



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Maestría en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural Edificado

Directrices para la intervención Urbano-Arquitectónica en las edificaciones no patrimoniales
de los barrios San Roque y El Vado.

Trabajo de titulación previo a la obtención del
título de Magister en Conservación y Gestión
del Patrimonio Cultural Edificado.

Autora:

Silvana Angélica Araujo Yáñez

CI: 0103479846

Directora:

Arq. Ximena Alejandrina Salazar Guamán, MCs.

CI: 0104588355

Cuenca, Ecuador

31-julio-2019



Resumen:

El presente trabajo de investigación propone la generación de lineamientos de intervención urbano-arquitectónicos en los barrios de El Vado y San Roque, a través de la aplicación de una herramienta prototipo de la UNESCO que mide la integración de las edificaciones contemporáneas a contextos históricos. Para ello, se realiza un análisis de la realidad del entorno, partiendo de un enfoque macro para llegar al micro; es decir, se analizan las características de las intervenciones del área histórica, luego las del área de estudio y finalmente, del tramo o entorno próximo donde se va a intervenir.

Sobre la realidad concreta, se procede a la determinación de impactos negativos del área a intervenir, para con fundamento en éstos, establecer lineamientos de intervención para edificaciones no patrimoniales en contextos históricos.

Lineamientos propuestos, que serán objeto de una evaluación por parte de profesionales que se desarrollan en el campo de la conservación, quienes con criterios basados en su experiencia, posibilitarán un entendimiento más integral de cada lineamiento y la conveniencia o no de su aplicación.

Llegando finalmente a la conclusión de que, toda intervención que se realice en áreas patrimoniales, debe fundamentarse en un análisis integral de la realidad, considerando todos los componentes que la constituyen; es decir, su componente arquitectónico, histórico, económico, social y cultural, situación que permitirá lograr una integración respetuosa y potencializar los valores del contexto patrimonial en el que se emplaza.

Palabras claves: Lineamientos. Contexto Histórico. Integración al entorno. Área Histórica. Urbano-arquitectónico.



Abstract:

This research paper proposes the generation of urban-architectural intervention guidelines in the neighborhoods of El Vado and San Roque with the application of a prototype UNESCO's tool that measures the integration of contemporary buildings into historical contexts. According to this, an analysis of the reality of the environment is carried out, based on a macro approach to reach the micro; in other words, the characteristics of the interventions in the historical area are analyzed, then those of the study area and finally, those of the section or near environment where the intervention is going to be held.

On the concrete reality, the negative impacts of the area to intervene are determined, based on these, the intervention guidelines for non-heritage buildings in historical contexts are established.

Proposed guidelines, which will be subject to an evaluation by professionals who develop in the field of conservation and apply criteria based on their experience, will allow a more comprehensive understanding of each guideline and the convenience or not of its application.

Any intervention carried out in heritage areas, must be based on a comprehensive analysis of reality, considering all the components that constitute it: its architectural, historical, economic, social and cultural component, an approach that will allow for a respectful integration and will potentiate the values of the heritage context in which it is located.

Keywords: Guidelines. Historical Context. Integration into the environment. Historical Area. Urban-architectural.



Índice del Trabajo

Introducción.....	1
Capítulo 1.	
El Patrimonio	
1.1 Definiciones de patrimonio.....	7
1.2 Criterios para la inclusión de un sitio a la Lista de Patrimonio Mundial.....	9
1.2.1 Criterios de evaluación del Valor Universal Excepcional.....	10
1.3 La Arquitectura como un todo complejo.....	12
1.4 Los valores de la Arquitectura	13
1.5 El centro histórico de Cuenca.....	14
1.6 Inventario de Bienes Culturales. Registro, inventario y catalogación...	27
1.7 Conceptos de inventario, catálogo y registro.....	28
1.7.1 Inventario.....	28
1.7.2 Catalogación.....	28
1.7.3 Registro.....	28
1.7.4 Objetivos de un inventario.....	29
1.7.5 Tipos de Inventario.....	30
1.8 Inventario de las Edificaciones Patrimoniales de la Ciudad. Categorización de inmuebles en el Centro Histórico de Cuenca.....	31
Capítulo 2.	
Intervenciones en el centro histórico de Cuenca	
2.1 Antecedentes.....	41
2.2 Aprobación de planos y permisos de construcción en el centro histórico.....	44
2.3 Proceso de aprobación de intervenciones en el centro histórico de Cuenca.....	47
2.4 Intervenciones irregulares en centro histórico.....	53
2.5 Pérdida de bienes y de tramos patrimoniales en fotos.....	60
2.6 Sanciones.....	66



Capítulo 3.

Medición de la integración de las edificaciones no patrimoniales y determinación de impactos.

3.1	Información general del área de estudio.....	73
3.1.1	Delimitación del área de estudio.....	73
3.1.2	Localización.....	74
3.1.3	Breve descripción histórica de los barrios: El Vado y San Roque.....	75
3.1.4	Contexto arquitectónico del área de estudio.....	78
a)	Tipologías arquitectónicas.....	78
b)	Altura de la edificación.....	79
c)	Materialidad.....	80
d)	Edificaciones del área de estudio.....	82
e)	Uso de suelo	85
f)	Infracciones en el área de estudio.....	86
3.2	Determinación de aspectos positivos y negativos de las intervenciones del área de estudio.....	87
3.2.1	Aspectos positivos del área de estudio	87
3.2.2	Aspectos negativos del área de estudio	88
3.3	Integración de las Edificaciones no patrimoniales. Características generales de la herramienta a emplearse	89
3.4	Determinación del tramo para aplicación de herramienta.....	91
3.5	Aplicación de la herramienta en el tramo seleccionado.....	94
3.5.1	Consideraciones generales.....	94
3.5.2	Análisis de los parámetros que constituyen la herramienta.....	96
a)	Parámetros de valor arquitectónico (VA).....	96
b)	Parámetros de valor histórico (VH).....	99
c)	Parámetros de valor Cultural (CH).....	102
d)	Parámetros de valor económico (VE).....	103
e)	Parámetros de valor social (VS).....	106
3.5.3	Aplicación de la herramienta a los inmuebles.....	108
3.6	Balance general del tramo seleccionado.....	121
3.7	Determinación de impactos negativos, según adecuación al entorno.	123



Capítulo 4.

Directrices para la intervención urbano-arquitectónica en las edificaciones no patrimoniales.

4.1.	Consideraciones generales.....	129
4.1.1	Objetivos de desarrollo sostenible.....	130
4.2.	Establecimiento de directrices.....	132
4.2.1.	Directrices valor cultural.....	132
4.2.2.	Directrices valor económico.....	135
4.2.3.	Directrices valor social.....	142
4.2.4.	Directrices valor histórico.....	144
4.2.5.	Directrices valor arquitectónico.....	147
4.3	Evaluación de los lineamientos de intervención en edificaciones no patrimoniales.....	152
4.3.1	Resultados de la evaluación de lineamientos.....	154
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....		165
ANEXOS.....		175
BIBLIOGRAFIA.....		215



Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Silvana Angélica Araujo Yánez, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación “Directrices para la intervención Urbano-Arquitectónica en las edificaciones no patrimoniales de los barrios San Roque y El Vado”, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

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

Cuenca, 31 de julio de 2019



Silvana Angélica Araujo Yánez

C.I: 0103479846



Cláusula de Propiedad Intelectual

Silvana Angélica Araujo Yáñez, autora del trabajo de titulación "Directrices para la intervención Urbano-Arquitectónica en las edificaciones no patrimoniales de los barrios San Roque y El Vado", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 31 de julio de 2019



Silvana Angélica Araujo Yáñez
C.I: 0103479846



Introducción

Cuenca, ciudad valiosa por un sinnúmero de atributos, entre ellos, su centro histórico, muestra de la implantación de una ciudad del renacimiento, tierra adentro, en los Andes ecuatorianos; ejemplo de la fusión de las culturas que la habitaron, la habitan y referencia en cuanto al respeto a su paisaje circundante.

Su arquitectura es la suma de los diferentes momentos que ha vivido y va desde la época de la conquista, pasando por la república, las influencias estilísticas en los periodos de bonanza, las crisis del cambio de uso de suelo, los movimientos migratorios, entre otros, hasta la actualidad; época en la cual, el centro histórico vive una lucha constante por mantener su identidad, vitalidad y por adaptarse a los nuevos requerimientos de la vida contemporánea.

Las declaratorias del centro histórico de Cuenca como Patrimonio del Estado y de la Humanidad, sumadas a las Ordenanzas promulgadas a raíz de éstas, han contribuido notablemente en su conservación; sin embargo, las presiones del mercado, el alto costo del suelo, la normativa caduca y la falta de políticas que incentiven la conservación de sus bienes patrimoniales, favorecieron y favorecen su abandono y paulatino deterioro, fomentando el desplazamiento de la vivienda y con ella los usos tradicionales que forman parte de su vida cotidiana.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, la arquitectura tradicional del centro histórico fue sustituida con nuevas edificaciones de diversas influencias y tendencias arquitectónicas; actuaciones que ante el desconocimiento, la moda y la falta de una normativa integral, se implantaron sin guardar armonía y respeto por el entorno patrimonial. Situación que no ha variado considerablemente en la actualidad, pues las intervenciones siguen sin contar con directrices claras de actuación e influyen, muchas veces negativamente en la imagen y percepción del centro histórico de la ciudad.



Con estos antecedentes y como objetivo general, el presente trabajo de tesis propone, contribuir al establecimiento de directrices que permitan mitigar los impactos negativos en las edificaciones sin valor patrimonial en los barrios El Vado y San Roque, aportando a una adecuada inserción en el tejido histórico, apostando por el respeto y adaptación al entorno.

Para ello, se plantea como metodología de trabajo una investigación cualitativa, que describe en el primer capítulo, el desarrollo urbanístico del centro histórico, su arquitectura y los criterios que se consideraron para la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad, con la finalidad de contar con una visión más amplia de los valores que lo caracterizan. Adicionalmente se analizan las definiciones de inventario, registro, catalogación y valoración, con el propósito de ampliar los conocimientos de la terminología y comprender el tipo de inventario que sirvió de base para la administración, conservación y control del centro histórico de la ciudad.

En el segundo capítulo y con la finalidad de dar cumplimiento a uno de los objetivos específico del trabajo de tesis, “Analizar las intervenciones realizadas en las edificaciones sin valor de El Vado y San Roque”, se realiza una aproximación al proceso de aprobación y a las normas que rigen las intervenciones regulares e irregulares en el área patrimonial, se estudian las posibles causas para las pérdidas que se producen en el patrimonio, así como las sanciones que se imponen en estos casos; información que proporcionará una perspectiva general de la situación actual de las edificaciones del Centro Histórico de Cuenca y el rol de las intervenciones en su conservación.

En el capítulo tres se analizan las características, estado actual, valores y conflictos que presentan El Vado y San Roque, barrios con un fuerte componente social, cultural y arquitectónico que se instauran como referentes e hitos de la ciudad. La información obtenida, servirá de sustento para la determinación de los impactos del área de estudio; cumpliendo así con el objetivo específico: “Identificar los aspectos positivos y negativos de las intervenciones encontradas en el área de estudio”.



Finalmente, en el capítulo cuatro, con el diagnóstico del área de estudio y los resultados de la aplicación de la herramienta que analiza la integración de intervenciones contemporáneas en el paisaje de la ciudad histórica, se procederá a la determinación de impactos y al establecimiento de las directrices de intervención en las edificaciones no patrimoniales. Cada lineamiento, a su vez, será contrastado con la normativa vigente y respaldado en las cartas internacionales y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, con la finalidad de establecer estrategias que posibiliten su aplicación.

Como parte del proceso y con el propósito de dar cumplimiento al último objetivo específico, “Establecer y evaluar lineamientos de intervención en edificaciones sin valor patrimonial en el área de estudio”, se propone la evaluación de los lineamientos planteados, mediante una encuesta a profesionales versados en el tema patrimonial y que se desenvuelven en el ámbito docente, político, administrativo y técnico. Los criterios que desde su experiencia establezcan los expertos, servirán de base para el análisis la conveniencia o no de su aplicación.

Es necesario aclarar que el trabajo propuesto plantea, no solo el establecimiento de lineamientos de intervención en base a la determinación de los impactos que las intervenciones contemporáneas generan o generarían en la ciudad histórica; sino también busca evidenciar y recalcar la importancia de analizar toda actuación desde una perspectiva integral, que considere la totalidad de los valores que la conforman y no solo desde el tema arquitectónico e histórico, como tradicionalmente se ha realizado; pues es imprescindible tomar conciencia que toda intervención debe aportar al área patrimonial en su integridad y no únicamente a su imagen.



CAPÍTULO 1

EL PATRIMONIO



Capítulo 1. El Patrimonio

1.1 Definiciones de patrimonio

La palabra patrimonio proviene del Latín *patrimonium* y cuenta con varios significados, por ejemplo uno de ellos se refiere al patrimonio como “Hacienda que alguien ha heredado de sus ascendientes.” (Española, 2018); Es decir, el patrimonio es considerado una herencia, un legado.

De igual manera, el Diccionario de la Lengua Española (2018), define al Patrimonio Histórico, como el “Conjunto de bienes de una nación acumulado a lo largo de los siglos, que, por su significado artístico, arqueológico, etc., son objeto de protección especial por la legislación.”

Según Molano, Lucía (2007), en su artículo, *Identidad cultural un concepto que evoluciona*, “patrimonio es un término que ha evolucionado en el tiempo y ha pasado de ser un concepto relacionado con lo monumental, lo artístico (básicamente pintura y escultura) a lo inmaterial como las costumbres y las tradiciones.”

En el siglo XVIII, con la Revolución Francesa, surge el concepto de “patrimonio histórico”, situación positiva, pues en épocas anteriores, los objetos culturales, bienes que integran el patrimonio cultural y que existen desde el mismo momento en que el hombre deja testimonios físicos de su presencia, eran apreciados principalmente por coleccionistas, pero sin una consideración de su valor como patrimonio cultural. (Molano, 2007, p.76)

Molano Lucía señala que, con esta revolución, no surge únicamente el concepto de patrimonio y de monumento histórico, sino también los primeros intentos institucionales por conservar estos monumentos, acciones que se consolidan en el siglo XIX con la creación de los registros e inventarios, la aparición de las primeras teorías sobre restauración, los primeros museos públicos, el enriquecimiento de los criterios para definir si un monumento es un bien patrimonial cultural e histórico, entre otros. (p.76)



De igual manera, indica que, “el concepto de patrimonio histórico va evolucionando hacia el de bien cultural, el cual se utiliza por primera vez en el siglo XX, en los años 50[...], en la Convención para la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado, impulsada por la UNESCO. A partir de entonces, se utilizan como sinónimo, en muchas ocasiones, las palabras bien cultural, patrimonio cultural, patrimonio histórico”. (Molano, 2007)

El patrimonio cultural, como tal, es importante para una sociedad porque constituye parte de la transmisión de lo sucedido en un territorio determinado. Es lo que distingue, identifica, alimenta la identidad cultural y define el aporte específico de un pueblo a la humanidad; destruirlo o dejar que se deteriore es negar una parte de la historia, del legado cultural de un grupo humano. (Molano, 2007, p.76)

Para la UNESCO (2017), “El patrimonio cultural en su más amplio sentido es a la vez un producto y un proceso que suministra a las sociedades un caudal de recursos que se heredan del pasado, se crean en el presente y se transmiten a las generaciones futuras para su beneficio. Es importante reconocer que abarca no sólo el patrimonio material, sino también el patrimonio natural e inmaterial. [...] esos recursos son una “riqueza frágil”, y como tal requieren políticas y modelos de desarrollo que preserven y respeten su diversidad y su singularidad, ya que una vez perdidos no son recuperables.”

Con el entendimiento de lo que es el patrimonio cultural, de la importancia que tiene para los pueblos y de la toma conciencia de la responsabilidad de todos los estados en su conservación y traspaso a las generaciones venideras, surge “La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de 1972 como la necesidad de identificar parte de los bienes inestimables e irremplazables de las naciones, pues la destrucción de cualquiera de dichos bienes representaría una pérdida invaluable para la humanidad entera.” (UNESCO, 2017a).

“La Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO es un legado de monumentos y sitios de una gran riqueza natural y cultural que pertenece a toda la humanidad. Los Sitios inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial cumplen una función de hitos en el planeta, de símbolos de la toma de conciencia de los Estados y de los pueblos acerca del sentido de esos lugares y emblemas de su apego a la propiedad colectiva, así como de la transmisión de ese patrimonio a las generaciones futuras.” (UNESCO, 2017b).

La Lista de Patrimonio Mundial cuenta en la actualidad con 1052 sitios inscritos, de los cuales 814 son bienes culturales, 203 bienes naturales y 35 bienes mixtos. En el Gráfico No.1 encontramos un mapa mundial con todos los sitios inscritos.

Imagen No. 1. Mapa de Patrimonio Mundial 2017-2018



Fuente: <https://whc.unesco.org/en/wallmap/>

1.2 Criterios para la inclusión de un sitio a la Lista de Patrimonio Mundial

Para que un sitio sea ingresado a la lista de Patrimonio Mundial, debe poseer Valor Universal Excepcional, lo cual "...significa una importancia cultural y/o natural tan extraordinaria que trasciende las fronteras nacionales y cobra importancia para las generaciones presentes y venideras de toda la humanidad. Por lo tanto, la protección permanente de este patrimonio es de capital importancia para el conjunto de la comunidad internacional." (Centro del Patrimonio Mundial, 2005, p.48)

1.2.1 Criterios de evaluación del Valor Universal Excepcional

Para considerar que un sitio posee Valor Universal Excepcional, el Comité de Patrimonio Mundial, analiza si cumple uno o más de los siguientes criterios, es decir los bienes propuestos tendrán que:

- (i) representar una obra maestra del genio creador humano;



- (ii) atestiguar un intercambio de valores humanos considerable, durante un periodo concreto o en un área cultural del mundo determinada, en los ámbitos de la arquitectura o la tecnología, las artes monumentales, la planificación urbana o la creación de paisajes;
- (iii) aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida;
- (iv) ser un ejemplo eminentemente representativo de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre uno o varios periodos significativos de la historia humana;
- (v) ser un ejemplo destacado de formas tradicionales de asentamiento humano o de utilización de la tierra o del mar, representativas de una cultura (o de varias culturas), o de interacción del hombre con el medio, sobre todo cuando éste se ha vuelto vulnerable debido al impacto provocado por cambios irreversibles;
- (vi) estar directa o materialmente asociado con acontecimientos o tradiciones vivas, ideas, creencias u obras artísticas y literarias que tengan una importancia universal excepcional. (El Comité considera que este criterio debería utilizarse preferentemente de modo conjunto con los otros criterios);
- (vii) representar fenómenos naturales o áreas de belleza natural e importancia estética excepcionales;
- (viii) ser ejemplos eminentemente representativos de las grandes fases de la historia de la tierra, incluido el testimonio de la vida, de procesos geológicos en curso en la evolución de las formas terrestres o de elementos geomórficos o fisiográficos significativos;
- (ix) ser ejemplos eminentemente representativos de procesos ecológicos y biológicos en curso en la evolución y el desarrollo de los ecosistemas terrestres, acuáticos, costeros y marinos y las comunidades de vegetales y animales terrestres, acuáticos, costeros y marinos;
- (x) contener los hábitats naturales más representativos y más importantes para la conservación in situ de la diversidad biológica, comprendidos aquellos en los que sobreviven especies amenazadas que tienen un Valor Universal Excepcional desde el punto de vista de la ciencia o de la conservación."

Adicionalmente, "Para ser considerado de Valor Universal Excepcional, el bien también debe reunir las condiciones de integridad y/o autenticidad y debe contar con un sistema de protección y gestión adecuado que garantice su salvaguardia. (Centro del Patrimonio Mundial, 2005, p.54-55)



Ecuador cuenta con 4 sitios dentro de la Lista de Patrimonio Mundial, uno de ellos es “Santa Ana de los Ríos de Cuenca, enclavada en un valle de la cordillera de los Andes, al sur de Ecuador. Esta ciudad colonial ‘de tierra adentro’ –que es hoy la tercera en importancia del país– fue fundada en 1557, de conformidad con la estricta normativa urbanística promulgada treinta años antes por el emperador Carlos V. El trazado urbano de la ciudad se sigue ajustando al plan ortogonal establecido 400 años atrás. Cuenca es hoy un centro agrícola y administrativo regional, en el que la población local se ha mezclado con sucesivas generaciones de emigrantes. La mayor parte de sus edificios datan del siglo XVIII, pero la arquitectura urbana se modernizó con la prosperidad económica de que se benefició la ciudad en el siglo XIX, cuando se convirtió en un centro de exportación importante de quinina, sombreros de jipijapa y otros productos.” (UNESCO, 2017).

El Centro Histórico Cuenca fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1999 y cumplió con los criterios (ii), (iv) y (v) para su inscripción, es decir, el Centro Histórico de Cuenca es una muestra de la perfecta implantación de los principios de planificación urbana del Renacimiento, utilizada en la época de la conquista y colonización española, constituye además un ejemplo de la exitosa fusión de las diferentes culturas que la habitaron y habitan y de la adaptación y respeto a su paisaje (topografía y cordón montañoso circundante) y finalmente, es un ejemplo sobresaliente de una ciudad colonial española planificada tierra adentro, en la Cordillera de los Andes.

1.3 La Arquitectura como un todo complejo

El término complejo, según el Diccionario de la Lengua Española (2018), proviene del latín *complexus* y permite hacer referencia a aquello que se compone de diversos elementos.

Ellis-Calderón, J. (2016) en su artículo, *la arquitectura es compleja, pero no complicada*, señala que, “la arquitectura es compleja, y el arquitecto es un ser complejo. La arquitectura está súper-compuesta de muchas variables, y la mente del arquitecto debe manejarlas todas con total propiedad. El diseño en general, y el diseño arquitectónico en particular, como procesos creativos; y la forma arquitectónica, como forma construida en tres dimensiones [...] están intrínsecamente ligados entre sí y son inseparables.”



De esta aseveración se desprende que, todos los componentes del proceso de creación están relacionados entre sí, y presentes en la forma construida; componentes que a su vez, están ligados entre sí e interdependientes del proceso de diseño; por lo que desde un enfoque holístico, el diseño arquitectónico debe considerarse como un conjunto integral de procesos interrelacionados. El arquitecto debe tener en cuenta no solo los aspectos físico-materiales de una intervención, sino los intangibles como la psicología, comportamiento, cultura, aspectos sociales y antropológicos del futuro usuario. (Ellis-Calderón, 2016, p.1)

Adicionalmente, Ellis-Calderón, J., establece que, "Además de un conocimiento exhaustivo de aspectos técnicos y constructivos, el arquitecto debe intentar volverse un maestro en aspectos mucho más sutiles e intangibles. [...], detrás de la forma arquitectónica construida, existen siempre implicaciones éticas, sociales y políticas; es decir, hay una relación forma-ideología. El discurso de la arquitectura y el urbanismo debe interpretar los objetos creativos de la manera más contextualizada posible. Y, debido a que el paradigma de la ciencia clásica ha sido superado en la segunda mitad del siglo pasado, el pensamiento complejo actual aspira al conocimiento multidimensional."

1.4 Los valores en la arquitectura

La palabra valor, ha sido usada desde épocas antiguas, para describir el precio de algo, se ha asociado con el mérito, apreciación e importancia y finalmente con la calidad. Así, vemos que el valor se refiere tanto a cosas materiales como inmateriales y debe distinguirse entre su sentido económico y moral/filosófico. (Hahn, 2014)

Según Hahn, A. (2014) en su artículo, *Valores de la Arquitectura*, "a la arquitectura se le puede asignar un valor mientras tenga un uso y una calidad. Valor se refiere aquí no tanto como al valor económico del edificio (en la crítica arquitectónica) sino a su calidad práctica, idoneidad y utilidad actuales (como el valor a largo plazo)."

Ciertamente, se pueden encontrar cantidad de valores en la arquitectura, y solo con el "encuentro" con ésta, las personas perciben su valor. "Cada vez que se le asigna valor a algo, se relaciona con una experiencia de valor del pasado. En el valor (experimentado) hay una reacción emocional física, una respuesta al valor experimental." (Hahn, 2014). Es decir, el valor que damos a algo está cimentado en la experiencia personal y en la particular forma de ver las cosas.



En resumen, la Arquitectura contiene valores y estos serán los analizados posteriormente con la aplicación de la herramienta-prototipo generada por la UNESCO y que sirve para medir la integración de las edificaciones no patrimoniales a un entorno histórico. Para ello, se realiza una breve descripción de sus características:

- a) El valor arquitectónico, es una calificación que se le asigna a una edificación por su diseño, calidad, resistencia, materiales, etc. Y para el caso específico de análisis está relacionado adicionalmente con el impacto visual en el contexto urbano, en la estructura urbana y en el tejido construido.
- b) El valor histórico, es una calificación que se le asigna a un objeto por su antigüedad y/o significado para la cultura a la que perteneció y se relaciona adicionalmente con la evolución histórica y la autenticidad.
- c) Valor cultural, se fundamenta en las relaciones que identifican a una sociedad, en el fomento a la cultura y la memoria colectiva.
- d) Valor social, tiene que ver con el servicio que presta la arquitectura a la sociedad y se relaciona con las formas de habitar, la población originaria, la sostenibilidad social y la corresponsabilidad.
- e) Valor económico, no hace referencia al precio, ni al valor de cambio; se relaciona con la actividad económica que se desarrolla a su alrededor, con la sostenibilidad de recursos, el fomento de empleo y oficios, entre otros.



1.5 El centro histórico de Cuenca.

Una vez que se han expuesto los criterios en los que se fundamentó la Declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, es necesario tener una visión general de su Centro Histórico, por lo que se describirá brevemente la arquitectura que lo conforma y su desarrollo urbanístico, desde la época de la colonia hasta la segunda mitad del siglo XX.

"Cuenca ante todo, ha demostrado ser el testimonio vivo de un proceso de identidad cultural basado en la diversidad, que arraiga un profundo legado prehispánico, y se tamiza a través de los siglos pasando por lo 'vernáculo-europeizado' y por grandes escuelas universales, que de alguna manera han aportado a su singular imagen." (Espinoza y Calle, 2002, p.3).

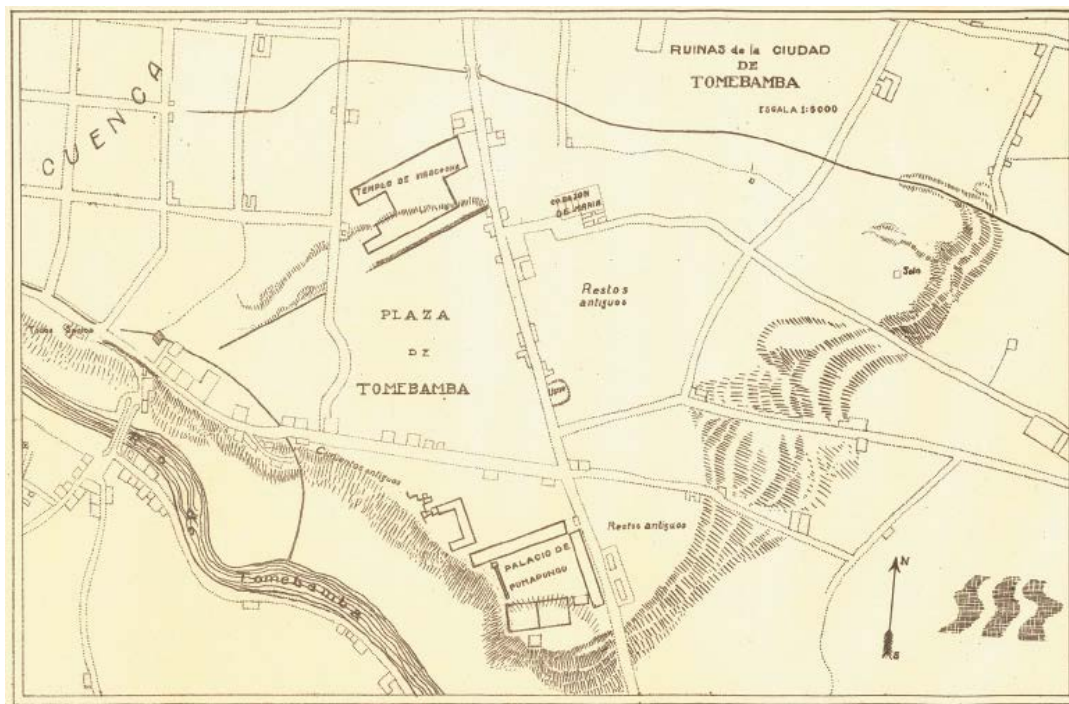
El Centro Histórico de Cuenca es el resultado de un proceso de dominación cultural e imposición de valores, basada en la superposición de culturas que le han dado las características que la identifican y la hacen única; la cultura cañari, inca, española y la francesa han dejado huella y moldeado a lo largo del tiempo, la imagen que actualmente presenta esta zona de la Ciudad. (Espinoza y Calle, 2002).

En uno de los planos del libro "Planos e Imágenes de Cuenca" (2008) de Boris Albornoz, "se muestra, según Max Uhle, la ciudad antes de la llegada de los españoles. El autor describe, en detalle, cómo fue esta ciudad incásica, indicando la altura de sus muros, la separación entre las estructuras arquitectónicas y otros datos de interés arqueológico."

Aquí podemos ver la estructura urbana que tuvo antes de la conquista española, el área donde actualmente se emplaza parte de la ciudad de Cuenca, específicamente la zona de Todos Santos y Pumapungo. En el plano se puede evidenciar adicionalmente la topografía, el río Tomebamba y algunas quebradas que atravesaban la ciudad.

"Dadas las bondades del valle, los primeros colonos establecieron un poblado en función de la explotación aurífera y agrícola de la región. Por otra parte, incidió también la ubicación estratégica como punto de enlace entre Quito y Lima." (GAD Cuenca, "et al", 2017, p.66-67)

Plano No. 1. Ruinas de la ciudad de Tomebamba.

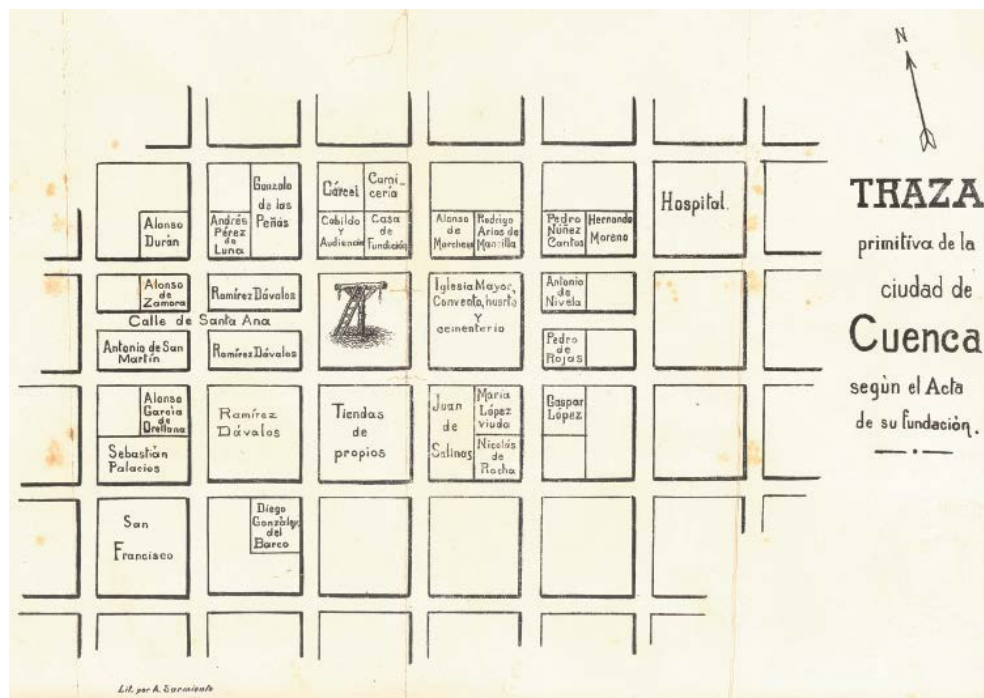


Fuente: Albornoz, 2008, p.67

En la época de la colonial la arquitectura civil fue de carácter modesto y se instauró el modelo de la casa andaluza, es decir casa con patio, traspatio y huerta, elementos que se transforman según Espinoza y Calle en el libro *La Cité Cuencana* (2002), en "el centro ordenador de las circulaciones, de los recintos y de la vida cotidiana de la familia." (p.5). La tecnología de este tipo de edificaciones fue el resultado de las decisiones constructivas y no estéticas, pues es una vivienda eminentemente artesanal.

En el plano a continuación se observa la traza primitiva de la ciudad según el Acta de Fundación, "Este plano consta de 25 manzanas completas y otras que previenen el crecimiento de la ciudad para los cuatro puntos cardinales. En estas manzanas, utilizando la nomenclatura que corresponde a estas circunstancias, se señalaron los lotes destinados a los primeros españoles que ocuparon estos territorios, así como los equipamientos necesarios para el funcionamiento de la ciudad." (Albornoz, 2008, p.69).

Plano No. 2. Traza primitiva de la ciudad de Cuenca.



Fuente: Albornoz, 2008,p.74

Según GAD Cuenca, "et al" (2017), "Se delimitó naturalmente la ciudad por un gran desnivel topográfico que se produce con la tercera terraza, El Ejido, que es la planicie por la que fluyen tres de los cuatro ríos de Cuenca. Este desnivel conocido desde muy antiguas épocas como "El Barranco", constituye un elemento de fundamental importancia para la conformación de los asentamientos incaico y españoles" (p.67).

En el plano del siglo XVIII, se observa que la ciudad crece en relación a su traza original de fundación, según Albornoz (2008), "La información sobre Cuenca, en el siglo XVIII, es mucho más completa. La ciudad se ha extendido considerablemente. "La calle principal, que atraviesa por la plaza mayor, termina por la una parte en la iglesia parroquial de San Blas y por otra con la iglesia parroquial de San Sebastián, las cuales se miran una a otra, por la derecha y bella calle de dos millas" (p.96).

A fines del siglo XVIII, [...] Cuenca tenía 9000 habitantes asentados en un área equivalente al triple de la primitiva de su fundación, que incluía a los barrios indígenas de San Blas y San Sebastián. Las manzanas colindantes con la Plaza Mayor, se adornaron de edificios con portales, tendencia que se mantiene como una constante desde esa época hasta la actualidad. (GAD Cuenca, "et al", 2017, p.68)

Plano No. 3. Tipo según descripción ciudad de Cuenca. Siglo XVIII



Fuente: Albornoz, 2008, p.99

Durante la época independentista, la realidad económica-social y arquitectónica formada desde la colonia, poco o nada se modificó para Cuenca; esto cambió radicalmente en la sexta década del siglo XIX, cuando se implanta en la ciudad un nuevo sistema económico basado en el exportación de cascarilla y del sombrero de paja toquilla, que generó excedentes económicos y permitió la relación con culturas de otros continentes.

"Esta es una de las principales razones por la cual la arquitectura colonial 'remanente' en la republica fuera fácilmente reemplazada por otros modelos arquitectónicos europeos, reflejados principalmente con la aparición del neoclasicismo francés. Esto se tradujo en la mayoría de los casos en una 'Arquitectura de Fachadas', pues se mantuvo casi siempre la estructura y funcionalidad de la arquitectura colonial." (Espinoza y Calle, 2002, p.9).

Es importante señalar que en Europa estas tendencias correspondían a una corriente historicista, sin embargo para el caso de Cuenca sucedió todo lo contrario, pues estas tendencias se acogieron como sinónimo de prosperidad y modernidad. (Espinoza y Calle, 2002)

Plano No. 4. Plano de Cuenca. Edificios Públicos.1889



Fuente: Albornoz, 2008,p.113

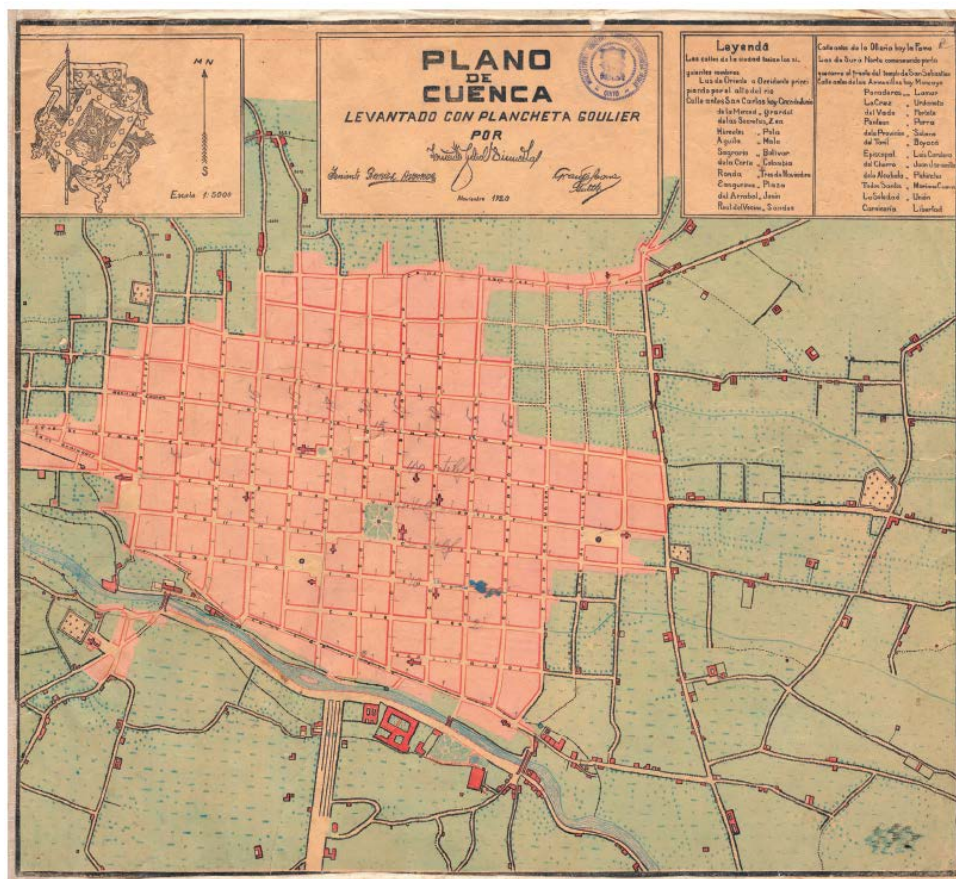
"En este plano aparecen, tanto los límites de la ciudad como los monumentos y construcciones, demostrando claramente cómo el auge económico marca un verdadero hito en el crecimiento de la ciudad; así como la venida de comunidades religiosas francesas traídas por el presidente García Moreno para que dirijan la educación, la creación de la Universidad y el aparecimiento de incipientes factorías." (Albornoz, 2008, p.112).

"En la primera década del Siglo XX, en los años cuarenta, en las ciudades americanas se comienzan a promulgar propuestas modernistas de urbanistas y arquitectos como un primer momento de integrar conceptos y tratar problemáticas sociales tales como el aumento de población, condiciones de insalubridad e higiene que también eran conocidos en ciudades Europeas y amenazas de factores ambientales degradantes del patrimonio como el clima, humedad, calor, terremotos, deterioro de materiales y nuevas tecnologías y que a partir de las discusiones de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) se recogen propuestas como: la restauración edilicia, inventarios arquitectónicos, demarcaciones urbanas (como barrio o centro particular), planificación urbana, histórica y cultural para el rescate del patrimonio construido." (Garcés Sergio et al., 2010a, p.37).

En el caso de Cuenca, según Albornoz (2008) en el libro "Planos e imágenes de la ciudad":

Con motivo del aniversario del primer centenario de Independencia se dan importantes acontecimientos en la ciudad. La Municipalidad, como institución gestionadora, empieza a dotar al centro urbano de la infraestructura de agua potable (1924), teléfonos, se canalizan y adoquinan algunas calles y se instala la luz eléctrica [...]. Además, en 1920 llega el primer avión a Cuenca. (Albornoz, 2008, p.125)

Plano No. 5. Plano de Cuenca. 1920



Fuente: Albornoz, 2008,p.125

Por esta época se continúa con la renovación arquitectónica, los movimientos culturales afrancesados trasladan la imagen parisina a la ciudad, se construyen avenidas y paseos, se modifican fachadas y se erigen nuevos edificios como el Palacio de Justicia, el Banco del Azuay, el Colegio Benigno Malo y otros. Ver plano No. 5.

Con la finalidad de darle un norte al crecimiento de la ciudad, evitar los problemas que conlleva una mayor densidad poblacional y para garantizar que su evolución se realice dentro de las normas modernas de la época, a finales de la primera mitad de siglo XIX se realiza el "Plan Regulador de la ciudad de Cuenca" bajo la responsabilidad del Arq. Gilberto Gatto Sobral.

En este plan "Se da primacía a las vías que circundan el Centro Histórico. [...] La ciudad se zonifica claramente de acuerdo a los usos. En la zona del Ejido se crean rotondas, especialmente en algunos cruces viales. Se da prioridad a la circulación vehicular y a los sistemas de comunicación públicos, como el autobús, el ferrocarril y el avión. Con este sistema se busca localizar los centros de expendio y los medios de comunicación en estaciones que se ubican en la periferia y ayudan a los intercambios y las conexiones con otras ciudades y centros poblados." (Albornoz, 2008, p.153)

Plano No. 6. "Plan Regulador de la ciudad de Cuenca".1949



Fuente: Albornoz, 2008,p.157

Un segundo momento se presenta en la década de los setentas cuando las ciudades soportan una migración masiva del campo a la ciudad, ubicándose en dos lugares principalmente: la periferia y los centros históricos, lo que conlleva a la reconstrucción del entorno, considerando los aspectos físicos y sociales en temas urbanos, turísticos, de vivienda y de comercio informal, y la planificación urbana pasa a ser un aspecto clave en la construcción de ciudad. (Garcés Sergio et al., 2010b).

Según la información contenida en la Propuesta de inscripción del centro Histórico de Cuenca en la Lista de Patrimonio Mundial, GAD Cuenca "et al" (2017):

Caracterizada por un aislamiento centenario con el resto del País, llega Cuenca a los años 50, con una dinámica económica sostenida, un perfil urbano coherente, y con una faz renovada sobre una corporeidad urbana y arquitectónica colonial.

A partir de entonces, aparece la nueva ciudad que había sido prefigurada en el Plan de 1947 del arquitecto uruguayo Gilberto Gatto Sobral; se rompe la secular relación campo-ciudad dentro del valle de Tomebamba, para dar paso a un proceso de urbanización que se consolidó en El Ejido, hasta entonces usado como vergel o zona de producción agrícola. La consolidación de este espacio de expansión contribuye a la conservación de la vieja ciudad, en donde las grandes y viejas casonas se compartimentan, se tugurizan, pero gracias a este nuevo uso, se mantienen en pie. (P.69-70)

En el plano que se adjunta a continuación "... se observa el crecimiento de la ciudad hacia el sur, pero de una manera moderada, todavía el centro sigue siendo el espacio de mayor consolidación." (Albornoz, 2008, p.153)

Plano No. 7. Plano de 1962

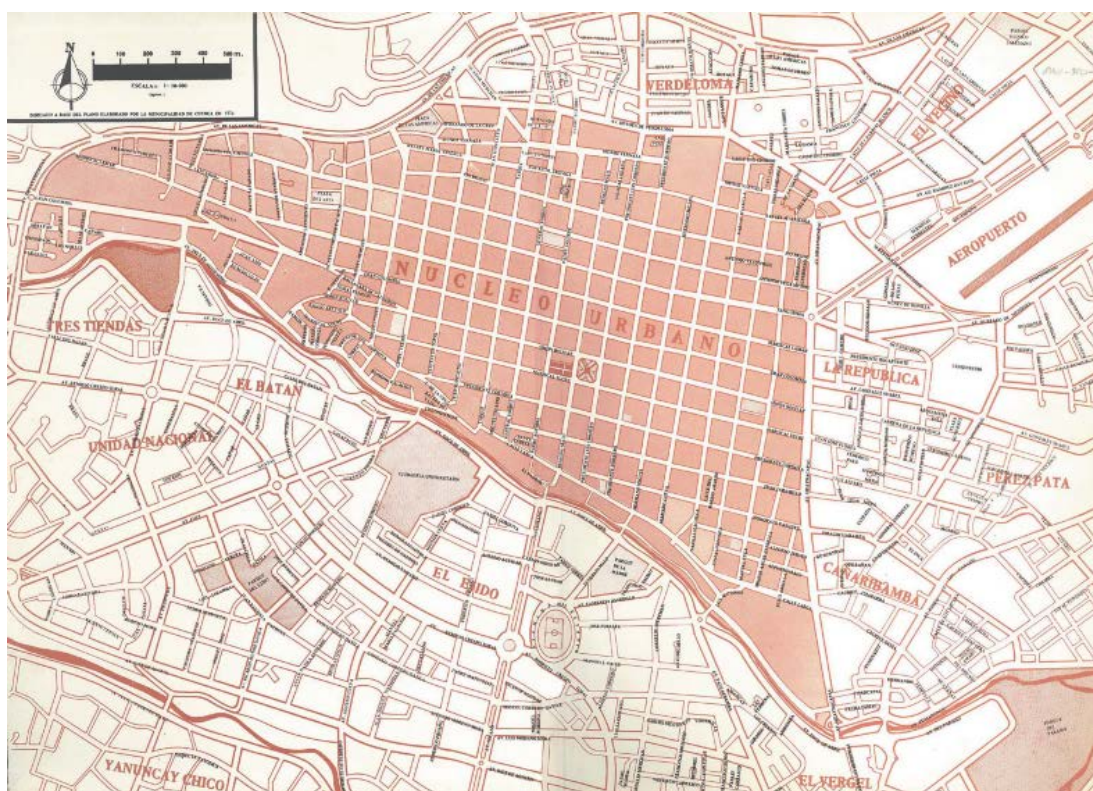


Fuente: Albornoz, 2008,p.179

Sin embargo, para la década del 70 se da un giro. “El crecimiento físico, económico y demográfico de Cuenca en estos años es impresionante. Los requerimientos de Infraestructura y equipamiento urbanos se multiplican. El Plan Regulador a cada momento sufre modificaciones por el apareamiento de nuevas urbanizaciones y edificaciones.” (Albornoz, 2008, p.210)

“Cuando el Ecuador se convierte en país petrolero a partir de 1970, crece el aparato estatal y se consolidan, por medio de una fortalecida clase media, los procesos de expansión urbana iniciados en los años anteriores. Convertida entonces la periferia de la ciudad en una zona residencial alternativa, el Centro Histórico es sometido a crecientes presiones de uso generadas por nuevas demandas sociales” (GAD Cuenca, “et al”, 2017, p.70)

Plano No. 8. Plano de 1974



Fuente: Albornoz, 2008, p.211

Según Pauta (2019) en “La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador)” en el centro histórico de esta ciudad existieron dos procesos de renovación urbana y una crisis intermedia:



- a) La renovación urbana 1960-1980: consolidación de la función residencial y de la tugurización, potenciación de la jerarquía de centro urbano de intercambio y sustitución edilicia (p.128).

Proceso que se originó principalmente por las limitaciones de la edificación antigua para acoger las nuevas actividades comerciales y por el incremento de las rentas del suelo, factores que forzaron la sustitución de edificaciones especialmente durante la década de los setenta, de modo que una parte significativa de los inmuebles antiguos desaparecieron. (Pauta, 2019)

- b) La crisis urbana 1981-1985: entrada en vigencia de políticas públicas conservacionistas y apogeo de la función residencial (p.128).

Debido principalmente a la prohibición de demolición de las edificaciones del centro histórico y la vigencia de la "Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca", instrumento que regulará las actuaciones en este espacio de la ciudad; a esto se suma el rápido deterioro del precio del suelo en los predios patrimoniales en comparación con los considerados sin valor patrimonial. (Pauta, 2019)

- c) La renovación urbana 1986-1995: declive de la función residencial y del conventillo, nueva potenciación de la jerarquía de centro urbano de intercambio e intervención conservacionista pública y privada (p.128).

La gran demanda del parque edificado central, llevó a la aparición de nuevas formas de ocupación del suelo y se consolidó una clara tendencia hacia la especialización funcional del centro histórico. El proceso de sustitución edilicia ocurrido en la década de los setenta, continuó en la siguiente, con la diferencia de que en ésta el capital inmobiliario se sometió a la legislación especial del centro histórico. Lo que produjo una lenta pero constante desaparición de la edificación patrimonial, más aún si en algunas intervenciones primó el interés económico y no la conservación, situación que produjo alteraciones en su integridad y autenticidad. (Pauta, 2019)



La arquitectura que se implantó en el Centro Histórico de Cuenca, luego de los procesos anteriormente descritos y que fomentaron la sustitución principalmente de edificaciones de valor patrimonial, según Cardoso (2018) en su artículo de la Revista de Investigación Arte y Sociedad, "... muestra tendencias norteamericanas y surge una arquitectura racionalista que se caracteriza por la disminución de ornamentos y la tendencia hacia la funcionalidad, aumenta el número de pisos y aparecen nuevas tecnologías como hierro, vidrio y hormigón" (p.81).

Para Cardoso (2018), "otros estilos que se dieron principalmente en fachadas fueron el *Art Nouveau* y el *Art Decó*, que se caracterizan por su composición y ornamentación geométrica. Muchos de estos inmuebles conservaron la organización tradicional de patio, traspatio y huerto, en otros casos el patio pasó a constituir un espacio meramente funcional para el acceso de ventilación e iluminación. [...] En la década de los 40 surge una corriente de historicismo neocolonial, la misma que propuso el mantenimiento, restauración e imitación de la arquitectura colonial debido al caos producido por la importación de tendencias europeas y norteamericanas." (p.81)

Y finalmente, en las ciudades americanas, según Garcés (2010) "Una última instancia transcurre en la actualidad en contexto de globalización (mercado y tecnología) y cambio demográfico que contrapone la idea del centro como patrimonio frente al centro como lugar por excelencia para la venta al turista tanto ciudadano como extranjero." (p.38).

Estos factores que han incidido en la conformación actual de los Centros Históricos de las ciudades latinoamericanas y han generado conflictos que se manifiestan en una serie de fenómenos como la inadecuada implantación de nuevas edificaciones, cambios en la forma de vida de los moradores, factores sociales como la tugurización y la migración, cambios funcionales, la presión especulativa, entre otros; que desembocan en problemas como la incorrecta transformación de la estructura tanto interna como externa de estos lugares, con la consiguiente pérdida de autenticidad e integridad y la alteración de su paisaje histórico urbano. (p.38)

De esta realidad no se escapa el Centro Histórico de Cuenca, en donde el emplazamiento de edificaciones que no se adaptan al entorno, la presión especulativa, la dificultad de adaptabilidad de las edificaciones patrimoniales a los nuevos usos, la migración, la propiedad del suelo, el turismo, el incremento del parque automotor e incluso la moda han generado y generan conflictos que transforman negativamente la imagen de los tramos arquitectónicos que lo conforman, afectando no solo sus valores arquitectónicos e históricos, sino el cultural, social y económico.



1.6 Inventario de Bienes Culturales: Registro, inventario y catalogación.

Con el entendimiento del valor del centro histórico de Cuenca, el porqué de su declaratoria, su evolución urbanística y los procesos de sustitución que ha sufrido la arquitectura que lo conforma; es necesario conocer el papel que cumple un inventario de bienes culturales en la conservación y protección de este patrimonio, por ello como primer punto se realizará una breve descripción de los componentes de la Declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad y se visualizará el lugar que ocupa el inventario de bienes patrimoniales en la misma.

De acuerdo a la Propuesta de inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la Lista de Patrimonio Mundial, el expediente de la declaratoria de Cuenca, incluyó, entre otros:

1. **Identificación del bien:** localización exacta, delimitación y áreas de protección e inventario de los bienes edificados que constituyen parte de su patrimonio.
2. **Justificación de la inscripción:** valor a declarar, autenticidad e integridad, criterios según los cuales la inscripción ha sido propuesta.
3. **Descripción:** descripción del bien, historia y desarrollo, estado actual de conservación, políticas y programas y promoción del bien.
4. **Manejo y administración del centro histórico:** propiedad, estatuto legal, medidas de protección y formas de implementarlas, plan de gestión del bien, entre otros.
5. **Factores que afectan a bien:** presiones debidas al desarrollo, impactos ambientales y turísticos, entre otros.
6. **Monitoreo**
7. **Documentación** (GAD Cuenca, "et al", 2017, p.39-90)

Es decir el inventario, como se puede ver cumple un rol fundamental en la protección del patrimonio, es el punto de partida, pues se protege y conserva lo que se conoce; razón por la cual, "Cuando hablamos de un Inventario de Bienes Culturales nos referimos a mucho más que un inventario en sentido estricto (entendido como el resultado de la identificación, ubicación y cuantificación de determinados bienes) sino, a un sistema integrado de registro, inventariado y catalogación de bienes culturales muebles e inmuebles." (DeCarli y Tsagaraki, 2006, p.2)



1.7 Conceptos de inventario, catálogo y registro

Como segundo punto se desarrollan los conceptos de inventario, catálogo y registro que son tres procesos de investigación diferentes y relacionados entre sí:

1.7.1 Inventario: Bossio (2008) en "Inventario, catalogación y registro de bienes patrimoniales" considera que:

El inventario constituye un instrumento fundamental toda vez que permite conocer, cualitativa y cuantitativamente, los bienes que integran el patrimonio de la nación y posibilita el diseño y planificación de las políticas, normativas y acciones respectivas." (IPC, 1997)

Constituye una herramienta que permite localizar, controlar e informar sobre los bienes patrimoniales, estableciendo su clasificación y permitiendo a posteriori la realización de catálogos y registros para facilitar su conocimiento, protección y difusión. No constituye un fin en sí mismo sino que permite desarrollar estrategias y políticas de gestión en torno al patrimonio cultural." (P.2).

1.7.2 Catalogación: Para Bossio (2008): *Es un instrumento administrativo y científico en el que se registran de forma individual los bienes objetos de protección.*

"Catalogar significa enumerar o enlistar. Constituye un instrumento de agrupación o recopilación de datos sobre un bien, dentro de un carácter homogéneo a partir de un listado especializado de los objetos a proteger que contiene los datos sobre su caracterización, valor y reconocimiento." (Bossio, 2008, p.2)

1.7.3 Registro: Bossio (2008), citando a Benavides, J. (1999) establece que:

"El registro tiene por objeto la anotación e inscripción de actos que afecten a la identificación y localización de los bienes integrantes del patrimonio histórico."

"Es el conjunto de datos relacionados entre sí, que constituye el asiento o la inscripción legal de los bienes que conforman el patrimonio cultural." (Bossio, 2008, p.2)



Cuadro No. 1. Análisis Comparativo		
INVENTARIO	CATALOGACIÓN	REGISTRO
Identificación	Documentación	Asentamiento legal y administrativo de los bienes
Localización	Estudios	
Descripción	Promoción	
Clasificación	Herramienta para el conocimiento e investigación académica	
Valoración	Instrumento que no requiere de la conservación física del objeto.	
Protección		
Realización de estudios especializados		
Documento referencial		
Herramienta de gestión		
Certificación de la existencia de algo		
Fuente: Bossio, 2008, p.3		

1.7.4 Objetivos de un inventario

- Valorizar el patrimonio, reconocer su importancia en el acervo cultural de un país.
- Difundir los valores registrados, concientizando a la ciudadanía sobre el valor del patrimonio.
- Constituir un instrumento a ser utilizado en posteriores investigaciones, estudios, proyectos, etc.
- Permitir la creación de un marco de gestión y conservación del patrimonio.
- Definir las posibles intervenciones a partir del reconocimiento de los componentes del bien.

“El propósito de un inventario es prioritariamente satisfacer las necesidades técnicas / científicas de las instituciones patrimoniales para tener impacto en la conservación y protección de los bienes culturales bajo su custodia.” (DeCarli y Tsagaraki, 2006, p.3)



1.7.5 Tipos de Inventario

En “Inventario, catalogación y registro de bienes patrimoniales”, Bossio (2008) determina que existen los siguientes tipos de inventario:

- a) Inventario Global: Se trata de un inventario de reconocimiento donde los datos que se levantan son de carácter general y permiten acceder a un panorama global del caso de estudio, para luego especificar el uso que se le dará.
- b) Inventario de Protección: Este tipo de inventario acota la información que se está relevando y la información debe ser precisa en cuanto a su fin último, ya sea para una posterior catalogación de los bienes en pro de su protección, etc.
- c) Inventario Detallado: El tipo de investigación que se realiza es pormenorizada para conocer en detalle los bienes estudiados ya sea desde su historia como desde su uso y características constructivas o tecnológicas. El tipo de fichas a ser utilizadas estará de acuerdo con la investigación que se llevará a cabo.
- d) Inventario de Emergencia: Es el tipo de inventario que se utiliza en caso de catástrofe para permitir de modo veloz conocer el estado de situación y tomar las medidas pertinentes. (p.4)

1.8 Inventario de las Edificaciones Patrimoniales de la Ciudad. Categorización de inmuebles en el Centro Histórico de Cuenca.

En el centro histórico de Cuenca se han realizado varios inventarios como respuesta a la destrucción de sus bienes patrimoniales, principalmente a partir de la década de los sesenta, época en la cual los cambios de uso de suelo, los movimientos migratorios y el crecimiento de la ciudad, provocaron que un gran número de inmuebles patrimoniales fueran sustituidos por nueva edificación.

Según Cardoso, K. (2018), se han realizado cuatro inventarios, los mismos que se detallan a continuación:



- Inventario de 1975 – Ley de Patrimonio Cultural de 1979

Realizado entre los años 1975 y 1978, bajo la responsabilidad de la Dirección de Patrimonio Artístico actual Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se registraron 1.018 edificaciones que no fueron categorizadas. En el año de 1979 se creó el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural que se encargó de la gestión y protección de las edificaciones registradas durante este inventario.

- Inventario de 1982 – Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de 1983

Inventario realizado entre los años 1980 y 1982, como parte de los estudios ejecutados por la consultora CONSULPLAN para el Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la ciudad de Cuenca, se registraron 765 inmuebles, y se categorizó a las edificaciones en dos grupos; el primer grupo, integrado por edificios de características morfológicas o tamaño, que sobresalen en la trama urbana; y, el segundo grupo conformado por inmuebles de arquitectura residencia o civil. Para gestionar estas edificaciones se creó en 1983 la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca.

- Inventario de 1999 – Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de 1983.

En el año 1996, la Municipalidad realizó la actualización del inventario de bienes patrimoniales con el fin de promover la inscripción de Cuenca en la lista de Patrimonio Mundial, se registraron 2.117 y se instauró una nueva categorización según el Valor Histórico Arquitectónico o VHIA, se establecieron tres categorías: la VHIA I para inmuebles de valor emergente; VHIA II para inmuebles con características sobresalientes y de uso residencial; y VHIA III, para inmuebles que presentan rasgos que resaltan el entorno. Las categorías propuestas no estuvieron respaldadas por una ordenanza de protección y se continuó utilizando la establecida en 1983.

- Inventario de 2009 – Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca de 2010.



Este inventario se desarrolló entre los años 2009 y 2010 por convenio interinstitucional entre el Municipio y el Proyecto vlrCPM-IUC de la Universidad de Cuenca. Se registraron 3.287 edificaciones y se propusieron nuevas categorías patrimoniales utilizadas hasta la actualidad: Edificaciones de Valor Emergente, de Valor Arquitectónico A, de Valor Arquitectónico B y de Valor Ambiental. Se incluyen también las edificaciones que conforman el contexto en el cual se emplazan las edificaciones de valor patrimonial estas son: edificaciones Sin Valor y de Impacto Negativo. Para la protección de los bienes inventariados se ha utilizado desde el año 2010 la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca”, esta normativa ya establece una relación entre las categorías patrimoniales y los procesos de intervención. (p.83)

El inventario del año 2010, fue en realidad una actualización del realizado en el año 1999, para ello se empleó un Inventario de tipo detallado, el cual permite conocer los bienes desde su historia, uso y características constructivas o tecnológicas.

Como resultado de este inventario, el GAD de Cuenca (2010), estableció 6 categorías de valoración para las edificaciones del Centro Histórico, de acuerdo a lo establecido en la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca”:

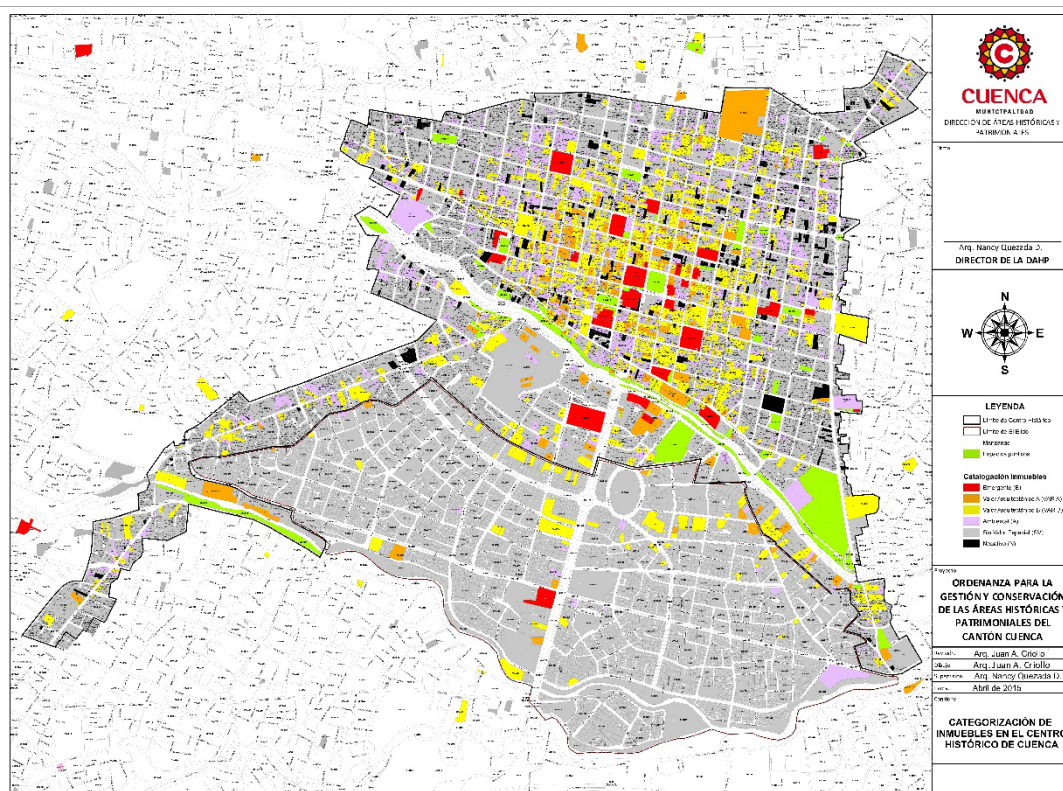
- **Edificaciones de Valor Emergente (E) (4):** Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.
- **Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):** Se denominan de esta forma, las edificaciones que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.
- **Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2):** Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.
- **Edificaciones de Valor Ambiental (A) (1):** Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una

manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.

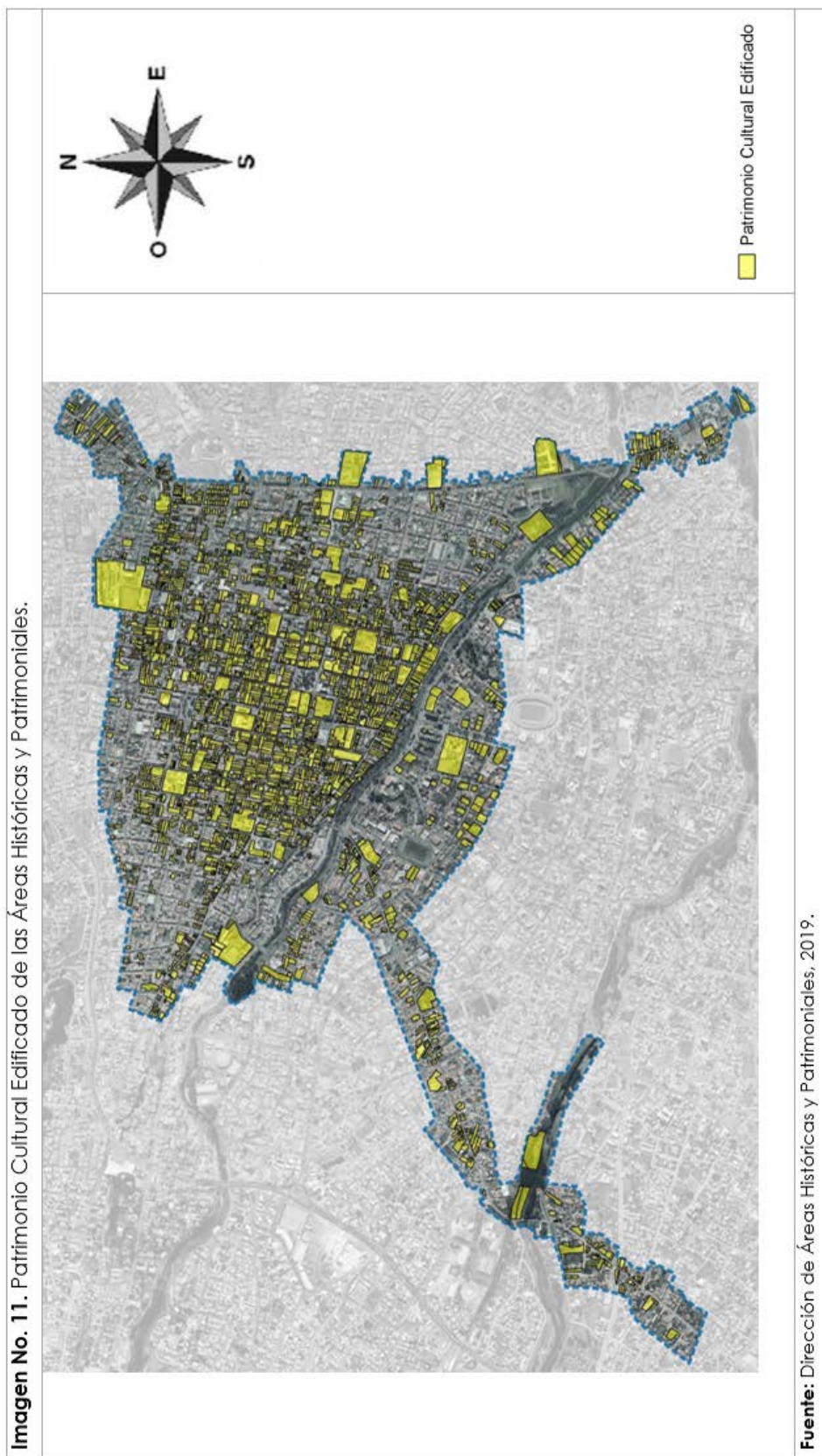
- **Edificaciones sin valor especial (SV) (0):** Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.
- **Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1):** Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica urbana. (p.30)

Los inmuebles con las diferentes categorías de valoración se distribuyen por todo el centro histórico, sin embargo, se puede evidenciar claramente que los de valoración más alta (Emergente, Var A y Var B) están emplazados en su mayoría en la parte central del área patrimonial. Ver imagen No. 2 y mapa completo en Anexo 2.

Imagen No. 2. Categorización de Inmuebles en el Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2010.





En la parte central del área delimitada como Centro Histórico, los inmuebles patrimoniales se distribuyen formando un grupo relativamente homogéneo, el mismo que se dispersa conforme avanza a las periferias del límite del área histórica.

Las edificaciones sin valor especial y de impacto negativo, se ubican principalmente en las periferias del centro histórico, es decir hacia la Av. Huayna-Cápac, el sector Oeste de la calle Rafael María Arízaga, la zona de la Convención del 45 y el área de El Ejido incorporada al centro histórico. Se evidencia también que en los sectores aledaños a la Av. Loja, la calle de las Herrerías y el Barrial Blanco hay supremacía de edificaciones no patrimoniales en comparación con las inventariadas.

En el área de mayor consolidación de edificaciones patrimoniales se observa también un buen número de edificaciones sin valor, sin embargo ante la magnitud de las primeras, el impacto de las no patrimoniales, considerando su número no es significativo.

Con base a la información citada en los temas anteriores del presente capítulo, se determina que principalmente en las zonas donde se emplazan las edificaciones sin valor patrimonial y de impacto negativo, es en donde se han ubicado en mayor número las edificaciones construidas a partir de la segunda mitad del siglo XX, esto es, las de influencia racionalista, Art Nouveau, Art Decó y de historicismo neocolonial, principalmente. Cabe recalcar que en el área central también existe gran número de estas muestras, sin embargo, el análisis del trabajo de tesis se lo realizará en dos zonas periféricas del casco histórico, específicamente en los barrios de El Vado y San Roque, como un aporte al trabajo que realiza acertadamente durante varios años el proyecto Vllir CPM de la Universidad de Cuenca.

Al ser estas dos categorías de edificaciones las susceptibles de recibir con mayor facilidad nuevos usos o simplemente al posibilitar la implantación de nueva edificación es necesario conocer los tipos de intervención que se pueden realizar sobre las mismas.



De acuerdo a la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, Capítulo III, Tipos de intervención según la categoría de las edificaciones y espacios públicos. Art. 15, literal a) Ámbito Arquitectónico (2010):

- Edificaciones sin valor especial (SV) (0): En estas se permitirá la conservación, rehabilitación arquitectónica e inclusive la sustitución por nueva edificación, siempre y cuando ésta se acoja a los determinantes del sector y características del tramo.
- Edificaciones de impacto negativo (N) (-1): serán susceptibles de demolición y sustitución por nueva edificación. (p.35)

De la información citada se concluye que las dos categorías de edificaciones facilitan la adaptación de los inmuebles a la actividad que se requiera, incluso es factible su demolición para la construcción de nueva edificación; lo que ha provocado que en la actualidad sean las más cotizadas para las intervenciones arquitectónicas, por las facilidades que presentan; sin embargo, esta ventaja por un lado, ha provocado por otro, la elevación de su costo y el desinterés por los inmuebles de valor patrimonial.



CAPÍTULO 2

INTERVENCIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA



Capítulo 2. Intervenciones en el centro histórico de Cuenca

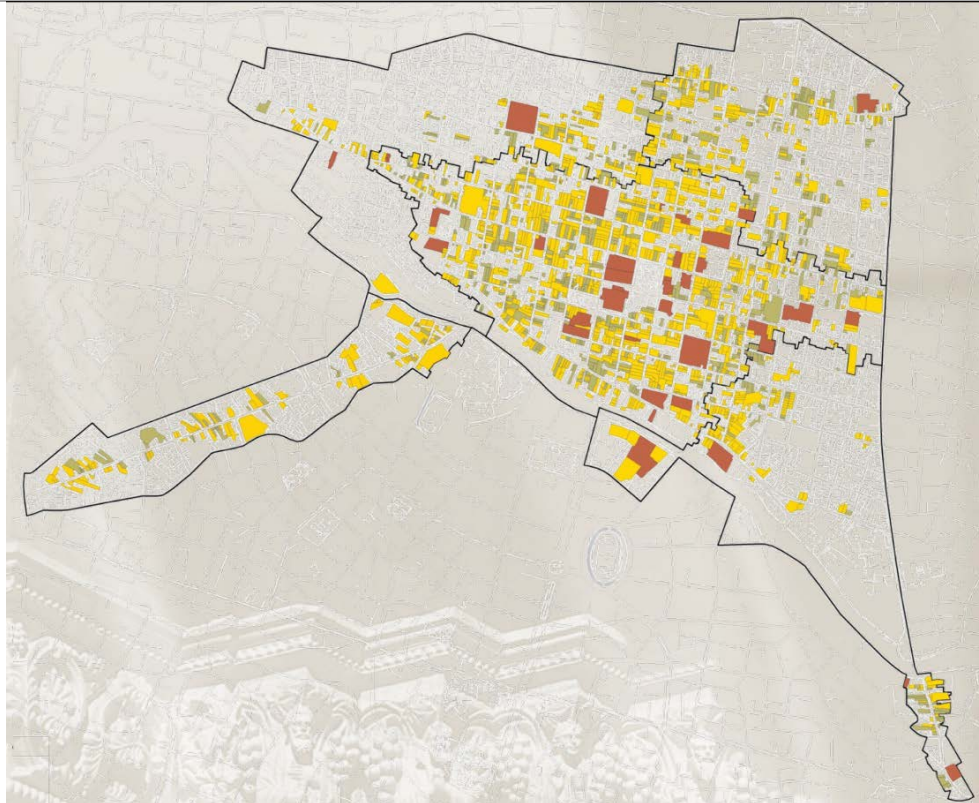
2.1. Antecedentes

Como se indicó en el capítulo 1, en el año 2010 se realiza la actualización del inventario de los bienes inmuebles del centro histórico y una de sus acciones consistió en ampliar su límite de 224,14 Ha (ver plano No. 11) a 482,03 Ha (ver plano No. 12), con la finalidad abarcar mayor número de edificaciones patrimoniales y generar un área más homogénea que incorpore zonas que no se consideraron en la delimitación anterior. (GAD Cuenca, 2010)

El inventario del año 1999, se realizó con una delimitación que respondía según información proporcionada por el GAD Municipal, básicamente a la concentración de bienes patrimoniales, pues en ella no se consideró de forma completa la traza urbana en damero y no primó la visión de conjunto, todo lo contrario, se evidencia una división de la pieza urbana homogénea; razón por la cual la nueva delimitación incluyó áreas como: los dos frentes de la Av. Huayna Cápac, los tramos faltantes de la calle Rafael María Arízaga y de la Av. Loja hasta la Av. Don Bosco, la zona del Barrial Blanco y finalmente parte de la zona de El Ejido, específicamente un segmento del área conocida como ciudad jardín¹ y cuya protección entre otros, garantiza el mantenimiento de las visuales desde y hacia el centro histórico. (GAD Cuenca, 2019, p.11-15)

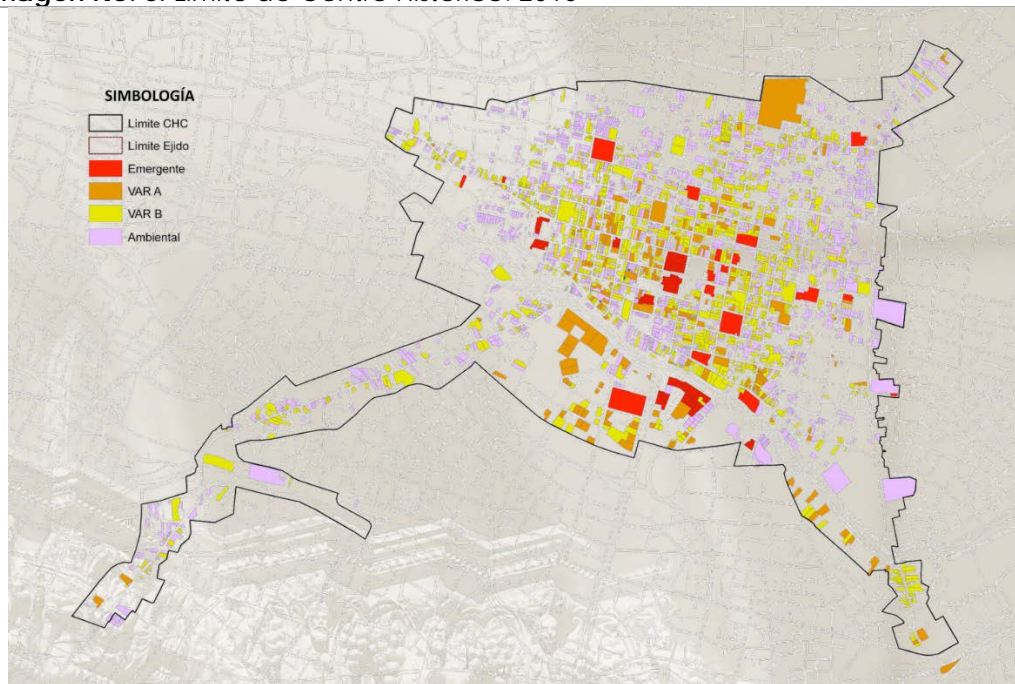
¹ Ciudad Jardín: Conjunto urbano formado por casas unifamiliares, rodeada cada una de una parcela de área verde.

Imagen No. 12. Limite de Centro Histórico de Cuenca. 1999.



Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2019

Imagen No. 5. Limite de Centro Histórico. 2010



Fuente: GAD Municipal de Cuenca. 2019

Con la nueva delimitación y una vez realizada la actualización del inventario en el año 2010, según la información obtenida de los registros digitales de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (ver cuadro No. 2) se registraron 9444 predios en el área de centro histórico, de los cuales 3436 predios, es decir, el 36,86% contienen edificaciones de valor patrimonial y el restante 63,62%, es decir, 6008 predios corresponden a las categorías de valoración Sin Valor Especial (SV) y de Impacto Negativo (N), establecidas en la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca.

Cuadro No. 2. Total de Edificaciones por categoría

CATEGORIA	TOTAL			CATEGORIA	TOTAL	
Emergente	42	3436		Emergente	0,44	36,38%
VAR A	230			VAR A	2,44	
VAR B	1366			VAR B	14,46	
Ambiental	1798			Ambiental	19,04	
Sin valor	5105	6008		Sin valor	54,06	63,62%
Negativo	903			Negativo	9,56	
TOTAL	9444				TOTAL	100%

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

De la información obtenida se concluye que las edificaciones sin valor patrimonial prácticamente duplican en número a las edificaciones patrimoniales, factor que reconfirma el valor del Centro Histórico como conjunto monumental y no como elementos aislados. Consideración establecida en la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010), en su Art. 17.- "El Centro Histórico de Cuenca, los Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se consideran como conjuntos monumentales, es decir, como un monumento por sí mismo." (p.37)

Es entonces, en el segmento de edificaciones no inventariadas en donde se puede intervenir con mayor fuerza en el centro histórico y es a la vez el que más repercute en la reconfiguración de los tramos y en la lectura general del área patrimonial.



En estos predios es donde se implantó principalmente la edificación que sustituyó a los inmuebles patrimoniales a partir de la segunda mitad del siglo XX y en la actualidad constituye el punto principal para las intervenciones en el área histórica, pues como se citó en el capítulo 1, son susceptibles de recibir intervenciones a nivel de fachada, transformaciones interiores e incluso nueva edificación.

Es necesario indicar que, el inventario de centro histórico es actualizado frecuentemente por los Técnicos de Valoración de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, mediante una ficha piloto creada por el Plan Especial de Centro Histórico durante el periodo 2014-2019 y denominada “Ficha de inventario de edificaciones urbanas” y que entre otros datos contiene: información general de identificación del bien; análisis del valor formal, urbanístico e histórico; influencia del estilo arquitectónico; valor tecnológico y mantenimiento; patrimonio tangible e intangible y valor por autenticidad e intergridad.

Como se puede evidenciar es una ficha que contempla varios valores del bien y no solo el arquitectónico e histórico. Sin embargo, con la información generada por este instrumento y por los anteriores, no se ha actualizado de manera oficial el inventario, por lo que para el presente trabajo de tesis, se tomará como referencia la información registrada con el inventario del año 2010.

2.2 Aprobación de planos y permisos de construcción en el centro histórico

Como se manifestó anteriormente, la categoría de la edificación determina el tipo de intervención en las edificaciones del centro histórico y al conocer que las categorías con mayor número de edificaciones son las “Sin Valor Especial y de Impacto Negativo”, es decir las edificaciones sin valor patrimonial, se realizará un análisis de las aprobaciones de planos y permisos de construcción mayor que se realizaron en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, en el periodo enero 2015 – enero 2019, para determinar si estas categorías se visualizan en el tipo o tipos de intervención más frecuentes.

CUADRO No. 3. Aprobación de proyectos por Tipo de trámite
(ENERO 2015-ENERO 2019)

TIPO DE TRAMITE	No. DE TRAMITES	%
Restauración	8	1,4
Restauración/ampliación	7	1,3
Readecuación	242	43,3
Readecuación/ampliación	66	11,8
Nueva edificación	175	31,3
Reconstrucción	1	0,2
Ampliación	46	8,2
Estado actual	14	2,5
TOTAL	559	100

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

Gráfico No. 1. Aprobación de planos 2015-2019



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

En la aprobación de planos se evidencia que los tipos de intervención: readecuación y nueva edificación son las más recurrentes en el área histórica, con un 43% y 31% respectivamente. Ver cuadro No. 3 y gráfico No. 1.



Se entiende por readecuación o rehabilitación: “La intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, un inmueble, un espacio público o una infraestructura urbana” (GAD Cuenca, 2010, p.33). Este tipo de intervención se puede realizar tanto en edificaciones patrimoniales como en edificaciones sin valoración patrimonial.

Por nueva edificación se entiende: “Construcción que se realiza en solares no edificados, áreas baldías dentro de un predio o sustituyendo edificaciones no patrimoniales” (GAD Cuenca, 2010, p.33). Este tipo de intervención se realiza únicamente en predios que contienen edificaciones sin valor patrimonial o en las áreas libres de predios que contengan inmuebles patrimoniales y corresponden aproximadamente al 31% de las aprobaciones de planos.

El mismo comportamiento se evidencia en los permisos de construcción mayor, las intervenciones más frecuentes son readecuación y nueva edificación. Ver cuadro No. 4 y gráfico No. 2.

Cuadro No. 4. Construcción Mayor por Tipo de intervención
(Enero 2015-Enero 2019)

TIPO DE INTERVENCIÓN	No. DE TRAMITES	%
Restauración	12	2,6
Restauración/ampliación	9	2,0
Readecuación	178	38,6
Readecuación/ampliación	53	11,5
Nueva edificación	173	37,5
Reconstrucción	3	0,7
Ampliación	27	5,9
Estado actual	6	1,3
TOTAL	461	100

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

Gráfico No. 2. Construcción mayor por tipo de intervención



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

Del análisis realizado se desprende que en el centro histórico de Cuenca, el tipo de intervención que se realiza con más frecuencia es la readecuación de edificaciones, de igual manera, que la intervención con nueva edificación, esto demuestra la continua modificación que sufren los inmuebles del centro histórico por la adaptación a los requerimientos de la vida actual, las presiones económicas y cambios de uso de suelo. Son este tipo de intervenciones las que se desarrollan principalmente en los inmuebles sin valoración patrimonial (Edificaciones Sin Valor Especial y de Impacto Negativo) y son estos a su vez los que en gran medida modifican la imagen del casco histórico, por ello la importancia de contar con lineamientos claros de intervención.

2.3 Proceso de aprobación de intervenciones en el centro histórico de Cuenca.

Con la finalidad de conocer cómo se realiza una intervención en el centro histórico, se realiza a continuación una breve descripción del proceso. En primer lugar se debe contar con la aprobación de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales; para ello, se obtiene el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística del predio, en el cual se establece en términos generales la categorización del bien y los tipos de intervención permitidas; a continuación se ingresa el anteproyecto arquitectónico con la propuesta de intervención para su análisis; con esta aprobación, se ingresan los planos definitivos y como último paso se obtiene el respectivo permiso de construcción mayor o menor, según el caso.



La revisión de las propuestas arquitectónicas ingresadas por los profesionales Arquitectos, se realiza en base a dos ordenanzas principalmente: Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca y la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, que contienen todos los determinantes que debe cumplir una edificación que se emplaza en el centro histórico de la ciudad.

Para las intervenciones en inmuebles patrimoniales la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca", aunque conservacionista, al enfocarse únicamente en el componente arquitectónico e histórico y dejar de lado valores como el social, económico y cultural, es bastante clara; pues vela por el mantenimiento de la tipología arquitectónica, la volumetría, la materialidad, el sistema constructivo y promueve el uso de vivienda, ver imagen No. 6. Como se puede evidenciar en algunos de los artículos que se detallan a continuación:

Art. 18.- Se conservará sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas, en todas las edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, de acuerdo a su categorización. Se mantendrá y consolidará los elementos distributivos tales como: patios, galerías, jardines, corredores, huertos, etc., y de igual manera sus detalles constructivos y decorativos de valor.

Art. 19.- Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se hallare en mal estado de conservación, podrá ser demolida. Obligatoriamente será conservada según las intervenciones permitidas y correspondientes a su grado de valor.

Art. 24.- Antes de realizar cualquier intervención en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, deberá presentarse a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales los respectivos estudios a nivel de anteproyecto, cuyo contenido según el tipo de intervención se regulará mediante el Reglamento correspondiente. Con los criterios que emita ésta Dirección, se presentará los estudios a nivel de proyecto definitivo. (p.37)

De igual manera las ampliaciones en predios que contienen inmuebles patrimoniales, está regulada, pues el art. 35 de la citada Ordenanza, establece:

“En áreas libres de los predios que contengan edificaciones pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado y que sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones, siempre y cuando se proponga un retiro con relación al bien patrimonial. Este retiro será igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial, no podrá ser menor a 3 m.; y, la altura de la nueva edificación no superará la altura de la edificación patrimonial.” (p.41)

Fotografía No. 1: Inmuebles patrimoniales intervenidos con la Ordenanza vigente de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.



Fuente: Autora, 2019.

La materialidad de las nuevas edificaciones en predios patrimoniales, se sujeta a las determinantes establecidas para nueva edificación en general, esto es: paramentos enlucidos y pintados o tratados con materiales de la región (piedra, marmol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera en la fachada y como requerimiento principal, teja artesanal como material de revestimiento de cubiertas inclinadas y ladrillo artesanal para revestimiento de losas. (GAD Cuenca, 2010, p.40).

Para el caso de nueva edificación y rehabilitación en predios que no cuentan con inmuebles patrimoniales, el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística establece según el tramo en el que se emplace el predio, la altura, COS y CUS; determinantes que están en función de la altura de los inmuebles patrimoniales que lo constituyen y de la altura de los predios conlindantes. Contando una altura máxima de tres pisos, es decir 9 metros a nivel de alero y 12 metros a nivel de cumbrero para todo el centro histórico, a excepción de la manzana en la que se emplaza la Clínica Santa Inés, que cuenta con altura diferente por autorización del Concejo Cantonal de Cuenca, al tratarse de una zona hospitalaria.

Fotografía No. 2 y 3: Ejemplos de nueva edificación en el centro histórico con la Ordenanza vigente de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales



Fuente: Surreal Estudio, 2019



Fuente: Google maps, 2015.

Otros determinantes que se establecen para este tipo de intervención son: materialidad de cubierta, fachada, puertas, ventanas, relación de fachada lleno-vacío, usos recomendados y se faculta la construcción de buhardillas dentro de las cubiertas inclinadas (Ver fotografías No. 2 y 3); información que se visulaza en los articulos de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca que se detallan a continuación:

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

EDIFICACIONES	COS	CUS	ALTURA AL ALERO	ALTURA AL CUMBRERO	RELACIÓN DE FACHADA LLENOVACIO	MATERIALES EN FACHADA
Una Planta	80%	80%	3 metros	6 metros	1/3 – 1/5	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera,
Dos Plantas	70%	140 %	6 metros	9 metros	1/3 – 1/5	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera,
Tres Plantas	70%	210 %	9 metros	12 metros	1/3 – 1/5	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera,

Nota: Las alturas son aproximadas, estarán dadas por el estudio de tramo. (p.40)

Art. 39.- En las nuevas edificaciones, las cubiertas podrán hasta en un 25% del área ser planas o terrazas, recubiertas con material cerámico de producción artesanal. El porcentaje restante será de cubiertas inclinadas y en material cerámico de producción artesanal; su pendiente podrá fluctuar entre el 30% y 60%.



Art. 40.- En las nuevas edificaciones se permitirá la incorporación de buhardillas, entendiéndose por éstas el espacio útil bajo la cubierta inclinada cuya pendiente estará acorde a lo establecido en el Art. 39. El alero arrancará directamente sobre la cadena de amarre de la planta inferior, el área útil no superará el 50% de la planta inmediatamente anterior y el uso será preferentemente de vivienda. (p.42)

De la información citada se concluye que, no existe en la normatividad vigente, criterios de intervención claros para la actuación en tramos que contienen edificaciones patrimoniales, los determinantes con los que se cuenta son básicamente: altura, establecida de acuerdo al tramo; relación de fachada lleno vacío, con la finalidad de replicar el ritmo de las fachadas de los inmuebles patrimoniales; y la materialidad, que es la consolidación de los materiales dominantes en los inmuebles del centro histórico.

La norma con la que actualmente se cuenta es bastante general y no fue el resultado de un análisis integral que planteó directrices de actuación adecuadas para cada intervención. Situación que debió considerarse, pues como manifiesta Carlos García (2015) en su consultoría realizada para la UNESCO, es necesario regular el impacto que una intervención produce sobre los tramos y bienes patrimoniales, ya que cada caso responde a una realidad diferente y debe ser tratado de forma específica.

2.4 Intervenciones irregulares en el centro histórico

La Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales para la protección del patrimonio del centro histórico, cuenta con un departamento denominado "Control de Centro Histórico", que esta formado a la vez con tres unidades: 1) Control del espacio público, 2) Control de intervenciones regulares y 3) Control de intervenciones irregulares.



Se entiende por intervenciones irregulares las que se realizan sin autorización de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales o las que no respetan los permisos concedidos por esta entidad. Siendo la unidad No. 3, la encargada de la detección y seguimiento de las intervenciones irregulares que se realizan en este sector de la ciudad.

La detección de las intervenciones irregulares se realizan principalmente de 3 maneras:

- 1) Como resultado de los recorridos diarios que realiza el Inspector de infracciones.
- 2) Por denuncias de los moradores.
- 3) Como resultado de las inspecciones y seguimientos de obra de los Técnicos de la unidad de intervenciones regulares.

Una vez detectada la intervención irregular (infracción), esta pasa a conocimiento del Técnico competente, quien envía una notificación al supuesto infractor, conminándole a regular la intervención en un plazo de 10 días; si no existe respuesta a esta petición se inicia el trámite de juzgamiento respectivo, es decir: se realiza el parte informativo, se colocan sellos de clausura y emite el informe técnico a las Comisarias del GAD Municipal.

Las intervenciones irregulares que se realizan en centro histórico son de varios tipos. De la información proporcionada por el departamento de control de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, se establecen los tipos de intervención más comunes, sin diferenciar la categorización de los inmuebles en los que se realizan, es decir, no se distingue si son patrimoniales o no. Ver cuadro No. 5 y gráfico No. 3,

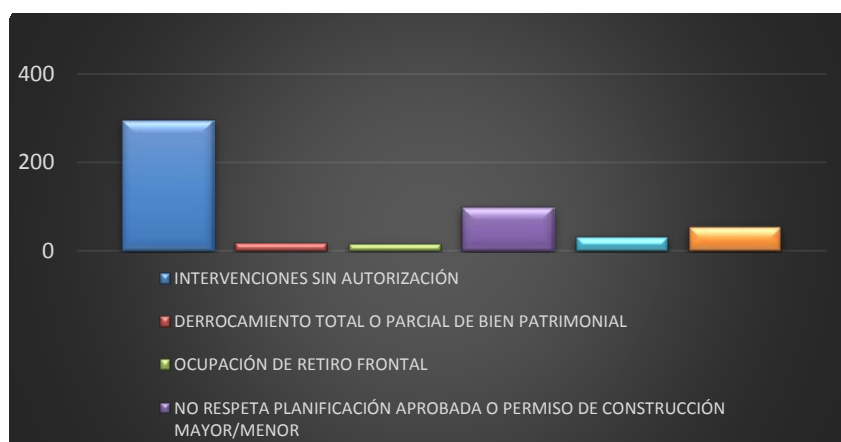
Cuadro No. 5. Tipo de infracción por año

TIPO DE INFRACCIÓN	2015	2016	2017	2018	TOTAL	%
Intervenciones sin autorización	64	60	84	87	295	57,5
Derrocamiento total o parcial de bien patrimonial	1	8	6	2	17	3,3
Ocupación de retiro frontal	2	2	7	5	16	3,1
No respeta planificación aprobada o permiso de construcción mayor/menor	9	39	19	32	99	19,3
Incuria	6	13	11	2	32	6,2
Actividades sin registro de funcionamiento	0	13	39	2	54	10,5
TOTAL	82	135	166	130	513	100

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

Gráfico No. 3. Resumen Tipo de intervención por año



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

En los datos citados, se observa que la mayor cantidad de infracciones, el 58%, corresponden a intervenciones ejecutadas sin autorización de la entidad competente, es decir, existe un alto nivel de informalidad en las intervenciones del centro histórico y se relacionan principalmente con: cambio de pisos, reparaciones de cubierta, alteraciones de fachada, instalación de cubiertas sobre terrazas, ampliaciones y modificaciones internas. Le siguen las intervenciones que no respetan las autorizaciones emitidas y se relacionan principalmente con alteraciones a la planificación aprobada, cambios de altura o materialidad de cubierta, ampliaciones, etc.



Como se citó anteriormente, durante el periodo analizado en el Centro Histórico de Cuenca, se aprobaron 559 planificaciones y en el mismo periodo se realizaron 295 intervenciones sin autorización de la Municipalidad, lo que ratifica el alto nivel de informalidad, debido a que un 50% adicional de intervenciones se realizaron de manera irregular.

Situación que lleva a analizar las principales causas para el cometimiento de estas intervenciones irregulares, las cuales según los técnicos de control de intervenciones irregulares, se fundamentan básicamente en el desconocimiento de la normativa vigente, al no existir la información necesaria para la ciudadanía; en la complejidad de los trámites municipales, pues todo tipo de intervención por pequeña que sea requiere de la presencia de un profesional Arquitecto; la falta de una unidad de obras menores para la comunidad, que ayude a los ciudadanos en la solución técnica de los requerimientos cotidianos y el divorcio existente entre la normativa vigente y la realidad actual, pues se promueve la conservación de los bienes por sobre las necesidades de sus habitantes.

En el cuadro No. 6 y gráfico No. 4, se determinan el número de intervenciones irregulares en las edificaciones patrimoniales y no patrimoniales y se establece una diferencia mínima del 10% entre una y otra, lo que indica que las intervenciones se realizan de igual manera en las dos categorías, llegando inclusive en el año 2017 a ser mayor el número de intervenciones irregulares en predios con inmuebles patrimoniales. Señal de alarma pues son estas intervenciones las que modificación inadecuadamente el patrimonio y en algunos casos conllevan a su pérdida.

Cuadro No. 6. Tipo de infracción según categoría de edificación por año.

TIPO DE INFRACCIÓN	2015	2016	2017	2018	TOTAL	%
Edificaciones patrimoniales	15	76	87	52	230	45
Edificaciones no patrimoniales	67	59	79	78	283	55
TOTAL	82	135	166	130	513	100

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019



Al igual que en el resumen general de intervenciones irregulares, se evidencia que el mayor número de infracciones se refieren al tipo “intervenciones sin autorización” con un 45,7%, lo que muestra nuevamente el alto grado de informalidad, en lo que a actuaciones sobre el patrimonio edificado se refiere.

En el centro histórico es común se realicen intervenciones en los inmuebles patrimoniales sin supervisión de un profesional Arquitecto, con los conflictos que esto genera como la pérdida de autenticidad e integridad y en casos peores la pérdida completa del bien.

Cuadro No. 7. Tipo de infracción por porcentaje en edificaciones patrimoniales

TIPO DE INFRACCIÓN	2015-2018	%
Intervenciones sin autorización	105	45,7
Derrocamiento de bien patrimonial total o parcial	17	7,4
Ocupación de retiro frontal	1	0,4
No respeta planificación aprobada o permiso de construcción mayor/menor	37	16,1
Incuria	32	13,9
Actividades sin registro de funcionamiento	38	16,5
TOTAL	230	100

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

En segundo lugar con un 16,5% le siguen las infracciones por uso de suelo, que se refieren al cambio de actividad del bien patrimonial, para conseguir este objetivo, se realizan sobre los bienes intervenciones que por lo general no están autorizadas por la entidad competente y que atentan contra la conservación de los mismos. Fenómeno que se debe principalmente al cambio de uso de suelo en varios sectores del centro histórico, donde la vivienda se ha desplazado y en su lugar se instalaron actividades relacionadas con el comercio, recreación y turismo y en el caso específico de las infracciones por uso de suelo analizadas, los centros de diversión nocturna. Ver cuadro No. 7

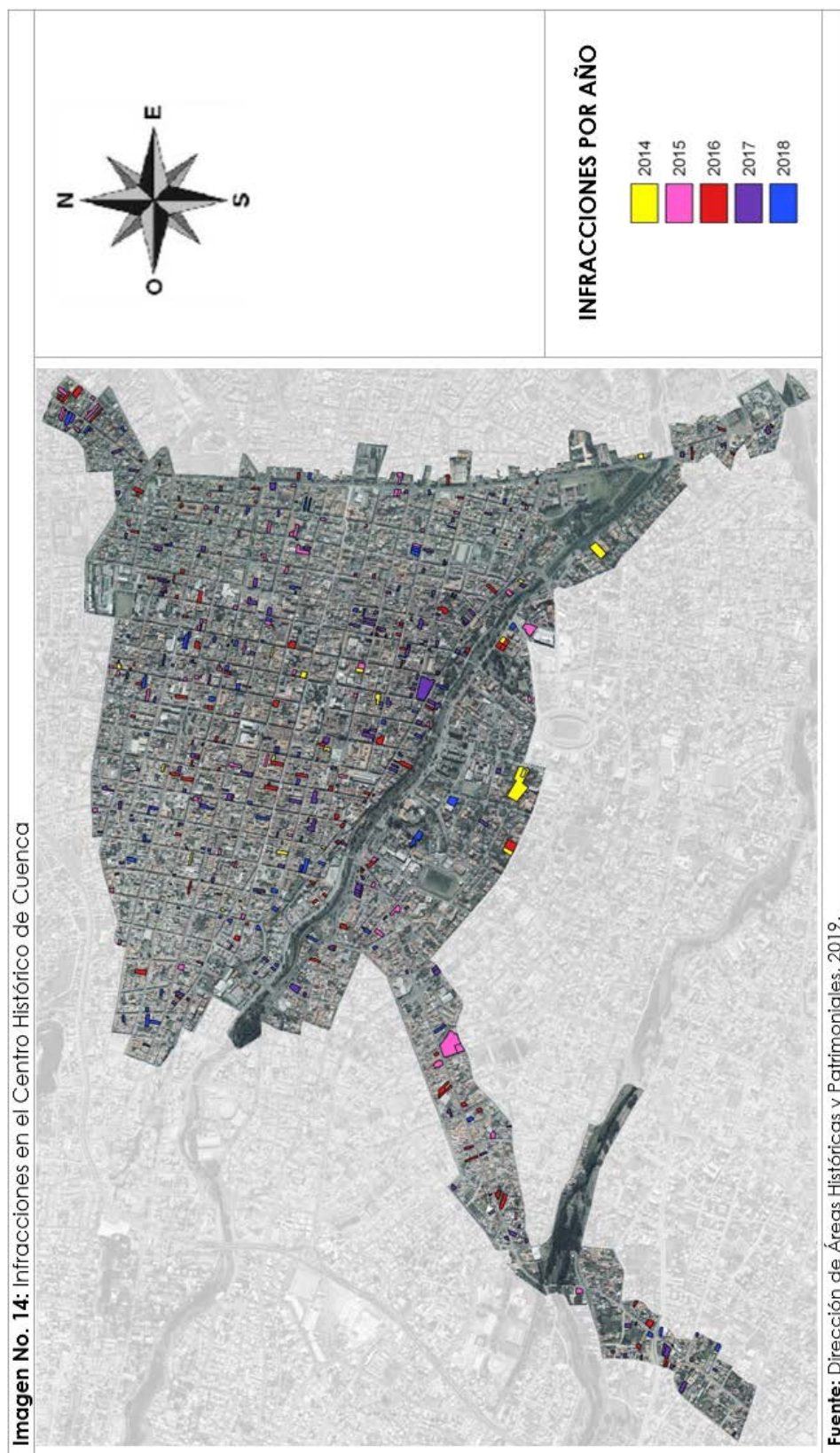


Vale la pena aclarar que estos centros de diversión al no contar con las debidas autorizaciones tampoco brindan servicios de calidad, razón por la cual la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales desde el año 2016 ha iniciado un proceso continuo de regulación de este tipo de actividades.

Las intervenciones que no respetan las autorizaciones tanto en lo referente a planificación como a permisos de construcción suman el 16,1% y están relacionadas principalmente con intervenciones que se realizan en el transcurso de la ejecución de los trabajos y que en su mayoría según la información proporcionada por la Unidad de Control de Intervenciones Irregulares, no son susceptibles de regulación como, derrocamiento parcial del bien, cambio de alturas y materialidad de cubierta, cambio del sistema constructivo del bien, entre otros.

Un dato preocupante, que arroja el análisis realizado, es la pérdida total o parcial de edificaciones patrimoniales por demolición o por incuria, en total suman 49 inmuebles en los últimos 4 años, es decir un promedio de 4 edificaciones por año; esto se debe seguramente al desconocimiento de los valores contenidos en estos bienes, al escaso o nulo incentivo para los propietarios, pues el único beneficio con el que cuentan es la exoneración de tasas en el pago del predio y a la presión del mercado, pues es más rentable tener un predio baldío que en algún momento, luego de solucionar el tema legal, funcionará como parqueadero; que contar con un inmueble patrimonial con las limitaciones de uso que este conlleva.

En la imagen No. 14, se presenta mediante mapeo, un compendio de las intervenciones irregulares realizadas en el Centro Histórico en el periodo 2014-2018, con la finalidad de visualizar la magnitud de las mismas en el territorio. En el año 2017 se cometen la mayor cantidad de infracciones y por ende cuando más se afecta al patrimonio, como se lo puede visualizar en los predios marcados con color violeta.



2.5. Pérdida de bienes y de tramos patrimoniales en fotos

A continuación se mostrarán algunos ejemplos de las intervenciones irregulares que se ha realizado en inmuebles patrimoniales de las Áreas Históricas y patrimoniales a lo largo del tiempo, con la finalidad de evidenciar gráficamente las pérdidas y los cambios negativos que sufre el patrimonio, situación difícil de controlar a pesar de los esfuerzos que realizan los organismos responsables.

Demolición total de inmueble patrimonial

Clave catastral 09-02-014-094-000

Ubicación: Miguel de Contreras s/n y Alonso Cabrera.

ANTES (2017)

Fotografía No. 4



DESPUÉS (2018)

Fotografía No. 5



Fotografía No. 6



Fotografía No. 7



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

La edificación existente en el predio fue demolida y lamentablemente no pudo ser reconstruida a pesar del juzgamiento realizado los primeros meses del año 2018, por una falla en el inventario, pues



no estaba registrada como bien patrimonial; es decir, en temas de conservación, el registro constituye una alternativa legal para su protección. Ver fotografías No. 4, 5, 6 y 7.

Demolición parcial de inmueble patrimonial. Área posterior del predio.

Clave catastral 02-01-026-026-000

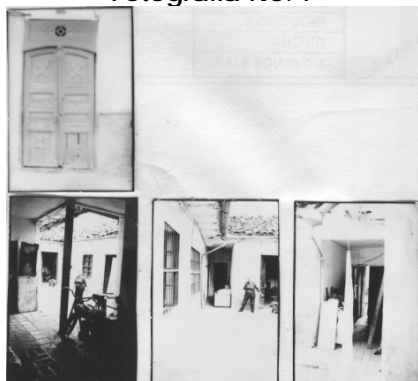
Ubicación: Vega Muñoz No. 7-64 entre Borrero y Luis Cordero

ANTES (HISTÓRICA)

Fotografía No. 5



Fotografía No. 7



DESPUÉS (2018)

Fotografía No. 6



Fotografía No. 8



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

La edificación existente en el predio fue parcialmente demolida, se mantiene únicamente la primera crujía y la parte posterior del bien se reemplazó con un parqueadero. En la actualidad la edificación todavía no ha sido reconstruida a pesar de la sentencia emitida en el año 2018. Ver fotografías No. 5, 6, 7 y 8.

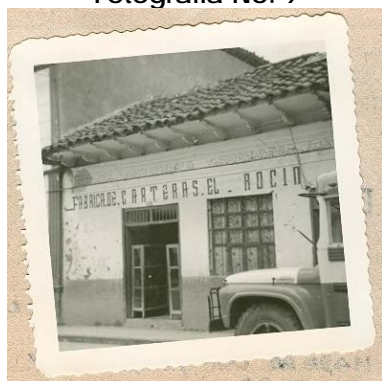
Demolición de inmueble patrimonial. Se conserva parcialmente crujía frontal.

Clave catastral 02-01-026-013-000

Ubicación: Borrero No. 13-57 entre Pío Bravo y Vega Muñoz

ANTES (HISTÓRICA)

Fotografía No. 9



Fotografía No. 11

2017



DESPUÉS (2018)

Fotografía No. 10



Fotografía No. 12

2018



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

En las fotografías No. 9, 10, 11 y 12 se puede evidenciar como el interior de la edificación patrimonial fue completamente demolido para que funcione un parqueadero público. La intervención irregular se ha sancionado por la Comisaria del GAD Municipal en el año 2018 con la reconstrucción del bien patrimonial, sin embargo los propietarios del bien no cumplen con la sentencia por lo que el caso ha pasado a conocimiento de Fiscalía General del Estado para el proceso correspondiente.

En las fotografías No. 13 y 14 se observa el antes y después de la intervención en un predio ubicado en la intersección de las calles Lamar y Tarqui. La edificación patrimonial fue sustituida por nueva edificación, sin considerar el entorno en el que se emplazaba. Existe sentencia de demolición para

los dos últimos niveles, pero no se ejecuta pues no existe la orden de un juez que permita el acceso al inmueble.

Demolición total de inmueble patrimonial

Clave catastral 01-02-013-006-000

Ubicación: Tarqui No. 11-007 y Lamar

ANTES (HISTÓRICA)
Fotografía No. 13



DESPUÉS (2019)
Fotografía No. 14



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Sin embargo, existen ejemplos de intervenciones irregulares que han cumplido con la sentencia impuesta y reconstruyen parcial o totalmente el bien, según sea el caso.

Demolición parcial de inmueble patrimonial. Reconstrucción.

Clave catastral 01-02-043-017-000

Ubicación: Juan Montalvo entre Presidente Córdova y Sucre

ANTES (HISTÓRICA)
Fotografía No. 15



DESPUÉS (2018)
Fotografía No. 16



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

ANTES

DESPUÉS

Fotografía No. 20



Fotografía No. 21



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

La intervención irregular realizada en el bien patrimonial, derrocó parcialmente el área posterior del inmueble para la ampliación de un parqueadero público existente en el lote colindante. La sentencia obligó al propietario a la reconstrucción, misma que se encuentra en proceso y bajo la dirección de un profesional Arquitecto. Ver fotografías No. 15, 16, 17 y 18.

Juzgamiento por incuria. Reconstrucción de bien patrimonial.

Clave catastral 07-02-039-044-000

Ubicación: Gran Colombia No. 15-07 entre Coronel Talbot y Miguel Vélez.

Fotografía No. 19



Fotografía No. 20



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

En las fotografías No. 19 y 20 se observa el proceso de recuperación de un inmueble patrimonial que fue juzgado por incuria, la intervención está a cargo de un profesional de la Arquitectura.

Las fotografías No. 21, 22 y 23, muestran el cumplimiento de una sentencia que obligó a la reconstrucción del inmueble derrocado. Lo cuestionable de la sanción es que, si bien se recuperó el inmueble patrimonial, la intervención no restituye su esencia original, es decir, el patrimonio se perdió y al fin constituye un falso histórico y una fuerte sanción para el propietario.

Demolición parcial de inmueble patrimonial. Reconstrucción.

Clave catastral 01-02-004-004-000

Ubicación: General Torres entre Vega Muñoz y Sangurima

ANTES (2015)
Fotografía No. 21



DESPUÉS (2019)
Fotografía No. 22



Fotografía No. 23



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

De igual manera se incluyen algunos ejemplos de intervenciones irregulares realizadas en inmuebles no patrimoniales, con la finalidad de visualizar el impacto que generan en los tramos donde se emplazan. En las fotografías No. 24, 25, 26 y 27 se observan ejemplos de las principales intervenciones “sin autorización” y corresponden a la instalación de cubiertas sobre terrazas.

Intervención sin autorización

Clave catastral 01-02-051-011-000
Juan Jaramillo No. 8-60 entre Benigno Malo y Luis Cordero.

Fotografía No. 27



Intervención sin autorización

Clave catastral 02-03-004-049-000
Juan Jaramillo s/n entre Mariano Cueva y Vargas Machuca.

Fotografía No. 28



Intervención sin autorización

Clave catastral 02-02-014-010-000
Vargas Machuca No. 5-89 y Juan Jaramillo.

Fotografía No. 26



Intervención sin autorización

Clave catastral 02-03-013-001-000
Juan Jaramillo No. 3-63 y Del Obrero

Fotografía No. 27



Fuente: Autora, 2019.

2.6. Sanciones

Las intervenciones irregulares que atentan contra el patrimonio y la normativa vigente y las que no se acogieron al plazo establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales para su regulación, son enviadas a las comisarias municipales en donde después del debido proceso, se imite una sentencia de obligatorio cumplimiento para los infractores.



Las sanciones a más de la multa económica van desde la restitución parcial y/o total de la edificación, hasta la regulación de las intervenciones en la Unidad de Control de Intervenciones Regulares de la citada Dirección.

El cumplimiento de las sentencias emitidas durante el periodo 2015-2018, es difícil de determinar, debido a que la Dirección competente no cuenta con un registro de esta información. Los datos que se obtuvieron son referentes a demoliciones e incuria y se determina que de las 17 edificaciones demolidas solo el 35% han cumplido con su reconstrucción y de las edificaciones que fueron juzgadas por incuria, solo el 33% han realizado trabajos para asegurar su conservación.

Según información proporcionada por la unidad de control de intervenciones irregulares de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD de Cuenca, el incumplimiento de las sentencias se debe a varios factores, entre ellos:

- a) El desconocimiento, pues los propietarios consideran que el pago de la multa impuesta por Comisaría constituye la única sanción a la intervención realizada.
- b) La dificultad de acceso a los bienes para el cumplimiento de las sentencias, pues la ley no permite el ingreso a un inmueble sin la autorización del propietario o sin una orden de allanamiento otorgada por un juez.
- c) La falta de un seguimiento que garantice el cumplimiento de las sentencias, no existe un proceso continuo desde la imposición de la sanción hasta la verificación de su cumplimiento, lo que genera a la vez, el desinterés por parte de los propietarios.

En las fotografías No. 27, 28, 29 y 30, se muestra un ejemplo de lo citado anteriormente. Se trata de una edificación que fue completamente demolida y que en la actualidad funciona como un parqueadero público. Las comisarías del GAD Municipal sentenciaron la reconstrucción del inmueble, pero la disposición no se cumplió durante varios años y al no existir el seguimiento respectivo por parte de los entes competentes, derivó en una nueva sentencia emitida por la Corte de Justicia que decretó la prescripción del Acto Administrativo realizado por las Comisarías del GAD y por ende el propietario del bien puede construir en el predio nueva edificación.

Demolición total de inmueble patrimonial

Clave catastral 01-02-030-024-000

Ubicación: Sucre No. 14-44 entre Coronel Talbot y Estévez de Toral

ANTES (2010)
Fotografía No. 31

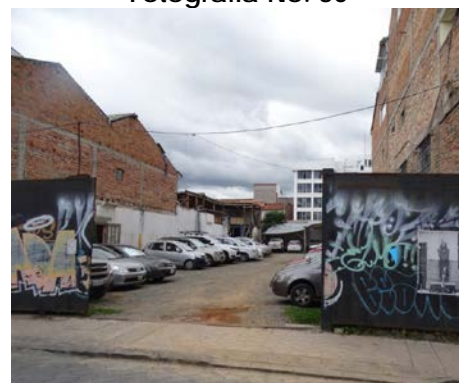


Fotografía No. 29

DESPUÉS (2019)
Fotografía No. 32



Fotografía No. 30



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Finalmente se incluyen dos ejemplos de incumplimiento de sentencias por incuria. El primero en el inmueble ubicado con frente a la calle Juan Jaramillo entre Hermano Miguel y Mariano Cueva, en el cual a pesar de la obtención de los permisos para la intervención, los propietarios no realizan los trabajos de recuperación del bien patrimonial. Ver Fotografías No. 31 y 32.



Universidad de Cuenca

Inmueble patrimonial con juzgamiento por incuria. No cumple sentencia.

Clave catastral 02-03-003-026-000

Ubicación: Juan Jaramillo No. 5-34 entre Hermano Miguel y Mariano Cueva

ANTES (2008)
Fotografía No. 31



DESPUÉS (2019)
Fotografía No. 32



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

El segundo es un inmueble ubicado con frente a la calle Juan Montalvo, sector Plazoleta de El Vado. En este caso no se cumple la sentencia de recuperación del bien, pues actualmente no cuenta con propietario, la dueña del bien falleció y no existen herederos, situación que ha llevado su paulatino deterioro y eminente desaparición, como se puede evidenciar en las fotografías No. 33 y 34.

Inmueble patrimonial con juzgamiento por incuria. No cumple sentencia.

Clave catastral 01-02-047-041-000

Ubicación: Juan Montalvo No. 6-32 entre Presidente Córdova y De la Cruz

ANTES (2008)
Fotografía No. 37



DESPUÉS (2019)
Fotografía No. 38



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.



El conocimiento de la normativa, la tramitología y el proceso que siguen las intervenciones regulares e irregulares, permite contar con una visión de primera mano de la realidad de las actuaciones que se desarrollan en el Centro Histórico de la ciudad y permiten un acercamiento a sus características; información que permitirá en el capítulo 3, la determinación de los impactos generados y su influencia en la lectura general del área histórica.

De lo descrito en el capítulo 2, se concluye que, las edificaciones no patrimoniales son sin lugar a duda las que repercuten en la reconfiguración de los tramos y en la lectura general del área patrimonial, por la variedad de intervenciones que pueden receptor y son conjuntamente con las edificaciones patrimoniales objeto de una continua transformación con el fin de adaptarlas a los requerimientos de la vida actual. Para ello se realizan una serie de intervenciones, que el caso del centro histórico de Cuenca, en gran número son realizadas informalmente, condición que fomenta en los bienes patrimoniales, alteraciones, pérdidas y cambios negativos que afectan su integridad y en las edificaciones no patrimoniales, actuaciones que agreden el entorno en el que se emplazan.



CAPÍTULO 3

MEDICIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LAS EDIFICACIONES NO PATRIMONIALES Y DETERMINACIÓN DE IMPACTOS.



CAPÍTULO 3. Medición de la integración de las edificaciones no patrimoniales en el área de estudio.

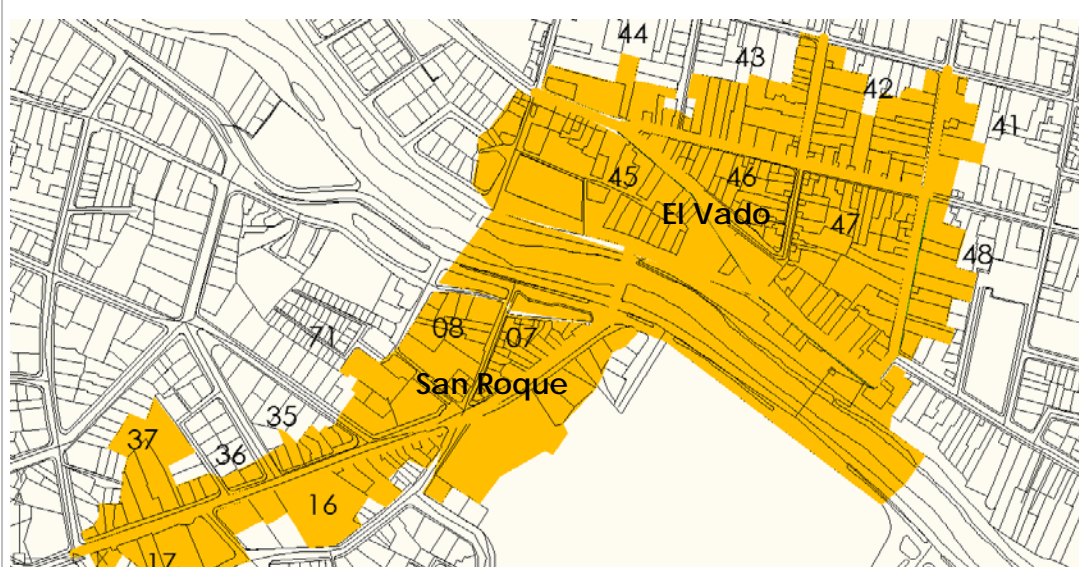
3.1 Información general del área de estudio

3.1.1 Delimitación del área de estudio

El proyecto vlrCPM de la Universidad de Cuenca “tiene como misión la responsabilidad de fomentar la investigación científica en el campo de la Arquitectura y del Patrimonio edificado, trabajando a su vez en el desarrollo y la aplicación de metodologías y herramientas de gestión que permitan alcanzar estándares internacionales, reconocidos para la gestión del patrimonio.” (U. Cuenca, 2017-2019); como parte de este trabajo se han realizado un sinnúmero de investigaciones en varias áreas del centro histórico de Cuenca, considerando dentro de este proceso a los barrios de El Vado y San Roque.

Al contar con valiosa información generada por el proyecto, el presente trabajo de tesis pretende aportar a este continuo proceso investigativo, por ello acoge como área de estudio la delimitación publicada en el “Informe Justificación y Delimitación del Área de Estudio” por el vlrCPM en el año 2012 (Ver imagen No. 7), producto de un proceso participativo realizado en el año 2011 en el cual se integraron las opiniones de los habitantes, líderes de los dos barrios, y autoridades locales para establecer una delimitación aproximada del territorio que comprende cada uno de ellos.

Según García, V. (2017) en Síntesis Reporte Caracterización Interdisciplinar de los Barrios de El Vado y San Roque: “La delimitación del área de estudio hace referencia a dos espacios de alto valor simbólico de la ciudad de Cuenca: El barrio de El Vado y el barrio de San Roque, en los que con diferentes matices se conjugan valores culturales patrimoniales tanto materiales (PCM) como inmateriales (PCI). El barrio como unidad de análisis territorial representa la esencia histórica y núcleo social de la ciudad, donde residentes y ocupantes manifiestan sentidos de apropiación y pertenencia fundamentales para la conservación y activación del patrimonio.” (p. 3)

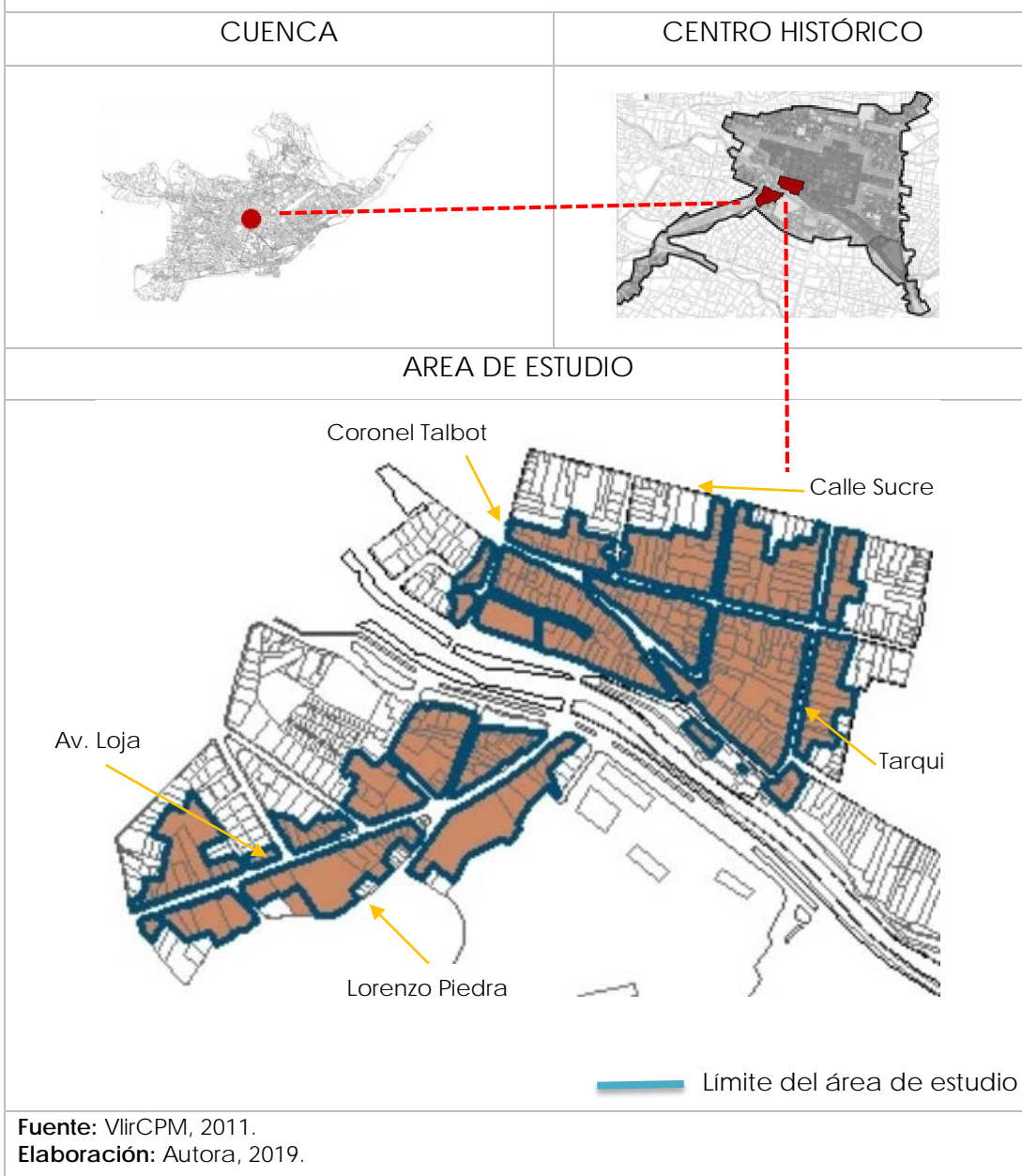
Imagen No. 15: Delimitación del área de estudio**Fuente:** VliirCPM, 2012.

3.1.2 Localización

El área de estudio (El Vado y San Roque) se emplaza en el centro histórico de Cuenca, zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1999 por la UNESCO y adicionalmente forma parte de las parroquias Sucre y Gil Ramírez Dávalos de esta ciudad.

Se trata de un área de estudio con delimitación irregular, pues no se basa en la conformación de manzanas, sino más bien en la percepción y apropiación de los moradores de los dos sectores. El área correspondiente a El Vado se sitúa parcialmente en El Barranco y se desarrolla en sentido norte-sur, desde la calle Sucre hasta la orilla del Río Tomebamba y en sentido este-oeste desde la calle Tarqui hasta la Coronel Talbot; el área de San Roque forma parte de la zona conocida como El Ejido y en sentido norte-sur, se desarrolla desde la orilla del río Tomebamba hasta la Av. Remigio Tamariz y en sentido este-oeste, desde la calle Lorenzo Piedra hasta la vereda oeste de la Av. Loja. Ver Imagen No. 16.

Imagen No. 16: Localización del área de estudio



3.1.3 Breve descripción histórica de los barrios: El Vado y San Roque

García, V. (2017) afirma que, "Los orígenes de El Vado y San Roque se remontan al periodo colonial en ambos casos. A pesar de que las representaciones gráficas de Cuenca incluyen San Roque a partir del periodo republicano, referencias de la colonia respecto a los pobladores del área de Jamaica o Ejido son evidencias de una ocupación previa a la República de ésta área." (p. 4)

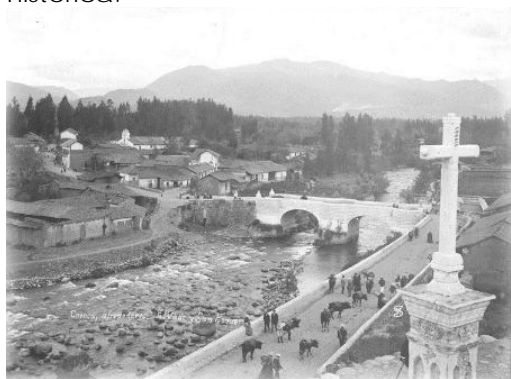
Fotografía No. 41: Barrio San Roque.



Fuente: Sarmiento, P.

<https://www.flickr.com/photos/patrickgog/39909685155/>

Fotografía No. 42: San Roque, fotografía histórica.



Fuente: Serrano, J., M.,

fotografianacional.gob.ec, 2019.

Por otro lado, según la Guía Arquitectónica de Cuenca (2007), San Roque, constituyó, desde la época colonial, el camino de salida de Cuenca hacia el sur, hacia las ciudades de Loja y Zaruma. (p. 222)

Fue fundada como parroquia eclesiástica alrededor del siglo XVIII en honor al Santo protector ante la peste y toda clase de epidemias, esto debido a que desde la colonia y durante el periodo republicano los hospitales se localizaban en las afueras de la ciudad para evitar el contagio de los ciudadanos. La presencia de su iglesia marcaría un hito importante en el desarrollo del barrio, al igual que los proyectos de vivienda social promovidos por el Estado entre los 70 y 80s, los cuales terminarían demarcando los límites del actual barrio de San Roque. (García, G., 2017)

En cuanto a su aspecto urbano, "ha tenido un proceso de cambio; al asentamiento lineal inicial claramente definido, con características de camino exterior a la ciudad, se ha ido superponiendo una incipiente trama urbana"; además, existe una ruptura tipológica entre la edificación antigua y la contemporánea. (GAD Cuenca, Junta de Andalucía, Embajada de España, 2007, p. 222)



3.1.4. Contexto arquitectónico del área de estudio

a) Tipologías arquitectónicas

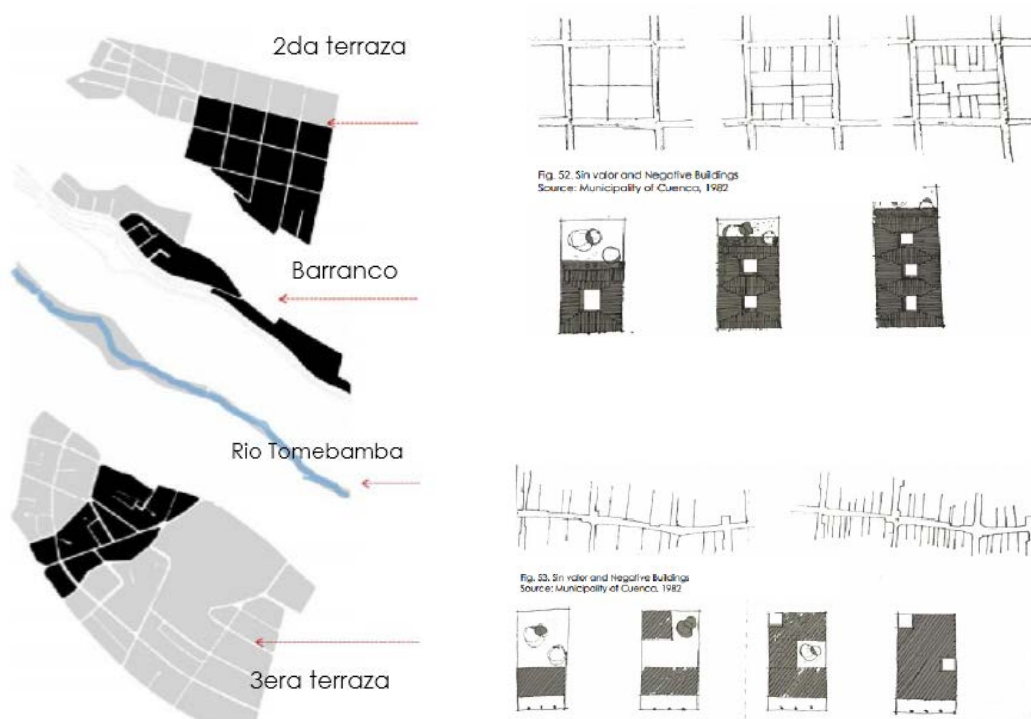
Cuenca está atravesada por cuatro ríos: Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machangara y producto de esta erosión milenaria se han formado tres terrazas, a diferentes niveles. La primera, al norte, conocida como colina de Culca. La segunda, al centro, sobre la que se emplaza el centro histórico, y luego de un fuerte accidente geográfico, conocido como el barranco del Tomebamba, que en su zona más empinada tiene hasta 20 metros de altura. En la orilla sur del río Tomebamba se sitúa la tercera terraza, conocida como El Ejido. (GAD Cuenca, Junta de Andalucía, Embajada de España, 2007)

Según García (2017), el área de estudio cuenta con las dos tipologías de ocupación predominantes en el centro histórico de Cuenca y que fueron identificadas en el estudio de diagnóstico del Plan de Centro Histórico del año 1982, es decir: 1) estructuras nucleares conformadas por manzanas ortogonales como resultado del diseño de crecimiento colonial, observado en la segunda terraza, área donde se emplaza el barrio de El Vado y, 2) Cordones de asentamiento, resultado de asentamientos espontáneos entorno a los principales accesos hacia la Cuenca colonial, para el caso de San Roque, tercera terraza. Ver Imagen No. 17

Además incluye una tipología única en el centro histórico que corresponde a la ocupación de la zona del Barraco. (p.13)

Del análisis de la información proporcionada por el vlrCPM, se determina que, en el barrio El Vado se emplazan principalmente edificaciones que se desarrollan alrededor de un patio central, que se conforman en algunos casos de patio, tras patio y huerta y que se emplazan en manzanas ortogonales. En el barrio San Roque las tipologías son variadas y van desde las edificaciones con portal, pasando por las que cuentan con patios laterales y posteriores hasta las que no cuentan con este elemento y se desarrollan entorno a un eje vial principalmente. Ver Imagen No. 17

Imagen No. 17: Tipologías Arquitectónicas en el área de estudio



Fuente: VliirCPM, 2017.

b) Altura de la edificación

La altura predominante para las edificaciones de los dos barrios es 2 pisos, lo que le confiere una silueta predominantemente horizontal y una escala más humana al área de estudio.

En San Roque se observa un perfil homogéneo, prevalecen las edificaciones de dos pisos y sobresale un hito importante, su iglesia. En el Vado, existe mayor variabilidad en la silueta, se registran alturas hasta de 6 pisos, sin embargo las edificaciones de dos y tres pisos se imponen en número. Las edificaciones en altura están distribuidas de manera uniforme en esta área con un ligero predominio hacia la calle Presidente Córdova. Ver imágenes No. 18, 19 y 20.

Imagen No. 18: Número de pisos de edificaciones en el área de estudio



Fuente: VliirCPM, 2017.

Imagen No. 19: Tramo Av. 12 de Abril, San Roque. Edificaciones de uno y dos pisos.



Fuente: VliirCPM, 2017.

Imagen No. 20: Tramo calle Presidente Córdova, El Vado. Presencia de edificaciones en altura.

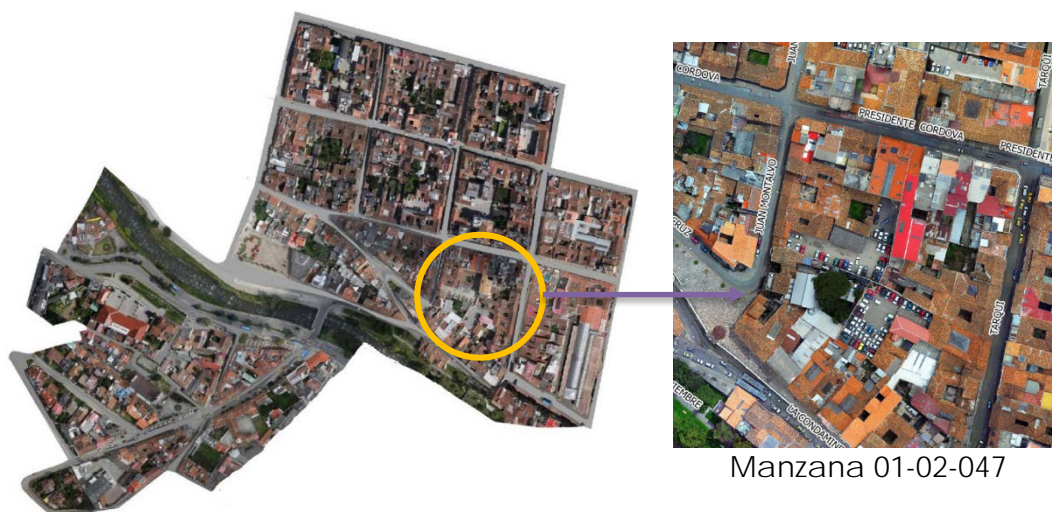


Fuente: VliirCPM, 2017.

c) Materialidad

El inventario realizado por el GAD de Cuenca y el proyecto VliirCPM en el año 2010, permite identificar el material dominante en fachadas y cubiertas. Las edificaciones del área de estudio están compuestas principalmente por fachadas de tierra y cubiertas con recubrimiento de teja. Según García (2017), "... el uso de la tierra como material de construcción nos remiten a una arquitectura republicana o anterior, construida bajo una lógica popular o vernácula, es decir comunitaria, sin arquitectos, autoconstruida. Por su parte el recubrimiento de teja favorece la lectura unitaria del AE con el resto del CHC desde su denominada quinta fachada." (p.17)

Imagen No. 21: Quinta fachada del área de estudio. Cubiertas de teja.



Manzana 01-02-047

Fuente: VliirCPM, 2017; DGAHP, 2019.

Elaboración: Autora, 2019

En la carpintería de puertas y ventanas de las edificaciones patrimoniales predomina la madera y el hierro; en las edificaciones sin valoración patrimonial los materiales más utilizados en fachadas son el ladrillo para los paramentos, hierro, aluminio, acero en la carpintería y en las cubiertas láminas de asbesto. Ver fotografía No. 43.

Fotografía No. 43: Edificaciones no patrimoniales. San Roque



Fuente: Autora, 2019.

Fotografía No. 44: Edificaciones patrimoniales. El Vado



Fuente: Sarmiento, P.

<https://www.instagram.com/p/BhSiqJqAlaG>

d) Edificaciones del área de estudio

El área de estudio al igual que todo el centro histórico, está conformada por edificaciones con valor patrimonial, es decir: Valor Emergente, VAR A, VAR B y Ambiental y edificaciones no patrimoniales: Sin Valor Especial y de Impacto Negativo.

Las edificaciones de valor patrimonial suman un total de 111, frente a las 145 que presentan los inmuebles sin valor patrimonial, condición que pone en evidencia la superioridad numérica de este tipo de edificaciones en el área de estudio y motiva el análisis de su impacto en los tramos en los que se emplazan, fundamentando así la necesidad de contar con lineamientos de intervención para este tipo de Arquitectura.

Como parte de las edificaciones con valor patrimonial, en el área de estudio se emplazan inmuebles con diversos estilos arquitectónicos, que van desde las fachadas sencillas de influencia colonial, el lenguaje neoclásico, la tendencia hacia la racionalidad y funcionalidad, el Art Decó, la influencia neocolonial y finalmente edificaciones con un gran eclecticismo, condición que ha deformado sus características y lectura original. (Cardoso K., 2017). Ver fotografías No 45-52.

Fotografía No. 45: Edificación con influencia colonial. San Roque.



Fuente: DGAHP, 2019

Fotografía No. 46: Edificación con influencia neoclásica. El Vado



Fuente: DGAHP, 2019

Fotografía No. 47: Inmueble con tendencia clara hacia la Racionalidad. San Roque.



Fuente: DGAHP, 2019

Fotografía No. 48, 49: Edificaciones con tendencia Art. Decó. El Vado.



Fuente: DGAHP, 2019

Fotografía No. 50: Edificaciones con influencia neocolonial. El Vado



Fuente: DGAHP, 2019

Fotografía No. 51, 52: Edificaciones con gran eclecticismo. El Vado.



Fuente: DGAHP, 2019

De acuerdo al Lcdo., Esteban Herrera, Historiador de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD Cuenca, en las edificaciones de categorías “Sin Valor Especial y de Impacto Negativo” que se emplazan en el área de estudio, se encuentran diferentes estilos, entre los más comunes: estilo internacional o arquitectura de los ingenieros con una fuerte tendencia a la racionalidad y funcionalidad, Art Decó y eclecticismo principalmente. Ver imágenes No. 53 al 58.

Fotografía No. 53: Inmueble con tendencia clara hacia la Racionalidad. El Vado.



Fuente: Autora, 2019.

Fotografía No. 54: Inmueble con tendencia Art. Decó en su fase final. San Roque.



Fuente: Autora, 2019.

Fotografía No. 55: Edificación con tendencia clara hacia la Racionalidad. El Vado.



Fuente: Autora, 2019.

Fotografía No. 56: Inmueble con tendencia clara hacia la Racionalidad. El Vado.



Fuente: Autora, 2019.

Fotografía No. 57: Edificaciones con características de Arquitectura del Sur de Alemania. San Roque.



Fuente: Autora, 2019.

Fotografía No. 58: Edificación tipo villa. San Roque.



Fuente: Autora, 2019.

e) Uso de suelo

De la información proporcionada por los Planes Especiales de Centro Histórico del GAD de Cuenca de los años 2010 y 2019, se establece el predominio de la vivienda a lo largo del tiempo, en el área de estudio. Los barrios de El Vado y San Roque se han caracterizado por la convivencia armónica entre el uso residencial, las actividades tradicionales, como la horma de sombreros, herrerías y hojalaterías, etc. y las actividades comerciales asociadas con la educación.

En la actualidad, el uso de vivienda se mantiene; sin embargo, las actividades que caracterizaban estos barrios han desaparecido poco a poco y se han reemplazado por usos de suelo relacionados servicios de alimentación, turismo y recreación, como bares, fuentes de soda, cafeterías, hospedajes y discotecas por citar algunos.

Imagen No. 18: Número de pisos de edificaciones en el área de estudio

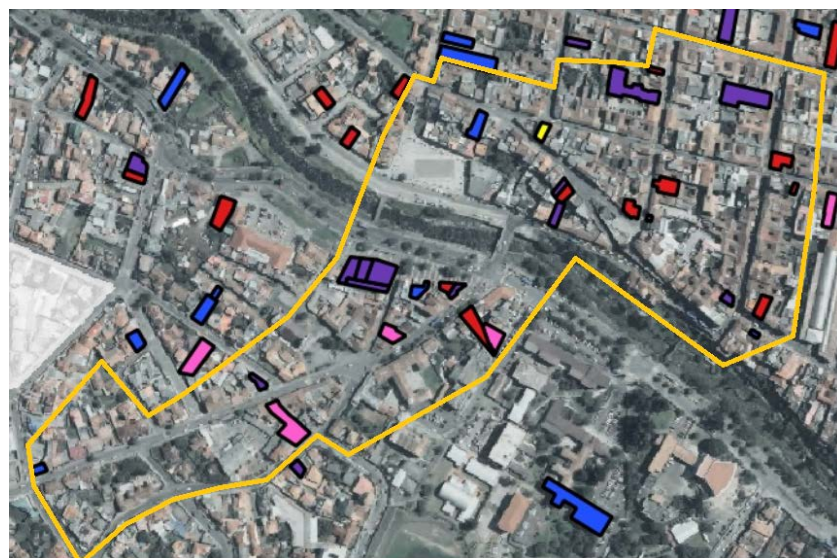
Fuente: VliirCPM, 2017.

f) Infracciones en el área de estudio

En el área de estudio se contabilizan 30 intervenciones irregulares tanto en bienes patrimoniales como en no patrimoniales, durante el periodo 2014-2018, de las cuales 14, es decir el 47% corresponden al barrio El Vado y 16 que equivalen al 53% se realizaron en el barrio San Roque. Las infracciones principalmente son del tipo "incuria e intervenciones sin autorización" y se relacionan principalmente con la destrucción del bien patrimonial, actuaciones a nivel de cubierta, fachada, y adecuaciones interiores menores.

Del total de intervenciones irregulares realizadas en el área de estudio 19 pertenecen a edificaciones con valoración patrimonial, de este número 13 se emplazan en el área de El Vado y corresponden a juzgamientos por incuria principalmente y 6 en San Roque y se relacionan con juzgamientos por actividades que no cuentan con registro de funcionamiento. El 2017 es el año con más intervenciones irregulares, seguidos de 2016 y 2018. Ver imagen No. 22.

Imagen No. 23: Infracciones en el área de estudio



Simbología



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2019.

Elaboración: Autora, 2019

Del análisis de la información y de la revisión en campo se desprende que, si bien hay un considerable número de intervenciones irregulares en el área de estudio, éstas no influyen de manera significativa en la reconfiguración de los tramos, pues son actuaciones principalmente hacia el interior, salvo las intervenciones relacionadas con incuria que alteran la imagen del área de estudio y atentan contra su patrimonio. Ver Fotografías No. 59 y 60.

Fotografía No. 59: Edificación con juzgamiento por incuria.



Fuente: DGAHP, 2019

Fotografía No. 60: Edificación con juzgamiento por uso de suelo.



Fuente: DGAHP, 2019



3.2 Determinación de aspectos positivos y negativos de las intervenciones del área de estudio.

3.2.1. Aspectos positivos del área de estudio

En base a la información desarrollada, se determinan los aspectos positivos de las intervenciones encontradas en el área de estudio, entre los principales están:

- La imagen actual del área de estudio mantiene parte de la historia y cultura de la sociedad cuencana, tanto en el aspecto arquitectónico, como en el social.
- El área de estudio conserva la vivienda, algunos oficios y actividades tradicionales, a pesar de la presión del mercado y las intervenciones de adaptación a nuevos usos.
- Las edificaciones patrimoniales del área de estudio se conservan en buen estado y mantiene la tipología arquitectónica predominante del área histórica, su materialidad y técnicas constructivas.
- La altura de las edificaciones le confieren una silueta predominantemente horizontal y una escala más humana al área de estudio.
- Las intervenciones irregulares en el área de estudio, no influyen significativamente en la reconformación de sus tramos, por ende su entorno construido no ha sufrido significativas agresiones a lo largo del tiempo.

3.2.2. Aspectos negativos del área de estudio

Entre los principales están:

- Los usos de suelo cambian constantemente en el área de estudio, la vivienda y los usos tradicionales son poco a poco desplazados por actividades relacionadas con el comercio, recreación y servicios.



En el área correspondiente a San Roque, existe una ruptura entre la edificación antigua y la contemporánea, en lo relacionado a tipología y materialidad.

- En El Vado, se observan intervenciones en edificaciones no patrimoniales que rompen la homogeneidad del área de estudio, tanto en altura como en materialidad.
- En general las edificaciones no patrimoniales, se insertaron en el área de estudio sin considerar el entorno, lo que se plasma en la diversidad de materiales, tipologías, usos y alturas, las cuales no guardan relación con la ciudad histórica.
- Las intervenciones irregulares, específicamente, el abandono de los inmuebles patrimoniales, incuria, impactan negativamente la imagen del área de estudio y atentan contra su patrimonio.

3.3 Integración de las Edificaciones no patrimoniales. Características generales de la herramienta a emplearse.

La herramienta a utilizarse en el presente trabajo de tesis es un prototipo, resultado de una consultoría realizada para la UNESCO y presentado en el año 2015, en el seminario-taller "Arquitectura Contemporánea en la ciudad histórica: su papel en la creación del paisaje histórico urbano", por parte del Arq. Carlos García, quien, según, CAPC Grupo de investigación HUM-666 de la Universidad de Sevilla (2019) es Doctor-Arquitecto e investigador, nacido en Sevilla el 8 de abril de 1961. Catedrático en el Departamento de Historia, Teoría y Composición Arquitectónicas de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla y profesor visitante en varias Universidades a nivel mundial.

Su actividad investigadora ha estado centrada en el campo de los estudios urbanos, con especial dedicación a los fenómenos contemporáneos. Un segundo campo de investigación tiene que ver con el patrimonio arquitectónico, especialmente del siglo XX y como tercer ámbito de investigación destaca el dedicado a la obsolescencia urbana, fundamentalmente la de barriadas residenciales de la segunda mitad del siglo XX. (Universidad de Sevilla, 2019)

La herramienta propuesta por Carlos García, basa su metodología en un estudio del objeto como un sistema complejo, atendiendo a todas sus relaciones y variables; sin embargo por la complejidad de este proceso, propone un sistema de indicadores, en condición de premisas que han de ser satisfechas para alcanzar un objetivo.



García C. (2015), señala que “esta metodología reduce considerablemente las dificultades a la hora de realizar un análisis de una realidad compleja. La ciudad histórica, [...], debe comprenderse como un paisaje complejo que hace referencia a multitud de factores de los que depende su salud, su vitalidad, su transcendencia dentro de la ciudad contemporánea, así como su correspondencia con una identidad que la caracteriza.” (p. 1)

Un sistema de indicadores aplicado a la arquitectura que se incorpore a la ciudad histórica, según García C. (2015), vendría a refrendar y a potenciar este panorama y por otra parte ayudaría a evaluar el cumplimiento de un objetivo que sería El Principio de Integración, considerar el impacto que la arquitectura contemporánea produce en la evolución de la ciudad histórica, así como el grado de asimilación a dicho contexto. Para ello, propone el desarrollo y aplicación de un indicador bajo el nombre de “principio integración”, cuyo objetivo es analizar la inserción de proyectos arquitectónicos y urbanísticos contemporáneos en el paisaje de la ciudad histórica. (p. 1)

Como parte de la metodología y con la finalidad de facilitar la comprensión de proceso a seguir, se empleará el término “herramienta” para referirse al conjunto de parámetros a ser evaluados y que definirán la integración de una edificación no patrimonial, es decir su adecuación o no adecuación al entorno.

De lo indicado anteriormente se determina que la herramienta a emplearse en el trabajo de tesis, es utilizada para el análisis de proyectos contemporáneos en ciudades históricas; sin embargo, se propone una variante, es decir, su aplicación para la determinación de la adaptación de las edificaciones existentes no patrimoniales y el establecimiento del impacto que éstas generan en los tramos de los barrios El Vado y San Roque. Para ello se realizarán ligeras modificaciones al formato original con la finalidad de adaptarlo a la realidad del área de estudio, a los diversos estilos arquitectónicos y épocas constructivas.

Para proceder con la aplicación de la herramienta y visualizar las modificaciones que se realizarán a la misma, como primer paso se procederá a determinar el tramo donde será empleada, ya que la extensión y complejidad de la misma no permite su aplicación a cada uno de los tramos que conforman el área de estudio, pues sería un trabajo extremadamente extenso. Un punto importante a considerar es que los resultados que se obtengan de la aplicación de la herramienta, servirán de base para la elaboración de lineamientos para la mitigación de los impactos negativos en las edificaciones no inventariadas del área de estudio.



3.4 Determinación del tramo para la aplicación de herramienta.

El análisis realizado al área de estudio, ratifica la existencia de una fuerte herencia patrimonial tanto en lo material como en lo inmaterial en las dos zonas que la conforman, condición que compromete su conservación y mantenimiento, procurando guardar un equilibrio entre su patrimonio edificado y las intervenciones existentes y futuras que se emplazarán en estos importantes barrios del centro histórico de Cuenca.

Con esta consideración y como parte de la metodología de trabajo, la herramienta se aplicará a un tramo del área de estudio, el mismo que deberá cumplir ciertos condicionantes y servirá de ejemplo y referente de aplicación para otros tramos del centro histórico.

Para este caso específico de estudio, el tramo en el que se aplicará la herramienta para medir impactos deberá cumplir algunas condicionantes, por ejemplo:

Contar con edificaciones de valor patrimonial, se der posible VAR A, VAR B y Ambiental, con el fin de disponer de la mayoría de las categorías de valoración; el tramo debe contener también edificaciones sin valoración patrimonial, es decir, Sin Valor Especial y de Impacto Negativo, ya que sobre éstas se aplicará la herramienta; el número de edificaciones sin valoración debe ser mayor a las patrimoniales, con la finalidad de disponer de un número significativo de elementos análisis y finalmente debe existir diferencia de alturas en los inmuebles, diversidad en materialidad, técnicas y épocas constructivas, para observar la variación de resultados de acuerdo a cada caso específico.

Vale aclarar que la herramienta puede aplicarse en cualquier tipo de tramo, sin embargo para visualizar de mejor manera su utilidad en la determinación de impactos, se requiere de un tramo que cumpla con los condicionantes anteriormente detallados.

A continuación se analizan algunos de los tramos considerados para la aplicación de la herramienta:

Imagen No. 23: Tramo Av. 12 de Abril



Fuente: VliirCPM, 2017.

El tramo ubicado con frente a la Av. 12 de Abril entre Av. Loja y calle del Farol, cuenta con edificaciones patrimoniales, pero no de todas las categorías; el número de edificaciones sin valor es menor a las patrimoniales y solo cuenta con edificaciones "Sin Valor Especial". Ver Imagen No. 23.

En el área de estudio correspondiente a San Roque, existen únicamente dos edificaciones de "impacto negativo", por lo que los tramos de este sector no cumplen con los condicionantes establecidos para este caso específico de estudio.

Imagen No. 24: Tramo calle Tarqui.



Fuente: VliirCPM, 2017.

El tramo de la Tarqui entre Presidente Córdova y Sucre no cuenta con edificaciones patrimoniales de todas las categorías, de igual manera para el caso de los inmuebles sin valor patrimonial. Ver Imagen No. 24.

Imagen No. 25: Tramo calle Presidente Córdova entre Juan Montalvo y de la Cruz.



Fuente: VliirCPM, 2017.

El tramo correspondiente a la calle Presidente Córdova entre Juan Montalvo y calle de la Cruz, cuenta con edificaciones patrimoniales de las tres categorías, al igual que con las dos categorías de las edificaciones sin valor patrimonial; sin embargo, no cumple con el número de predios sin valor. Ver Imagen No. 25.

Imagen No. 26: Tramo calle La Condamine.



Fuente: VliirCPM, 2017.

El tramo de La Condamine, al igual que el de la calle Presidente Córdova, tiene todas las categorías para inmuebles patrimoniales y no patrimoniales, pero no cumple con el número de edificaciones sin valor, cuenta únicamente con 3 inmuebles. Imagen No. 26.

Imagen No. 27: Tramo calle Presidente Córdova entre Tarqui y Juan Montalvo



Fuente: VliirCPM, 2017.

El tramo que cumple con los condicionantes es el de la calle Presidente Córdova entre Tarqui y Juan Montalvo, pues cuenta con edificaciones patrimoniales de las tres categorías, las edificaciones sin valor corresponden a las dos categorías, el número de edificaciones no patrimoniales es mayor a las patrimoniales y existe diversidad en materialidad, altura y época constructiva; por lo tanto es el escogido para la aplicación de la herramienta de determinación de impactos. Ver imagen No. 27.

Con la determinación del tramo, como siguiente paso se procederá a la aplicación de la herramienta a cada uno de las edificaciones que componen el tramo y se visualizarán las modificaciones realizadas a la misma.



3.5. Aplicación de la herramienta en el tramo seleccionado.

3.5.1 Consideraciones generales

Antes de proceder con la aplicación de la herramienta, es necesario explicar el principio que la fundamenta; el principio de integración, que según García C. (2015), tiene como objetivo evaluar la inserción de un proyecto contemporáneo en el tejido de la ciudad histórica y es un indicador que depende de cinco coordenadas que coincide con cinco valores patrimoniales: histórico, arquitectónico, cultural, económico y social. (p. 1)

Estas coordenadas, tienen a la vez parámetros a valorar en la aplicación de la herramienta:

- Valor arquitectónico: impacto visual en el elemento inmediato; impacto visual en el contexto urbano; calidad arquitectónica; impacto sobre la estructura urbana; impacto en el tejido construido.
- Valor histórico: fomento a la evolución histórica; condición de contemporaneidad histórica y autenticidad.
- Valor cultural: fomento a la cultura; reclamo de la dimensión monumental; aporte a la memoria colectiva; reconocimiento de la influencia territorial; reconocimiento de la flora; reconocimiento de la fauna.
- Valor económico: impacto relativo; movilidad y accesibilidad; sostenibilidad de recursos, fomento del empleo y los oficios.
- Valor social: experimentación de nuevas formas de habitar, impacto sobre la población originaria, sostenibilidad social, corresponsabilidad. Ver anexo No. 1. Ficha completa.

Según García C., los resultados de la herramienta se expresan mediante "niveles de riesgo", sin que el resultado positivo o negativo signifique que el proyecto sea o no integrado, se indican en cambio los riesgos que presenta el proyecto a no ser integrado. (p.2)

La herramienta cuenta con una serie de parámetros definidos, a cada parámetro se le asocia un rango de puntuación según su importancia: de 0 a 1 puntos si la importancia es baja, de 0 a 3 si es media, de 0 a 5 si es alta. Estos valores fueron definidos en el trabajo de consultoría y no serán modificados.



Una vez aplicada la herramienta, se determinará cuantos puntos obtiene el proyecto (edificación) según su adecuación o inadecuación al entorno. Cuanto menor sea la adaptación, más alta será la puntuación puesto que lo que se calculan son los riesgos. Finalmente, con la suma de los puntos, se obtiene para cada coordenada, que corresponden con cada uno de los cinco valores, un nivel de riesgo que podrá ser bajo, medio o alto. (p.2)

Cabe recalcar que la mayoría de parámetros son aplicables a los tres tipos de elementos: elementos primarios (hitos), trazado urbano y residencias, sin embargo para el presente análisis se considerarán los aplicables a residencias.

3.5.2 Análisis de los parámetros que constituyen la herramienta

A continuación se realiza la descripción y análisis de cada uno de los parámetros de la herramienta, que propone García C. (2015) y se los modifica de acuerdo a la realidad del área de estudio.

a) Parámetros de valor arquitectónico (VA)

Materiales (0 a 3 puntos). Este parámetro se refiere a los materiales de pavimentos, fachadas y cubiertas y los compara con los materiales habituales del entorno; sin embargo, cabe una aclaración, los materiales no deben ser similares a los del ámbito, sino que aun siendo nuevos, deben introducir cierta integración con el aspecto habitual de la zona. La integración de los materiales contemporáneos supone análoga opacidad, textura, color y brillo a los tradicionales. La medida se realiza en porcentaje de superficie de paramentos. (García C., 2015)

Materiales tradicionales o contemporáneos integrados	0
Hasta 2/3 de materiales trad. o contemporáneos integrados	1
Hasta 1/3 de materiales trad. o contemporáneos integrados	2
Materiales exóticos o tradicionales sin integrar	3

En el análisis del área de estudio se determinó que los materiales predominantes para las fachadas de las edificaciones son la tierra y el ladrillo; la carpintería es de madera y/o hierro; las cubiertas de teja y los zócalos de piedra o enlucido champeado. Los mismos que serán los considerados para la evaluación de este parámetro.



Escalas (0 a 5 puntos). La escala se refiere a la variación del tamaño de la intervención con respecto al entorno. Se mide en altura en plantas, si excede o es claramente inferior. (García C., 2015)

No varía el número de plantas	0
± 1 planta de variación	1
± 2 plantas de variación	2
± 3 plantas de variación	3
± 4 plantas de variación	4
±> 5 plantas de variación	5

Para la aplicación de este parámetro es necesaria la determinación de la altura promedio del tramo a analizar, la cual servirá de base para establecer la variación de cada una de las edificaciones. Para este caso la altura promedio es 3 plantas.

Sección (0 a 3 puntos). Se evalúa si la sección es acorde respecto a las edificaciones de la misma calle. Se mide en función de la variación en porcentaje respecto a la media de altura libre entre suelo y techo por cada planta de los edificios vecinos, lo que influye en la percepción de la verticalidad u horizontalidad propias de la composición de fachadas del entorno. En caso de trazado urbano, este indicador se refiere a las diferencias entre distintos niveles que se puedan encontrar. (García C., p. 3)

Elementos primarios y residencias:

No variación respecto a la media	0
±> 15% de variación	1
±> 30% de variación	2
±> 50% de variación	3

En el tramo, la altura media de la planta baja es 3,70m y de los pisos altos 3 metros.

Composición (0 a 3 puntos). Se refiere al mantenimiento de las reglas establecidas implícitamente por el entorno en el aspecto exterior de las fachadas. Está en función de decoración, cornisas, etc., y de la proporción de los vanos del entorno. Se mide la variación en porcentaje de la superficie de estos vacíos respecto a la media de los edificios de la calle. (García C., 2015)



En relación a vanos y llenos:

No variación respecto a la media	0
± > 10% de variación	1
± > 20% de variación	2
± > 30% de variación	3

Luego del análisis de la relación vano lleno de cada una de las fachadas de las edificaciones que conforman el tramo se determinó como rangos de referencia 35-40% para vanos y 60-65% para llenos.

Para la determinación del % de ornamentos que presentan las edificaciones en la fachada y como aporte del trabajo de tesis, se realiza un análisis de cada una de las edificaciones patrimoniales del tramo y se establecen los siguientes valores:

Incluye ornamentación en fachada	0
1/3 de ornamentación en fachada	1
2/3 de ornamentación en fachada	2
No incluye ornamentación en fachada	3

Incorporación de infraestructuras (0 a 3 puntos). Se refiere a la capacidad del proyecto para integrar todas aquellas instalaciones que sea necesario hacer pasar o colocar en la fachada del edificio, o a través de galerías en el trazado urbano. (García C., p. 3)

Integra cables, alumbrado público e instalaciones propias	0
Integra cables e instalaciones propias	1
Integra instalaciones propias	2
No integra	3

Impacto en el trazado viario (0 a 5 puntos). La implantación no modifica la disposición tradicional de las alineaciones con respecto a la calle, esto se valora incluso si la normativa local permita cambios. (García C., 2015)



Elementos primarios y residencias:

No produce cambios de alineación	0
Cambios de alineación en planta baja, no en superiores	2
Cambio total de alineación	5

Este parámetro no será considerado para el análisis, pues todas las edificaciones del tramo mantienen la configuración de la manzana original, adicionalmente cabe recalcar que la normativa vigente no permite realizar modificaciones al tipo de implantación en el centro histórico y en el área de estudio.

Impacto en la lógica catastral (0 a 5 puntos). Este parámetro se incumple cuanto más la propuesta incide en la reparcelación o agrupación de parcelas. Se mide en función de la superficie de parcela agregada. (García C., 2015)

Para el caso de agregación:

No se produce agregación de parcelas	0
Agregación de parcela $S < 25\%$ parcela original	1
Agregación de parcela $S < 50\%$ parcela original	2
Agregación de parcela $S =$ parcela original	3
Agregación de dos parcelas	4
Agregación de varias parcelas	5

En este punto se realiza una modificación a la herramienta original, debido a que en el tramo se determina la existencia de predios resultantes de división predial. Con este antecedente se propone un cuadro adicional para el caso de división:

No se produce división de parcelas	0
División de parcela $S < 25\%$ parcela original	1
División en dos parcelas	3
División en varias parcelas	5

Impacto tipológico (0 a 3 puntos). En la transformación urbana, la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección, es depositaria de los valores espaciales que buscan continuidad en la ciudad histórica. La evaluación se realiza en función del respeto a la posición de elementos estructurantes: accesos (A), espacios abiertos y patios (B) y crujiás (C). (García C., 2015)



Respeto de A, B y C	0
Respeto solamente de dos elementos	1
Respeto solamente de un elemento	2
No mantiene elementos estructurantes	3

En el área de estudio predomina la tipología de patio, traspatio y huerta, así como la simetría en fachada para las edificaciones patrimoniales, características que se tomarán como referencia para el análisis del impacto tipológico.

b) Parámetros de valor histórico (VH)

Aportación a la diversidad arquitectónica del conjunto urbano (0 a 3 puntos). Este parámetro se mide con respecto al conjunto de la ciudad histórica, estimando su receptividad a la integración de la arquitectura contemporánea. Considerándose que en la evolución de la ciudad debe primar la continuidad, se determina si el proyecto es el resultado de una rehabilitación o si precisa de demolición. (García C., p. 5)

El término "si precisa de demolición", será modificado con la finalidad de mejorar la comprensión y análisis, por lo que se le sustituye por "es obra nueva planta".

Hay rehabilitación	0
Obra de nueva planta	3

Coherencia contemporánea (0 a 3 puntos). Este parámetro trata de evitar el fachadismo, es decir, la conservación de las fachadas tradicionales adaptándolas a un cuerpo que no es el suyo. Se entiende por coherencia entre fachada y planta la correspondencia entre vanos y estancias. Se entiende por coherencia entre fachada y sección la correspondencia entre vanos y alturas interiores. (García C., 2015)

Correspondencia de fachada, sección y planta	0
Correspondencia de fachada y sección	1
Correspondencia de fachada y planta	2
No existe correspondencia de fachada, sección y planta	3



Continuidad y cambio pragmático (0 a 3 puntos). Se considera que los nuevos programas a incorporar en los conjuntos históricos deben mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, esto es, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo la progresiva terciarización de los centros históricos. Se plantea en términos de compatibilidad funcional y tipológica en tres usos fundamentales: equipamientos (E), residencia individual (RI) y residencia colectiva (RC). (García C., p. 6).

Este parámetro se analiza considerando cada una de las edificaciones, no como un proyecto a incorporar, sino como una obra ya ejecutada. Para determinar si existió cambio de uso de suelo en los inmuebles se toma como base la información del Diagnóstico del Plan Especial del Centro Histórico del año 2010-2011, realizado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales el GAD Municipal de Cuenca. Es necesario indicar que los inventarios de los años 1975, 1982 y 1999 realizados con anterioridad, no consideraron la totalidad de los inmuebles que conforman el centro histórico y se aplicaron solo a las edificaciones patrimoniales.

Adicionalmente, en este punto se realiza una modificación al formato original, pues se incluye el ítem “cambio de residencia colectiva a conventillo”, condición que se observa en el área de estudio.

No existen cambios de uso para E, RI, Y RC	0
Cambio de E a RC	0
Cambio de RI a RC	0
Cambio de RI a E	1
Cambio de E a RI	1
Cambio de RC a E	3
Cambio de RC a RI	3
Cambio de RC a conventillo	3

c) Parámetros de valor cultural (VC)

Integración patrimonial (0 a 3 puntos). Las intervenciones asumen su condición de palimpsestos² urbanos, permitiendo la percepción de presencias construidas anteriores, tal es el caso del patrimonio arqueológico; bien mediante la integración del diseño general de la intervención; bien facilitando estancias a propósito para su visualización. (García C., p. 6)

² m. Manuscrito antiguo que conserva huellas de una escritura anterior que fue borrada. Wordreference. 2019.



Permite la integración patrimonial	0
No permite la integración patrimonial	3

Para la determinación del estado anterior de las edificaciones del tramo, se revisaron los archivos históricos de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Respeto a la vegetación (0 a 3 puntos). La vegetación urbana constituye un elemento característico del paisaje y debe ser respetada e incluida en las intervenciones. (García C., 2015)

Para la evaluación de este parámetro se analiza si los inmuebles contienen en su interior o exterior vegetación, condición que mejora la calidad de vida de sus habitantes.

Cuenta con vegetación	0
No cuenta con vegetación	3

d) Parámetros de valor económico (VE)

Densidad comparada (0 a 3 puntos). Este parámetro se puntuaría positivamente si en un radio de 500 metros alrededor de la intervención se cumpliera alguna de las siguientes condiciones: (García C., p. 8)

En residencias:

Densidad R intervención \leq densidad R área	0
Densidad R intervención $>$ densidad R área	1
Densidad R intervención $> 1,5$ densidad R área	3

Para la aplicación en el trabajo de tesis se realizó una modificación a este parámetro, ya que en el tramo de estudio existen variaciones extremas en relación a la densidad. En función a este fenómeno, no solo se consideró como densidad base, la densidad de la manzana, sino que además se fijó un rango, para poder determinar la puntuación de este parámetro, con el siguiente análisis:



Según Gómez-Piovano y Mesa (2017), citando a (Higueras, 2009; Marín, 2012; Rueda, 2011) en Determinación de densidades urbanas sostenibles en base a metodología relativa al acceso solar: caso área metropolitana de Mendoza, Argentina: "La baja densidad es insostenible, el exceso de densidad puede producir problemas ambientales. Gran cantidad de autores exponen que los niveles de densidad apropiados no son rígidos, sino que varían dependiendo de las características propias de cada ciudad. No obstante, se establecen rangos óptimos, que van desde 120 habitantes por hectárea a 350." Sin embargo, se trata de un rango muy amplio, por ello se considera la densidad señalada por Hermida, M., Hermida, C., Cabrera, N., Calle, C., (2015) en "La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador", en donde citando a Rueda (2008), afirman que cuando se habla de valores óptimos de densificación en otras ciudades del mundo, se recomienda 60 viv/ha; es decir, valores aproximados de 240 hab/ha.

Con estas consideraciones y teniendo en cuenta que la densidad de la manzana donde se emplaza el tramo en análisis, según datos del censo del INEC del año 2010 es de 172,6 hab/Ha., se establece un rango más acorde a la realidad del área de estudio, esto es de 172,6 a 240 hab/Ha. De esta manera la puntuación se establece con las siguientes consideraciones:

Densidad R intervención entre 172,6 a 240 hab./Ha.	0
Densidad R intervención < 172,6 hab./Ha.	3
Densidad R intervención > 240 hab./Ha.	3

Diseño sostenible (0 a 3 puntos). El diseño sostenible se refiere a estrategias tradicionales de diseño destinadas al control de la iluminación, la temperatura y de la humedad y su incidencia en un menor consumo de energía. Para las residencias se evalúa la existencia de sistemas pasivos de acondicionamiento: control de la radiación solar y de la iluminación natural (RI), de refrigeración por evaporación y de ventilación (RV). (García C., 2015)

En residencias:

La intervención cuenta con RI, RV	0
La intervención cuenta con RI o RV	1
La intervención no cuenta con sistemas pasivos	3



Suficiencia energética (0 a 3 puntos). Analiza si la intervención incorpora infraestructuras de producción de energía sostenibles (PES), o al menos la energía que consume procede de fuentes sostenibles. En la actualidad, las principales fuentes de energía son los paneles fotovoltaicos, cuya aplicación tiene consecuencias en la quinta fachada de la ciudad; su colocación debe ser eficiente y estética. (García C., 2015)

La intervención incorpora energía sostenible	0
La intervención no incorpora energía sostenible	3

Reciclaje de residuos (0 a 3 puntos). La intervención destina espacios e infraestructuras para la separación y apoyo al reciclaje de los residuos (RR). (García C., 2015)

La intervención incorpora reciclaje de residuos	0
La intervención no incorpora reciclaje de residuos	3

Flexibilidad arquitectónica (0 a 3 puntos). Este parámetro se refiere a la capacidad de la intervención de ser reutilizada y de cambiar su uso. Dependerá sobre todo de la distancia entre elementos estructurales, su naturaleza (si son pórticos o muros de carga), la posición de las cajas de escaleras, los ductos de instalaciones, etc. (García C., 2015)

A la hora de evaluar este parámetro, se valorará si las edificaciones facilitan o no su reutilización, la misma que puede ser parcial (adaptaciones) (RP) y total (cambio de uso) (RT).

Para el caso específico de estudio, se analiza si la obra ejecutada cuenta con alguna de estas características que facilitan su reutilización. En el tramo analizado existen edificaciones porticadas, con muros soportantes y diversidad en la ubicación de las cajas de escaleras; la puntuación se establecerá con las siguientes consideraciones:

Factible reutilización total	0
Factible reutilización parcial	1
No es factible reutilización	3



Relaciones con las tradiciones constructivas (0 a 3 puntos). En lo referente a construcción, analiza principalmente el empleo de materiales producibles en el entorno geográfico (M); sí como la reintroducción de prácticas artesanales en la construcción (P). (García C., p. 10)

Construcción cuenta con M y P	0
Construcción cuenta solamente con M / P	1
La construcción no favorece M / P	3

Soporte de actividades tradicionales (0 a 3 puntos). Analiza si la intervención mantiene e incluso impulsa la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía o el comercio local. (García C., 2015)

La intervención promueve la artesanía y el comercio local	0
La intervención no incluye la artesanía ni el comercio local	3

Generación de actividades propias de la economía contemporánea (0 a 3 puntos). La implantación de actividades favorece actividades de la economía contemporánea, como las siguientes:

- Actividades culturales (museos, galerías de arte, etc.).
- Fomento del turismo cultural (determinado tipo de hoteles y espacios residenciales).
- Fomento a la industria cultural.
- Fomento a las actividades creativas.
- Fomento de nuevas formas de consumo.
- Fomento de las actividades relacionadas con el conocimiento.
- Espacios de representación pública.
- Fomento de las actividades relacionadas con la innovación. (García C., p. 10)

La intervención incorpora actividades relacionadas con la cultura, nuevas formas de consumo, conocimiento e innovación	0
La intervención no incorpora ninguna de estas actividades	3



e) Parámetros de valor social (VS)

Experimentación en las nuevas formas de habitar (0 a 3 puntos). Por ejemplo creación de viviendas unipersonales, viviendas compartidas y viviendas híbridas (residencia-espacio laboral). (García C., p. 11)

Cuenta con tipologías experimentales	0
No cuenta con tipologías experimentales	3

Al igual que en los parámetros anteriores vale recalcar que este se aplica a lo existente, a la situación actual de la edificación, no a lo proyectado.

Creación de viviendas para realojar a la población originaria (0 a 5 puntos). En este parámetro se realiza una modificación, se analiza si la población originaria vive todavía en el tramo analizado, para ello se realizó la consulta a los habitantes de cada una de las edificaciones que lo constituyen. La puntuación se determinaría con el siguiente análisis:

Mantiene la población originaria	0
Mantiene el 80% de la población originaria	1
Mantiene el 60% de la población originaria	2
Mantiene el 40% de la población originaria	3
Mantiene el 20% de la población originaria	4
No mantiene la población originaria	5

Existen parámetros que no se considerarán para la aplicación de la herramienta en el tramo seleccionado. Tal es el caso de “Control del proceso de adjudicación del proyecto y Participación ciudadana” debido a que el análisis se realizará a edificaciones existentes y no a proyectos en vías de implementación; “Impacto en el trazado viario” tampoco se aplicará, pues como se mencionó anteriormente, el trazado viario y la implantación de los inmuebles no son susceptibles de modificación en el área de estudio; “Apertura a la mutación orgánica y ciudadana”, tema relacionado con los vacíos urbanos, no es aplicable debido a que en el tramo seleccionado no existen lotes baldíos; para el caso de “Respeto a la fauna”, se determinó que en el tramo analizado al tratarse de un área consolidada, no existe fauna; el parámetro de “Equipamientos y viviendas protegidas” no se evaluará debido a que en el Ecuador no se practica esta modalidad y finalmente en “Fomento a la gestión ciudadana en la autoconstrucción”, por ser una práctica principalmente desarrollada en el área rural, no aplica para el presente análisis.

3.5.3 Aplicación de la herramienta a los inmuebles no patrimoniales del tramo seleccionado.

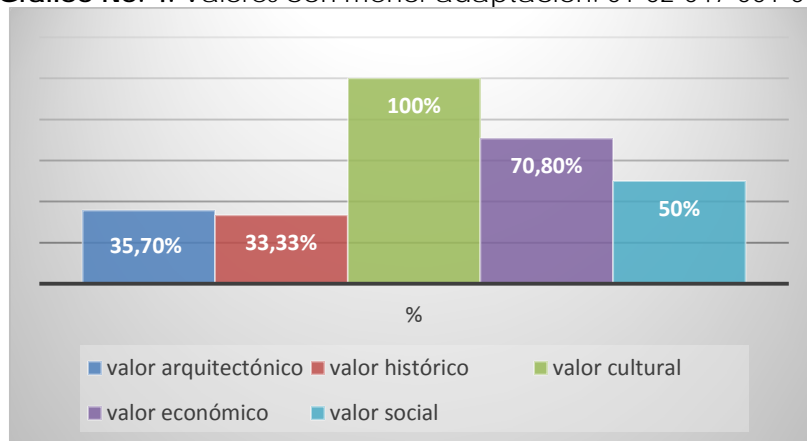
Inmueble 01-02-047-001-000	
Fotografía No. 61. Fachada del inmueble	Datos generales del inmueble
	DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-95 y Juan Montalvo
	CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Sin Valor Especial
	USOS 2010: Planta baja: Comercio Planta alta: Vivienda
	USOS 2019: Planta baja: Comercio Planta alta: Vivienda
Fuente: Autora, 2019.	

Cuadro No. 8. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	1		puertas de rolo, carpintería
ESCALAS	0-5	0		3 pisos
SECCION	0-3	2		pb: 3m / pa: 3m.
COMPOSICION	0-3	1		lleno 75,7%, vano 24,3%
	0-3	1		integra parcialmente decor.
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		integra instalaciones
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		sin tipología de CH
TOTAL	28	10	35,7	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	0		fachada, sección, planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMÁTICO	0-3	0		vivienda, comercio
TOTAL	9	3	33,3	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen huellas
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,0	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		5 habitantes /30,5m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	1		materiales
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	0		restaurante
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	17	70,8	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda dos familias
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	1		mantiene el 80%
TOTAL	8	4	50,0	

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 4. Valores con menor adaptación. 01-02-047-001-000



Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-002-000

Fotografía No. 62. Fachada del inmueble



Datos generales del inmueble

DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-83 entre Tarqui y Juan Montalvo

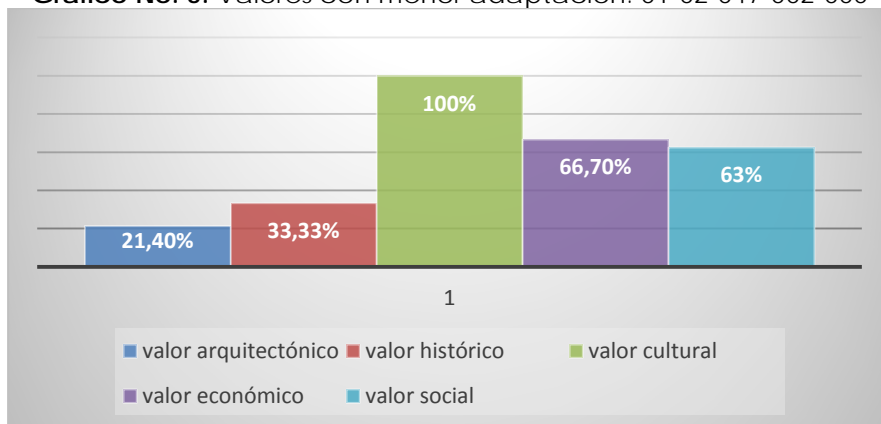
CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Sin Valor Especial.

USOS 2010:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Vivienda

USOS 2019:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Comercio-Vivienda

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 5. Valores con menor adaptación. 01-02-047-002-000



Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No. 9. Herramienta para determinar la integración

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	1		puertas de rollo, carpintería
ESCALAS	0-5	0		3 pisos
SECCION	0-3	1		pb: 3,8m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	0		media lleno 70%, vano 30%
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	0		integra decoración, cornisas
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		integra cables e instalaciones
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		lote original
TOTAL	28	6	21,4	sin tipología de CH
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACION A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	0		fachada, sección, planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMÁTICO	0-3	0		vivienda comercio
TOTAL	9	3	33,3	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen huellas
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,0	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		4 habitantes /35,2 m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	0		materiales, prácticas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	0		restaurante
GENERACION DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMIA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	16	66,7	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda dos familias
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	2		mantiene el 60%
TOTAL	8	5	62,5	

Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-003-000

Fotografía No. 63. Fachada del inmueble



Datos generales del inmueble

DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-71 entre Tarqui y Juan Montalvo

CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Edificación de Impacto Negativo

USOS 2010:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Vivienda

USOS 2019:
Planta baja: Comercio
Planta alta: deshabitado

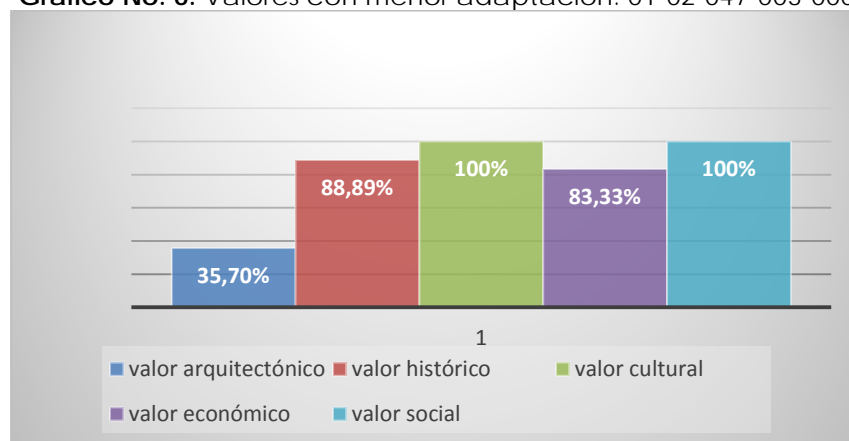
Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No.10. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	1	35,7	puertas de rollo, carpintería
ESCALAS	0-5	0		3 1/2 pisos
SECCION	0-3	2		pb: 4,5m / pa: 2,7m.
COMPOSICIÓN	0-3	0		lleno 62%, vano 38%
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		integra parcialmente decor.
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	10		
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3	88,9	obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	2		fachada, planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMÁTICO	0-3	3		solo comercio
TOTAL	9	8		
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3	100,0	no existen huellas
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6		
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3	83,3	0 habitantes /155,3 m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	1		Cuenta con materiales
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	3		mini mercado
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	20		
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3	100,0	deshabitada
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	5		no mantiene
TOTAL	8	8		

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 6. Valores con menor adaptación. 01-02-047-003-000



Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-005-000

Fotografía No. 64. Fachada del inmueble



Datos generales del inmueble

DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-59 entre Tarqui y Juan Montalvo

CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Sin Valor Especial

USOS 2010:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Vivienda

USOS 2019:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Vivienda

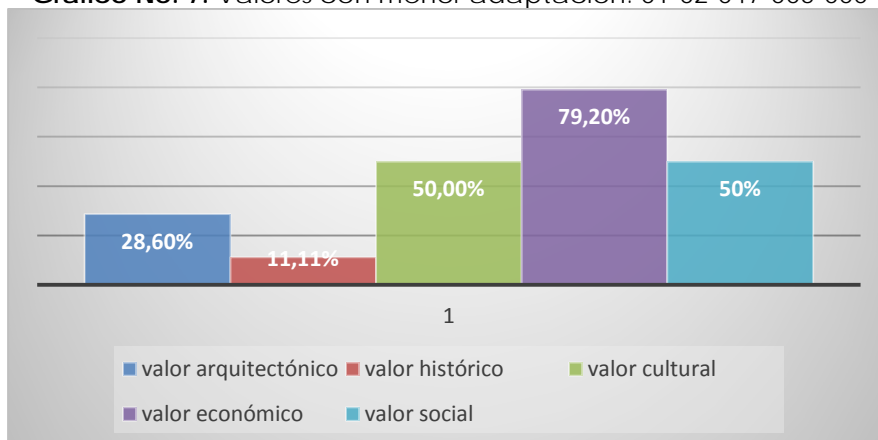
Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No. 11. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	1		puertas de rollo, carpintería
ESCALAS	0-5	1		2 pisos
SECCION	0-3	1		pb: 3,8m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	0		lleno 64%, vano 36%
	0-3	1		integra parcialmente decor.
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	1		integra cables e instalaciones
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	8	28,6	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	0		Rehabilitación
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	1		fachada, sección
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMATICO	0-3	0		Vivienda, comercio
TOTAL	9	1	11,1	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	0		muestras de rehabilitación
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	3	50,0	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		3 habitantes / 88,4m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	0		Materiales y técnicas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	3		boutiques
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	19	79,2	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda unifamiliar
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	1		mantiene el 80%
TOTAL	8	4	50,0	

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 7. Valores con menor adaptación. 01-02-047-005-000



Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-064-000

Fotografía No. 65. Fachada del inmueble



Datos generales del inmueble

DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-45 entre Tarqui y Juan Montalvo

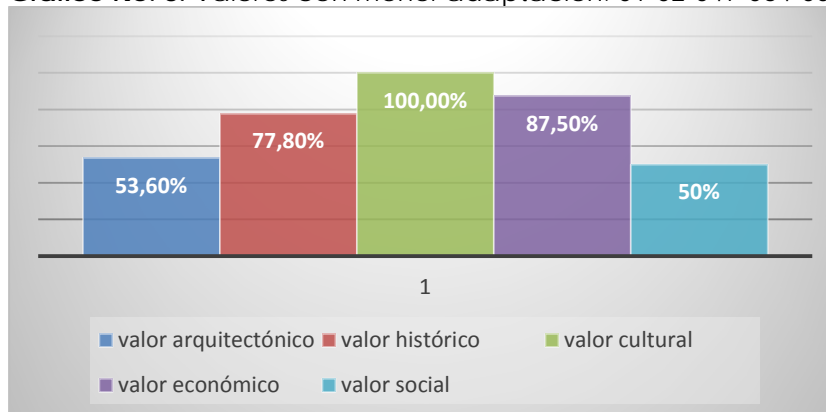
CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Edificación de Impacto Negativo

USOS 2010:
Planta baja: Servicios
Planta alta: Vivienda

USOS 2019:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Residencia estudiantil

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 8. Valores con menor adaptación. 01-02-047-064-000



Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No. 12. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	2		puertas de rollo, carpintería
ESCALAS	0-5	1		2 inmuebles en 1 (3 y 2 pisos)
SECCION	0-3	1		pb: 3,5m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	0		lleno 64%, vano 36%
	0-3	2		integra parcialmente decor.
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		Integra instalaciones propias
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	4		se adiciona dos lotes
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	15	53,6	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		Obra nueva/rehabilitación
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		fachada, sección y planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMATICO	0-3	1		residencia estudiantil
TOTAL	9	7	77,8	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen muestras
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,0	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		25 habitantes / 635,4m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	0		factible reutilización total
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	3		Ni materiales, ni técnicas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	3		parqueadero
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	21	87,5	87,50
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	0		residencia estudiantil
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	4		mantiene el 20%
TOTAL	8	4	50,0	

Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-009-000

Fotografía No. 66. Fachada del inmueble



Datos generales del inmueble

DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-37 entre Tarqui y Juan Montalvo

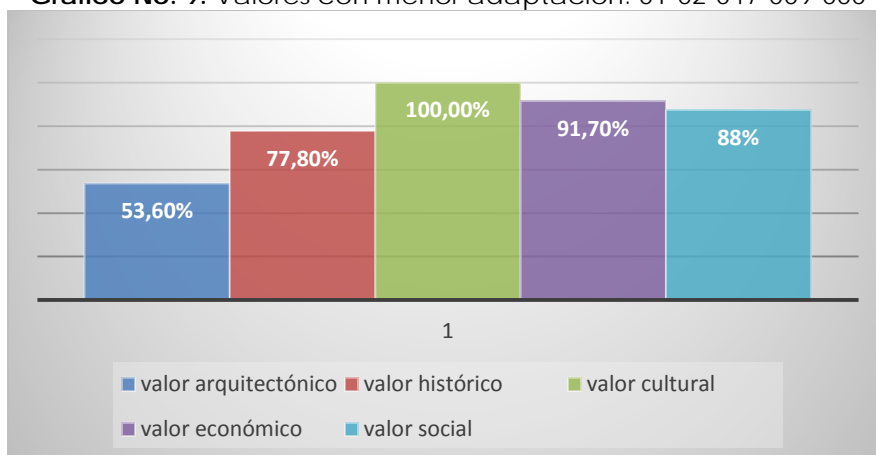
CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Edificación de Impacto Negativo

USOS 2010:
Planta baja: Servicios
Planta alta: Vivienda

USOS 2019:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Comercio, vivienda

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 9. Valores con menor adaptación. 01-02-047-009-000



Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No. 13. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	3		materiales no se integran
ESCALAS	0-5	1		2 pisos
SECCION	0-3	2		pb: 3m / pa: 4,5m.
COMPOSICIÓN	0-3	1		lleno 65%, vano 35%
	0-3	3		no decoración, cornisas, etc
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		Integra instalaciones propias
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		mantiene lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	15	53,6	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		Obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		no existe correspondencia
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMATICO	0-3	1		equipamiento a resid. indiv.
TOTAL	9	7	77,8	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen muestras
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,0	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		4 habitantes / 277,6m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	3		Ni materiales, ni técnicas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	3		parqueadero
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	22	91,7	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda individual
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	4		mantiene el 20%
TOTAL	8	7	87,5	

Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-062-000

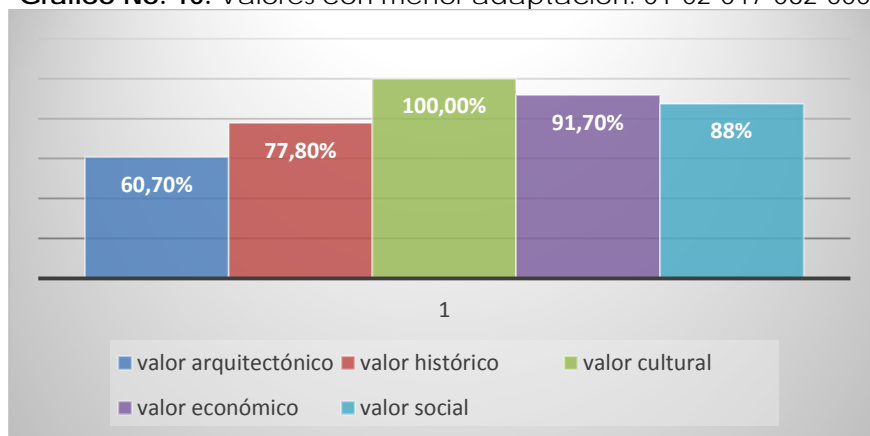
Fotografía No. 67. Fachada del inmueble	Datos generales del inmueble
	DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-31 entre Tarqui y Juan Montalvo
	CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Sin Valor Especial
	USOS 2010: Planta baja: Comercio Planta alta: Vivienda
	USOS 2019: Planta baja: Comercio Planta alta: Vivienda (conventillo)
Fuente: Autora, 2019.	

Cuadro No. 14. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
VA-1	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	3		materiales no se integran
ESCALAS	0-5	1		4 pisos
SECCION	0-3	1		pb: 3,8m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	1		lleno: 60%, vano 40%
	0-3	3		no decoración, cornisas, etc
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		integra instalaciones propias
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	3		resultado de división
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	17	60,7	
VALOR HISTÓRICO				
VH-1	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		Obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	1		fachada, sección
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMATICO	0-3	3		Conventillo, comercio
TOTAL	9	7	77,8	
VALOR CULTURAL				
VC-1	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen muestras
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,0	100,00
VALOR ECONÓMICO				
VE-1	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		23 habitantes / 234,4m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	3		Ni materiales, ni técnicas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	3		conventillo
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	22	91,7	
VALOR SOCIAL				
VS-1	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda colectiva
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	4		mantiene el 20%
TOTAL	8	7	87,5	

Fuente: Autora, 2019.

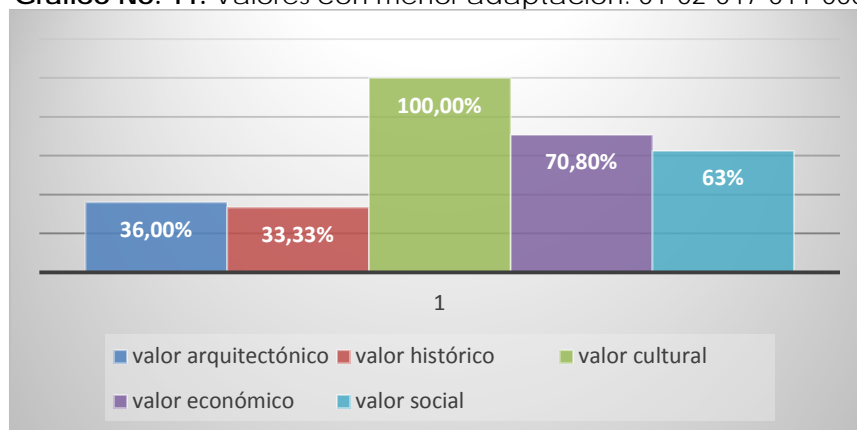
Gráfico No. 10. Valores con menor adaptación. 01-02-047-062-000



Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-011-000	
Fotografía No. 68. Fachada del inmueble	Datos generales del inmueble
	DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-29 entre Tarqui y Juan Montalvo
	CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Sin Valor Especial
	USOS 2010: Planta baja: Comercio Planta alta: Vivienda
	USOS 2019: Planta baja: Comercio Planta alta: Vivienda
Fuente: Autora, 2019.	

Gráfico No. 11. Valores con menor adaptación. 01-02-047-011-000



Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No. 15. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	1		puertas de rollo, carpintería
ESCALAS	0-5	1		4 pisos
SECCION	0-3	1		pb: 3,8m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	1		lleno 58%, vano 42%
	0-3	2		integra parcialmente decor.
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		integra instalaciones propias
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		mantiene lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	25	9	36	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		Obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	0		fachada, sección y planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMÁTICO	0-3	0		vivienda, comercio
TOTAL	9	3	33,3	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen muestras
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		7 habitantes / 182,4m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	1		factible reutilización parcial
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	1		Materiales
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	0		restaurante
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	17	70,8	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda colectiva
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	2		mantiene el 60%
TOTAL	8	5	62,5	

Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-012-000

Fotografía No. 69. Fachada del inmueble



Datos generales del inmueble

DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-23 entre Tarqui y Juan Montalvo

CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Edificación de Impacto Negativo

USOS 2010:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Vivienda

USOS 2019:
Planta baja: Comercio
Planta alta: Vivienda

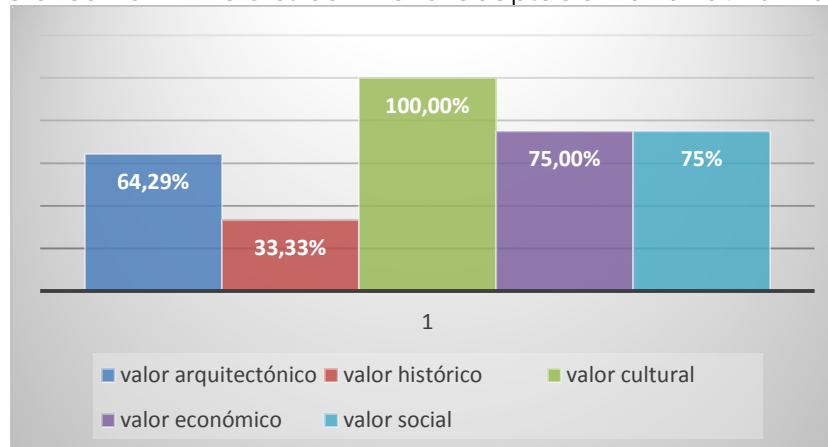
Fuente: Autora, 2019.

Cuadro No. 13. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	3		materiales no se integran
ESCALAS	0-5	2		4 1/2 pisos
SECCION	0-3	2		pb: 4,5m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	3		lleno 30%, vano 70%
	0-3	3		no decoración, cornisas, etc.
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	2		integra instalaciones propias
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		mantiene lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	18	64,29	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		Obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	0		fachada, sección, planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMATICO	0-3	0		vivienda, comercio
TOTAL	9	3	33,33	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen muestras
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,00	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		6 habitantes / 353,3m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	0		factible reutilización total
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	3		Ni materiales, ni técnicas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	3		consultorio odontológico
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	21	87,50	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda colectiva
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	3		mantiene el 40%
TOTAL	8	6	75,00	

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 12. Valores con menor adaptación. 01-02-047-012-000



Fuente: Autora, 2019.

Inmueble 01-02-047-013-000

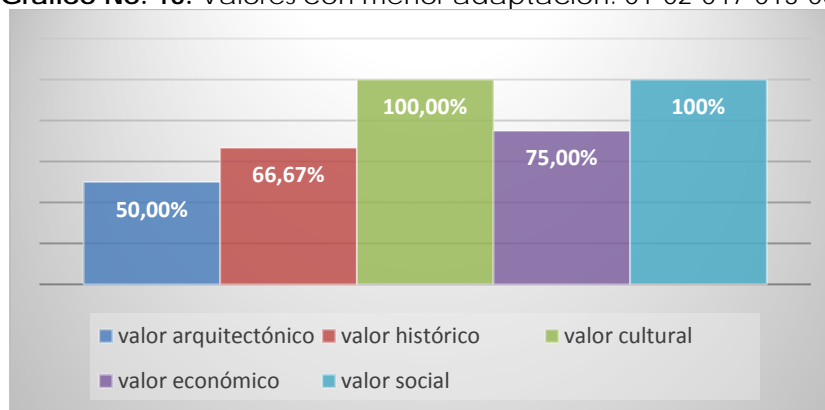
Fotografía No. 70 Fachada del inmueble	Datos generales del inmueble
	DIRECCIÓN: Presidente Córdova No. 12-21 entre Tarqui y Juan Montalvo
	CATEGORÍA DE VALORACIÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DEL GAD CUENCA): Edificación de Impacto Negativo
	USOS 2010: Planta baja: Comercio Planta alta: Comercio-vivienda
	USOS 2019: Planta baja: Comercio Planta alta: Deshabitado
Fuente: Autora, 2019.	

Cuadro No. 17. Herramienta para determinar la integración.

VALOR ARQUITECTÓNICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
MATERIALES	0-3	3		materiales no se integran
ESCALAS	0-5	1		4 pisos
SECCION	0-3	1		pb: 4m / pa: 3m.
COMPOSICIÓN	0-3	3		lleno 35%, vano 65%
	0-3	3		no decoración, cornisas, etc
INCORPORACION DE INFRAESTRUCTURA	0-3	0		integra cables, alumb., instal.
IMPACTO EN LA LOGICA CATASTRAL	0-5	0		mantiene lote original
IMPACTO TIPOLOGICO	0-3	3		no corresponde a tipología
TOTAL	28	14	50	
VALOR HISTÓRICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
APORTACIÓN A LA DIVERSIDAD ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO URBANO	0-3	3		Obra nueva
COHERENCIA CONTEMPORÁNEA	0-3	0		fachada, sección, planta
CONTINUIDAD Y CAMBIO PROGRAMATICO	0-3	3		comercio, deshabitado
TOTAL	9	6	66,67	
VALOR CULTURAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
INTEGRACIÓN PATRIMONIAL	0-3	3		no existen muestras
RESPECTO A LA VEGETACIÓN	0-3	3		no existe vegetación
TOTAL	6	6	100,00	
VALOR ECONÓMICO				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
DENSIDAD COMPARADA	0-3	3		0 habitantes / 380,8m2
DISEÑO SOSTENIBLE	0-3	3		no cuenta
SUFICIENCIA ENERGÉTICA	0-3	3		no cuenta
RECICLAJE DE RESIDUOS	0-3	3		no cuenta
FLEXIBILIDAD ARQUITECTÓNICA	0-3	0		factible reutilización total
RELACIONES CON LAS TRADICIONES CONSTRUCTIVAS	0-3	3		Ni materiales, ni técnicas
SOPORTE DE ACTIVIDADES TRADICIONALES	0-3	0		talabartería
GENERACIÓN DE ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ECONOMÍA CONTEMPORÁNEA	0-3	3		No cuenta con ninguna
TOTAL	24	18	75,00	
VALOR SOCIAL				
INDICADOR	RANGO	VALOR	%	OBSERVACIONES
EXPERIMENTACIÓN DE NUEVAS FORMAS DE HABITAR	0-3	3		vivienda colectiva
POBLACIÓN ORIGINARIA	0-5	5		no mantiene
TOTAL	8	8	100,00	100,00

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 13. Valores con menor adaptación. 01-02-047-013-000



Fuente: Autora, 2019.

3.6. Balance general del tramo seleccionado

Con la aplicación de la ficha a cada uno de los 10 inmuebles no patrimoniales que constituyen el tramo seleccionado, se determinó individualmente el valor dominante de acuerdo a los parámetros analizados, siendo el más elevado, el valor cultural y por ende el que menor adaptación presenta.

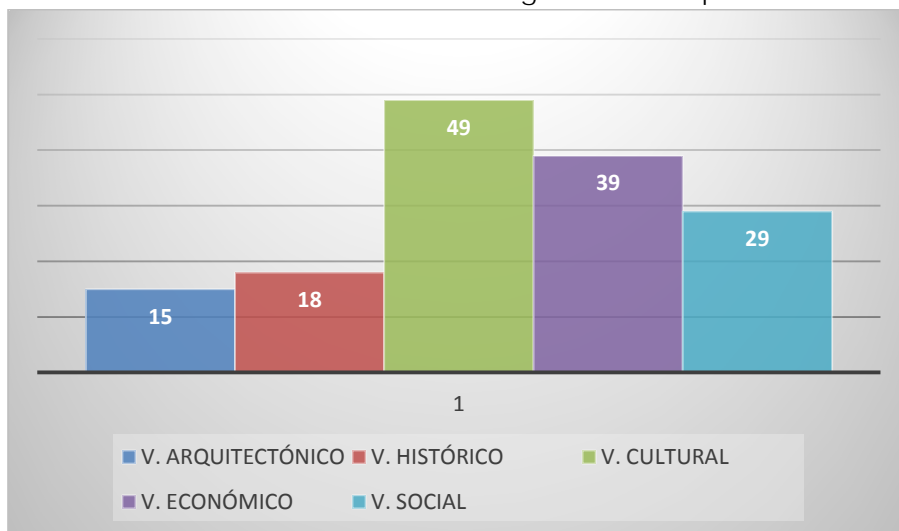
Para la determinación de los valores que muestran el nivel más alto, se estableció un rango entre 1 y 5; un punto se otorgó al valor con menor porcentaje y cinco puntos al valor con mayor porcentaje, de acuerdo al análisis realizado a cada uno de los inmuebles no patrimoniales del tramo. Ver el cuadro No. 18 y gráfico No. 15.

Cuadro No. 18. Determinación general de adaptación

DETERMINACIÓN DE ADAPTACIÓN						
No.	CLAVE CATASTRAL	V. ARQUITECTÓNICO	V. HISTÓRICO	V. CULTURAL	V. ECONÓMICO	V. SOCIAL
1	0102047001000	2	1	5	4	3
2	0102047002000	1	2	5	4	3
3	0102047003000	1	3	5	2	4
4	0102047005000	2	1	4	5	3
5	0102047064000	2	3	5	4	1
6	0102047009000	1	2	5	4	3
7	0102047062000	1	2	5	4	3
8	0102047011000	2	1	5	4	3
9	0102047012000	2	1	5	4	3
10	0102047013000	1	2	5	4	3
TOTAL		15	18	49	39	29

Fuente: Autora, 2019.

Gráfico No. 14. Determinación general de impactos.



Fuente: Autora, 2019.

En el análisis realizado se determinó que los valores cultural, económico y social son los que tienen mayor puntuación, es decir los que mayor nivel de riesgo a la adaptación muestran. Los parámetros que conforman el valor cultural analizaron principalmente: la integración patrimonial, que consideró la existencia de huellas del pasado en el inmueble analizado, ya sea mediante la integración al diseño general o facilitando espacios para su visualización; y el respeto a la vegetación, es decir, la existencia o no de área verde tanto al interior como al exterior de las edificaciones.

El valor económico, consideró parámetros como, la densidad óptima, la densidad de la manzana y la de cada uno de las edificaciones; el diseño, es decir, la sostenibilidad de la edificación, la suficiencia energética, el reciclaje de residuos y la flexibilidad arquitectónica; también se analizaron la conservación de las tradiciones constructivas, las actividades tradicionales y el desarrollo de las actividades de la economía contemporánea.

Finalmente, el valor social analizó las formas de vivir de los habitantes, determinó si existen nuevas formas de habitar o se conserva la vivienda individual y colectiva, así como si la población originaria sigue viviendo en los inmuebles o ha sido desplazada por destinarlos a nuevos usos.



3.7 Determinación de impactos negativos, según adecuación al entorno.

De la información obtenida con la aplicación de la herramienta que determina la adecuación o no de las edificaciones no patrimoniales al entorno, se establece, en términos generales que los riesgos más elevados y por tanto los principales impactos se presentan en los parámetros que analizan los valores social, económico y cultural; relacionándose con:

- La densidad en las edificaciones, por el hacinamiento presente en algunos casos, ya que el número de habitantes supera la capacidad física del bien y por el abandono en otros, pues han perdido su cualidad de ser receptoras de vivienda.
- La escasa o nula apreciación de presencias construidas anteriores, las intervenciones contemporáneas se emplazaron borrando toda huella de la arquitectura que la precedió.
- La carencia de espacios verdes, pues ninguna de las edificaciones analizadas cuentan con algún tipo de vegetación.
- El partido arquitectónico y la época constructiva de algunos inmuebles, limitan su adecuación a usos actuales, vivienda colectiva y nuevas formas de habitar; a esto se suma la presencia de espacios poco confortables y con deficientes condiciones de habitabilidad, por el extremo aprovechamiento del suelo, lo que conlleva a problemas de soleamiento, ventilación, climatización, entre otros.
- El empleo de materiales y técnicas constructivas ajenos al entorno, que generan un impacto negativo, al no adaptarse al medio patrimonial en el que se emplazan.
- El cambio de uso de suelo de vivienda a comercio, la paulatina desaparición de las actividades tradicionales y la consolidación de actividades comerciales, influyen negativamente en la conservación de los inmuebles y en las condiciones óptimas de vida de sus residentes.



- El desplazamiento de la población originaria, las intervenciones que en su momento se realizaron dieron mayor énfasis al fortalecimiento de las actividades comerciales por sobre la vivienda.

Desde el ámbito arquitectónico, los impactos identificados se relacionan con:

- La deficiente relación que mantienen las edificaciones no patrimoniales con el entorno patrimonial en el que se insertan, pues los materiales contemporáneos empleados para su construcción no se integran en opacidad, textura, color y brillo a los tradicionales. De igual manera la escala, alturas de entresijos, tipología y composición de fachada se concretaron sin un análisis de su impacto al entorno.
- El fachadismo, al no existir coherencia entre interior y exterior, tanto en épocas constructivas, secciones y plantas, se conservan únicamente las fachadas de los inmuebles patrimoniales y se vacían los interiores.

Como conclusión general se establece que, la conservación del patrimonio del Centro Histórico de la ciudad, han centrado su atención en la protección de su patrimonio edificado, con énfasis en la conservación de los valores arquitectónico e histórico de sus inmuebles; sin embargo, los resultados del análisis de las edificaciones, muestran un elevado riesgo de adaptación en los parámetros relacionados con los valores cultural, económico y social; es decir, existe discrepancia entre lo protegido y lo que también se debería proteger, pues la conservación del patrimonio del área histórica, no debe basar su mantenimiento en el rescate y revalorización del patrimonio edificado y del entorno construido exclusivamente, es indispensable incluir, cuando de conservación se trata, las relaciones que se establecen entre lo construido y sus habitantes, pues son estos quienes deberían ser los receptores también de esta protección y ser los primeros en participar en su conservación.



CAPÍTULO 4

DIRECTRICES PARA LA INTERVENCIÓN URBANO- ARQUITECTÓNICA EN LAS EDIFICACIONES NO PATRIMONIALES



Capítulo 4. Directrices para la intervención urbano-arquitectónica en las edificaciones no patrimoniales.

4.1. Consideraciones generales

El análisis de los 22 parámetros que conforman la herramienta que analiza la integración de las edificaciones en los tramos patrimoniales, proporcionó importantes resultados a considerar; el principal, establece a las edificaciones del área histórica como un todo complejo, resultado de sinnúmero de factores que intervienen en su conformación y conservación.

Al concebir a una edificación del centro histórico como un todo complejo, se toma conciencia de la importancia de un análisis integral, que estudie sus componentes: social, económico, cultural, arquitectónico e histórico y no sólo sus valores arquitectónico e histórico como se ha realizado a lo largo del tiempo.

Con esta consideración, el establecimiento de las directrices, se dará en base a la información proporcionada por cada uno de los parámetros examinados con la herramienta y a los impactos determinados en este análisis. Adicionalmente las directrices se respaldarán en Cartas Internacionales como la [de Washington](#), [Burra](#), Nairobi, Zimbabue, el Memorándum de Viena, entre otras; que establecen criterios de actuación y consideraciones generales en temas relacionados con la conservación de ciudades y áreas urbanas históricas, sitios de significación cultural, la salvaguardia de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea, análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico, y el paisaje histórico urbano, por citar algunos.



Cada directriz se enlazará, a su vez con uno o varios de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en el año 2015 y con la normativa vigente para el control y administración del centro histórico de la ciudad, es decir, la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca y la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca; y como paso final se establecerán las estrategias más apropiadas para cada caso.

4.1.1 Objetivos de desarrollo sostenible.

Los Estados miembros de la Naciones Unidas en el año 2015, aprobaron una resolución en la que reconocen que el mayor desafío del mundo actual es la erradicación de la pobreza y afirman que si no se cumple este propósito, no puede haber desarrollo sostenible. (ONU, 2015).

Para ello, plantearon 17 objetivos que abarcan las esferas económica, social y ambiental y son el plan maestro para conseguir un futuro sostenible para todos. Estos objetivos se interrelacionan e incorporan los desafíos globales de la actualidad, como la pobreza, la desigualdad, el clima, la degradación ambiental, la prosperidad, y la paz y la justicia. (Ver cuadro No.)

Todos los países miembros se comprometieron a movilizar los medios necesarios para su implementación mediante alianzas centradas especialmente en las necesidades de los más pobres y vulnerables. (ONU, 2015)

Ecuador al ser Estado miembro de la ONU y Cuenca una Ciudad Intermedia, que apunta a un desarrollo sostenible, debe sumarse a este compromiso, por ello las directrices planteadas en el trabajo de tesis se enlazan con estos objetivos.

Cuadro No. 19. Objetivos de Desarrollo Sostenible.	
	Objetivo 1: Poner fin a la pobreza en todas sus formas y en todo el mundo para 2030.
	Objetivo 2: Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible
	Objetivo 3: Garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos a todas las edades es importante para la construcción de sociedades prósperas.
	Objetivo 4: Garantizar una educación inclusiva y equitativa de calidad y promover oportunidades de aprendizaje permanente para todos.
	Objetivo 5: Lograr la igualdad de género y empoderar a todas las mujeres y las niñas. La desigualdad de género provoca el estancamiento del progreso social.
	Objetivo 6: Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todos.
	Objetivo 7: Garantizar el acceso a una energía asequible, fiable, sostenible y moderna para todos.
	Objetivo 8: Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos.
	Objetivo 9: Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.
	Objetivo 10: Reducir la desigualdad en los países y entre ellos.
	Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
	Objetivo 12: Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles.
	Objetivo 13: Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.
	Objetivo 14: Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible.
	Objetivo 15: Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y detener la pérdida de biodiversidad.
	Objetivo 16: Promover sociedades, justas, pacíficas e inclusivas.
	Objetivo 17: Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.
Fuente: ONU, 2015 Elaboración: Autora, 2019.	



4.2. Establecimiento de directrices

Con el diagnóstico de la situación actual del área de estudio y con los resultados de la aplicación de la herramienta que mide la integración las edificaciones del tramo analizado, se procederá al establecimiento de las directrices para la mitigación de impactos. Es necesario aclarar que los lineamientos propuestos abarcan no solo el tema arquitectónico y urbano, como originalmente estuvo propuesto, sino también considerarán los valores social, cultural y económico, visibilizados con la aplicación de la herramienta.

Para ello se propone la generación de un lineamiento o directriz para cada uno de los parámetros analizados, con la finalidad de cubrir todos los aspectos que abarca la herramienta, sin considerar el nivel de impacto en el tramo seleccionado.

4.2.1. Directrices valor cultural:

Como se citó anteriormente la determinación de la integración de las edificaciones no patrimoniales al entorno patrimonial, se concibe con un indicador complejo que depende de 5 valores patrimoniales, uno de ellos el cultural, que a su vez está conformado por dos parámetros que fueron analizados para la determinación de la integración y por ende de los impactos:



Directriz 1. Integración patrimonial



En el caso de determinarse presencias construidas anteriores (preexistencias), los proyectos deberán permitir su percepción, como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.

Impacto determinado: La implantación de nuevas edificaciones no permite la visualización de preexistencias.

Cuadro No. 20. Integración patrimonial		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
<p>Washington (1987) Art. 11. Es importante contribuir a un mejor conocimiento del pasado de las poblaciones y áreas urbanas históricas, favoreciendo las investigaciones arqueológicas y la adecuada presentación de sus descubrimientos, sin perturbar la organización general del tejido urbano.</p> <p>Zimbabue (2003) Criterio 1.2. El valor y la autenticidad del patrimonio arquitectónico no pueden fundamentarse en criterios predeterminados porque el respeto que merecen todas las culturas requiere que el patrimonio material de cada una de ellas sea considerado dentro del contexto cultural al que pertenece.</p> <p>Viena (2005), Art. 22. Los principios éticos y la necesidad de un diseño y una ejecución de alta calidad, respetuosos con el contexto cultural e histórico, con requisitos previos del proceso de planeamiento. La arquitectura de calidad en las áreas históricas tendrá que prestar la debida consideración a las escalas preexistentes, particularmente en lo relativo a los volúmenes y alturas de los edificios. En los nuevos desarrollos es importante minimizar los impactos directos en los elementos históricos importantes, tales como las estructuras significativas o los yacimientos arqueológicos.</p>	<p>La Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, no establece parámetros de actuación para intervenciones de obra nueva en el caso de preexistencias (patrimonio arqueológico y patrimonio en ruina).</p>	<p>Generar un reglamento para intervenciones con obra nueva en áreas que contengan patrimonio edificado en ruina y/o patrimonio arqueológico</p>

Directriz 2. Respeto a la vegetación

Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.

Cuadro No. 21. Respeto a la vegetación		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 <p>Objetivo 3. Salud y Bienestar</p>	<p>La normativa vigente para el centro histórico, considera la incorporación de vegetación en caso de intervenciones en las edificaciones; sin embargo, no existen políticas para su recuperación en las áreas donde ha desaparecido.</p>	<p>1. Generar políticas e incentivos para la reinserción de la vegetación nativa en las edificaciones del centro histórico.</p> <p>2. Elaborar un folleto informativo con las especies vegetales nativas para el conocimiento y aplicación de los profesionales y propietarios.</p>
 <p>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles</p>		
 <p>Objetivo 15. Vida de ecosistemas terrestres</p>		

Impacto determinado: Las huertas y patios de las edificaciones desaparecen paulatinamente y son reemplazados por espacios destinados a parqueadero principalmente, a esto se suma de desconocimiento y desinterés por el aporte de la vegetación a la calidad del proyecto y su habitabilidad.






4.2.2. Directrices valor económico:

Directriz 3. Densidad comparada

Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.

Impacto determinado: El uso de vivienda en centro histórico se desplaza poco a poco y con ella los usos afines.




Cuadro No. 22. Densidad comparada		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internaciones	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 <p>Objetivo 1. Fin de la pobreza</p>	<p>La normativa vigente, establece como uso principal para el centro histórico la vivienda.</p>	<p>1. Generar desde el sector público, políticas y desde el privado, proyectos y políticas, que incentiven el retorno de la vivienda, así como los usos afines al centro histórico de Cuenca.</p>
 <p>Objetivo 3. Salud y Bienestar</p>		
 <p>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles</p>		
<p>Estambul (1996) Art. 2. "... reconocemos que las ciudades y los pueblos son centros de civilización y fuente de desarrollo económico y del progreso social, cultural, espiritual y científico. Debemos aprovechar las oportunidades que nos ofrecen nuestros asentamientos y preservar su diversidad a fin de fomentar la solidaridad entre nuestros pueblos."</p>		
		<p>2. Desde el ámbito municipal invertir en la ejecución de proyectos inclusivos (edad, condición económica) que posibiliten el retorno de la vivienda al área histórica, así como de las actividades y usos afines a ésta.</p>



Directriz 4. Diseño sostenible

Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.

Impacto determinado: Las edificaciones existentes no cuentan con diseños que favorezcan un menor consumo de energía y en muchos casos son espacios que no brindan las condiciones adecuadas para su habitabilidad.





Cuadro No. 23. Diseño sostenible		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 Objetivo 3. Salud y Bienestar.	La normativa vigente no considera este parámetro.	Impulsar desde la Municipalidad y la Academia programas de actualización profesional en nuevas formas de diseño y tecnologías alternativas de acondicionamiento de los espacios.
 Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.		
 Objetivo 12. Producción y consumo responsables.		
<p>Washington (1987) Art. 4. Las intervenciones en las poblaciones y áreas urbanas históricas deben realizarse con prudencia, método y rigor, evitando todo dogmatismo y teniendo siempre en cuenta los problemas específicos de cada caso particular.</p> <p>Carta de Burra (1999). Art. 22. Obra nueva. 22.1. La obra nueva, como adiciones al sitio puede ser aceptable siempre que no distorsione u oscurezca la significación cultural del sitio, o no desmerezca su interpretación y apreciación.</p>		



Directriz 5. Suficiencia energética y reciclaje de residuos

Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.




Impacto determinado: Las edificaciones construidas no cuentan sistemas alternativos de energía, ni espacios destinados para el reciclaje de residuos.

Cuadro No. 24. Suficiencia energética y reciclaje de residuos		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 Objetivo 3. Salud y Bienestar.	La normativa vigente no considera el uso de energías alternativas en las edificaciones del centro histórico, lo que si regula es el tema estético limitando la instalación de elementos extraños en fachadas y cubiertas.	Realizar un estudio que determine parámetros de actuación para la adaptación de infraestructuras de energía alternativa en los inmuebles del centro histórico, así como de adaptación de los espacios para temas de reciclaje de residuos, sin dejar de lado el tema estético.
 Objetivo 7. Energía asequible y no contaminante		
 Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.		
 Objetivo 12. Producción y consumo responsables.		
Washington (1987) Art. 4. Las intervenciones en las poblaciones y áreas urbanas históricas deben realizarse con prudencia, método y rigor, evitando todo dogmatismo y teniendo siempre en cuenta los problemas específicos de cada caso particular.		

Directriz 6. Flexibilidad Arquitectónica

Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.






Impacto determinado: Gran cantidad de edificaciones existentes, por la disposición de los elementos estructurales y sistema constructivo, dificultan su reutilización y adaptación a nuevos usos.

Cuadro No. 25. Flexibilidad Arquitectónica		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 <p>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.</p>	La normativa vigente no limita el diseño arquitectónico, lo que establece son normas minimas que deben cumplir los diferentes espacios y reglas generales de actuación como el COS, CUS, y altura.	1. Impulsar desde la Municipalidad y la Academia programas de actualización profesional en intervenciones con nueva edificación y reutilización de estructuras en los centros históricos. 2. Reforzar desde la Academia, la formación de los estudiantes y profesionales en intervenciones en contextos patrimoniales.
 <p>Objetivo 12. Producción y consumo responsables.</p>		
 <p>Objetivo 13. Acción por el clima.</p>		
<p>Washington (1987) Art. 10. En el caso de ser necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.</p> <p>Carta de Burra (1999). Art. 22. Obra nueva. 22.1. La obra nueva, como adiciones al sitio puede ser aceptable siempre que no distorsione u oscurezca la significación cultural del sitio, o no desmerezca su interpretación y apreciación.</p>		

Directriz 7. Relaciones con las tradiciones constructivas

Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.





Impacto determinado: Las nuevas intervenciones en las edificaciones del centro histórico, no consideran para su ejecución los materiales y sistemas tradicionales de construcción; éstos son sustituidos por sistemas que no se adaptan a las características del bien y del entorno.

Cuadro No. 26 Relaciones con las tradiciones constructivas		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 Objetivo 1. Fin de la pobreza.	La normativa vigente promueve el uso de materiales de la región trabajados artesanalmente para las intervenciones en los inmuebles del centro histórico, lo que no considera es el rescate de técnicas tradicionales de construcción.	1. Impulsar campañas de revalorización y protección del valor de patrimonio vernáculo. 2. Impulsar desde la academia y los entes estatales, programas educativos y de formación específicos en las comunidades y grupos interesados. 3. Desde la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, generar estímulos desde el ámbito arquitectónico para los proyectos que se construyan utilizando materiales y sistemas tradicionales de construcción.
 Objetivo 2. Educación de calidad		
 Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico.		
 Objetivo 10. Reducción de las desigualdades.		
 Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.		
PATRIMONIO VERNÁCULO CONSTRUIDO (1999) Líneas de acción. 3. Sistemas tradicionales de construcción. “La continuidad de los sistemas tradicionales de construcción, así como de los oficios y técnicas asociados con el Patrimonio Vernáculo, son fundamentales como expresión del mismo y esenciales para la restauración de dichas estructuras. Tales técnicas deben ser conservadas y legadas a las futuras generaciones, mediante la educación y formación de artesanos y constructores.”		
Nairobi (1976) Art. 6. En una época en que la creciente universalidad de las técnicas de construcción y de las formas arquitectónicas presentan el riesgo de crear un medio uniforme en todo el mundo, la salvaguardia de los conjuntos históricos puede contribuir de una manera sobresaliente a mantener y desarrollar los valores culturales y sociales de cada nación, así como al enriquecimiento arquitectónico del patrimonio cultural mundial.		

Directriz 8. Soporte de actividades tradicionales

Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía, el comercio local y contribuir a su mantenimiento.





Impacto determinado: Las actividades tradicionales con el cambio de uso de suelo son desplazadas del centro histórico; actividades como el comercio, los servicios y la recreación invaden este sector.

Cuadro No. 27. Soporte de actividades tradicionales		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 Objetivo 1. Fin de la pobreza.	<p>La normativa vigente no considera este parámetro.</p>	<p>1. Fortalecer las políticas de protección de las actividades tradicionales.</p> <p>2. Impulsar en los proyectos públicos y privados la dotación de espacios adecuados para el desarrollo de actividades tradicionales del área donde se emplazan, visualizando las ventajas que estas conllevan.</p> <p>3. Generar incentivos para los proyectos consideren las actividades tradicionales en su programa arquitectónico.</p>
 Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico.		
 Objetivo 10. Reducción de las desigualdades.		
 Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.		
<p>Nairobi (1973) Art. 33. La protección y la restauración deberían ir acampanadas de actividades de reanimación. Por tanto, sería esencial mantener las funciones existentes que sean apropiadas, y en particular, el comercio y la artesanía, y crear otras nuevas que, para ser viables a largo plazo, deberían ser compatibles con el contexto económico y social, urbano, regional o nacional en el que se inserten.</p> <p>El costo de las operaciones de salvaguardia no debería evaluarse solamente en función del valor cultural de las construcciones sino también con su valor derivado de la utilización que puede hacerse de ellas.</p>		

Directriz 9. Gestión de actividades propias de la economía contemporánea

Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.

Impacto determinado: Reducido número de actividades relacionadas con la cultura, nuevas formas de consumo, el conocimiento y la innovación.

Cuadro No. 28. Gestión de actividades propias de la economía contemporánea		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 <p>Objetivo 1. Fin de la pobreza.</p>	La normativa vigente no considera este parámetro.	<p>1. Generar políticas de apoyo a los emprendimientos relacionados con actividades de la economía cultural contemporánea, como por ejemplo: actividades, turismo e industria cultural.</p> <p>2. Promocionar y establecer incentivos a los emprendimientos en innovación, nuevas formas de consumo y conocimiento.</p> <p>3. Dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de estas actividades, con un bajo costo de inversión para los emprendedores.</p>
 <p>Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico.</p>		
 <p>Objetivo 10. Reducción de las desigualdades.</p>		
 <p>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.</p>		
<p>Nairobi (1976). Art. 33. La protección y la restauración deberían ir acompañadas de actividades de reanimación. Por tanto, sería esencial mantener las funciones existentes que sean apropiadas, y en particular, el comercio y la artesanía, y crear otras nuevas que, para ser viables a largo plazo, deberían ser compatibles con el contexto económico y social, urbano, regional o nacional en el que se inserten. El costo de las operaciones de salvaguardia no debería evaluarse solamente en función del valor cultural de las construcciones sino también con su valor derivado de la utilización que puede hacerse de ellas. Solo cabe plantear correctamente los problemas sociales haciendo referencia a esas dos escalas de valor. Esas funciones tendrían que adaptarse a las necesidades sociales, culturales y económicas de los habitantes, sin ir en detrimento del carácter específico del conjunto de que se trate. Una política de animación cultural debería convertir los conjuntos históricos en polos de actividades culturales y darles un papel esencial en el desarrollo cultural de las comunidades circundantes.</p>		






4.2.3. Directrices valor social:

Directriz 10. Experimentación en las nuevas formas de habitar

Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observara el comportamiento social en el tiempo actual.

Impacto determinado: Las formas de habitar los espacios han evolucionado, es usual encontrar viviendas compartidas, viviendas unipersonales e incluso viviendas híbridas, que mezclan la residencia con el espacio laboral; es decir el uso de vivienda debe adaptarse a la realidad actual o corre el riesgo de ser desplazado.




Cuadro No. 29. Experimentación en las nuevas formas de habitar		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 <p>Objetivo 3. Salud y Bienestar</p>	<p>La normativa vigente, establece como uso principal para el centro histórico, la vivienda.</p>	<p>1. Generar proyectos y políticas que incentiven el retorno de la vivienda y usos afines al centro histórico de Cuenca.</p> <p>2. Realizar ajustes a la norma vigente, en cuanto a vivienda mínima (comedor, cocina, dormitorio, baño, lavandería) y las dimensiones de estos espacios para posibilitar la incorporación de nuevas formas de habitar en los centros históricos.</p>
 <p>Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico.</p>		
 <p>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles</p>		
<p>Nairobi (1973) Art. 3. Cada conjunto histórico y su medio debería considerarse globalmente como un todo coherente cuyo equilibrio y carácter específico dependen de la síntesis de los elementos que lo componen y que comprenden tanto las actividades humanas como los edificios, la estructura espacial y las zonas circundantes. Así pues, todos los elementos válidos, incluidas las actividades humanas (por modestas que sean), tienen en relación con el conjunto, un significado que procede respetar.</p>		



Directriz 11. Realojo de la población originaria

Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.

Impacto determinado: Los proyectos ejecutados, así como los que están en marcha no consideran el realojo de la población originaria, todo lo contrario fomentan su desplazamiento; sobre todo en los últimos años, donde se ha priorizado la vivienda para extranjeros debido al elevado costo del suelo.




Cuadro No. 30. Realojo de la población originaria		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internaciones	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 Objetivo 3. Salud y Bienestar	La normativa vigente no considera este parámetro.	1. Generar políticas que fomenten en los proyectos públicos y privados el realojo de la población originaria para evitar su desplazamiento. 2. Establecer incentivos económicos y arquitectónicos a los proyectos que realojen un porcentaje de la población originaria.
 Objetivo 10. Reducción de las desigualdades.		
 Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles		
Nairobi (1973) Art. 3. Cada conjunto histórico y su medio debería considerarse globalmente como un todo coherente cuyo equilibrio y carácter específico dependen de la síntesis de los elementos que lo componen y que comprenden tanto las actividades humanas como los edificios, la estructura espacial y las zonas circundantes. Así pues, todos los elementos válidos, incluidas las actividades humanas (por modestas que sean), tienen en relación con el conjunto, un significado que procede respetar.		

4.2.4. Directrices valor histórico:

Directriz 12. Aportación a la diversidad arquitectónica del conjunto urbano

Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.

Impacto determinado: Las edificaciones sin valor patrimonial son sustituidas por nueva edificación, sin analizar su aporte, relación con el entorno y el impacto que esta acción representa.

Cuadro No. 31. Aportación a la diversidad arquitectónica del conjunto urbano		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internaciones	Relación con la normativa vigente	Estrategia
<div></div> <div>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles.</div>	La normativa vigente considera para las edificaciones sin valor especial y de impacto negativo, la posibilidad de rehabilitación y sustitución por nueva edificación, no analiza su relación con el entorno y el impacto que genera su sustitución.	Promover la convivencia de la arquitectura histórica y la contemporánea, mediante el análisis de los aportes de cada una al entorno, analizando lo que se debe conservar y lo que se puede sustituir, promoviendo la reutilización de las estructuras existentes y contribuyendo no solo en la continuidad de la ciudad histórica, sino con el medio ambiente, el consumo responsable de recursos y la sostenibilidad de la ciudad.
<div></div> <div>Objetivo 12. Producción y consumo responsables.</div>		
<div></div> <div>Objetivo 13. Acción por el clima.</div>		
<p>Nairobi (1973) Art. 3. Cada conjunto histórico y su medio debería considerarse globalmente como un todo coherente cuyo equilibrio y carácter específico dependen de la síntesis de los elementos que lo componen y que comprenden tanto las actividades humanas como los edificios, la estructura espacial y las zonas circundantes. Así pues, todos los elementos válidos, incluidas las actividades humanas (por modestas que sean), tienen en relación con el conjunto, un significado que procede respetar.</p> <p>Washington (1987) Art. 10. En el caso de ser necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.</p>		

Directriz 13. Coherencia contemporánea

Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.





Impacto determinado: Edificaciones del centro histórico presentan en algunos casos poca correspondencia entre su interior y exterior, lo que genera problemas de habitabilidad; de igual manera no se observa coherencia entre el partido arquitectónico y la época constructiva, promoviendo la implantación de falsos históricos.

Cuadro No. 32. Coherencia contemporánea		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internaciones	Relación con la normativa vigente	Estrategia
<p>Viena (2005). Art. 26. Como principio general, las proporciones y las características del diseño deberán adaptarse al tipo particular de modelo histórico y de arquitectura. Vaciar el interior de los núcleos o volúmenes edificados que merecen ser protegidos (fachadismo) no constituye un medio apropiado de intervención estructural. Deberá tenerse especial cuidado en asegurar que el desarrollo de la arquitectura contemporánea en las Ciudades Patrimonio Cultural sea complementario de los valores del paisaje histórico urbano y que se mantenga dentro de unos límites para no poner en riesgo la naturaleza histórica de la ciudad.</p> <p>Carta de Burra. Art. 22. Obra nueva 22.1 La obra nueva, como adiciones al sitio puede ser aceptable siempre que no distorsione u oscurezca la significación cultural del sitio, o no desmerezca su interpretación y apreciación. 22.2 La obra nueva debe ser claramente identificable como tal.</p> <p>Zimbabwe (2003). Criterio 1.3. El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino también en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época. De forma particular, el vaciado de sus estructuras internas para mantener solamente las fachadas no responde a los criterios de conservación.</p>	<p>La normativa vigente intenta regular el fachadismo en bienes patrimoniales, impidiendo su alteración y manteniendo sus características funcionales, formales y constructivas; sin embargo, para el caso de nueva edificación no existen normas de actuación claras.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impulsar desde la academia y los entes estatales, programas educativos, de concientización y de formación para los profesionales, maestros y propietarios que interviene en el patrimonio. 2. Fortalecer la normativa existente, con el establecimiento de parámetros de intervención para readecuaciones y nueva edificación con la finalidad de guiar la actuación de los profesionales, maestros y propietarios que intervienen en el centro histórico y así favorecer la generación de Arquitectura coherente y confortable.

Directriz 14. Continuidad y cambio pragmático

Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre residencia individual, colectiva y equipamientos.

Impacto determinado: El cambio de uso de suelo, fomenta el desplazamiento del uso residencial y la propagación de actividades relacionadas con el comercio, servicios y recreación.

Cuadro No. 33. Continuidad y cambio pragmático		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
 <p>Objetivo 3. Salud y Bienestar</p>	<p>La normativa vigente establece como uso principal para el centro histórico de Cuenca, la vivienda; sin embargo el alto costo del suelo, la dificultad de las edificaciones para adaptarse a las condiciones actuales de vida, las condiciones ambientales, entre otros, provocan el paulatino desplazamiento de este uso y su sustitución por actividades relacionadas con el comercio, servicios y recreación.</p>	<p>1. Establecer políticas que incentiven la permanencia en el centro histórico, mediante ventajas económicas, como subsidios y exoneración de impuestos, por ejemplo; o con la mejora en la calidad de los servicios e infraestructura, así como con mayor seguridad y control de los niveles de contaminación ambiental, etc. Es decir, generar un cambio de enfoque para el Centro Histórico y potenciarlo como un lugar privilegiado para vivir.</p> <p>2. Implementación de políticas que apoyen la conservación de los usos afines a la vivienda, las actividades tradicionales y el fomento de la cultura.</p>
 <p>Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico.</p>		
 <p>Objetivo 10. Reducción de las desigualdades.</p>		
 <p>Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles</p>		
<p>Carta de Burra. Art. 23. Conservación del uso Continuar, modificar o reinstaurar un uso significativo puede ser una forma de conservación preferible y apropiada.</p> <p>Viena (2005). Art. 17. Una preocupación central de las intervenciones físicas y funcionales es realzar la calidad de vida y eficiencia productiva mejorando las condiciones de vida, de trabajo, de recreación, así como mediante la adaptación de los usos sin poner en riesgo los valores existentes, derivados estos del carácter y el significado de la materia y de la forma urbana de naturaleza histórica. Ello significa no solamente mejorar los niveles técnicos, sino también una rehabilitación y un desarrollo contemporáneo del ambiente histórico, basado en un inventario adecuado y en la detección de sus valores, así en como añadir expresiones culturales de alta calidad.</p>		



4.2.5. Directrices valor arquitectónico:

Directriz 15. Materiales

Todo proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo contemporáneos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.

Impacto determinado: La normativa vigente no faculta la incorporación de materiales contemporáneos en las edificaciones del centro histórico, lo que limita la actuación de los profesionales e influye negativamente en la diversidad estética.

Cuadro No. 34. Materiales		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
Nairobi (1976) Art. 28. Se debería poner especial cuidado en reglamentar y controlar las construcciones nuevas para conseguir que su arquitectura encaje armoniosamente en las estructuras espaciales y en el ambiente de los conjuntos históricos. Con ese objeto, un análisis del contexto urbano debería proceder a toda nueva construcción no solo para definir el carácter general del conjunto, sino también para analizar sus dominantes: armonía de las alturas, colores, materiales y formas, constantes de ordenación de las fachadas y los tejados, relaciones de los volúmenes construidos y de los espacios, así como sus proporciones medias y la implantación de los edificios. Se debería prestar especial atención a la dimensión de las parcelas, por cuanto toda modificación de ellas podría tener un efecto de masa perjudicial para la disposición del conjunto.	Esta directriz se contrapone a lo establecido en la normativa vigente, que promueve el uso de materiales de la región trabajados artesanalmente y no da la posibilidad del empleo de materiales contemporáneos.	Generar un reglamento, que establezca las pautas a seguir para la incorporación de materiales contemporáneos en las fachadas y cubiertas de las edificaciones del área patrimonial y su relación con los materiales artesanales.

Directriz 16. Escala, sección y composición.

Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacío/ornamentos).

Impacto determinado: Para el diseño y emplazamiento de proyectos en el área histórica, no existe por parte de los profesionales un análisis completo del entorno en el que intervienen; adicionalmente el Ente encargado de la gestión y conservación tampoco cuenta con la información idónea para el adecuado asesoramiento sobre la integración de la Arquitectura patrimonial y la contemporánea.

Cuadro No. 35. Escala, sección y composición.		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
<p>Nairobi (1976) Art. 5. En las condiciones del urbanismo moderno, que produce un aumento considerable en la escala y en la densidad de las construcciones, al peligro de destrucción directa de los conjuntos históricos se añade el peligro real de que los nuevos conjuntos destruyan el medio y el carácter de los conjuntos históricos adyacentes. Los arquitectos y los urbanistas deberían procurar que la vista de los monumentos y los conjuntos históricos, o desde ellos, no se deteriore y de que dichos conjuntos se integren armoniosamente en la vida contemporánea.</p> <p>Nairobi (1976) Art. 28. Se debería poner especial cuidado en reglamentar y controlar las construcciones nuevas para conseguir que su arquitectura encaje armoniosamente en las estructuras espaciales y en el ambiente de los conjuntos históricos. Con ese objeto, un análisis del contexto urbano debería proceder a toda nueva construcción no solo para definir el carácter general del conjunto, sino también para analizar sus dominantes: armonía de las alturas, colores, materiales y formas, constantes de ordenación de las fachadas y los tejados, relaciones de los volúmenes construidos y de los espacios, así como sus proporciones medias y la implantación de los edificios. Se debería prestar especial atención a la dimensión de las parcelas, por cuanto toda modificación de ellas podría tener un efecto de masa perjudicial para la disposición del conjunto.</p>	<p>La normativa vigente considera el tema de alturas, secciones y composición como reglas generales de actuación; sin embargo no existe una propuesta de análisis para las singularidades presentes en el área patrimonial.</p>	<p>Realizar un estudio, que considere las relaciones existentes entre edificaciones patrimoniales y arquitectura contemporánea presentes en el entorno y determinar las características morfológicas más relevantes a mantener a lo hora de emplazar una edificación en un contexto histórico.</p>

Directriz 17. Incorporación de infraestructuras

Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.

Impacto determinado: Las fachadas de las edificaciones del centro histórico constantemente son agredidas con la incorporación de infraestructuras de diverso tipo, su implantación no busca adaptarse a la estructura soportante, ni respetar el entorno patrimonial, lo que influye negativamente en la condición estética y por ende en el paisaje.

Cuadro No. 36. Incorporación de infraestructuras		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
Nairobi (1976). Art. 30. Deberían protegerse los conjuntos históricos y su medio contra la desfiguración resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios en gran escala. Cuando ya existan, se tomaran medidas adecuadas para suprimirlos. Se deberían estudiar y controlar con el mayor cuidado los carteles, la publicidad, luminosa o no, los letreros comerciales, el mobiliario urbano y el revestimiento del suelo, para integrarlos armoniosamente en el conjunto. Se desplegaran especiales esfuerzos para impedir todas las formas de vandalismo.	La normativa vigente trata superficialmente la incorporación de agregados en las fachadas de las edificaciones de centro histórico.	1. Reforzar la normativa, considerando pautas para la incorporación de infraestructuras (cables, anuncios, antenas, etc) en las edificaciones. 2. Coordinar acciones con las instituciones públicas y con los proveedores de servicios para mitigar el impacto estético que sus instalaciones generan en las fachadas de las edificaciones.



Directriz 18. Impacto en la lógica catastral

Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.

Impacto determinado: Las divisiones y agregaciones que sobre los predios se realizan, modifican su lectura original, debido a la falta de un análisis del impacto de estas acciones; es frecuente observar patios y huertos separados del conjunto patrimonial, así como escasa coherencia entre interior y exterior.

Cuadro No. 37 Impacto en la lógica catastral		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
<p>Nairobi (1976) Art. 28. Se debería poner especial cuidado en reglamentar y controlar las construcciones nuevas para conseguir que su arquitectura encaje armoniosamente en las estructuras espaciales y en el ambiente de los conjuntos históricos. Con ese objeto, un análisis del contexto urbano debería proceder a toda nueva construcción no solo para definir el carácter general del conjunto, sino también para analizar sus dominantes: armonía de las alturas, colores, materiales y formas, constantes de ordenación de las fachadas y los tejados, relaciones de los volúmenes contruidos y de los espacios, así como sus proporciones medias y la implantación de los edificios. Se debería prestar especial atención a la dimensión de las parcelas, por cuanto toda modificación de ellas podría tener un efecto de masa perjudicial para la disposición del conjunto.</p> <p>Washington (1987) Art. 10. En el caso de ser necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.</p>	<p>La norma vigente permite la integración de edificaciones de predios adyacentes, en dos casos: cuando son de las categorías sin valor o de impacto negativo y cuando la integración no modifica sus valores arquitectónicos originales. En el caso de división predial no existe normativa y debe aplicarse el mismo criterio.</p> <p>En la actualidad, las divisiones prediales son revisadas y valoradas por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales con la finalidad de garantizar que las actuaciones no alteren negativamente las características patrimoniales de los bienes, en caso de contar con ellas. Sin embargo, para la integración de predios, no existe un adecuado control pues, la Dirección de Avalúos y Catastros es la encargada de este proceso y no realiza un análisis de la propuesta desde el ámbito de la conservación.</p>	<p>Delegar a la entidad encargada del control y administración del área histórica, las divisiones y agregaciones en predios del área patrimonial y garantizar que estas acciones no influyan negativamente en la lectura del entorno, ni en el imaginario del área donde se emplazan.</p>



Directriz 19. Impacto tipológico

Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.

Impacto determinado: Las nuevas intervenciones no responden a una tipología arquitectónica, ni hacen uso de elementos importantes, como los patios, crujías y accesos. Gran cantidad de edificaciones presentan problemas de habitabilidad por deficiente iluminación y ventilación.

Cuadro No. 38. Impacto tipológico		
Respaldo normativo: ODS/Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente	Estrategia
<p>Nairobi (1976) Art. 28. Se debería poner especial cuidado en reglamentar y controlar las construcciones nuevas para conseguir que su arquitectura encaje armoniosamente en las estructuras espaciales y en el ambiente de los conjuntos históricos. Con ese objeto, un análisis del contexto urbano debería proceder a toda nueva construcción no solo para definir el carácter general del conjunto, sino también para analizar sus dominantes: armonía de las alturas, colores, materiales y formas, constantes de ordenación de las fachadas y los tejados, relaciones de los volúmenes construidos y de los espacios, así como sus proporciones medias y la implantación de los edificios. Se debería prestar especial atención a la dimensión de las parcelas, por cuanto toda modificación de ellas podría tener un efecto de masa perjudicial para la disposición del conjunto.</p> <p>Viena (2005). Art. 19. Una profunda comprensión de la historia, la cultura y la arquitectura del lugar, radicalmente opuesta a considerar solamente como objeto los edificios, es crucial para el desarrollo del sistema de conservación, por lo que quienes se ocupan de la arquitectura en si misma deberán ser informados acerca del urbanismo y sus herramientas para el análisis de tipologías y morfológicas.</p>	<p>La normativa vigente para centro histórico, considera de forma superficial la implantación de nueva arquitectura en la ciudad histórica.</p>	<p>Considerar en la normativa vigente, como sugerencia, no como imposición, en el área correspondiente a nueva edificación, la posibilidad del uso en el partido arquitectónico, de las tipologías predominantes para centro histórico (patios, accesos, crujías); sin interferir el derecho de los profesionales a adoptar sus propias opciones en temas de planificación arquitectónica.</p>

Los lineamientos o directrices propuestos, si bien basan su desarrollo en el análisis del área de estudio, tiene como propósito ser instrumentos aplicables a cualquier sector del área histórica, pues el diagnóstico realizado muestra que el área de estudio concentra, la realidad y problemática generales del centro histórico y los impactos que en ella se generan no son diferentes a los presentes en el conjunto de la ciudad histórica.



Estos pretenden ser una guía para las actuaciones en edificaciones que forman parte de entornos patrimoniales y no son en ningún sentido una receta o la solución al problema de integración, pues constituyen una herramienta en constante modificación con componentes que serán acogidos o descartados de acuerdo a cada realidad.

Se confirma pues, con el análisis realizado, los impactos determinados y lineamientos propuestos, lo planteado en capítulos anteriores, es decir, que cualquier intervención en el centro histórico debe considerar a la edificación como un todo complejo en el que comparecen valores y realidades diversas, pues constituye una responsabilidad y un compromiso la aportación positiva en la conservación de su entorno y en la consecución de una vida plena para sus habitantes.

4.3. Evaluación de los lineamientos de intervención en edificaciones no patrimoniales.

Con el propósito de contar con diversos criterios sobre el aporte o no de los lineamientos propuestos, se realizó una consulta a profesionales, conocedores de tema patrimonial, los cuales por consideraciones metodológicas se los denominará de ahora en adelante “expertos” y que desarrollan su actividad en ámbitos como el académico, político, público y libre ejercicio profesional, entre otros. Para ello se elaboró una encuesta de evaluación de los lineamientos y se solicitó que cada profesional, califique la aplicabilidad de cada lineamiento, en base a cinco factores propuestos.

Los factores considerados para el ejercicio fueron: técnico, político, social, económico-financiero y ambiental, para lo cual, el encuestado debió otorgar un puntaje de 1 a 5 a cada factor, puntuándose con 1, el factor en el que la aplicabilidad es baja y 5 el factor en el que la aplicabilidad es alta; operación que se realizó para cada uno de los lineamientos y que concluyó con un comentario general de acuerdo a la experiencia de cada experto.

Los profesionales considerados para la realización de la encuesta, en el ámbito académico fueron: Arq. Sebastián Astudillo, Docente de la Universidad de Cuenca; Arq. Verónica Heras, Docente de la Universidad del Azuay y Arq. María del Cisne Aguirre, Docente de la Universidad Católica de Cuenca.



Los profesionales que se desarrollan o desarrollaron en el ámbito político se citan a continuación: Arq. Felipe Manosalvas, Director General de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD de Cuenca; Arq. Gustavo Lloret y Arq. Lourdes Abad, ex miembros de la Comisión de Áreas Históricas del GAD de Cuenca y restauradores en libre ejercicio profesional.

En el ámbito técnico, se eligieron dos funcionarias municipales que se desempeñan en diferentes ámbitos de la conservación patrimonial, la Arq. Sandra Washima, Técnica encargada de la valoración de las edificaciones de las Áreas Históricas de Cuenca y la Arq. Cecilia Orellana, Coordinadora del Departamento de Control de Centro Histórico. Adicionalmente se contó con el aporte de un profesional en libre ejercicio y que interviene continuamente en los inmuebles del área histórica, el Arq. Jorge Macencela.

Finalmente, para cerrar el grupo de profesionales encuestados, se solicitó el criterio de tres Arquitectos que se desenvuelven en varios ámbitos profesionales y que adicionalmente viven en el Centro Histórico de la ciudad, quienes aportarán con su criterio como técnicos y moradores.

En primer lugar, el Arq. Max Cabrera, que ha participado en la restauración de importantes inmuebles patrimoniales de la ciudad; en segundo lugar, el Arq. Carlos Espinoza A., Docente Universitario, Profesional en libre ejercicio y en la actualidad Coordinador General de Planificación y Gobernanza del GAD de Cuenca; como tercer encuestada, la Arq. Dolores Cordero, integrante del equipo que elaboró el Plan Especial de Centro Histórico del año 2019 y que labora actualmente como funcionaria del Área de Planificación de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD de Cuenca.

4.3.1 Resultados de la evaluación de lineamientos

En este punto se realiza la exposición de los resultados de la evaluación de cada uno de los lineamientos propuestos y de los comentarios establecidos por los expertos, Ver Anexo No. 2:



a) Lineamiento 1.

“En el caso de determinarse presencias construidas anteriores (preexistencias), los proyectos deberán permitir su percepción, como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.”

Los expertos, de los cuatro grupos encuestados, consideran que la mayor aplicabilidad del lineamiento se da en el factor técnico, seguido del político y social. Consideran que la estratigrafía histórica constituye un soporte de la memoria, de ahí la importancia de evidenciar sus valores, con un re direccionamiento de políticas de actuación y mayor sensibilización ante estos; sin dejar de considerar que, no todos los rastros del pasado son positivos en sí, es decir, se requiere un análisis de lo que se debe conservar.

b) Lineamiento 2.

“Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.”

Los expertos, consideran que la mayor aplicabilidad del lineamiento se da en el factor ambiental, seguido del técnico y social. Establecen que la conservación e incorporación de vegetación en las intervenciones es importante por el sentido de permanencia que genera y por su contribución en la creación de espacios calidad y calidez. Por ello, a pesar de las limitaciones económicas que conlleva, debería instituirse como obligatoria en todo proyecto de intervención, mediante la modificación de la normativa que rige el área histórica y como una medida paisajística de conservación y/o recuperación del entorno.



c) Lineamiento 3.

“Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.”

Su mayor aplicabilidad se da en los factores: social, político y económico-financiero. Los expertos consideran que el retorno de la vivienda al centro histórico es la mejor inversión como ciudad; para ello, los entes competentes deben promover proyectos públicos y respaldar iniciativas privadas para el mantenimiento y reinserción de la vivienda para sectores diversos de la sociedad, así como generar beneficios para las personas que todavía habitan el centro histórico, con la finalidad de revitalizarlo y evitar su abandono.

d) Lineamiento 4

“Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.”

Su aplicabilidad se da principalmente en los factores ambiental y técnico. La Arquitectura Bioclimática, que considera para el diseño de edificaciones las condiciones climáticas y aprovecha los recursos disponibles (sol, vegetación, lluvia, vientos) para disminuir los impactos ambientales y reducir los consumos de energía; según los expertos, es una buena alternativa para lograr espacios atractivos, adecuados y eficientes para vivir. Sin embargo, su aplicación requerirá tiempo y preparación por parte de profesionales y usuarios.



e) Lineamiento 5

“Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.”

Los expertos, consideran que la mayor aplicabilidad del lineamiento se da en el factor ambiental y social; pues el uso de la energía sostenible es una responsabilidad de todos los actores y contribuye a la reducción del impacto que las formas tradicionales de energía generan. Lamentablemente, en la actualidad, su aplicación en el medio, es difícil por el costo de instalación y por el desconocimiento de su importancia y beneficios.

f) Lineamiento 6

Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.

Su aplicabilidad se da principalmente en los factores técnico y económico-financiero. En este lineamiento existen dos visiones; para algunos expertos la flexibilidad arquitectónica es un tema de formación, sensibilidad y condición necesaria para la adaptación de las edificaciones a los requerimientos que cumplirán a lo largo de su vida útil. Por otro lado, un grupo de expertos considera que las intervenciones arquitectónicas deben dejar su huella y no ser atemporales.

g) Lineamiento 7

“Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.”



No existe una coincidencia clara sobre el factor en el que se sería más aplicable el lineamiento, los factores técnico, ambiental y político son los más señalados por los expertos.

Un grupo considera que desde el punto de la conservación de la dimensión material e inmaterial del patrimonio es conveniente su aplicación, así como desde la sostenibilidad y relación armónica con el entorno. Sin embargo, para algunos expertos “lo local” como política, no siempre es aplicable y consideran necesaria la diferenciación entre lo contemporáneo y lo antiguo con técnicas y materiales que responden a las necesidades actuales.

h) Lineamiento 8

“Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía, el comercio local y contribuir a su mantenimiento.”

Al igual que en el caso anterior, no existe una coincidencia clara sobre el factor en el que se sería más aplicable el lineamiento, los factores político, social y económico son los más señalados por los expertos.

Para un número de profesionales encuestados, la propuesta implícita en el lineamiento, debe analizarse a fin de no limitar el mercado laboral o la satisfacción de necesidades de la sociedad; se trata pues, de un tema de mercado (oferta y demanda) y por ende de difícil implementación, lo que hace necesaria una decisión política, así como el convencimiento y sensibilidad de técnicos y ciudadanos.

Por otro lado, para otro grupo de expertos, el lineamiento constituye una herramienta apropiada para revitalizar el centro histórico y contribuir al dinamismo de la economía local.

i) Lineamiento 9

“Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.”



Para los encuestados, su aplicación real requiere de un compromiso político y no se visualiza claramente su conveniencia, pues no es posible forzar la implantación de actividades contemporáneas y menos aún garantizar su fortalecimiento. Para algunos expertos, en el caso de proponerse estas actividades, lo que si se debería garantizar es su compatibilidad con la vivienda y usos afines.

j) Lineamiento 10

“Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.”

Su aplicabilidad se da principalmente en los factores político, social y técnico. Para los expertos es un tema de formación y sensibilización, que requiere para su implementación el análisis de la demanda y de las dinámicas socio culturales, con la finalidad de generar espacios de carácter plural y evitar su estratificación.

k) Lineamiento 11

“Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.”

Los expertos, consideran que el lineamiento es aplicable en los factores político y social; siempre y cuando el proyecto considere las necesidades de los habitantes y les brinde condiciones adecuadas para su permanencia. Sin embargo, por la propia dinámica de la ciudad y con las condiciones actuales: alto costo del suelo, contaminación ambiental, predominio de actividades comerciales y servicios, su aplicación es poco probable.



l) Lineamiento 12

“Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.”

Para los expertos, el lineamiento, parte de entender que es lo histórico y lo contemporáneo, con el propósito de establecer una coexistencia que permita identificar, diferenciar y entender cada etapa como una entidad compleja; para ello es necesaria la revisión de la normativa y la formación profesional en estos temas.

m) Lineamiento 13

“Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.”

Los expertos, consideran que el lineamiento es aplicable en el factor técnico; por tanto, toda intervención deberá mantener coherencia en su manejo integral, condición que pasa por el conocimiento e identificación de los valores y atributos que la constituye, así como del entorno del que formará parte.

n) Lineamiento 14

“Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.”

Para los encuestados, su aplicación real requiere de voluntad política y no se visualiza claramente su conveniencia, pues el mantenimiento del uso tradicional de la vivienda, no depende exclusivamente de la calidad de una intervención, sino está relacionada con factores externos como el valor del suelo por ejemplo, lo que lo convierte en un lineamiento de difícil aplicación.



o) Lineamiento 15

“Todo proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo contemporáneos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.”

Su aplicabilidad se da principalmente en el ámbito técnico. En este lineamiento claramente se visualizan dos corrientes, por un lado algunos expertos consideran necesario el uso de materiales con características análogas a los tradicionales para respetar e integrarse al entorno; sin embargo, para otro grupo de expertos, no siempre es posible, ni necesaria esta integración, pues en varios casos el respeto por el entorno surge de la diversidad.

p) Lineamiento 16

“Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacío/ornamentos).”

Su aplicabilidad se da principalmente en el ámbito técnico. Al igual que en el lineamiento anterior, se visualizan dos corrientes, los profesionales que temen que el lineamiento se convierta en una limitación para el ejercicio crítico y creativo del proyectista, por lo que es necesario el análisis de los casos particulares; y los expertos que consideran que es indispensable respetar las normas implícitas y el envolvente del área histórica para lograr una integración con el entorno.

q) Lineamiento 17

“Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y publicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.”



Su aplicabilidad se da principalmente en el ámbito técnico. Los expertos encuestados consideran que los proyectos deben contribuir al ornato del área histórica, considerando en sus diseños espacios específicos para la ubicación de instalaciones, antenas, anuncios, entre otros; evitando el impacto negativo al paisaje.

r) Lineamiento 18

“Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.”

Para los expertos, el lineamiento no debe impedir la modificación de las dimensiones originales de los predios, porque más importante que el mantenimiento de sus dimensiones, es la conservación de la lectura unitaria del bien; es decir la división o integración serían posibles siempre y cuando los valores sean respetados.

s) Lineamiento 19

“Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.”

El lineamiento, para los expertos, no debería ser una norma y podría aplicarse para nueva edificación, siempre y cuando brinde condiciones óptimas de habitabilidad, ya que con los requerimientos de la vida actual, las tipologías tradicionales no siempre proporcionan los mejores resultados.

Como conclusión de la evaluación se establece que, un gran número de los lineamientos puestos a consideración de los expertos constituyen, según sus comentarios, un aporte y guía para las intervenciones en edificaciones no patrimoniales en el centro histórico (existente o nueva) y por ende en el área de estudio, al considerar para su diseño e implantación, aspectos sociales, económicos, tecnológicos, ambientales, entre otros, necesarios para generar impactos mínimos y contribuir positivamente en la conservación del entorno.



Lineamientos como la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea, el realojo de la población originaria, la compatibilidad entre residencia individual, colectiva y equipamiento, así como el mantenimiento de las dimensiones originales de los lotes y el respeto de la tipología de la ciudad histórica, son para los profesionales encuestados, lineamientos de difícil aplicación pues dependen de factores externos como: la voluntad política, la especulación del suelo, la oferta, la demanda y las necesidades actuales, por citar algunos; es decir, no solo de la voluntad y buen criterio del proyectista.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Del centro histórico

El centro histórico de Cuenca tiene valor como un conjunto monumental, cualidad que se confirma con el análisis de las edificaciones que lo conforman, pues las que no tienen valor patrimonial son prácticamente el doble de las patrimoniales. Condición que ratifica que el valor del centro histórico no está dado solo por la calidad de su arquitectura, sino también por la integración que se ha originado con el paso del tiempo entre las diversas muestras de Arquitectura que han generado sus habitantes, de ahí la importancia de mantener este equilibrio.

El segmento de edificaciones no patrimoniales es sin duda alguna, un fuerte receptáculo para las intervenciones en el centro histórico y es a la vez el que más influye en su imagen, pues toda intervención que se realice sobre estos bienes, repercutirá en la reconfiguración de los tramos y en la lectura general del área patrimonial, por la posibilidad de recibir intervenciones a nivel de fachada, transformaciones interiores e incluso nueva edificación.

En el centro histórico de Cuenca, las intervenciones que se realizan con más frecuencia son la readecuación de edificaciones y la nueva edificación, lo que evidencia la continua transformación que sufren los inmuebles para adaptarse a los requerimientos de la vida actual. Son estos dos tipos de intervenciones los que se desarrollan también en los inmuebles sin valoración patrimonial, los cuales por el gran impacto que generan en la reconfiguración de la imagen del casco histórico, deben contar con lineamientos claros de intervención.

La normatividad actual, no cuenta con lineamientos adecuados que faciliten la intervención para nueva edificación o para readecuaciones de inmuebles no patrimoniales, esto genera actuaciones que se si bien se apegan a la norma, no se adaptan, ni se integran al entorno; situación a considerar, pues cada intervención genera sobre los tramos y bienes patrimoniales un impacto, que debe ser regulado de acuerdo a una realidad específica.



Por el desconocimiento de la normativa, la complejidad de los trámites municipales y el divorcio existente entre la normativa vigente y la realidad actual, se generan en el centro histórico intervenciones irregulares que modifican inadecuadamente el patrimonio y que en algunos casos conllevan a su desaparición.

El índice de informalidad en las intervenciones en el centro histórico es alto, es común que se realicen intervenciones en los inmuebles patrimoniales sin supervisión de un profesional de la Arquitectura, actuaciones que responden a la necesidad de una rápida adaptación de los inmuebles a los requerimientos actuales generados principalmente por el cambio de uso de suelo; sectores que tradicionalmente estaban destinados a la vivienda en la actualidad receptan actividades relacionadas con el comercio, recreación y el turismo.

Las intervenciones irregulares en los inmuebles del Centro Histórico, se castigan con la imposición de una sentencia y su incumplimiento, provoca varios efectos en el patrimonio y sus usuarios; por ejemplo, en los casos de demolición e incuria, la pérdida irreparable del bien patrimonial; en las intervenciones no autorizadas en fachada, la alteración del tramo y la desorganizada y paulatina modificación de la imagen del centro histórico y así según sea la infracción.

Sin embargo, el punto más preocupante es la rebeldía y el establecimiento de un precedente en el imaginario de los ciudadanos, al palpar la inobservancia de una resolución que, en teoría es “de obligatorio cumplimiento”; omisión que se fundamenta principalmente en la carencia de un proceso de seguimiento para el cumplimiento de sentencias, en las escasas garantías que brinda la ley para su ejecución y la debilidad de los entes encargados de su acatamiento.



Los inmuebles patrimoniales poco a poco, con las intervenciones irregulares que sobre ellos se realizan sufren pérdidas y cambios negativos que afectan su integridad, situación difícil de controlar a pesar de los esfuerzos que realizan los organismos encargados de esta tarea, sólo con la toma de conciencia por parte de los usuarios de este patrimonio, la generación de incentivos a los propietarios, la capacitación continua a los profesionales que intervienen y el cambio de la normativa podrá desacelerarse este proceso.

La continua renovación de los inmuebles del centro histórico de Cuenca no se detendrá, pues es uno de los pocos centros históricos que todavía se mantienen vivos y en constante cambio, condición que debe ser protegida para evitar que se convierta en un museo; para ello, se hace necesaria la generación de políticas que fomenten su adaptación a los actuales requerimientos, a las nuevas formas de habitar la ciudad, porque al fin y al cabo lo más importante del patrimonio es su gente.

La imagen actual de centro histórico es el resultado de un continuo proceso de modificación suscitado a lo largo de su historia. En épocas anteriores a las declaratorias como Patrimonio del Estado y posteriormente de la Humanidad las intervenciones se realizaban con un conocimiento limitado de temas patrimoniales y sin la apropiación de la ciudadanía; en la época actual con la vigencia de las nuevas políticas de conservación, se ha tomado más conciencia del valor del patrimonio edificado, a pesar de ello, priman los intereses económicos por el elevado valor del suelo y las actividades de la vida contemporánea.

La conservación del patrimonio del centro histórico, no es un tema únicamente de malas intervenciones o de falta de mantenimiento, su subsistencia debe ser un trabajo mancomunado, en el que intervengan; en primer lugar, los organismos estatales, con normas flexibles, políticas e incentivos que garanticen su protección; en segundo lugar, la academia con la educación asertiva de los estudiantes; en tercer lugar, los profesionales con la capacitación para la toma de conciencia del valor de estos bienes y finalmente como pilar fundamental, los propietarios y usuarios con el conocimiento y apropiación de su patrimonio. Pues una sociedad que no cuida y protege su pasado, su cultura, poco a poco olvida de donde viene y con el tiempo no sabrá hacia dónde va.



Del área de estudio

El área de estudio, de la que forman parte dos barrios importantes de la ciudad, El Vado y San Roque, replica las características generales del Centro Histórico del que hacen parte; su legado está conformado por el patrimonio material, relacionado principalmente con su traza e implantación, edificaciones de valor patrimonial con materiales trabajados artesanalmente e hitos que constituyen referentes del sector y la ciudad; y en el patrimonio inmaterial, sus oficios y fiestas tradicionales que le dan identidad y cohesión social.

El Vado y San Roque están conformados por tramos arquitectónicos que son una combinación de edificaciones patrimoniales y sin valor, estas a lo largo del tiempo se han adaptado y convertido en parte del imaginario de los dos barrios; sin embargo, la adaptación de los inmuebles sin valor, no siempre ha sido respetuosa y se evidencian intervenciones que se emplazan sin considerar los valores del entorno.

Las edificaciones no patrimoniales generan un impacto en los tramos donde se emplazan. La aplicación de la herramienta que determina la integración de estos bienes al entorno, determinó que los impactos en los valores arquitectónico e histórico son los que más influyen en la conservación del patrimonio construido, sin ser, luego de la evaluación, necesariamente los más fuertes. Y es aquí, donde se produce un efecto singular, ya que las políticas de protección y las normas que rigen la conservación del patrimonio, vuelcan todos sus esfuerzos para el mantenimiento de estos valores y dejan de lado otros también importantes y que forman parte del patrimonio edificado como son los valores social, económico y cultural, es decir, sus habitantes.

Los valores cultural, social y económico son los que mayores riesgos a la inadecuación presentan y constituyen los parámetros hacia los que deben ir volcadas las acciones de conservación y protección. Las condiciones como viven las personas, la calidad de los espacios que habitan, las actividades que realizan y la satisfacción de sus necesidades, inciden fuertemente en la conservación del patrimonio, por ello la importancia de considerar al patrimonio, a sus edificaciones como un sistema complejo en el que intervienen cantidad de variables, que no solo dependen del tema arquitectónico como tradicionalmente se ha venido dando.



Es decir, la aplicación de la herramienta ha permitido determinar que, una edificación no es de “impacto negativo o sin valor especial”, únicamente por la carencia de atributos arquitectónicos e históricos, sino también por los elevados niveles de riesgo a la inadecuaciones que presenta, en temas como la densidad, sostenibilidad, flexibilidad, conservación de las tradiciones constructivas, actividades tradicionales, formas de habitar, integración al entorno natural, entre otros. Este estudio concluye que, para determinar si un bien pertenece a una u otra categoría de valoración, hace falta más que una recopilación de sus cualidades arquitectónicas, es necesario un análisis detallado de todos sus valores, de su realidad compleja, es decir de como es, no de como se ve.

Una conclusión determinada a partir del análisis de la información constante en el presente trabajo, establece que la imagen del centro histórico no es únicamente el resultado de buenas o malas intervenciones, sino también de la ausencia de una normativa que lo proteja en su integridad, como un todo resultante de la confluencia valores y realidades diversas.

Esta falta de directrices de intervención ha promovido y promueve la implantación de arquitectura sin valores, que se planifica en función de intereses, principalmente económicos y que poco o nada aportan a la conformación del área histórica; todo lo contrario, en gran número de casos constituyen proyectos que desplazan a los habitantes originarios y a las actividades tradicionales en pos del desarrollo y la renovación.

Edificaciones no patrimoniales y su integración al entorno.

La herramienta utilizada para el análisis de la integración al entorno, constituye un instrumento idóneo para determinar los impactos en las edificaciones existentes y serviría eficientemente en el análisis de la conveniencia o no de la implantación de edificaciones en proceso de diseño, debido a que analiza el proyecto desde varios ámbitos, por un lado el arquitectónico e histórico, que son los usualmente considerados y por otro, los valores social, económico y cultural, que se relacionan con sus habitantes y usuarios, quienes son los que influyen directamente en su mantenimiento.



Al tratarse de un prototipo, la herramienta constituye, un instrumento que puede ser ajustado a cada realidad y requiere del aporte argumentado y crítico del profesional que lo aplica. Para este caso específico de análisis, se evidenciaron inconvenientes en algunos parámetros, por la falta de claridad para su aplicación, por lo que fue necesaria su revisión y modificación para evitar caer en la subjetividad y generar resultados basados en la intuición. Adicionalmente, al ser un modelo, es necesario analizar detenidamente, las características y necesidades específicas del área donde se aplica, es decir, unos parámetros se adoptarán y otros se desecharán de acuerdo a cada situación. Por ello, su actualización debe ser continua; condición positiva, que muestra la versatilidad de la herramienta, al no constituirse en una camisa de fuerza y posibilitar su adaptación a cualquier entorno, patrimonial o no y para edificaciones existentes o en proyecto.

Los resultados de la aplicación de la herramienta, permitieron establecer las directrices generales de actuación para las nuevas intervenciones en tramos patrimoniales, tanto para edificación existente como para nueva edificación en el centro histórico. Su aporte, se considera positivo en la medida en que pueda ser una guía de actuación y contribuir a la disminución de las afectaciones al patrimonio y su entorno, proponiendo intervenciones más apegadas a la realidad y en base a las necesidades de los ciudadanos que la habitan.

Estas guías de actuación, al ser evaluadas por profesionales conocedores del tema patrimonial, produjeron significativos aportes que ayudarán a visualizar su dimensión real y analizar la pertinencia o no de su aplicación. Lineamientos que en un principio se consideraban de necesario cumplimiento, como: la obligatoriedad de utilizar materiales análogos a los patrimoniales en las fachadas de las nuevas intervenciones, impulsar la implantación de actividades tradicionales y contemporáneas, conservar tipologías, entre otros; luego de la evaluación de los expertos, se establecieron como lineamientos de difícil aplicación, pues pueden constituirse en un limitante al diseño y creatividad de los profesionales y forzar la reproducción de una realidad que no necesariamente sería la más conveniente, tomando en cuenta las condiciones actuales de vida.



El cumplimiento de lo establecido en los lineamientos sería ideal, pero no siempre posible, pues en su consecución influyen factores técnicos, ambientales, sociales, así como la realidad económica y política del entorno. Sin embargo, constituyen una herramienta que invita, tanto a planificadores como gestores del patrimonio, a pensar y analizar de manera holística un contexto; proponiendo un cambio al enfoque tradicional de la intervención y analizándolas desde la dimensión del ser humano y sus necesidades, dejando de lado el tema estético, que es el más visible pero no siempre es el más importante.

Los resultados obtenidos con la aplicación de la herramienta, adicionalmente permitieron determinar que, en inmuebles considerados por el GAD como edificaciones sin valor patrimonial, se encontraron variedad de relaciones sociales, actividades, usos, formas de habitar, que constituyen parte fundamental del patrimonio y le dan su condición como tal. Lo que lleva a reflexionar sobre el enfoque actual de la conservación en el Centro Histórico de Cuenca, pues prima la conservación y valoración del patrimonio edificado, relegando al olvido, el rescate y revalorización de lo inmaterial, que se constituye en un indicador importantísimo de como se está llevando a cabo esta conservación.

En términos generales, los lineamientos propuestos, se establecen como una contribución en las intervenciones en entornos patrimoniales, desde varios ámbitos; por un lado en manos de un profesional constituyen un instrumento idóneo a la hora de establecer los determinantes de diseño que debe considerar una intervención; por otro lado, desde la administración municipal, son un aporte en la determinación de la pertinencia o no de una intervención y constituye un respaldo a la hora de analizar la adaptación o no al entorno patrimonial, dejando de lado la subjetividad.

Para concluir, el contar con guías de actuación más apegadas a la realidad, que analizan el entorno desde varios ámbitos, sin duda alguna, contribuirá de manera directa y positiva en la disminución de las intervenciones irregulares que se realizan en el área histórica, pues muchas de estas se llevan a cabo como respuesta a la rigidez de la norma y al predominio de la conservación de lo edificado por sobre las necesidades de sus usuarios.



ANEXOS



ANEXO No. 1

Herramienta de determinación de impactos

6.- INDICADOR

Una de las principales características de la situación contemporánea es la constatación de que vivimos en un mundo complejo, con multitud de variables, en el cual progresivamente crece la dificultad para realizar análisis en su interior. Pero al mismo tiempo y paradójicamente, se hace más acuciante la necesidad de llevar a cabo esta tarea.

Una de las soluciones para este dilema son los denominados "sistemas de indicadores". Un indicador, como dice la misma palabra, sirve para "indicar". En ocasiones, los indicadores son utilizados para "caracterizar" comparativamente las diversas situaciones. Se busca un criterio que pueda ser aplicado sobre dichas situaciones como por ejemplo la densidad de población, y cada cual obtiene una clasificación de acuerdo con los resultados relativos obtenidos. Aunque, en otras ocasiones, normalmente los sistemas de indicadores se conforman para evaluar el objeto de estudio de acuerdo con un objetivo que sería conveniente conseguir.

La metodología ideal para realizar esta evaluación sería estudiar dicho objeto como sistema complejo que es, atendiendo a todas sus relaciones y variables. Pero la extrema complicación de este proceso hace que preferiblemente la solución adoptada sea recurrir a sistemas de indicadores en su condición de premisas que han de ser satisfechas para alcanzar un objetivo. Por ejemplo, ahorrar energía en una búsqueda de un paradigma sostenible. Un indicador, de esta manera, se constituye a base de:

- Una premisa o criterio que se considera positivo para llegar al objetivo,
- Una forma de medición que demuestre de manera cuantitativa y objetiva el cumplimiento de dicho criterio,
- La estimación de unos baremos cuantitativos entre los que se considere satisfecha la premisa en cuestión.

El resultado es que con esta metodología se reducen considerablemente las dificultades a la hora de realizar un análisis de una realidad compleja. La ciudad histórica, como se ha dicho a lo largo de este trabajo, debe comprenderse como una de estas realidades, un paisaje complejo que hace referencia a multitud de factores de los que depende su salud, su vitalidad, su trascendencia dentro de la ciudad contemporánea, así como su correspondencia con una identidad que la caracteriza.

Un sistema de indicadores, aplicado sobre la arquitectura contemporánea que se incorpore a la ciudad histórica, vendría a refrendar y a potenciar este panorama, alimentando la conciencia de qué se concibe que debiera ser la ciudad histórica. Por otra parte, ayudaría a evaluar el cumplimiento de un objetivo que sería el Principio Integración, considerar el impacto que la arquitectura contemporánea produce en la evolución de la ciudad histórica, así como el grado de asimilación a dicho contexto. Para ello, se propone el desarrollo y aplicación de un indicador bajo el nombre de "Principio Integración" cuyo objetivo es analizar la inserción de proyectos arquitectónicos y urbanísticos contemporáneos en el paisaje de la ciudad histórica.

6.1.- CONCEPTO

Bajo el nombre de Principio Integración se comprende la definición de un indicador para evaluar la inserción de un proyecto contemporáneo en el tejido de la ciudad histórica. Se concibe como un indicador complejo, que consta y depende de cinco coordenadas que coinciden con los cinco valores patrimoniales definidos en este trabajo.

Un problema al que se enfrenta este indicador es la propia idiosincrasia del Principio Integración, enormemente complejo a la par que imprevisible. Resulta muy difícil por no decir imposible prever con certeza si un proyecto va a ser o no integrado por el tejido construido de la ciudad, o apropiado por la población. En estas condiciones sería un error concebir que los resultados de este indicador se expresasen mediante un valor global que indicase el grado de integración.

En lugar de esto se ha decidido que los resultados de este concepto se expresen mediante lo que se denominan “niveles de riesgo”. Sin que un resultado positivo o negativo signifique que el proyecto sea o no integrado, se indican en cambio los riesgos que presenta el proyecto a no ser integrado.

En lo concerniente a la metodología, se pretende que ante todo sea de fácil e inmediata aplicación. Con este objetivo el planteamiento dispuesto consiste en la definición de una serie de parámetros a evaluar ya definidos dentro de los distintos subvalores en el punto 5. A cada parámetro se le asocia un rango de puntuación según su importancia (de 0 a 1 puntos si la importancia es baja, de 0 a 3 si es media, de 0 a 5 si es alta).

A continuación corresponde al analista determinar cuántos puntos obtiene el proyecto según su adecuación o inadecuación al entorno. Cuanta menor sea la adaptación, más alta será la puntuación puesto que lo que se calculan son los riesgos. Finalmente, con la suma de los puntos, se obtiene para cada coordenada, que corresponden con cada uno de los cinco valores, un nivel de riesgo que podrá ser bajo, medio o alto.

Por último, con respecto al profesional que analiza el proyecto, el resultado de la aplicación de este indicador debe ser un informe donde el analista argumente y exponga las razones por las cuales el proyecto ha obtenido determinada puntuación en cada uno de los parámetros.

6.2.- CONTENIDO DEL INDICADOR

Este apartado consiste en una exposición de los parámetros a evaluar definidos para cada uno de los valores y subvalores, así como una descripción de los factores que los analistas deben tener en cuenta para otorgar una mayor o menor puntuación. Es necesario recordar que cuanto mayor sea la puntuación, peor es el comportamiento del proyecto con respecto a ese parámetro, puesto que lo que se está calculando son niveles de riesgo.

Valor arquitectónico (VA)

- *VA-1. Impacto visual en el entorno inmediato*

Materiales (0 a 3 puntos). Este parámetro se refiere a los materiales de los paramentos exteriores (pavimentos, fachadas y cubiertas) comparándolos con los materiales habituales del entorno. Con respecto a este parámetro cabe hacer una aclaración. No es que los materiales deban ser similares a los del ámbito, sino que aún siendo nuevos, induzcan a una cierta integración con el aspecto habitual de la zona. La integración de los materiales contemporáneos supone análoga opacidad, textura, color y brillo a los tradicionales. La medida se realiza en porcentaje de superficie de paramentos.

Materiales tradicionales o contemporáneos integrados:	0 puntos
Hasta 2/3 partes de materiales trad. o contemp. integrados:	1 punto
Hasta 1/3 parte de materiales trad. o contemp. integrados:	2 puntos
Materiales exóticos o contemporáneos sin integrar:	3 puntos

Escalas (0 a 5 puntos). La escala se mide exclusivamente para elementos primarios y residencias. Se refiere a la variación del tamaño de la intervención con respecto al entorno. Se mide en altura en plantas, si excede o es claramente inferior.

No varía el número de plantas	0 puntos
± 1 planta de variación	1 punto
± 2 plantas de variación	2 puntos
± 3 plantas de variación	3 puntos
± 4 plantas de variación	4 puntos
± > 5 plantas de variación	5 puntos



Sección (0 a 3 puntos). Se evalúa su sección es acorde respecto al resto de edificaciones de la misma calle. Se mide en función de la variación en porcentaje respecto a la media de altura libre entre suelo y techo por cada planta de los edificios vecinos, lo que influye en la percepción de la verticalidad u horizontalidad propias de la composición de fachadas del entorno. En caso de trazado urbano, este indicador se refiere a las diferencias entre distintos niveles que se puedan encontrar.

Elementos primarios y residencias:

No variación respecto a la media	0 puntos
$> \pm 15\%$ de variación	1 punto
$> \pm 30\%$ de variación	2 puntos
$> \pm 50\%$ de variación	3 puntos

Trazados urbanos:

No existen cambios de nivel	0 puntos
Hasta media planta de cambio de nivel	1 punto
Hasta una planta de cambio de nivel	2 puntos
Más de una planta de cambio de nivel	3 puntos

Composición (0 a 3 puntos). La composición se evalúa exclusivamente para elementos primarios y residencias. Se refiere al mantenimiento de las reglas establecidas implícitamente por el entorno en aspecto exterior de las fachadas. Tratándose de casuísticas enormemente diversas, en función de decoración, cornisas, etc., se toma la proporción de huecos del entorno como valor de referencia. Se mide la variación en porcentaje de la superficie de estos huecos respecto a la media de los edificios de la calle.

No variación respecto a la media	0 puntos
$> \pm 10\%$ de variación	1 punto
$> \pm 20\%$ de variación	2 puntos
$> \pm 30\%$ de variación	3 puntos

Incorporación de infraestructuras (0 a 3 puntos). Se refiere a la capacidad del proyecto para integrar todas aquellas instalaciones que sea necesario hacer pasar o colocar en la fachada del edificio, o a través de galerías en el trazado urbano. Esto se facilita a través de elementos registrables, así como habilitando los lugares adecuados para la instalación de elemento. Se mide en función de las diversas casuísticas,

Integra cables, alumbrado público e instalaciones propias	0 puntos
Integra cables e instalaciones propias	1 punto
Integra instalaciones propias	2 puntos
No integra	3 puntos

- *VA-2- Impacto visual en el conjunto urbano* (solamente aplicable a elementos primarios).

Impacto en el perfil urbano (skyline) (0 a 5 puntos). La intervención no propone un nuevo hito que compita, oculte o entre en conflicto con los hitos ya existentes en la ciudad histórica. La escala se refiere a la variación del tamaño de la intervención con respecto al conjunto histórico. Se mide en exceso de altura de plantas.

No varía el número de plantas	0 puntos
1 planta de variación	1 punto
2 plantas de variación	2 puntos
3 plantas de variación	3 puntos
4 plantas de variación	4 puntos
> 5 plantas de variación	5 puntos

Impacto en perspectivas visuales históricas (0 a 3 puntos). Este parámetro consiste en que la intervención no oculta, compite ni entra en conflicto con la visión por parte del peatón de los hitos ya existentes desde el espacio público. La evaluación de este aspecto se realiza por análisis visual, cuando la silueta de la nueva intervención se superpone a la de los hitos reconocibles en su aproximación desde ejes históricos.

No se produce superposición	0 puntos
Se produce superposición	3 puntos

- *VA-3. Calidad arquitectónica*

Control del proceso de adjudicación del proyecto (0 a 3 puntos). La existencia de concursos con jurado no garantiza necesariamente la calidad de las propuestas, aunque sí supone el establecimiento de un control sobre los mismos. Se miden en función de su composición, según participe la administración (A), los profesionales (B) y la ciudadanía (C).

Concursos con participación ABC	0 puntos
Concursos con participación AB	1 punto
Concursos con participación A	2 puntos
Adjudicación directa	3 puntos

Participación ciudadana (0 a 3 puntos). La participación de la población en los procesos de construcción de la ciudad supone una garantía de su apropiación. Se mide en función del grado de implicación en el proceso, bien sean agrupados en colectivos o a título particular. El proceso se establece en base a tres etapas: definición de valores y programa de necesidades (A), elección de propuesta (B), y validación de la percepción o seguimiento (C)

Participación ABC	0 puntos
Participación AB	1 punto
Participación A	2 puntos
Sin participación ciudadana	3 puntos

- *VA-4. Impacto sobre la estructura urbana*

Impacto en el trazado viario (0 a 5 puntos). La operación no modifica o contradice la disposición tradicional de las alineaciones con respecto a la calle (a vial, jardines delanteros, etc.). Esto se valora incluso en el caso de que la normativa urbanística local permita cambios, y el proyecto apueste por la continuidad histórica. En operaciones de trazado urbano, la valoración se realiza en función de la modificación de las alineaciones y la sección de la calle o plaza en cuestión.

Elementos primarios y residencias:

No se producen cambios de alineación	0 puntos
Cambios de alineación en planta baja, no en superiores	2 puntos
Cambio total de alineación	5 puntos

Trazados urbanos:

No se producen cambios de alineaciones ni sección	0 puntos
Cambio de sección, no de alineaciones	2 puntos
Cambio total de alineaciones y sección	5 puntos

- *VA-5. Impacto en el tejido construido (solamente aplicable a elementos primarios y residencias)*

Impacto en la lógica catastral (0 a 5 puntos). Este parámetro se incumple tanto más la propuesta incide en una lógica de reparcelación o de agrupación de parcelas. Se mide en función de la superficie de parcela agregada.

No se produce agregación de parcelas	0 puntos
--------------------------------------	----------

Agregación de parcela S < 25% parcela original	1 punto
Agregación de parcela S < 50% parcela original	2 puntos
Agregación de parcela S = parcela original	3 puntos
Agregación de dos parcelas	4 puntos
Agregación de varias parcelas	5 puntos

Impacto tipológico (0 a 3 puntos). En la renovación urbana, se considera que la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección, es depositaria de los valores espaciales que buscan continuidad en la ciudad histórica. La evaluación se realiza en función del respeto a la posición de elementos estructurantes: accesos (A), espacios abiertos y patios (B) y crujiás (C).

Respeto de A, B y C	0 puntos
Respeto de solamente dos elementos	1 punto
Respeto de solamente un elemento	2 puntos
No mantiene elementos estructurantes	3 puntos

Valor Histórico (VH)

• VH-1. Fomento de la evolución histórica

Efecto catalizador y condición germinal (0 a 3 puntos). Este parámetro se mide para elementos primarios y trazado urbano, y señala la capacidad de la intervención que se realice para generar otras intervenciones contemporáneas respetuosas con el entorno; bien sean de edificios vinculados, o de espacios abiertos (jardines y espacios públicos).

Se favorece la transformación de edificios y espacios abiertos	0 puntos
Se favorece la transformación de espacios abiertos o edificios	1 punto
No se producen transformaciones	3 puntos

Apertura a la mutación orgánica y ciudadana (0 a 5 puntos). Este parámetro mide la capacidad de integración de la arquitectura contemporánea en contextos no resueltos de la ciudad. Se valora así el derecho adquirido por los vacíos urbanos de larga obsolescencia en las ciudades históricas para albergar presencias naturales, o para servir de acogida a usos propuestos por la ciudadanía para su uso y disfrute común. Se considera que este indicador se cumple satisfactoriamente cuando pasados 15 años desde el abandono de un solar, la intervención que lo regenera reconoce esas preexistencias y las integra en su nueva formulación.

Se consolidan presencias naturales y usos compartidos	0 puntos
Se consolidan sólo presencias naturales o los usos compartidos	1 punto
No se produce consolidación	5 puntos

• VH-2. Condición de contemporaneidad y autenticidad histórica.

Aportación a la diversidad arquitectónica del conjunto urbano (0 a 3 puntos). Este parámetro se mide con respecto al conjunto de la ciudad histórica, estimando su receptividad a la integración de la arquitectura contemporánea. Considerándose que en la evolución de la ciudad debe primar la continuidad, se determina si el proyecto es resultado de una rehabilitación, o si precisa de demolición.

Hay rehabilitación	0 puntos
Obra de nueva planta	3 puntos

Coherencia contemporánea (0 a 3 puntos). En el caso de elementos primarios y residencias, esta cuestión persigue ante todo evitar el tema del fachadismo, de la conservación de las fachadas tradicionales adaptándolas a un cuerpo que no es el suyo. Se entiende por coherencia entre fachada y planta la correspondencia entre huecos y estancias. Se entiende por coherencia entre fachada y sección la correspondencia entre huecos y alturas interiores de huecos en las estancias.

Correspondencia de fachada, sección y planta	0 puntos
--	----------



Correspondencia de fachada y sección	1 punto
Correspondencia de fachada y planta	2 puntos
No existe correspondencia de fachada, sección y planta	3 puntos

En el caso de trazado urbano, se valora especialmente la introducción de mobiliario urbano. La coherencia histórica supone la incorporación de elementos muebles tales como bancos, farolas, papeleras y quioscos, que sean bien muestras protegidas de diseño histórico, bien muestras del diseño contemporáneo.

Se incorporan elementos prot. o contemp. de mobiliario urbano	0 puntos
Se incorporan réplicas históricas de mobiliario urbano	3 puntos

Continuidad y cambio programático (0 a 3 puntos). Se evalúa para elementos primarios y residencias. Se considera que los nuevos programas a incorporar en los conjuntos históricos deben mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, esto es, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo la progresiva terciarización de los centros históricos. Se plantea en términos de compatibilidad funcional y tipológica entre tres usos fundamentales: equipamientos (E), residencial individual (RI), y residencial colectivo (RC).

No existen cambios de uso para E, RI, y RC	0 puntos
Cambio de E a RC	0 puntos
Cambio de RI a RC	0 puntos
Cambio de RI a E	1 punto
Cambio de E a RI	1 punto
Cambio de RC a E	3 puntos
Cambio de RC a RI	3 puntos

Valor cultural (VC)

• VC-1. Fomento de la cultura.

Programa cultural (0 a 3 puntos). Se evalúa solamente para elementos primarios y trazado urbano. La intervención participa en la realización de actividades culturales, tales como exposiciones, conciertos de música y conferencias. Se refiere a elementos primarios y residencias por un lado, valorando si cuentan con estancias apropiadas para estos usos, y por otro lado a trazado urbano, valorando si su planta y sección permiten la celebración de actividades culturales.

Elementos primarios:

Incluye espacios para actividades culturales	0 puntos
No incluye espacios para actividades culturales	3 puntos

Trazado urbano:

Permiten la celebración de actividades	0 puntos
No permite la celebración de actividades	3 puntos

Integración patrimonial (0 a 3 puntos). Las intervenciones asumen su condición de palimpsestos urbanos, permitiendo la percepción de presencias construidas anteriores, tal es el caso del patrimonio arqueológico; bien mediante la integración en el diseño general de la intervención; bien facilitando estancias a propósito para su visualización. Se aplica igualmente elementos primarios, residencias y trazado urbano.

Permite la integración patrimonial	0 puntos
No permite la integración patrimonial	3 puntos

• VC-2. Reclamo de la dimensión monumental.

✓ **Asunción y representación de la condición de hito urbano (0 a 3 puntos).** Se aplica exclusivamente al caso de elementos primarios. En este apartado, el proyecto promueve un nuevo hito urbano y ayuda a potenciar la monumentalidad tradicional. La definición de monumentalidad se refiere a tres elementos fundamentales:

- la escala urbana, que será superior a la media del tamaño de la edificación circundante (E). En todo caso, la medición de la escala se realizará de manera que su altura máxima no supere en dos plantas la del entorno circundante. En caso contrario, el edificio obtiene la máxima puntuación.
- la provisión de elementos que ofrezcan una escala humana (H), como voladizos, porches y elementos de acceso, o en el caso de trazado urbano, elementos de mobiliario público.

Estos valores se miden en función de que estén presentes, o no, las características, graduadas por importancia:

La intervención cuenta con E, H	0 puntos
La intervención cuenta con E	1 punto
La intervención no cuenta con ningún factor	3 puntos

✓ **Impacto de la intervención en medios especializados (0 a 3 puntos).** Este parámetro mide si el proyecto tiene potencial propagandístico capaz de estar presente en los foros nacionales e internacionales de debate cultural. Se mide según su repercusión en más de 5 publicaciones especializadas, sean internacionales (I), nacionales (N), o locales (L).

La intervención ha sido publicada en I, N, L	0 puntos
La intervención ha sido publicada en N, L	1 punto
La intervención ha sido publicada en L	2 puntos
La intervención no ha sido publicada	3 puntos

✓ **Monumentalidad cívica (0 a 3 puntos).** El carácter participativo en la configuración del espacio público es un valor a potenciar dentro de la ciudad contemporánea. Se evalúa exclusivamente en trazados urbanos, en función de si la intervención es resultado de un proyecto participativo realizado por la población (P) o en colaboración con artistas (AR).

La intervención implica a P y AR	0 puntos
La intervención implica a P ó AR	1 punto
La intervención no implica agente alguno	3 puntos

- *VC-3. Aporte a la memoria colectiva (solamente aplicable a trazados urbanos)*

✓ **Memoria de las minorías (raza, nacionalidad, grupos sociales...) (0 a 5 puntos).** La propuesta incide en la potenciación de significados culturales vinculados a la expresión popular, abarcando toda su diversidad. La principal característica que han de guardar los espacios públicos a este respecto es su condición laica, desvinculándose de cualquier tipo de simbología religiosa o política, haciendo de ellos soportes auténticos de la libre interacción ciudadana favoreciendo la integración de todas las minorías.

No se incorpora simbología	0 puntos
La intervención incorpora simbología, religiosa o política	5 puntos

- *VC-4. Reconocimiento de la influencia territorial*

✓ **Condición de punto de observación (0 a 3 puntos).** Se evalúa solamente para elementos primarios, si el edificio se ofrece como punto de observación territorial, favoreciendo una comprensión del entorno inmediato y ofreciendo puntos de vista desacostumbrados sobre la ciudad. Se refiere solamente a elementos primarios.

La intervención cuenta con mirador de acceso público	0 puntos
La intervención no cuenta con mirador de acceso público	1 punto



• *VC-5. Reconocimiento de la flora*

Respeto a la vegetación (0 a 3 puntos). La vegetación urbana constituye un elemento característico del paisaje, que no debe ser afectado en sus derechos por la realización de intervenciones. Las intervenciones procurarán no afectar a los ejemplares, y en caso necesario de traslado de ejemplares, realizarlo en un radio inmediatamente próximo. En cualquier caso, esta posibilidad de traslado estará excluida para ejemplares monumentales de arbolado, para los que los proyectos habrán de buscar en cualquier caso su integración respetuosa.

Respeto integro	0 puntos
Traslado a radio inferior a 100 metros	1 punto
Traslado a radio inferior a 200 metros	2 puntos
No se produce traslado y se destruyen ejemplares	3 puntos <i>no existen ejemplares</i>

Especies locales (0 a 3 puntos). Se evalúa solamente en trazados urbanos, y se considera valorar el empleo de especies vegetales locales, frente a otras especies foráneas.

Empleo de 100% especies locales	0 puntos
Empleo < 66% especies locales	1 punto
Empleo < 33% especies locales	2 puntos
Empleo exclusivo especies foráneas	3 puntos

• *VC-6. Reconocimiento de la fauna*

Respeto a la fauna (0 a 3 puntos). En las intervenciones, se considera positivo no interferir en los ciclos naturales de anidación, cría y desarrollo de especies animales autóctonas. Este parámetro se hace extensivo a elementos primarios, residencias y trazado urbano.

La intervención integra el hábitat de especies afectadas	0 puntos
La intervención obliga a traslado a distancia inferior a 100m	1 punto
La intervención obliga a traslado a distancia inferior a 200m	2 puntos
La intervención destruye o interrumpe el hábitat de la fauna	3 puntos

Valor económico (VE)

• *VE-1. Impacto relativo* (aplicable solamente para elementos primarios y residencias)

Densidad comparada (0 a 3 puntos). Este parámetro se puntuaría positivamente si en un radio de 500 metros alrededor de la intervención se cumpliera alguna de las siguientes condiciones:

En elementos primarios (EP),

Densidad EP área <= densidad EP conjunto histórico	0 puntos
Densidad EP área > densidad EP conjunto histórico	1 punto
Densidad EP área > 1,5 densidad EP conjunto histórico	3 puntos

En residencias:

Densidad R intervención <= densidad R área	0 puntos
Densidad R intervención > densidad R área	1 punto
Densidad R intervención > 1,5 densidad R área	3 puntos

• *VE-2. Movilidad y accesibilidad* (solamente aplicable a trazado urbano)

Peatonalización (0 a 3 puntos). La intervención apuesta por la peatonalización, sustituyendo superficie de calzada por superficie de espacio transitable para peatones. Se mide exclusivamente para trazado urbano, según la presencia de peatones (P), transportes públicos (TP), y automóvil privado (AP)

Exclusividad P	0 puntos
Compatibilidad P / TP	1 punto
Compatibilidad P / TP / AP	2 puntos



No se peatonaliza	3 puntos
5/ Fomento de la movilidad en bicicleta (0 a 3 puntos). La intervención apuesta por la bicicleta como medio personal de transporte sostenible. Se mide exclusivamente para trazado urbano, en función de si la bicicleta (B) ha de compartir espacio con transporte público y automóvil privado (TP, AP), y con los peatones (P).	
Carril bici exclusivo B	0 puntos
Carril bici compartido con TP, AP	1 punto
Carril bici compartido con P	2 puntos
No existe carril bici	3 puntos X
5/ Fomento del uso de transporte público (0 a 3 puntos). La intervención fomenta su accesibilidad a través del transporte público no contaminante.	
La intervención integra transporte público no contaminante	0 puntos
La intervención integra transporte público no contaminante	3 puntos X
5/ Creación de aparcamientos para residentes (0 a 3 puntos). La intervención procura disuadir al uso del automóvil, garantizando la provisión de estacionamientos para los residentes de los conjuntos históricos. Se mide en función del uso de los aparcamientos, compartido o no, entre los residentes del conjunto histórico y el resto de la población.	
7 Aparcamiento 100% residentes	0 puntos
Aparcamiento 50 % residentes, 50% no residentes	1 punto ✓
Aparcamiento 100% no residentes	3 puntos
• VE-3. Sostenibilidad de los recursos	
5/ Diseño sostenible (0 a 3 puntos). El diseño sostenible se refiere a estrategias tradicionales de diseño destinadas al control de la iluminación, la temperatura y de la humedad, incidiendo en un menor consumo de energía. En el caso de elementos primarios y residencias, se evalúa la existencia sistemas pasivos de acondicionamiento: control de la radiación solar y de la iluminación natural (RI), de refrigeración por evaporación y de ventilación (RV). En el caso de trazados urbanos, en el empleo de materiales no acumuladores de energía como el hormigón (AE), y de arbolado que evite la radiación solar directa (A)	
En elementos primarios y residencias	
La intervención cuenta con RI, RV	0 puntos
La intervención cuenta con RI o RV	1 punto
La intervención no cuenta con sistemas pasivos	3 puntos
En trazados urbanos	
La intervención cuenta con AE, A	0 puntos
La intervención cuenta con AE o A	1 punto
La intervención no cuenta con sistemas pasivos	3 puntos ✓
5/ Suficiencia energética (0 a 3 puntos). La intervención incorpora infraestructuras de producción de energía sostenibles (PES), o al menos la energía que consume procede de fuentes sostenibles. En la actualidad, las principales fuentes de energía son los paneles fotovoltaicos, cuya aplicación tiene consecuencias en el <i>roofscape</i> de la ciudad. Su colocación, además de eficiente, ha de procurar ser acertada estéticamente.	
La intervención incorpora PES	0 puntos
La intervención no incorpora PES	3 puntos
5/ Reciclaje de residuos (0 a 3 puntos). La intervención está preparada con espacios e infraestructuras habilitadas para la separación y apoyo al reciclaje de los residuos (RR).	
La intervención incorpora RR	0 puntos
La intervención no incorpora RR	3 puntos

Flexibilidad arquitectónica (0 a 3 puntos). Este parámetro se mide para elementos primarios y residencias, y se refiere a la capacidad de de la intervención de ser reutilizada y de cambiar su uso. Dependerá sobre todo de la distancia entre elementos estructurales, la naturaleza de éstos (si son pilares o muros de cargas), la posición de la cajas de escaleras, los huecos de instalaciones, etc. A la hora de evaluar el proyecto, se valorará los redactores incorporen propuestas de reutilización parcial (adaptaciones) (RP) y total (cambios de uso) (RT) para el edificio.

La intervención cuenta con propuestas RP y RT	0 puntos
La intervención cuenta solamente con propuestas RT	1 punto
La intervención cuenta solamente con propuestas RP	2 puntos
La intervención no cuenta con propuestas RP, RT	3 puntos ✓

• *VE-4. Fomento del empleo y los oficios.*

Relaciones con las tradiciones constructivas (0 a 3 puntos). En lo referente a la construcción, se refiere principalmente al empleo de materiales producibles en el entorno geográfico (M); así como a la reintroducción de prácticas artesanales en la construcción (P).

La construcción cuenta con M y P	0 puntos
La construcción cuenta solamente con M / P	1 punto
La construcción no favorece M / P	3 puntos ✓

Soporte de actividades tradicionales (0 a 3 puntos). La construcción de la intervención no elimina e incluso impulsa la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía o el comercio local.

La intervención promueve la artesanía y el comercio local	0 puntos
La intervención no incluye la artesanía ni el comercio local	3 puntos

Generación de actividades propias de la economía contemporánea (0 a 3 puntos). La implantación de la intervención favorece actividades de la economía cultural contemporánea, como son las siguientes:

- Actividades culturales (museos, galerías de arte, etc.).
- Fomento del turismo cultural (determinado tipo de hoteles y espacios residenciales).
- Fomento de la industria cultural (entornos de oportunidad para gente que tiene algo que mostrar: salas de conferencias, danza, teatro, cine, etc.).
- Fomento de las actividades creativas (moda, diseño, etc.).
- Fomento de nuevas formas de consumo (consumo alternativo, consumo solidario, pequeños negocios que dedican parte de su espacio a actividades artísticas, etc.).
- Fomento de las actividades relacionadas con el conocimiento (centros de investigación, bibliotecas, universidades, etc.).
- Espacios de representación pública.
- Fomento de las actividades relacionadas con la innovación ("actividades @" y, en general, todo lo relacionado con las nuevas tecnologías).

La valoración se realiza en función de la introducción o no de alguna de estas actividades.

La intervención incorpora alguna de estas actividades	0 puntos
La intervención no incorpora ninguna de estas actividades	3 puntos

Mezcla de usos (0 a 3 puntos). La implantación de la intervención supone la incorporación de usos diversos a la ciudad. Se mide para elementos primarios y trazados urbanos, en función del número de usos compatibles en la misma intervención (comercial, oficinas, equipamientos sociales, etc.). Su valoración estará necesariamente influida por las determinaciones del planeamiento a este respecto.

Se produce mezcla de 3 usos	0 puntos
Se produce mezcla de 2 usos	1 punto

Intervención monofuncional

3 puntos

12

Valor social (VS)

- VS-1. Experimentación en las nuevas formas de habitar (solamente aplicable a residencias)

Experimentación en las nuevas formas de habitar (0 a 3 puntos). Por ejemplo, creación de viviendas unipersonales, viviendas compartidas y viviendas híbridas (residencia-espacio laboral).

Cuenta con tipologías experimentales	0 puntos
No cuenta con tipologías experimentales	3 puntos

- VS-2. Impacto sobre la población originaria (solamente aplicable a residencias)

Creación de viviendas para realojar a la población originaria (0 a 5 puntos). La propuesta evita el desalojo de la población originaria e incluso fomenta la creación de viviendas para alojarlos.

Realojo completo de la población originaria	0 puntos
Realojo 80% de la población originaria	1 punto
Realojo 60% de la población originaria	2 puntos
Realojo 40% de la población originaria	3 puntos
Realojo 20% de la población originaria	4 puntos
No se produce realojo de la población originaria	5 puntos

- VS-3. Sostenibilidad social

Equipamientos y viviendas protegidas (0 a 5 puntos). El cumplimiento de este parámetro depende del tipo de elemento.

Para elementos primarios si incorpora un tipo de equipamiento que no esté presente a una distancia inferior a la que se designa en la siguiente tabla:¹

Concepto	Descripción	Distancia máx. (m)
Abastecimiento y consumo	Mercado municipal	600
Sanitarios - asistenciales	Centro de atención primaria	600
	Centro de día	600
	Centro de servicios sociales	600
Culturales - recreativos	Centro cívico – asociativo	300
	Biblioteca pública	600
	Centro cultural polifuncional	600
Docentes	Guardería, centro de educación infantil, centro de educación primaria	300
	Centro de educación secundaria obligatoria	600
Deportivos	Pistas polivalentes, instalaciones deportivas	600

¹ Datos obtenidos del "Avance del Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla". Indicador 6.1: "Accesibilidad a los equipamientos y servicios básicos".



	elementales	
	Centro municipal de deportes	1000
Administrativos	Oficina municipal	600
	Oficina de correos	600

Cumple el requisito de distancia	0 puntos
No cumple el requisito de distancia	5 puntos

Para residencias, este requisito se cumple si se incluyen viviendas de protección oficial así como viviendas especialmente destinadas a jóvenes (J) y ancianos (A) y otros colectivos desfavorecidos (D).

Viviendas de protección oficial para J, A, D	0 puntos
Viviendas de protección oficial	2 puntos
Viviendas de promoción privada	5 puntos

Para trazado urbano, ha de cumplir en primer lugar el requisito de distancia (D), por el cual la intervención promueve que en la zona donde se implanta, cualquier punto tenga como mínimo espacios libres para el juego y la convivencia en como máximo doscientos metros alrededor. También el requisito de áreas de recreo activo (R), si el diseño del trazado urbano incluye zonas de juego para niños, o de ejercicio para mayores.

Cumple requisitos D y R	0 puntos
Cumple requisito D ó R	2 puntos
No cumple requisitos D ó R	5 puntos

• *VS-4. Corresponsabilidad*

Fomento de la gestión ciudadana en la construcción del ambiente construido (0 a 3 puntos). Se mide exclusivamente para residencias y trazados urbanos. En el caso de las residencias, se valora la realización de experiencias de autoconstrucción, por las cuales los habitantes de las viviendas participan directamente en la construcción de sus futuros hogares. Para trazado urbano, se valora la participación de la población en el cuidado y mantenimiento del espacio público.

En el caso de residencias:

Experiencia de autoconstrucción	0 puntos
No autoconstrucción	3 puntos.

En el caso de trazados urbanos:

Experiencia de participación	0 puntos
No participación	<u>3 puntos.</u>

6.3.- LISTADO RESUMEN DEL INDICADOR

La mayoría de los parámetros son aplicables a los tres tipos de elementos, a excepción de aquellos que lleven las siguientes siglas: EP (específicamente para elementos primarios), TU (específicamente para trazado urbano), RE (específicamente para residencias).

Valor arquitectónico (VA)

Materiales (0 a 3 puntos).

Escalas (0 a 5 puntos) (EP, RE).

Sección (0 a 3 puntos).



Composición (0 a 3 puntos) (EP, RE).
Incorporación de infraestructura (0 a 3 puntos)
Impacto en el perfil urbano (skyline) (0 a 5 puntos) (EP).
Impacto en perspectivas visuales históricas (0 a 5 puntos) (EP).
Control del proceso de adjudicación del proyecto (0 a 3 puntos)
Participación ciudadana (0 a 3 puntos)
Impacto en el trazado viario (0 a 5 puntos).
Impacto en la lógica catastral (0 a 5 puntos) (EP, RE).
Impacto tipológico (0 a 3 puntos) (EP, RE).

Valor Histórico (VH)

Efecto catalizador y condición germinal (0 a 3 puntos) (EP, TU).
Apertura a la renovación orgánica y ciudadana (0 a 5 puntos).
Aportación a la diversidad arquitectónica del conjunto urbano (0 a 3 puntos)
Coherencia contemporánea (0 a 3 puntos)
Continuidad y cambio programático (0 a 3 puntos) (EP, RE).

Valor cultural (VC)

Programa cultural (0 a 3 puntos) (EP, TU).
Integración patrimonial (0 a 3 puntos).
Asunción y representación de la condición de hito urbano (0 a 3 puntos) (EP).
Impacto de la intervención en medios especializados (0 a 3 puntos)
Monumentalidad cívica (0 a 3 puntos) (TU)
Memoria de las minorías (etnia, nacionalidad, grupos sociales) (0 a 5 puntos) (TU)
Condición de punto de observación (0 a 3 puntos) (EP).
Respeto a la vegetación (0 a 3 puntos).
Especies locales (0 a 3 puntos) (TU).
Respeto a la fauna (0 a 3 puntos).

Valor económico (VE)

Densidad comparada (0 a 3 puntos) (EP, RE).
Peatonalización (0 a 3 puntos) (TU).
Fomento de la movilidad en bicicleta (0 a 3 puntos) (TU)
Fomento del transporte público (0 a 3 puntos) (TU).
Creación de aparcamientos para residentes (0 a 3 puntos) (TU).
Diseño sostenible (0 a 3 puntos).
Suficiencia energética (0 a 3 puntos).



Reciclaje de residuos (0 a 3 puntos).

Flexibilidad arquitectónica (0 a 3 puntos) (EP, RE).

Relaciones con las tradiciones constructivas (0 a 3 puntos).

Soporte de actividades tradicionales (0 a 3 puntos).

Generación de actividades propias de la economía contemporánea (0 a 3 puntos).

Mezcla de usos (0 a 3 puntos) (EP, TU).

Valor social (VS)

Experimentación en las nuevas formas de habitar (0 a 3 puntos) (RE).

Creación de viviendas para realojar a la población originaria (0 a 5 puntos) (RE).


Equipamientos y viviendas protegidas (0 a 5 puntos).

Fomento de la gestión ciudadana en la construcción del ambiente construido (0 a 3 puntos) (RE, TU).




ANEXO No. 2


Encuestas de evaluación de lineamientos (profesionales ámbito educativo)

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas							
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO							
							
PROFESIONAL ENCUESTADO: Arq. Verónica Heras							
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar							
MAESTRIANTE: Arq. Silvana Araujo Y.							
FECHA: Junio 2019							
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico , Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental . Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.							
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO	
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	1	5	3	3		
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	1	5	2	5		
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	4	5	5	5	5		
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	5	1	3	1	5		
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	5	4	5	5	5	Muy interesante, debería buscar su aplicación real	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	5	5	5	2	Revisar la coherencia con otros lineamientos propuestos	

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	5	5	5	5	Completamente aplicable
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	5	5	5	5	5	Contribuirá a la dinamización de la economía local
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	5	5	1	3	3	Se requiere de un sólido compromiso político
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	2	5	5	5	2	
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	3	5	5	5	4	Se requiere de proyectos que busquen integrar a los actores locales
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	5	4	4	4	Revisar las normativas resulta fundamental
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	5	3	3	3	
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	5	3	3	3	3	
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	3	3	4	4	
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	3	4	2	3	3	Este lineamiento requiere una revisión pues esto se vincula a la normativa
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	4	4	3	2	4	Lineamiento poco claro
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	3	3	3	3	2	
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	3	5	3	3	3	Podría existir una contradicción con el lineamiento 12

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas						
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
						
PROFESIONAL ENCUESTADO: María del Cisne Aguirre						
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar						
MAESTRIANTE: Arq. Silvana Araujo Y.						
FECHA: Junio 2019						
<p>Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.</p>						
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	3	2	5	1	4	La estratigrafía histórica es aplicable a múltiples realidades materiales, su significado trasciende lo temporal y se constituye como un soporte de la memoria. Los componentes de memoria y trama urbana son elementos sustanciales de la urbe, no solo por la conservación misma de la especie o de la imagen, sino por el sentido de permanencia que generan, y su capacidad de articular lo material a lo inmaterial. Toda la población a través de la mitigación de la gentrificación y vaciado arquitectónico debe trascender al campo de la responsabilidad social y con la sociedad.
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	3	1	4	2	5	La eficiencia energética de las construcciones históricas y su sostenibilidad debería considerarse a priori como variable en las ordenanzas y otros cuerpos normativos. Así mismo deberán incentivar la recuperación de la vegetación de patios y huertas en pro de la recuperación de la trama histórica de manera progresiva y la mejora de las condiciones ambientales. Necesario para no morir de éxito y estar en capacidad de adaptarse a la contemporaneidad sin sufrir
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	2	5	4	3	1	
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	5	1	4	2	3	
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	3	4	5	1	2	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	4	3	1	2	


DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	1	3	4	2	De acuerdo, para garantizar la conservación integral del patrimonio, es decir tanto su dimensión material, cuanto la inmaterial.
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	2	4	3	5	1	Deberá analizarse la capacidad y posibilidad de generalizar este condición a fin de no limitar el mercado laboral o la satisfacción de necesidades sociales.
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	2	4	5	3	1	De acuerdo, en medida de ser posible.
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	3	5	4	2	1	De acuerdo según las demandas y dinámicas socio culturales.
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	1	4	5	3	2	Si es que esa población existiese aun, y sus aspiraciones personales fuera atendidas también.
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	3	4	2	1	De acuerdo en la medida que la coexistencia permita identificar, diferenciar y entenderlas como entidades complejas.
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	4	3	2	1	Se debe garantizar la conservación integral del edificio, a nivel material y también inmaterial, así como valorar y potenciar su capacidad de adaptación sin desfigurarse.
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	5	4	3	2	1	Deberá usarse los materiales nuevos en la medida también de su compatibilidad intrínseca -química, física, mecánica y más- con la preexistencia y el entorno.
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	4	3	2	1	Si, en efecto, pero tampoco deberá convertirse en una limitación para el ejercicio crítico y creativo del proyectista y
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	4	3	2	1	Es urgente la construcción de ordenanzas y reglamentación con mayor precisión y definición capaces de cubrir estas
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	4	3	5	1	2	Más importante que el tamaño del predio, sería la capacidad de mantener la integridad patrimonial y su autenticidad. Lo
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	3	5	4	2	1	La continuidad está bien, así como la innovación, la articulación y la evolución,
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	5	3	4	1	2	

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas									
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO									
									
PROFESIONAL ENCUESTADO: Arq. Sebastián Astudillo									
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar									
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.									
FECHA: Junio 2019									
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico , Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental . Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.									
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO			
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	3	3	2	5				
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	4	4	4	5				
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	5	5	4	2	5	Vivienda... claro que si. Pero para sectores socio-económicos diversos.			
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	3	3	3	2	5	Los técnicos y los ciudadanos no estamos habituados a esto. Tampoco creo que sea, aunque debería serlo, prioridad para los gobernantes			
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico									
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	4	4	3	3	5				


DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	3	3	2	5	5	Los arquitectos e ingenieros cuencanos no están en este camino. Prefieren lo que esta de moda, aunque eso implique mayores costos y de hecho mayor gasto energético, respecto a esto. Otra vez es un tema de mercado... oferta y demanda. Es muy difícil implementar esto.. Falta decisión política y convencimiento y sensibilidad por parte de los
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.						No hay mucho acuerdo entre actores sociales respecto a esto. Otra vez es un tema de mercado... oferta y demanda. Es muy difícil implementar esto.. Falta decisión política y convencimiento y sensibilidad por parte de los
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	3	3	3	3	5	
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	3	3	3	3	5	
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	3	3	3	3	5	No se que significa realojo...? Lo que si debería propoenderse a no generar gentrificación. A no expulsar población
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	4	3	4	3	5	Es factible por parte de profesionales. No siempre la ciudadanía y peor los técnicos y autoridades entienden la necesidad de incorporar arquitectura contemporánea
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	3	3	3	3	5	No esta bien entendido el tema por parte de arquitectos, autoridades y técnicos. Es necesario identificar en donde estan los
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	4	4	4	4	5	
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.						De acuerdo. Aunque no siempre se trata de integrarse... pero si hay elementos importantes como el color o el brillo (vidrios negros o espejo que deberían prohibirse), y
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas estructurales implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacío/armonías).	4	4	4	4	5	No debería ser una pregunta... tienen que integrarse... tienen que respetar las normas...
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y publicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generen.	5	5	5	3	5	deberías revisar, pero me parece que la empresa eléctrica en temas de regeneración urbana y proyectos nuevos, ya no permite
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	5	5	5	5	5	Para dividir un predio entiendo que hay restricciones, sobre todo cuando se trata de un bien patrimonial.. Por ejemplo por temas
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	5	5	5	5	5	




Encuestas de evaluación de lineamientos (profesionales ámbito político)

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas							
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO							
PROFESIONAL ENCUESTADO: ARQ FELIPE MENDOZA							
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar							
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.							
FECHA: Junio 2019							
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.							
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor Social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO	
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias constituidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	3	2	3	2	4	ES IMPORTANTE EVIDENCIAR LOS VALORES DE LA ARQUITECTURA, LAS NUEVAS EDIFICACIONES DEBEN CONSERVAR EL TIPO DE CONTEMPORANEO	
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	3	4	1	5	FUNDAMENTAL COMO MEDIDA PAISAJISTICA, CONSERVAR Y/O INTRODUCIR VEGETACION	
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos lúdicos, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	4	4	5	2	3	ES ESTRATEGICO CONSERVAR LA VIVIENDA EXISTENTE Y PROMOVER NUEVAS	
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	5	3	5	5	5	ES EL ÚNICO CAMINO PARA HACER ESPACIOS ATRACTIVOS PARA VIVIR	
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	3	3	3	2	5	LAS NUEVAS EDIFICACIONES CON ARQUITECTURA BIOCLIMATICA ES INDISPENSABLE PARA LA SOSTENIBILIDAD	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	4	3	4	4	3	DEBEN DEJAR SU HUELLA Y NO SER ATEMPORALES	

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	3	2	4	2	3	SI DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA SOSTENIBILIDAD
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	1	3	3	2	3	NO NECESARIAMENTE PERDIERON LOS SABERES TRADICIONALES
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	4	4	4	5	3	SI LOS NUEVOS USOS SON COMPATIBLES
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	4	3	3	2	4	SI VIVIERA CON EL CARACTER DE PLURAL ES CLAVE PARA LA CONVIVENCIA NO GENERAR ESTIGMAS
11. Todo proyecto propiciará el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	2	4	3	2	3	EN LAS CONDICIONES ACTUALES ES POCO PERMISIVO EL RETORNO
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	4	4	4	2	5	ES IMPORTANTE GENERAR NUEVOS MODELOS DE EFECTIVACIÓN CONTINUA
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	4	4	1	2	2	CON LA GENERACIÓN PERDIDA APORTE SU INTERVENCIÓN
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	2	2	2	3	2	"
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	4	4	4	2	MATERIALES INTRODUCIDOS CON ALTO GRADO DE COMPATIBILIDAD CON LO TRADICIONAL
16. Todo proyecto deberá respetar los reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	4	3	2	3	EN ESTE TEMAS ES IMPORTANTE RESPECTAR LAS NORMAS VIGENTES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	5	4	3	1	2	SI LOS NUEVOS PROYECTOS PUEDEN ARIETARSE NADA LA INTERVENCIÓN
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	4	3	4	2	2	LA DIVISION Y SUBDIVISION EL GENERAL ES CONTRA PRODUCTIVO EN LA CONSERVACIÓN DE CIUDADES CON LA MAZUANA
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.						EN BIENES PATRIMONIALES DE LA DEBE RESPECTAR LA TRAZA

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas						
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
						
PROFESIONAL ENCUESTADO: ARQ. GUSTAVO LLORET ORELLANA						
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar						
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.						
FECHA: Junio 2019						
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.						
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	2	2	3	1	En caso de patrimonio arqueológico encontrado en edificaciones patrimoniales deberán ser una prioridad dentro de la concepción arquitectónica, de hecho debería ser un punto fuerte.
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	4	2	2	2	3	La falta de vegetación en Centro Histórico es una falencia que no ha sido incorporada aún en ordenanza. Los proyectos de arquitectura contemporánea deberían incorporar más vegetación.
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	5	4	4	4	3	Los proyectos en CH deben priorizar la vivienda. Se deberían adecuar muchas edificaciones existentes sin valor o de impacto negativo aprovechando sus alturas.
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	4	3	2	3	3	Lo más importante en nuestro medio no se toma en consideración implementaciones bioclimáticas como en otros países del mundo. Deberían estar normadas.
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	4	4	4	3	4	Igualmente un tema de alta aplicabilidad que no ha sido tratado adecuadamente. Se deberían emitir certificaciones ambientales con incentivos económicos a las edificaciones que implementen estos incorporaciones.
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	4	3	4	3	Respecto constructivo y reutilización son aspectos que nadie considera en nuestros entornos. Sería muy importante su implementación.


DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	4	4	4	3	Hay la necesidad de generar arquitectura que en un futuro pueda ser considerada patrimonio
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	4	4	4	4	3	Es necesario dar vida al Centro Histórico también mediante actividades económicas, mejor si son actividades tradicionales
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	4	4	4	4	3	Muy importante la implementación de estos espacios a fin de dar vida a la ciudad
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	5	3	3	3	3	Las organizaciones que se realizan en Cuenca o una organización estando en donde no se considera ni contempla quienes van a habitarla.
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	4	3	4	3	2	La ciudad debe ser habitada en especial por personas originarias. En las organizaciones que promuevan el desarrollo
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de la existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	4	4	4	4	A mi parecer la arquitectura nueva no debe competir con las edificaciones patrimoniales. Es importante resaltar el valor de los patrimonios sin perder la esencia contemporánea de las nuevas
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	3	3	4	3	El ornato de la ciudad no debe limitarse solamente a fachadas. La calidad arquitectónica debe manifestarse a la edificación integral
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contentiendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	4	4	4	4	3	La necesidad de vivienda en CH es imprescindible y debe fomentar la diversidad de la misma
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	3	3	3	3	3	Hay que tener cuidado en este aspecto ya que existe muchos materiales modernos contemporáneos que no convienen con CH
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacío/ornamentos).	2	3	3	4	3	Las nuevas edificaciones deben armonizar con el entorno de edificaciones patrimoniales existentes
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	5	2	3	4	4	El ornato de la ciudad debe ser prioritario en la construcción de acabados
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	3	4	3	4	3	No considero muy importante este aspecto
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	3	3	4	3	3	La trama urbana patrimonial se va perdiendo a medida que nuevas edificaciones se construyen. Una buena opción es respetar tipología arquitectónica

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas						
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
						
PROFESIONAL ENCUESTADO: Arq. Lourdes Abad						
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar						
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.						
FECHA: Junio 2019						
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico , Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. . Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.						
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	1	3	2	4	
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	4	1	5	3	5	
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	5	1	5	3	5	
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	5	1	5	4	5	
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	5	3	5	3	5	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	3	4	4	5	


DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	3	5	3	5	
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	3	3	5	5	3	
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	3	3	5	5	4	
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	2	3	5	4	3	
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	2	4	5	5	4	
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	2	5	5	5	
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	2	3	3	5	
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	3	3	5	5	4	
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	2	3	3	5	
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	2	4	3	5	
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	5	2	2	3	5	
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	5	2	4	3	5	
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	5	2	4	3	5	




Encuestas de evaluación de lineamientos (profesionales ámbito técnico)

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas							
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO							
							
PROFESIONAL ENCUESTADO: <u>ARAUJO YÁNEZ SILVANA</u>							
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar							
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.							
FECHA: Junio 2019							
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.							
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO	
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	4	5	5	5	Los áreas históricas deben tener 30 historia ya q' eso es uno de sus valores más importante	
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	4	4	3	5	la vegetación es parte del paisaje urbano y constituye parte de los áreas históricas	
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	4	4	3	3	4	Se deben volver CH Museo en lugar de las edificaciones de otros usuarios. La población es importante para mantener la historia y las buenas construcciones de CH.	
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	4	4	5	4	5	Hay un clima es importante incluir la org. bioclimática y sostenible en las edificaciones.	
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones inseridas en contextos de valor histórico.	4	-	3	4	5	Estos característicos ayudan a la vivienda	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	3	4	4	5	Siempre y cuando esos diseños se ocupen y respeten los valores de las edificaciones patrimoniales.	

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	3	4	4	4	Es importante no perder estos materiales tradicionales de buen trabajo y tenerlos en mano en todo el proyecto, depende de los contextos y conclusiones propias de cada proyecto.
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	3	2	2	2	2	Hay que tener en cuenta que los materiales tradicionales deben ser mantenidos.
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	4	4	4	4	4	De acuerdo, siempre y cuando se adapten a los bienes patrimoniales y no se force demasiado el diseño.
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	5	5	5	5	5	Esta población es parte de la historia de este sector.
11. Todo proyecto propondrá el resajo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	5	4	3	3	4	Es importante crear nuevos patrimonios, buscando la integración en este paisaje.
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	5	5	5	5	El patrimonio no es solo fachada, es la configuración en sí.
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	4	5	4	5	La variedad de usos es factible y debe probarse de buscar un equilibrio. La vivienda necesita de estos usos.
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	4	4	4	5	3	Siempre y cuando se mantengan elementos que permitan apreciar la historia del lugar. Buscar equilibrio.
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	.	5	5	5	Respetar el paisaje y cuando se inserta la nueva arquitectura.
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacío/ornamentos).	4		4	4	4	Es factible esta ayuda a mejorar el paisaje urbano.
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	3	3	3	3	3	Depende de las características del predio, es factible cuando no afecta el bien patrimonial y sus valores.
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	5	4	3	3	5	Al hacer de nuevo algo, no se puede lo factible. Los formas de vida son cambiadas y por tanto los arquitectos de la vivienda.
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	3	3	2	2	4	

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas						
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
						
PROFESIONAL ENCUESTADO: <u>Arq. SANDRA WASHITA TOLA</u>						
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar						
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.						
FECHA: Junio 2019						
<p>Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.</p>						
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	5				REQUERIR CAMBIO DE NORMATIVA, RE-DIRECCIÓN A TIENPO DE RUTICO DE ACTUACIÓN. DEASIBILIDAD PARA IDENT. VALORES PATRIMONIALES
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.					5	REQUERIR NORMATIVA QUE PERMITA EXIGIR Y QUE DISPOSICIÓN TENGA SUSTENTO JURIDICO.
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.			3	2		UNO DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS ES EL COSTO DEL SERVICIO, LA EXCLUSIÓN. INACCESIBLE PARA CUERANAO.
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	3			3	3	DEBIA LO IDEAL, SIN ENTORNO LOS COSTOS DEBERAN SER ALTOS
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles; así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	2			2	2	Hay un componente social. Y CULTURAL QUE DEBE REFORZAR LA IMPORTANCIA DE SU USO
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	2					ES UN PROBLEMA DE FORMACIÓN Y DESHABILIZACIÓN

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	3	5			3	SERÍA IMPORTANTE CONSIDERAR INCEPTIVOS.
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.		1		1		ES IMPORTANTE CONSIDERAR QUE ALGUNAS ACTIVIDADES RESULTAN POCO RELEVANTES
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.		1		1		REQUIERIR DE UN ESTUDIO PORMEJORADO DE ORDEN ECOLÓGICO Y SOCIAL
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	2					ES UN PROBLEMA CULTURAL DE FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN.
11. Todo proyecto propiciará el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.		2	2			OFERTA Y DEMANDA DEL SUELO, ES EL PROBLEMA
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	4	5				UNA NORMATIVA REVINDICADA QUE PERMITA ESTO, ES NECESARIA + FORMACIÓN PROFESIONAL
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	5				ES NECESARIO APLICAR LAS SANCIONES A QUIENES REPRESENTAN LAS ÁREAS PATRISTICAS
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.		4				DEPENDIENDO DE LA VOLUNTAD POLÍTICA
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	3				REQUIERIR REVINDICACIÓN DE LA NORMATIVA.
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	5				CONTROL Y FISCALIZACIÓN
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	1					DEBE CONSIDERARSE EL SOSTENIMIENTO
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	2	2		2		SERÍA UN IDEAL, PERO DEPENDE DE OTROS FACTORES
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	5	5				DEBERÍA Y CUANDO SE TRATA DE ESTABLECIMIENTOS HISTÓRICOS

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas						
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
PROFESIONAL ENCUESTADO: JORGE MACANCELA CALLE						
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar						
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.						
FECHA: Junio 2019						
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.						
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	5	5	5	5	De conseguirlo, se lograría una puesta en valor efectiva del patrimonio.
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	5	5	5	5	De conseguirlo, se lograría espacios de mayor calidad no solo como paisaje.
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	5	5	5	5	5	De conseguirlo, se lograría revitalizar el Centro Histórico.
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	3	3	5	3	5	Dependerá mucho del costo de la implementación del sistema.
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	3	3	5	3	5	Dependerá mucho del costo de la implementación del sistema.
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	5	5	5	5	muy conveniente


DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	5	5	5	5	conveniente y armónico con el contexto.
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	3	3	3	2	5	conveniente y armónico con el contexto.
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	2	2	2	2	2	no siempre se conseguirá
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	5	5	5	5	5	muy conveniente
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	2	2	2	2	2	no siempre se conseguirá
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	5	5	5	5	muy conveniente
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	5	5	5	5	coherencia en el manejo integral del proyecto
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	5	5	5	5	5	conveniente
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	5	5	5	5	conveniente
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	5	5	5	5	conveniente, sin embargo existen casos particulares que se deben analizar de manera puntual.
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	2	2	2	2	2	no siempre se conseguirá
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	2	2	2	2	2	no siempre se conseguirá
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	2	2	2	2	2	no siempre se conseguirá




Encuestas de evaluación de lineamientos (profesionales moradores)

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas							
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO							
PROFESIONAL ENCUESTADO: CARLOS G. PINOZA ABAD							
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar							
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.							
FECHA: Junio 2019							
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.							
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO	
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	1	5	3	2	2	NO TODOS DATOS DEL PASADO ES EN SU ILUSTRACIÓN	
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	4	5	5	3	5	- AUNQUE ECONOMICAMENTE ES CUMPLIDO, S. DEBERIA ACONSEJAR EN UNA LEY (REVISAR EN EL C.I.R.)	
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	3	5	5	5	5	- SEGUN LO DEMUESTRA LA "INTEGRATIVA" AL CENTRO DE LA MANEJO INVERSIÓN PARA LA CIUDAD	
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	4	1	1	3	5	LAS NORMAS DE ARQUITECTURA COMO LEY, ES UN PENSAMIENTO EN TODA LA CIUDAD, NO SOLO EN EL C.H.	
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	3	5	4	3	5	10/04/19	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	5	3	5	4	---	

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	3	4	4	4	4	Lo local solo para economía y cultural. No siempre es aplicable.
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	1	3	3	3	3	Hay que cuidar que esas intervenciones no terminen en un "rehabilitación" por ser
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	1	4	4	4	1	—
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	3	5	5	3	1	—
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	3	5	5	3	4	No siempre es posible. A veces la gente se va "voluntariamente".
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	4	5	3	3	2	Aquí hay un problema teórico serio en definir "lo histórico" y "lo contemporáneo" o "lo antiguo" o "lo nuevo".
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	3	2	5	2	Siempre
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	4	4	4	3	3	—
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	4	2	1	2	1	No siempre, ejm:
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacío/ornamentos).	2	3	1	2	1	No siempre, ejm: "los monumientos"
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstos generan.	5	4	1	3	3	Siempre
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	3	3	3	2	2	No siempre
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	3	5	3	3	3	Es lo deseable, pero no siempre se logra.

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas							
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO							
							
PROFESIONAL ENCUESTADO: Arq. Max Cabrera							
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar							
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.							
FECHA: Junio 2019							
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.							
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO	
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	5	5	4	5	La política debe hacer respetar lo proyectos y que cumplan las ordenanzas respectivas	
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	5	5	5	5	El apoyo político es indispensable para que se respeten los lineamientos de ordenanzas y cartas y restauración.	
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos fines, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	5	5	5	5	5	Los proyectos deben ser apoyados por el municipio y deben existir beneficios para los habitantes	
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	5	1	5	5	5	Es mucho mejor invertir en soluciones naturales, que colocar equipos pues encarecen el valor de la construcción	
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	5	1	1	5	5	Es mucho mejor invertir en soluciones naturales, que colocar equipos pues encarecen el valor de la construcción	
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	1	5	5	5		

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	5	5	5	5	5	Hay que diferenciar lo nuevo y lo viejo
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	5	5	4	5	5	Hacer énfasis en la recuperación de la vivienda para ello es necesario dar las facilidades de uso
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	5	5	4	5	5	
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	5	5	5	5	5	Es necesaria la flexibilidad, buscando la vocación de la edificación
11. Todo proyecto propondrá el realojo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	5	5	5	5	5	Importante
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	5	5	5	5	Los proyectos deben respetar una densidad óptima de vivienda
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	5	5	5	5	5	Para mantener la calidad, la sanidad, los espacios deben ser habitables
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y conteniendo su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	5	5	5	5	5	Preferir la vivienda a cualquier otro uso de suelo
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	5	5	5	5	Lo nuevo debe ser nuevo, lo antiguo, antiguo
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	5	5	5	5	Tratar de respetar el envolvente y la tipología de ocupación de suelo.
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	5	5	5	5	5	Debe evitarse toda agresión visual de elementos y las instalaciones
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	5	5	5	5	5	No debe ser tan rígido, lo importante es mantener las características originales
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	5	1	1	1	1	El diseño debe ser compatible con la nueva forma de vivir

Evaluación de lineamientos para la mitigación de impactos de edificaciones no patrimoniales en Áreas Históricas						
MAESTRIA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
						
PROFESIONAL ENCUESTADO: Arq. María Dobres Cordero Vázquez						
DIRECTORA DE TESIS: Arq. Ximena Salazar						
MAESTRANTE: Arq. Silvana Araujo Y.						
FECHA: Junio 2019						
Califique del 1 al 5, la aplicabilidad del lineamiento propuesto para las intervenciones en inmuebles no patrimoniales que se emplazan en el área histórica, considerando los factores: Técnico, Político, Social, Económico-Financiero y Ambiental. Siendo 1, una aplicabilidad baja y 5 alta aplicabilidad.						
LINEAMIENTO	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
1. Los proyectos deberán permitir la percepción de presencias construidas anteriores (preexistencias), como el patrimonio arqueológico por ejemplo, mediante su integración al diseño general o a través de espacios para su visualización, permitiendo su conocimiento y valoración.	5	3	3	3	4	Tecnicamente y ambientalmente son altamente aplicables, pero políticamente, económicamente y socialmente no son tan atractivos.
2. Los proyectos deberán respetar la vegetación urbana existente pues constituye un elemento característico del paisaje y/o proponer la incorporación de vegetación nativa en el caso de no existir, para contribuir en la generación de espacios de calidad para los usuarios.	5	4	4	4	5	Este lineamiento es altamente aplicable pero debe considerarse las limitaciones de cada caso, como el económico.
3. Los proyectos deberán proponer el retorno al centro histórico de la vivienda y los usos lúdicos, es decir, su densificación a niveles óptimos para contribuir en el aprovechamiento de la infraestructura y servicios, así como en la disminución de su vaciamiento.	5	5	5	5	5	Es de interés para todos los sectores, sin embargo, el económico y ambiental por el alto valor del suelo.
4. Los proyectos deberán proponer la implementación de estrategias de diseño destinadas al control de la iluminación, temperatura y humedad mediante sistemas pasivos de acondicionamiento, para contribuir en el mantenimiento de las edificaciones y reducir el uso de energías contaminantes.	5	5	5	5	5	Declarar los contenidos de historia ambiental en el CMI y en todos los sectores.
5. Los proyectos deberán proponer la incorporación de infraestructuras de energía sostenible o el uso de energía que preceda de fuentes sostenibles, así como la dotación de espacios destinados al reciclaje de residuos, de forma eficiente y acertada estéticamente, por tratarse de edificaciones insertas en contextos de valor histórico.	5	5	5	4	5	El uso de energía sostenible como las pilaletas solares que debe implementarse en todos los edificios ambientales, sin embargo, el costo de instalación es alto.
6. Los proyectos deberán proponer diseños flexibles que se integren al entorno y faciliten su reutilización parcial o total, así como su adaptación a nuevos usos, contribuyendo al uso responsable de recursos.	5	5	5	5	5	Se debe entender que la necesidad de reutilización ambiental y los esfuerzos de diseño responden a cosas en el estado del arte y a las normas que los gobiernan.

DIRECTRIZ	Factor Técnico	Factor Político	Factor social	Factor Económico Financiero	Factor Ambiental	COMENTARIO
7. Los proyectos deberán proponer el empleo de materiales producidos en el entorno, así como la introducción de prácticas tradicionales de construcción.	3	3	3	3	4	El uso de técnicas tradicionales por su poca presencia en el entorno resulta a veces difícil, pero se debe considerar que se debe conservar la tradición y el uso de materiales locales.
8. Todo proyecto deberá impulsar la implantación de actividades tradicionales, como la artesanía y el comercio local y contribuir a su conservación y al mantenimiento de la vivienda.	4	4	3	3	4	Se debe conservar las actividades tradicionales y el uso de materiales locales.
9. Todo proyecto deberá favorecer la implantación de actividades de la economía cultural contemporánea y contribuir a su fortalecimiento.	3	3	3	3	3	Se debe considerar que se debe conservar la tradición y el uso de materiales locales.
10. Todo proyecto deberá buscar flexibilidad y adaptabilidad a nuevas formas de habitar los espacios, para permitir la multiplicidad de usuarios por rangos de edad, género, raza, nacionalidad, etc., y observará el comportamiento social en el tiempo actual.	5	5	5	5	5	Aplicable
11. Todo proyecto propondrá el relevo de la población originaria, evitando así su desplazamiento.	4	3	3	3	4	Se debe considerar que se debe conservar la tradición y el uso de materiales locales.
12. Deberá promoverse la continuidad de la ciudad histórica y su integración con la arquitectura contemporánea, es decir, un trabajo mancomunado, que aporte a la conservación de lo existente y a la incorporación de nuevas formas de construir y habitar el centro histórico.	5	5	5	5	5	Aplicable
13. Todo proyecto deberá propender a la coherencia entre su interior y exterior, evitando el fachadismo, se observará correspondencia entre épocas constructivas, secciones, plantas y fachadas.	4	4	4	5	5	En fin el fachadismo se debe evitar en la época de la república y en la época de algunos estilos la fachada y los techos de una casa por lo que se debe evitar cada
14. Todos los proyectos deberán mantener una línea de coherencia y continuidad histórica, favoreciendo el mantenimiento de la diversidad residencial y contenido su desplazamiento. Se deberá propender a la compatibilidad entre la residencial individual, colectiva y equipamientos.	4	3	3	3	4	Se debe considerar que en 2010 por lo no puede tener en todos los casos la diversidad residencial
15. Todo Proyecto deberá hacer uso de materiales que aun siendo nuevos busquen integrarse al entorno en cuanto a opacidad, textura, color y brillo análogo a los tradicionales.	5	3	3	3	3	En fin de edificación sin valor no necesariamente tener material todo analo por lo que se
16. Todo proyecto deberá respetar las reglas establecidas implícitamente en el entorno, en lo relacionado a escala, secciones y composición (relación lleno-vacio/ornamentos).	5	5	5	5	5	Aplicable
17. Todos los proyectos deberán considerar en su diseño la integración de instalaciones propias y públicas que requieran pasar por su fachada y evitar el impacto visual negativo que éstas generan.	5	5	5	5	5	Aplicable
18. Todos los proyectos deberán proponer el mantenimiento de las dimensiones originales del predio, evitando divisiones o agregaciones que afecten sus características y alteren su relación con el entorno.	3	3	3	3	3	Existen edificios que son demarcados por una línea de fachada de
19. Se deberá buscar la continuidad de la ciudad histórica, respetando la tipología arquitectónica, expresada en planta y sección.	4	4	3	3	4	En fin de edificación sin valor no necesariamente tener material todo analo por lo que se



Bibliografía

- Unesco. (2017). *Patrimonio Mundial*. Recuperado de <http://www.unesco.org/new/es/mexico/work-areas/culture/world-heritage/>
- UNESCO Centre. (2017). *The Criteria for Selection*. Recuperado de Whc.unesco.org. <http://whc.unesco.org/en/criteria/>
- Gustavo Lloret Orellana. (2015). *Cuenca: Patrimonio Mundial a 15 años de su declaratoria*. Estoa, (6), p. 82.
- Espinoza, P. & Calle, M. (2002). *La Cité Cuencana*. Cuenca, Ecuador: Monsalve Moreno.
- Garcés, S., Sánchez, F. & Perilla, M. (2010). *Conformación del Paisaje Urbano en La Candelaria, desde la técnica y el material. Estudio de caso*. Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca. Bogotá, Colombia.
- Instituto Latinoamericano de Museos. (2006). *Inventario de bienes culturales*. Recuperado de <http://www.ilam.org/viejo/ILAMDOC/IBC-porqueYparaquien.pdf>
- Bossio, S. (2008). *Inventario, catalogación y registro*. Recuperado de http://www.conceptourbanogb.com/articulos/inventario_catalogacion_y_registro.pdf
- [Municipalidad de Cuenca. \(2010\). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. Cuenca, Ecuador.](#)
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario*. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=L1TjrM9>
- Real Academia Española. (2018). *Diccionario de la lengua española*. Recuperado de <https://dle.rae.es/?id=SBOxisN>.
- UNESCO. (s.f.). *Patrimonio. Sostenibilidad del Patrimonio*. Recuperado de <https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digital-library/cdis/Patrimonio.pdf>
- Centro de Patrimonio Mundial. (2005). *Directrices prácticas 2005*. Recuperado de <https://whc.unesco.org/archive/opguide05-es.pdf>
- GAD Cuenca "et al". (2017). *Propuesta de inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial. Edición comentada 2017*. Cuenca, Ecuador: Grafisum.
- Albornoz, B. (2008). *Planos e imágenes de la ciudad*. Primera edición. GAD Municipal de Cuenca. Cuenca, Ecuador: Monsalve Moreno.
- Pauta, F. (2019). *La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador)*. Estoa, *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 8(15), 115-131. doi:10.18537/est.v008.n015.a10



- Heras, V. (2015). *Cuenca, quince años como patrimonio mundial: evaluación de los procesos de documentación y monitoreo*. [Repositorio Digital de la Universidad de Cuenca](http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27617) *Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Esta. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo. No. 6 (2015).* Artículo. Recuperado a partir de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27617>
- Etulain, J. & González, A. (2012). Rupturas y reintegraciones socio-territoriales en la intervención de los centros históricos latinoamericanos. Séptimo Congreso de Medio Ambiente. La Plata, Argentina. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10915/26919>
- Cardoso, K. (2018). *Análisis comparativo de inventarios fotográficos. El uso de la información y la fotografía histórica en la gestión y conservación del patrimonio*. Revista Investigación Arte y Sociedad. No.14. Artículo recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6266260>
- Cardoso Arévalo, K. J. (2017). *Análisis comparativo de inventarios fotográficos*. Tesis. Recuperado a partir de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27632>
- Universidad de Cuenca. (2017-2019). Unidades de Investigación: Proyecto Vllir CPM. Cuenca, Ecuador. Recuperado de <https://www.ucuenca.edu.ec/la-investigacion/unidades-de-investigacion/vllir-uos/programas/city-press>
- GAD Cuenca, Junta de Andalucía, Embajada de España. (2007). *Guía Arquitectónica Cuenca*. Cuenca, Andalucía. Ecuador, España.
- García, Gabriela. (2017). Síntesis, reporte, caracterización interdisciplinar de los barrios de El Vado y San Roque. PROYECTO VllirCPM. Cuenca, Ecuador.
- Universidad de Sevilla. (2009). Carlos García Vázquez. Sevilla, España: CAPC Grupo de investigación HUM-666. Recuperado de <https://investigacioncontemporanea.com/miembros/carlos-garcia/>
- Gómez Piovano, J. y Mesa, A. (2017). Determinación de densidades urbanas sostenibles en base a metodología relativa al acceso solar: caso área metropolitana de Mendoza, Argentina. *Revista de Urbanismo*, 36, 131-145. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2017.44367>
- Hermida, M., Hermida, C., Cabrera, N. y Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. *Revista SciELO Analytics*, vol.41, 124. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612...
- García, C. (2015). Prototipo de herramienta para determinación de impactos. Seminario-taller "Arquitectura Contemporánea en la ciudad histórica: su papel en la creación del paisaje histórico urbano". Cuenca, Ecuador.



- Piñas, Karen. (2017). LA INSERCIÓN DE NUEVA ARQUITECTURA EN EL PAISAJE HISTÓRICO URBANO DE CUENCA, MEDIANTE LINEAMIENTOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS. CASO DE ESTUDIO "EL VADO". Tesis. Cuenca, Ecuador.
- Universidad de Cuenca. (2012). Justificación y delimitación del área de estudio. El Vado y San Roque. Proyecto Vlr CPM. Cuenca, Ecuador.
- UNESCO. (2003). CARTA ICOMOS-PRINCIPIOS PARA EL ANALISIS, CONSERVACION Y RESTAURACION DE LAS ESTRUCTURAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO. Recuperado de <http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/cartas/2003-estructuras.pdf>
- UNESCO. (1999). CARTA DEL PATRIMONIO VERNÁCULO CONSTRUIDO. Recuperado de <http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/cartas/1999-vernaculo.pdf>
- UNESCO. (1987). CARTA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE CIUDADES HISTÓRICAS Y ÁREAS URBANAS HISTÓRICAS. Carta De Washington. Recuperado de <http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/cartas/1987-washington.pdf>
- UNESCO. (1976). Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea. Nairobi. Recuperado de <https://mega.nz/#!3910UbgQ!AoX6yW7id3YJKXFamJ-E4mWV9JWeQsLUd7ATK7Uwr4>
- UNESCO. (2005). Memorándum de Viena. Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión del Paisaje Histórico Urbano. Recuperado de <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>
- UNESCO. (1999). Carta de Burra. Carta de ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural. Recuperado de <https://mega.nz/#!LpNxXYbb!ocrSDuDDc0D63YGweARA39BTn84ttiCyGfc2VpJ8HM>
- ONU (2015). Objetivos de desarrollo sostenible. Recuperado de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>
- Molano, L. (2007). Identidad cultural un concepto que evoluciona. OPERA. 7, 7 (nov. 2007), 69-84. Recuperado de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/opera/article/view/1187>
- Ellis-Calderón, J. (2016). La arquitectura es compleja, pero no es complicada. e+e Ellies Arquitectos. Recuperado de <https://ellisarquitectos.com/complejidad-arquitectura/>



- Hahn, Achim. (2014). Valores de la Arquitectura. Revista Schuco. Recuperado de https://www.schueco.com/web2/es/arquitectos/revista/todas_las_contribuciones/valores_en_arquitectura