



Universidad de Cuenca

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

**El uso residencial como elemento transformador del periurbano en la ciudad de Cuenca.
Caso de estudio: Parroquia Baños**

Trabajo de titulación previo a la obtención del
título de Arquitecto

Autor:

Ana María Villavicencio Jara

Director:

Ximena Alejandrina Salazar Guamán

ORCID:  0000-0002-7486-8190

Cuenca, Ecuador

2024-07-30



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**EL USO RESIDENCIAL COMO ELEMENTO
TRANSFORMADOR DEL PERIURBANO EN LA
CIUDAD DE CUENCA.
CASO DE ESTUDIO: PARROQUIA BAÑOS**
TRABAJO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTORA:
Ana María Villavicencio Jara

DIRECTORA DE TESIS:
Arq. Ximena Alejandrina Salazar Guamán

Cuenca - Ecuador
2024

Resumen

Este proyecto investigativo examina el papel del uso residencial como elemento transformador del paisaje periurbano en la parroquia rural Baños, en la ciudad de Cuenca, Ecuador. El estudio se centra en cómo la urbanización residencial influencia la ocupación del suelo y la morfología del paisaje en un contexto de expansión urbana. A través de una metodología mixta que combina técnicas cuantitativas y cualitativas, se analizan cinco unidades de paisaje dentro de la parroquia para documentar los cambios inducidos por las prácticas residenciales.

El objetivo general del proyecto es analizar el impacto del uso residencial en las modificaciones del paisaje y la ocupación del suelo en Baños, destacando cómo este uso se ha integrado y ha transformado la región periurbana en respuesta a la expansión urbana. Los objetivos específicos incluyen la definición de modos de ocupación del suelo, la caracterización de formas de ocupación residencial y la evidenciación de los impactos de la urbanización residencial en el paisaje.

Los resultados muestran que el uso residencial ha sido un motor de cambio significativo, reconfigurando tanto la composición social como la estructura física de Baños. Las unidades de paisaje analizadas revelan una transición en la ocupación del suelo, en donde las dinámicas de la cabecera parroquial y la ciudad de Cuenca son las que configuran la periferia, lo cual ha modificado la configuración tradicional y la dinámica socioeconómica de la región.

Palabras clave del autor: uso residencial, periurbano, parroquia Baños, ocupación del suelo, paisaje, urbanización.



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

Repositorio Institucional: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Abstract

This research project examines the role of residential use as a transformative element of the peri-urban landscape in the rural parish of Baños, in the city of Cuenca, Ecuador. The study focuses on how residential urbanization influences land use and landscape morphology in a context of urban expansion. Using a mixed methodology that combines quantitative and qualitative techniques, five landscape units within the parish are analyzed to document changes induced by residential practices.

The general objective of the project is to analyze the impact of residential use on landscape modifications and land occupation in Baños, highlighting how this use has integrated and transformed the peri-urban region in response to urban expansion. Specific objectives include defining modes of land occupation, characterizing forms of residential occupation, and demonstrating the impacts of residential urbanization on the landscape.

The results show that residential use has been a significant driver of change, reconfiguring both the social composition and the physical structure of Baños. The analyzed landscape units reveal a transition in land use, where the dynamics of the parish center and the city of Cuenca shape the periphery, which has modified the traditional configuration and the socio-economic dynamics of the region.

Author Keywords: residential use, peri-urban, Baños parish, land occupation, landscape, urbanization.



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

Institutional Repository: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Agradecimientos

Quiero comenzar expresando mi profunda gratitud hacia mi familia Villavicencio Jara. Cada uno ha jugado un papel fundamental en todas las etapas de mi vida. En primer lugar, a mi mamá, Mariana, la persona más importante de mi vida, la mamá más consentidora, que siempre está a mi lado para reír y llorar conmigo, siendo mi ejemplo personal y profesional.

A mi abuelita, Manuela, mi eterna segunda mamá, la que siempre me obliga a comer antes de salir de la casa, gracias por mostrarme su fortaleza y darme ánimo todos los días para terminar este proyecto ("pero hija, ¿cómo te vas a rendir al final si ya has pasado por tanto?" ... viene a mi mente).

A mi abuelito, Mesías, quien todas las noches en las que me quedaba haciendo deberes venía a mi habitación para cerrar la puerta y que no tuviera frío, gracias por no hacerme sentir sola en esas noches en las que la carrera parecía ser mi peor enemiga. Incluso después de su partida, su presencia y enseñanzas siguen conmigo y fueron mi soporte para terminar este trabajo.

A mi Paloma, mi querida perrita, que es mi amiga incondicional y se convirtió en mi compañera en las clases virtuales.

Gracias a mi extensa familia Jara, especialmente a mis tías Julia, Lala, Mayra, Esperanza, Rosa, y a mis primos Kathy, Ivonne, Camila, Anahí, Mika, Sofía, y muchos más, quienes han sido no solo mis compañeros de juego sino también mis eternos confidentes. Una segunda mención a mi prima Kathy, que compartió conmigo esta experiencia de conocer mi área de estudio, que me acompañó durante todo este proceso.

A mis amigas del colegio, Francческа y Andrea, quienes siempre me han mostrado que tengo un lugar más allá de la universidad. A todos los amigos que he hecho en la universidad, quienes fueron mi soporte para no rendirme durante esta etapa, en especial a Lizzbeth, Israel, Fernando y Steeven, quienes en la última etapa universitaria me mostraron de diversas formas su apoyo incondicional. Otra segunda mención a Israel, que me acompañó durante mi proceso de investigación, siendo un apoyo académico y emocional.

No puedo olvidar agradecer a la Arq. Ximena Salazar, quien me guió con sus conocimientos en el desarrollo de esta investigación, y a la Arq. Cristina

Peñaloza, que también fue una gran fuente de conocimiento para este trabajo. Finalmente, agradezco al equipo de Planificación Urbana, que me enseñó a apasionarme por mi carrera y a entender que la arquitectura también involucra a la ciudad.

Gracias a todos por su apoyo, amor y paciencia. Cada uno de ustedes ha sido esencial en mi viaje académico y personal.

Dedicatoria

Para Mariana, Manuela, Mesías y Paloma, la familia que la pandemia me obsequió.

Para mi familia Jara que siempre me hace sentir acompañada.

Índice de contenido

Introducción.....	9	3.1. Unidad de paisaje 1. Cabecera parroquial.....	48
Objetivo general.....	10	3.2. Unidad de paisaje 2. Guadalupano Alto.....	52
Objetivos específicos.....	10	3.3. Unidad de paisaje 3. San Jacinto.....	56
Metodología.....	11	3.4. Unidad de paisaje 4. Las Antenas.....	60
1. Transformaciones urbanas: origen y evolución del periurbano.....	14	3.5. Unidad de paisaje 5. Misicata.....	63
1.1. Configuración del espacio periurbano.....	15	4. Transformaciones en el periurbano de la parroquia Baños.....	68
1.1.1. La expansión de las ciudades y el origen del periurbano.....	15	4.1. Baños como parte del periurbano de la ciudad de Cuenca.....	69
1.1.2. La nueva ciudad latinoamericana y el nuevo espacio periurbano.....	16	4.2. La ocupación del suelo y el paisaje en la parroquia Baños.....	69
1.2. La evolución histórica de la configuración urbana de la Ciudad de Cuenca.....	17	4.2.1. La importancia del medio físico en la configuración espacial del periurbano de Baños.....	70
1.3. El periurbano de Cuenca: modificaciones en la ocupación y el paisaje.....	22	4.2.2. Transformaciones en la ocupación del suelo.....	71
1.4. El uso residencial como elemento estructurante de la ocupación del suelo y el paisaje.....	23	4.2.3. El fraccionamiento del suelo y su relación con los patrones de ocupación.....	71
1.4.1. Componentes de análisis para la ocupación y el paisaje periurbano.....	23	4.3. El uso residencial en el periurbano de Baños.....	73
2. La parroquia rural Baños: Delimitación y caracterización del área de estudio.....	30	Conclusiones.....	75
2.1. Antecedentes: La parroquia rural de Baños.....	31	Referencias.....	77
2.2. Delimitación del área de estudio.....	34	Anexos.....	81
2.3.1. Topografía.....	38		
2.3.2. Cobertura de uso del suelo. Años 2009 - 2015.....	39		
2.3.3. Densidad edificatoria. Año 2022.....	40		
2.3.4. Trazado urbano.....	41		
3. El uso residencial y su influencia en el periurbano: Caracterización de las unidades de paisaje.....	47		

Índice de figuras

Figura 1. Proceso metodológico aplicado al Trabajo de Integración Curricular.....	12
Figura 2. Esquema del periurbano.....	15
Figura 3. Lógicas de expansión de la ciudad según Pedro Pérez.....	17
Figura 4. Cantón Cuenca.	18
Figura 5. Línea de tiempo. Evolución histórica de la configuración urbana de la ciudad de Cuenca.	20
Figura 6. Evolución de la configuración urbana de la ciudad de Cuenca.	22
Figura 7. Los procesos de urbanización, parcelación y edificación en el crecimiento urbano.....	25
Figura 8. Viviendas unifamiliares adosadas en la ciudad de Cuenca	26
Figura 9. Viviendas unifamiliares aisladas en la ciudad de Cuenca.....	26
Figura 10. Urbanización cerrada presente en la ciudad de Cuenca	27
Figura 11. Uso de suelo residencial y agrícola en el espacio periurbano de la parroquia Baños	28
Figura 12. Vista panorámica de la parroquia Baños.....	31
Figura 13. Parroquia Baños. Localización en el cantón Cuenca.	31
Figura 14. Crecimiento de la huella urbana en la zona periurbana de la parroquia rural de Baños.....	32
Figura 15. Suelo urbano y rural de la parroquia rural Baños.....	33
Figura 16. Área periurbana de la parroquia rural Baños.	33
Figura 17. Área de estudio. Localización en la parroquia Baños.	34
Figura 18. Límites geográficos. Área de estudio, parroquia Baños.....	35
Figura 19. Límite del área de estudio. Parroquia Baños.	36
Figura 20. Componentes ecológico y antrópico identificados. Área de estudio, parroquia Baños.	37

Figura 21. Evolución de los niveles de organización en los geosistemas.....	37
Figura 22. Mapa de pendientes. Área de estudio, parroquia Baños.	38
Figura 23. Mapa de cobertura de uso de suelo, años 2009 – 2015. Área de estudio, parroquia Baños.	39
Figura 24. Mapa de densidad edificatoria, año 2022. Área de estudio, parroquia Baños.	40
Figura 25. Nivel de intensidad del fraccionamiento de manzanas. Área de estudio, parroquia Baños.	42
Figura 26. Nivel de intensidad del fraccionamiento de predios. Área de estudio, parroquia Baños.	42
Figura 27. Nivel de intensidad del fraccionamiento del suelo. Área de estudio, parroquia Baños.	43
Figura 28. Mapa unidades de paisaje potenciales a partir de los niveles de alteración del paisaje. Área de estudio, parroquia Baños.....	44
Figura 29. Mapa de unidades de paisaje definitivas. Área de estudio, parroquia Baños.	45
Figura 30. Unidad de paisaje 1 - Zona 1. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.	49
Figura 31. Unidad de paisaje 1 - Zona 2. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.	50
Figura 32. Unidad de paisaje 1 - Zona 3. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.	50
Figura 33. Unidad de paisaje 1. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.	51
Figura 34. Unidad de paisaje 2 - Zona 1. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.	53
Figura 35. Unidad de paisaje 2 - Zona 2. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.	53
Figura 36. Unidad de paisaje 2 - Zona 3. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.	54

Figura 37. Unidad de paisaje 2 - Zona 4. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.	54
Figura 38. Unidad de paisaje 2. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.	55
Figura 39. Unidad de paisaje 3 - Zona 1. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.	57
Figura 40. Unidad de paisaje 3 – Zona 2. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.	57
Figura 41. Unidad de paisaje 3 – Zona 3. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.	58
Figura 42. Unidad de paisaje 3 – Zona 4. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.	58
Figura 43. Unidad de paisaje 3. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.	59
Figura 44. Unidad de paisaje 4 – Zona 1. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	61
Figura 45. Unidad de paisaje 4 – Zona 2. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	61
Figura 46. Unidad de paisaje 4. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	62
Figura 47. Unidad de paisaje 5 – Zona 1. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	64
Figura 48. Unidad de paisaje 5 – Zona 2. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	64
Figura 49. Unidad de paisaje 5 – Zona 3. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	65
Figura 50. Unidad de paisaje 5 – Zona 4. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.	65
Figura 51. Unidad de paisaje 5. Misicata. Área de estudio, parroquia Baños.	66

Figura 52. Unidades de paisaje: La cabecera parroquial y el límite urbano de Cuenca como núcleos sobre los que se configura el periurbano. Área de estudio, parroquia Baños.	74
---	----

Índice de tablas

Tabla 1. Clasificación del fraccionamiento de manzanas y predios según niveles de intensidad: alto, medio y bajo. Área de estudio, parroquia Baños.	41
Tabla 2. Intensidad de fraccionamiento del suelo predial por intensidad de fraccionamiento de manzanas. Área de estudio, parroquia Baños.	43
Tabla 3. Intensidad de fraccionamiento de suelo según Unidades de Paisaje. Área de estudio, parroquia Baños.....	72

Introducción

El fenómeno de urbanización, actúa como una fuerza transformadora, evidenciada a nivel global, que extiende las áreas centrales de las ciudades hacia sus periferias, configurando zonas periurbanas que operan como interfaces dinámicas entre los entornos urbanos y rurales. Este proceso, caracterizado por una continua evolución, ofrece un escenario que se configura a partir de la interacción entre la expansión urbana y la conservación del carácter rural tradicional. En este contexto, la ciudad de Cuenca, con su histórica tendencia de expansión progresiva más allá de los confines urbanos establecidos, se presenta como un campo de estudio fundamental para explorar estas transformaciones.

Dentro de este marco, la parroquia rural de Baños emerge como un caso representativo de cómo las presiones urbanísticas reconfiguran las periferias. Esta área ha visto un incremento significativo en la ocupación del suelo, convirtiéndose en un eje central de expansión residencial. Asimismo, la creciente demanda de vivienda en Baños y otras zonas periurbanas ha propiciado la aparición de una diversidad de formas residenciales, ilustrando cambios distintivos tanto en la ocupación del suelo como en la morfología del paisaje local. Este complejo mosaico refleja simultáneamente la continuidad y la disrupción con su pasado rural.

Ante un contexto donde la demanda de vivienda incrementa y el periurbano se transforma en su principal receptor, este proyecto investigativo se propone analizar los impactos de estas dinámicas en la estructura periurbana del cantón Cuenca. Específicamente, se focaliza en el significativo crecimiento del periurbano en la parroquia rural de Baños. Este estudio se enfoca en identificar y examinar las tendencias emergentes en la expansión residencial, con el objetivo de contribuir a una comprensión más profunda de las transformaciones paisajísticas y ocupacionales en estas áreas.

Este proyecto investigativo aborda de manera también, cómo estas formas residenciales transforman la ocupación del suelo, a la vez que, reconfiguran las relaciones socioeconómicas, culturales y ambientales dentro de la parroquia. A través de una metodología mixta, que combina técnicas cuantitativas y cualitativas, se pretende documentar, analizar y comparar las modificaciones en el paisaje y la ocupación del suelo inducidas por la urbanización residencial. El objetivo es ofrecer un análisis detallado que facilite la comprensión de las dinámicas complejas del uso residencial en Baños, proporcionando evidencia empírica.

Objetivo general

Analizar el comportamiento del uso residencial en un sector de la parroquia rural Baños y su incidencia en las modificaciones de la ocupación del suelo y el paisaje.

Objetivos específicos

- Definir los modos de ocupación del suelo y las prácticas residenciales en el contexto del periurbano, que se contrastarán con los patrones espaciales observados.
- Caracterizar y comparar las formas de ocupación del suelo residencial en el área de estudio.
- Evidenciar los impactos de la urbanización residencial en el paisaje periurbano del área de estudio.

Metodología

El proceso de investigación se diseña para analizar el comportamiento del uso residencial en la parroquia rural de Baños y su influencia en la modificación de la ocupación del suelo y el paisaje. Para ello, se adopta un enfoque integrado que combina técnicas cuantitativas y cualitativas, permitiendo una valoración de las prácticas residenciales y su impacto en el entorno periurbano. Cada nivel está propuesto para abordar y cumplir con los objetivos específicos de la investigación.

El primer nivel de la investigación se focaliza en la definición y comprensión del periurbano como objeto general de estudio, subrayando los aspectos condicionantes que determinan su naturaleza y dinámicas. A través de una revisión bibliográfica, se explora los *antecedentes conceptuales y factores determinantes* relacionados con la expansión urbana y su transición hacia zonas periurbanas. Este análisis detalla el desarrollo y transformación de estas áreas en respuesta a la expansión de las ciudades. En este sentido, se abordan factores contextuales para comprender las manifestaciones específicas del espacio periurbano en Cuenca y la parroquia rural Baños; al tiempo que, establecen las bases para definir con precisión las variables de investigación que guiarán el trabajo de campo: forma y trazado; tipos edificatorios; lógica compositiva y de distribución de usos, y carácter de los espacios públicos.

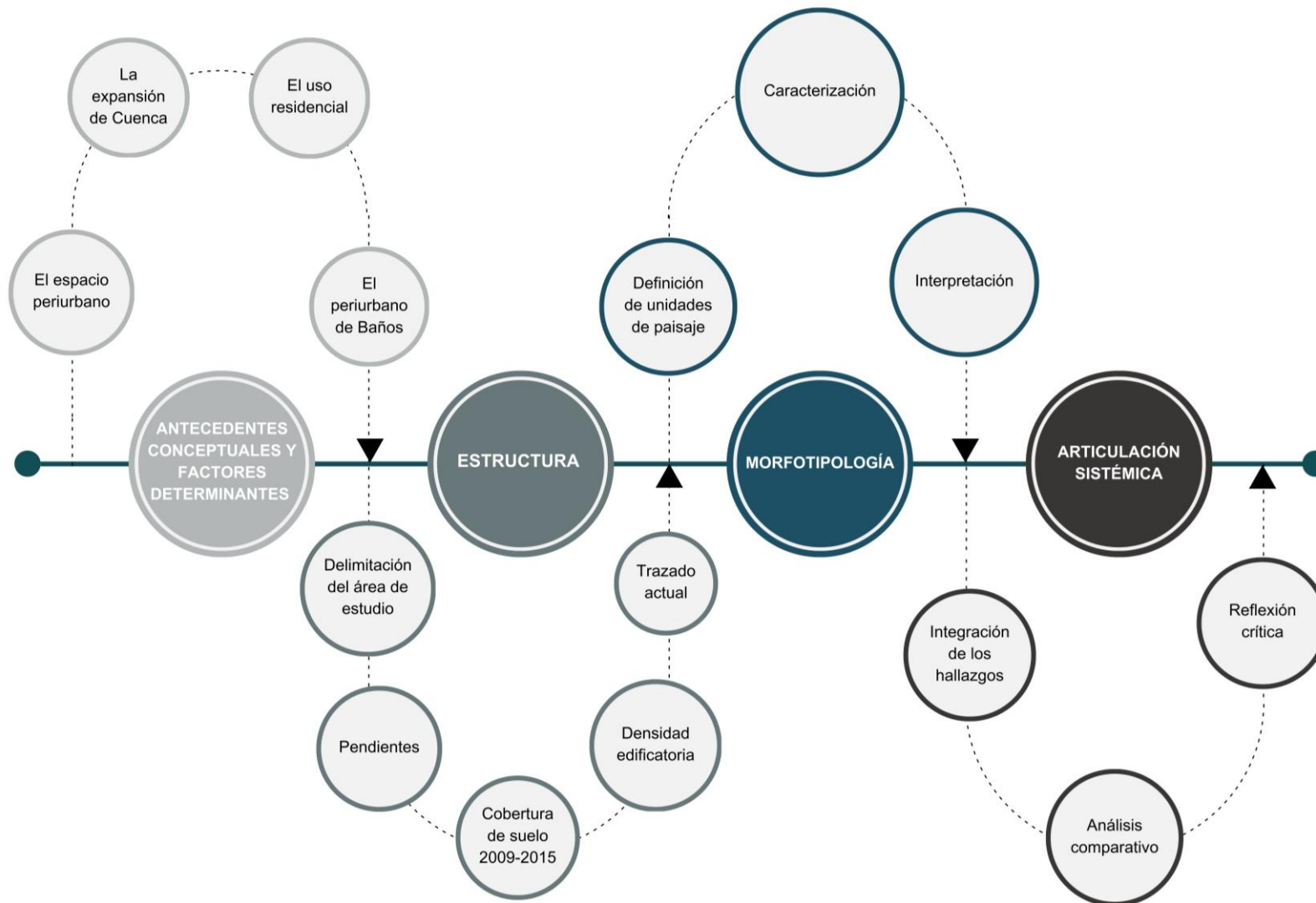
En función de ello, en el siguiente nivel de la investigación correspondiente a la *estructura*, se justifica la elección del área de estudio, identificándola como un sitio representativo de las dinámicas periurbanas debido a las transformaciones significativas en sus modos de ocupación del suelo y su paisaje. A partir de ello, se adopta un enfoque cuantitativo para realizar un análisis general del área de estudio. Utilizando tecnologías de Sistemas de Información Geográfica (GIS), se inicia con un análisis espacial detallado, elaborando mapas que documentan minuciosamente las características físicas del área de estudio. Este análisis incluye la evaluación de rangos de pendientes a partir de información del Instituto Geográfico Militar, la cobertura del suelo entre los años 2009 y 2015 según el Ministerio de Agricultura, la intensidad del fraccionamiento de manzanas y predios, y los niveles de densidad edificatoria a partir de datos del Censo de Población y Vivienda 2022. El propósito de este proceso es integrar y sintetizar los datos espaciales para establecer una comprensión clara de las condiciones

generales que han prevalecido en el área de estudio. Esta base, también, permite aplicar un método objetivo para identificar zonas homogéneas y desglosar las unidades de paisaje o geosistemas de análisis potenciales a partir de la relación recíproca entre el componente más estable (topografía) y el más actual (densidad edificatoria). Es así que los niveles más bajos de alteración del paisaje resultan de la relación entre altos niveles de pendientes y una baja densidad edificatoria, mientras que los más altos comprenden zonas de baja pendiente con una alta densidad edificatoria.

En el tercer nivel, se delimitan las unidades de paisaje definitivas, considerando la presencia de elementos físicos observados directamente en campo y las características distintivas de cada unidad. A partir de este punto, se aborda un enfoque cualitativo, en el que se utiliza una ficha de observación para el estudio de la *morfotipología* de cada unidad de paisaje en relación al uso residencial a través de observaciones científicas directas del área. En este análisis, se examinan los componentes esenciales de cada unidad en función de sus cualidades formales y compositivas. Este examen monográfico implica documentar visualmente las áreas con mayor concentración de edificaciones y analizar cómo estas estructuras se agrupan, identificando si comparten características significativas que informen sobre patrones de ocupación del suelo y configuración del paisaje, lo que permite captar las sutilezas de la interfaz urbano-rural y demostrar cómo las prácticas residenciales están influyendo y remodelando el entorno periurbano.

La fase final del estudio representa una *articulación sistémica* de las interacciones entre los componentes identificados en el área de estudio. En este último nivel, se lleva a cabo un análisis comparativo que integra los marcos teórico-conceptuales con los hallazgos empíricos. A partir de ello, se permite realizar distinciones tipológicas y proporcionar una perspectiva fundamentada sobre las transformaciones residenciales observadas. Este proceso es esencial para identificar tendencias emergentes, desafíos y oportunidades dentro de las zonas residenciales periurbanas, ilustrando la dinámica y la evolución del tejido residencial en estos contextos. Asimismo, esta fase permite llevar a cabo una reflexión crítica sobre el espacio periurbano de Cuenca y las dinámicas residenciales periurbanas actuales en la parroquia rural Baños.

Figura 1. Proceso metodológico aplicado al Trabajo de Integración Curricular.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.



CAPÍTULO 1.

1. Transformaciones urbanas: origen y evolución del periurbano

El capítulo inicial de esta investigación se adentra en la comprensión del espacio periurbano como una manifestación emergente y dinámica del urbanismo contemporáneo. Este análisis se centra en elucidar cómo las transformaciones desde un modelo de ciudad compacta hacia una configuración expansiva y dispersa han redefinido los contornos de lo que ahora entendemos como la interfase rural-urbana. En este capítulo, se exploran los factores históricos y socioeconómicos que han impulsado la expansión de las ciudades y el consiguiente desarrollo de los espacios periurbanos, marcando un panorama de coexistencia de diversas percepciones espaciales y configuraciones de uso del suelo que responden a las presiones urbanizadoras.

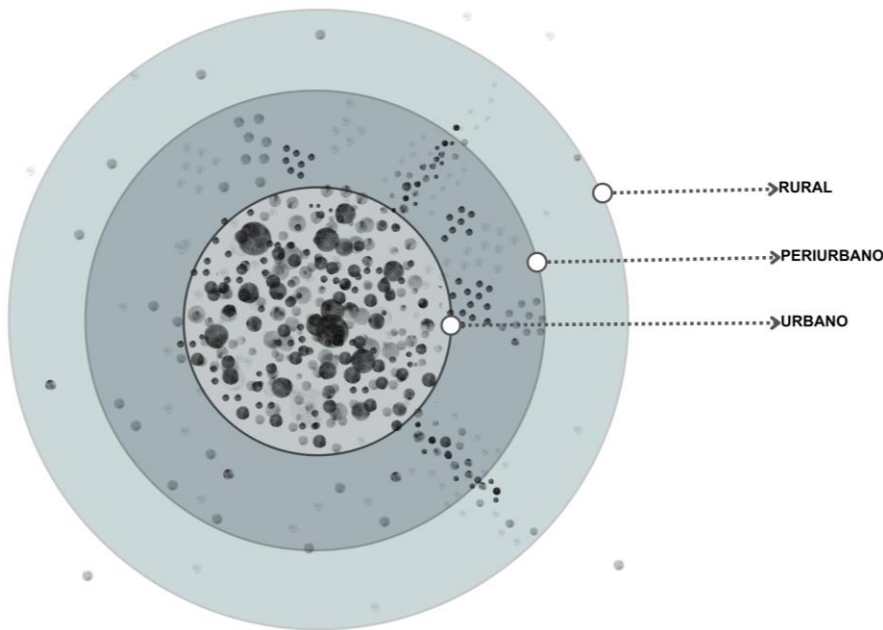
A lo largo del capítulo, se aborda la evolución del espacio periurbano, destacando su naturaleza transicional y su tendencia a la relocalización y expansión constante. Este análisis se enriquece con una exploración sobre la ciudad de Cuenca, su historia y su evolución urbanística, destacando cómo se ha expandido más allá de sus confines tradicionales hacia las parroquias rurales, lo que permite una comprensión profunda de la dinámica específica de la ciudad.

Aparte, se destaca la influencia del uso residencial en la morfología de los espacios periurbanos, enfocándose en cómo este uso ha modelado la ocupación del suelo y transformado el paisaje urbano y rural. Este análisis busca aclarar la relación intrincada entre desarrollo residencial, configuración territorial y modificaciones paisajísticas, ofreciendo una base sólida para entender los componentes esenciales que definen la ocupación del suelo y la configuración del paisaje en el área de estudio.

1.1. Configuración del espacio periurbano

El concepto de periurbano describe el fenómeno emergente que resulta de la transformación de un modelo de ciudad compacta hacia uno más expansivo y disperso (Hernández Puig, 2016). Esta evolución revela una nueva morfología conocida como “interfase rural-urbana” (Ver Figura 1.) (Puebla, 2009), caracterizada por su naturaleza transicional, al expandirse y relocalizarse permanentemente (Barsky, 2005) como una forma de respuesta hacia las presiones urbanizadoras (Alegre, 2016). Este espacio evidencia la coexistencia de diversos grupos con percepciones espaciales variadas (Rodríguez et al., 2019), y muestra una tendencia hacia la fragmentación y segregación, creando usos del suelo incoherentes en las áreas periféricas y un paisaje discontinuo de espacios dispersos (Alegre, 2016; Hernández Puig, 2016; Robles Robles et al., 2021).

Figura 2. Esquema del periurbano



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

1.1.1. La expansión de las ciudades y el origen del periurbano

El concepto de espacio periurbano emerge como respuesta a las transformaciones clave en la sociedad postindustrial, particularmente la expansión urbana. Este fenómeno se intensificó debido a avances significativos en los medios de transporte y comunicación (Puebla, 2009). La diversificación económica y la deslocalización de actividades industriales y comerciales más allá de los límites tradicionales de las ciudades también facilitaron esta expansión (Ávila Sánchez, 2001). Estos cambios marcan un quiebre decisivo con la era industrial, que se caracterizaba por una alta concentración de población e industrias en áreas urbanas centrales. Como resultado, emergieron espacios intermedios con contornos y funciones cada vez más difusos (Ferrás Sexto, 2017), configurando así el nacimiento del espacio periurbano como una zona de transición compleja y dinámica entre lo urbano y lo rural.

Sin embargo, aunque es válido situar a la Revolución Industrial como el acontecimiento que dio origen al periurbano, es esencial reconocer que estos procesos varían significativamente según el contexto geográfico y temporal y que, por lo tanto, estos espacios se desarrollaron y adquirieron características individuales. Ávila Sánchez (2001) destaca que la expansión urbana y su impacto en la formación de espacios periurbanos difusos presentaron características particulares en los países más industrializados y los de América Latina.

En los países más industrializados el desarrollo del espacio periurbano se atribuye principalmente a dos factores. En primer lugar, la descentralización de sectores económicos hacia áreas periféricas favoreció el “renacimiento de áreas rurales remotas” (Frediani 2010, p. 62). Este fenómeno permitió la revalorización de espacios anteriormente subutilizados, incentivando el desarrollo económico y residencial en la periferia. En segundo lugar, Ávila Sánchez (2001) identifica la migración de población hacia entornos rurales como un factor significativo, motivado por la búsqueda de mejores condiciones de vida y la creación de segundas residencias, incluyendo actividades recreativas y turísticas.

En contraste con los países industrializados, la evolución del espacio periurbano en América Latina tomó un rumbo diferente. Aunque el proceso de industrialización fue crucial para la modernización, el progreso económico no fue el principal catalizador de la expansión periurbana (P. da

Cunha y Rodriguez Vignoli, 2009). En cambio, la migración continua de poblaciones del campo a la ciudad emergió como la principal motivación, utilizando las zonas periféricas como emplazamientos preferentes debido al bajo costo del suelo, desarrollando estas áreas principalmente bajo un carácter residencial y formando asentamientos difusos que, posteriormente, se combinaron con las formas urbanizadoras expansivas de las ciudades a través de corredores y zonas residenciales de acceso restringido (Ávila Sánchez, 2001).

La comprensión del espacio periurbano y su desarrollo en distintos contextos geográficos subraya la influencia crítica del uso residencial en la configuración de estos territorios desde su origen. En los países más industrializados, el uso residencial evolucionó como un subproducto de estrategias económicas descentralizadoras, que revalorizaban el suelo subutilizado para convertirlo en vibrantes comunidades periféricas. Este proceso revela una respuesta proactiva hacia la creación de espacios habitables más diversificados, aprovechando la accesibilidad mejorada que ofrecían los avances en transporte y comunicaciones.

En contraste, en América Latina, la transformación del espacio periurbano fue principalmente reactiva, impulsada por la necesidad urgente de acomodar a las crecientes poblaciones migrantes del campo a la ciudad. Aquí, el uso residencial se manifestó inicialmente a través de asentamientos informales y difusos que progresivamente se densificaron y estructuraron en respuesta a las presiones urbanizadoras.

De este modo, la evidente divergencia en los modelos de desarrollo periurbano entre regiones desarrolladas y en desarrollo refuerza la necesidad de entender estas zonas no solo como espacios de transición, sino como frentes activos en la redefinición del urbanismo moderno, donde el uso residencial juega un papel transformador en la integración social, económica y ambiental a largo plazo.

1.1.2. La nueva ciudad latinoamericana y el nuevo espacio periurbano

La ciudad latinoamericana contemporánea exhibe dos fenómenos determinantes que interaccionan para moldear la expansión urbana y configurar las zonas periurbanas, revelando un contraste claro entre el origen histórico del espacio periurbano y su dinámica actual. En primer

lugar, la transformación de la ciudad en un "objeto de negocio" emerge como respuesta a la decreciente rentabilidad de los sectores productivos, industrial y de servicios tradicionales, impulsando un incremento en las inversiones dentro de los ámbitos financiero e inmobiliario. Este cambio ha fomentado un desarrollo urbano basado en una economía especulativa, que se manifiesta a través del crecimiento en altura de las edificaciones y la expansión territorial de las ciudades (Brau, 2018). Esta expansión territorial es crucial para el desarrollo del espacio periurbano, ya que redefine los límites urbanos y propicia la ocupación de las zonas periféricas.

El segundo fenómeno significativo, la "ciudad subordinada al automóvil", refleja cómo la prevalencia del automóvil ha reconfigurado la vida urbana y fomentado la expansión urbana. La construcción de infraestructuras viales extensivas, diseñadas para facilitar la conectividad a larga distancia, ha sido instrumental en promover la dispersión urbana (Brau, 2018). Estas vías benefician el acceso a áreas periurbanas, a la vez que, estimulan el crecimiento de asentamientos que dependen significativamente del transporte automotor, incentivando el desarrollo residencial disperso.

La expansión urbana y la configuración del espacio periurbano son procesos que no solo se derivan de las dinámicas económicas y tecnológicas, sino que también están profundamente influenciados por la interacción de tres actores sociales clave (Pírez, 1995) (Ver Figura 2). Estas interacciones, que a menudo generan entornos contradictorios, son esenciales para entender la diversificación del espacio periurbano. El Estado, como primer actor, juega un papel regulador, al definir el uso y la ocupación del suelo y proporcionar la infraestructura necesaria, con la finalidad de garantizar que la expansión urbana se realice de manera controlada.

El segundo actor, el sector privado, especialmente el inmobiliario, actúa como un motor de transformación en la periferia urbana. Este sector busca maximizar beneficios mediante la conversión de suelo rústico en urbano, fomentando así una urbanización dispersa que incrementa significativamente la plusvalía del suelo. (Pírez, 1995). La influencia del sector privado es radical, ya que sus inversiones y desarrollo determinan en gran medida la forma física y el carácter del nuevo tejido urbano e inhiben en la diferenciación social y económica existente entre varias partes del territorio.

Simultáneamente, la sociedad civil emerge como un actor complejo y dinámico en este escenario. Este grupo busca satisfacer sus necesidades específicas a través de la autoproducción de la ciudad (Pírez, 1995), un proceso que define de manera significativa el carácter de las zonas periurbanas. Según este autor, en muchas ocasiones, la sociedad civil opta por estrategias de desarrollo habitacional y comunitario que se apartan de los modelos tradicionales impuestos por el mercado inmobiliario. Por ejemplo, la construcción de viviendas mediante esfuerzos comunitarios o la implementación de proyectos de urbanización informal que, aunque carecen de las aprobaciones legales convencionales, se adaptan de manera más efectiva a las limitaciones económicas y a las expectativas sociales de sus residentes. Estas áreas, por ende, tienden a exhibir una mezcla heterogénea de estilos de construcción, usos del suelo y configuraciones espaciales que reflejan directamente las prioridades, los recursos y las habilidades de sus constructores.

Figura 3. Lógicas de expansión de la ciudad según Pedro Pírez



Fuente: Adaptado de "Actores sociales y gestión de la ciudad" (pp. 8-10), por P. Pírez, 1995, *Revista Ciudades*, (28).

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

La interacción entre estos actores configura el espacio periurbano y define su diversidad. Cada actor aporta distintas visiones y prácticas que, al

confluir, crean un mosaico de usos y formas urbanas que caracterizan la periferia de las ciudades modernas latinoamericanas.

Por consiguiente, el espacio periurbano emerge como resultado directo de estas dinámicas expansivas (Frediani, 2010). En estos espacios, que son predominantemente residenciales, la población experimenta condiciones de vida variadas, reflejando la diversidad de sus orígenes y situaciones económicas (Ávila Sánchez, 2001). Es así que, a medida que la expansión urbana avanza, las prácticas agropecuarias y forestales, son desplazadas progresivamente por los nuevos usos de suelo urbano (Ávila Sánchez, 2015).

Este desarrollo lleva a una marcada dispersión y fragmentación en los modos de ocupación del suelo (García Palomares y Gutiérrez Puebla, 2007), lo cual da origen a un tejido periurbano que tiende hacia una configuración dispersa o difusa (Ortiz, 2019). Este tipo de expansión urbana modifica la estructura física de las áreas y fomenta ocupaciones espontáneas, en ocasiones ilegales, creando tensiones sociales y planteando desafíos significativos para la gestión y administración local (Hernández Puig, 2016).

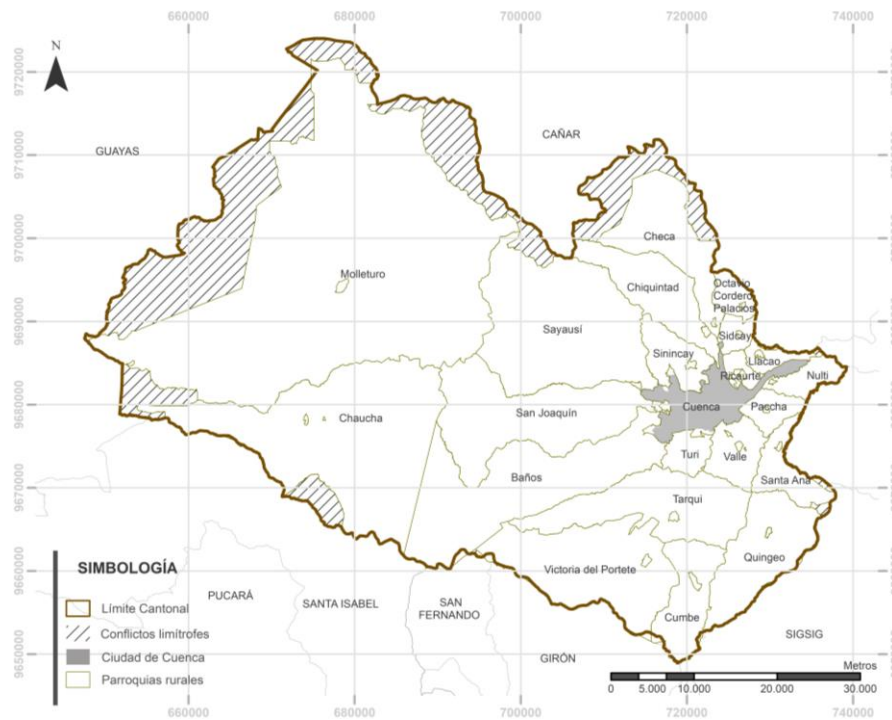
1.2. La evolución histórica de la configuración urbana de la Ciudad de Cuenca

Cuenca, la capital de la provincia del Azuay en la República del Ecuador, se encuentra en la Zona 6, correspondiente a la región Centro Sur del país. Como un centro económico y cultural, la ciudad desempeña un papel crucial en la provisión de una amplia gama de bienes y servicios en sectores diversos como producción, finanzas, salud, educación y turismo (Serrano, 2016). Fundada en 1557 sobre los vestigios de una antigua ciudad inca, Cuenca ha sido distinguida como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) desde 1999. De igual modo, en 2015 fue reconocida por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) como una ciudad intermedia, un reconocimiento que subraya su importancia en términos de características demográficas, con una población que no excede los 500,000 habitantes, y su rol al articular el sistema urbano y los vínculos urbano-rurales. Esta función facilita el flujo de personas, información y comercio, fortaleciendo su conexión con la región y otorgándole un rol dinámico del sistema urbano (Pino, 2019; Bellet Sanfeliu y Llop Torné, 2004).

UCUENCA

La ciudad está dividida política y administrativamente en 15 parroquias urbanas y forma parte del cantón homónimo, que está constituido por 21 parroquias rurales adicionales (Ver Figura 4.). Su ubicación geográfica en un valle rodeado de montañas, con una altitud que oscila entre los 2350 y 2550 metros sobre el nivel del mar, y atravesada por los ríos Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara, ha tenido un impacto considerable en su morfología urbana a lo largo del tiempo. Este proceso de organización y expansión territorial se ha desarrollado a través de varias propuestas y enfoques, divididos en cuatro períodos históricos que reflejan los modelos sociales por los que la ciudad ha atravesado (Flores Juca et al., 2016).

Figura 4. Cantón Cuenca.



Fuente: Adaptado de PDOT del cantón Cuenca, 2022, por GAD del Cantón Cuenca.

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

a. Etapa Prehispánica

Ver Figura 5.

La evolución del actual territorio de la ciudad de Cuenca durante esta fase comienza con los primeros asentamientos evidenciados en la región. Estudios arqueológicos iniciados por Max Uhle en 1919 en la hacienda Pumapungo han arrojado luz sobre estas primeras ocupaciones (Jamieson, 2003). Los territorios que hoy comprenden las provincias de Azuay y Cañar fueron inicialmente habitados por los Cañaris, cuyo asentamiento de Guapondelig se caracterizaba por un patrón disperso alrededor de centros de poder (Cabrera Rosales y Plaza León, 2016). Posteriormente, estos territorios fueron incorporados al imperio Inca, quienes fundaron Tumipamba. Este asentamiento se destacaba por su estratégica localización topográfica que ofrecía condiciones defensivas óptimas, y funcionó como un importante centro de culto y administración para el imperio (Vera Brito, 2021).

b. Etapa Colonial

Ver Figura 5.

Desde su fundación en 1557, Cuenca fue establecida sobre los vestigios de Tumipamba, siguiendo los principios urbanísticos del damero, característicos de las ciudades coloniales del imperio español (Jamieson, 2003). Esta disposición ortogonal, que ha perdurado hasta el presente, en su etapa inicial facilitó la subdivisión de los solares y cuadras aun cuando impulsaba la segregación de los indígenas hacia la periferia (Borrero, 2006). El diseño urbano de Cuenca se centró alrededor de la Plaza Mayor, que funcionaba como el epicentro de la ciudad. Desde este punto central se organizaban las manzanas y las calles principales, que estaban orientadas de este a oeste, mientras que las calles secundarias corrían de norte a sur, configurando así un trazado claramente definido y persistente a lo largo del tiempo. Este núcleo combinaba diversos usos, incluyendo zonas administrativas y residenciales, con los españoles y criollos ocupando las áreas centrales, mientras que los indígenas residían en sectores más alejados (Jamieson, 2003).

c. Etapa Republicana

Ver Figura 5.

Durante la Etapa Republicana, Cuenca experimentó una transformación significativa, marcando la transición de la "ciudad tradicional" a la "ciudad de la nueva modernidad". Según Borrero (2006), este cambio fue impulsado por un nuevo modelo de gestión y planificación urbana, reflejando las alteraciones en las dinámicas económicas, políticas y culturales. Estas transformaciones facilitaron un desarrollo urbano que incluyó el crecimiento vertical de edificaciones y la expansión horizontal más allá de los límites naturales impuestos por el río Tomebamba hacia el sur, llegando alcanzando la zona de El Ejido (Mejía Juárez, 2014). Este crecimiento marcó el inicio de un proceso de expansión que persiste hasta la actualidad.

De modo que, en 1947, se introdujo el Primer Plan Ordenador de la ciudad, el cual se basó en postulados modernos (Flores et al., 2016) y estableció los nuevos límites urbanos de Cuenca (Vera Brito, 2021). Este plan, aunque no se logró llevar a cabo redefinió el espacio físico de la ciudad y orientó su desarrollo futuro hacia una urbanización más planificada y extensiva.

d. Etapa Contemporánea

Ver Figura 5.

En la Etapa Contemporánea, Cuenca ha experimentado transformaciones significativas en su estructura física y demográfica, marcadas por el desarrollo de infraestructura, telecomunicaciones e industria. Estos cambios se han plasmado en diversos instrumentos de planificación territorial (Albarracín Vélez y Contreras Escandón, 2019). Desde 1960, el crecimiento urbano se ha orientado principalmente hacia el este y el oeste, en parte debido a la presencia de infraestructuras clave como el Aeropuerto y el Cementerio Municipal, lo que ha impulsado la expansión en estas direcciones (Calle Álvarez y Espinosa Iñiguez, 2020). A pesar de que este crecimiento presenta similitudes con el Plan de 1942, ha sido en gran medida espontáneo (Mejía Juárez, 2021).

Durante este período, la industrialización del país ha jugado un papel crucial, activando el sector de la construcción y propiciando la descentralización del Centro Histórico (Hermida et al., 2015). A partir del año 2003, se definió oficialmente el límite de la cabecera cantonal (Gobierno Autónomo Descentralizado GAD del cantón Cuenca, 2022), mientras que para el año 2015 se observó una notable dispersión de la

población hacia las parroquias rurales circundantes como Baños, San Joaquín, Ricaurte, Sayausí, Checa, Llacao y Nulti, que se han convertido en áreas claves de expansión urbana (Vera Brito, 2021).

En el contexto actual, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Cuenca establece la clasificación del suelo en urbano y rural sobre los cuales con el objetivo de aplicar la normativa urbanística y las disposiciones contenidas en este documento. Esta clasificación es independiente de la asignación político-administrativa de las parroquias como urbana o rural. Es así que, el suelo urbano representa el 2,91% de la superficie total del cantón e incluye el área de la ciudad de Cuenca, las cabeceras de las parroquias rurales y la nueva área urbana incorporada; mientras que el suelo rural representa el 97,09% restante. Este documento refleja la continua expansión del suelo urbano más allá de los límites tradicionales de la ciudad. Esto ha llevado a la designación oficial de las "áreas urbanas de las parroquias rurales del cantón Cuenca" como parte del instrumento de planificación vigente.

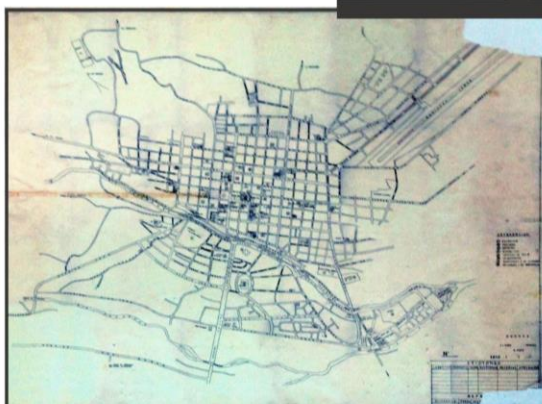
UCUENCA

Figura 5. Línea de tiempo. Evolución histórica de la configuración urbana de la ciudad de Cuenca.



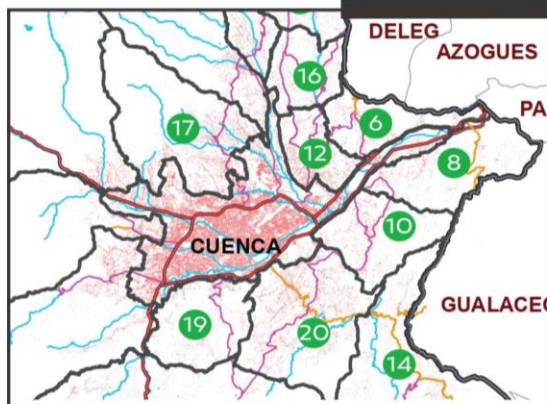
Etapa contemporánea

Proceso de expansión de la ciudad de Cuenca
1960



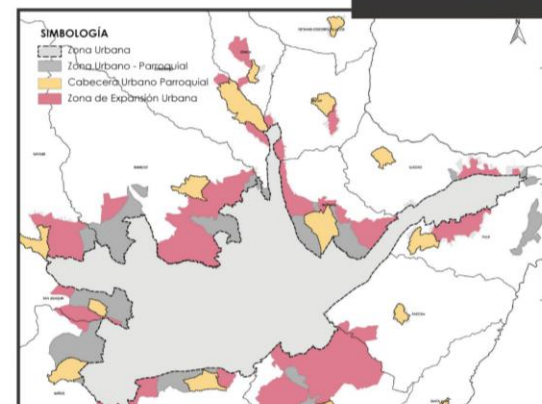
Plano de la ciudad de Cuenca, 1962
Fuente: Mejía Juárez (2014).

Delimitación de la ciudad de Cuenca y
dispersión de la población hacia la periferia
2003-2013



Distribución de la población en el espacio. 2013.
Fuente: GAD de Cuenca (2015).

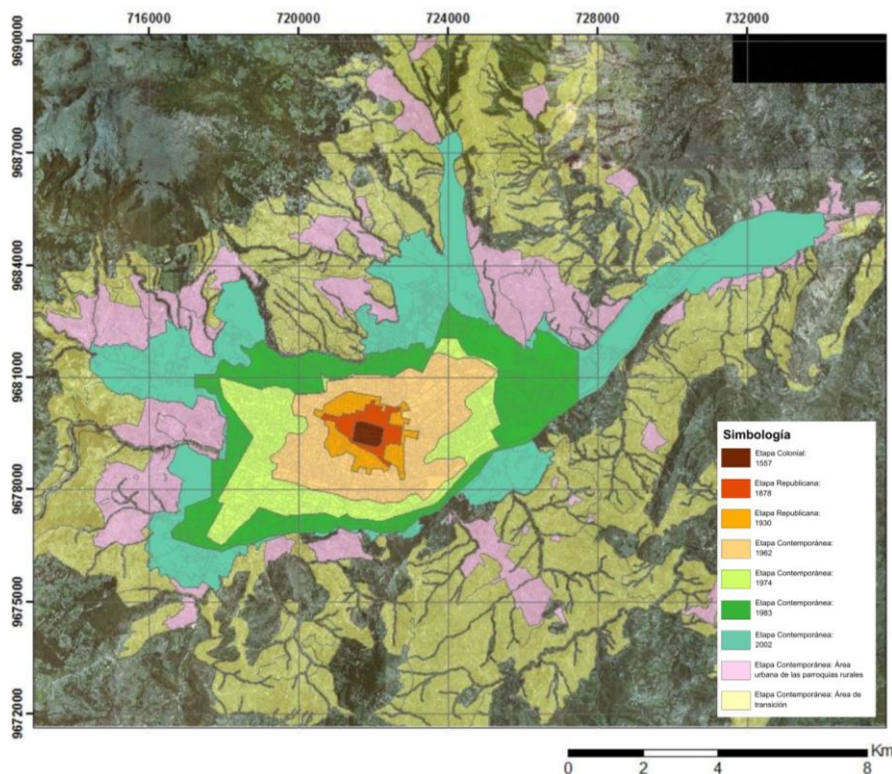
Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cuenca
2022



Clasificación del suelo del cantón Cuenca
Fuente: Lozada Marín y Torres Espinoza (2023).

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024

Figura 6. Evolución de la configuración urbana de la ciudad de Cuenca.



Fuente y elaboración: Adaptado de "El Proceso de Urbanización en Cuenca, Ecuador" (p. 31), por V. Mejía Juárez, 2014, Universidad Politécnica de Cataluña [Tesis de maestría].

El estudio de la evolución urbana de Cuenca revela un panorama dinámico donde la periferia ha jugado un papel fundamental en la configuración socioespacial de la ciudad (Ver Figura 6.). Históricamente, estas áreas periféricas funcionaban como espacios de segregación, una práctica que ha evolucionado, pero no desaparecido, adquiriendo diversas formas de expansión y ocupación territorial a lo largo de las etapas Republicana y Contemporánea. La ciudad ha experimentado un crecimiento continuo, evidenciado en la notable dispersión poblacional hacia las parroquias rurales circundantes convirtiéndolas en zonas clave de expansión urbana.

Este crecimiento refleja una expansión física, al mismo tiempo que revela una serie de estrategias de planificación y ordenación territorial que han buscado regular y formalizar el uso del suelo en Cuenca. La evolución urbana de Cuenca y la conceptualización del espacio periurbano están intrínsecamente ligadas. Aunque el PDOT de 2022 del cantón Cuenca clasifican el suelo como urbano y rural para fines de ordenamiento, la realidad del periurbano en Cuenca desafía estas categorizaciones. Además, el reconocimiento de las "áreas urbanas de las parroquias rurales del cantón Cuenca" en los documentos de planificación evidencia la permeabilidad de los límites urbanos y rurales, subraya una aceptación de la urbanización como un proceso que trasciende las antiguas divisiones rurales y urbanas.

1.3. El periurbano de Cuenca: modificaciones en la ocupación y el paisaje

Las transformaciones urbanas que ha experimentado Cuenca desde mediados del siglo XX han influido significativamente en la configuración espacial de la ciudad y sus viviendas, marcando la emergencia de un periurbano dinámico y complejo (Durán Aguilar et al., 2020). El modelo de crecimiento urbano de Cuenca, que combina tanto la concentración como la dispersión, ha dado lugar a un patrón distintivo en la expansión de la ciudad. Este patrón refleja influencias del modelo de la ciudad latinoamericana, donde los mercados del suelo, inmobiliario y de servicios juegan roles cruciales en la configuración (o deterioro) del paisaje, a pesar de estar sujetos a regulaciones de planificación (Pauta, 2014; Ortiz, 2019).

Conforme a lo establecido por el PDOT PUGS 2022, la ciudad presenta una distribución horizontal asimétrica, influenciada tanto por sus características físicas como por su división política-administrativa. Esta distribución ha propiciado un crecimiento hacia la periferia, generando áreas de expansión que incluyen las cabeceras parroquiales rurales (Flores Juca, 2021). Estas áreas, reconocidas por Ortiz (2019) y Flores Juca et al. (2016), como parte integral del periurbano coexisten con formas de ocupación diversificadas tales como urbanizaciones cerradas, superficies edificadas lineales y edificaciones discontinuas, caracterizando así el paisaje periurbano.

Las cabeceras parroquiales son los núcleos centrales de las parroquias rurales (Flores Juca et al., 2023), donde suele concentrarse la mayor parte

de la población rural (Ortiz, 2019). Arola y Hermida (2014) atribuyen a estos núcleos elementos comunitarios que las distinguen como: plaza, mercado, casa comunal, iglesia, centro de salud, unidad de policía e instalaciones para la gestión parroquial (Cabrera Rosales y Plaza León, 2016). La existencia de un sistema vial que las interconecta con el centro urbano y su función como "expansores" de la influencia urbana (Delgado, 2003) subraya su importancia en la constitución del periurbano. Presentan un patrón de crecimiento consolidado-nuclear (Ortiz, 2020). A pesar de su localización fuera del límite urbano tradicional y su dinámica previamente independiente, el PDOT las ha clasificado como suelo urbano, reflejando su creciente integración en la estructura urbana de Cuenca (Cabrera Rosales y Plaza León, 2016).

La evolución de Cuenca revela una rica y variada configuración del suelo y el paisaje en sus zonas periurbanas, un reflejo de las complejas interacciones entre el crecimiento urbano y la preservación del entorno rural. Reconocer y entender esta diversidad es crucial para abordar efectivamente los desafíos de planificación y desarrollo que enfrenta la ciudad. En Cuenca, las cabeceras parroquiales, transformadas en núcleos urbanos emergentes dentro de contextos predominantemente rurales, sirven como ejemplos claros de cómo las políticas de planificación y las prácticas de desarrollo influyen en la conformación de nuevos espacios urbanos, cada uno con su propio carácter y desafíos. Es así que, las transformaciones en la ciudad reflejan un proceso complejo de crecimiento y expansión que ha impactado profundamente en su configuración espacial y en la forma en que sus habitantes interactúan con el entorno, combinando modelos de crecimiento que van desde la concentración hasta la dispersión y generando ocupaciones diferenciadas y una variedad de paisajes periurbanos.

1.4. El uso residencial como elemento estructurante de la ocupación del suelo y el paisaje

El uso residencial, como principal componente de la estructura urbana, articula los diversos usos y actividades dentro del tejido urbano. La ocupación del suelo se define como la distribución territorial de las diferentes coberturas y usos del suelo. Por su parte, el paisaje refleja la cultura, la economía y las funciones urbanas (Capel, 2002), a través de elementos que exhiben diversidad y diferenciación en una forma tanto

natural como humanizada, las cuales pueden ser influenciadas por intervenciones políticas o económicas para crear espacios diferenciados (Torres Jofré, 2013).

La confluencia de estos tres elementos se manifiesta en una diversificación del espacio que da lugar a aglomeraciones humanas que varían considerablemente en composición y configuración, desde densos núcleos urbanos hasta zonas residenciales dispersas (González Arellano, 2012). En el contexto periurbano, el uso residencial actúa como el factor fundamental que estructura y redefine constantemente esta área, propiciando una nueva geografía socio-residencial marcada por un aumento significativo en la construcción de viviendas unifamiliares y complejos residenciales. Estos elementos emergen como respuesta directa a las presiones urbanísticas que buscan maximizar el aprovechamiento del espacio y las oportunidades económicas del desarrollo inmobiliario (Frediani, 2010).

Es así que, la expansión de estas zonas residenciales en el periurbano altera la estructura física del entorno, al tiempo que pone en manifiesto formas y motivos en los que los habitantes han procedido a conformar este espacio (De Terán, 1966). Esta tendencia se refleja en la coexistencia de diversas tipologías de edificaciones, distribuidas de manera discontinua y generando áreas intersticiales entre ellas (García Palomares y Gutiérrez Puebla, 2007). De este modo, el uso residencial ha generado una diferenciación en la ocupación del suelo que ha inhibido en la conformación del paisaje periurbano.

1.4.1. Componentes de análisis para la ocupación y el paisaje periurbano

Para profundizar en la comprensión y caracterización de la ocupación del suelo y el paisaje periurbano, se realizó una revisión exhaustiva de las contribuciones significativas en el campo de la morfología urbana. Esta indagación incluyó a Zárate Martín, A. (1996), quien aborda el paisaje urbano desde la perspectiva de la morfología urbana, y Capel, H. (2002), que aborda la estructura urbana, destacando componentes como el plano, la edificación, los usos del suelo y el espacio público. En esa misma línea, se consideraron estudios como el de López de Lucío, R. (2004), que recalca la relevancia de estos componentes en las zonas periurbanas,

particularmente en relación con el uso residencial. Estos componentes han sido seleccionados y adaptados para reflejar las particularidades de la dinámica periurbana, asegurando que el marco de análisis sea relevante y aplicable localmente:

a. Forma y trazado

La conformación del tejido urbano inicia con la consideración del medio natural como el elemento estructurador, donde el trazado de calles, manzanas, parcelas y edificaciones emerge (Capel,2002; Sgroi,2009 y Zárate Martín,1991). Este componente, marcado por la topografía, los cuerpos de agua y la vegetación, dicta las condiciones para la interacción simbiótica entre estos elementos y su integración para caracterizar las formas de ocupación. De Solá Morales, mencionado por Capel (2002), destaca la relevancia de comprender cómo la organización espacial de estos componentes configura los procesos de expansión. La secuencia y el grado de desarrollo de la urbanización, parcelación y edificación son cruciales para entender la diversificación de las formas que caracterizan la ocupación. Esta observación del espacio que parte los elementos más fundamentales hasta la complejidad de las configuraciones actuales revela patrones distintivos de ocupación del suelo. (Ver Figura 7.).

Los tejidos compactos representan una modalidad de asentamiento caracterizado por una alta densidad de edificación y una mezcla intrínseca de funciones urbanas (Entrena Durán, 2005). Estos tejidos, “concentrados” o “aglomerados”, se distinguen por la continuidad de sus tramas urbanas, donde el espacio construido se presenta de manera contigua y cohesiva, permitiendo un uso eficiente del suelo (Zárate Martín,1989). En estos asentamientos, la proximidad de edificaciones y la mezcla de usos residenciales, comerciales, y de servicios son notables, reflejando la dinámica y el vigor típico de la centralidad urbana (Entrena Durán, 2005).

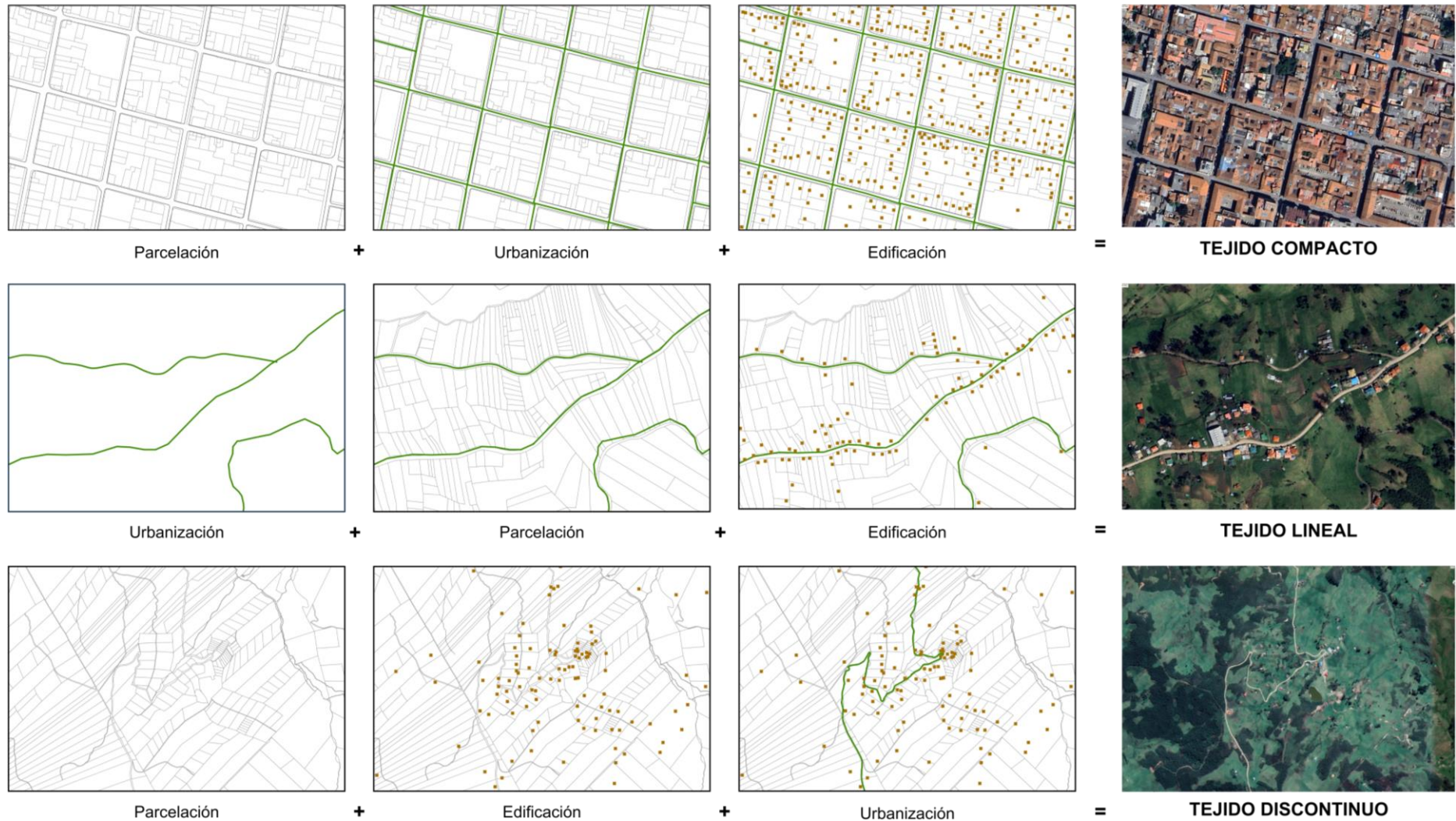
Los tejidos lineales se distinguen por su desarrollo a lo largo de infraestructuras, tales como carreteras, vías férreas o elementos geográficos lineales como ríos y cordilleras. Este patrón de asentamiento, según Entrena Durán (2005), emerge comúnmente en la periferia de los núcleos urbanos y puede ser entendido como un crecimiento que sigue las líneas de comunicación y conectividad más importantes. Capel (2002) señala que estos tejidos están intrínsecamente relacionados con la

cercanía de áreas urbanas consolidadas, aprovechando la accesibilidad y los servicios existentes.

Para finalizar, para términos de este estudio el tejido discontinuo se divide en dos modalidades distintivas: dispersa y a saltos. El tejido disperso representa una forma de urbanización que responde a un proceso de asentamiento individualizado, emergiendo en territorios rústicos y siguiendo una lógica de autoorganización. Esta modalidad da como resultado la aparición de espacios intersticiales que generan una red de edificaciones con escasa conexión física y funcional entre sí, reflejando un patrón de ocupación del suelo que prioriza la autonomía sobre la colectividad y la cohesión urbana (Entrena Durán, 2005).

Por otro lado, el desarrollo a saltos es interpretado como la proliferación de núcleos de uso del suelo separados entre sí (Entrena Durán,2005; De La Garza Aguirre, 2017). Esta configuración se manifiesta a través de la formación de asentamientos independientes que, aunque forman parte del mismo tejido urbano, están dispersos y no constituyen una continuidad geográfica o social. Esta fragmentación conduce a un territorio segmentado donde cada fragmento opera como una entidad aislada, a menudo con su propia identidad y dinámica.

Figura 7. Los procesos de urbanización, parcelación y edificación en el crecimiento urbano.



Fuente: Adaptado de "Les formes de creixement urbà" (p. 23) por M. De Solà Morales en "La Morfología de las Ciudades" (p. 73) por H. Capel (2002).

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

b. Los tipos edificatorios y sus formas de agrupación

Las edificaciones, con sus diversas formas y disposiciones, son manifestaciones intrínsecas de las actividades que albergan y reflejan las condiciones económicas y sociales de las áreas urbanizadas (Sgroi, 2016; Capel, 2002; Zárate Martín, 1996). La morfología de estas construcciones no solo indica el uso del suelo, sino que también revela el nivel socioeconómico de un sector, influyendo significativamente en la configuración del paisaje urbano. De igual manera, la disposición y agrupación de las edificaciones en el tejido urbano son indicadores claves del grado de compacidad del paisaje, lo cual es esencial para comprender los patrones de ocupación del suelo y la densidad de desarrollo (Zárate Martín, 1996).

En este sentido, la función residencial es fundamental en la definición del modelo de ciudad dispersa, reflejando una morfología caracterizada por la diversidad y fragmentación de sus formas edificatorias (Santos Preciado y García Lázaro, 2012). En el espacio periurbano, esta característica se manifiesta mediante una disposición inicial de elementos tanto lineales como celulares, que se encuentran disgregados y entremezclados en el paisaje (Borsford, 2003). Esta diferenciación en las tipologías edificatorias, que surgen fundamentalmente en el uso residencial, otorga a estos espacios particularidades formales distintivas, delineando un entorno que combina la dispersión con una mezcla compleja de usos y estructuras edificatorias (Santos Preciado y García Lázaro, 2012).

▪ Viviendas unifamiliares

Esta tipología se establece como la forma predominante de residencia en las zonas periurbanas, marcando significativamente el patrón de desarrollo de estos espacios (Santos Preciado y García Lázaro, 2012). Ortiz (2019) también enfatiza la prevalencia de construcciones independientes con características que fusionan elementos urbanos y rurales (Flores Juca et al., 2016), generalmente no excediendo los tres niveles de altura. Este tipo de vivienda crea un paisaje homogéneo a primera vista, sin embargo, presenta una diversidad considerable en sus formas edificatorias, que van desde residencias adosadas en las zonas más compactas, hasta unidades aisladas en los tejidos dispersos (Ver Figuras 8. Y 9.)

Figura 8. Viviendas unifamiliares adosadas en la ciudad de Cuenca



Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 9. Viviendas unifamiliares aisladas en la ciudad de Cuenca



Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

▪ Urbanizaciones cerradas

Por su parte, las urbanizaciones cerradas son elementos que han estado presentes en el paisaje urbano de las ciudades latinoamericanas desde Se consideran un producto inmobiliario global que atrae la atención de diversos grupos sociales (Roitman, 2011), y se caracterizan por la variedad de formas en las que se presentan, controlan y se encierran en el espacio (González Arellano, 2012), lo que ha provocado cambios en la morfología de las áreas residenciales (Hidalgo Dattwyle et al., 2003). A pesar de ello, Cabrales Barajas y Canosa Zamora (2001) identifican rasgos comunes en esta tipología urbana, como la exclusividad social, la seguridad, la calidad ambiental, la funcionalidad y la autosuficiencia administrativa. Estas características generan respuestas privadas a los problemas urbanos colectivos, beneficiando a “ciertos fragmentos aislados de la ciudad”, los cuales se desarrollan siguiendo un patrón de crecimiento a saltos, que genera vacíos urbanos (De La Garza Aguirre, 2017). Esta dinámica, según Suárez (1997), marca una clara diferenciación entre el conjunto residencial y su entorno inmediato (Ver Figura 10.).

Figura 10. Urbanización cerrada presente en la ciudad de Cuenca



Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

c. Lógica compositiva y de distribución de los usos

Los usos del suelo reflejan las actividades humanas que se manifiestan en el territorio (Salazar Guamán et al., 2019). Su presencia es particularmente notable en áreas donde la expansión urbana rápida y dispersa transforma espacios previamente rurales en matrices urbanas heterogéneas (Entrena Durán, 2005; Sgroi, 2016). En estos espacios de transición, la lógica compositiva y la distribución de usos del suelo adquieren características plurifuncionales, con una convivencia de elementos urbanos y rurales que están en constante evolución (Delios España, 1991 en Zulaica et al., 2012).

En los espacios periurbanos, se observa una sustitución progresiva de los usos agrícolas por residenciales, impulsada en gran medida por la presión inmobiliaria y la especulación del suelo (Entrena Durán, 2005). Esta transformación lleva a la pérdida de tierras cultivables y modifica profundamente el paisaje, convirtiendo áreas rurales en tejidos urbanizados, lo que a menudo genera conflictos ambientales y sociales (Sgroi, 2016; Mansilla Quiñones, 2018).

Por otra parte, surgen problemáticas en los usos del suelo en estas zonas periurbanas ya que puede dar lugar a áreas unifuncionales que carecen de servicios esenciales de la ciudad compacta como comercio, dotaciones públicas y ocio (Entrena Durán, 2005). De igual forma, la colonización espontánea y los movimientos poblacionales hacia estas áreas fomentan la proliferación de usos no ordenados que degradan tanto el ambiente como la estética del territorio (Hernández Puig, 2016).

Por tanto, el uso residencial en las zonas periurbanas no solo redefine los patrones tradicionales de uso del suelo, sino que también influye profundamente en la configuración y dinámica de estas áreas. A medida que las ciudades se expanden hacia sus márgenes, los usos del suelo se adaptan y evolucionan en respuesta a las necesidades y realidades del desarrollo residencial. Esta interacción crea un entrelazado de formas edificatorias y ocupaciones del espacio que se materializan en respuesta directa a las demandas residenciales. De esta manera, el uso residencial actúa como un agente conformador que dicta cómo se distribuyen y se utilizan los suelos en el periurbano, integrando las actividades humanas con las características físicas del entorno (Ver Figura 11.).

Figura 11. Uso de suelo residencial y agrícola en el espacio periurbano de la parroquia Baños



Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

d. El carácter de los espacios públicos

Los espacios públicos como calles, plazas y parques son esenciales para fomentar la interacción social y ofrecer áreas para actividades recreativas y sociales en cualquier comunidad (Aramburu, 2008). Borja (2011) enfatiza que estos lugares actúan como integradores sociales y articuladores tanto físicos como simbólicos dentro de la estructura urbana. No obstante, en las zonas periurbanas, estos espacios se enfrentan a desafíos únicos derivados de las características de expansión urbana reciente, que se caracteriza por su dispersión, fragmentación y en ocasiones, la privatización del espacio.

Uno de los principales problemas en las áreas periurbanas es la presencia de “vacíos urbanos”. Estos espacios no desarrollados fragmentan la continuidad del tejido urbano, complicando la integración comunitaria y la

cohesión social. En estos entornos, los espacios públicos pueden quedar marginados y subutilizados, lo que limita su potencial como lugares de encuentro y recreación para los residentes locales.

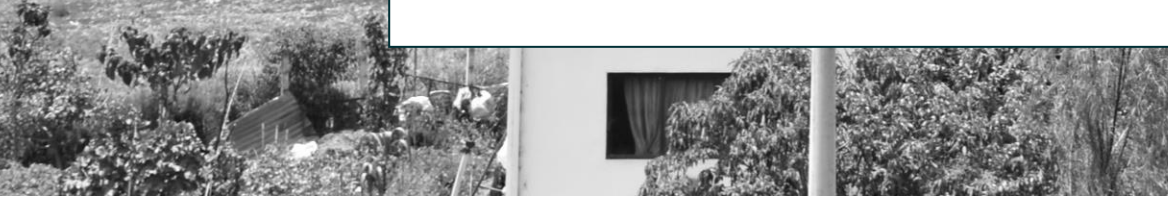
Por añadidura, la dependencia del vehículo privado en las zonas periurbanas es otro factor que modifica la interacción con los espacios públicos. Esta tendencia, impulsada por una planificación que favorece la accesibilidad vehicular sobre la accesibilidad peatonal, reduce la escala humana de estos lugares (Hernández Puig, 2016). En los desarrollos con un diseño lineal, las calles [aunque técnicamente espacios públicos] a menudo se convierten en meros canales de tráfico, lo que dificulta que se conviertan en áreas de socialización y actividad comunitaria.

En esa misma línea, la menor cantidad de población en las zonas más dispersas, unida a la presencia de zonas comunes privadas, hace que los espacios públicos estén en desuso. Los conjuntos residenciales cerrados emergen como espacios de integración limitada dentro del periurbano. Aunque pueden ofrecer una sensación de comunidad entre sus residentes, simultáneamente generan exclusión al delimitar claramente qué actores son ajenos a su espacio (Márquez, 2003). Esta segregación puede intensificar la distinción entre diferentes sectores de la población y limitar las oportunidades de interacción más allá de las fronteras del conjunto residencial, contribuyendo a la fragmentación social más amplia.

De esta manera, los componentes de forma y trazado, tipos edificatorios y sus formas de agrupación, lógica compositiva y distribución de usos, y carácter de los espacios públicos son pertinentes y fundamentales para analizar la ocupación del suelo y la configuración del paisaje en las zonas periurbanas, ya que permiten capturar la complejidad y dinamismo de estas áreas de transición. Estos componentes facilitan la identificación de patrones de ocupación fragmentados, discontinuos e incluso informales, resultantes de la expansión urbana descontrolada hacia las periferias. Además, posibilitan examinar la coexistencia de diversas tipologías residenciales y sus formas de agrupación, así como la interacción y mezcla de usos del suelo, aspectos clave que moldean el paisaje periurbano. Del mismo modo, abordan la dimensión de los espacios públicos, analizando cómo la fragmentación territorial ha afectado su conformación e integración social, lo que impacta directamente en la calidad de vida de estas áreas.



CAPÍTULO 2.



2. La parroquia rural Baños: Delimitación y caracterización del área de estudio

Este capítulo se focaliza en la parroquia rural de Baños, situada en el contexto periurbano de Cuenca, subrayando sus características geográficas distintivas, su historia y las complejas dinámicas de transformación territorial. En primer lugar, se aborda los antecedentes históricos y geográficos de Baños, trazando su evolución desde la ocupación prehispánica hasta la actualidad. Este entendimiento de la historia de Baños es indispensable para apreciar la evolución de la ocupación del suelo y cómo factores como los recursos naturales y su ubicación geográfica han influido en los patrones de asentamiento y en el desarrollo económico.

A partir de ello, se describe con precisión la delimitación del área de estudio, clarificando el alcance geográfico del análisis. Se exploran los límites físicos y administrativos de la parroquia, proporcionando una comprensión detallada de su estructura territorial y de cómo sus características rurales interactúan con las influencias urbanas de la cercana Cuenca.

A continuación, se procede con un análisis de las características generales del área de estudio, evaluando cómo la expansión demográfica ha modificado la cobertura de uso de suelo. Este análisis, fundamentado en datos de características topográficas, cobertura de uso del suelo y densidad edificatoria destapa la complejidad de las dinámicas de crecimiento en una parroquia que conserva elementos de carácter rural mientras integra características urbanas.

A modo de cierre del capítulo, se introduce una metodología para la identificación y clasificación de las unidades de paisaje dentro del área de estudio de la parroquia Baños, utilizando un enfoque de geosistemas formados a partir de zonas homogéneas. Esta metodología permite una comprensión profunda de cómo los componentes físicos, bióticos y antrópicos interactúan y contribuyen a una visión integral de las fuerzas que moldean el paisaje de Baños y sus transformaciones.

2.1. Antecedentes: La parroquia rural de Baños

En Ecuador, la ocupación del suelo ha sido frecuentemente resultado de procesos incoherentes que han deteriorado la capacidad de acogida del suelo (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT de la parroquia rural de Baños, 2022). Esta problemática se encuentra vinculada con la forma en la que la distribución de la población ha ocupado y transformado el territorio, afectando áreas desde las ciudades hasta las parroquias rurales como Baños (Albarracín Vélez y Contreras Escandón, 2019) (Ver Figura 12.).

Figura 12. Vista panorámica de la parroquia Baños.

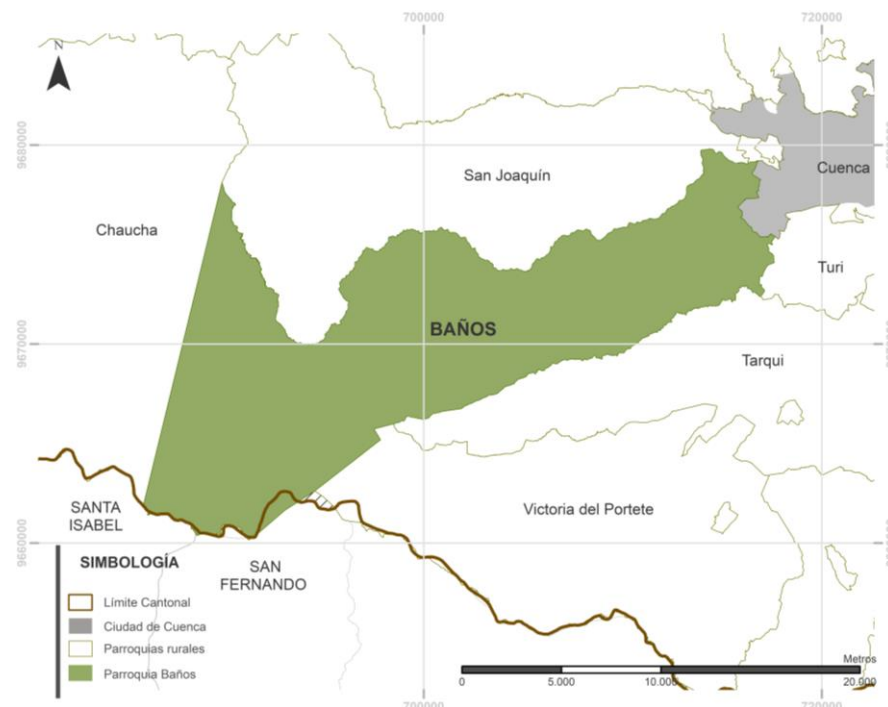


Fuente y elaboración: Adaptado de “Red de escuelas abiertas en las zonas rurales periurbanas Caso: Escuela Alfonso Carrión Heredia de la parroquia Baños”, por J. A. Sánchez Avila, 2018. Tesis de pregrado.

Baños está ubicada al sur occidente del cantón Cuenca. Se encuentra asentada entre la llanura que ocupa la Ciudad de Cuenca y las estribaciones de la cordillera de El Cajas. Cuenta con una extensión total de 25144,30 ha. Colinda al norte con la Parroquia San Joaquín; al sur con la Parroquia Tarqui, Victoria del Portete y los cantones San Fernando y Santa Isabel; al este con la cabecera cantonal Cuenca y la parroquia Turi;

y al oeste con la parroquia Chaucha (PDOT de Baños, 2022) (Ver Figura 13.).

Figura 13. Parroquia Baños. Localización en el cantón Cuenca.



Fuente: Adaptado de PDOT de la parroquia rural Baños, por GAD parroquial de Baños.

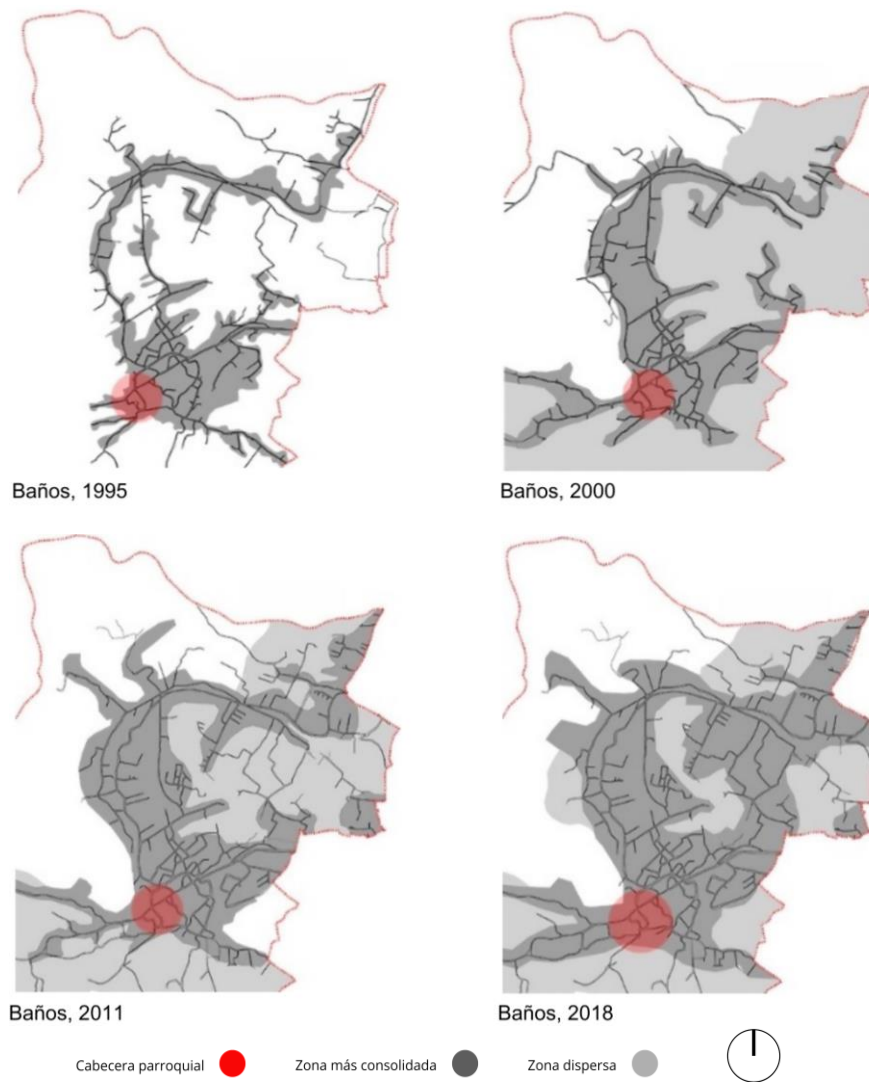
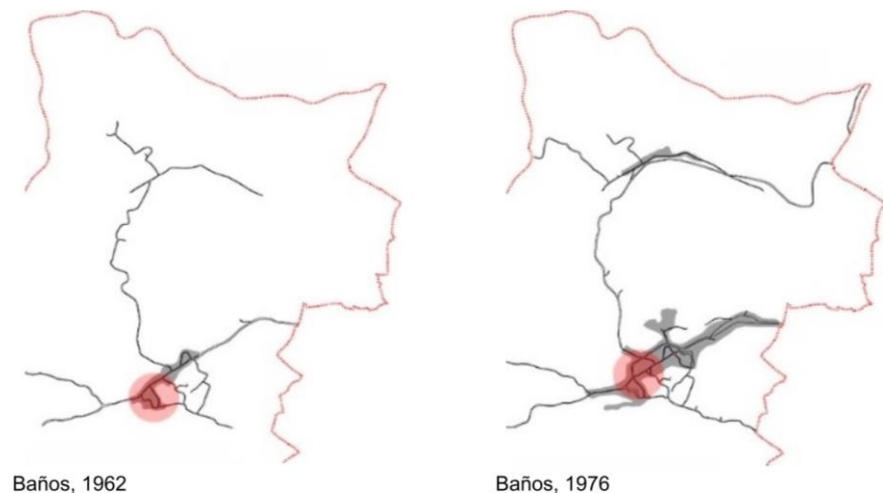
Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

La historia de Baños, favorecida por recursos naturales como aguas termales y vetas auríferas, se remonta a la Etapa Prehispánica. Su estratégica ubicación geográfica la convirtió en un punto poblado por los cañaris, originarios de esta parte de los Andes ecuatorianos. Durante la Etapa Colonial, surgieron los primeros asentamientos españoles que se beneficiaron de las explotaciones mineras, en el sector conocido como Minas. Esto dio inicio a un proceso de mestizaje y comercio de tierras que definió la configuración actual del centro parroquial. En la Etapa

Republicana, Baños fue establecida como parroquia rural del Cantón Cuenca en 1824, según la Ley de División Territorial de la Gran Colombia, y oficializada y ratificada en 1852 según el Registro Oficial de esa época, existente en los archivos de la Biblioteca Aurelio Espinoza Pólit (Matute 2017; PDOT de Baños, 2022).

En la Etapa Contemporánea, la parroquia Baños ha experimentado una distribución expansiva de su población (Albarracín Vélez y Contreras Escandón, 2019). Un estudio sobre la densificación urbana ha revelado un aumento significativo de la huella urbana a lo largo de los años, demostrado en la Figura 14. Los patrones de crecimiento han variado, adaptándose a las características físicas irregulares de la región. Inicialmente, la urbanización se concentró en áreas con pendientes menores al 30%. Posteriormente, el crecimiento demográfico y las remesas generadas por la migración impulsaron una consolidación más amplia, dando lugar a comunidades de diversas jerarquías y características físicas (PDOT de Baños, 2022).

Figura 14. Crecimiento de la huella urbana en la zona periurbana de la parroquia rural de Baños.

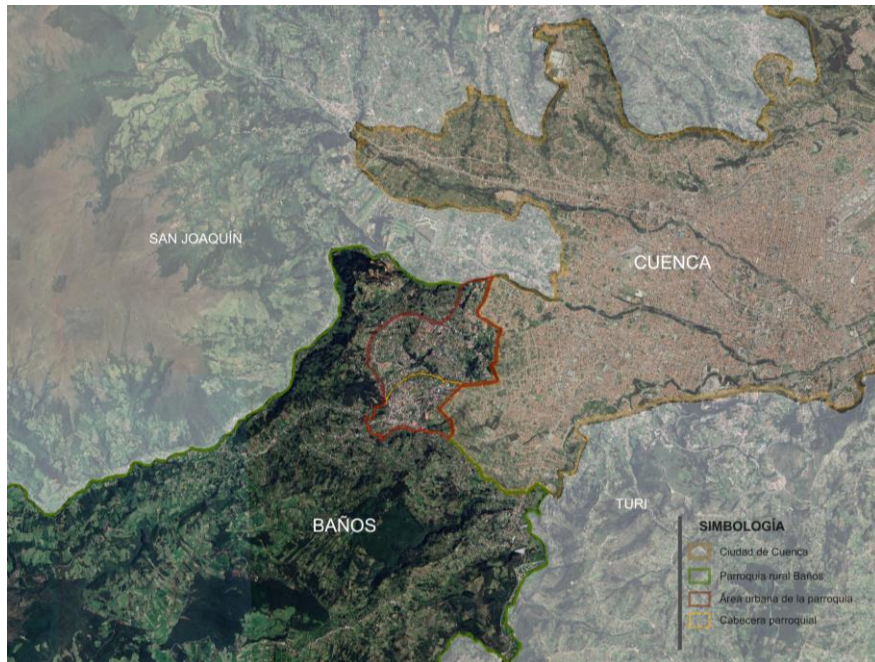


Fuente y elaboración: Adaptado de "EL SUELO AGRÍCOLA COMO ELEMENTO CLAVE EN LA TRANSFORMACIÓN DE TERRITORIOS EN TRANSICIÓN Caso de estudio Cuenca - Ecuador", por G. Albarracín Vélez y C. Contreras Escandón, 2019. 10.5821/SIIU.7004. CC BY-NC-ND 4.0.

UCUENCA

Actualmente, en el territorio de la parroquia Baños el PDOT del cantón Cuenca 2022 reconoce la coexistencia de suelo de clasificación urbana y rural. El suelo urbano abarca la cabecera parroquial y la nueva área urbana incorporada, mientras que el suelo rural comprende el resto de la parroquia (Ver Figura 15.). Cabe recordar que, esta clasificación se establece, principalmente, para fines de ordenación territorial. No obstante, las zonas de expansión de la parroquia evidencian una realidad que comparte la ocupación tanto del suelo urbano como rural. Es así que, el periurbano aun cuando físicamente no se encuentra delimitado, emerge como un espacio de transición entre el límite urbano de la ciudad de Cuenca y la parroquia rural Baños producto del crecimiento de la huella urbana.

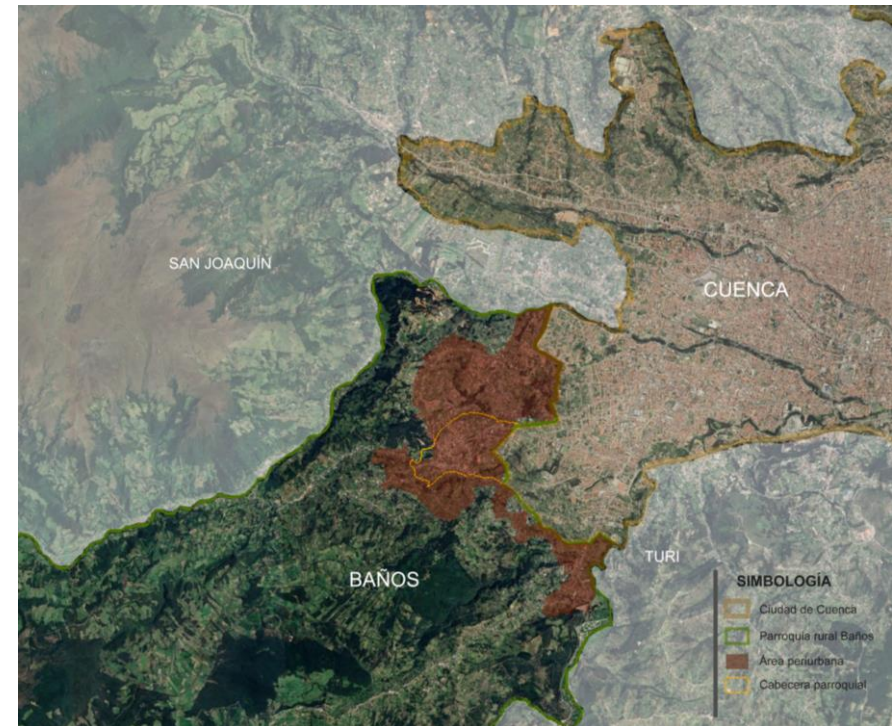
Figura 15. Suelo urbano y rural de la parroquia rural Baños.



Fuentes: Adaptado de PDOT del cantón Cuenca, 2022, por GAD del Cantón Cuenca. / Google Earth. (s.f.). [Cantón Cuenca].

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 16. Área periurbana de la parroquia rural Baños.



Fuente: Grupo de Investigación TERRITORIUM. / Google Earth. (s.f.). [Cantón Cuenca].

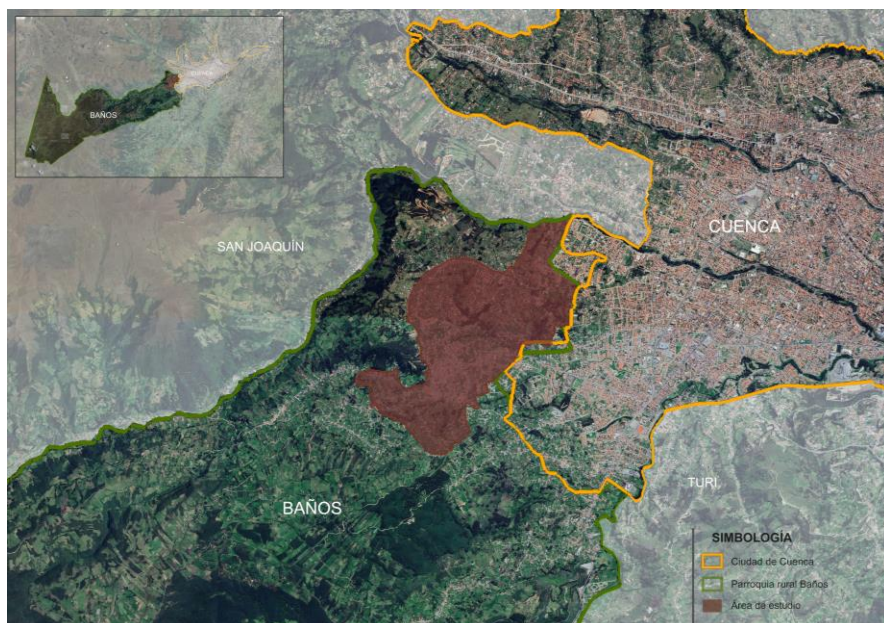
Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

A pesar de no estar delimitado físicamente en los instrumentos de planificación, el periurbano constituye una zona de interés, representando un área propicia para profundizar en el estudio de fenómenos relacionados con la ocupación del suelo y el paisaje. Este contexto sitúa a la parte de la parroquia Baños que se encuentra dentro del área periurbana de Cuenca definida en la Figura 16. como el foco ideal para explorar las dinámicas de transición y transformación que caracterizan a las fronteras urbanas en expansión.

2.2. Delimitación del área de estudio

La delimitación del área de estudio se establece en función de la actual demarcación de la parroquia y el límite urbano de la ciudad de Cuenca, en la zona periurbana y la interacción dinámica entre los suelos de clasificación urbana y rural. Este sector se ubica en la zona noreste de la parroquia rural de Baños. (Ver Figura 17.).

Figura 17. Área de estudio. Localización en la parroquia Baños.



Fuente: Google Earth. (s.f.). [Parroquia Baños].

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

- El límite oeste del área comienza en la intersección de tres vías locales cerca de la Capilla de Cochapamba, extendiéndose hacia el oeste y siguiendo los límites de los predios existentes hasta la quebrada Huizhil. Desde aquí, el límite sigue el curso de la quebrada hasta otra intersección de dos vías locales, se desplaza

hacia el oeste por la vía 245m y continúa hacia el norte siguiendo los límites de predios hasta el Camino a Minas. Prosigue hacia el este por 75m y luego 60m al norte siguiendo una carretera local, alineándose nuevamente con los límites de los predios en dirección este hasta regresar al Camino a Minas. Recorre 230m hacia el este y se desplaza siguiendo los límites de los predios hasta alcanzar la Vía a Miscata, en donde continúa siguiendo esta vía 35m hacia el norte. Seguido a ello, sigue el límite de los predios existentes hasta llegar a un camino local (Ver Figura 18. Puntos 1 y 2.).

- El límite prosigue hacia el norte siguiendo este camino local hasta la intersección con la Vía a Miscata, avanza 190m hacia el este por la misma, y continúa hacia el norte por una vía local hasta un chaquiñán que conduce al río Yanuncay, siguiendo su curso hasta la calle Ciudad de Cuenca (Ver Figura 18. Puntos 2 y 3.).
- Hacia el este, el límite sigue el límite de la ciudad de Cuenca hasta el final de la calle Cantón Zapotillo, se dirige hacia el oeste por una vía local y luego hacia el sur, siguiendo los límites de los predios hasta la intersección con el límite de la ciudad de Cuenca, siguiendo el perímetro de las manzanas existentes hasta el Camino a Narancay Alto (Ver Figura 18. Puntos 3 y 4.).
- Al sur, continúa por esta vía hacia el oeste por 200m hasta una intersección con una vía local y hacia el sur por 730m hasta la Curva del Dragón, y se continúa a través de los caminos locales que delimitan las manzanas existentes (Ver Figura 18. Puntos 4 y 1.).

En consecuencia, se determinó un área total de 440 hectáreas seleccionada para indagar el impacto del uso residencial en la ocupación del suelo y el paisaje en la zona periurbana de Cuenca (Ver Figura 19).

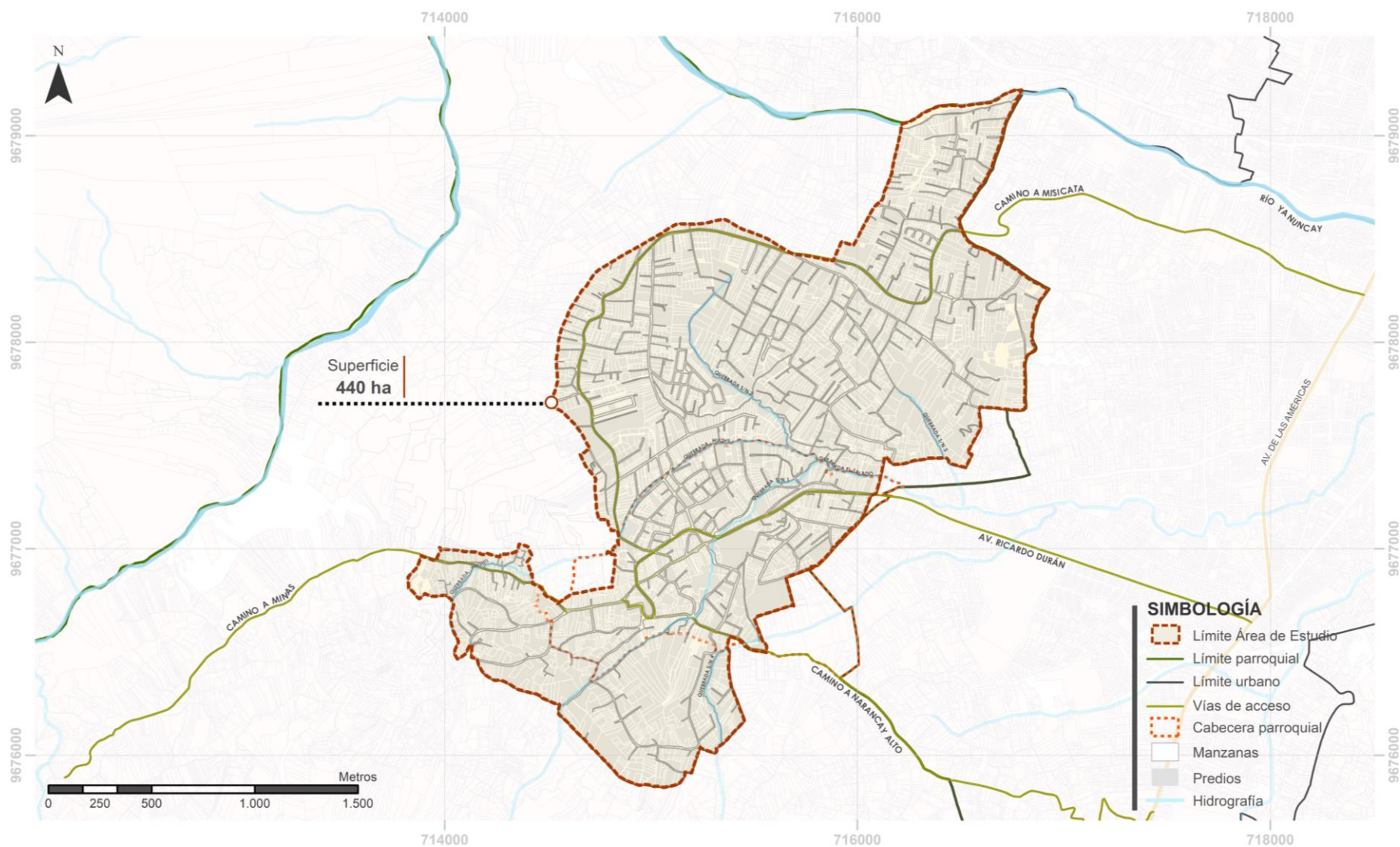
Figura 18. Límites geográficos. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente: Google Earth. (s.f.). [Parroquia Baños].

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 19. Límite del área de estudio. Parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

2.3. Características del área de estudio

El proceso empleado parte de un análisis de manera individualizada de los componentes que han caracterizado el espacio. Para abordar este estudio, se reconoce que el área presenta componentes ecológicos, biológicos y antrópicos. Los elementos abióticos, forman parte de los componentes ecológicos y se caracterizan por una mayor estabilidad a lo largo del tiempo. En contraste, los componentes biológicos y antrópicos, relacionados con los seres vivos y los usos del suelo, respectivamente, tienden a experimentar cambios más rápidos y significativos, reflejando mayor variabilidad dentro de la transformación del sistema (Jiménez Olivencia y Porcel Rodríguez, 2008) (Ver Figura 21.).

En primera instancia, la identificación de estos componentes permite una diferenciación entre los componentes más estables y los más dinámicos del sistema. El primero, establece una base estructurante del área de estudio, ofreciendo un marco constante sobre el cual se desenvuelven las dinámicas más cambiantes (topografía). Los componentes menos estables, por su parte, indican los cambios de estados de las unidades de paisaje (la cobertura de uso de suelo entre los años 2009 y 2015, la densidad edificatoria para el año 2022 y el trazado actual) (Jiménez Olivencia y Porcel Rodríguez, 2008). En el área de estudio, se distinguió estas cuatro áreas de análisis para caracterizar el estado actual del área de estudio, comportándose como componentes más y menos estables, que han delineado la ocupación del suelo y el carácter distintivo del paisaje periurbano hasta la actualidad (Ver Figura 20.).

Figura 20. Componentes ecológico y antrópico identificados. Área de estudio, parroquia Baños.

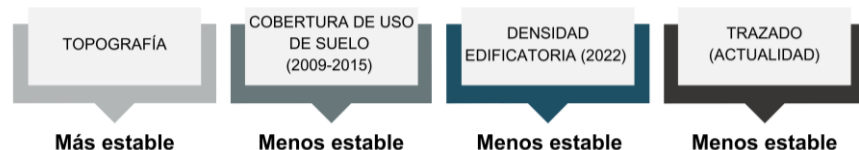
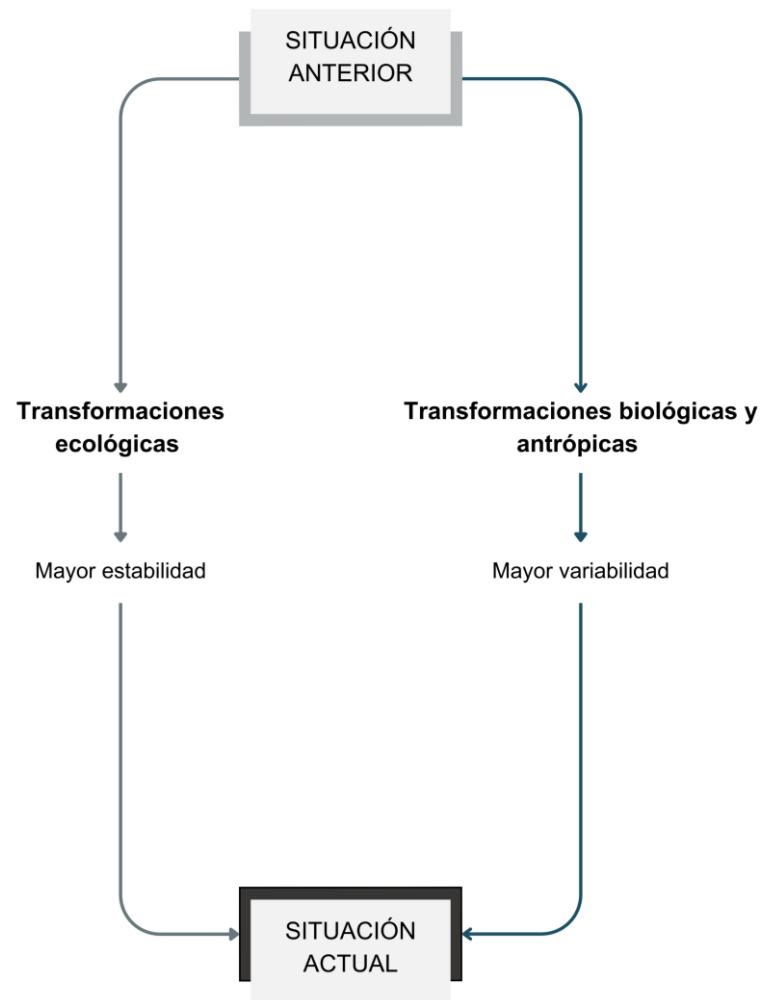


Figura 21. Evolución de los niveles de organización en los geosistemas.



Fuente: Adaptado de "Metodología para el estudio evolutivo del paisaje: aplicación al espacio protegido de Sierra Nevada" (pp. 158-159, por Y. Jiménez Olivencia y L. Porcel Rodríguez, 2008, Cuadernos Geográficos, (43).

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

2.3.1. Topografía

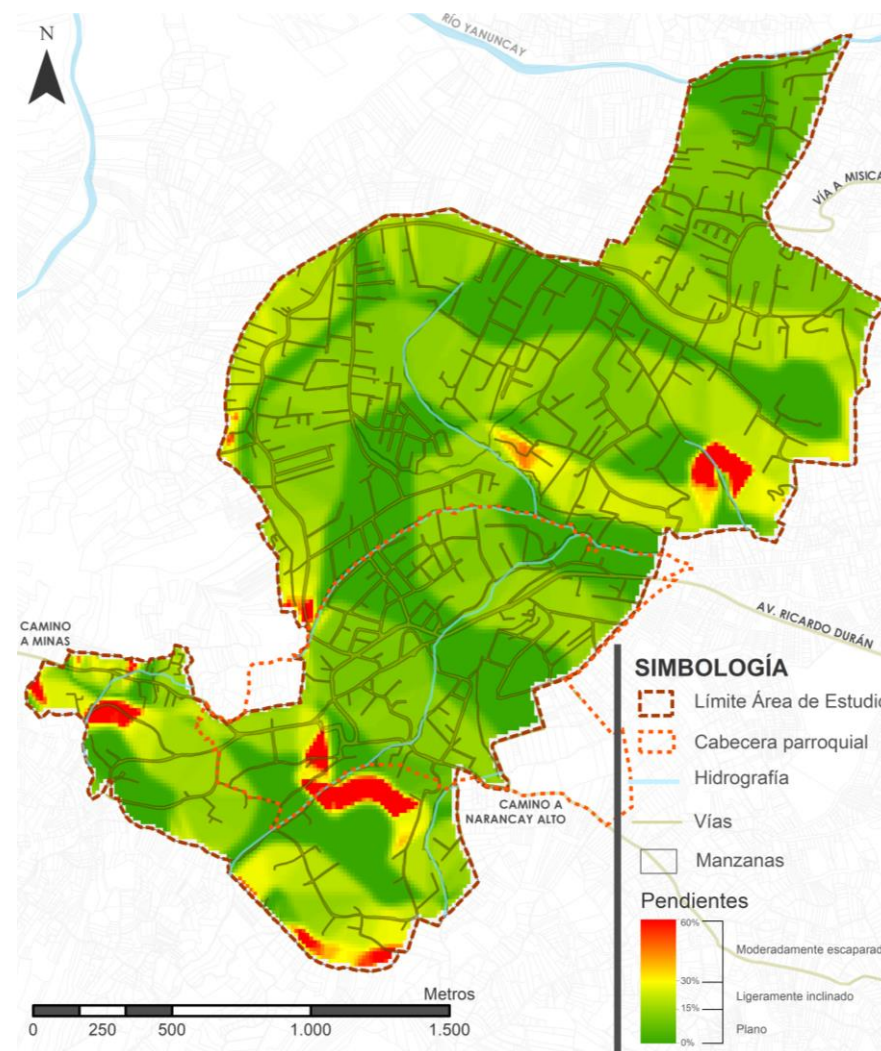
En la parroquia rural de Baños desempeña un papel crucial en la configuración de los patrones de ocupación del suelo y el desarrollo del paisaje. El análisis de la cartografía del área de estudio muestra una notable irregularidad topográfica con pendientes que varían entre el 0% y el 60%. Esta diversidad topográfica se traduce directamente en variaciones significativas en la utilización y modificación del suelo a lo largo del área de estudio (Ver Figura 22.).

Las áreas de pendiente mínima, predominantemente localizadas hacia el noreste y en sectores dispersos de la parroquia, ofrecen condiciones óptimas para el desarrollo residencial. La relativa planicie de estos sectores facilita la construcción y gestión del terreno, lo que las hace ideales para el asentamiento humano y el desarrollo de infraestructura. En contraste, las zonas ligeramente inclinadas, que se extienden por las partes norte y sur del territorio, aunque todavía adecuadas para el desarrollo, requieren consideraciones adicionales para adaptarse a la inclinación leve del terreno.

Por otro lado, las zonas moderadamente escarpadas, dispersas por los sectores oeste, este y sur, representan un desafío mayor para el desarrollo debido a su inclinación. Estas áreas son trascendentales en el paisaje de, pues limitan la expansión urbana convencional y promueven la conservación de los espacios naturales debido a la dificultad de construcción. La presencia de estas pendientes pronunciadas puede generar una ruptura entre los asentamientos humanos ya que reduce la alteración del paisaje natural.

La identificación de estos rangos de pendiente subraya las variaciones físicas del territorio y que se pueden presentar en una misma unidad de paisaje, lo que puede influir en la formación de asentamientos diferenciados. Estos asentamientos se pueden ver reflejados en la diversidad de trazados y en las tipologías edificatorias adoptadas. De esta manera, la topografía es un factor limitante, que influencia tanto la disposición física de las construcciones como la interacción socioeconómica dentro de estos espacios.

Figura 22. Mapa de pendientes. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente: Instituto Geográfico Militar (IGM).

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

UCUENCA

2.3.2. Cobertura de uso del suelo. Años 2009 - 2015

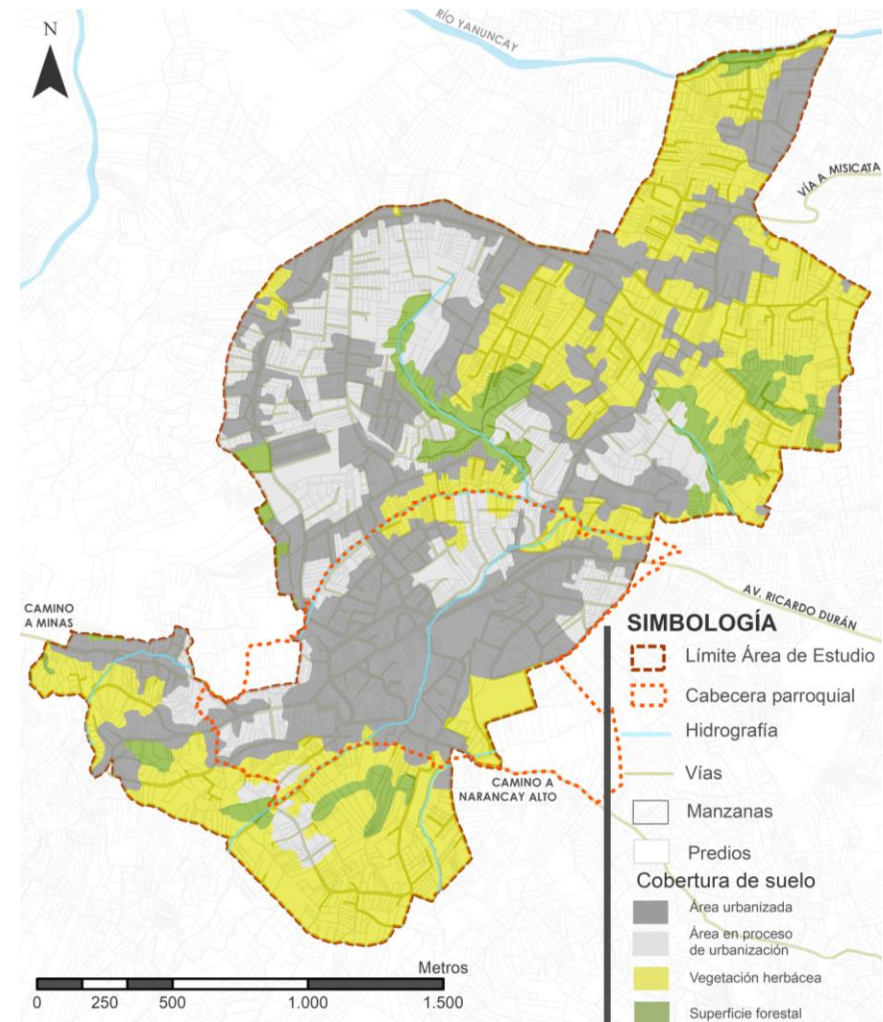
El mapa revela una delineación de las áreas urbanizadas, agrícolas y forestales en el área de estudio, permitiendo una apreciación de cómo la ocupación humana ha influenciado en la configuración del paisaje (Ver Figura 23.). Esta observación complementa y se enriquece con la evaluación de la topografía, permitiendo una comprensión más completa de la interacción entre el medio físico y los patrones de desarrollo.

En la cabecera parroquial de Baños, se evidencia una concentración significativa de zonas urbanizadas, que se caracterizan por una densidad constructiva alta. Estas áreas reflejan un uso intensivo del suelo, ocupando la mayoría del paisaje. La topografía relativamente plana en esta área facilita este tipo de desarrollo densificado y estructurado, con trazados viales bien definidos que soportan y fomentan la actividad económica y residencial.

Las zonas en proceso de urbanización, particularmente aquellas que se extienden desde la cabecera parroquial hacia las periferias, ilustran un dinamismo distintivo en la transformación del paisaje de rural a urbano. Estas áreas, marcadas en el mapa, están en transición y su desarrollo se ve influenciado por las variaciones en la pendiente. Las áreas con pendientes ligeras son más susceptibles a ser absorbidas por la expansión urbana, mientras que las pendientes más pronunciadas actúan como barreras naturales que frenan o guían este crecimiento, preservando zonas de vegetación y uso agrícola.

Es así que, se proporciona una visión de cómo la interacción entre la topografía y la ocupación humana configura el paisaje periurbano. Estas observaciones indican que mientras las áreas planas cerca de la cabecera parroquial soportan una urbanización densa y continua, las pendientes y las zonas forestales juegan un papel trascendental en moderar la expansión y en preservar la calidad ambiental y paisajística de la parroquia.

Figura 23. Mapa de cobertura de uso de suelo, años 2009 – 2015. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), 2021.

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

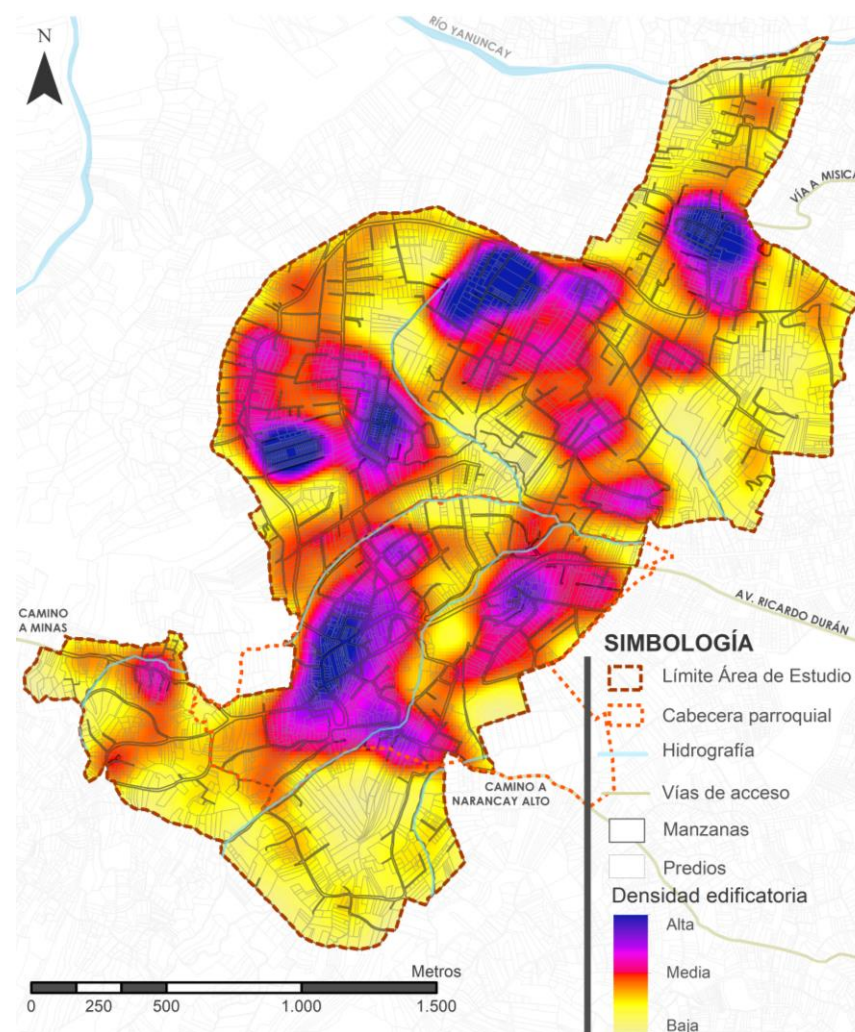
2.3.3. Densidad edificatoria. Año 2022

En el área de estudio, la densidad edificatoria se erige como un indicador capaz de discernir la diversidad de dinámicas periurbanas que se presentan. Este parámetro revela el grado de desarrollo y la intensidad de la actividad humana en diferentes sectores de la parroquia, e indica cómo estos factores se integran y responden a las características topográficas (Ver Figura 24.).

La visualización cartográfica refleja un nivel de ocupación del suelo que se distingue entre alta densidad, media densidad y baja densidad. Los núcleos de alta densidad, dispersos por el centro y norte del área de estudio, indican zonas intensamente urbanizadas. Estas áreas, frecuentemente situadas en terrenos con pendientes leves, facilitan el desarrollo urbano y acogen una urbanización intensiva. Por otro lado, las zonas de media densidad actúan como zonas de transición entre los enclaves densamente poblados y áreas menos desarrolladas, que a menudo se encuentran en pendientes más desafiantes. Estos sectores pueden ser indicativos de etapas iniciales de expansión urbana, experimentando un crecimiento que gradualmente puede transformar su carácter y uso del suelo. Por su parte, las áreas de baja densidad predominan en la periferia y en zonas dispersas entre áreas de mayor densidad. Estas áreas reflejan una menor concentración de edificaciones que preservan elementos del paisaje natural.

En síntesis, la interpretación de las imágenes sobre la cobertura de uso de suelo entre los años 2009-2015 y la densidad edificatoria para el año 2022 revela patrones significativos en la transformación del paisaje. A partir de estas visualizaciones, se observa una correlación entre las zonas de baja densidad edificatoria y las áreas donde predominan la vegetación herbácea y las superficies forestales, lo que indica la preservación de espacios naturales en sectores menos desarrollados. No obstante, un cambio notable ocurre en el norte del área de estudio, donde la comparación entre los dos mapas muestra una transición de una zona anteriormente caracterizada por su vegetación herbácea a una de alta densidad edificatoria para el año 2022. Esta área refleja una intensificación de la intervención antrópica, marcando un proceso dinámico de urbanización que ha modificado el paisaje natural preexistente.

Figura 24. Mapa de densidad edificatoria, año 2022. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), 2022.

Elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

2.3.4. Trazado urbano

La parroquia Baños presenta una alta variabilidad espacial, marcada por una diversidad de formas de ocupación del territorio influenciadas de manera significativa por la variabilidad topográfica de la zona. Esta característica es determinante en la configuración de un trazado vial y un amanzanamiento irregulares. La evolución de la huella urbana en la parroquia revela una ocupación inicial focalizada en la cabecera parroquial, seguida de una expansión a lo largo de corredores viales. Este proceso de expansión, que se va densificando progresivamente, da lugar a zonas de crecimiento disperso, reflejando la variabilidad de patrones de ocupación presentes en el área de estudio.

El análisis inicial espacial realizado, basado en la metodología de Lozada Marín y Torres Espinoza (2023), proporciona un enfoque para comprender cómo la intensidad del fraccionamiento del suelo configura el trazado. A través de la evaluación detallada de las superficies de las manzanas y lotes, que se clasifican en tres niveles de intensidad de fraccionamiento (alto, medio, bajo), se revelan patrones críticos de ocupación residencial y de configuración paisajística que son esenciales para entender la dinámica de desarrollo en Baños.

Con el fin de analizar y clasificar los grados de intensidad del fraccionamiento en el área de estudio, se utilizó información existente sobre las superficies de las manzanas, identificando 134 unidades y clasificándolas en tres niveles de intensidad: alto (menos de 20,000 m2), medio (20,000 - 50,000 m2) y bajo (más de 50,000 m2) (Ver Figura 25).

Además, partiendo de la misma lógica, se establece una clasificación de las superficies de los lotes, organizándolos en tres rangos que reflejan diferentes escalas de fraccionamiento del suelo: alto, medio y bajo. Los lotes clasificados en el rango alto (50-500 m2) representan unidades fraccionadas en superficies menores, a menudo asociadas a una densidad de ocupación elevada y un uso intensivo del suelo. El rango medio (500-1000 m2) indica un equilibrio en la división del suelo, asociado a una mezcla de usos y una densidad de ocupación moderada. Los lotes de rango alto (>1000 m2) muestran un fraccionamiento menos intenso, indicativos de

usos de baja densidad y una mayor preservación del entorno natural (Ver Figura 26).

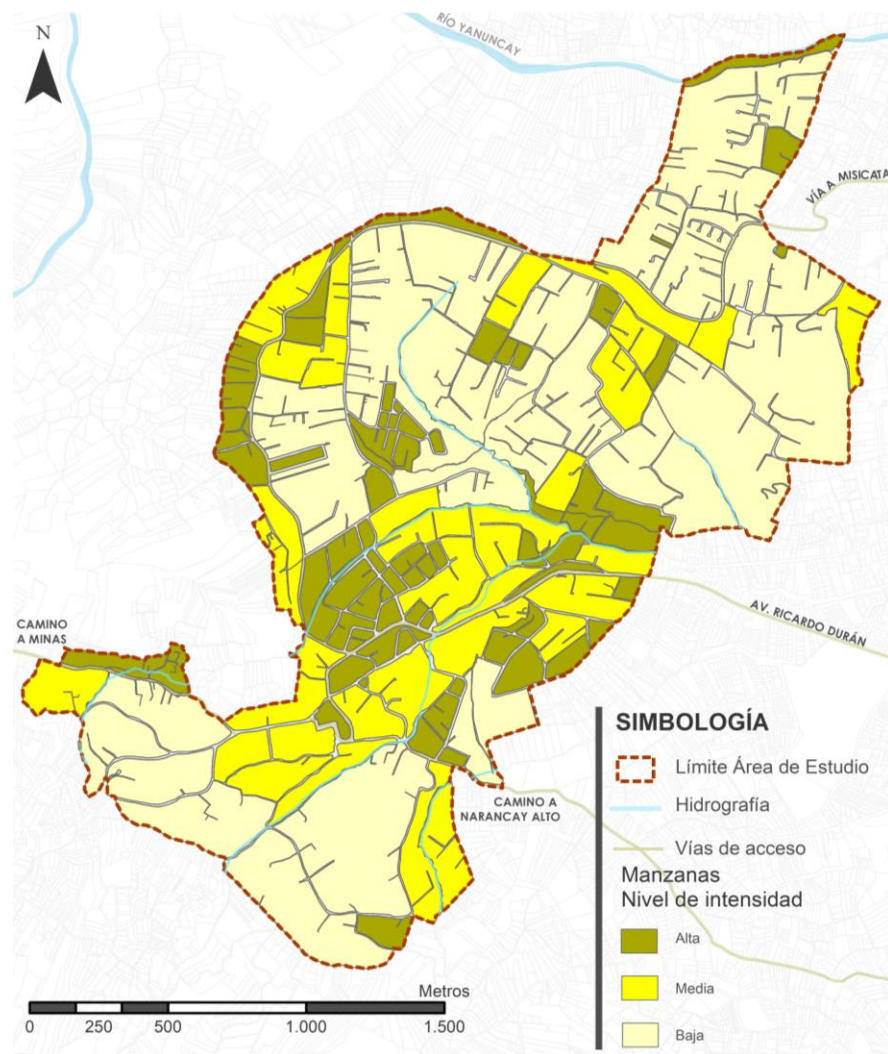
De acuerdo con los criterios de clasificación aplicados, se identificó la existencia de una distribución desigual del fraccionamiento. Existe una tendencia a la concentración de la mayoría de manzanas y predios en el rango de fraccionamiento alto. Paralelo a ello, mientras que hay un número considerable de manzanas y predios altamente fraccionados y de tamaño reducido, también existen superficies con tamaños más grandes en los niveles medio y bajo con valores muy similares y que en conjunto representan cerca del 40% del total (Ver Tabla 1.), posiblemente más orientado hacia la preservación o usos residenciales menos densos, lo que refleja una mezcla de zonas densas y áreas más expansivas.

Tabla 1. Clasificación del fraccionamiento de manzanas y predios según niveles de intensidad: alto, medio y bajo. Área de estudio, parroquia Baños.

VARIABLES	ALTO	MEDIO	BAJO	TOTAL
MANZANAS	80	31	23	134
PREDIOS	3350	1188	936	5474

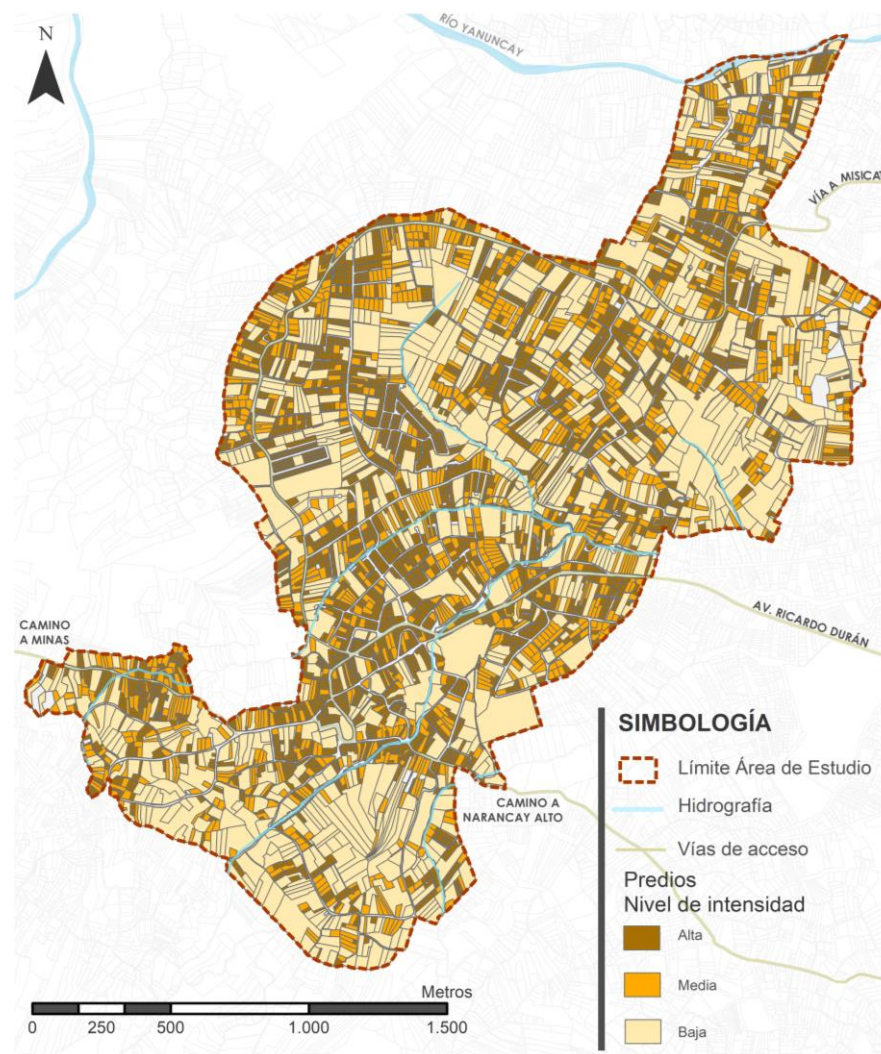
Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 25. Nivel de intensidad del fraccionamiento de manzanas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 26. Nivel de intensidad del fraccionamiento de predios. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

UCUENCA

Una vez realizado el cruce de variables de intensidad de amanzanamiento con el nivel de fraccionamiento de predios según el número de lotes existentes en cada manzana (Ver Anexos 1. 2., y 3.), se definen 8 diferentes grupos presentados en el área de estudio (Ver Figura 27.). Los datos indican una correlación directa entre el alto fraccionamiento de manzanas y un grado elevado de fraccionamiento de predios, lo cual puede sugerir una tendencia hacia una urbanización más densa e intensificación del uso residencial en estas áreas. Por otro lado, las áreas con un fraccionamiento medio y bajo de manzanas tienden a presentar patrones similares en el fraccionamiento de predios en relación a los niveles medio y bajo, sugiriendo una menor densidad de ocupación. Estas zonas pueden representar etapas previas de desarrollo, lo que puede suponer una mayor preservación del entorno natural (Ver Tabla 2.).

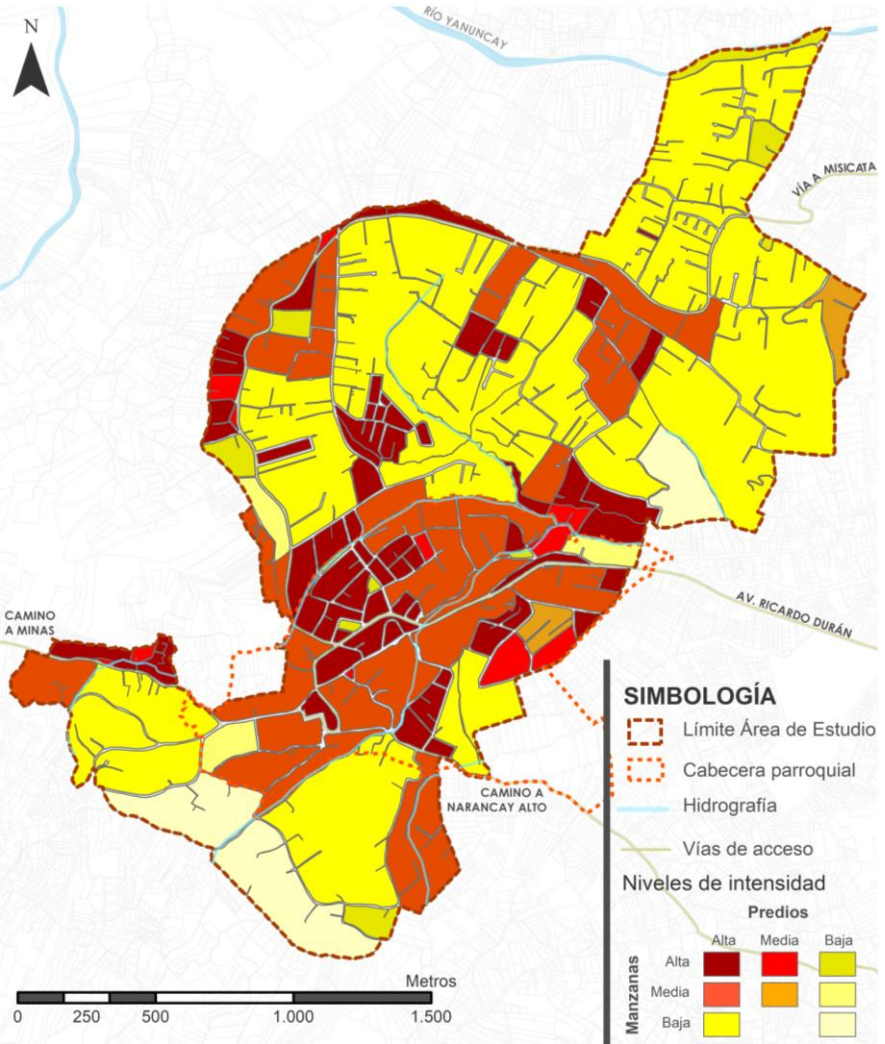
Esta relación entre el fraccionamiento de manzanas y predios subraya la importancia de considerar la estructura del parcelamiento como un factor determinante en las formas de urbanización y en la configuración del paisaje periurbano. No obstante, para confirmar esta hipótesis en la realidad actual del área de estudio, es esencial realizar análisis comparativos con observaciones directas en campo.

Tabla 2. Intensidad de fraccionamiento del suelo predial por intensidad de fraccionamiento de manzanas. Área de estudio, parroquia Baños.

FRACCIONAMIENTO DE MANZANAS	FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS			
	ALTO	MEDIO	BAJO	TOTAL
ALTO	59	11	10	80
MEDIO	26	2	3	31
BAJO	20	0	3	23
TOTAL	105	13	16	134

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 27. Nivel de intensidad del fraccionamiento del suelo. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

2.4. Definición de unidades de paisaje

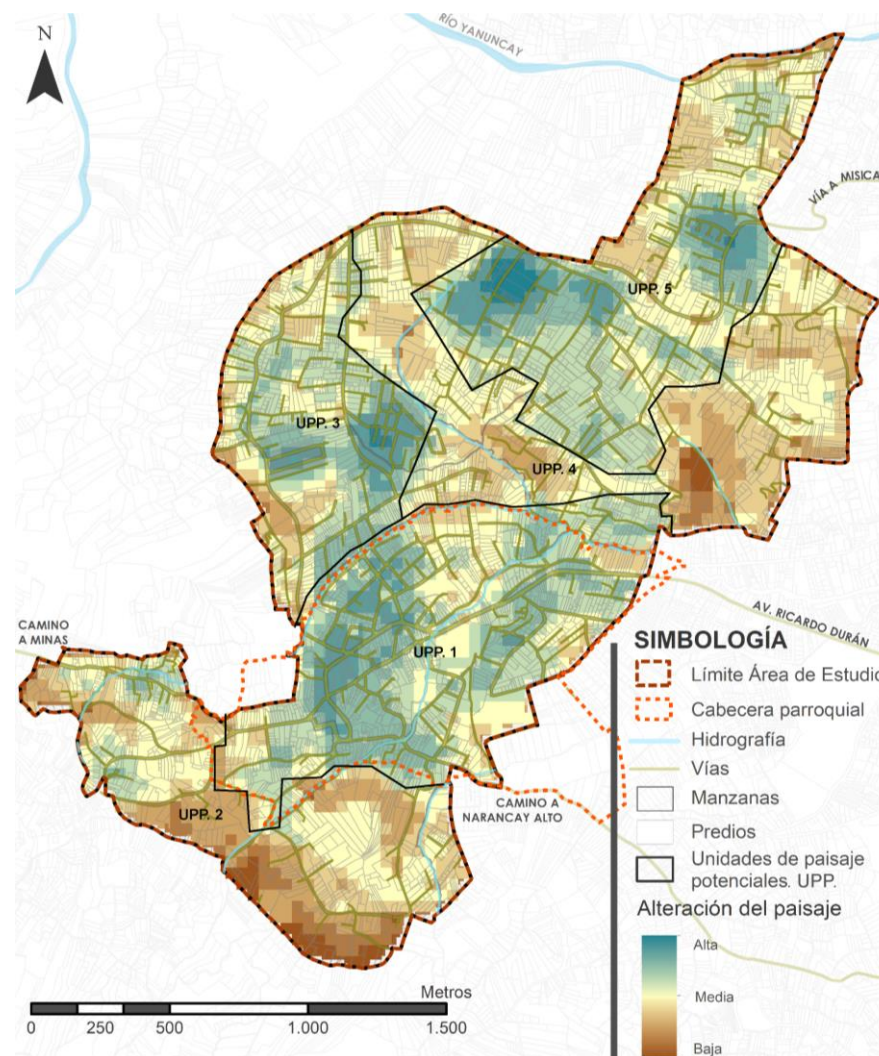
Los geosistemas, o unidades de paisaje, son una herramienta metodológica y conceptual indispensable para abordar el espacio como un sistema complejo. Este instrumento permite entender la estructura y el funcionamiento del territorio al destacar las interacciones entre sus componentes, a la vez que, facilita la organización del espacio en escenarios homogéneos, lo que permite una clasificación efectiva de las distintas pautas territoriales (Pérez-Chacón Espino, 2002).

La ocupación del suelo y el paisaje son el reflejo de las condiciones históricas de sus componentes y de los procesos evolutivos impulsados por la dinámica territorial. Para analizar estos fenómenos de manera efectiva, es esencial reconocerlos como entidades dinámicas que experimentan cambios continuos, manifestándose a través de patrones de progresión, regresión o evolución respecto a condiciones previas (Jiménez Olivencia y Porcel Rodríguez, 2008). De este modo, se adoptó la definición de geosistemas de análisis, que considera el estado actual mediante la observación de los componentes del paisaje y la ocupación del suelo.

En una primera fase, la definición de zonas homogéneas partió del reconocimiento de la relación entre la característica más estable en el área de estudio, correspondiente a la topografía y la densidad edificatoria en el año 2022, como componente menos estable y más acorde a la realidad actual. Como resultado, se obtuvieron zonas en donde se establecen relaciones recíprocas entre estas variables, que constituyen escenarios homogéneos en porciones concretas del territorio de acuerdo al nivel de alteración del paisaje. De este modo, se generó una cartografía que segmenta el área de estudio en zonas que presentan uniformidad interna, las cuales constituyen las unidades de paisaje potenciales y reflejan las interacciones físicas y antrópicas del territorio actual (Ver Figura 28.).

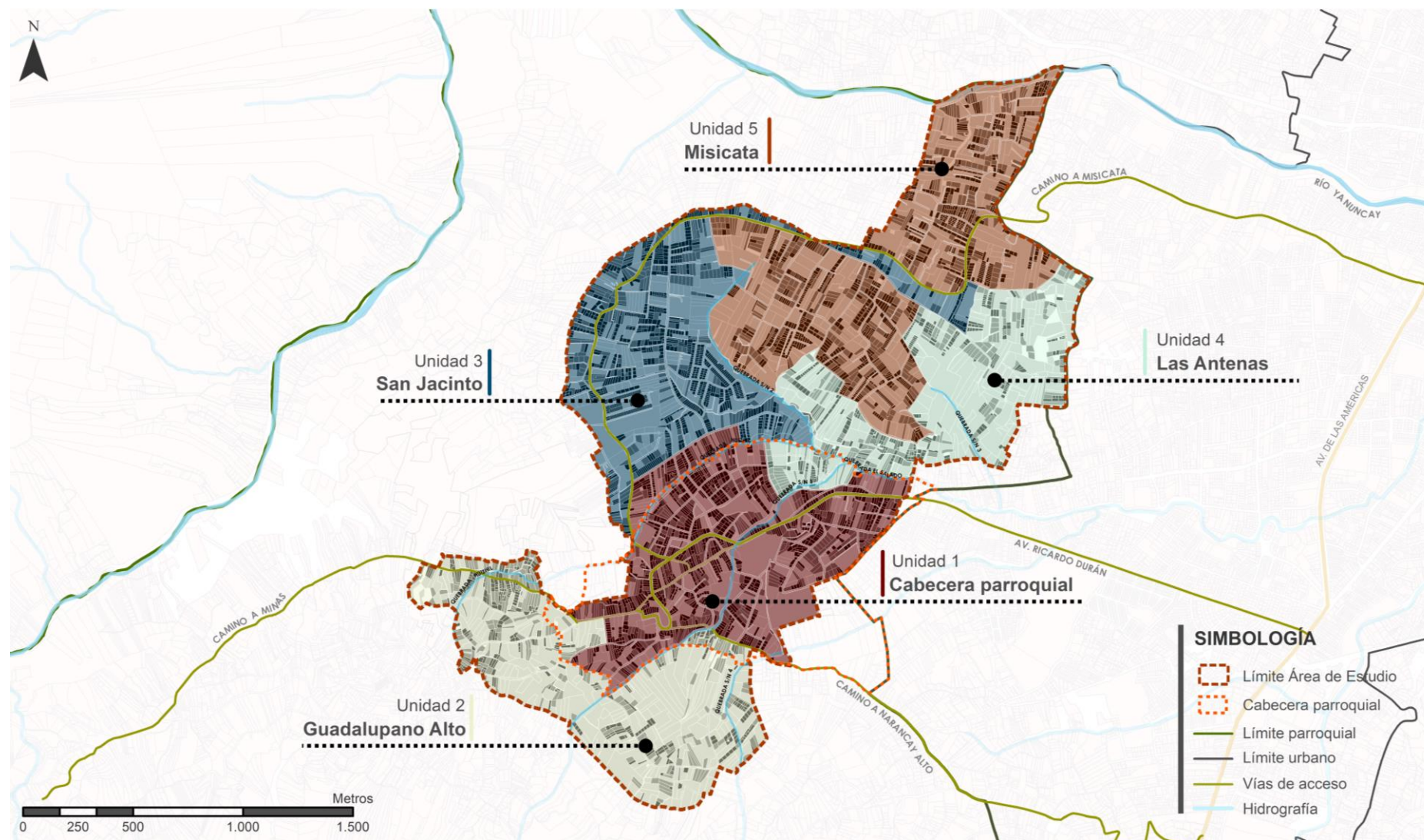
Para finalizar este proceso de delimitación de unidades de paisaje, se emplea esta cartografía referente a las unidades de paisaje potenciales y, en conjunto con la observación directa en campo, se determinaron los límites definitivos de las cinco unidades de paisaje que serán objeto de análisis en el siguiente capítulo (Ver Figura 29).

Figura 28. Mapa unidades de paisaje potenciales a partir de los niveles de alteración del paisaje. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 29. Mapa de unidades de paisaje definitivas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.



CAPÍTULO 3.

3. El uso residencial y su influencia en el periurbano: Caracterización de las unidades de paisaje

Este capítulo aborda de manera profunda y sistemática la caracterización de las unidades de paisaje dentro del espacio periurbano de la parroquia rural de Baños, utilizando un enfoque metodológico cualitativo, fundamentado en técnicas de observación directa. La observación, como herramienta metodológica, se emplea para capturar, analizar y comprender las dinámicas residenciales y sus interacciones con el entorno. Este método es reconocido por su capacidad de proporcionar un registro visual y empírico de la realidad, lo que facilita una descripción, análisis y explicación precisos desde una perspectiva científica (Campos, Covarrubias y Lule Martínez, 2013).

El uso de fichas de observación detalladas (Ver Anexo 4.) es trascendental para este proceso. Estas fichas están diseñadas para documentar sistemáticamente las características y tendencias distintivas de ocupación del suelo y configuración del paisaje en cada unidad de análisis. La herramienta permite discernir las similitudes y diferencias intrínsecas entre las zonas que componen cada unidad, facilitando así una segmentación clara basada en patrones de desarrollo residencial, la integración con elementos naturales y la disposición y calidad de otros usos del suelo.

Este enfoque metodológico asegura la coherencia y uniformidad en la recopilación de datos, incrementando la fiabilidad de la información recolectada y permitiendo interpretaciones comparativas y analíticas entre las diferentes unidades de paisaje y proporciona una base sólida para explorar cómo las prácticas residenciales influyen y son influenciadas por la configuración periurbana. Así, este capítulo contribuye a una comprensión más profunda de la interacción entre el uso residencial y la dinámica del paisaje en la transición de lo rural a lo urbano, que se fundamenta en la caracterización de las cinco unidades de paisaje definidas en el capítulo anterior y descritas a continuación:

.

3.1. Unidad de paisaje 1. Cabecera parroquial

La unidad se caracteriza por una notable intensificación del uso del suelo, donde las residencias coexisten con otros usos de suelo. Este sector alberga una alta concentración de equipamientos, espacios públicos, y actividades comerciales y de servicios, los cuales han superado a los entornos naturales en la configuración del paisaje, dando lugar a un espacio altamente urbanizado. A pesar de enfrentar desafíos impuestos por una topografía compleja y variable, la edificación se ha adaptado, manifestándose en una densidad edificatoria elevada y en trazados viales bien establecidos. Esta unidad se ha subdividido en tres zonas que articulan la relación entre el núcleo de la cabecera y su conexión con la periferia (Ver Figura 33.)

La primera zona se erige como el epicentro de la parroquia, dominada por una ocupación intensa del suelo. El paisaje aquí se encuentra configurado por edificaciones que no solo alojan residencias, sino que también soportan actividades económicas y sociales. Estas estructuras reflejan y potencian el carácter único de la parroquia, especialmente en relación con las aguas termales que impulsan significativamente los usos de suelo orientados hacia el turismo y los servicios relacionados. A pesar de la predominancia de estos usos, se observan parcelas dedicadas a la agricultura y la ganadería, que mantienen vínculos con las tradiciones rurales. Aparte de los equipamientos comunitarios como la iglesia y la plaza central, la zona se caracteriza por su directa conexión con la ciudad de Cuenca a través de la Avenida Ricardo Durán, estableciéndola como un corredor vital que facilita el flujo físico e intensifica las interacciones socioeconómicas entre estas dos áreas (Ver Figura 30.).

La segunda zona, en contraste, es predominantemente residencial y se caracteriza por una agrupación regular de viviendas, muchas de las cuales se encuentran en distintas etapas de construcción o en buen estado, lo que indica una reciente expansión de este sector. Aquí, el carácter residencial se acentúa por la presencia de cerramientos que ofrecen una distinción visual y funcional clara de la primera zona. Aunque esta área se encuentra dentro del alcance de la cabecera parroquial, su esencia residencial subraya una preferencia por la privacidad y la exclusividad, distanciándose

de los usos mixtos más intensos y visibles en el centro parroquial (Ver Figura 31.)

La tercera zona, situada detrás de la plaza central y extendiéndose hacia el oeste, muestra un patrón de expansión lineal con una dispersión gradual de la edificación, que evidencia la interacción entre las dinámicas de expansión y las limitaciones impuestas por la topografía local. Cerca del núcleo parroquial, el tejido urbano es compacto, pero a medida que se extiende hacia la periferia, el patrón se vuelve más disperso. Este gradiente de densidad refleja la transición del área desde un centro consolidado hacia zonas menos desarrolladas, evidenciando la expansión y la evolución del uso del suelo (Ver Figura 32.).

En conjunto, estas tres zonas ilustran una modulación en la ocupación del suelo que va desde el núcleo parroquial hasta su periferia, donde cada sector exhibe características únicas que responden a demandas funcionales específicas y a restricciones físicas del entorno. La unidad revela la complejidad de los procesos de expansión en Baños y destaca cómo las características topográficas y las necesidades comunitarias moldean las formas de urbanización periurbana, dictando la configuración y el carácter de las interacciones urbanas y rurales en este contexto.

Figura 30. Unidad de paisaje 1 - Zona 1. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 31. Unidad de paisaje 1 - Zona 2. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.



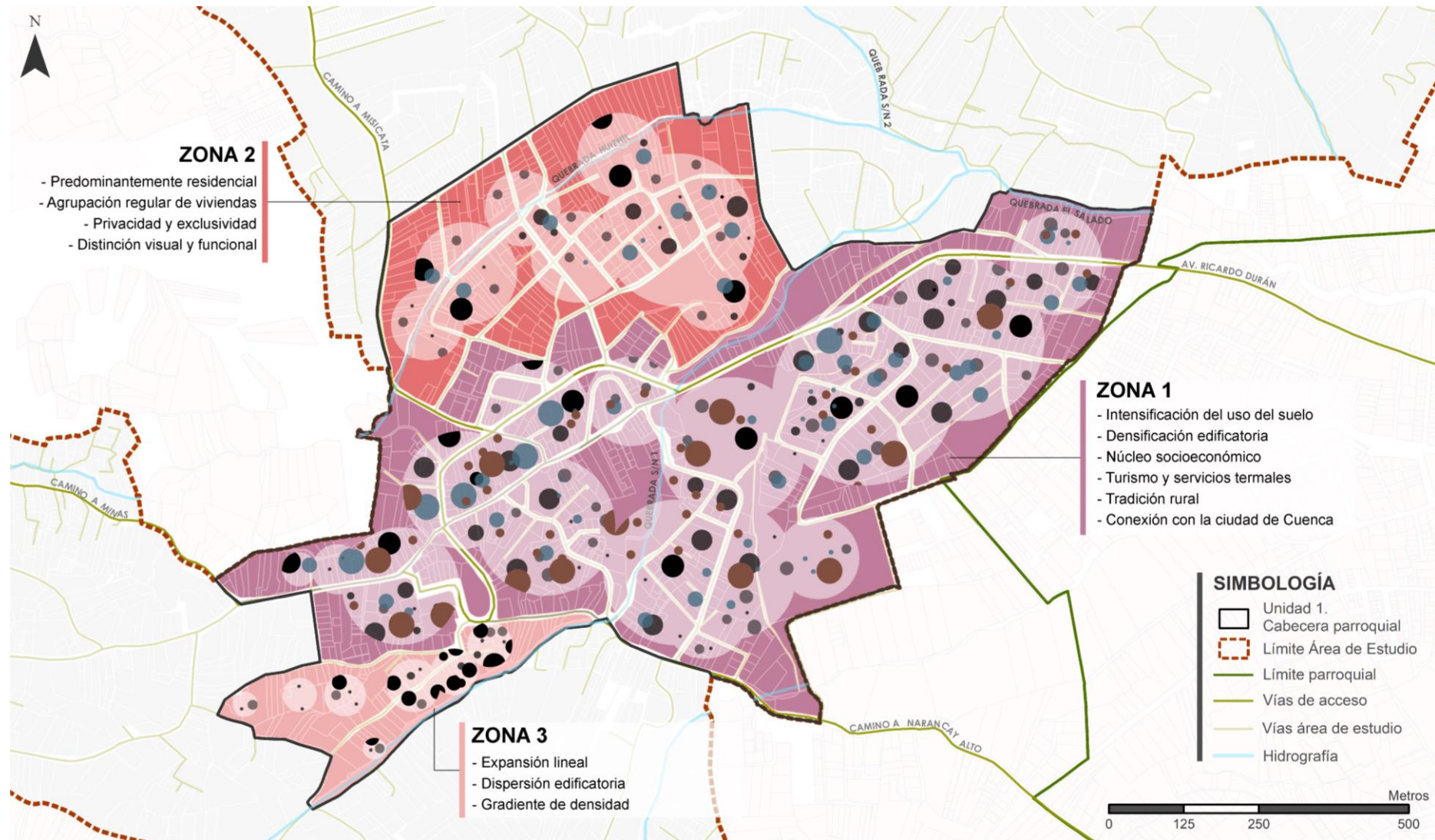
Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 32. Unidad de paisaje 1 - Zona 3. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 33. Unidad de paisaje 1. Cabecera parroquial. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

3.2. Unidad de paisaje 2. Guadalupano Alto

Ubicada al sur del área de estudio, detrás de la cabecera parroquial de Baños, la unidad se distingue por su pronunciada dispersión de edificaciones, marcada por una topografía compleja que la segmenta en sectores con dinámicas propias y distintivas. Esta configuración geográfica impulsa patrones de crecimiento tanto lineales como discontinuos, desplegando una interacción compleja entre las formas de ocupación del suelo y el entorno periurbano. Esta unidad se comporta como una zona de expansión de la cabecera parroquial, donde se distribuyen cuatro zonas claramente diferenciadas, cada una con atributos únicos adaptados a las variaciones del paisaje y los patrones urbanísticos emergentes (Ver Figura 38.).

La primera zona, que se despliega a lo largo del Camino a Minas, presenta un patrón de crecimiento disperso con edificaciones alineadas a lo largo de la vía. Este sector es característico por una densidad edificatoria que disminuye con el incremento de la pendiente, mostrando una integración con la vegetación abundante y adaptándose a la diversidad topográfica del entorno. Este paisaje está configurado de tal manera que la carretera funciona como principal vía de acceso y como un eje de conexión vital para los residentes, dictando en gran medida la disposición y orientación de las edificaciones (Ver Figura 34.).

La segunda zona, que también sigue un desarrollo lineal, actúa como un corredor que conecta la cabecera parroquial y un barrio menor. Este tramo destaca por una mayor contigüidad en las estructuras residenciales en comparación con la primera zona (Ver Figura 35.). A través de este trayecto se evidencian caminos de tierra ramificados que conectan el sector con otras zonas donde las edificaciones se dispersan aún más en el entorno rural, favoreciendo una mezcla de usos residenciales y agrícolas que se integran profundamente con el paisaje natural, concibiendo así, la tercera zona (Ver Figura 36.).

Por último, la cuarta zona revela una integración aún más marcada de las viviendas con la vegetación circundante. Las edificaciones, construidas en diferentes niveles de la pendiente, se dispersan a través de grandes manzanas. Los caminos dentro de este sector se adaptan a la topografía

irregular, facilitando una conexión entre las viviendas dispersas y los principales caminos de tierra (Ver Figura 37.).

A pesar de que la unidad presenta características comunes de ocupación del suelo, la topografía actúa como un divisor claro que crea dinámicas individuales entre los diferentes sectores, influenciando directamente los patrones de desarrollo y la interacción de las comunidades con su paisaje circundante. Es así que, la unidad ilustra cómo las características físicas específicas de la zona pueden dictar la forma y naturaleza de la urbanización periurbana, revelando una serie de desarrollos que responden dinámicamente al paisaje rural-urbano de Baños, y cómo estos configuran y son configurados por las prácticas residenciales dentro del entorno periurbano.

Figura 34. Unidad de paisaje 2 - Zona 1. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 35. Unidad de paisaje 2 - Zona 2. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 36. Unidad de paisaje 2 - Zona 3. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.



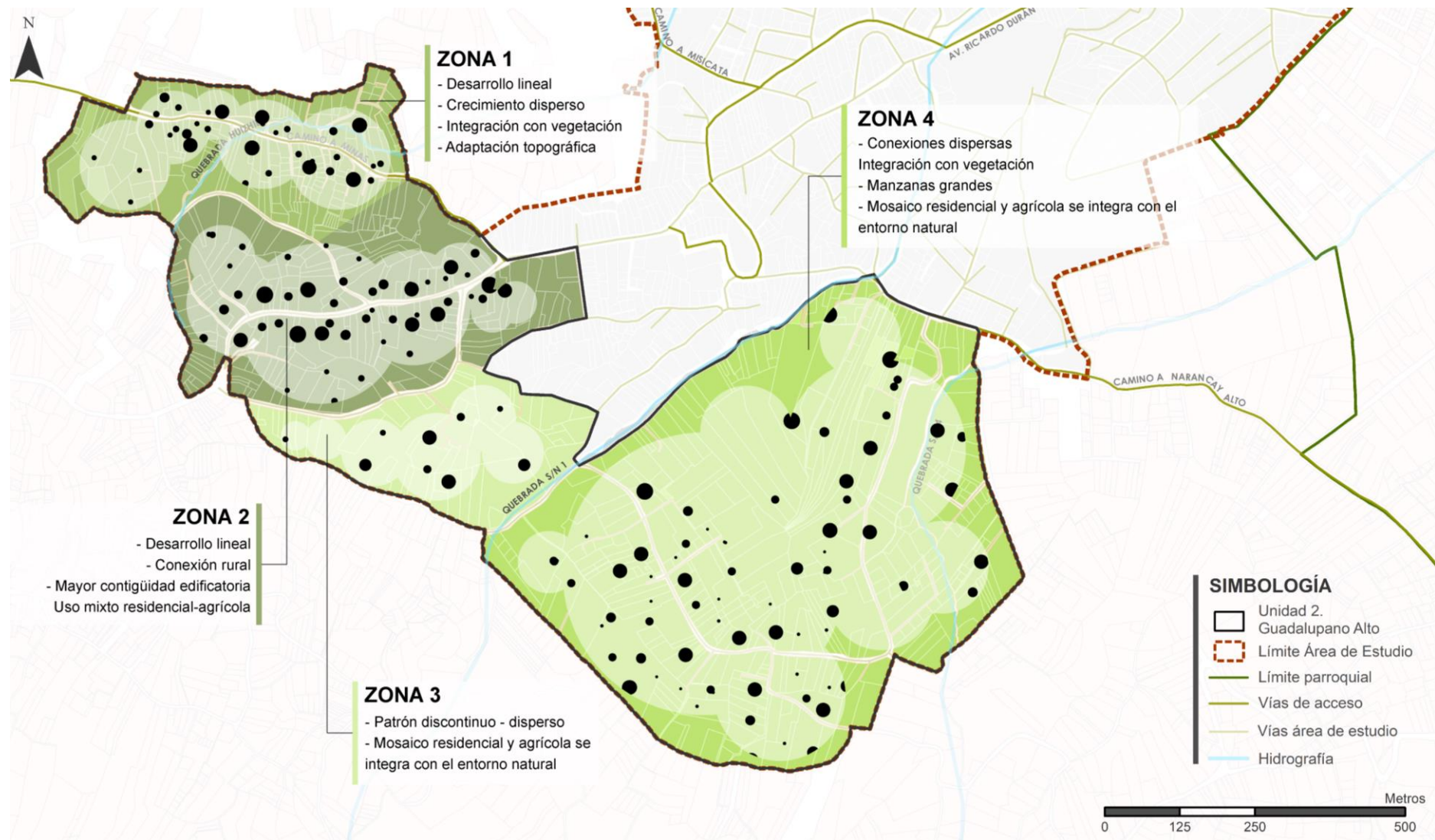
Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 37. Unidad de paisaje 2 - Zona 4. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 38. Unidad de paisaje 2. Guadalupano Alto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

3.3. Unidad de paisaje 3. San Jacinto

La unidad, que exhibe un patrón de expansión lineal, se encuentra localizada a lo largo del camino a Misicata y actúa como un corredor que conecta la cabecera parroquial con el área de Misicata, a la vez que demarca una transición palpable entre diversos patrones residenciales que delinean una zona de interfaz en donde se entrecruzan las dinámicas de expansión de la parroquia y la ciudad de Cuenca. Dentro de esta unidad, se han identificado cuatro zonas distintas, cada una con características particulares, que responden a las exigencias del entorno natural como a los emergentes patrones de desarrollo urbano (Ver Figura 43.)

La primera zona, adyacente a la cabecera parroquial de Baños, se caracteriza un patrón de viviendas dispersas que se alinean a lo largo del camino a Misicata. Estas estructuras están localizadas en predios con pendientes marcadas y son accesibles a través de caminos angostos de tierra. La variedad en estilos arquitectónicos y estados de construcción es amplia, desde construcciones tradicionales y modestas hasta edificaciones más modernas y de mayor envergadura, todas adaptadas a la topografía montañosa. Esta área destaca una transición gradual de la ocupación del suelo, desde una coexistencia entre las residencias con usos, agrícolas y ganaderos, dispersándose a medida que aumenta la inclinación del terreno, manteniendo una conexión tangible con el entorno natural (Ver Figura 39.).

En la segunda zona, que evidencia un área de transición desde la primera, se observa, a diferencia de la anterior donde las viviendas se alejan de la vía principal, un patrón de alineación más estrecha con la carretera y una disposición más contigua y directamente alineada de las edificaciones a lo largo del Camino a Misicata. Otro rasgo de importancia es que, a pesar de las elevadas pendientes, los vacíos urbanos son notablemente menos frecuentes, lo que permite una mayor contigüidad en las construcciones favoreciendo la variabilidad en los usos de suelo fuera del forestal o agrícola (Ver Figura 40.).

La tercera zona refleja una etapa intermedia en la que las nuevas infraestructuras viales se entrelazan con los caminos tradicionales de tierra. Esta parte de la unidad, con edificaciones dispersas a lo largo de la Calle 12 de Diciembre, presenta una mezcla de residencias, pequeños comercios

y áreas de cultivo, evidenciando una integración dinámica de múltiples usos. Esta configuración sugiere la preservación de ciertas funcionalidades rurales incluso dentro de un contexto de urbanización en aumento (Ver Figura 41.).

Para finalizar, la cuarta zona es notable por una densificación de la construcción en un área con una topografía compleja. La presencia de viviendas en diversas etapas de construcción y predominantemente de bloque visto, se distribuyen en pequeñas manzanas y están integradas con áreas de cultivo y pequeños comercios. El trazado de las calles evidencia desafíos de conectividad derivados del estado precario de la mayoría de sus tramos. Por otro lado, se evidencia la presencia de una quebrada, a lo largo de la cual se emplazan viviendas, exhibiéndose como elementos invasivos para el entorno natural (Ver Figura 42.).

En conjunto, aunque la unidad se segmenta en cuatro zonas distintas, cada una con su propio patrón de ocupación del suelo y configuración del paisaje, todas comparten características de expansión urbana. Estos patrones reflejan una evolución en la ocupación del suelo donde el uso residencial es predominante, con presencia importante de usos agrícolas y comerciales menores. Así también, estas zonas ilustran cómo las características topográficas y los patrones de uso del suelo influyen y son influenciados por las prácticas residenciales.

Figura 39. Unidad de paisaje 3 - Zona 1. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 40. Unidad de paisaje 3 – Zona 2. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 41. Unidad de paisaje 3 – Zona 3. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.



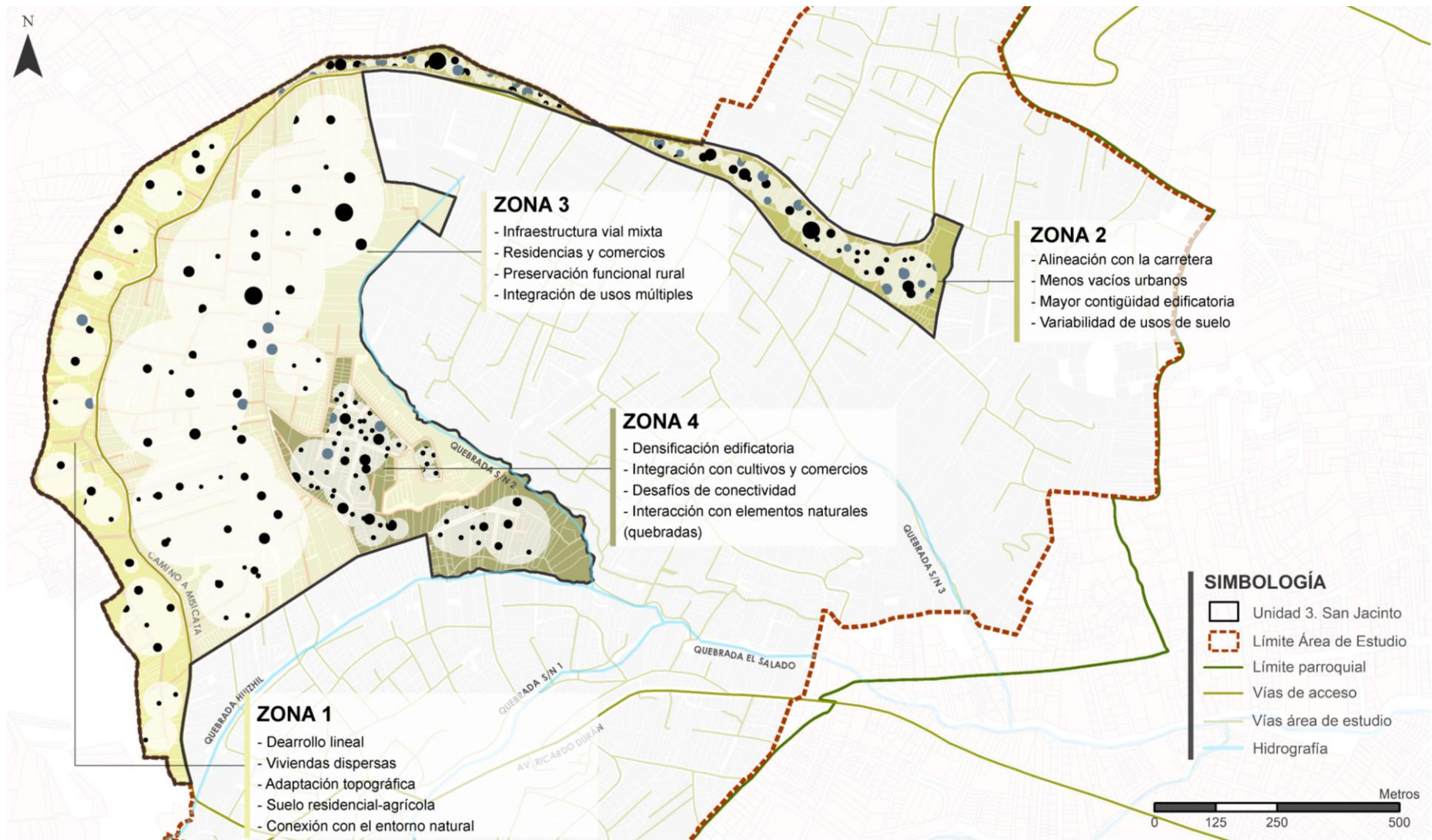
Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 42. Unidad de paisaje 3 – Zona 4. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 43. Unidad de paisaje 3. San Jacinto. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

3.4. Unidad de paisaje 4. Las Antenas

Se caracteriza por su proximidad al límite urbano de la ciudad de Cuenca y la cabecera parroquial de Baños, mostrando una topografía compleja, marcada por pendientes significativas y una notable presencia de vacíos urbanos que influye directamente en la configuración del paisaje y la distribución de las edificaciones. Esta unidad se distingue por la dominancia de elementos naturales, que enmarcan una configuración espacial periurbana ya que promueven una marcada dispersión de la ocupación humana, la cual se adapta a las variaciones topográficas que dictan la forma y extensión del trazado. La unidad se ha segmentado en dos zonas distintivas, cada una exhibiendo patrones de urbanización y ocupación del suelo que reflejan distintas dinámicas de desarrollo residencial (Ver Figura 46.)

En la primera zona, adyacente al límite urbano, predomina una densa cobertura forestal que configura un entorno en el que se desarrollan estructuras residenciales con una variedad notable de estilos arquitectónicos. Desde edificaciones tradicionales hasta construcciones modernas, este sector revela un patrón de urbanización a saltos, caracterizado por agrupaciones residenciales que emergen esporádicamente, creando espacios habitados intermitentes entre extensas áreas verdes. Estas agrupaciones se presentan principalmente como viviendas unifamiliares aisladas, urbanizaciones cerradas y viviendas adosadas, cada una conservando características constructivas similares, lo que refleja una coherencia dentro de cada grupo.

La disposición de las edificaciones, separadas por notorios vacíos urbanos, enfatiza la dispersión espacial dominante en esta área. La interacción entre los espacios forestales y las viviendas se convierte en la característica paisajística dominante, donde el uso agrícola es menor. A pesar de ello, el desarrollo urbano no ha culminado en la creación de espacios públicos significativos, más allá de las calles que conectan estas agrupaciones residenciales. Además, es evidente la presencia incipiente de usos comerciales de abastecimiento a la vivienda. Asimismo, se observan indicios de nuevas urbanizaciones que sugieren una fase inicial de expansión residencial activa. La estructura de la urbanización,

caracterizada por un desarrollo discontinuo y la existencia de vacíos urbanos, subraya una tendencia hacia un crecimiento no lineal condicionado por las características físicas de la unidad (Ver Figura 44.).

En contraste, la segunda zona se caracteriza por su alineación a lo largo de diversas quebradas, elementos naturales que se han preservado y cuya presencia es determinante en el trazado y la disposición de las edificaciones. Estas áreas naturales, aunque integradas dentro de un paisaje homogéneo actúan como barreras naturales que fragmentan el espacio y definen las áreas de ocupación residencial. En este contexto, las viviendas se encuentran dispersas y distribuidas en emplazamientos con inclinaciones notables, ajustándose a las condiciones físicas de la unidad.

Este sector presenta un mosaico residencial y agrícola que se integra con el entorno natural, donde las viviendas, comparten características constructivas similares. La ocupación del suelo en esta zona se limita predominantemente a usos residenciales, forestales y agrícolas, con una notable ausencia de otros desarrollos. Existe el predominio de la utilización del bloque visto que coexiste con formas constructivas tradicionales como el adobe y la teja. Las rutas de acceso a estas residencias son menos definidas lo que restringe la accesibilidad y genera una carente conectividad con respecto al resto del área de estudio, limitando la intervención humana extensiva en estas áreas. Esta zona carece de espacios públicos bien definidos, con excepción de las calles que se encuentran dispersas. La presencia de varios vacíos urbanos es notable, sugiriendo lotes en desuso que interrumpen la continuidad del tejido urbano (Ver Figura 45.).

Figura 44. Unidad de paisaje 4 – Zona 1. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



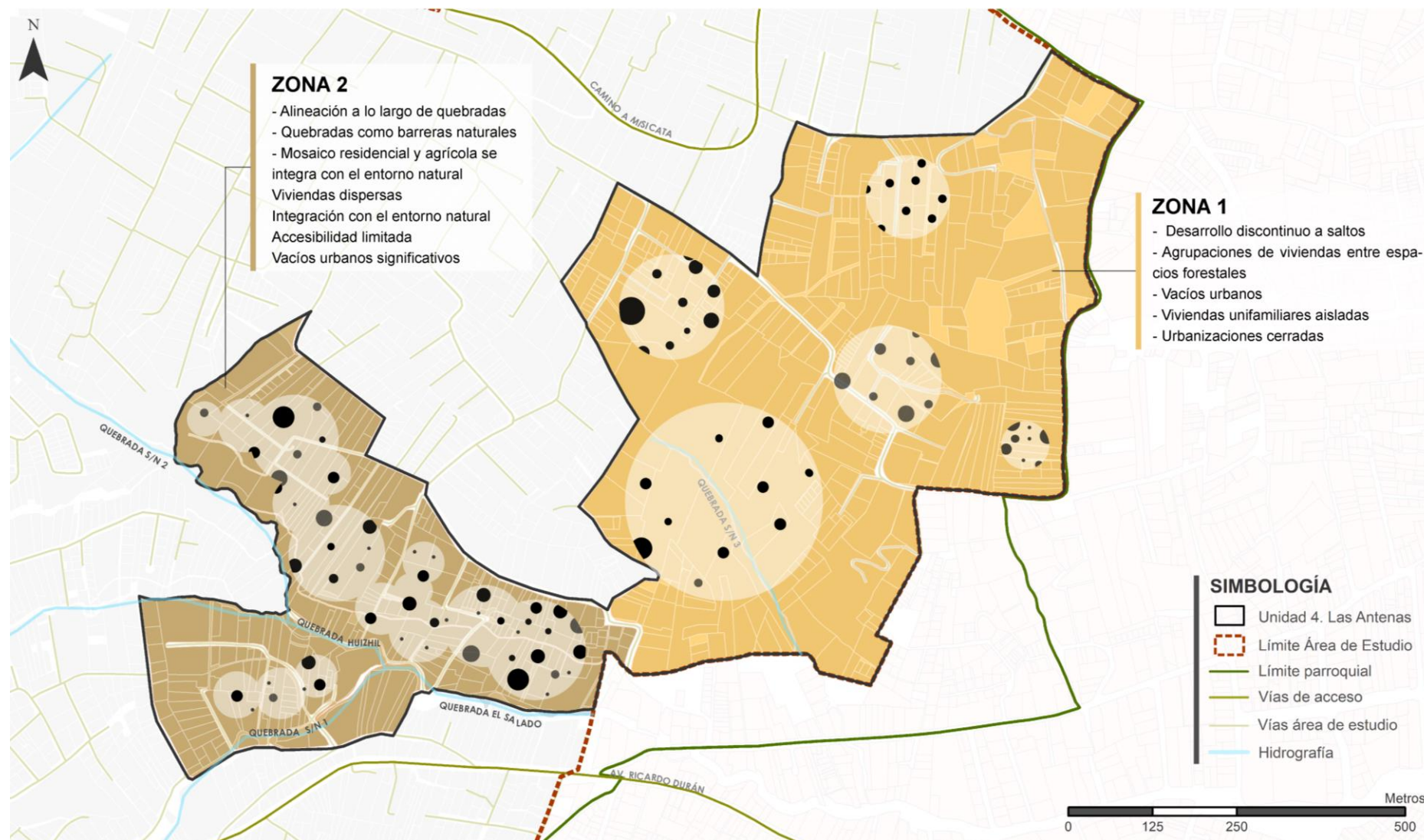
Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 45. Unidad de paisaje 4 – Zona 2. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 46. Unidad de paisaje 4. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

3.5. Unidad de paisaje 5. Misicata

Situada adyacente al límite urbano de Cuenca, revela una expansión urbana significativa. Esta unidad se distingue por su diversidad de urbanizaciones cerradas, viviendas aisladas y adosadas, todas compartiendo características constructivas contemporáneas que reflejan las recientes dinámicas de desarrollo. La unidad se encuentra dividida por el Camino a Misicata y se la ha segmentado en cuatro zonas, cada una adaptada a la variabilidad topográfica que va desde pendientes suaves hasta áreas más pronunciadas y presentan distintos patrones residenciales (Ver Figura 51.).

La zona contigua al río Yanuncay muestra viviendas dispersas emplazadas en grandes predios que reflejan un adecuado estado de conservación y el diseño arquitectónico variado, desde estilos tradicionales hasta modernos. La urbanización en esta parte es notablemente intermitente, caracterizada por una alta dispersión donde las edificaciones se asientan entre extensos espacios verdes y lotes vacíos, lo que sugiere una expansión residencial aún en curso. Los caminos, predominantemente sinuosos y sin salida, destacan la adaptación al relieve natural y una preferencia por la privacidad y exclusividad (Ver Figura 47.).

En contraste, la segunda zona, atravesada por el Camino a Misicata, presenta una densidad edificatoria más elevada, con una mezcla de residencias y establecimientos comerciales a lo largo de esta vía. La urbanización se organiza en viviendas aisladas y pequeños barrios de viviendas adosadas accesibles a través de caminos sin retorno, mostrando un desarrollo más consolidado comparado con la primera zona. En esta área, la proximidad a la vía principal facilita y potencia la mezcla de usos del suelo (Ver Figura 48.).

La tercera zona, es dominada por recientes proyectos de urbanizaciones cerradas, transformando el paisaje periurbano hacia un entorno residencial confinado. Las viviendas, predominantemente con características constructivas modernas, se agrupan de manera compacta, maximizando la ocupación de las manzanas (Ver Figura 49.)

La última zona evidencia una fase activa de expansión con la continuación del desarrollo de urbanizaciones cerradas, destacando la presencia de espacios de transición. Los vacíos urbanos son prominentes, indicando una etapa en curso de desarrollo que previsiblemente continuará transformando el paisaje. El diseño de calles en esta parte se ajusta dinámicamente al avance de la edificación (Ver Figura 50.).

En conjunto, aunque la unidad se divide en cuatro sectores con patrones residenciales diferenciados, todos ellos comparten similitudes en sus procesos de urbanización, ya sea en etapas más o menos avanzadas. La generalidad de los espacios en desuso a lo largo de la unidad sugiere un patrón común de desarrollo intermitente. La vivienda emerge como el uso predominante del suelo, con escasa presencia de otros usos como el comercial o de servicios, y una notable ausencia de espacios públicos bien definidos.

Figura 47. Unidad de paisaje 5 – Zona 1. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 48. Unidad de paisaje 5 – Zona 2. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 49. Unidad de paisaje 5 – Zona 3. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



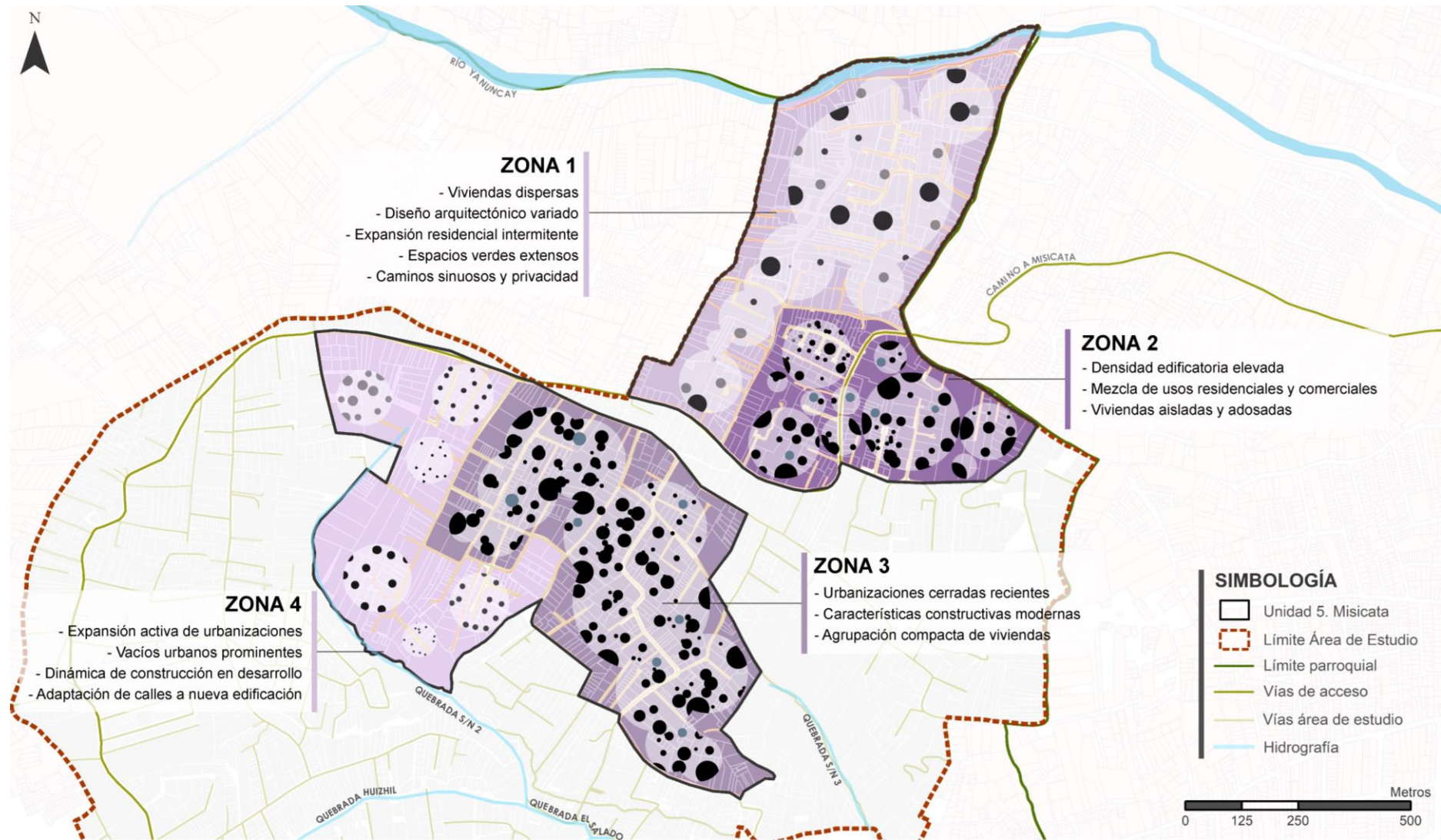
Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 50. Unidad de paisaje 5 – Zona 4. Las Antenas. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Figura 51. Unidad de paisaje 5. Misticata. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.



CAPÍTULO 4.

4. Transformaciones en el periurbano de la parroquia Baños

Este capítulo sintetiza y discute los hallazgos de la investigación sobre las transformaciones en el periurbano de la parroquia Baños, vinculándolos con los antecedentes conceptuales establecidos. A través de una estructura organizada, se explora la interacción entre el uso residencial y la dinámica de transformación territorial, con el fin de comprender los cambios en la ocupación del suelo y la configuración del paisaje, desde sus componentes más elementales.

Inicialmente, se aborda la influencia del medio físico en la configuración espacial del periurbano de Baños, destacando cómo la topografía y la proximidad a centros urbanos como Cuenca configuran un complejo mosaico de usos del suelo. Este análisis detalla cómo las características geográficas dictan la expansión urbana y preservan áreas de valor ecológico y rural, influenciando directamente los patrones de desarrollo.

Posteriormente, el capítulo se centra en el uso residencial en el periurbano, detallando cómo este uso afecta y es afectado por el entorno. Se examinan los patrones de urbanización y su interacción con los componentes físicos y antrópicos del paisaje, desde la forma y trazado de las construcciones hasta la distribución de diferentes usos del suelo. Este análisis ofrece una visión crítica de las dinámicas residenciales en transición, evidenciando tanto la consolidación urbana como la persistencia de espacios rurales.

Para concluir, se explora la integración de Baños dentro del periurbano de Cuenca, analizando cómo la planificación territorial y las políticas de desarrollo afectan esta integración. Así también, se discuten las lógicas de expansión urbana que reflejan tanto oportunidades económicas como desafíos en la gestión de la coexistencia de lo urbano y lo rural.

4.1. Baños como parte del periurbano de la ciudad de Cuenca

Para el entendimiento de la integración de la parroquia rural Baños en el perímetro periurbano de la ciudad de Cuenca, es fundamental comprender la injerencia del PDOT de Cuenca 2022 en la articulación de la expansión urbana y la administración de la coexistencia de lo urbano y lo rural. Este plan categoriza parte del área de estudio como "área urbana dentro de una parroquia rural", una designación que refleja un método de gestión y planificación urbana, pero que también subraya la autonomía política y administrativa de Baños. Esta autonomía permite a la parroquia gestionar su desarrollo de manera más independiente respecto a Cuenca, aunque se localice próxima a su límite urbano.

Ahora bien, el PDOT de Cuenca identifica a la cabecera parroquial de Baños como uno de los "nodos articuladores del área rural de Cuenca". Esta clasificación posiciona a Baños como un centro trascendental en la planificación y el desarrollo territorial parroquial rural circundante. Así también, la ubicación de Baños, adyacente al límite urbano de Cuenca, la posiciona como un escenario clave para examinar las interacciones entre núcleos de diferente jerarquía y sus efectos sobre la ocupación del suelo y la transformación del paisaje periurbano. En este sentido, el área de estudio representa un área de confluencia y tensión entre las lógicas de ocupación del suelo urbanas de la ciudad de Cuenca y las rurales de la cabecera parroquial rural de Baños.

La expansión de Cuenca hacia Baños ilustra claramente dos de las lógicas de expansión descritas por Pírez (2020). En principio, la lógica de obtención de ganancia, que se manifiesta en las urbanizaciones cerradas y privadas en sectores como Misicata, refleja un crecimiento urbano impulsado por el interés económico y la especulación inmobiliaria. Luego, la lógica política, que ha resultado en la clasificación de Baños dentro de estas categorías funcionales y administrativas específicas mencionadas anteriormente. Ambas lógicas son evidentes en la estructura espacial y la gestión de tierras, destacando cómo las decisiones políticas y económicas moldean el paisaje.

Por otro lado, la revisión histórica de Baños muestra un patrón de crecimiento que ha sido paralelo e independiente al de Cuenca,

aprovechando sus propios recursos naturales para establecer un núcleo donde coexisten residencial, comercial, de servicios y los usos de suelo agrícolas típicos de las áreas rurales. Este desarrollo no es solo el resultado de la cercanía física con Cuenca, sino también de una lógica de necesidad, donde la expansión no es intensiva, sino que responde a necesidades habitacionales básicas.

Sin embargo, en este entrecruce de dinámicas urbanas y rurales, la interacción entre Baños y Cuenca ha generado un punto de confluencia donde prevalece la lógica dominante, la de obtención de ganancia debido a su impacto económico y visible en la transformación del paisaje. Esta lógica, impulsada por factores económicos, ha transformado profundamente el paisaje, no solo en términos físicos a través de la urbanización y la construcción de infraestructuras, sino también en el tejido social y económico de la región.

El predominio de esta lógica ha fomentado una diferenciación espacial marcada, que a su vez ha exacerbado la segregación socioespacial. Las urbanizaciones cerradas y los desarrollos de alta gama en áreas como Misicata son evidencias visibles de este fenómeno, donde el valor del suelo se incrementa. Este modelo de desarrollo favorece la creación de enclaves de riqueza aislados que contrastan marcadamente con áreas que mantienen características rurales, donde la infraestructura y los servicios son menos desarrollados y accesibles, destacando la desigualdad para administrar estas fronteras urbano- rurales.

4.2. La ocupación del suelo y el paisaje en la parroquia Baños

La dinámica de ocupación del suelo en la parroquia rural de Baños refleja una interacción compleja entre los principios de desarrollo urbano y la persistencia de las características rurales. La evidencia recogida en las unidades de paisaje de Baños permite una exposición detallada y crítica de los patrones de urbanización en relación con los componentes que se erigen en torno al uso residencial: forma y trazado, tipos edificatorios y sus formas de agrupación, lógica compositiva y de distribución de los usos, y el carácter de los espacios públicos.

La Unidad de paisaje 1: Cabecera parroquial se presenta como un centro de alta intensidad de uso del suelo donde la configuración urbana es claramente influenciada por una topografía compleja, que ha dado forma a un tejido urbano denso y estructurado. Esta unidad muestra cómo el medio natural, integrando elementos como las aguas termales, se convierte en un eje central en la organización evolutiva del espacio, tal como destacan Capel (2002) y Sgroi (2009) en sus discusiones sobre la importancia del entorno natural en el trazado urbano. Aquí, la proximidad y accesibilidad son características cruciales que refuerzan la centralidad, en línea con las observaciones de Entrena Durán (2005) sobre los tejidos compactos y sus beneficios en la utilización eficiente del suelo.

La Unidad de paisaje 2: Guadalupano Alto, con su dispersión significativa y su adaptación a la topografía accidentada, ilustra el concepto de tejido discontinuo descrito por Entrena Durán (2005) y De La Garza Aguirre (2017). Las prácticas de ocupación del suelo resaltan la colectividad, donde las viviendas se ajustan a la topografía a la vez que, reflejan una autoorganización en respuesta a las condiciones locales específicas. Esta unidad subraya cómo la interacción entre el trazado natural y la urbanización puede conducir a una segregación espacial que, aun cuando fomenta la integración comunitaria, puede limitar el acceso a infraestructura de calidad.

La Unidad de paisaje 3: San Jacinto actúa como un corredor de expansión y refleja un desarrollo lineal que sigue infraestructuras clave, coherente con la teoría de los tejidos lineales de Entrena Durán (2005). Este patrón de asentamiento subraya la conexión entre Baños y Cuenca, mostrando una mezcla de usos del suelo que se adaptan a la topografía y la accesibilidad. La diversidad en las tipologías edificatorias y la coexistencia de lo residencial, lo comercial y lo agrícola en este corredor ilustran una dinámica de ocupación del suelo en la que las funciones urbanas y rurales se encuentran en una progresiva integración.

La Unidad de paisaje 4: Las Antenas presenta un ejemplo de desarrollo a saltos, donde los vacíos urbanos y la topografía compleja dictan un patrón de urbanización discontinuo. Esta unidad revela cómo los desarrollos residenciales pueden surgir esporádicamente, creando agrupaciones que,

si bien maximizan la ocupación del suelo en manzanas específicas, también conducen a una fragmentación significativa del tejido urbano. Este tipo de expansión, según De La Garza Aguirre (2017), puede generar un territorio segmentado con limitada cohesión social y funcional.

La Unidad de paisaje 5: Misicata muestra una integración de urbanizaciones cerradas y viviendas dispersas, reflejando tanto el desarrollo consolidado como el intermitente. Esta unidad evidencia cómo la expansión urbana puede ser moldeada por la especulación del suelo y la demanda de vivienda, lo que a menudo resulta en un uso del suelo que privilegia residencias de alto valor sobre la inclusión de espacios públicos o servicios comunitarios. El predominio de urbanizaciones cerradas en esta unidad también resalta las críticas de Roitman (2011) sobre cómo estos desarrollos pueden beneficiar a sectores específicos de la población mientras excluyen otros.

4.2.1. La importancia del medio físico en la configuración espacial del periurbano de Baños

La configuración del espacio periurbano de Baños se manifiesta en un mosaico complejo y dinámico de usos del suelo, articulado a dos centralidades: la ciudad de Cuenca y la cabecera parroquial de Baños; que están interconectados por desarrollos lineales influenciados por su topografía. El análisis del área de estudio a través de los cinco geosistemas revela la preponderancia de este elemento en la conformación y evolución del espacio. Las unidades de paisaje, segmentadas en zonas que, a pesar de pertenecer a un mismo conjunto, evidencian patrones de variabilidad en el paisaje, muestran cómo el relieve influye directamente en la ordenación del territorio. Así, la topografía no solo dicta la expansión urbana, sino que también impone un orden natural en el aprovechamiento del espacio, donde cada zona responde de manera única a las condiciones físicas y las necesidades humanas.

Las zonas de pendiente mínima son propicias para el desarrollo urbano denso, atrayendo actividades residenciales y comerciales que catalizan transformaciones significativas en el paisaje. Estos sectores, localizados en las unidades de paisaje 1. Cabecera Parroquial y 2. Misicata, se convierten en centros de actividad humana, evidenciando cómo la topografía puede

acelerar procesos de urbanización. Por otro lado, las zonas con pendientes pronunciadas, localizadas primordialmente en las unidades de paisaje 2. Guadalupano Alto, 3. San Jacinto y 4. Las Antenas, exhiben una alta discontinuidad edificatoria y funcionan como zonas de amortiguamiento que mitigan los efectos del crecimiento urbano extensivo.

4.2.2. Transformaciones en la ocupación del suelo

El análisis general del área de estudio revela dinámicas de transformación significativas en la ocupación del suelo. En primera instancia, la cobertura de uso de suelo entre los años 2009 y 2015, ilustra una concentración de áreas urbanizadas en la Unidad de Paisaje 1: Cabecera Parroquial. Desde este núcleo, se observa una expansión a través de corredores lineales que conectan con otras unidades de paisaje, delineando un patrón de crecimiento orientado que responde a las arterias de transporte y a la topografía local. Este crecimiento se caracteriza por la coexistencia de nuevas áreas urbanizadas con zonas de vegetación herbácea y superficies forestales, lo que refleja una transición gradual entre paisajes urbanos y rurales.

Por otro lado, en términos de la densidad edificatoria para el año 2022, se identifica una tendencia general de estabilidad en la mayor parte del área de estudio, en comparación con lo ocurrido entre 2009 y 2015, con la notable excepción de la zona 3 de la Unidad de Paisaje 5: Misticata. Aquí, el desarrollo de urbanizaciones cerradas ha marcado un cambio significativo en la configuración del paisaje. Estas urbanizaciones, caracterizadas por su alta densidad de construcción, han transformado extensas áreas de vegetación herbácea y fragmentos de superficie forestal en complejos residenciales compactos. Este fenómeno ha alterado la cobertura del suelo en esta zona y la permeabilidad del paisaje, modificando las dinámicas ecológicas y sociales del entorno e introduciendo patrones de ocupación que priorizan la densificación residencial sobre la conservación de espacios naturales.

4.2.3. El fraccionamiento del suelo y su relación con los patrones de ocupación

La configuración del área de estudio en el periurbano de Baños, a través de su análisis en cinco unidades de paisaje, inicialmente clasificadas como homogéneas, revela una realidad más compleja y matizada. Este análisis subraya una heterogeneidad paisajística que refleja variados patrones de desarrollo y ocupación del suelo. La Tabla 3., en la cual se exhiben el número de manzanas correspondientes a los ocho niveles presentes en el área de estudio, desglosados en función de las zonas en las que se dividió cada unidad de paisaje; evidencia cómo esta heterogeneidad se puede manifestar a través del fraccionamiento de manzanas y predios, cada una dictando un conjunto único de dinámicas de desarrollo.

Como se puede evidenciar, no existe una relación concreta entre los patrones de ocupación del suelo y el nivel de fraccionamiento de manzanas y predios, debido a que cada una de ellas exhibe una gama diversa de combinaciones en su intensidad. No obstante, en zonas compactas, particularmente notables en la Unidad de Paisaje 1 (Cabecera Parroquial), se observa una predominancia de la relación de alto amanzanamiento con el alto fraccionamiento de los predios, lo que se reflejó en un uso intensivo del suelo, donde la consolidación de edificaciones es palpable.

Por otro lado, las zonas lineales y discontinuas, exhiben un mosaico de relaciones de fraccionamiento de manzanas y predios, lo que se pudo relacionar con zonas que reflejan una fase de transición en la ocupación del suelo, pasando de estados menos desarrollados a otros más fragmentados. La presencia de estas combinaciones heterogéneas con relación a las observaciones en campo, indican expansiones recientes y desarrollos no uniformes que se están adaptando a las características topográficas irregulares. Es así que, reflejan un escenario de crecimiento incipiente donde el desarrollo aún no ha culminado en una consolidación completa, manteniendo aún espacios significativos de suelo no desarrollado.

Tabla 3. Intensidad de fraccionamiento de suelo según Unidades de Paisaje. Área de estudio, parroquia Baños.

UNIDADES DE PAISAJE	ZONAS	Tejido	INTENSIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO (RELACIÓN FRACCIONAMIENTO DE MANZANAS - FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS)								
			ALTO - ALTO	ALTO - MEDIO	ALTO - BAJO	MEDIO - ALTO	MEDIO - MEDIO	MEDIO - BAJO	BAJO - ALTO	BAJO - MEDIO	BAJO - BAJO
UNIDAD DE PAISAJE 1. CABECERA PARROQUIAL	1	Compacto	18	3	1	7	1	1	1	-	-
	2	Compacto	11	1	2	3	-	-	-	-	-
	3	Lineal	-	-	-	2	-	-	-	-	-
UNIDAD DE PAISAJE 2. GUADALUPANO ALTO	1	Lineal	3	2	-	1	-	-	1	-	-
	2	Lineal	-	-	-	-	-	1	3	-	-
	3	Discontinuo disperso	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	4	Discontinuo disperso	-	-	1	2	-	-	-	-	1
UNIDAD DE PAISAJE 3. SAN JACINTO	1	Lineal	3	3	1	2	-	1	-	-	-
	2	Lineal	1	-	-	2	-	-	-	-	-
	3	Lineal	3	-	1	2	-	-	2	-	-
	4	Compacto	9	-	-	-	-	-	1	-	-
UNIDAD DE PAISAJE 4. LAS ANTENAS	1	Discontinuo a saltos	1	-	-	-	1	-	2	-	1
	2	Discontinuo disperso	5	2	1	2	-	-	1	-	-
UNIDAD DE PAISAJE 5. MISICATA	1	Discontinuo disperso	1	-	2	-	-	-	2	-	-
	2	Compacto	-	-	1	-	-	-	2	-	-
	3	Compacto	4	-	-	3	-	-	3	-	-
	4	Discontinuo a saltos	-	-	-	-	-	-	2	-	-

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

4.3. El uso residencial en el periurbano de Baños

Una vez definidas las lógicas de ocupación del suelo y cómo estas han influido y han sido influenciadas por los elementos naturales del área de estudio en la parroquia Baños, se identifican dos núcleos a partir de los cuales se propaga el uso residencial: la ciudad de Cuenca y la cabecera parroquial de Baños (Ver Figura 52.). Por un lado, en Cuenca se presenta un proceso de gentrificación que se explica en la existencia de “zonas de vulnerabilidad residencial”. Este fenómeno transforma los usos del suelo, desplazando la función residencial (Jiménez Pacheco, 2024). Como resultado, se produce la progresiva ocupación de ciertas áreas de las parroquias rurales adyacentes al límite urbano.

Dentro de este marco, en Misicata se observa una expansión urbana significativa donde las lógicas de ganancia y política configuran de manera decisiva la ocupación del suelo y el paisaje. Esta zona ha experimentado transformaciones significativas, con la aparición de viviendas unifamiliares en extensos predios y urbanizaciones cerradas. Estos cambios manifiestan un alto nivel de urbanización caracterizado por una infraestructura que se desarrolla en respuesta a la demanda residencial. Las implicaciones de estas formas residenciales son diversas, destacando la variación en las dimensiones de los predios dentro de una manzana y la configuración de las mismas. Como resultado, se presentan un conglomerado de viviendas en donde aquellas emplazadas en extensos predios se favorecen de la privacidad que esta característica les ofrece. Simultáneamente, las urbanizaciones cerradas promueven una privatización del espacio que beneficia a sus residentes con similares características de aislamiento. Por ende, se generan espacios en donde prima la residencia y se depende de manera importante de los usos de la ciudad, ya que la configuración del espacio se da con énfasis en la necesidad de habitar la vivienda y no la ciudad. Esto se refleja en la concentración de actividades comerciales y de servicios únicamente en la Vía a Misicata, y en una notable escasez de espacios públicos.

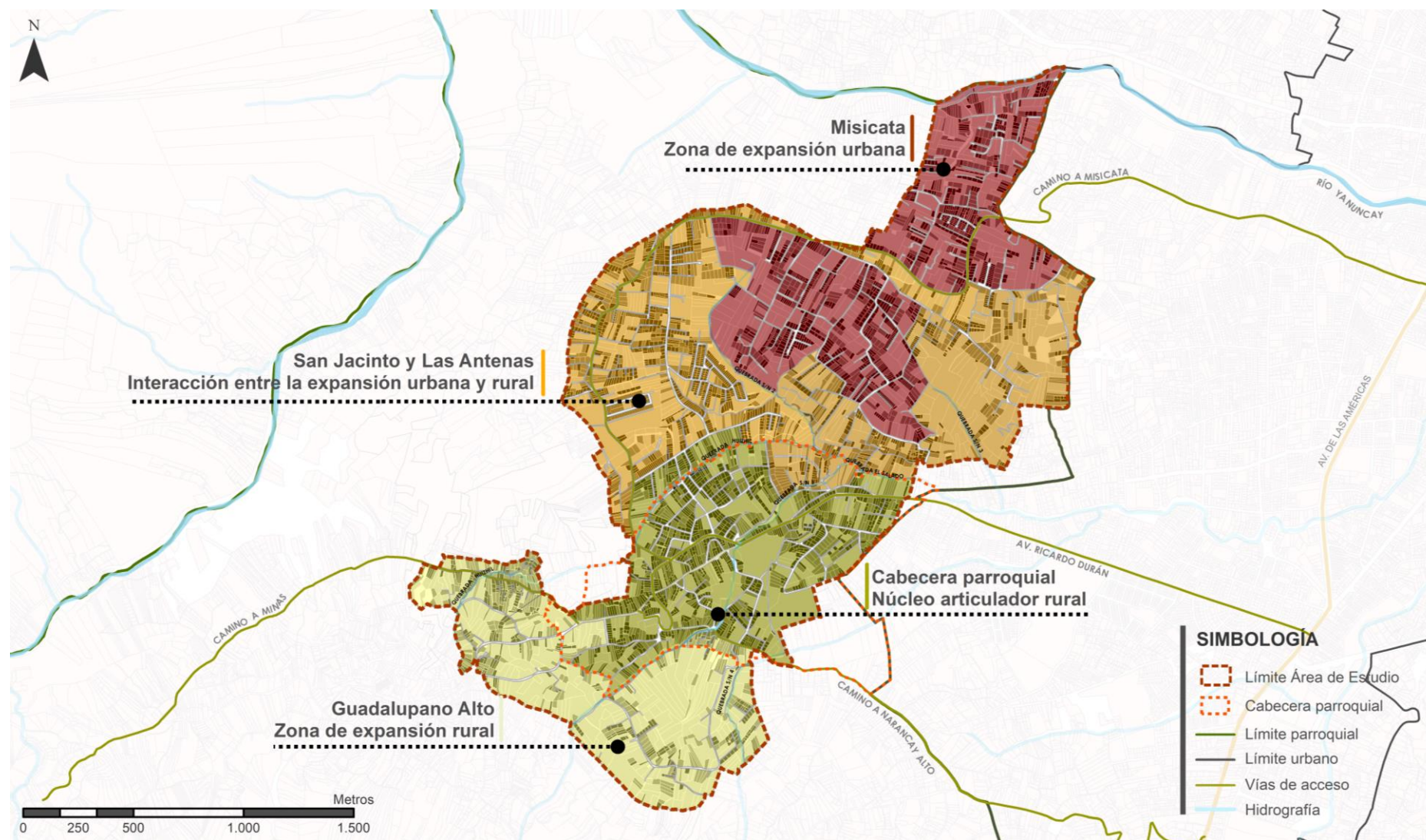
Por otro lado, la cabecera parroquial de Baños emerge como un núcleo rural articulador, donde originalmente el uso residencial fue estimulado por la explotación de los recursos naturales locales.

Esta interacción ha dado lugar a una intensificación en la ocupación del suelo, caracterizada por manzanas de menor superficie con alto fraccionamiento de sus predios para conseguir el máximo aprovechamiento del suelo. Actualmente, el uso residencial coexiste con el comercial y de servicios, presentando una diversidad de estructuras arquitectónicas con características constructivas tradicionales que se entremezclan con las nuevas edificaciones, creando zonas altamente consolidadas que ofrecen una mayor variedad de espacios públicos, aunque todavía se observan remanentes de uso agrícola y ganadero.

No obstante, la creciente importancia de los sectores de servicios y comercio ha relegado ciertas áreas residenciales a las periferias del núcleo parroquial (Guadalupano Alto), donde se observa una progresiva transformación y mezcla de usos del suelo agrícolas y forestales con el residencial, creando vacíos urbanos significativos y zonas de expansión rural con limitada diversificación de usos y escasez de espacios públicos. Este fenómeno responde a una lógica de necesidad donde la residencia se desplaza hacia las afueras de la cabecera parroquial, y la infraestructura todavía no se ajusta a la presencia de edificaciones.

Por último, la zona correspondiente a San Jacinto y Las Antenas muestra una interacción entre las características de expansión urbana de Cuenca y la expansión rural originada en la cabecera parroquial. Esta área actúa como una franja de transición donde la vivienda aislada, la agricultura y los espacios forestales se entrelazan gradualmente con desarrollos residenciales más estructurados y usos comerciales, reflejando la confluencia de diversos modelos de ocupación del suelo en el periurbano de Baños.

Figura 52. Unidades de paisaje: La cabecera parroquial y el límite urbano de Cuenca como núcleos sobre los que se configura el periurbano. Área de estudio, parroquia Baños.



Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Conclusiones

Este estudio se propuso analizar el comportamiento del uso residencial en un sector específico de la parroquia rural Baños, con un enfoque particular en cómo este uso incide en las transformaciones de la ocupación del suelo y el paisaje periurbano. A través de una meticulosa investigación, se definieron los modos de ocupación del suelo y las prácticas residenciales predominantes en el espacio periurbano. Además, se acogió un proceso metodológico que combinó técnicas cuantitativas y cualitativas para caracterizar y comparar las diversas formas de uso del suelo residencial y evidenciar los impactos significativos de estas formas de urbanización en el paisaje periurbano. Estos objetivos han permitido comprender la dinámica actual del sector estudiado correspondiente un sector periurbano de Baños, a la vez que aporta una base para futuras intervenciones y políticas de planificación urbana y rural.

Los resultados obtenidos en esta investigación destacan que los cambios en el paisaje y la ocupación del suelo en Baños trascienden los meros patrones de expansión territorial para inducir transformaciones estructurales significativas. Estos cambios evidencian la influencia decisiva del desarrollo residencial en la reconfiguración del entorno periurbano. El estudio ha puesto de manifiesto que el espacio periurbano de Baños y el límite urbano de Cuenca se articulan en torno a la cabecera parroquial, destacando la relevancia de la interacción entre estas zonas contiguas.

A través de un análisis exhaustivo de las unidades de paisaje, se identificaron tres modelos expansivos distintos que responden a lógicas divergentes de ocupación del suelo. Cada uno de estos modelos configura un paisaje único y diferenciado. En la expansión urbana, predominan zonas residenciales que combinan viviendas unifamiliares aisladas con urbanizaciones cerradas. A pesar de sus diferencias en disposición y agrupación, estas zonas comparten una característica dominante de privacidad, resultando en una homogeneidad de este uso que limita la diversificación funcional, como la integración de espacios públicos, haciéndolas dependientes a los usos de suelo de la ciudad, ya que se encuentran focalizadas primordialmente en la habitabilidad de la vivienda más que en la integración con el entorno circundante.

Por otro lado, la expansión rural parte de la presencia de la cabecera parroquial, en donde el uso residencial tuvo como motivación principal la explotación de los recursos naturales locales; fueron estos mismos recursos los cuales impulsaron la diversificación progresiva de los usos de suelo, siendo al día de hoy los servicios y el comercio, trascendentales para esta zona. Esta situación ha generado una coexistencia entre estos usos con el residencial. No obstante, en la periferia de este núcleo, se evidencian formas de expansión residencial en donde las viviendas progresivamente ocupan estos espacios, coexistiendo con usos de suelo agrícolas y forestales, donde las viviendas se expanden gradualmente y generan vacíos urbanos, evidenciando una problemática similar a la de la expansión urbana, en donde se hace total énfasis en una forma de habitar la vivienda y no el espacio.

Por último, la proximidad entre la ciudad de Cuenca y la cabecera parroquial de Baños crea zonas de confluencia donde sus formas de expansión colisionan, dando lugar a patrones de ocupación del suelo divergentes que reflejan una segregación socioespacial marcada. Las urbanizaciones emergen como elementos trascendentales que, gradualmente, absorben la identidad tradicional que ha caracterizado la expansión territorial en torno a la cabecera parroquial, fundamentada en una lógica de necesidad. Este fenómeno ilustra cómo este sector del periurbano se configura a partir de las dinámicas urbanas y rurales, que, para el caso particular de Baños, coexisten e interactúan de manera compleja, repercutiendo en la estructura social y espacial de la región.

La investigación inicialmente concibió el espacio periurbano como un resultado directo de la expansión urbana, siguiendo una línea de análisis que asume una progresión lineal desde el núcleo urbano hacia sus márgenes. Sin embargo, los resultados obtenidos sugieren una complejidad mayor, donde el espacio periurbano de Baños no emerge únicamente de este proceso unidireccional de expansión urbana, sino también como resultado de una expansión autónoma y distintiva de la cabecera parroquial, inicialmente desarrollada de manera independiente a la ciudad de Cuenca. Este fenómeno se ilustra gracias a la estructura

administrativa del cantón, que divide el territorio en parroquias rurales y una cabecera cantonal, facilitando la interacción y confluencia de estas formas de expansión en el sector estudiado.

Esta reconfiguración del entendimiento del espacio periurbano va más allá de la teoría predominante en el contexto latinoamericano, que a menudo centra la dinámica periurbana en torno a las grandes metrópolis, y propone una nueva conceptualización adaptada a la realidad local. La evidencia de una dualidad en los procesos de expansión resalta la necesidad de revisar y adaptar las políticas urbanas y rurales para reconocer y gestionar estas dinámicas complejas. Desde una perspectiva teórica, este estudio contribuye al debate académico al introducir un modelo de espacio periurbano que contempla la autonomía de desarrollos periurbanos menores y su interacción con centros urbanos mayores, ofreciendo un marco más amplio para la comprensión de la expansión territorial. En la práctica, estos hallazgos deberían orientar la formulación de estrategias de planificación territorial que integren de manera efectiva los diferentes vectores de crecimiento y sus implicaciones socioespaciales, promoviendo un desarrollo más coherente.

Este estudio ha desafiado las concepciones tradicionales del espacio periurbano mediante la exploración detallada de las dinámicas de expansión tanto urbana como rural en Baños, revelando una complejidad y autonomía que trascienden los modelos convencionales centrados en las grandes metrópolis. Al identificar cómo la cabecera parroquial de Baños y la ciudad de Cuenca no solo coexisten, sino que interactúan de manera dinámica y a veces contradictoria, la investigación aporta una perspectiva novedosa sobre la reconfiguración del paisaje y la ocupación del suelo en contextos periurbanos. Este enfoque refleja la importancia de no solo considerar la expansión como un fenómeno lineal desde los centros urbanos hacia sus periferias, sino como un proceso interactivo que incluye múltiples centros de actividad y desarrollo. Las implicaciones de estos hallazgos son fundamentales para la formulación de estrategias que reconozcan la importancia de cada área dentro del tejido urbano y rural.

Referencias

- Albarracín Vélez, G. y Contreras Escandón, C. (2019). El suelo agrícola como elemento clave en la transformación de territorios en transición Caso de estudio Cuenca – Ecuador. *SIU*, (11). <https://doi.org/10.5821/siu.7004>
- Alegre, S. (2016). Configuraciones territoriales en el periurbano del partido de Florencio Varela. *Revista Mundo Agrario*, 17(34), 1-23. <https://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/view/MAv17n34a09>
- Aramburu Otazu, M. (2008). Usos y significados del espacio público. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, III(8), 143-149. <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2461>
- Ávila Sánchez, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Revista Investigaciones Geográficas*, (45), 108-127. <https://doi.org/10.14350/riq.59148>
- Barsky, A. (2005). el periurbano productivo, un espacio en constante transformación. introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX(194). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-36.htm>
- Bellet Sanfeliu, C., y Llop Torné, J. M. (2004). Ciudades intermedias: entre territorios concretos y espacios globales. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 36(141-2), 569–581. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75486>
- Borrero, A. (2006). Cambios históricos en el paisaje de Cuenca, siglos XIX-XX. *Revista Procesos*, (24), 107-134. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8765364>
- Borsdorf, A., (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, XXIX(86), 37-49. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608602>
- Brau, L. (2018). La ciudad del coche. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXIII(1235). <https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26485/27877>
- Cabrera Rosales, M. A. y Plaza León, (2016). *Variables que inciden en la generación de asentamientos irregulares en el área periurbana de Cuenca: Caso de estudio parroquias rurales El Valle y Paccha*. [Tesis de grado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25780>
- Campos y Covarrubias, G., y Lule Martínez, N. E. (2013). La Observación, Un Método Para El Estudio De La Realidad. *Xihmai*, 7(13). <https://doi.org/10.37646/xihmai.v7i13.202>
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades*. Ediciones del Serbal. https://www.academia.edu/42040322/LA_MORFOLOG%C3%8DA_DE_LAS_CIUDADES_I_Sociedad_cultura_y_paisaje_urbano_Co_lecci%C3%B3n_La_estrella_polar_37
- Delgado, J. (2003). La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad-región. *Sociológica*, 18(51), 13-48. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=305026632002>
- De La Garza Aguirre, A. (2017). *Análisis del crecimiento urbano disperso: El caso de la ciudad de Chihuahua, México*. [Tesis de maestría, Universidad Politécnica de Cataluña]. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/111784>
- De Terán, M. (1966). La ciudad como forma de ocupación del suelo y de organización del espacio. *Revista de Estudios de la Vida Local*, 146, 161-177. <https://revistasonline.inap.es/index.php/REALA/article/view/7494/7543>
- Durán Aguilar, E. J., León Carpio, T. K. y Durán Hermida, M. J. (2020). Transformaciones del espacio urbano y doméstico en el siglo XX por la presencia del automóvil en Cuenca, Ecuador. *Revista URBIS*, 10(2), 76-90. <https://www.srq.com.co/bcsr/index.php/bcsr>

- Entrena Durán, F. (2005). Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias. *Papers: revista de sociología*, (78), 59-88. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1704762>
- Ferrás Sexto, (2007). Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica Reflexión acerca de sus relaciones y significado social. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 4(69). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/275>
- Flores Juca, E., Mora Arias, E., Salazar Siguenza, J. y Chica, J. (2016). La construcción irregular acercamiento a sus causas y efectos. Deterioro del paisaje. Grupo Eumed.net. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/41141>
- Flores Juca, E. (2021). *Movilidad sostenible en los sectores periféricos: un aporte a las metodologías de planificación espacial y del territorio El caso Cuenca- Ecuador*. [Tesis de doctorado, Universidad Politécnica de Madrid]. Archivo Digital UPM 2. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.68913>
- Flores Juca, E., García Navarro, J., Mora Arias, E. y Chica, J. (2023). La segregación espacial desde la perspectiva de la movilidad cotidiana y la densidad de las zonas periurbanas de Cuenca en Ecuador. *Revista EURE*, 29(147), 1-22. <http://dx.doi.org/10.7764/eure.49.147.04>
- Frediani, J. C., (2010). *Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010*. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional de La Plata]. Repositorio Institucional de la UNLP. <https://doi.org/10.35537/10915/3203>
- García Palomares J. C. y Gutiérrez Puebla J. (2007). La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 27(1), 45-67. <https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/AGUC0707110045A>
- González Arellano, S. (2012). Segregación y cierre del espacio residencial: análisis de la forma urbana de las ciudades de México y Toulouse. *Espacialidades. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura*, 2(2), 93-108. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=419545118005>
- Hermida, M. A., Hermida C., Cabrera, N. y Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE*, 41(24), 25-44. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>
- Hernández Puig, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(1160). <https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26341>
- Hidalgo Dattwyle, R., Salazar Barrows, A. y Álvarez Correa, L. (2003). Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII(123). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(123).htm)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Geografía Estadística. Censo Ecuador cuenta conmigo 2022*. https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Geografia_Estadistica/Micrositio_geoportal/index.html#cartog-raf-histor
- Iturra Muñoz, L., (2014). ¿Dónde termina mi casa? Mirando el hábitat residencial desde la noción de experiencia. *Revista INVI*, 29(81), 221-248. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25832093007>
- Jamieson, R. (2003). *De Tomebamba a Cuenca Arquitectura y arqueología colonial*. Abya-Yala. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=es&user=4P0oRtQAAAAJ&citation_for_view=4P0oRtQAAAAJ:vjZqxY77hS4C
- Jiménez Olivencia, Y., y Porcel Rodríguez, L. (2008). Metodología para el estudio evolutivo del paisaje: aplicación al Espacio Protegido de

- Sierra Nevada. *Cuadernos Geográficos*, (43), 151–179. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/1113>
- Jiménez Pacheco, P. (2024). *Cuenca atraviesa un proceso acelerado de gentrificación y urge tomar medidas, según experto/ Entrevistado por Jorge Isaac Peña*. Diario El Mercurio. https://www.facebook.com/share/v/PPamA9KT7SDsevfJ/?mibexti_d=WC7FNe
- Llop Torné, J. M., Iglesias, B. M. Vargas, R. y Blanc, F. (2019). Las ciudades intermedias: concepto y dimensiones. *Revista Ciudades*, (22), 23-43. <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/2256>
- López de Lucio, R. (2004). Morfología y características de las nuevas periferias. Nueve paisajes residenciales en la región urbana de Madrid. *Urban*, (9), 56-80. https://oa.upm.es/45350/1/Lucio_morfologia.pdf
- Lozada Marín, M. P. y Torres Espinoza, F. I. (2023). *La incidencia de los conjuntos habitacionales cerrados en la configuración de la estructura urbana en las zonas del periurbano de la ciudad de Cuenca Caso de estudio: San Joaquín*. [Tesis de grado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/42522>
- Mansilla Quiñones, P. (2018). Transformaciones Socio Territoriales en el Periurbano y Desigualdad Espacio-temporal. *Revista Espacios*, 39(16), 27. <https://revistaespacios.com/a18v39n16/a18v39n16p27.pdf>
- Márquez, F. (2003). Identidad y fronteras urbanas en Santiago de Chile. *Revista Psicología*, 10(14), 35-51. <https://periodicos.pucminas.br/index.php/psicologiaemrevista/article/view/181/191>
- Martí, C. (2022). *¿Qué tendrán las ciudades intermedias que se vive tan bien en ellas?* Hablando en Vidrio. <https://hablandoenvidrio.com/ciudades-intermedias-desarrollo-urbano/>
- Matute Torres, R. (2017). La parroquia cuencana Baños atrae con sus aguas termales a viajeros. *El Telégrafo*. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/septimo/1/la-parroquia-cuencana-banos-atrae-con-sus-aguas-termales-a-viajeros#google_vignette
- Mejía Juárez, V. (2014). *El Proceso de Urbanización en Cuenca, Ecuador*. [Tesis de maestría, Universidad Politécnica de Cataluña]. <http://hdl.handle.net/2099.1/24104>
- Ministerio de Agricultura Y Ganadería. (2021). *Mapa de Cobertura y uso de la tierra y Sistemas productivos agropecuarios versión editada 2020*. Datos abiertos. <http://geoportal.agricultura.gob.ec/>
- Ortiz, P. (2019). Análisis de los patrones morfológicos de urbanización en la gradiente urbano-rural de Cuenca: El rol de las cabeceras parroquiales en la conformación del territorio. En G. Durán (Ed.). *Recomendaciones de políticas urbanas para el uso y la gestión del suelo en Cuenca* (pp. 5-25). FLACSO Ecuador. https://www.researchgate.net/publication/343682131_Proceso_de_urbanizacion_en_Cuenca
- Pauta, F. (2014). ¿Quién “diseña” el paisaje? Planificación vs. Poder del mercado. *Revista ESTOA*, 4(6), 46-56. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6117331>
- Pérez-Chacón Espino, E. (2002). Unidades de paisaje aproximación científica y aplicaciones. *Paisaje y ordenación del territorio*, 122-135. <http://paisajeyterritorio.es/assets/unidades-de-paisaje.-aproximacion-cientifica-y-aplicaciones.-perez-chacon-espino%2C-e.pdf>
- Pino, M., Astudillo, A., Aguirre, J. y Salazar A. (2019). Memoria social, cultura política y derecho a la ciudad. un análisis en dos espacios públicos en Cuenca, Ecuador. *Revista INVI*, 34(96), 53-75. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000200053>
- Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Revista Ciudades*, (28). https://www.academia.edu/18579195/Actores_sociales_y_gesti%C3%B3n_de_la_ciudad

- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca (2022). [Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca]. <https://www.cuenca.gob.ec/content/pdot-pugs-2022>
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia Baños (2021). [Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial rural Baños]. <https://parroquiabanos.gob.ec/pdot/>
- Puebla, G. (2009). Caracterización del periurbano en países centrales y periféricos a través de cuatro autores Breve recopilación y análisis bibliográfico. *Breves Contribuciones del I.E.G.*, (21)21, 135-155. <http://ojs.filo.unt.edu.ar/index.php/bcieg/article/view/189>
- P. da Cunha, J. M., & Rodríguez Vignoli, J. (2009). Crecimiento urbano y movilidad en América Latina. *Revista Latinoamericana de Población*, 3(4-5), 27-64. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=323827368003>
- Rodríguez, N., Batista da Costa, E., Vieyra, A., y Méndez Lemus, Y. (2019). Método para los estudios del periurbano: una experiencia latinoamericana. *Finisterra*, 54(111), 153-174. <https://doi.org/10.18055/Finis17289>
- Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista INVI*, 26(73), 17-71. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25821502002>
- Salazar Guamán, X., Peñafiel Mora, M. y Peralta Peñaloza, C. (2019). Lectura espacial del derecho a la ciudad El caso de Cuenca, Ecuador. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 30(1), 61-75. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74862087017>
- Sánchez Ávila, J. A. (2018). *Red de Escuelas Abiertas en las zonas rurales periurbanas*. [Tesis de grado, Universidad del Azuay]. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8260>
- Santos Preciado, J. M. y García Lázaro, F. J. (2012). La vivienda unifamiliar, fenómeno característico de la ciudad dispersa Contrastes sectoriales en la aglomeración urbana de Madrid. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 32(1), 153-179. https://doi.org/10.5209/rev_AGUC.2012.v32.n1.39312
- Serrano, E. (2016). Ciudades intermedias como prestadoras de bienes y servicios: el caso de Cuenca, Ecuador. *Revista Planeo*, (27). <https://revistaplaneo.cl/2016/04/04/ciudades-intermedias-como-prestadoras-de-bienes-y-servicios-el-caso-de-cuenca-ecuador/>
- Sgroi, A. M. (2016). Morfología urbana: paisaje urbano. Argentina: Universidad de La Plata. Programa de investigaciones del Taller. <https://blogs.ead.unlp.edu.ar/planeamientofau/files/2013/05/Ficha-N%c2%ba-19-Morfolog%c3%ada-Urbana.pdf>
- Suárez, F. M. (1997). Nuevas tendencias residenciales en la ciudad de Buenos Aires. *Carta Económica Regional*, (52), 31-38. <https://doi.org/10.32870/cer.v0i52.7618>
- Torres Jofré, M. (2013). El paisaje y el enfoque de hábitat residencial. *Revista INVI*, 28(28), 9-25. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62594>
- Vera Brito, S. F. (2021). *La morfología urbana en los barrios periféricos de Cuenca Propuesta para el sector de Narancay*. [Tesis de grado, Universidad Católica de Cuenca]. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/11326>
- Zárate Martín, A. (1989). Notas sobre el modelo urbano latinoamericano. *Revista Espacio, Tiempo y Forma*, VI (2), 267-290. <http://e-spacio.uned.es/fez/view/bibliuned:ETFSerie6-ABE3082D-8A57-1AC9-78E6-E070AA34E1CA>
- Zárate Martín, A. (1996). El espacio interior de la ciudad. Síntesis. <https://es.scribd.com/document/570843936/Libro-El-Espacio-Interior-de-La-Ciudad-Zarate-Martin-Digi>
- Zulaica, L., Ferrano, R. y Vázquez, P. (2012). Transformaciones territoriales en el periurbano de Mar del Plata. *Revista de Estudios Geográficos*, 8(8). <https://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/GEOv08n08a09>

Anexos

Anexo 1. Nivel Alto de Intensidad de fraccionamiento de manzanas por número de predios en el área de estudio. Área de estudio, parroquia Baños.

INTENSIDAD	CÓDIGO	INTENSIDAD DE PREDIOS		
		ALTA	MEDIA	BAJA
ALTA	010517	1	3	4
ALTA	010604	18	4	-
ALTA	010606	35	6	-
ALTA	010607	7	2	-
ALTA	010608	28	3	2
ALTA	010610	10	4	6
ALTA	010611	23	10	2
ALTA	010612	7	-	-
ALTA	010616	-	7	3
ALTA	010617	1	1	1
ALTA	010618	13	1	3
ALTA	010620	3	1	-
ALTA	010622	10	1	-
ALTA	010623	15	-	1
ALTA	010624	1	-	1
ALTA	010625	9	-	-
ALTA	010626	21	6	-
ALTA	010627	16	6	-
ALTA	010628	-	-	1
ALTA	010629	2	-	1
ALTA	010630	22	2	-
ALTA	010631	-	3	1
ALTA	010632	8	2	-
ALTA	010633	13	-	-
ALTA	010702	8	4	1
ALTA	010704	6	6	-
ALTA	010705	2	5	1

ALTA	010711	15	1	-
ALTA	010712	16	3	1
ALTA	010714	16	-	2
ALTA	010716	-	1	-
ALTA	010720	21	1	1
ALTA	010722	9	10	6
ALTA	010724	16	2	3
ALTA	010725	12	7	1
ALTA	010726	9	-	-
ALTA	020310	6	2	6
ALTA	020311	5	-	1
ALTA	020312	10	1	-
ALTA	020403	12	1	4
ALTA	020404	20	1	
ALTA	020405	26	2	4
ALTA	020406	20	1	1
ALTA	020407	22	-	-
ALTA	020408	4	-	-
ALTA	020409	15	2	1
ALTA	020410	17	-	-
ALTA	020411	10	-	-
ALTA	020412	10	-	-
ALTA	020414	4	4	6
ALTA	020415	8	8	1
ALTA	020417	1	4	-
ALTA	020425	25	11	2
ALTA	020502	11	2	-
ALTA	020503	23	6	2
ALTA	020504	17	6	7
ALTA	020508	5	1	6
ALTA	020509	53	-	1
ALTA	020510	15	7	3
ALTA	020511	1	2	-

UCUENCA

ALTA	020512	2	7	2
ALTA	020513	10	6	1
ALTA	020514	12	4	1
ALTA	030801	9	7	5
ALTA	030802	3	5	-
ALTA	030806	1	5	7
ALTA	030814	-	1	-
ALTA	030815	2	2	-
ALTA	030816	17	13	-
ALTA	040209	49	7	2
ALTA	040212	18	6	1
ALTA	040214	21	2	3
ALTA	040305	8	6	4
ALTA	040306	8	4	3
ALTA	040601	3	9	1
ALTA	040602	10	8	6
ALTA	050102	4	4	5
ALTA	050104	-	-	1
ALTA	050108	4	-	1
ALTA	050109	3	2	5
TOTAL:		59	11	10

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Anexo 2. Nivel Medio de Intensidad de fraccionamiento de manzanas por número de predios en el área de estudio. Área de estudio, parroquia Baños.

INTENSIDAD	CÓDIGO	INTENSIDAD DE PREDIOS		
		ALTA	MEDIA	BAJA
MEDIA	010603	7	7	10
MEDIA	010605	23	8	3
MEDIA	010609	65	20	8
MEDIA	010614	34	12	11
MEDIA	010615	28	24	11

MEDIA	010619	44	20	5
MEDIA	010701	57	18	9
MEDIA	010713	33	7	7
MEDIA	010715	45	11	6
MEDIA	010717	65	6	10
MEDIA	010719	20	7	4
MEDIA	010721	14	15	4
MEDIA	020302	21	14	4
MEDIA	020413	95	10	7
MEDIA	020416	36	1	5
MEDIA	020505	22	12	5
MEDIA	020507	1	2	3
MEDIA	020515	40	24	8
MEDIA	020613	18	16	6
MEDIA	030804	4	8	10
MEDIA	030805	33	12	8
MEDIA	030812	20	11	11
MEDIA	030901	28	12	9
MEDIA	030903	21	7	16
MEDIA	030904	31	8	10
MEDIA	040211	61	13	8
MEDIA	040213	19	12	4
MEDIA	040307	9	2	7
MEDIA	050105	3	8	8
MEDIA	050201	21	11	14
MEDIA	050202	27	2	5
TOTAL:		26	2	3

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Anexo 3. Nivel Bajo de Intensidad de fraccionamiento de manzanas por número de predios en el área de estudio. Área de estudio, parroquia Baños.

INTENSIDAD	CÓDIGO	INTENSIDAD DE PREDIOS		
		ALTA	MEDIA	BAJA
BAJA	010710	22	8	14
BAJA	020301	46	39	21
BAJA	020303	48	16	16
BAJA	020309	88	26	37
BAJA	020401	150	49	38
BAJA	020402	65	18	14
BAJA	020501	189	30	47
BAJA	030803	69	28	15
BAJA	030807	31	14	39
BAJA	030808	12	15	22
BAJA	030810	26	14	15
BAJA	030811	29	18	14
BAJA	030902	59	44	53
BAJA	040207	60	31	28
BAJA	040208	14	6	18
BAJA	040210	59	22	18
BAJA	040304	97	27	19
BAJA	040308	29	19	15
BAJA	050101	126	83	63
BAJA	050103	66	15	22
BAJA	050106	110	30	18
BAJA	050107	42	11	11
BAJA	050203	67	48	54
TOTAL:		20	0	3

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.

Anexo 4. Ficha de Observación- Diario de campo. Área de estudio, parroquia Baños.

DIARIO DE CAMPO ÁREA PERIURBANA DE LA PARROQUIA BAÑOS		UCUENCA ARQUITECTURA
1. Información General		
Fecha de la observación:		
Hora:		
Observador(es):		
2. Ubicación y Contexto Residencial		
Sector observado:		
Características predominantes del área residencial:		
Presencia/integración con elementos naturales (ríos, montañas, etc.):		
3. Forma y Trazado Residencial		
Descripción del trazado predominante (compacto, lineal, discontinuo a saltos, discontinuo disperso.):		
Estado y anchura de vías principalmente residenciales:		
4. Tipos Edificatorios Residenciales		
Tipo de agrupación predominante (dispersas, contiguas, urbanización):		
Descripción del patrón de agrupamiento:		
Materiales de construcción y estado de conservación de las viviendas:		
Estilos arquitectónicos comunes en zonas residenciales:		

5. Uso del Suelo en Contexto Residencial	
Uso del suelo residencial y su relación con otros usos (comercial, recreativo, etc.):	
Presencia de lotes vacíos o terrenos en desuso:	
Indicios de nuevos desarrollos o construcciones/ Presencia de áreas de expansión o nuevas urbanizaciones:	
6. Espacio Público	
Tipo y calidad de los espacios públicos (plazas, parques, etc.):	
Integración en el tejido urbano.	
¿Se evidencia uso del espacio público?	
8. Reflexiones y Notas Adicionales	
Impresiones generales del observador:	
Potenciales áreas de preocupación o interés para investigaciones futuras:	

Fuente y elaboración: Villavicencio Jara, A. M. Universidad de Cuenca, 2024.