

INSTRUMENTOS DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA LA DENSIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA



Universidad del Azuay
Facultad de Diseño

Escuela de Arquitectura

Autor: Arq. Luis Eduardo Pallaroso Espinoza.

Director: Msc. Gina Gabriela Rivera Torres

Cuenca, Ecuador

2020-2021





Universidad del Azuay

Facultad de Diseño

Escuela de Arquitectura

INSTRUMENTOS DE USO Y GESTIÓN DE SUELO
PARA LA DENSIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE CUENCA

Trabajo de Graduación previo a la obtención del
título de Máster en Proyectos Arquitectónicos y
Urbanos

Autor: Arq. Luis Eduardo Pallaroso Espinoza.

Directora: Msc. Gina Gabriela Rivera Torres.

Cuenca-Ecuador
2020-2021

Dedicatoria

A Rafael Segundo Espinoza Garcés, por
“simplemente” ser.

A Myriam Patricia, Luis Lautaro, Santiago Paúl, María
Elisa, Mathías Nicolás, Benjamín.

A Alejandra.

A Floresmilo, Camilo, y Lorenzo

Todo se lo debo a ustedes.

Agradecimientos

Arq. MSc. Gina Rivera Torres.
Arq. Ph.D. Carla Hermida.
Arq. Carlos Espinoza.
Arq. José Alfredo Cárdenas
Arq. MSc. Alexis Schulman
Arq. Felipe Cobos
Arq. Estefanía Moscoso.

Departamento de Avalúos y Catastros de la I.
Municipalidad de Cuenca.
Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales,
DAHP.
Empresa Pública de Urbanización y Vivienda,
EMUVI EP.
Dirección General de Planificación Territorial, DGPT
Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón
Cuenca. PUGS.
Cuenca Red de Espacios Dinámicos, Cuenca RED.
Banco Interamericano de Desarrollo, BID
Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles,
ICES
Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos,
INEC
Universidad del Azuay.

Familiares y amigos.

Índice de contenido

Dedicatoria	06
Agradecimientos.....	08
Resumen.....	16
Introducción.....	20
Objetivos.....	24
Capítulo 1. Investigación y Análisis de proyectos de utilización de instrumentos de uso y gestión de suelo para la densificación de centros históricos.....	26
1.1 Centro Histórico de Barcelona, La Ciutat Vella - España.....	30
1.2 Centro Histórico de la Ciudad de México - México D.F.....	37
1.3 Centro Histórico de la Ciudad de Quito-Ecuador.....	46
1.4 Éxitos y fracasos de intervenciones en Centros Históricos.....	54
Capítulo 2. El Centro Histórico de Cuenca: Análisis y perspectivas entorno a su despoblamiento.....	58
2.1 Despoblamiento del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.....	61
2.1.1 Escenarios de crecimiento urbano de la ciudad de Cuenca.....	62
2.2 Configuración espacial y funcional del Centro Histórico de la ciudad.....	63
2.2.1 Caracterización del Centro Histórico de Cuenca.....	63
2.2.1.1 Limite del Centro Histórico.....	63
2.2.1.2 Construcciones.....	64
2.2.1.3 Usos de suelo.....	64
2.2.1.4 Costo de suelo.....	65
2.2.1.5 Disponibilidad de predios vacantes.....	65
2.2.1.6 Subutilización de predios (parqueaderos).....	66
2.2.1.7 Bienes inmuebles con valor patrimonial.....	66
2.2.1.8 Alturas de Edificaciones.....	67
2.2.1.9 Fachadas de edificaciones.....	67
2.3 Morfología Urbana.....	68
2.3.1 Cuenca de 1950 hasta la actualidad.....	68
2.4 Densidad Poblacional en el Centro Histórico de Cuenca.....	69
2.4.1 Densidad bruta del CH de la ciudad de Cuenca a partir de 1950.....	69
2.5 Planificación del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.....	72

Índice de contenido

Capítulo 3. La importancia de los instrumentos de gestión en la revitalización del Centro Histórico de Cuenca.....	76
3.1 Elección de los espacios a intervenir.....	78
3.1.1 Ex edificio de la Escuela Febres Cordero.....	79
3.1.2 Ex edificio de la Escuela Ezequiel Crespo.....	82
3.1.3 Predio de propiedad privada (parqueadero).....	85
3.2 Desarrollo de la aplicación de instrumentos de uso y gestión de suelo.....	88
3.3 Tabla Resumen de valoración de espacios identificados como prioritarios.....	88
3.4 Caracterización del predio correspondiente al ex edificio de la E. Febres Cordero.....	89
3.5 Proyectos elaborados en el predio.....	95
3.5.1 Escuela Ciudad, Cuenca Red 2015.....	95
3.5.2 Escuela abierta Febres Cordero-Tesis Arq. Gabriela Bustos.....	96
3.5.3 Centro de Interpretación del Patrimonio Cultural, DAHP, 2020.....	97
3.6 Elección del proyecto a desarrollar en el predio del ex edificio Febres Cordero.....	97
Capítulo 4. Instrumentos de Uso y Gestión de Suelo para la densificación del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.....	100
4.1 Elección del Instrumento de gestión propicio para el proyecto en el ex Edificio de la Escuela Febres Cordero.....	102
4.2 Instrumento de gestión propicio para el ex Edificio Escuela Febres Cordero.....	103
4.2.1 Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.....	103
4.2.2 Instrumento para regular el mercado del suelo.....	105
4.2.3 Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano.....	109
4.3 Aplicación de la Unidad de Actuación Urbanística.....	114
4.4 Conclusiones.....	119

“La arquitectura está más relacionada con la acción política que con la belleza.”
Rem Koolhaas.

abreviaturas

COOTAD	Código Organico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
DGAHP	Departamento General de Areas Históricas y Patrimoniales
DGAC	Departamento General de Avaluos y Catastros
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado.
ICES	Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sustentables.
LOOTUGS	Ley Organica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestion del Suelo.
PECHC	Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo

resumen

El Centro Histórico de Cuenca a más de constituir el centro político administrativo de la ciudad, es el lugar donde se concentra una diversidad de actividades, comerciales, de servicios, gestión, turismo y vivienda. Esta última sin embargo, frente a la cada vez mayor especialización de usos, ha sido aceleradamente desplazada hacia otros sectores de la ciudad, lo que ha coadyuvado a los graves problemas de expansión urbana que hoy enfrenta la ciudad de Cuenca. Despoblamiento que se ve reflejado en el número de habitantes que se concentraban en el centro de la ciudad que han pasado de 39.983 hab en 1950 a 27.000 hab en el 2010. Es así que, el presente tema de investigación plantea abordar la redensificación del Centro Histórico de Cuenca a través del análisis y aplicación de instrumentos de uso y gestión del suelo, los cuales han sido desarrollados y aplicados en diversas ciudades con problemas de densidades poblacionales deficientes en sus casos históricos, cuya finalidad fue conocer formas de aplicación mediante éxitos y fracasos ya experimentados, de esta manera se identificó el instrumento de gestión propicio para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo en el centro de la ciudad, ayudando a distribuir equitativamente entre los propietarios o inversionistas los beneficios y cargas de ordenación urbana, del mismo modo a regular y controlar las edificaciones, su estado y utilización, garantizando la viabilidad de la densificación del Centro Histórico de Cuenca a través de una correcta configuración de los predios, garantizando a largo plazo la consolidación y desarrollo ordenado en suelo urbano, mediante una planificación integral.

abstract

INSTRUMENTS FOR THE USE AND MANAGEMENT OF LAND FOR THE DENSIFICATION OF THE HISTORICAL CENTER OF THE CITY OF CUENCA

Abstract:

The Historic Center of Cuenca, in addition to constituting the political-administrative center of the city, concentrates a diversity of activities, commercial, services, management, tourism and housing. The latter, however, has been rapidly displaced to other sectors of the city, which has contributed to serious problems of urban expansion that the city of Cuenca faces today. The research topic proposes to address the redensification of its Historic Center through the analysis and application of land use and management instruments. Therefore, the appropriate management instrument was identified to regulate the use and adequate occupation of the land in the center of the city, helping to distribute equitably among the owners or investors the benefits and burdens of urban planning, in the same way to regulate and control the buildings, their condition and use, guaranteeing the viability of the densification of the Historic Center of Cuenca.

INSTRUMENTOS DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA LA DENSIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA

Abstract:

El Centro Histórico de Cuenca a más de constituir el centro político administrativo de la ciudad, concentra una diversidad de actividades, comerciales, de servicios, gestión, turismo y vivienda. Esta última sin embargo, ha sido aceleradamente desplazada hacia otros sectores de la ciudad, lo que ha coadyuvado a graves problemas de expansión urbana que hoy enfrenta la ciudad de Cuenca. El tema de investigación plantea abordar la redensificación de su Centro Histórico a través del análisis y aplicación de instrumentos de uso y gestión del suelo. Por lo que se identificó el instrumento de gestión propio para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo en el centro de la ciudad, ayudando a distribuir equitativamente entre los propietarios o inversionistas los beneficios y cargas de ordenación urbana, del mismo modo a regular y controlar las edificaciones, su estado y utilización, garantizando la viabilidad de la densificación del Centro Histórico de Cuenca.



Arq. Luis Eduardo Pallaroso Espinoza

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luis Eduardo Pallaroso Espinoza", is written over a light blue rectangular background.