

Lineamientos de a-gentrificación para intervenciones en centros históricos

Caso de estudio: Calle Larga, tramo comprendido entre las calles Benigno Malo y Mariano Cueva

AUTOR: Alejandro Martínez Argudo

DIRECTORA: Arq. Isabel Carrasco

ESCUELA DE ARQUITECTURA

PROYECTO FINAL DE CARRERA PREVIO A LA OBTENCIÓN DE TÍTULO DE ARQUITECTO

CUENCA-ECUADOR, 2021







Facultad de Diseño, Arquitectura y Arte
Escuela de Arquitectura

Autor:
José Alejandro Martínez Argudo

Directora:
Arq. Isabel Carrasco

Tribunal:
Arq. Carla Hermida
Arq. Ana Rodas

Proyecto Final de Carrera previo a la
obtención de título de Arquitecto

Cuenca - Ecuador
2021



DEDICATORIA

Para Alejandro y Lida, por supuesto

AGRADECIMIENTO

A mi directora, Arq. Isabel Carrasco por su apoyo, paciencia y sabiduría compartida a lo largo de esta etapa, a las integrantes de mi tribunal, Arq. Ana Rodas y Arq. Carla Hermida, quienes fueron parte fundamental en la producción de este trabajo.

Arq. Natasha Cabrera
Arq. Alejandro Vanegas

A mi familia que me apoyó incondicionalmente en el transcurso de mi carrera.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	7
AGRADECIMIENTO	9
RESUMEN	12
ABSTRACT	13
PROBLEMÁTICA	14
OBJETIVOS	17
.01 MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE	19
MARCO TEÓRICO	20
ESTADO DEL ARTE	26

.02 METODOLOGÍA Y ANÁLISIS DE RESULTADOS	31
METODOLOGÍA	32
ANÁLISIS DE RESULTADOS	35
.03 LINEAMIENTOS	59
VIVIENDA	62
USO Y GESTIÓN DEL SUELO	64
USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	66
CONTROL Y SEGURIDAD	68
.04 CONCLUSIONES	71
Bibliografía	73
Anexos	74

RESUMEN

El Centro Histórico de Cuenca ha experimentado en los últimos años el abandono de sus habitantes por problemas relacionados a la gentrificación. En el caso particular de la Calle Larga, las diferentes intervenciones realizadas en vías y espacios públicos, provocaron un incremento en el costo del suelo y el cambio de sus usos, obligando a los habitantes a abandonar sus residencias. En este trabajo, se realiza una revisión literaria de estrategias de a-gentrificación; posteriormente, con la ayuda de una metodología mixta que combina entrevistas y análisis de sitio, se identifican los problemas y potencialidades del sector para finalmente plantear lineamientos de a-gentrificación específicos al tramo analizado.

Palabras clave: Gentrificación, A-gentrificación, Desplazamiento poblacional, Centro Histórico, Regulación, Planificación, Política pública, Rehabilitar

ABSTRACT

The Historic Center of Cuenca has experienced in recent years the abandonment of its inhabitants due to problems related to gentrification. In the particular case of Calle Larga St., the different interventions carried out on roads and public spaces, have caused an increase in the cost of the land and a change in the uses. This has forced the inhabitants to abandon their residences. In this work, a literary review of a-gentrification strategies was carried out. After, with the help of a mixed methodology that combines interviews and site analysis, the problems and potential of the sector were identified to finally propose a-gentrification guidelines specific to the section analyzed.

Keywords: Gentrification, A-gentrification, Population displacement, Historical Center, Regulation, Planning, Public policy, Rehabilitation

PROBLEMÁTICA

La forma de vida dentro de los centros históricos de las ciudades intermedias de América Latina es muy cambiante y depende de las actividades que se generen dentro de los mismos; en muchos de los casos las ciudades históricas se han visto envueltas en un desarrollo generado por el turismo que dichos centros históricos atraen gracias a sus edificios patrimoniales, cultura y tradiciones.

En el caso concreto de la ciudad de Cuenca, declarada patrimonio cultural de la humanidad por la UNESCO en 1999, ha sido evidente un abandono residencial dentro de su centro histórico. Por medio de investigaciones realizadas se encuentra que, esta salida de los habitantes hacia otros sectores de la ciudad se da por la incidencia del turismo, el cual ha generado la aglomeración de bares, restaurantes, discotecas y más locales comerciales de este tipo en el centro histórico de la ciudad, en mayor medida en el sector de la Calle Larga, sumado a esto se han identificado un sinnúmero de problemas asociados al mismo, como el excesivo tráfico vehicular, la inseguridad, la contaminación ambiental, acústica, visual, entre otros.

Los cambios realizados en la ciudad de Cuenca con la intención de mejorar diferentes sitios de su centro histórico para atraer al turismo y por ende potenciar la economía, han modificado el aspecto del Centro Histórico a la forma que hoy en día conocemos.

En los diferentes planes de ordenamiento territorial que se han en diferentes años, se pretende destinar y potenciar diferentes actividades dependiendo de la zona. En el caso de la Calle Larga, por ejemplo, ésta cuenta con museos y galerías que son de gran atractivo turístico, además de su riqueza arquitectónica. Lo que se sugiere dentro de dichos planes como objetivo principal, es generar un espacio cultural y difundir a la comunidad la importancia de dichos museos y edificios culturales y patrimoniales importantes (Mejía, 2006).

En base a esto, la Fundación Municipal "El Barranco", realizó entre 2005 y 2006 una intervención en la Calle Larga que se enfocó en readecuar vías y veredas para mejorar las condiciones de habitabilidad en el barrio (fig 1). En 2009, se realizaron intervenciones de readecuación como la Plazoleta La Merced, en la cual se construyó una plataforma empatada con el nivel de la calle para dar prioridad al peatón; de igual manera, las veredas y espacios públicos fueron transformados y cambiados de materialidad con la intención de mejorar el sector (Mejía, 2006, como se citó en Marín Palacios, 2019).

Los trabajos realizados provocaron un aumento de locales comerciales y de servicio a lo largo de la calle, lo que impulsó a un cambio de usos de suelo, y entonces, un incremento de actividades turísticas y negocios como: bares, restaurantes, cafeterías, discotecas entre otros; esto generó disgustos entre los moradores

del sector y posteriores problemas barriales (Mejía, 2006, como se citó en Marín Palacios, 2019).

Resultados de investigaciones previas, (Briones y Heras, 2020) comprueban que existe un desplazamiento gradual de la población original, causado en parte por el incremento en los costos del suelo y los arriendos de locales y departamentos y por las diferentes problemáticas barriales (drogadicción, delincuencia, congestión vehicular, prostitución, entre otras), que se han presentado a lo largo del tiempo, debido a las intervenciones que se han realizado en años anteriores. Sin embargo, dichas intervenciones han tenido un gran impacto en la actividad comercial de los casos de estudio, así como en las condiciones de vida de los habitantes provocando la inconformidad de estos respecto a los cambios generados.

Con esto podemos decir que, si bien las intervenciones buscan solucionar problemas, estas deben ir de la mano con la creación de lineamientos que garanticen protección para los habitantes originales del sector y así ofrecer una mejor calidad de vida sin la necesidad de pagar más.

Se debe así apuntar a que las intervenciones fomenten la cohesión social y habitabilidad, priorizando a las personas más vulnerables, dado que las intervenciones urbanas, en algunos casos, generan condiciones favorables para que personas de estratos económicos más altos vean estos lugares como polos

atractores de inversión.

En este sentido, aparecen las siguientes interrogantes: ¿Cómo evitar que procesos de renovación urbana favorezcan únicamente a la conservación del patrimonio edificado, convirtiéndose en un atractivo turístico, dejando de lado las necesidades de los habitantes y comerciantes? y ¿Cómo generar un proyecto de regeneración urbana que se enfoque en solventar conjuntamente las necesidades de residentes, usuarios y comerciantes?.

La ciudad debe ser entendida como un organismo vivo que está en constante cambio, por lo que los espacios públicos y sus equipamientos deben ser más dinámicos, flexibles y abiertos; además se debe tener presente que los procesos de renovación urbana en la mayoría de casos favorecen a la actividad turística, cuando en realidad deberían estar enfocados en mejorar la calidad de vida para la población, existen infraestructuras urbanas que están en constante deterioro y necesitan de mantenimiento para un mejor aprovechamiento de los ciudadanos.



Figura 1. Rehabilitación de la Calle Larga, 2005 - 2006
Fuente: Archivo Fundación El Barranco



Figura 2. Plaza de la Merced previo a la rehabilitación
Fuente: Archivo Fundación El Barranco

OBJETIVOS

Objetivo General

Plantear lineamientos de intervención que eviten la gentrificación, en el eje de la Calle Larga, en el tramo comprendido entre las calles Benigno Malo y Mariano Cueva.

Objetivos específicos

1. Analizar proyectos de intervención enfocados en evitar la gentrificación en centros históricos.
2. Obtener información sobre los problemas generados por la gentrificación y las necesidades actuales del área de estudio.
3. Plantear lineamientos de a-gentrificación para el área de estudio por medio de intervenciones a nivel de idea



.01 MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE

MARCO TEÓRICO

La gentrificación, nombrada por primera vez por la socióloga británica Ruth Glass en la década de 1960, al observar que personas de clase pudiente, adquirieron y remodelaron antiguas caballerizas y casas de campo en el centro de Londres, desplazando a los primeros habitantes de estas propiedades, ya que se trataba de personas con recursos económicos mucho más limitados (Shaw, 2008).

A partir de entonces, varios autores se han referido a la gentrificación con diversas definiciones. Neil Smith (1982) menciona que la gentrificación es un proceso mediante el cual los vecindarios residenciales de la clase trabajadora son rehabilitados por compradores, propietarios y desarrolladores profesionales de clase media. Redaelli, (2018) argumenta que la gentrificación es un proceso en el que se sustituye a la población inicial por otra de mayor capacidad adquisitiva en áreas urbanas concretas, esto implica un posterior cambio en los usos de suelo, actividades económicas y de relaciones sociales.

La gentrificación también se relaciona con el incremento de turistas en zonas de importancia patrimonial o cultural, junto con los intereses de inversionistas extranjeros y proyectos de regeneración urbana propuestos por la propia administración pública. En este sentido, Smith (1966, p. 33) agrega: "Una vez que este proceso de gentrificación comienza en un distrito, continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes hayan sido desalojados y el

carácter social del lugar cambia"; considera así que el proceso habrá culminado cuando se sustituya por completo la población original.

Para entender la gentrificación, es imprescindible tomar en cuenta transformaciones que han sucedido en la política, la ciencia y la sociedad. Tal y como plantea Harvey (2008), entendemos ahora, que la gentrificación es más que la explotación de una renta de monopolio por parte de inversores y especuladores, ya que también comprende una serie de capitales culturales, relacionales y simbólicos que condicionan la eficacia de este tipo de procesos (Casgrain & Janoschka, 2013).

La gentrificación se da por varios aspectos, como las políticas públicas que pretenden favorecer a los inversionistas extranjeros, a la clase alta e incluso al sector turístico, pero también se genera por intervenciones urbanas. Como alegan Casgrain & Janoschka (2013), la rehabilitación urbana, la revitalización urbana o la renovación urbana son estrategias que, de manera indirecta esconden la creciente mercantilización de las ciudades y la perpetuación de las diferencias sociales a escala territorial. Otro proceso de exclusión, agregan, es la gentrificación simbólica a través de las actividades turísticas y culturales, impulsando así la transformación de un barrio a un lugar destinado al ocio y actividades de recreación y de producción cultural, en contraposición con la actividad residencial y los servicios de primera necesidad.

Académicos de ciudades europeas afirman que el problema de la gentrificación es un fenómeno a escala mundial, ya que los procesos de "nuevo colonialismo urbano" se evidencian en muchas ciudades tanto del Norte como del Sur Global. Además, ya no se limita a ciudades de gran población y capitales, sino que existen ciudades intermedias que han evidenciado procesos de gentrificación. Asimismo, resaltan como ha dejado de ser un fenómeno urbano, trasladándose hacia áreas provinciales y rurales. La generalización de la gentrificación puede ser entendida entonces, según esta perspectiva, como la aplicación de la estrategia globalizada de imponer un modelo de ciudad neoliberal, competitiva y capaz de atraer inversión (Marulanda Hernandez & Martí, 2019).

Es así como varios autores que han estudiado esta problemática, han encontrado factores causales propios de la gentrificación en Latinoamérica. Casgrain & Janoschka (2013), reconocen algunas tipologías de gentrificación encontradas en el caso de Europa, que se han podido observar en el contexto de América Latina, por ejemplo, la gentrificación por nueva construcción que se da cuando se refaccionan áreas industriales abandonadas o por la construcción en altura en terrenos baldíos existentes.

Existen otros procesos que están ligados a la gentrificación como la "reurbanización", la cual genera el desplazamiento indirecto de áreas adyacentes ya

que no se contempla la inserción de proyectos de viviendas asequibles para habitantes existentes de bajos recursos.

Cuando se habla de América Latina, ciertos autores mencionan que la gentrificación depende de las especificidades locales, nacionales y regionales, ya que ésta se desarrolla en condiciones variadas. Es el caso de Casgrain & Janoschka (2013), quienes, si bien en un inicio correlacionan algunas actividades similares que desembocan en la gentrificación tanto en Europa como en América Latina, luego definen a la gentrificación en los países del sur de América no como la repetición de lo ocurrido en los países anglosajones, sino como un proceso continuado de conquista del espacio urbano con causas similares, pero con formas variadas en todo el mundo. Argumentan que es un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo. Además, que la gentrificación reproduce la desigualdad entre clases a nivel urbano y de barrio.

Cabe destacar la gentrificación en América Latina mediante las diferentes formas de gentrificación simbólica, conectada con políticas neoliberales que se aplican para restaurar el patrimonio arquitectónico de los centros urbanos para los turistas, las élites lo-

cales y la creciente clase media (Janoschka et al., 2013). Refiriéndose a esto, Lees (2008) recuerda que el discurso público se preocupa mucho de los términos aplicados en la política urbana, utilizando términos como la revitalización o la regeneración, ante los cuales es más difícil ponerse en contra.

Una de las principales consecuencias de estos procesos es la expulsión de los vendedores ambulantes, y así preparar los paisajes urbanos centrales para su posterior gentrificación.

Tantos cambios de perspectiva y definiciones han circulado en relación a la gentrificación que, Casgrain & Janoschka (2013) sugieren hablar de este fenómeno cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. La reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes.
2. La llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes.
3. Cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión.
4. El desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran. (Casgrain & Janoschka, 2013, p. 24)

Finalmente, para Díaz Parra & Rabasco Pozuelo

(2013), lo que resulta indudable es que la mayoría de las grandes ciudades han desarrollado una estrategia de revalorización de sus espacios centrales mediante diversas fórmulas operadas tanto desde el capital público como desde el privado. Mencionan, que se diferencian dos grandes ejes alrededor de los cuales se produjeron las transformaciones. El aburguesamiento residencial o gentrificación, basado en el crecimiento y los cambios en los lugares de localización de las clases medias urbanas y favorecedor de una intensa especulación inmobiliaria que ha dinamizado la economía de estas ciudades. Y un segundo eje que es la tematización y explotación de los recursos históricos-patrimoniales para la atracción de turistas; esto genera procesos más o menos intensos de terciarización que prolongan o aceleran el vaciamiento de algunos centros urbanos, pero que más a menudo crean sinergias con los mencionados procesos de gentrificación.

Al hablar en concreto de los centros históricos como las áreas más afectadas por este fenómeno, podemos hacer una retrospectiva a los años cincuenta, cuando se vio un abandono consciente de la clase alta de la población que habitaba dichos espacios, producto de una descentralización política y comercial, junto con una importante expansión urbana en varias ciudades. Esto desencadenó la llegada de personas de bajos recursos que intentaban adquirir viviendas a bajo costo y, abandonadas en primera instancia. Tras este periodo de abandono y olvido,

las administraciones públicas, principalmente locales, inauguraron procesos de recuperación y control de sus centros históricos mediante políticas públicas que, de manera directa o indirecta, iniciaron procesos de gentrificación. Estas políticas de protección patrimonial ayudaron a crear un ideal de centro histórico que es utilizado por las empresas para atraer nuevos consumidores del espacio, como turistas y nuevos residentes. Por lo tanto, el patrimonio se convierte en un objeto y espacio en disputa en donde la apropiación material y simbólica de este no se genera en igualdad de condiciones para todos los sectores de la sociedad (Marulanda Hernandez & Martí, 2019).

Se pueden ver casos como la ciudad de Quito, en donde se intentó recuperar el centro histórico con la expulsión de los habitantes de bajos ingresos, el aumento de precios del suelo y la boutiqueización. Causas similares se pueden encontrar en ciudades como Montevideo, La Habana y Salvador de Bahía, en las que la boutiqueización y la conversión de lugares de vivienda en sitios de ocio nocturno fueron la mejor solución para las autoridades locales (Marulanda Hernandez & Martí, 2019).

Otros ejemplos son Cartagena de Indias y la ciudad de México, declaradas patrimonio de la humanidad por la UNESCO en 1984 y 1987 respectivamente, y en los cuales se observa la alteración de su patrimonio edificado, con la adaptación y paulatina reestructuración funcional de casas y edificios antiguos como

cines, escuelas y claustros, para nuevos usos y actividades económicas y la consiguiente alza en los costos inmobiliarios (Marulanda Hernandez & Martí, 2019).

En base a esto, una cosa es común, las personas que no pueden pagar no son bienvenidas y al tratarse de personas sin hogar, son trasladadas.

Con el fin de ahondar este tema, en el entorno local se analiza el caso de la ciudad de Cuenca, que cuenta con su centro histórico declarado patrimonio de la humanidad por la UNESCO en 1999. Desde entonces, este ha sido objeto de políticas de restauración, regeneración de espacios públicos, conservación y restricción de usos por parte de las autoridades locales, para su promoción turística, lo cual ha desencadenado un posterior desplazamiento de usos y usuarios (Cabrera-Jara, 2019).

Hoy el centro histórico de Cuenca es resultado de un modelo de desarrollo urbano basado en el fomento del turismo cultural, lo que ha generado procesos de gentrificación:

"El GAD Municipal de Cuenca, ha identificado el potencial turístico de su área patrimonial y la consecuencia lógica ha sido intervenirla, rehabilitarla e insertarla en la dinámica del turismo" (Cabrera-Jara, 2019, p. 9).

Detrás de estas acciones existe un interés político y

económico, con una exitosa campaña de marketing urbano que posiciona a la ciudad a nivel nacional e internacional como uno de los más cotizados destinos turísticos, ganando incluso varios premios de urbanismo y de arquitectura. Sin embargo, esta forma de acción no se ha traducido en beneficios para toda la ciudad, sino para un grupo que tiene el poder económico y ve incrementado su capital y rentabilidad, mientras los habitantes de menor poder adquisitivo, que vivían el centro histórico, han sido desplazados sin contar con programas efectivos de relocalización. Actualmente no existe un registro de las familias y los comerciantes que han sido desplazados, a pesar de que la clase trabajadora del sector ha protestado varias veces en contra de medidas tomadas sin tenerlos en consideración.(Cabrera-Jara, 2019).

En cuanto a las intervenciones realizadas con intención de brindar una mejor experiencia para visitantes extranjeros, desde el gobierno local se han llevado a cabo varias intervenciones urbanas y arquitectónicas para mejorar la imagen que se quiere tener en la ciudad y así potenciar la economía en base a este factor. Es así como se han llevado a cabo proyectos como la readecuación del mercado 9 de Octubre y la plaza de San Francisco o intervenciones de rehabilitación urbana como el caso de la Calle Larga. En varios de estos proyectos no se ha tenido en cuenta las necesidades de los habitantes y comerciantes que se han visto desplazados por el cambio de usos y el incremento de los costos del suelo.

En el caso concreto de la Calle Larga se menciona una intervención que fué importante en los cambios de uso que se generaron en años posteriores, como fué la rehabilitación de dicha calle y la readecuación de los espacios de la plazoleta de La Merced (fig 2), si bien autoridades a cargo de esta intervención justifican el proceso como necesario en contra de las condiciones de habitabilidad que en ese entonces se evidenciaban, no se tuvo en cuenta la posibilidad de que la nueva apariencia de esta calle iba a ser polo atractor de inversionistas privados, en su mayoría extranjeros, que adquirieron varios inmuebles a lo largo de el tramo adyacente a la plazoleta de La Merced y dió como resultado el alza del costo del suelo y el cambio en sus usos, cambio destinado en su mayoría al uso con énfasis turístico (Mejía, 2006).

Es así, como desde entonces, se puede evidenciar un cambio de usos paulatino de vivienda a locales comerciales enfocados al turismo (fig. 3, 4, 5 y 6), motivo por el cual varios habitantes del sector han tomado la decisión de abandonar sus viviendas ya que las condiciones de ruido, contaminación e inseguridad dejaron de ser aptas para habitar el sector.

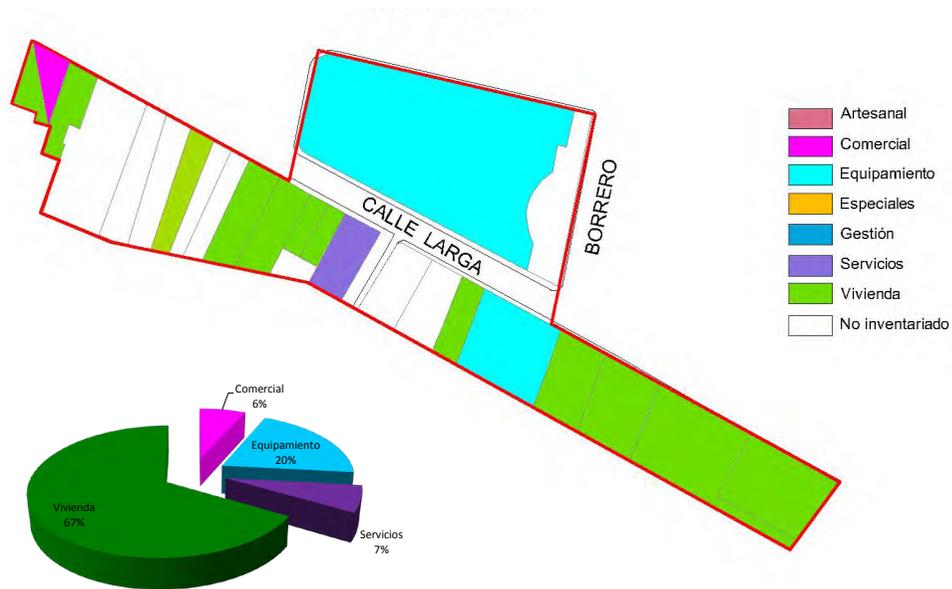


Figura 3. Usos del área de estudio y sus porcentajes en 1975
Fuente: Mejía, P. 2015



Figura 4. Usos del área de estudio en 1980
Fuente: Mejía, P. 2015

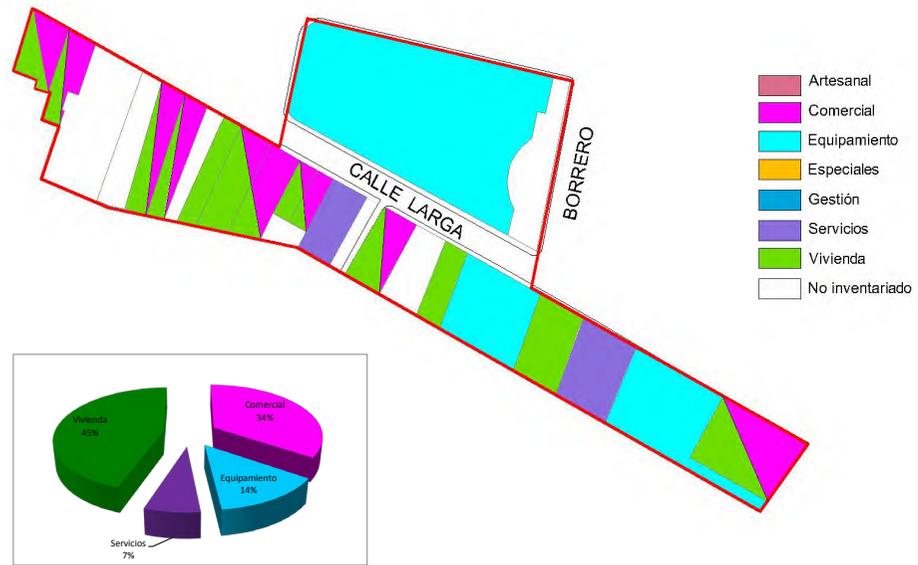


Figura 5. Usos del área de estudio en 1999
Fuente: Mejía, P. 2015

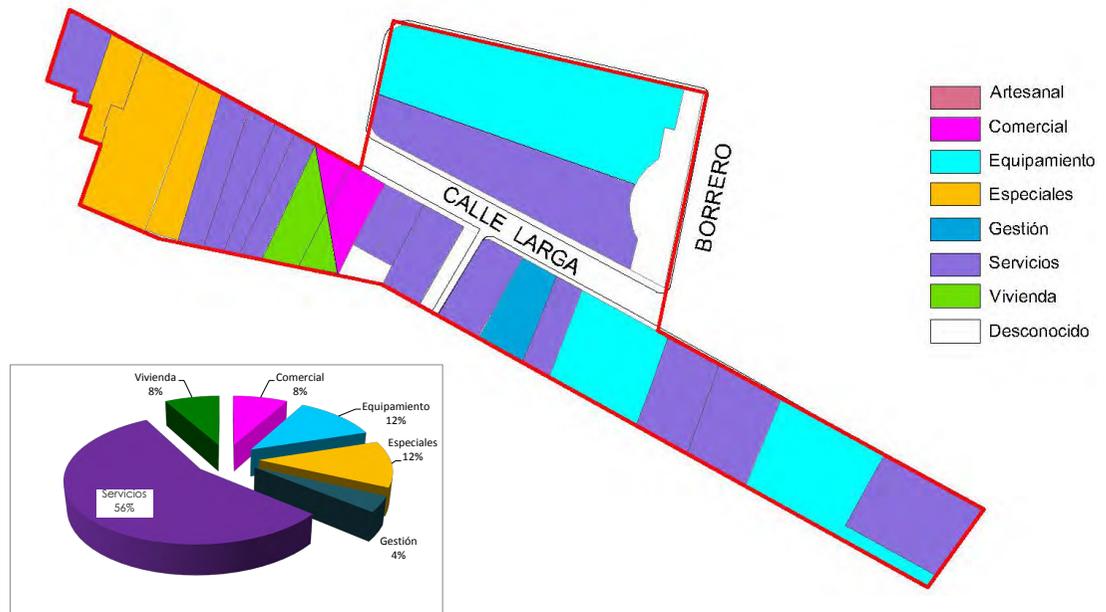


Figura 6. Usos del área de estudio en 2015 - 2016
Fuente: Mejía, P. 2015

ESTADO DEL ARTE

Una de las principales consecuencias de la gentrificación es el desplazamiento de la población vulnerable de las áreas urbanas. Para tratar de dar solución a este fenómeno en las ciudades europeas, Redaelli (2018) afirma que es imprescindible reconocer el fenómeno y abrir un debate hacia un cambio de modelo productivo y mecanismos de cogestión multinivel entre administración pública y economía social, y entre ciudad y ciudadanía. Es necesario buscar nuevos mecanismos de gobernanza e innovación social que garanticen la reactivación de un patrimonio urbano que, a su vez, ayuden a reactivar el patrimonio inmaterial (la convivencia de sus habitantes). No se logrará sostenibilidad urbana sin la sostenibilidad social de la transformación y regeneración de las ciudades intermedias.

Ante esto, se ha visto la necesidad de generar movimientos de resistencia y cooperativismo urbano y crear nuevas leyes que se enfoquen en prevenir el desplazamiento. Casgrain & Janoschka (2013), afirman que es posible considerar acciones de protesta como la ocupación de espacios y propuestas de proyectos alternativos a los negocios inmobiliarios para evitar el proceso de desplazamiento causado por la gentrificación. Esto, además creando alternativas que respondan a la necesidad de la población residente y generando una renovación participativa e incluyente (Marulanda Hernandez & Martí, 2019).

A estas actividades se les ha denominado procesos

de a-gentrificación, los cuales en el siguiente texto se clasifican a partir de la actividad que se desarrolla en favor de la a-gentrificación, según varias ciudades alrededor del mundo.

Regeneración Urbana y Arquitectónica

En la ciudad de Lisboa, desde la llegada de inversionistas extranjeros, ha sido evidente el desplazamiento de los residentes originales y se han venido dando cambios a los usos originales del lugar. Ante esto, los habitantes que permanecen en el lugar se han encargado de la rehabilitación de un edificio abandonado en una zona muy reprimida para que sea de uso público, y de esta manera reactivar la zona. Por otro lado, la Junta da Freguesia ha ocupado un edificio cercano y ha intervenido en el espacio público (Redaelli, 2018).

En la ciudad de Milán, en varios barrios se ha producido una regeneración urbana acompañada de una innovación social: "de la industria a la cultura". Es el caso del barrio de los Navigli, con su apuesta por lo lúdico; por ejemplo, se ha creado una interacción entre habitantes y visitantes, y de esta manera se conserva y salvaguarda la calidad de vida del sector y se evita el cambio de usos innecesario (Redaelli, 2018).

En base a estos lineamientos, en la ciudad de Cádiz, la Junta de Andalucía, a través de la herramienta de rehabilitación y en colaboración con el gobierno local, ha llevado a cabo una importante inversión

pública para la adquisición de fincas, infraviviendas con casos relevantes de hacinamiento, y su posterior rehabilitación e incorporación al parque público de vivienda. Esta política ha permitido conservar un sector social determinado en el centro (Redaelli, 2018).

Movimientos Sociales

En la ciudad de Lisboa también existe un movimiento en pro de la a-gentrificación, denominado "El Movimiento Morar" (fig. 7), el cual lucha por terminar con la crisis habitacional; para esto, promueve debates públicos sobre el problema de vivienda evidente en esta ciudad y el exceso de monocultivo turístico que está transformando el régimen de propiedad de la ciudad (Redaelli, 2018).

Se debe destacar también en la ciudad de Venecia, la asociación "Poveglia per tutti", creada por un grupo de activistas que intentaron adquirir en una subasta impulsada por el gobierno italiano la isla de Poveglia, la cual formaba parte de una serie de bienes que el estado estaba poniendo en venta para la construcción y promoción de hoteles de alta gama. Por medio de un "crowdsourcing" la asociación alcanzó el monto necesario para participar en dicha subasta y de esta manera, crear conciencia dentro de los habitantes y gobierno local. Debido al clamor mediático y social internacional, el Estado detuvo la venta y ha abierto un concurso para la cesión del derecho de superficie (Redaelli, 2018).

En una escala local, en las ciudades de Quito y Cuenca, Marulanda Hernandez & Martí (2019) identifican al "Comité Promuevas Eugenio de Santacruz y Espejo" y el "Comité Central de los Vendedores de la Plaza San Francisco" respectivamente. Estas organizaciones barriales o de ocupantes de un lugar público, se unieron en protesta contra proyectos destinados a los lugares en los que habitaban y por los que se verían afectados.

En ambos casos, se organizaron plantones en las afueras de las alcaldías, también se manifestaron en redes sociales y en sus lugares de vivienda y trabajo por medio de carteles y pancartas llamativas con la intención de llegar a las autoridades, medios de comunicación y ciudadanía en general, ya que ninguno de los proyectos planteados para estos espacios, les eran de beneficio. Los habitantes de estos sectores, incluso aseguran no haber sido informados de la propuesta y posterior ejecución de dichos proyectos.

Monitoreo

En cuanto a esta herramienta, La Complutense de Madrid y el Grupo de investigación de Sociedad, Medio Ambiente y Territorio GISMAT, se encuentran realizando el "Mapa de Gentrificación de Madrid y Barcelona", el cual, mediante una herramienta GIS, propone monitorear las variaciones residenciales para así tomar medidas oportunas. Usando como fuentes el censo, el padrón de habitantes y la estadística de variaciones residenciales, el Mapa da infor-

mación anual sobre los movimientos de las personas en el ámbito municipal y entorno metropolitano (Redaelli, 2018).

Bajo un concepto similar, en la ciudad de Venecia, el ayuntamiento gestiona un Observatorio de la Vivienda, obteniendo datos sobre la afluencia turística y el mercado inmobiliario, con especial atención a los lugares abandonados; es así como se busca mapear el cambio de residencia de sus habitantes y los posibles cambios de usos en los edificios.

Vivienda Social

En este caso, la participación de la fundación "Housing Sociale" y de entidades privadas hacen posible la integración de vivienda social como un sistema integral de la vivienda pública para dar respuesta a las necesidades habitacionales en Milán. La metodología utiliza un fondo Ad Hoc, en general sobre propiedades públicas para gestionar y construir viviendas en alquiler pero a precios asequibles para familias vulnerables y de bajos recursos (Redaelli, 2018).

Cooperativismo Urbano

En las ciudades de Montevideo y Buenos Aires se presenta la iniciativa de cooperativas por ayuda mutua.

Estas son una acción colectiva de producción participativa del hábitat de la que forman parte los propietarios o habitantes de edificios en deterioro, quienes se involucran en la reconstrucción de las viviendas y



Figura 7. Protesta contra la expulsión de vecinos, Mouraria - Lisboa
Fuente: Redaelli, G. 2018

barrios de la ciudad, con la ayuda de empresas públicas y privadas que destinan algunos recursos a esta causa (Díaz Parra & Rabasco Pozuelo, 2013b).

En Alemania también se pueden encontrar algunos ejemplos relacionados con esta iniciativa. Redaelli (2018) rescata en la ciudad de Berlín, la Fundación "Stiftung Trias", la cual adquiere edificios en venta y procede a la cesión de uso a sociedades sin ánimo de lucro, creadas por los inquilinos quienes promueven actividades artesanales alojadas en dichos edificios. La cooperativa gestiona diversidad funcional entre artesanos, artistas y ámbito social, especialmente importante para las actividades a servicio de los vecinos y vecinas e incluye también una alternativa de vivienda social.

La cooperativa "Bremer Höhe", adquiere inmuebles, los rehabilita y desarrolla actividades en el espacio público; adicionalmente, aloja a refugiados y auxilia a otros inquilinos en el rescate de sus viviendas en áreas más centrales. La "Spreefeld Housing Cooperative" se enfoca de igual manera en una gestión colectiva del suelo y de las viviendas en un área degradada a lado del río Spree. Un sistema de servicios colectivos auxilia la vida de 140 inquilinos y promueve actividades para su integración en la comunidad local (Redaelli, 2018).

La asociación "Patios de la Axerquía" en Córdoba, es una entidad sin fines de lucro que busca la reactivación urbana a través de procesos cooperativos, los

cuales, mediante un nuevo modelo de gobernanza urbana, permiten a grupo de personas rehabilitar las casas patio subutilizadas en el centro histórico de la ciudad. Por medio de una cooperativa, todos sus integrantes pueden acceder a una vivienda digna, e incluso crear vivienda para familias desalojadas o en condiciones vulnerables.

Por último, tenemos el caso de la cooperativa de habitantes "Hotel du Nord" en Marsella, la cual tiene el objetivo de aprovechar el patrimonio para mejorar la vida de los que residen y trabajan en los barrios vulnerables. Conformada por 70 personas y entidades, ofrece alojamiento a turistas, paseos patrimoniales alternativos al centro, visita a artesanos locales y venta de productos locales (Redaelli, 2018).

Política pública y Regulación

Uno de los actores más importantes que intervienen en la creación de políticas de habitabilidad urbana son los gobiernos locales, Redaelli (2018) menciona así varias posibilidades de aplicación de lineamientos para la a-gentrificación.

La ciudad de Berlín estableció en 2015 una normativa que limita al 10% la subida del precio de alquiler de vivienda, así como una tabla de referencia de precios por m², según parámetros de la edad del edificio, la calidad de la zona y la dimensión del departamento.

En la misma ciudad, el gobierno local ha definido al-

gunas áreas de protección especial (Milieuschutzgebiete) donde se prevé una especial atención a las transformaciones urbanas en defensa de los inquilinos. Los Distritos actúan con medidas como la limitación de la venta de apartamentos en alquiler a sus inquilinos, la prohibición de cambio de uso o la limitación de licencia de obra de rehabilitación de los inmuebles para evitar el aumento del alquiler.

En el caso de Nápoles, el ayuntamiento promueve la "Delibera dei Beni Comuni", la cual fija la relación entre patrimonio y bien común, y donde la administración reconoce que todo inmueble municipal tiene una finalidad colectiva e instrumenta su activación por parte de la ciudadanía a través de cesión de uso. Se reconoce así el valor cívico de muchas actividades autogestionadas (Redaelli, 2018).

Por otra parte, se tiene en cuenta la gestión realizada por la alcaldía de Córdoba, la cual aprueba una línea de microcréditos retornables para personas de escasos recursos, y da especial atención a residentes de las zonas céntricas de la ciudad.

En el caso de Viena, se gestiona un fondo de rehabilitación y renovación urbana, en el cual los beneficiarios se comprometen a moderar los alquileres y mantener los contratos de arrendamiento existentes durante diez años y, por lo tanto, evitan el desplazamiento de los residentes.

En el ámbito local, en Buenos Aires se incentiva, desde el gobierno, local la “Ley Nacional de Vivienda” en la que se encuentra establecido el “Sistema de Ayuda Mutua”, mediante el cual se desarrollan proyectos de vivienda por medio de la autoconstrucción colectiva y se promueve la participación de los habitantes en la construcción de sus propias viviendas (Díaz Parra & Rabasco Pozuelo, 2013b).

En el caso de la “Favela Bairro” en Río de Janeiro, la solución que propone la ciudad es mantener las tipologías y morfologías como las alturas y volúmenes de las edificaciones ya consolidadas en este sector, de esta manera se evita la introducción de nuevas construcciones que estén destinadas para otro público y otro uso (Montaner & Muxi, 2011).

Por último, se rescata el caso de Santiago de Chile, donde las autoridades tuvieron que establecer mecanismos regulatorios y subsidiarios para dar prioridad al desarrollo inmobiliario masivo por encima de los usos alternativos; es así como se genera el “Plan de Repoblamiento de la comuna de Santiago”. Además, el gobierno creó el subsidio de la renovación urbana (SRU, desde 1991) con el objetivo de impulsar el desarrollo de las áreas centrales de las ciudades chilenas. El municipio y la Cordesan gestionaron ante el Gobierno Central la creación (en 1992) de un subsidio estatal espacial para las viviendas que se construyeran en las denominadas Zonas de Renovación Urbana, y postuladas dentro del sistema general uni-

ficado del subsidio habitacional (Casgrain & Janoschka, 2013).

Ocupación de espacio sin uso

En base a esta iniciativa se mencionan ejemplos como la ocupación del Mercado General Municipal de la ciudad de Milán por parte del colectivo Macao, quienes parten de la iniciativa de ocupar espacios abandonados para crear formas de cultura colectiva. En este caso se trata de la creación de un nuevo “Centro para las artes, la cultura y la investigación” independiente y basado en la colectividad de sus acciones, así como en el principio de activación de espacios sin uso de la ciudad (Redaelli, 2018).

En la ciudad de Londres, existe el colectivo R-URBAN, quienes tienen como objetivo la reurbanización de espacios en desuso con actividades y funciones de tipo comunitario, a partir de un proceso de reapropiación del espacio y la creación de nuevos lugares y prácticas colectivas (fig. 8). Esta práctica llevó a la creación de Agrocitè, el primer civic-hub destinado a la recuperación de lugares con agricultura urbana y micro granja, quienes exploran la resiliencia urbana mediante una red de infraestructuras ligeras, administradas por residentes que forman ciclos ecológicos locales y prácticas eco-cívicas diarias (Redaelli, 2018).



Figura 8. Casa ocupada en protesta contra su conversión en edificio de lujo
de lujo
Fuente: Redaelli, G. 2018



.02 METODOLOGÍA Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

METODOLOGÍA

El presente proyecto, se centra en la investigación de la a-gentrificación como herramienta de planificación y aplicación en contraposición a un problema presente en varias ciudades latinoamericanas y a nivel mundial como es la gentrificación. Se busca así, extraer y presentar estrategias y lineamientos en torno a esta definición, las cuales luego se aplicarán en un caso de estudio específico en la ciudad de Cuenca.

Para esto, se opta en primera instancia por conocer el problema a profundidad; en este caso concreto se estudia la gentrificación, los estudios, definiciones y variaciones que ha tenido a través del tiempo y del lugar en el que se la ha investigado. Esto se lleva a cabo por medio de una revisión literaria que nos permite tener claridad conceptual sobre el problema y los actores involucrados.

En secuencia con esto, se investiga sobre la solución al problema, definida por varios autores como: a-gentrificación, anti gentrificación, des gentrificación y contra gentrificación.

La cual se aplica con el uso de diferentes estrategias y políticas gubernamentales en ciudades en las que la gentrificación se ha presentado con consecuencias graves como: Londres, Berlín, Córdoba, Buenos Aires, entre otras. En este paso se utiliza una matriz que nos permite sistematizar de manera ordenada los problemas encontrados en varias ciudades a partir de la revisión de casos específicos, su análisis y las

estrategias utilizadas para llevar a cabo la mencionada a-gentrificación y la posibilidad de adaptación al contexto en el que se trabajará en la presente tesis. En esta matriz se clasifican las estrategias en base a temáticas principales como: Regeneración urbana, Movimientos sociales, Monitoreo, Cooperativismo urbano, Vivienda social, Políticas públicas y Ocupación de espacios sin uso.

Dentro del centro histórico de la ciudad de Cuenca, se han venido generando varios proyectos de rehabilitación urbana, lo que ha generado un cambio de usos de ciertas edificaciones y junto con eso un incremento en el costo del suelo en varios sectores de esta parte de la ciudad. La Calle Larga, ubicada dentro de los límites del Centro Histórico es un ejemplo visible de los cambios generados por las intervenciones que se han llevado a cabo a lo largo de la misma y de los problemas de gentrificación que se evidencian en ella; por esta razón, se buscará adaptar y aplicar en un segmento de esta calle, las estrategias o lineamientos que sean encontrados en los enunciados anteriores.

Para ello se determinó usar una metodología con énfasis cualitativo, misma que se dividió en dos procesos importantes para la obtención de datos, esto permitió entender los cambios de usos que se han venido efectuando a lo largo del tiempo en esta calle y considerar las opiniones que tienen al respecto varios actores involucrados en la misma desde diferentes

puntos de vista, así como posibles soluciones o lineamientos aplicables desde la a-gentrificación.

En una primera aproximación a las dificultades y potencialidades que tiene el barrio, se desarrollaron varias entrevistas semiestructuradas a actores que están involucrados directa o indirectamente en las necesidades y problemas que han afectado a la Calle Larga en los últimos años. Para determinar los actores a entrevistar se identificaron personas relacionadas con la afinidad o el grado de poder que se tiene para tomar decisiones o identificar necesidades dentro del área de estudio (fig. 9), entre los cuales destacan autoridades municipales, quienes están a cargo de ejecutar normas y ordenanzas para regular los usos del suelo dentro del Centro Histórico y proyectos afines al mismo, también se entrevistó a propietarios de locales comerciales, los cuales argumentan sus respuestas desde el punto de vista económico y comercial y finalmente se tuvo en cuenta a los habitantes del sector, quienes responden desde sus necesidades de mejor habitabilidad (Tabla 1).

Las preguntas que se generaron para los entrevistados, fueron planteadas desde las subcategorías presentadas en el estado del arte, para así tratar de encontrar soluciones que estén basadas en los referentes (Ver anexo 1), pero que sean aplicables a las condiciones actuales del área de estudio, considerando también que se podrán generar nuevas categorías dependiendo de las respuestas y necesidades

de los entrevistados. Los datos obtenidos en las entrevistas, fueron codificados y clasificados mediante el programa Atlas ti, versión prueba, para después presentarlos mediante tablas y gráficos para una posterior comparación entre estos y los datos obtenidos de la revisión literaria.

Para entender las condiciones actuales de esta calle, se utilizaron herramientas como mapeo y observación para el levantamiento de usos de suelo (Ver anexo 2), donde se identificaron usos como: Vivienda, comercio, uso mixto, servicio, hotelería, espacio público, cultural, edificio desocupado y edificio en venta o alquiler.

Para conocer el uso respectivo de cada predio, se consultó a los ocupantes de las plantas bajas y en los edificios de los que no se tenía conocimiento, se dedujo el abandono del inmueble por la presencia de tablas en el interior de las ventanas, ventanas rotas o candados en los exteriores de las puertas, se evidenció también la presencia de sellos que indicaban la venta o alquiler de varios locales comerciales o casas en este tramo, por lo que se encontró necesario presentar un mapa en el que estén considerados solo los inmuebles que se encuentran en dicha condición.

En este punto, se utilizó también como referencia los resultados a los estudios realizados por la fundación El Barranco para su proyecto supermanzanas, en los que se evidencian mapas con información impor-

tante sobre el área de estudio, la cual recogía datos sobre densidad habitacional y vacantes urbanizables localizadas en el sector.

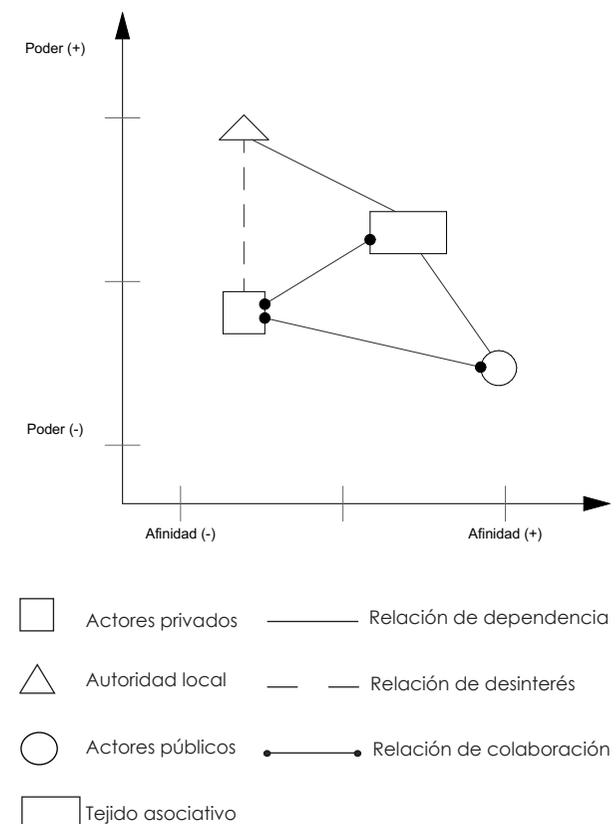


Figura 9. Sociograma (Mapa de relaciones)
Fuente: Adaptado de CIMAS, 2009

#	Tipo de actor	Actor	Ocupación	Relación	Fecha de entrevista
1	Actores públicos	Arq. Adrián García	Director de la fundación "El Barranco"	Trabajó en la fundación mientras se realizaron las obras de rehabilitación de la Calle Larga	05/03/2021
2		Arq. Felipe Manosalvas	Director de la dirección de Áreas Históricas	Funcionario de Áreas Históricas y responsable del control de usos y posibles lineamientos	08/03/2021
3		Arq. Sandra Pacheco	Funcionaria en la dirección de Planificación del municipio de Cuenca	Funcionaria coresponsable de los nuevos PUGS presentados en los últimos meses	22/03/2021
4	Actores de la comunidad	Sr. John Amaury	Propietario de bar - restaurante "Monday Blue"	Propietario de un bar y habitante de la Calle Larga desde hace 20 años	15/03/2021
5		Ing. Andrés Pauta	Propietario del Hostal "Casa del barranco"	Propietario de un hostel y habitante de la Calle Larga desde hace 20 años	12/03/2021
6		Sra. Sara Flores	Propietaria de una lavandería	Propietaria de una lavandería y habitante de la Calle Larga desde hace 15 años	22/03/2021
7		Sra. Ariel O	Artista de pintura y fotografía	Propietaria de una galería y habitante de la Calle Larga desde hace 10 años	12/03/2021

Tabla 1. Tabla de actores basada en Red CIMA
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Con el estudio efectuado anteriormente, se realizó el análisis de los datos obtenidos en las entrevistas y el análisis visual del sitio. Este proceso se realizó con el fin de corroborar las consecuencias de la gentrificación en este segmento de la Calle Larga, receptor los puntos de vista de ciertos actores e identificar posibles lineamientos o estrategias de intervención que se podrían aplicar en este sector.

Es así como se seleccionaron actores de diferentes grupos de interacción que están ligados a esta calle como actores de la comunidad, quienes viven el día a día de los problemas y necesidades que sufre esta parte de la ciudad y se relacionan directamente con la zona, algunos de ellos dueños de locales comerciales que ven a los cambios de uso que se han dado con el paso del tiempo con un criterio económico más que social o habitacional.

Y están también los actores involucrados desde ciertas entidades afines al municipio de Cuenca quienes están relacionados con los proyectos que se han generado para este sector, normas aplicables para ciertos usos o con la planificación urbana que se está desarrollando en este momento.

Como se mencionó en el capítulo anterior, a los actores seleccionados se les realizó una entrevista semiestructurada, que contaba con preguntas relacionadas a las subcategorías que permitían ordenar la matriz inicial, como son: Regeneración urbana, Movimientos sociales, Monitoreo, Cooperativismo urbano, Vivienda social, Políticas públicas y Ocupación de espacios sin uso. Cabe mencionar que las preguntas fueron variando dependiendo del ámbito de acción que representaba cada entrevistado.

En la etapa de descubrimiento, en primera instancia se realizó la transcripción de las entrevistas realizadas a los actores, las cuales se fueron ordenando por fecha de ejecución y por tipo de actores involucrados.

Posterior a esto, se realizó un análisis de las respuestas emitidas por cada actor y se clasificaron las ideas importantes en base a las subcategorías mencionadas con anterioridad.

La información e ideas obtenidas en esta etapa dieron como resultado la verificación de la problemática identificada en esta calle por algunos actores, quienes expusieron su malestar en ciertos casos o sus criterios sobre las razones por las que la Calle Larga ha sufrido cambios de uso de suelo, el cambio de nivel socioeconómico de personas que habitan en el lugar y sobre el incremento en los costos de las edificaciones que esto ha provocado en los últimos años.

Estas fueron algunas de las opiniones que se obtuvieron al respecto (Tabla 2):



Figura 10. Publicidad enfocada a inversionistas extranjeros
Fuente: Elaboración propia, 2021

OPINIONES DE LOS ENTREVISTADOS SOBRE LA PROBLEMÁTICA

Arq. Adrián García	Arq. Felipe Manosalvas	Arq. Sandra Pacheco	Sr. John Amaury	Ing. Andrés Pauta	Sra. Ariel O
<p>"si bien se recuperó para los jóvenes y todo, pero fue de alguna forma como que descontrolado, se llenó de bares y discotecas lo cual de alguna forma hizo que no tengan las mejores condiciones para las personas que a lo mejor vivían en el sector y empezaron a salir de ese sector"</p>	<p>"...entonces ¿Cuál es el problema del uso de suelo?, es justamente que este cambio de residencial a servicios o comercio no ha logrado compatibilizar entre los dos, entonces eso justamente provoca la expulsión de las personas que creo que es lo que finalmente deja espacios para gentrificar, muchos gringos, venezolanos, vienen y habitan acá, otros no, pero acá entra un proyecto inmobiliario para ganar recursos y usted ve que los letreros dicen "FOR SALE" (Se ríe) osea es ya intencionado para vender a extranjeros..."</p>	<p>"Bueno ya nos pasó en la primera fase en el año 90 que tuvimos una mayor migración que había bastante oferta, pero hubo quien pague esa oferta cara, y después cuando ya hubo esta segunda ola migratoria de gente extranjera que venía a vivir acá, esto hizo que suba directamente el costo del suelo, entonces eso también hay que considerar esos dos picos, porque mientras haya quien pague, sube el precio"</p>	<p>"... muchos extranjeros están invirtiendo, compran en 250 mil una casa, la remodelan y la hacen para negocio, para recuperar su dinero y eso está pasando mucho, si te das cuenta y caminas por ese sector vas a encontrar más de 10 casas se vende, se vende y no es por joda del COVID, ya tienen tiempo, entonces yo recuerdo que la casa del frente pedían 90 mil dólares, la vendieron en 220 mil dólares, porque el extranjero hizo que se cotice más alto, porque al ver la demanda de gringos que querían comprar casas se subieron los precios, entonces para mí, más que esto se haya hecho un punto turístico, es también por los gringos que han comprado propiedades"</p>	<p>"... incluso me he ido a los departamentos de aquí "Son hermosos", son hermosos los departamentos de aquí, pero son precios que no están para el mercado local es para el mercado extranjero y ellos vieron que hay un nicho ahí, la gente que viene del extranjero viene con dinero y dice bueno ofrezcámosles algo, entonces tuvieron un grupo de inversionistas y dijeron hagamos este proyecto, y le fue bien y les sigue yendo bien"</p>	<p>"... ahora no hay tantas casas de vivienda como antes, incluso con estos emprendimientos inmobiliarios se está como repoblando el centro histórico, eso es bueno, pero a la vez hay muchos más bares, hay muchos más restaurants, karaokes y discotecas y eso no es tan bueno, porque no viene acompañado de guardias, no viene acompañado de seguridad, de policía, cada vez la calle, cada vez el centro, no solamente la Calle Larga"</p>

Tabla 2. Opiniones de entrevistados sobre la problemática
Fuente: Elaboración propia

Se obtuvo diferentes criterios y formas de mejorar la situación en base a la problemática que se consideró importante mencionar a los entrevistados. En este punto es necesario mencionar que los resultados obtenidos crearon la necesidad de hacer un cambio en las subcategorías para la organización de las ideas más importantes extraídas de las entrevistas, entendiendo que la gentrificación y los problemas que la provocan no son los mismos en todas las ciudades del mundo, ya que cada lugar tiene particularidades y problemáticas diferentes.

Así, se realizó una nueva subcategorización en la que se procedió a fusionar algunas categorías iniciales y crear nuevas, de esta manera se generó una matriz que contiene ideas importantes y soluciones de a-gentrificación enfocadas en: Regeneración urbana, Cooperativismo vecinal, Monitoreo, Política pública/Regulación, Ocupación de edificios sin uso, Mixticidad de usos y Seguridad.

Regeneración urbana (fig. 11)

Algunas de las ideas receptadas con los entrevistados reflejaron la necesidad de generar "calles completas" en diferentes sectores de la ciudad, el Centro Histórico considerado uno de ellos es un sector importante a intervenir para crear estas calles que contengan ejes verdes y ofrezcan una mejor movilidad para peatones y ciclistas, compartiendo la vía con vehículos privados y públicos, pero en vías que para los últimos mencionados se destine una sección menor.

Los arquitectos Manosalvas y Garcia, autoridades de los entes municipales que están ligados a la Calle Larga, mencionan la importancia de generar calles completas en varios sectores del Centro Histórico considerando que es imprescindible brindar espacio tanto para el transporte público, como para ciclistas, peatones y por supuesto para el vehículo privado; desde la fundación municipal El Barranco se menciona la inclusión de calles completas dentro del proyecto de supermanzanas, esto, alega García: "apuntado a recuperar esa densificación de vivienda en el Centro Histórico".

Desde esta intención los puntos de vista son variados como el de John A. que responde en base a la necesidad que genera su local: "ampliar las veredas de ambos lados, sacar el bus, veredas anchas, un carril para que tranquilamente pasen dos autos, no buses con autos y que den la oportunidad de que las personas, los dueños de negocios, pagando un impuesto, nos permitan poner mesas exteriores", a lo que Ariel

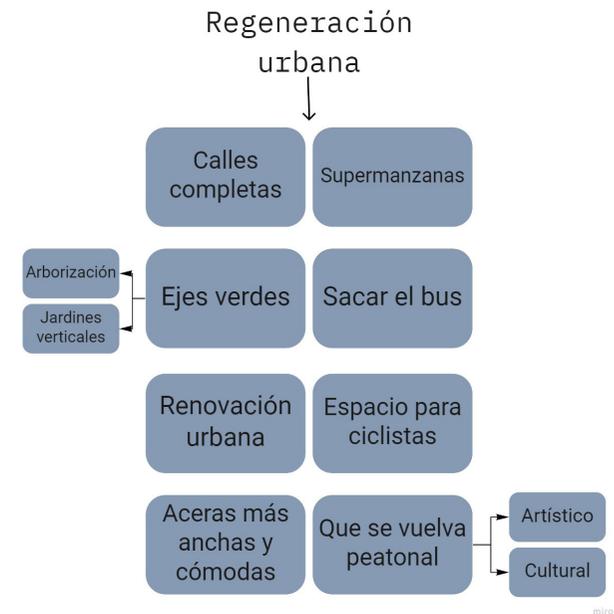


Figura 11. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

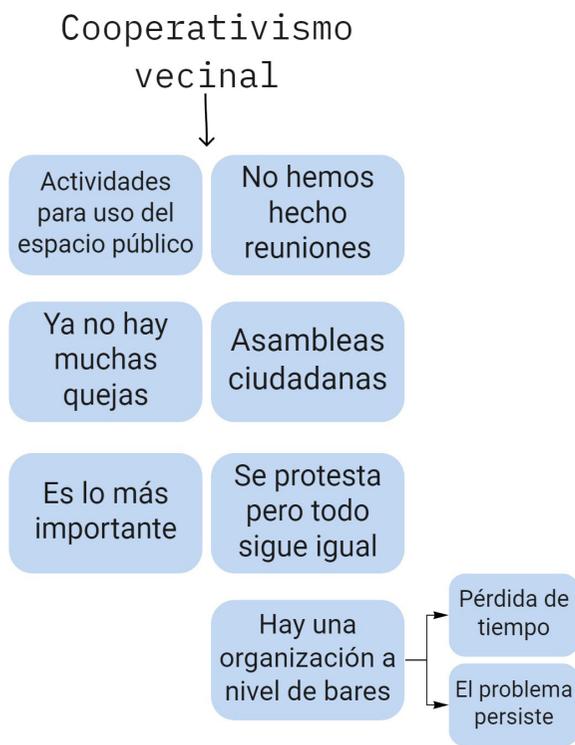


Figura 12. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

O. responde: "A mí me parece que está bien siempre y cuando no interrumpa el flujo del caminar normal de la gente, o sea con eso que quiero decir, que hay veredas que si se prestan y es lindo y todo lo que quieras si perfecto, pero hay otros lugares que tú no puedes tirar a la gente a la calle para que los del bar saquen sus mesas, lo siento, o sea no se puede, o haz la calle peatonal, cierra para el tráfico o no puedes sacar las mesas".

Considerando en este caso la idea de peatonalizar la calle el Ing. Andrés P. opina: "que este trozo que se vuelva un bulevar, se vuelva peatonal y al mismo tiempo artístico cosas de esas, entonces la parte arquitectónica le da otro valor también".

En relación con la rehabilitación urbana, se menciona la creación de espacios verdes; por parte de la Dirección de Áreas Históricas, el Arq. Felipe M. recalca: "En la ordenanza que yo he planteado ya contemplo la arborización, jardines verticales y horizontales, ya está ahí eso, ya en la ordenanza está escrito y ojalá me aprueben", en cuanto a esto, desde el punto de vista de los habitantes del sector, Sara Flores dice: "Un área verde, pero el problema es que aquí un área verde ¿dónde van a poner? porque no, hay la iglesia como está ahí el espacio de la Merced, pero no hay dónde".

Existen también otras ideas obtenidas de los entrevistados como la posibilidad de renovar las edificacio-

nes de valor negativo que están presentes en este eje, medida que propone el Arq. Felipe M. cuando afirma que: "... el 70% de los predios de los inmuebles que existen en el centro histórico no es patrimonio, el 30% es patrimonio, este 30% debemos conservarlo, y estas edificaciones que en nuestro inventario se llaman Sin Valor o de Impacto Negativo tenemos que provocar la renovación urbana que se llama, urbano arquitectónica, renovación arquitectónica".

Cooperativismo vecinal (fig. 12)

En base a este tema las preguntas buscaron identificar organizaciones barriales o vecinales que socialicen las inquietudes que tienen los habitantes u ocupantes del sector y, en el caso de generarse problemas, se discutan soluciones. Al respecto el Arq. Adrián G. menciona que existen asambleas ciudadanas que se realizan anualmente, considerando que el COOTAD exige tener este canal de comunicación con los habitantes del barrio para así poder receptar las ideas y necesidades de los ciudadanos. Considera él, que esta práctica es la más importante.

Pero los habitantes del sector tienen criterios diferentes, un ejemplo de esto es John A. quien afirma: "O sea aquí hacen reuniones, que te digo yo no voy, hacen reuniones, pero de todas las reuniones que a mí me han llegado que por la iluminación, que por la seguridad, que por el ornato todo, no quedaron en nada y es la pérdida de tiempo de uno ir a las 9 de la mañana y escuchar dos horas hablar estupideces, porque te dicen para hablar sobre este problema, pero el problema sigue hasta el día de hoy, entonces ¿para que se reúnen?"; a lo que Ariel O. complementa: "Se protesta, pero no hay nada,, la gente más vieja del barrio somos nosotros, el guardia que era del sindicato, el conserje que ya lo desalojaron, luego hay las casas de aquí abajo, al lado de tragos, ahí hay casas de vivienda, pero no, todo sigue igual".

Desde la Dirección de Áreas Históricas, el Arq. Felipe M. destaca que en los últimos años ya no existen re-

clamos por parte de los organismos vecinales, afirma: "La verdad ahora ya no hay muchas quejas, la pandemia fue bueno que si cerró muchos bares y discotecas, si hace muchos que será 2015, 2014 todos los días nos llegaban oficios de grupos de allá de gente que decía ¡Pucha hagan algo pues! Pero desde que estoy yo al menos estos dos años no ha habido ni una, ya no hay esas denuncias, parece que ya se acostumbraron".

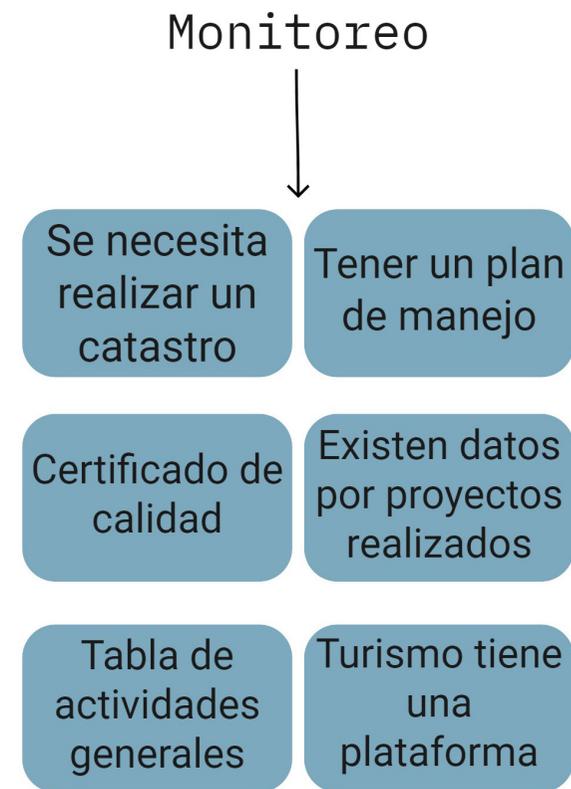


Figura 13. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

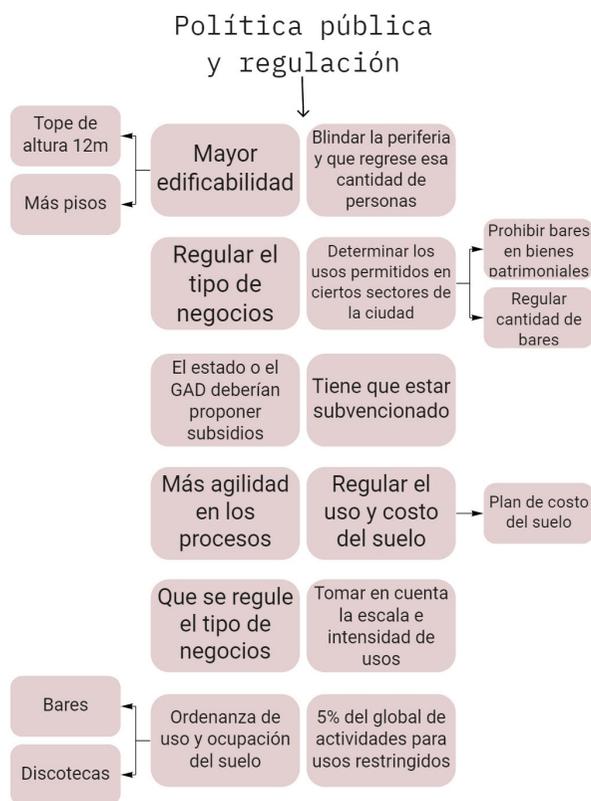


Figura 14. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

Monitoreo (fig. 13)

En esta categoría, los referentes internacionales señalaban que, por medio de plataformas virtuales se daba un seguimiento a los edificios abandonados y posible gentrificación de los mismos; en el caso de la ciudad de Cuenca, las autoridades municipales mencionaron intenciones de control como la creación de un catastro necesario para controlar los usos que se van estableciendo en los diferentes sectores de la ciudad, a esto la Arq. Sandra P. acota: "Por ejemplo, aquí para que funcione bien lo que estamos tratando de implementar, se necesita un catastro, un catastro digamos real ya de las actividades que se tenga, porque sin ese catastro no se puede controlar".

En cuanto a los usos de suelo, los entrevistados consideran necesario un plan de manejo de usos para su control y así evitar que los cambios generen la salida de habitantes.

Al hablar de bares, discotecas y demás locales de diversión nocturna, existen ciertas exigencias que se establecen desde la Dirección de Áreas Históricas, por ejemplo, el Arq. Felipe M. menciona: "hemos planteado un proyecto para equilibrar esto que le hemos denominado "La creación del certificado de calidad del uso y ocupación del suelo", justamente es lograr que cada uno de los usos que están en el territorio en general brinden condiciones de seguridad, medioambientales, de urbanismo, de arquitectura, de ruido o sea son 16 parámetros".

Al respecto, John A. menciona la plataforma de control para bares y discotecas creada por el ministerio de turismo, llamada MINTUR, en la cual se encuentran todos los permisos y regulaciones que deben tener los establecimientos que requieren mayor vigilancia. Esto indica que de alguna manera se intenta generar un control de usos por parte del municipio pero que aun queda mucho por hacer en cuanto a la prevención de la gentrificación.

Política pública/Regulación (fig. 14)

En este ámbito se detectaron varios puntos de vista de los entrevistados; las personas que proporcionaron mayor cantidad de opciones en cuanto a regulación fueron funcionarios municipales quienes están al tanto de las posibilidades que presenta este sector del Centro Histórico.

Entre algunas propuestas el Arq. Adrián G. menciona la necesidad de generar nuevas ordenanzas, que cuenten con normas y reglas claras sobre el uso y ocupación del suelo en cuanto a cambios y usos comerciales, menciona también la posibilidad de crear un plan específico para esta, ya que "ahí en primera instancia, se va a determinar: cuáles son los usos permitidos para ciertos sectores de ciudad, en función de que queremos densificar o recuperar el que vengán las personas a habitar el sector y luego de que de alguna forma tengan esta planificación, eso tendrá que asentarse en una ordenanza".

Sobre el mismo tema el Arq. Adrián G. alega que incluso este plan debe ir acompañado de reglamentos sobre el espacio público, en los cuales se regule el uso que le dan los propietarios de bares y discotecas a las aceras que están fuera de sus locales, permitiéndoles usar un porcentaje máximo de las mismas, para que se pueda destinar la mayor parte de este espacio para ciclistas y peatones y así se den mejores condiciones a la gente que quiera regresar a vivir en estos sectores".

Teniendo en cuenta las posibilidades de control que contemplan las leyes, la Arq. Sandra P. acota, que la ley orgánica de uso y gestión de suelo en su reglamento nos indica que hay que tomar en consideración la escala, la intensidad y esta intensidad analizada a través de sus impactos, como el impacto social, el impacto urbanístico, entre otros.

En cuanto a medidas que se pueden adoptar sobre usos de suelo la Arq. Sandra P. menciona también: "por ejemplo, si es que se pusiera un 5% del global de las actividades permitidas por manzana estas serían para usos restringidos y con estos usos restringidos o sujetos o condicionados porque van a tener unas condiciones especiales, si es que ya cumple, si es que en la manzana hay 2, ya no se puede dar paso a más establecimientos de este tipo porque ya están dentro de este análisis y que deben contemplar todas las condiciones para su funcionamiento". A esto el Arq. Felipe M. menciona también: "en el borrador de la ordenanza que tenemos, justamente ya prohibimos bares, sobre todo, bares y discotecas en bienes patrimoniales, sí se prohíbe, obviamente los que están habrá que procurarles que progresivamente vayan saliendo ¿no?... Entonces para a-gentrificar, usted tiene que hacer que todo sea armonía y esa armonía se logra regulando el uso del suelo y el costo del suelo, no hay más políticas, cuando regulemos el costo del suelo y regulemos la calidad de los usos de suelo estaremos logrando alguna situación interesante para el futuro de... (La Calle Larga)".

Entre otras ideas el Arq. Felipe M. piensa que una propuesta interesante sería que haya una compensación de mayor edificabilidad para los propietarios que quieran rehabilitar sus edificios, de esta manera, a los nuevos edificios se les puede permitir llegar a una altura máxima de 12 metros o respetar la altura máxima del tramo y así tengan la posibilidad de incluir una mayor cantidad de pisos, siempre y cuando se prevea la posibilidad de que el costo de los departamentos sea asequible o que uno de los pisos esté destinado para vivienda social.

Sobre el costo del suelo el Arq. Felipe M. afirma que se debe realizar un "plan del costo del suelo", donde podamos saber mediante un muestreo de precios reales, cual es el costo comercial de los edificios y viviendas; ésto efectuándolo mediante llamadas y consultas a los propietarios de los edificios sobre el costo del inmueble de su propiedad, de esta manera se tendría una base de datos y un mapa en el que se consideran los precios del suelo en cada predio. Al referirse a ésto dice: "usted ya tiene finalmente un mapa de la ciudad donde que ya tiene costos de suelo, entonces el suelo cuesta 500 dólares el metro, pero la edificación tiene otro costo, ya es un avalúo especializado, peritajes, entonces no, esta es una política ya grande pero por ahí está la salida para la a-gentrificación, regular el uso de suelo a través de la calidad y la excelencia porque la palabra clave es EXCELENCIA".

Ocupación de edificios sin uso



Figura 15. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

Se tomaron en cuenta también propuestas en torno a la ayuda económica por parte de instituciones estatales, o municipales, ante lo cual el Arq. Adrián G. opina que necesariamente el estado o el GAD debería subsidiar parte de los proyectos de vivienda en esta zona, ya que existen varios residentes del sector que se les hace difícil costear los gastos que respesanta el habitar esta zona. A lo que la Arq. Sandra P. acota: "¿Quién va a pagar?, si ya para un constructor o propietario ya resulta bastante oneroso hacer la inversión para mantener el inmueble, entonces si se quiere esto, sacar por ejemplo a vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario tiene que necesariamente estar subvencionado por un ente estatal o local; en el caso del municipio, para que puedan ser los costos accesibles, entonces también hay que reforzar la política de vivienda y lo único que se podría hacer en ese tema de adquisición, sería la adquisición de vivienda pero que sea ya de vivienda estatal o municipal para que se pueda regular los costos"; en cuanto a referentes internacionales sobre el tema menciona: "en Barcelona tienen muy buenos referentes, pero porque ahí el municipio tiene esa capacidad adquisitiva de comprar los inmuebles para que ya con un inmueble, como ya es un ente de servicio el municipio en ese caso el ayuntamiento compra los inmuebles y eso hace que bajen los costos porque como ya no tiene ese espíritu de lucro que es normal en un privado, entonces ya hace que se regulen también esos precios excesivos".

Por último, en este tema importante desde el punto de vista de los habitantes del sector el Ing. Andrés P. menciona: "una de las principales quejas fue el tipo de negocios, que se regule el tipo de negocios que se estén abriendo porque la Calle Larga al ser un bulevar que se volvió de bares, discotecas, restaurantes la idea era de que se mejore el servicio en esta parte, por ejemplo, ver un servicio como un shawarma y salir gente alcoholizada y que no le dé un valor cultural de lo que es la Calle Larga...yo diría aquí debería haber regularización del ARCSA para que controle las cocinas que están dentro de cada local, debería haber también una regularización también del municipio para ver que fachadas como están interviniendo las fachadas".

Ocupación de edificios sin uso (fig. 15)

La cantidad de edificios en desuso o subutilizados que se encuentran en la Calle Larga es considerable, y las personas a quienes se han realizado las entrevistas están de acuerdo con lo dicho, por lo que hay quienes se refieren a este como un problema difícil de solucionar, ya que se trata en algunos casos de edificios considerados patrimoniales, el Arq. Adrián G. menciona: “cuando tú quieres recuperar estos espacios, resulta que el costo de intervenir una edificación patrimonial o no patrimonial (Ya una edificación existente) es mucho más alto que si es que tú construyeras una casa nueva, entonces pasa a ser un tema también, un problema económico y también social”.

Teniendo en cuenta la cantidad de viviendas subutilizadas, la Arq. Sandra P. considera que dichas casas están en muchos casos, siendo utilizadas como bodegas, lo que genera la necesidad de crear un instrumento de control con el cual se regularice el uso que se les da a ciertas viviendas y de alguna manera se pueda determinar un costo por el cambio de usos que se han dado a estas viviendas.

Como posibles soluciones algunos actores manifiestan que los edificios en desuso, podrían ser utilizados como lugares que alberguen actividades culturales, en ese enfoque Ariel O. menciona: “verá, sabemos que el municipio tiene una cantidad de casas abandonadas, que sirven como bodega, ok yo tengo esta casa en el centro histórico, la estoy usando como bodega, voy a recuperar la casa y va a funcionar así,

aquí vamos a hacer talleres, vienen los artistas o viene el instructor o viene no se quien, está dando su taller y le estoy pagando, viene el coro de música, viene el profesor de música no sé qué, le estoy pagando”; En torno a esto, al referirse a una vivienda en reconstrucción localizada en la Calle Larga el Ing. Andrés P. opina: “yo lo que tenía idea que antes funcionaba ahí es una escuela de música, que trabajaba con la sinfónica, entonces generar artistas es también bueno, entonces ellos están mejorando para dar un mejor servicio a la gente que iba a clases con ellos”.

Como se mencionaba anteriormente, los resultados de las entrevistas provocaron la fusión de algunas categorías iniciales y se dio la necesidad de crear nuevas categorías que complementan las posibles soluciones, estas son: mixticidad de usos y seguridad.



Figura 16. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

Mixticidad de usos (fig. 16)

Una de las principales ideas que se obtuvieron en el desarrollo de las entrevistas, es que, en la Calle Larga, para evitar que siga aumentando la densidad de usos similares, se debería fomentar la mixticidad de usos, lo que se refiere a atraer diferentes tipos de usos que complementen las necesidades que tienen los habitantes del sector para que no exista la necesidad de buscar estos en otras partes de la ciudad.

Andrés P. considera que: "La Calle Larga tiene que ir en un proyecto en conjunto para que los locales no se boicoteen entre ellos, lo que sí está pasando, es que se abren un shawarma, oye le va bien, entonces abramos otro".

La mixticidad está involucrada en los planes dentro del proyecto de supermanzanas que genera la fundación "El Barranco", por lo que el Arq. Adrián G. menciona: "Yo pienso que en supermanzana para alguien que quiere vivir ahí tranquilamente puede vivir sin bares, sin discotecas ¿no?, pero si es necesario que tengas la tienda de abarrotes, el minimercado, la peluquería, la panadería, ¿no cierto?, entonces en primera instancia nosotros nos hemos concentrado en usos cotidianos no tanto en el tema de bares, entonces ese aspecto social también creo que es uno de los más importantes que se debe trabajar", a lo que la Arq. Sandra P. desde la Dirección de Planificación acota: "...hay unos usos patrimoniales, que están unos que son específicamente con el tema arqueológico y otros que son justamente de estas actividades

tradicionales, estas actividades tradicionales bueno que aquí en Cuenca que tenemos panaderías, orfebrería, son ese tipo de actividades que son consideradas como patrimoniales, entonces eso es lo que ellos querían reforzar, si bien eso digo se tenía a la Calle Larga como un eje turístico considerar el tema de que querían reforzar las actividades culturales porque está justamente el tema turístico y cultural que estaba detallado en el Centro Histórico".

Seguridad (fig. 17)

Otro de los temas considerados importantes para los residentes del barrio y los funcionarios municipales es la seguridad; ésta, sea pública o privada, es un tema de interés conjunto. En este caso, desde el punto de vista de los habitantes, Sara F. menciona: "aquí lo que si nos hace falta un poquito es de la policía", a lo que John A. acota: "o sea, aquí debe estar unido, la policía como seguridad con las personas que tenemos negocio; pero las batidas no son de un momento, la batida debe ser constante porque con ese tipo de método una batida constante se va a eliminar un poco la mala gente, ¿verdad?, porque saben que no pueden venir a este sector porque está super asegurado, pero no".

El tema de seguridad también a causado malestar en ciertos habitantes como Ariel O. quien afirma que: "si llamabas a la policía, al 911, decías la gente está afuera, están con música, están rompiendo botellas, haciendo escándalo, ¡no pasa nada!, hay un loco que anda pegándole a la gente por aquí, ¡no pasa nada!, ¡no pasa nada!, llamas al 911 no se hacen cargo, llamas a la guardia ciudadana no se hacen cargo, llamas a la policía no se hacen cargo, abandonados!..."

Desde el punto de vista de las autoridades también cabe la necesidad de seguridad privada por parte de los locales que en este sector funcionan, como menciona la Arq. Sandra P. "o sea eso también es un problema que al menos en el tema cuando ya se

despachen los permisos de funcionamiento se tienen que considerar el tema este de seguridad, porque justamente es una actividad que está asociada a o sea el rato que salen del local igual se genera, digamos porque como es un local que se permite el consumo de bebidas alcohólicas, entonces se genera otra problemática afuera, entonces también habrá que justamente poner entre los requisitos, quizás el tema de seguridad, entonces yo en el permiso de funcionamiento tengo que decir que garantías, porque tendrá que contar tal vez con una seguridad privada, que me garantice que no va a haber una problemática afuera del establecimiento".



Figura 17. Resumen de ideas obtenidas en entrevistas
Fuente: Elaboración propia, 2021

SITUACIÓN ACTUAL DEL SITIO

Con la intención de verificar la información obtenida en las entrevistas sobre la densificación de usos y la venta de varios edificios ubicados en el área de estudio, en esta parte se generan mapas que ayuden a entender la situación actual de este tramo de la Calle Larga con respecto a estos temas, entre otros.

Para ello se realizó un levantamiento de información a partir de la observación y registro fotográfico, y así corroborar la información mencionada anteriormente; a esto se agregó información obtenida por los estudios realizados por la fundación El Barranco, en su proyecto Supermanzanas, en el cual se realiza un profundo análisis de las condiciones urbanas del Centro Histórico.

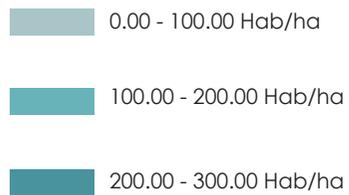
En base a esto se generaron mapas en los que se explica: densidad, área verde, usos generales, usos en planta baja, usos en planta alta, edificios en venta o alquiler y vacantes urbanizables.



Figura 18. Mapa de predios urbanos de la Calle Larga
Fuente: Elaboración propia, 2021

Densidad poblacional

Según el estudio de la fundación El Barranco y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se recomienda una densidad media de 120 Hab/Ha, por lo que en el siguiente mapa se puede evidenciar el déficit de habitantes con los que cuenta este tramo de la Calle Larga, el cual presenta una densificación principalmente comercial.



Espacios públicos abiertos y áreas verdes

La recomendación de la Organización Mundial de la Salud indica que las ciudades deben contar con una media de 9 a 12m² de área verde por habitante; en el caso de la ciudad de Cuenca y principalmente de su centro histórico es alarmante la escasez de áreas verdes y arbolado con las que cuentan sus espacios públicos.

En el siguiente mapa se realiza una contraposición de la cantidad de área verde privada (retiros o centros de manzana) versus la cantidad de área verde pública con la que cuenta el sector.

Cabe mencionar que la Calle Larga se encuentra cerca de la zona del Barranco, la cual al tratarse de un área natural cuenta con considerables áreas verdes privadas, pero hacia el sector del Centro Histórico se pierde esta condición.

-  Espacio público abierto
-  Área verde pública
-  Área verde privada



Figura 20. Mapa de cantidad de área verde pública y privada
Fuente: Elaboración propia, 2021

Uso general de las edificaciones

El siguiente mapa señala los diferentes tipos de usos con los que cuentan los edificios del sector, los cuales han sido categorizados por: uso comercial, vivienda, mixto (vivienda y comercio), hostelaría, servicio, espacio público, religioso.

Se puede evidenciar, una gran cantidad de usos comerciales que se han tomado varios inmuebles del sector y en otros casos los comparten con vivienda.



Figura 21. Mapa de usos de suelo (General)
Fuente: Elaboración propia, 2021

Uso en planta baja

Los usos en las plantas bajas de los edificios de este tramo son en su mayoría comercial. En el siguiente mapa, se realiza una diferenciación entre locales comerciales destinados al ocio y diversión como bares, restaurantes y discotecas y los locales que se destinan para comercios de otra índole.

- Vivienda
- Local en desuso
- Bar - restaurant - discoteca
- Comercio en general
- Hotelería
- Otros usos

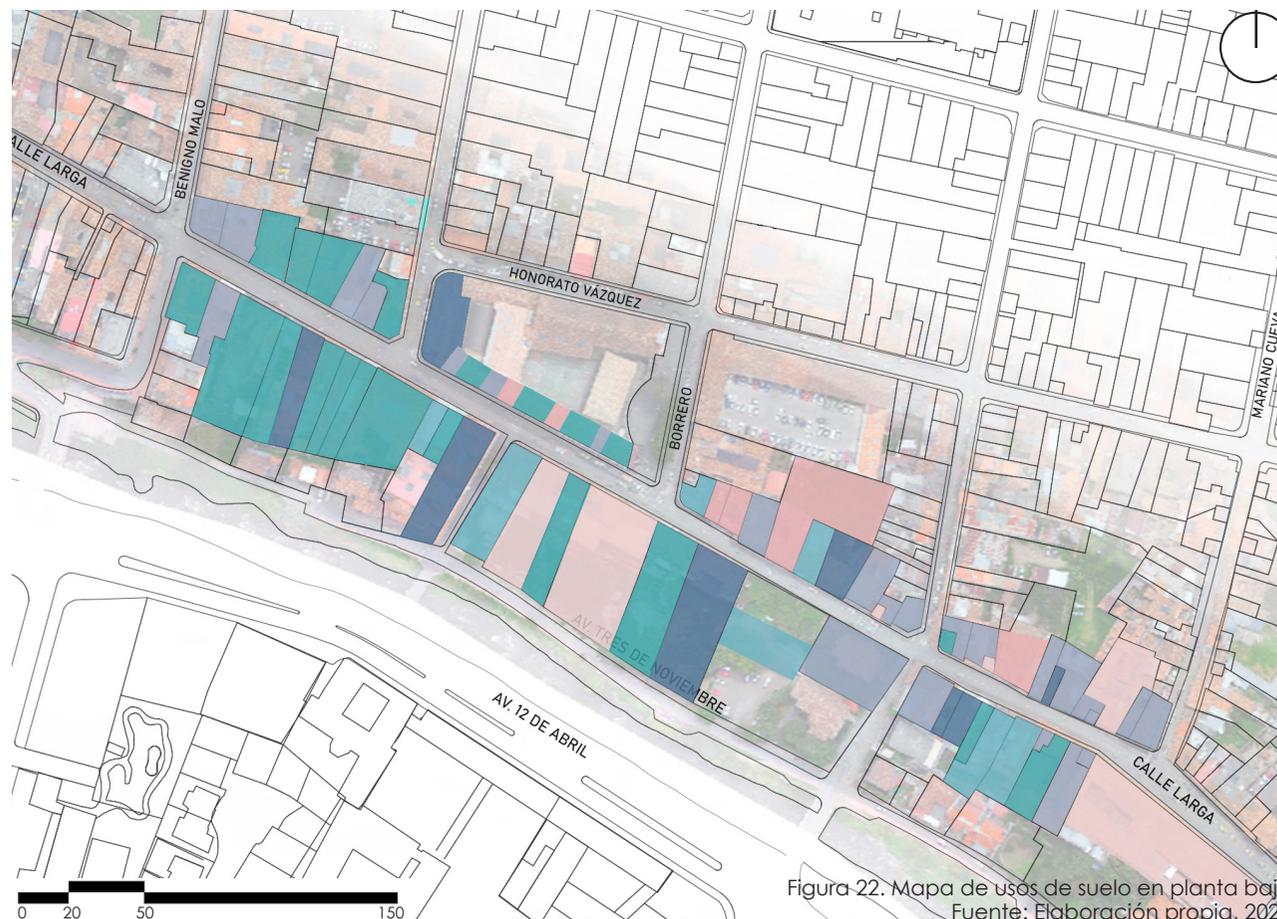


Figura-22. Mapa de usos de suelo en planta baja
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 23. Inmueble de ocupación mixta
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 24. Inmueble usado para comercio enfocado al turismo
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 25. Local comercial en planta baja clausurado
Fuente: Elaboración propia, 2021

Uso en planta alta

Es también importante hacer un análisis de la cantidad de edificios que, si bien en las plantas bajas se encuentran ocupados por locales comerciales en su mayoría, las plantas altas se encuentran deshabitadas o subutilizadas, esto se indica en el siguiente mapa.

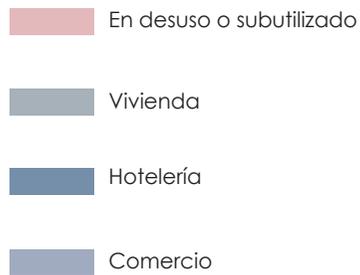


Figura 26. Mapa de usos de suelo en planta alta
Fuente: Elaboración propia



Figura 27. Inmueble abandonado en planta alta
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 28. Inmueble abandonado
Fuente: Elaboración propia, 2021

Edificios en venta o alquiler

Los cambios de usos y de costo del suelo de los que se han venido hablando a lo largo de esta investigación, han causado que varios de los propietarios de edificios decidan vender sus casas; en otros casos se encuentran locales o departamentos en arriendo o alquiler.

El levantamiento de esta información fué realizado en el mes de mayo de 2021.



Figura 29. Mapa de edificios en venta o alquiler
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 30. Vivienda en venta, ocupación a la fecha : comercial
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 31. Vivienda deshabitada en venta
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 32. Vivienda deshabitada en venta
Fuente: Elaboración propia, 2021



Figura 33. Departamentos en alquiler
Fuente: Elaboración propia, 2021

Predios vacantes

El Centro Histórico, a pesar de considerarse una zona consolidada, cuenta con varios lotes disponibles para construcción, sean centros de manzanas, lotes usados para parqueaderos o algunos sitios en desuso.

En este gráfico se identifican los predios urbanizables de carácter público o privado que se encuentran disponibles en las inmediaciones de este tramo.

 Vacantes urbanizables



Figura 34. Mapa de vacantes urbanizables
Fuente: Fundación "El Barranco" y Elaboración propia, 2021

Sitios de oportunidad

En base a los mapas presentados con anterioridad, el siguiente mapa presenta los predios en los que se puede realizar algún tipo de intervención, entendiendo que los predios señalados son considerados vacantes urbanizables o se presentan como lugares abandonados o en alquiler.



Sitios de oportunidad

Figura 35. Mapa de sitios de oportunidad
Fuente: Elaboración propia, 2021



.03 LINEAMIENTOS

En este punto, se tiene en cuenta la revisión literaria realizada en el primer capítulo en el que se reflejan varios ejemplos de lineamientos ejecutados en varias ciudades del mundo con resultados positivos, en contraposición con los resultados obtenidos en las entrevistas realizadas en el segundo capítulo, donde se tienen en cuenta las necesidades de los habitantes de la Calle Larga y las posibles regulaciones que se evalúan desde distintas entidades municipales.

En conclusión, se puede discernir que, tanto para los residentes de la Calle Larga como para las autoridades de diferentes entidades municipales, está considerado un problema el desalojo o la salida de los habitantes de esta calle por la imposibilidad de costear los alquileres que se cobran en algunos departamentos o viviendas o por las condiciones de inhabitabilidad que han generado los locales de diversión nocturna que aquí se han localizado.

Para ello, en el presente documento, se presentan varios lineamientos con los que se puede generar un proyecto integral en busca de la a-gentrificación, considerando referentes internacionales y las necesidades locales, se determinan 4 categorías de lineamientos que consideran soluciones en cuanto a: Vivienda, Uso y gestión del suelo, Uso y gestión del espacio público y Control y seguridad.

Dentro de cada categoría, se encuentran lineamientos divididos en propuestas nuevas de regulación o a

ser tenidas en cuenta por parte de las autoridades, y se rescatan proyectos o regulaciones que se encuentran ya en ejecución pero que se deben potenciar o mejorar para generar un proyecto integral de a-gentrificación.

Vivienda



Uso y gestión del suelo



Control y seguridad

Aerial map of a city area with a circular overlay, next to a screenshot of a web application interface for land use evaluation. The interface includes a navigation menu, a title, and a table of data.

Módulo de Evaluación del Uso y Ocupación de Suelo de las Áreas Históricas y Patrimoniales

No	Clave	Responsable	Local	Fecha Inspección	Fecha Actualización	FECHA GENERAL ACCIONES
1	Palma			2016-03-17	2016-03-17	2.80

SISTEMA DE EVALUACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES

Datos generales	Imagen
Uso de suelo	Ambiental
Ocupación del suelo	Prevención de incendios
Autenticidad del patrimonio	Señales de seguridad
Integridad	Instalaciones
Normas de arquitectura	Emergencias y contingencia
Higiene y salubridad	Autorizaciones
Espacio público	Capacidad óptima

Uso y gestión del espacio público



VIVIENDA

Propuesta

- En la Calle Larga existen varios edificios que son catalogados con un valor patrimonial negativo, los cuales tienen la posibilidad de ser reemplazados por nuevos proyectos de vivienda, en este caso, se podrán determinar compensaciones de mayor edificabilidad a los edificios que doten de espacio público a la ciudad o contemplen proyectos de vivienda asequible, de esta manera el edificio planeado de máximo 9 metros, podrá tener una altura final de 12 metros, pero se evita el costo elevado en los precios de las viviendas. En algunos tramos las alturas de los edificios no llegan a los 12 metros, por lo que en estos casos la edificabilidad deberá respetar la altura máxima del tramo.

- El municipio debe destinar parte del presupuesto anual a subvenciones con respecto a la vivienda de interés social, así se prevé la adquisición o restauración de un edificio subutilizado, siempre y cuando el uso sea destinado estrictamente para vivienda y en el caso de que la vivienda permita alquileres, se determine un costo máximo del alquiler.

- Las cooperativas o gremios sociales tienen la potestad de solicitar por parte del gobierno un subsidio sobre el costo de los arriendos o alícuotas a personas de escasos recursos o habitantes comprometidos a permanecer por más de 15 años en el edificio. Esta solicitud se puede gestionar por medio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), incluyendo la resolución dentro de sus estatutos.

- Por parte del estado o del gobierno local se debe considerar la adquisición de edificios desocupados o subutilizados que puedan ser utilizados y potenciados como vivienda, para evitar así la especulación y monopolización por parte de las empresas privadas y regular los costos del suelo aumentando la oferta de casas en venta o alquiler.

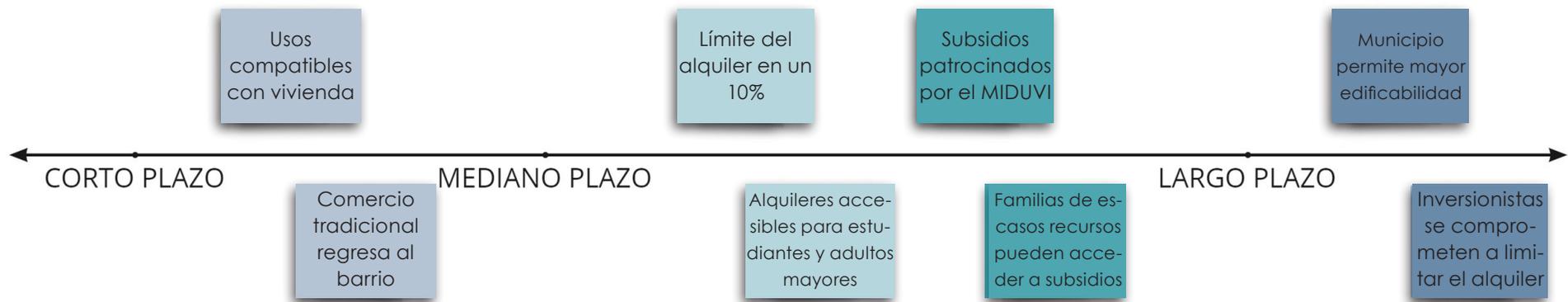
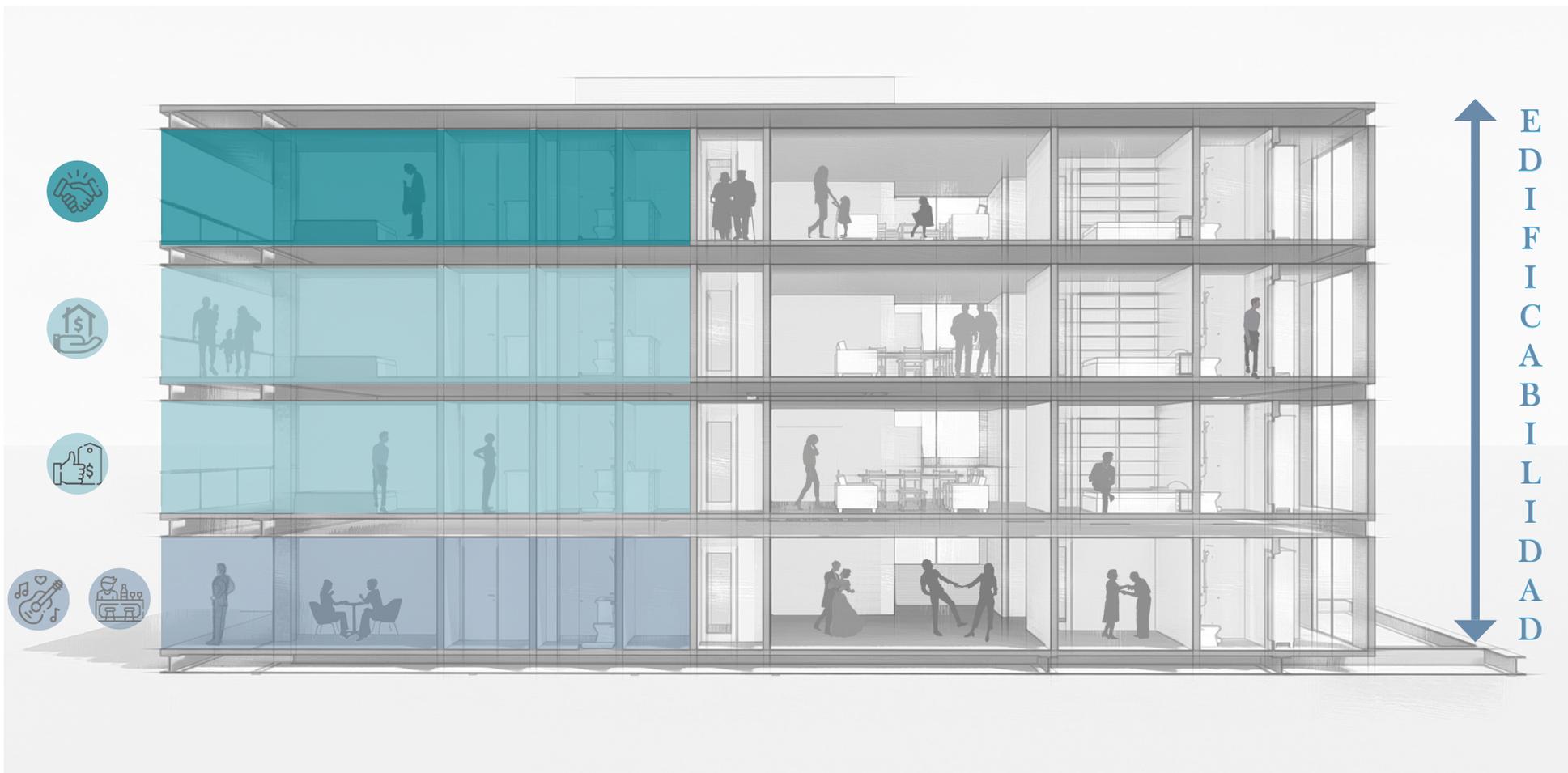
- Se deben generar convenios público – privados de rehabilitación a viviendas privadas para alquiler social, mediante los cuales, los propietarios se comprometen a moderar los alquileres y mantener los contratos de arrendamiento existentes durante 10 años, por lo tanto, se evita el desplazamiento de los residentes.

- Se deberá limitar en un 10% la subida del precio del alquiler de vivienda por parte de los propietarios.

- Se deberá vigilar y asegurar acuerdos justos entre inquilinos y arrendatarios privados.

Existente para potenciar

- Se debe considerar una línea de microcréditos para personas residentes con escasos recursos, teniendo en cuenta que dentro de los estatutos que maneja el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), se han generado convenios con diferentes bancos y cooperativas locales que pueden facilitar la obtención de dichos créditos.



USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Propuesta

- Dentro del PUGS (Plan de uso y gestión del suelo) se debe crear un plan de uso de suelo exclusivo para esta zona del Centro Histórico, en el cual se establezcan los usos prioritarios para evitar la densificación de usos que no son necesarios para el sector.

- Se deberá regular el costo del suelo y del alquiler, estableciendo un precio determinado mediante una tabla de referencias de precio por m², en la que se consideran parámetros como la edad del edificio, la calidad de la zona, la dimensión del departamento, entre otras.

- El municipio debe evitar la autorización para construcción de vivienda en zonas externas al casco urbano y promover las construcciones dentro de la urbe, para así evitar la expansión descontrolada de la ciudad.

- Tomando en consideración la escala e intensidad de ciertos usos, a través de los impactos que estos generan, se regularán las densidades de los usos innecesarios para evitar la masificación de los mismos.

- En el caso de los locales utilizados para actividades de diversión nocturna, se permitirá una ocupación máxima del 5% del global de las actividades que se desarrollan a lo largo del tramo, para ello se deberá generar un catastro de las actividades actuales del sector.

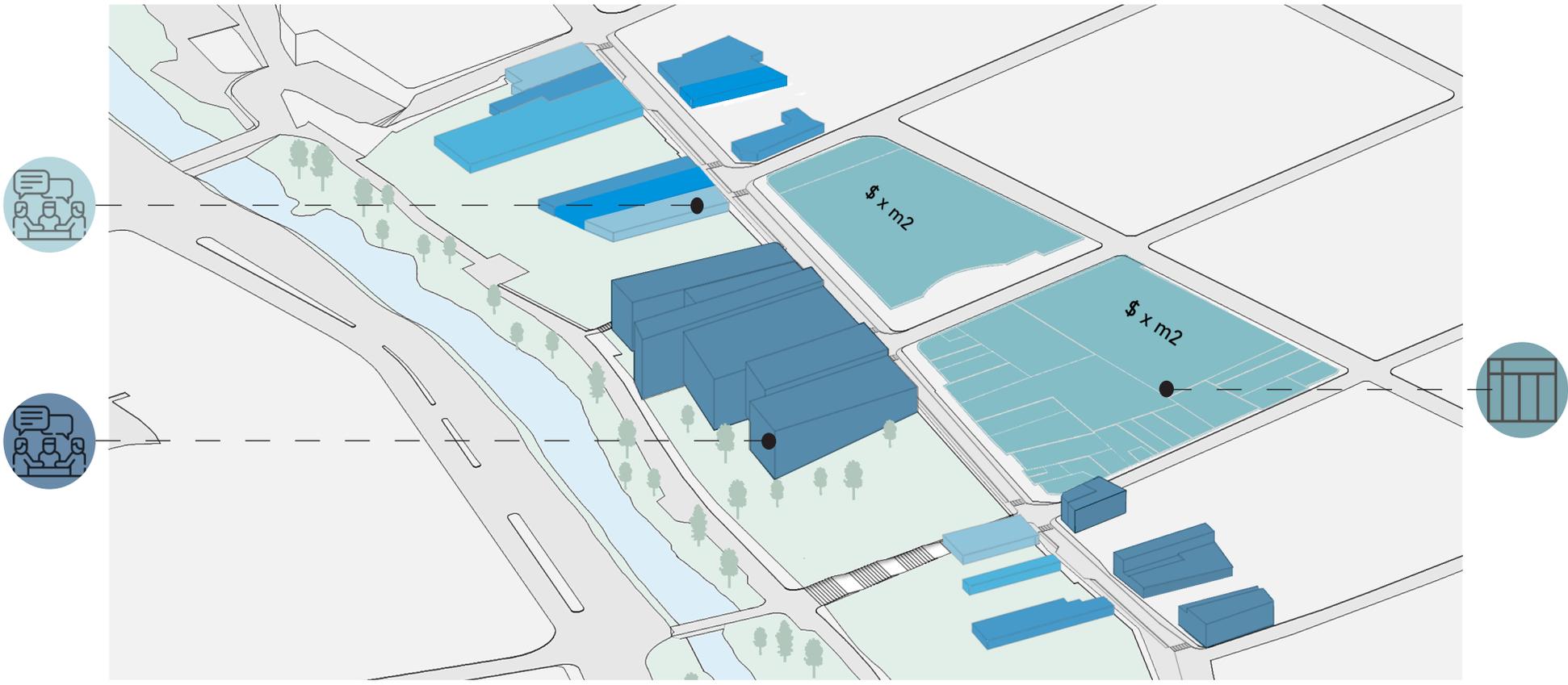
- Se deberá crear un observatorio de la vivienda con dependencia municipal, el cual obtendrá datos sobre afluencia turística y mercado inmobiliario, este deberá monitorear los cambios de uso con especial atención a los espacios abandonados y edificios subutilizados

- Para la aprobación de planos se deberá incluir el uso que se va a generar dentro del inmueble, considerando que los permisos para locales de diversión nocturna serán limitados y se deberán realizar controles periódicamente.

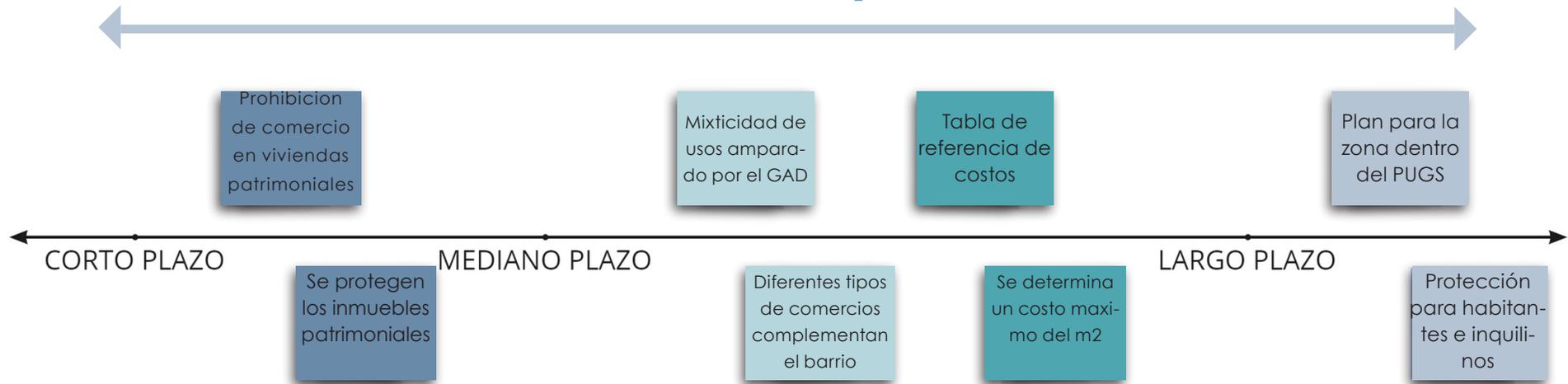
Existente para potenciar

- Se prohibirá el uso de viviendas patrimoniales como bares, restaurantes, discotecas u otras actividades de diversión nocturna, estatuto que esta siendo considerado ya desde la Dirección de Áreas Históricas.

- Se prevé que los usos permitidos y prioritarios para el sector son usos complementarios para el barrio y usos culturales y arqueológicos como: Lavandería, tienda de abarrotes, minimercado, peluquería, panadería, orfebrería, galerías, entre otras.



Plan de uso exclusivo para la zona



USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Propuesta

- Considerando que en la Calle Larga existen zonas en las que el espacio peatonal es mínimo, se debe readecuar la sección de las vías y destinar espacios adecuados para peatones, ciclistas, área verde y considerar parte de la vía para vehículos privados.

- Se deberá potenciar el uso del espacio público y bienes comunes para actividades artísticas, culturales y de uso colectivo.

- Se deberán promover reuniones barriales y encuentros sociales, en los que se recepten inquietudes y necesidades de los habitantes, quienes con ayuda municipal podrán:

- Promover la creación de vivienda social o de bajo costo
- Generar actividades artesanales, artísticas y culturales en espacios y edificios en desuso
- Crear y ayudar con el mantenimiento de áreas verdes y mobiliario urbano
- Crear cooperativas de ayuda mutua, quienes podrán generar proyectos de rehabilitación de viviendas con ayuda económica municipal, pero mano de obra de los habitantes.

Existente para potenciar

- Se debe sancionar el mal uso del espacio público como la apropiación de las veredas para la instalación de mobiliario perteneciente a los locales comerciales. De acuerdo con esto, al considerar un ensanche de vías previo, se puede permitir en aceras una ocupación de mobiliario para locales comerciales de un 40% del ancho total, dejando el 60% del mismo para uso y circulación peatonal.



Municipio potencia encuentros sociales

Autoridades barriales promueven actividades culturales

Comercios usan hasta el 40% de la acera

Municipio crea calles completas

CORTO PLAZO

MEDIANO PLAZO

LARGO PLAZO

Participación de habitantes en decisiones por el barrio

Inclusión de habitantes en actividades culturales

Espacio compartido por comercio y peatones

Espacio para peatones, ciclistas, vehículos y área verde

CONTROL Y SEGURIDAD

Propuesta

- En el municipio de Cuenca, por medio de las entidades pertinentes, se deben crear mapas de la gentrificación con énfasis en esta zona, para poder monitorear las variaciones residenciales y los cambios de uso que se están generando.

- Se deberá considerar a este tramo un área de protección especial, donde se prevé especial atención a las transformaciones urbanas en defensa de los habitantes e inquilinos.

- Será necesario contar con una lista de locales y usos complementarios o necesarios para el barrio, los cuales suplirán a los usos que no cumplan con las garantías ni las restricciones de uso del barrio.

- Para obtener los permisos de funcionamiento, los locales de diversión nocturna que sean apropiados para permanecer en este sector, deberán contar con personal de seguridad exterior, la cual deberá como requisito brindar control y seguridad en las áreas exteriores de influencia de los locales a los que pertenecen.

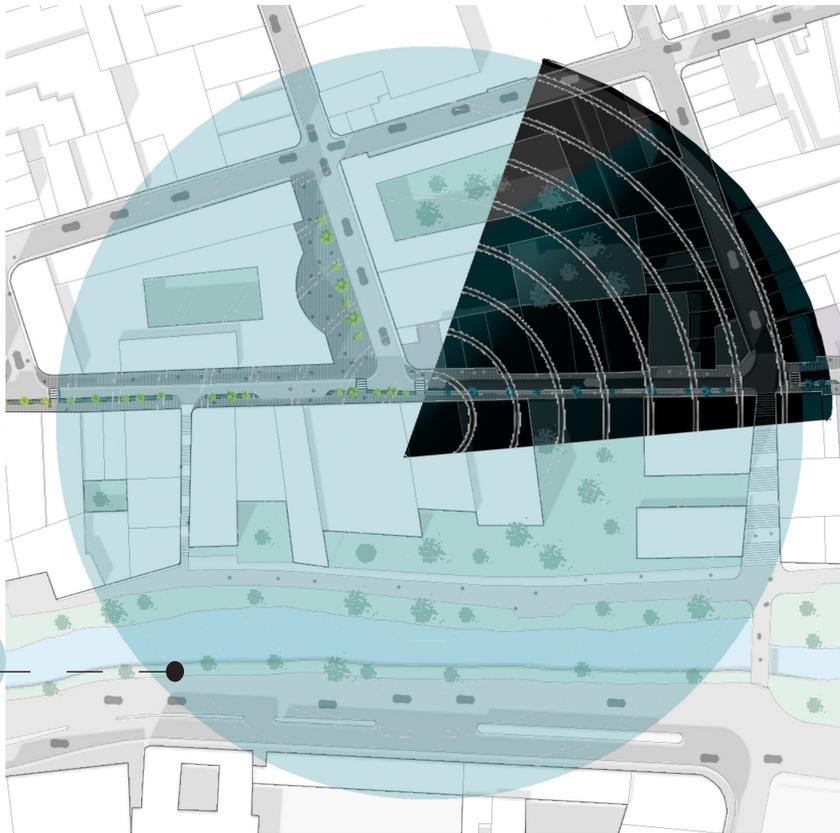
- El municipio deberá garantizar mayor control y seguridad por parte de la seguridad ciudadana y exhortar la presencia constante de la policía nacional.

Existente para potenciar

- Se debe promover plataformas de control como el "Certificado de calidad de uso y ocupación del suelo", impulsado por la Dirección de Áreas Históricas, la cual aplica mecanismos de control, para así asegurar el cumplimiento de normas y requisitos por parte de los locales de diversión nocturna, los cuales, en caso de incumplir de manera reiterada con dichas normas, tendrán que ser clausurados definitivamente.

- Se deben intensificar los controles por parte de las entidades pertinentes para constatar que bares y discotecas cuenten con las garantías necesarias para su funcionamiento.

Área de protección especial



TIPVP Tecnología de Información para poner en Valor el Patrimonio

Inicio Inmueble Mueble Inmaterial Documental

Módulo de Evaluación del Uso y Ocupación de Suelo de las Áreas Históricas y Patrimoniales

Usted se ha logueado como: Ing. Eva Andrade

Inicio Acciones Reportes Usuario

car por Nombre del Local QBuscar

ar 10 registros Buscar



SISTEMA DE EVALUACIÓN DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES

Datos generales	Imagen
Uso de suelo	Ambiental
Ocupación del suelo	Prevención de incendios
Autenticidad del patrimonio	Señales de seguridad
Integridad	Instalaciones
Normas de arquitectura	Emergencias y contingencia
Higiene y salubridad	Autorizaciones
Espacio público	Capacidad óptima



Lista de comercios complementarios

Crear mapas de gentrificación de la zona

Certificado por Dir. de áreas históricas

Declarar área de protección especial

CORTO PLAZO

MEDIANO PLAZO

LARGO PLAZO

Se fortalece la mixtidad de usos

Se monitorea los cambios de usos o incumplimiento

Se asegura calidad y excelencia en los que califiquen

Se monitorea y evita gentrificación



.04 CONCLUSIONES

Al transitar por la Calle Larga, uno puede evidenciar la cantidad de locales comerciales enfocados en el turismo y diversión que en esta parte de la ciudad se han localizado, es por esta razón que nace la intención de ejecutar este proyecto de fin de carrera, intentando resolver la problemática presente.

Al evaluar la situación actual del sitio a profundizar y entrevistar a diferentes actores involucrados con la zona, se afirma la problemática, ya que la mayoría de los entrevistados consideran que a partir de las intervenciones realizadas en esta calle en los años 2005 y 2006 se dió un cambio en el uso de suelo con la llegada de inversionistas que compraron o arrendaron varios inmuebles para convertirlos en locales comerciales y en otros casos para construir departamentos.

Fué esta la razón por la que el costo del suelo en el sector comenzó a elevarse y en la actualidad considerarse inaccesible para varios estratos sociales que no pueden costear alquileres o alicuotas y prefieren desplazarse a lugares más alejados y económicos; teniendo en cuenta también, que la publicidad de los inmuebles en venta, en su mayoría está dirigida para extranjeros o personas con recursos económicos elevados.

En cuanto al proyecto en sí, se presentaron dificultades al momento de ejecutar las entrevistas, ya que por las circunstancias sanitarias en las que se encuentra la ciudad en la actualidad, varias personas pre-

sentaron cierta reticencia hacia el acercamiento o interacción con otras personas.

Bajo las mismas circunstancias, se presentaron problemas al intentar obtener información de diferentes entidades públicas o locales comerciales, ya que las restricciones de movilidad o disposición de teletrabajo, dificultaban la posibilidad de acudir a dichos establecimientos.

A pesar de los problemas antes mencionados, los objetivos se cumplieron a cabalidad, presentando un primer capítulo con información y referentes sobre a-gentrificación obtenidos de la revisión literaria, las entrevistas, análisis visual del sitio y obtención de información sobre el mismo, sirvieron para entender mejor la problemática de la Calle Larga y las necesidades que ésta presenta; finalmente, se exponen lineamientos clasificados en vivienda, uso y gestión del suelo, uso y gestión del espacio público y control y seguridad, con los que se puede ejecutar un proyecto integral, que permita, proteger y dotar de mejor condiciones de habitabilidad a los residentes de este sector, sin que se presente un alza significativa del costo del suelo o cambien los usos del mismo causando el desplazamiento de los habitantes.

Conforme se dió el avance del proyecto, se evidenciaron varias problemáticas y posibles proyectos que se pueden ejecutar en base a este tema, por ejemplo:

La ejecución de un catastro de la zona para evidenciar y controlar los cambios de uso.

Se puede hacer una investigación sobre el costo del suelo en el Centro Histórico de Cuenca y como limitar su inflación

Existen otros sectores en la ciudad en los que se evidencian indicios de gentrificación y se puede realizar una investigación y control sobre la misma, por ejemplo gentrificación comercial en la calle Roberto Crespo Toral.

Se puede crear un plan o proyecto de reubicación de locales comerciales de diversión nocturna en un sector estratégico de la ciudad.

Bibliografía

- Briones Orellana, A., & Heras Olalla, J. (2020). Transformaciones urbanas y sociales de los últimos 50 años del entorno inmediato de los mercados del centro histórico de Cuenca.
- Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrification in Latin American heritage areas: Ethical questioning based on the case of Cuenca, Ecuador. In *Urbe* (Vol. 11). Editora CHAMPAGNAT. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201>
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas el ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10, 19–44.
- Cimas, R. (2015). Metodologías participativas. Sociopraxis para la creatividad social. Madrid: Dextra Editorial.
- Díaz Parra, I., & Rabasco Pozuelo, P. (2013a). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y - Montevideo. *Cuadernos Geográficos*, 52, 118. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17129456005>
- Díaz Parra, I., & Rabasco Pozuelo, P. (2013b). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuadernos Geográficos*, 52, 99–118. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17129456005>
- Fundación Municipal El Barranco, (2021). SUPERMANZANAS, MODELO URBANO CENTRO HISTÓRICO
- SMITH, N. *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city.* Londres: Routledge, 1996.
- Marín Palacios, E. (2019). *El Abandono Residencial En El Centro Histórico De Cuenca.* Universidad del Azuay.
- Marulanda Hernandez, A., & Martí, M. (2019). DESAFIANDO LA GENTRIFICACIÓN. RESISTENCIAS A LOS DESPLAZAMIENTOS EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE QUITO Y CUENCA. XXIII.
- Mejía, P. (2016). Transformaciones urbanas en el centro histórico por los nuevos usos: sus repercusiones en los valores y atributos patrimoniales. Caso de estudio calle Larga, Cuenca
- Redaelli, G. (2018). Atlas de la a-gentrificación: políticas para la sostenibilidad social en las transformaciones urbanas en ciudades europeas. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, Estratègies, Planejament*, 0(60), 170–183.
- Shaw, K. (2008). Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. 5, 1697–1728. <http://onlinelibrary.wiley.com.libproxy.tulane.edu:2048/doi/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x/abstract>

ANEXOS

Anexo 3. Preguntas realizadas a entrevistados

Arq. Felipe Manosalvas. Dirección de áreas históricas, Municipio de Cuenca

¿Todo empezó en la regeneración?

¿Cuáles cree usted que son los impactos positivos y/o negativos que se generaron desde la regeneración de la calle Larga?

¿Y cuáles serían los problemas aquí? (señalo la parte exterior de los bares)

¿Cómo y desde dónde se limita ese costo del suelo? ¿se puede poner un límite al alquiler?

¿Considera que una de esas razones es la declaración de patrimonio de la humanidad a Cuenca?

¿Fue mayor el impacto de regeneración y de mejoras tal vez?

¿Desde la Dirección de Áreas Históricas se considera bueno a este pensamiento?

¿Qué había antes de los nuevos edificios de la Calle Larga y qué paso con las fachadas de ahí?

¿No hubo ningún problema con patrimonio?

¿Se puede limitar desde Áreas históricas o desde el municipio el costo del suelo o procurar que estas viviendas no sean de tal alto costo?

¿Desde una ordenanza?

¿Depende también esto de intereses particulares?

¿En el caso del uso de suelo en cuanto a bares de la calle larga desde la dirección existe una manera de evitar la expansión de este uso?

¿Pero es una medida que tiene consentimiento?

¿Los habitantes de la Calle Larga han venido a la dirección con reclamos como organizaciones barriales?

Sería interesante justificar de esta manera la posible salidad de algunos bares, ¿está en proceso esto?

¿Yo puedo generar un usuario o solo tiene acceso usted?

En áreas públicas, ¿qué tanto se permite generar obras de arborización o cambio de secciones viales sin afectar el patrimonio?

¿Qué tanto se permite arborizar desde el patrimonio?

¿Entonces si es viable proponer una mejora un cambio de sección vial con ejes verdes?

Si ha sido difícil encontrar el problema, y aún no me atrevo a hablar con los actores que demandan cosas del municipio

¿Qué opinión tiene sobre cohousing? entendiéndolo su punto de vista, al parecer igual sería segregación

En el caso del monitoreo ¿se puede tener acceso a la aplicación que tienen para calificación de bares?

Arq. Sandra Pacheco. Dirección de planificación, Municipio de Cuenca

En este caso ¿usted me dice que si se puede considerar a la calle larga un eje turístico?

¿Existen políticas de regulación del costo del suelo o del cambio de uso de suelo?

En cuanto a los usos ¿desde la dirección se regulan costos?

¿Se pueden regular costos?

¿Que proyectos de interés se podrían ejecutar para los residentes que aun habitan la Calle Larga?

¿Cuales serían los lineamientos que se podrían usar para calcular el costo del suelo?

¿De qué depende el costo del suelo o de alquiler?

¿Se considera un problema la elitización de estos sectores?

¿Eso se puede plantear desde una ordenanza?

¿Se monitorea desde el municipio o desde la dirección los cambios que se han dado?

¿Se esta generando ese catastro?

¿Cree que la salida de los antiguos habitantes de la calle larga se considera un problema?

Si he escuchado que es un problema el ruido para las personas que ahí habitan

Me han hablado también de seguridad, ¿cómo generar seguridad?

Algunas viviendas me ha dicho que están usadas como bodegas ¿cuál sería el uso y tratamiento que se les debería dar?

¿Se puede justificar tal vez desde la densidad la salida de ciertos usos que se

están dando en el sector?

¿Se puede tener acceso a su proyecto o hay un plan anterior?

Ariel O. Artista, pintora calle Benigno Malo y Calle Larga

¿Cuánto tiempo lleva viviendo en la calle larga?

¿Desde el 2011?

¿Por qué en la calle larga?

¿Qué es lo que ha cambiado?

Desde el punto de vista de barrio y personas que viven aquí, ¿se ha generado una asociación que proteste por el cambio de uso de suelo?

¿Ya no hay con quien protestar?

¿Les conocía a las personas de ahí?

Los problemas que yo veo, que ya no hay gente que viva aquí, usted me está haciendo entender que eso es en efecto, pero ¿por qué? por los bares o ¿hay otra razón?

¿Es ahora mas barato fuera?

¿Ha tenido usted la intención de salir?

En cuanto a apoyo cultural, ¿opina que se debe ayudar?, ¿en los edificios en desuso se deberían potenciar galerías, música?

¿Debe haber mas consideración de parte de las autoridades?

O sea en el caso de considerar una casa deshabitada para el desarrollo de trabajos artísticos, ¿sí hay artistas que necesitan de esos lugares?

¿Considera que debería haber algún proyecto para rehabilitar la calle larga?

¿Caminar esta bien hay mucho tráfico?

¿Desde su punto de vista se extraña mas gente habitando la calle larga?

¿La caminabilidad es cómoda? ¿está bien usar las mesas en las aceras?

¿Cree usted que hacer la Calle Larga peatonal sería una buena idea?

¿O sea es un tema social?

Arq. Adrián García. Director de la fundación El Barranco

¿Cuáles son los impactos positivos y/o negativos que generó la rehabilitación de la Calle Larga?

¿Incluso no se planificó eso que lleguen los bares o los cambios de uso?

Y en el tema bares discotecas, turismo en general desde la declaratoria del centro histórico como patrimonio, ¿a largo plazo en la Calle Larga se ven mas problemas o creen que se pueden intensificar los existentes?

¿Entonces los residentes antiguos vieron un problema a la llegada de estos nuevos usos y por eso se fueron?

¿Se monitorea de alguna manera desde el municipio o desde la fundación el cambio de usos o la cantidad de gente que sale de las viviendas que empieza a deshabitar la calle larga?

En el tema de soluciones, en el caso de la calle larga, ¿hay o han venido personas a la fundación con alguna petición o algún cambio o no hay asociaciones?

¿Desde la fundación se prevén proyectos? que se pensaría como solución para la calle larga para mejorar las condiciones de habitantes como de usuarios

Incluso es una velocidad que no requiere crear ciclovías sino se comparte la vía

¿Intentando en el tema vegetación respetar también visualmente el patrimonio?

¿Cuál sería la solución desde su criterio para los edificios que están en desuso?
¿se tiene en cuenta la vivienda cohousing o atraer actividades culturales?

¿La decisión termina siendo política?

¿Desde la fundación se emiten reclamos o políticas sobre limitar o subsidiar el costo del suelo?

¿Cómo limitar el problema del cambio de usos de suelo y considera que es un problema el uso que se le esta dando ahora al sector?

¿Los bares se consideran un problema?

¿Hay un gravamen para el uso del espacio publico?

¿Las mesas en la plaza de la merced y espacio publico se considera mal usado el espacio publico o hay algún permiso?

¿En el plan supermanzanas se consideran a los bares y sus peticiones?

¿Se genera un plan de contingencia para los usos que se están dando ahora?

¿Se debe considerar para un posible proyecto a bares y discotecas?

¿Eso se podría limitar desde el pugs o desde una ordenanza?

¿La rehabilitación fue totalmente necesaria?

Ing. Andrés Pauta propietario "Hostal Casa del barranco"

¿Estuvieron aquí desde la rehabilitación de la Calle Larga 2005, 2006?

¿Cambió el tema incluso desde su punto de vista económico después de esa rehabilitación?

En el tema arriendos, por ejemplo, me cuentas que los bares del lado son arrendados, ¿vivían antes del 2000 y porque se fueron?

Mi pregunta venía por el tema de que hace mucho tiempo atrás había más habitantes más gente que vivía en la Calle Larga ahora esa gente arriendan a locales y viven en otros lados

¿Por qué el costo de esos departamentos sube tanto?

¿Desde su punto de vista también hay locales que no deberían estar o deberían mejorar?

¿La casa que están rehabilitando en la Benigno Malo es para comercio o vivienda?

¿Crees que se pueda hacer una inversión desde el gobierno local o estatal para arreglar esta casa privada?

Señor John Amaury. Propietario bar Monday Blue

¿Usted estuvo aquí desde que hicieron la regeneración de la Calle Larga?

¿Qué ha cambiado? ¿Han habido problemas o mejoras?

¿Hay una organización a nivel de bares o a nivel de barrio?

¿Pero se ha invertido eso en esa seguridad o problemas sociales?

¿Qué esperar por seguridad? tal vez más policía o un patrullero

En cuanto a habitantes antiguos, hace 20 años había más gente que vivía en la Calle Larga, ¿se ha ido deshabitando?

¿Qué opina de cambiar la sección vial? de no hacerle de dos carriles, de uno y un poco más peatonal.

Señora Sara Flores, Residente y propietaria de una lavandería

¿Qué problemas ve usted en la Calle Larga sobre habitabilidad y usos que se están dando?

¿Lo considera un problema?

En cuanto a los habitantes, ¿hacen falta mas habitantes o mas personas que vivan en el barrio?

¿Existe alguna organización barrial o hay un dirigente con quien se reúnan de haber problemas?

¿Qué es lo que le hace falta como habitante?

¿Por ejemplo en horas de la noche no hace falta gente?

¿En cuanto a movilidad cree que los buses o los vehículos son un problema?

¿Faltarían áreas verdes?

¿Las aceras considera que deberían se mas anchas o mas cómodas?

Abstract of the project

Title of the project: A-gentrification guidelines for interventions in historic centers

Project subtitle: Case study: Calle Larga, area between Benigno Malo and Mariano Cueva streets

The Historic Center of Cuenca has experienced in recent years the abandonment of its inhabitants due to problems related to gentrification. In the particular case of Calle Larga St., the different interventions carried out on roads and public spaces, have caused an increase in the cost of the land and a change in the uses. This has forced the inhabitants to abandon their residences. In this work, a literary review of a-gentrification strategies was carried out. After, with the help of a mixed methodology that combines interviews and site analysis, the problems and potential of the sector were identified to finally propose a-gentrification guidelines specific to the section analyzed.

Summary:

Keywords: Gentrification, A-gentrification, Population displacement, Historical Center, Regulation, Planning, Public policy, Rehabilitation

Student: Martínez Argudo José Alejandro

C.I. 0302212212 **Código:** 63395

Director: Isabel Carrasco

Codirector:

Para uso del Departamento de Idiomas >>>



Revisor:

N° cédula de identidad 0102603453