



**ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN PARA CIUDADES DE TAMAÑO MEDIO:  
CUENCA COMO CASO DE ESTUDIO**

# PREFACIO

Este informe sintetiza los resultados del trabajo realizado por los autores como parte de su participación del curso de Conservación y Desarrollo del Patrimonio Urbano conducido por el programa de Escuela Graduada de Conservación del Patrimonio, Escuela de Diseño de la Universidad de Pennsylvania en el semestre SP 2018.

El curso exploró los desafíos que enfrenta la conservación del patrimonio urbano, emanados de la Carta de Venecia de 1964, otros acuerdos internacionales subsecuentes y los documentos técnicos de UNESCO e ICOMOS. Otros desafíos surgen en forma de acuerdos internacionales más recientes, tal como Las Metas de Desarrollo Sustentable de las Naciones Unidas (2015), la Nueva Agenda Urbana de UN HABITAT (2016), y las Recomendaciones Sobre los Paisajes Urbanos Históricos de UNESCO (2011). Los temas discutidos en el curso abarcaron: el amplio entendimiento de múltiples valores del patrimonio urbano, tanto tangibles como intangibles, su contribución al desarrollo social y económico de las comunidades, y algunas respuestas efectivas a las presiones de desarrollo que reciben los centros históricos y los barrios patrimoniales como resultado de la creciente demanda por espacio para residencias, manufactura de artesanías, servicios a los individuos y empresas, y espacios de comercio en zonas centrales de ciudades patrimoniales.

Existe un consenso creciente en círculos académicos y profesionales, que para poder responder en forma efectiva a los nuevos desafíos de la conservación del patrimonio urbano, debe transformarse en una actividad central e integrada de la administración de las ciudades y dejar de ser una actividad colateral controlada por instituciones culturales, y parar de ser gestionada de forma separada de las actividades de promoción y control del desarrollo urbano. Desafortunadamente, los instrumentos clásicos del urbanismo—los planes de regulación del uso del suelo y las normas de edificación—proveen un apoyo limitado a los gobiernos para abordar los desafíos de la gestión integrada del patrimonio en las ciudades. Para superar esta situación es necesario: desarrollar instrumentos analíticos y de planificación capaces de evaluar la multiplicidad de valores socioculturales y económicos del patrimonio urbano; encontrar formas efectivas de poner este patrimonio al servicio del desarrollo social y económico de las comunidades; y promover formas efectivas de cooperación público-privada para desarrollar estos activos.

A través del estudio de la literatura académica más reciente, el análisis de experiencias concretas, discusiones en clase

y un trabajo práctico, el curso exploró los temas clave que enfrenta la conservación del patrimonio al involucrarse de forma integral en la gestión de los procesos de desarrollo social y económico de las comunidades. Éstos incluyen tanto metodologías para evaluar la contribución potencial del patrimonio urbano al proceso del desarrollo socio-económico de las comunidades, como también mecanismos para diseñar y ejecutar inversiones, con esta finalidad, que sean útiles en ciudades de tamaño medio localizados en países en desarrollo. El conocimiento ganado en el curso fue puesto en práctica en un trabajo de taller orientado a proveer insumos a los funcionarios del Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Ecuador que trabajan en asistir a las municipalidades de ciudades pequeñas y medianas a proteger y desarrollar su patrimonio urbano.

El trabajo práctico objeto de este informe se enmarca en un acuerdo de cooperación suscrito por el Programa de Conservación del Patrimonio de PennDesign con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) del Gobierno del Ecuador. El Gobierno del Ecuador es signatario de: la Convención Sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972); la Convención Para la Salvaguarda del Patrimonio Intangible (2003); las Metas de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (UN 2015); y la Nueva Agenda Urbana (UN HABITAT 2016). Estos acuerdos internacionales comprometen al gobierno a proteger el patrimonio tangible e intangible como un recurso para el desarrollo social y económico de las comunidades. El MIDUVI está preparando unas guías para asistir a los gobiernos locales de las ciudades pequeñas y medianas para proteger y desarrollar su patrimonio urbano de manera consistente con los compromisos internacionales del país bajo las prácticas más avanzadas. Como parte del trabajo del taller se pidió a los estudiantes: proveer al MIDUVI con una opinión fundamentada sobre los factores claves para promover la contribución del patrimonio urbano al desarrollo social y económico de las comunidades; sugerir enfoques para identificar los valores socio-culturales y económicos del patrimonio tangible e intangible siguiendo los principios de la Recomendación sobre Paisajes Históricos Urbanos de UNESCO y las prácticas más innovadoras de conservación del patrimonio urbano; identificar herramientas de planificación y gestión urbana y programas efectivos para incorporar el patrimonio urbano en el desarrollo social y económico de las comunidades; y proveer ejemplos internacionales de usos efectivos de las herramientas y los programas recomendados.

Preparado por  
La Universidad de Pennsylvania, Escuela de Diseño  
Escuela Graduada del Departamento en  
Conservación del Patrimonio

“Regeneración Urbana en las Américas: Conservación  
y Desarrollo de Patrimonios Urbanos”

Lauren Aguilar  
Xochilt Armenta  
Zara Bhatti  
Xiaolin Chen  
Dorcas Corchado  
Yuexian Huang  
Meredith Johnson  
Katie Levesque  
Katherine Randall  
Ran Wei  
Tarsha Wilson  
Shuxin Wu  
Yue Wu

Bajo la dirección del profesor Eduardo Rojas.

# TABLA DE CONTENIDO

<b>Ciudades de Tamaño Medio</b>	<b>1-2</b>
<b>Cuenca</b>	<b>3-8</b>
Cuenca	
Trabajo Existente	
Trabajo de Campo	
<b>Parte I: Cuenca y la Nueva Agenda Urbana</b>	<b>9-22</b>
La Nueva Agenda Urbana	
Patrimonio Intangible	
Economía	
Acervo de Edificios	
Espacio Público	
Movilidad	
<b>Parte II: Soluciones a Problemas de Conservación en las Ciudades de tamaño medio</b>	<b>23-56</b>
Orientaciones para la Implementación	
Caso de Estudio de Implementación de las Orientaciones: Cuenca Problemas y Herramientas	
Districtos Orientados al Automóvil	
Diversidad de Vivienda	
Diversidad Comercial	
Uso de Espacios Públicos	
Obsolencia de Edificios	
Nueva Construcción Insensible al Valor Patrimonial	
Falta de Espacios Públicos	
Mirando al Futuro	

## AGRADECIMIENTOS

Los estudiantes y el profesor están agradecidos por el apoyo brindado por: Esteban Orellana, Verónica Venegas y Montserrat Carranza of the Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador; Pablo Barzallo y Pablo Abad de la Municipalidad de Cuenca and Fausto Cardoso, Sebastián Astudillo, Gabriela García, Jorge Amaya, María Eugenia Siguencia, María Cecilia Achig, Paola Jaramillo and Caty Rodas del Patrimonio Mundial de Cuenca de La Universidad de Cuenca, Ecuador. Dorcas Corchado tradujo y preparó la versión de castellano de este informe.

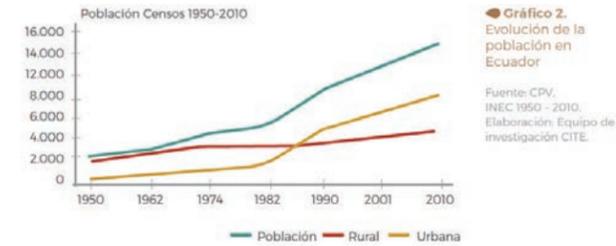
# CIUDADES DE TAMAÑO MEDIO

Ecuador ha experimentado un constante crecimiento de población en los últimos 60 años; desde aproximadamente 3.4 millones de habitantes, en 1950 alcanzó casi 14.5 millones en 2010. Este aumento poblacional ha resultado en un proceso rápido de urbanización que ha afectado mayormente a las regiones costeras y amazónicas. Esta transición demográfica ha mostrado signos de desaceleración, pero sus efectos, particularmente en ciudades medianas, continúan siendo materia de preocupación.

Las ciudades de tamaño mediano en Ecuador son aquellas con una población de entre 100,000 y 1,000,000 de habitantes que han crecido no solo en población, sino también en cantidad de ciudades. Entre 1990 y 2001 el número de ciudades de tamaño mediano en Ecuador aumentó de 15 a 17 y en 2010 llegó a 20 ciudades. La presencia de una población en proceso de urbanización hace evidente el patrón de crecimiento urbano del país. Mientras las ciudades medianas siguen creciendo en población y expandiendo su territorio urbanizado, Quito y Guayaquil, las dos ciudades más grandes de Ecuador, aún albergan a más del 40% de la población total del país. En promedio, estas dos ciudades tienen aproximadamente 10 veces más residentes que las ciudades que le siguen en tamaño. Estos gigantes urbanos han permanecido su primacía durante el período de crecimiento más reciente que inició en la década de los 1960.

A pesar de que actualmente la tendencia de urbanización está en un proceso de desaceleración, vivir en ciudades continúa siendo una opción atractiva para gran parte de los residentes en Ecuador. Las ciudades ofrecen mejores servicios e infraestructuras, tales como agua potable y eliminación de aguas residuales. También ofrecen mejor calidad de vida, incluyendo el acceso a educación y más oportunidades laborales. Usualmente las ciudades medianas lucen más atractivas para los nuevos residentes porque en comparación con las grandes ciudades son más manejables y asequibles.

Aunque la expansión urbana no regulada está presente en todo Ecuador, la encontramos principalmente en las ciudades medianas, las cuales han experimentado un crecimiento rápido en un corto período de tiempo. Esta vulnerabilidad significa que han tenido menos tiempo y recursos para desarrollar la infraestructura urbana y, a menudo, tienen menos acceso a los expertos, ya sea dentro del propio municipio o a través de recursos profesionales. Cuando no es bien manejada la rápida urbanización y la expansión territorial de las ciudades puede amenazar todos los aspectos del desarrollo urbano sostenible, equitativo y próspero, y resulta en una amenaza particular para los recursos históricos, incluyendo el patrimonio tangible e inmaterial.



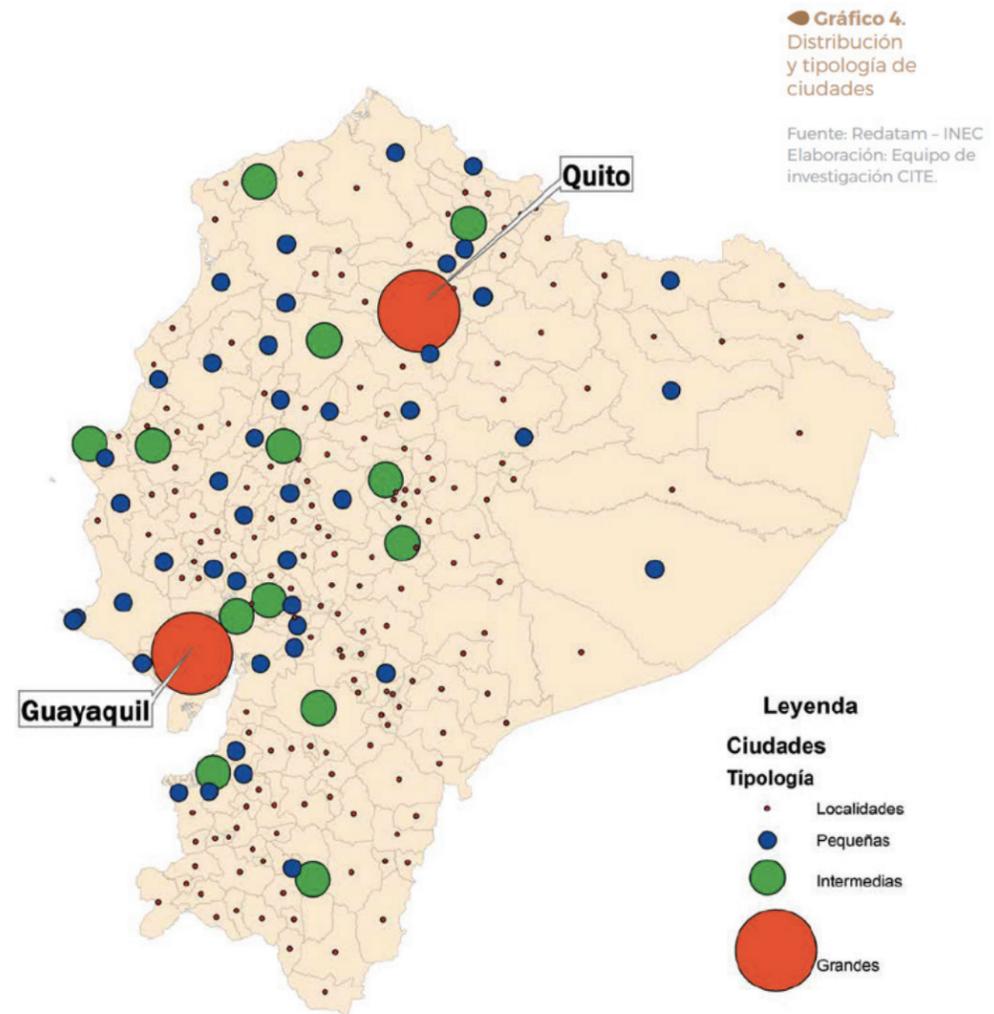
1

Tipología de ciudad	Promedio de habitantes por tipología de ciudad	Número de ciudades por tipología			Tasa de urbanización promedio			
		1990	2001	2010				
Grandes	>1 000 000	1 275 259	1 692 379	1 943 213	2	2	2	84 %
Medianas	1 000 000 - 100 000	146 445	162 588	198 760	15	17	20	65 %
Pequeñas	100 000 - 20 000	40 948	36 660	47 569	84	96	103	38 %
Localidades	<20 000	5103	5275	7181	111	103	98	33 %

2



3



4

Desde la década de los 1980 se han hecho significativos esfuerzos para desarrollar las instituciones a cargo de las ciudades medianas de Ecuador. Estos organismos, llamados Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) son responsables de ejecutar muchas de tareas relacionadas con la regulación del entorno construido y la creación de ciudades más habitables incluyendo la conservación del patrimonio como uno de los componentes principales de estas iniciativas.

1-4. "La Prosperidad en las Ciudades de Ecuador: Primer reporte del Índice de Prosperidad Urbana (CPI) para 27 ciudades ecuatorianas." Banco de Desarrollo de América Latina. 2016.

# CUENCA

La ciudad de Cuenca es el resultado de la superposición en un espacio de muchos estratos culturales a lo largo del tiempo. Recorriendo el centro histórico, estos estratos culturales se hacen evidentes a través del patrimonio material y natural de la ciudad. Es precisamente la relación entre el emplazamiento urbano, el tejido construido y la topografía del lugar, la que crea un espacio que permite que el patrimonio intangible local siga prosperando.

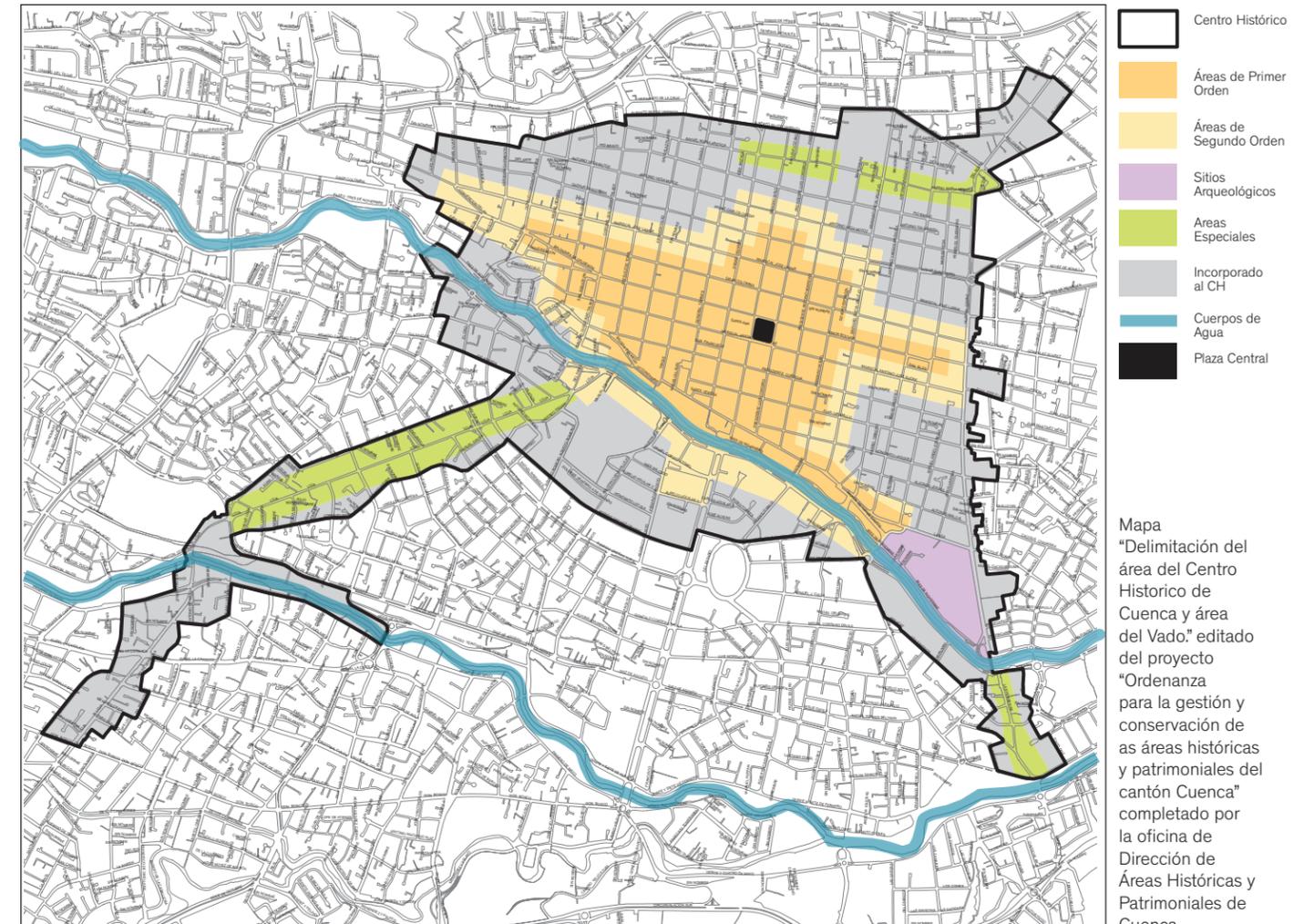
## GEOLOGÍA E HIDROLOGÍA

Ubicada en un valle en el sur de la región interandina, Cuenca se encuentra a 432 km al sur de Quito y a 191 km al este de Guayaquil, las dos principales ciudades de Ecuador. El territorio donde se asienta está compuesto por tres terrazas en el valle, que es interrumpido por 4 ríos: el Tarqui, el Yanuncay, el Tomebamba y el Machángara. El centro histórico ocupa la mitad de una de las terrazas. En el sur, el río Tomebamba y un pronunciado cambio de elevación del terreno conocido como "El Barranco" crean una separación evidente entre el centro histórico y la ciudad moderna. Estas dos contrastantes secciones de la ciudad están físicamente delimitadas por la geografía y la hidrología de la zona; el centro histórico estructurado por una retícula de calles que van de norte a sur y este a oeste.

## DESARROLLO URBANO Y MORFOLOGÍA

El desarrollo histórico de Cuenca incluye cuatro fases y sus correspondientes estratos culturales: los cañaris e incas, los españoles, la República y la modernidad. Los Cañaris, se establecieron adyacentes a un río en el valle.<sup>1</sup> Este asentamiento, llamado Pumapungo, fue eventualmente conquistado por los Incas y devino en un centro militar, administrativo y religioso de esta cultura.<sup>2</sup> En 1557, Cuenca fue ocupada por España, y llamada la ciudad a "Santa Ana de los Ríos de Cuenca". La ciudad fue planificada de acuerdo con las Leyes de Indias, centrada en un cuadrado principal, con calles orientadas norte-sur y este-oeste que forman una cuadrícula rectilínea, desde el cual se desarrolló la ciudad<sup>3</sup>

En 1820, cuando Ecuador pasó a ser una república, la ciudad comenzó a crecer desde la Plaza Central hacia la periferia, deteniéndose en los límites naturales tales como los cuatro ríos y las montañas que rodean el valle. En el centenario de la República del Ecuador e inducida por la construcción del Canal de Panamá, Cuenca se benefició de la rápida expansión de una de sus principales actividades de producción: la confección de sombreros de paja de toquilla, mejor conocidos como "sombreros de Panamá". Esto impulsó un período de prosperidad económica para la ciudad, que resultó en un crecimiento demográfico, y la adopción de nuevos estilos arquitectónicos, primero francés y luego moderno.<sup>4</sup> Con el



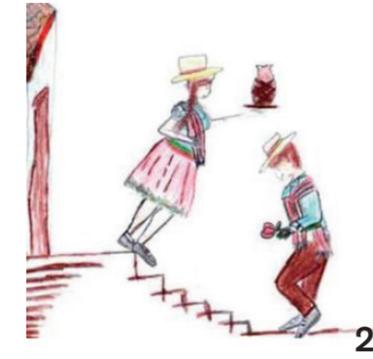
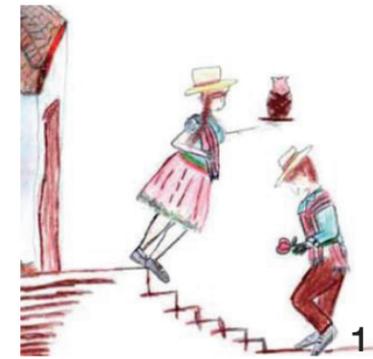
Mapa "Delimitación del área del Centro Histórico de Cuenca y área del Vado." editado del proyecto "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" completado por la oficina de Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca.

paso de los años y el constante crecimiento de población, se densificó el centro histórico y el automóvil se adueñó de las calles, afectando la accesibilidad y comodidad de desplazamiento en el centro histórico de la ciudad. Los residentes se mudaron hacia las afueras de la ciudad en busca de una mejor calidad de vida, lo que aceleró el crecimiento suburbano. La geografía e hidrología de Cuenca definen los límites del desarrollo de la ciudad vieja y crean una distinción clara entre lo antiguo y lo moderno. "El Barranco" y el río Tomebamba separan dos áreas en una ciudad que tienen una planificación urbana y caracteres completamente diferentes.

El desarrollo urbano ha traído problemas relacionados con la sostenibilidad, la accesibilidad, la economía y la salud del centro histórico, que solo pueden repararse con los esfuerzos combinados de regeneración urbana y conservación del patrimonio.

# TRABAJO EXISTENTE

En la etapa de preparación para este informe, examinamos las metodologías existentes para evaluar las condiciones de los centros históricos en ciudades medianas, utilizando a Cuenca como caso de estudio. Las investigaciones e informes existentes realizados por el Municipio, la Universidad de Cuenca (incluido el estudio del Paisaje Urbano Histórico) y el Gobierno Nacional han usado una gran variedad de metodologías para identificar a los interesados, y evaluar los bienes patrimoniales y los problemas urbanos. Esta experiencia de trabajar con una amplia variedad de actores sociales interesados y evaluar una gran diversidad temas y valores patrimoniales constituye un modelo para otras ciudades, ya que el uso de usar metodologías diversas y exhaustivas es crítico para asegurar la equidad en el tratamiento de los intereses de toda la población y revelar los problemas urbanos más urgentes que enfrentan los centros históricos de las ciudades.



	PARTES INTERESADAS	MÉTODOS	DATA COLECCIONADA	ATA EXTRAÍDA
<b>ESTUDIO DEL PAISAJE HISTÓRICO URBANO</b>	<p>Expertos: ecólogos, biólogos, antropólogos, geólogos, arqueólogos, economistas, expertos del patrimonio</p> <p>Ciudadanos</p>	<p>Llamado interdisciplinario a los expertos</p> <p>Llamado a la comunidad</p>	<p>Evaluar el valor patrimonial</p> <p>Evaluar condiciones</p> <p>Talleres comunitarios</p> <p>Mapeo de data</p>	<p>Evaluación de los expertos</p> <p>Persepción de la comunidad</p> <p>identificación de áreas con potencial de intervención</p>
<b>CUENCA RED</b>	<p>Expertos: ecólogos, biólogos, antropólogos, geólogos, arqueólogos, economistas, expertos del patrimonio</p> <p>Ciudadanos</p>	<p>Inventario de lugares de referencia históricos</p> <p>Entrevistas</p> <p>Observación</p>	<p>demografías + densidad</p> <p>transito</p> <p>actividad criminal</p> <p>regulaciones existentes</p>	<p>Problemas que necesitan atención</p> <p>Potencial para reuso/ usos adecuados</p> <p>Prioridades para intervención en espacios públicos</p>
<b>UNIVERSIDAD DE CUENCA</b>	<p>Académicos</p> <p>Institucional/legal</p> <p>Civil/comunidad</p>	<p>Diagramas que muestren posibles actores para poder entender sus interrelaciones</p> <p>Estudiando diferentes demografías presentes en un área</p>	<p>Condiciones + usos</p> <p>Actividad económica</p> <p>Infracciones al código</p> <p>Tendencias económicas</p>	<p>Amenazas al patrimonio</p> <p>Contexto urbano y sus tendencias</p> <p>Divisiones sociales</p> <p>Necesidades de la comunidad</p> <p>Relaciones entre problemas</p> <p>Conexiones entre bienes y la calidad de vida</p>
<b>NACIÓN</b>	<p>Ciudadanos</p> <p>Gobierno local</p> <p>Propietarios</p>	<p>Inventario de lugares de referencia históricos</p> <p>Reconocimiento</p> <p>Análisis de los expertos</p>	<p>Encuestas nacionales/lista de patrimonios</p> <p>Características prominentes en vistas</p> <p>Densidades</p>	<p>Lugares de referencia</p> <p>Patrimonio visible</p> <p>Contexto Urbano y sus tendencias</p> <p>asequibilidad de vivienda,</p>

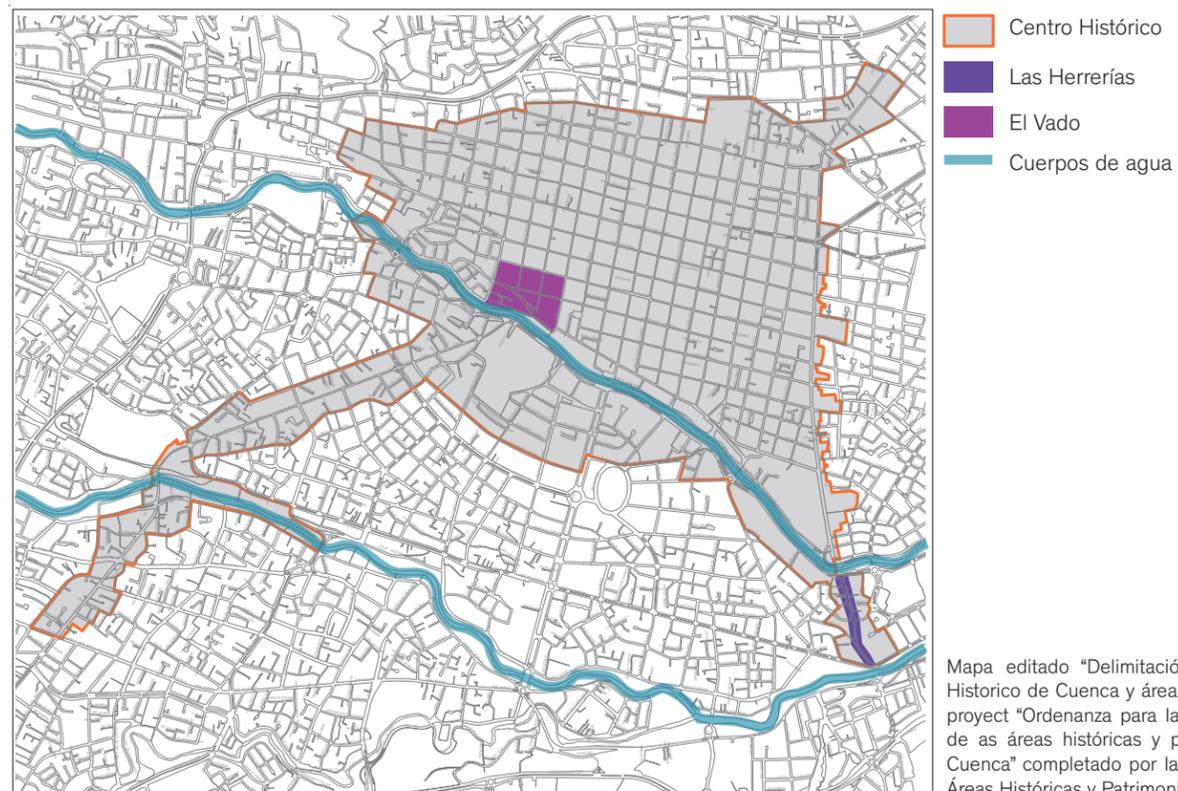
1. Dibujo hecho por niños utilizado para evaluar los valores patrimoniales. (Fuente: "The Application of the Recommendation on Historic Urban Landscape (HUL) in Cuenca - Ecuador. A New Approach to Cultural and Natural Heritage," (Universidad de Cuenca, 2017), 109).  
 2: Mapa con espacios público en Cuenca. (Fuente: "Cuenca Red Vol. 2," (GAD Municipal Cuenca and BID), 18).  
 3. Dibujo hecho por niño. (Fuente: HUL in Cuenca, 109).

# TRABAJO DE CAMPO

## NUESTRO TIEMPO EN CUENCA

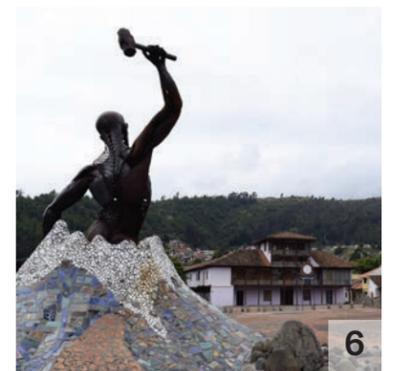
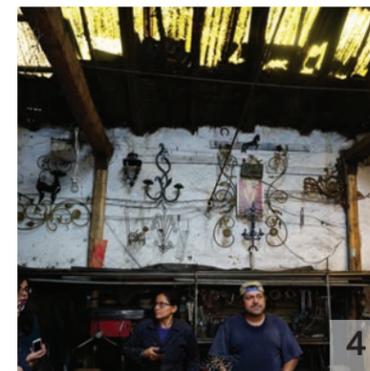
Luego pasar varias semanas estudiando la forma en que las intervenciones de desarrollo contemporáneo pueden ser manejadas en conjunto con las prácticas de conservación del patrimonio, viajamos a Cuenca, Ecuador con el propósito de entender estas relaciones dentro del contexto ecuatoriano.

En Cuenca nos reunimos con funcionarios del gobierno, profesionales del patrimonio y profesores y estudiantes de la Universidad de Cuenca con el fin de obtener un entendimiento profundo de los desafíos y problemas que enfrenta la conservación del patrimonio dentro de la ciudad tal como son identificados por cuencanos. Tuvimos acceso a antecedentes sobre la historia de Cuenca, así como información de los estudios más recientes sobre el patrimonio de la ciudad (el Paisaje Urbano Histórico (HUL) y Cuenca Red, (MIDUVI)). Esto nos proporcionó una base para nuestro trabajo de campo.



Se seleccionaron dos barrios del centro histórico como lugares de estudio detallado: El Vado y Las Herrerías. Ambas comunidades sirvieron como entradas a la ciudad de Cuenca durante gran parte de la historia; El Vado al sudoeste y Las Herrerías al sureste. Fueron elegidas para este estudio por presentar problemáticas patrimoniales similares a las que pueden enfrentar las ciudades medianas de Ecuador.

Los resultados de la etapa de preparación y los datos recopilados de nuestras visitas de campo sirvieron para dirigirnos a las conclusiones y recomendaciones presentadas en este informe.



1. Vendedores en el Mercado. (Foto: Meredith Johnson)
2. Confección de pan en una casa de horno colonial típica (Foto: Meredith Johnson)
3. Plazoleta Cruz del Vado. (Foto: Dorcas Corchado)
4. Taller de herrería en la Avenida Herrerías. (Foto: Meredith Johnson)
5. Naturaleza vs. ámbito construido. Vista de la ciudad con el paisaje natural en el trasfondo. (Foto: Dorcas Corchado)
6. Plaza del Herrero (Foto: Dorcas Corchado)
7. Edificio multi-uso típico de estilo Republicano. El nivel comercial aparenta estar vacante. (Foto: Yue Wu)
8. Comercio transitorio en un espacio público. (Foto: Yue Wu)
9. Tráfico en la entrada suroeste de Cuenca visto desde el este hacia la Avenida Tres de Noviembre. (Foto: Shuxin Wu)



**PARTE I:**  
**CUENCA Y LA NUEVA AGENDA URBANA**

# LA NUEVA AGENDA URBANA

Basado en un análisis exhaustivo de Cuenca—nuestro caso de estudio para el contexto ecuatoriano—recomendamos usar cinco dimensiones del desarrollo urbano para organizar el trabajo de campo y las recomendaciones, las que se podrían aplicar a cualquier ciudad mediana que desee usar prácticas avanzadas para la conservación del patrimonio urbano. Las dimensiones seleccionadas son: el patrimonio inmaterial, la economía de las áreas patrimoniales, la dotación de edificios patrimoniales, los espacios públicos y la calidad del medio ambiente urbano, y la movilidad. Todos estos aspectos existen dentro del centro histórico de la ciudad y están conectados con la cultura actual, la historia y la experiencia de conservación del patrimonio ecuatoriano; sin embargo, es igualmente importante, entender que cada una de estas dimensiones del patrimonio también contribuye a mejorar la calidad de vida y, a menudo, son utilizadas como indicadores del bienestar en una ciudad. Por lo tanto, es de esperarse que estos ámbitos del patrimonio urbano contribuyan al desarrollo social y económico de los centros históricos.

La Nueva Agenda Urbana (NUA), de la cual Ecuador es signatario, proporciona un marco teórico para evaluar las contribuciones de estas dimensiones patrimoniales a los aspectos del desarrollo social y económico. La NUA promueve la construcción de un mejor futuro urbano mediante la integración de una amplia variedad de asuntos e iniciativas que reconocen que el desafío contemporáneo para todas las sociedades es promover comunidades equitativas y sostenibles. Identificamos ocho objetivos de la NUA que entendemos están más conectados con los desafíos de desarrollo urbano que enfrentan las ciudades medianas de Ecuador actualmente. La matriz que se muestra a la derecha traza las conexiones entre estos objetivos de la NUA y las áreas clave del patrimonio previamente discutidas.

En las siguientes secciones se exploran con más detalle cada uno de estos temas y se discuten sus conexiones con el desarrollo social y económico de las ciudades. El enfoque adoptado no aborda el desarrollo urbano y la conservación del patrimonio como entidades separadas. Cualquier intervención que funcione para crear ciudades sostenibles, equitativas y habitables puede y debe ser aprovechada para lograr estos fines a través de medios vinculados a la conservación del patrimonio. La conservación del entorno construido es importante, pero durante demasiado tiempo se ha priorizado el valor de los bienes patrimoniales materiales sobre la noción más abstracta del bienestar aportado por otros bienes culturales: el patrimonio inmaterial. Ajustando los objetivos de la NUA con la conservación del patrimonio es posible mostrar como una ciudad interconectada, saludable y vital contribuye a una conservación exitosa de su patrimonio material e inmaterial.

	Intangibles	Economy	Building Stock	Open Space + Environment	Mobility
 Provide basic services for all citizens			●	●	●
 Ensure that all citizens have equal access to opportunities	●	●	●	●	●
 Promote measures that support cleaner cities, take action to address climate change			●	●	●
 Create sustainable and inclusive economies	●	●			
 Foster inclusive regeneration and development of existing urban areas			●	●	●
 Recognize and protect cultural heritage assets as vital components of sustainable urban development	●		●	●	
 Improve connectivity and support innovation	●	●		●	●
 Promote safe, accessible and green public spaces	●			●	●

# EL PATRIMONIO INTANGIBLE

Los edificios y los espacios tangibles en una ciudad obtienen su propósito y significado a través de los individuos que interactúan con ellos. Son estas interacciones, el conocimiento y los sentimientos expresados y experimentados dentro de estos ámbitos, los que constituyen los bienes del patrimonio intangible de una ciudad. Los bienes patrimoniales intangibles son los que hacen viable el desarrollo, la sostenibilidad y la habitabilidad de una ciudad; sin ellos, la ciudad carece de plenitud. El patrimonio intangible es una pieza fundamental para dar forma a las experiencias sociales y culturales en los ámbitos público y privado e influyen en la formación de la memoria y la identidad de los habitantes de la

ciudad. Esta noción se extiende más allá de la definición formal de “patrimonio cultural inmaterial” que proporciona UNESCO; también debe incluir los sonidos, símbolos, olores e interacciones personales de una ciudad, lo que ayuda a aumentar la salud física y mental y la felicidad de sus usuarios.

Los habitantes de las áreas patrimoniales—residentes, propietarios de tiendas, trabajadores de comercios y visitantes—sostienen sus valiosos bienes patrimoniales intangibles. La productividad de un área está directamente vinculada con el sustento material de sus habitantes y usuarios. Entender los valores culturales de los bienes

patrimoniales intangibles, dónde se desarrollan, y quiénes son los actores sociales que los sustentan, ayuda a establecer las relaciones y contextualizar los valores patrimoniales de un lugar. Dado que los bienes patrimoniales intangibles son un factor determinante de la identidad de un lugar, solo conservándolos se evita alienar del proceso de conservación a los actores sociales que tienen más probabilidades de usarlos y beneficiarse de su desarrollo. Los miembros de la comunidad son una fuente vital de conocimiento para el diseño de una metodología de conservación y son los más afectados por la supervivencia o el descuido de los bienes patrimoniales intangibles.



Las conexiones entre los bienes intangibles, los actores sociales que los sustentan y los lugares donde se desarrollan, le dan valor e importancia al patrimonio tangible de una ciudad. Asimismo, una evaluación de las interacciones entre: los bienes patrimoniales intangibles, su conexión con los actores sociales que los sustentan, y los espacios urbanos donde se desarrollan, ayuda a identificar los impactos positivos y negativos de éstas interacciones, así como a identificar los cambios que tienen un efecto negativo para la integridad y la robustez de la conservación tanto de los espacios urbanos patrimoniales como de las personas que los disfrutan.

## BIENES PATRIMONIALES INTANGIBLES Y LA ECONOMÍA



Los intangibles, son los que definen la producción tradicional de alimentos, bebidas y artesanías de una región, y contribuyen a las actividades económicas que suceden en el entorno construido. Estos incluyen personas que compran productos de las tiendas, festivales y la presencia de música en vivo, y en otras instancias actividades que crean una atmósfera rica para la producción y la prosperidad. La viabilidad económica de la artesanía tradicional y las actividades culturales está directamente relacionada con su adaptabilidad para la era moderna. Al enfatizar la importancia de los intangibles, esta adaptación se prioriza y se convierte en una fuente importante para el desarrollo económico del lugar. En las ciudades históricas, la conservación del patrimonio juega un papel importante tanto en el proceso de desarrollo económico como en el alcance de los objetivos de sostenibilidad y equidad.

## BIENES PATRIMONIALES INTANGIBLES Y EL ACERVO DE EDIFICIOS



Los edificios son los que determinan cómo se presentan o definen los espacios intangibles, ya sea a través de su valor asociado o por su forma física. Estos son los que tienen la capacidad de otorgar un lugar físico a las micro-historias de sus residentes, y proveen el soporte físico para las interrelaciones entre vecinos, familias y el comercio local. De igual manera, el patrimonio intangible agrega valores socioculturales y económicos a los edificios. Los edificios históricos de una ciudad son símbolos de durabilidad y resiliencia que producen un sentido de orgullo y seguridad para sus ciudadanos.

## BIENES PATRIMONIALES INTANGIBLES Y LOS ESPACIOS PÚBLICOS



Los espacios públicos crean áreas que apoyan la interacción de todos los miembros de la comunidad, lo que también ofrece oportunidades para que los intangibles impacten la vida de los ciudadanos. Es en estos espacios donde se realizan diversas formas de eventos públicos tales como festivales, juegos y mercados. Son puntos de encuentro para amigos, espacios seguros para la relajación y la recreación, y lugares donde la gente se sienta a observar su ciudad. Estas áreas ayudan a formar la percepción de la gente y la memoria de su vecindario, y a su vez atraen a la gente a visitar, aprender e interpretar el patrimonio y la historia del lugar.

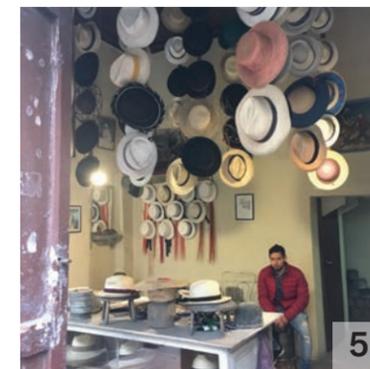
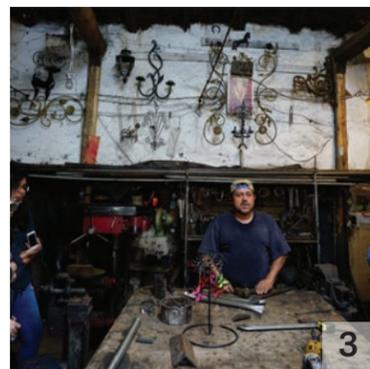
## BIENES PATRIMONIALES INTANGIBLES Y LA MOVILIDAD



La contaminación acústica, la contaminación del aire y la congestión que son consecuencia de un alto volumen de tráfico de automóviles, los que pueden tener un impacto negativo en los intangibles dentro de las áreas patrimoniales. En contraste con esto, las calles amigables para los peatones a menudo brindan más oportunidades para que dichos bienes patrimoniales prosperen. Por lo tanto, para ser exitoso y sostenible la conservación de los intangibles debe considerar las redes de calles y la conectividad dentro de los centros históricos de las ciudades. En muchos lugares en el mundo, el arte urbano es considerado un agregado valioso que hace los barrios y áreas patrimoniales más atractivas y con un carácter propio. Esta actividad provee a los artistas locales oportunidades para expresarse en sus comunidades.

1. Herrero negociando con clientes en Las Herrerías, (Foto: Ran Wei)  
2. Residencia (derecha) y comercio (izquierda) en Las Herrerías, Cuenca, Ecuador. (Foto: Ran Wei)

3. Estudiantes saliendo del museo luego de un recorrido guiado en Las Herrerías, Cuenca, Ecuador. (Foto: Ran Wei)  
4. Congestión de tráfico en Las Herrerías, Cuenca, Ecuador. (Foto: Ran Wei)



En las ciudades históricas, la conservación del patrimonio juega un papel importante tanto en el proceso de desarrollo económico como en el alcance de los objetivos de sostenibilidad y equidad. Es vital, en el análisis de una comunidad, evaluar su salud económica. La tarea en sí puede ser agobiadora cuando se examina un centro histórico o un vecindario debido a la complejidad adicional que conlleva la gestión de patrimonios con mucha historia y las memorias sensitivas de sus usuarios. Hemos tratado de hacer un análisis de la economía de los centros históricos de tamaño mediano dividiéndolo en cuatro categorías: actividad comercial general, actividad comercial relacionada con el patrimonio, bienes inmuebles patrimoniales y turismo. Estas categorías a menudo dependen unas de otras, ya que son esenciales para que un centro histórico prospere, ahora y en el futuro.

## ACTIVIDAD COMERCIAL

El estudio de la actividad comercial general ayudará a evaluar la salud económica general de la comunidad. La actividad comercial general debe servir a la comunidad local, incluyendo residencias y otras actividades económicas, y podría incluir a usuarios de toda la ciudad. Una comunidad saludable y sostenible tendrá sus necesidades inmediatas cubiertas por la actividad comercial general cercana, ya que proporciona a las residencias alimentos básicos y servicios que satisfacen necesidades comunes en los hogares. Otras actividades comerciales generales incluyen restaurantes, ventas minoristas u oficinas, todos los cuales sirven a la comunidad local, a los empleados de las empresas y a los visitantes. Idealmente, la actividad comercial también proporcionará empleos para la comunidad local.

## ACTIVIDAD COMERCIAL PATRIMONIAL

La actividad comercial del patrimonio difiere de la actividad comercial que es exclusiva del lugar en el que se encuentra. Esta singularidad podría derivarse de la ciudad o región o incluso del municipio, pero lo ideal sería que la actividad comercial del patrimonio se vincule con el patrimonio intangible del lugar. La actividad comercial del patrimonio se manifiesta de dos maneras: en actividades patrimoniales autóctonas y en actividades de patrimonio boutique. Las actividades patrimoniales autóctonas son negocios que han estado en funcionamiento durante mucho tiempo y utilizan un método tradicional para producir objetos o servicios con valor patrimonial. En cambio, las actividades patrimoniales boutique son negocios que venden productos dirigidos específicamente para el consumo turístico. La actividad comercial del patrimonio puede contribuir a una comunidad como también puede sustentarse independientemente con pocas conexiones con la comunidad local.

## BIENES RAÍCES PATRIMONIALES

El acervo de edificios históricos en un centro histórico ofrece oportunidades para desarrollar viviendas que satisfagan las necesidades de un grupo diverso de ciudadanos. Un mercado de bienes raíces próspero es beneficioso para la economía local y para revitalizar el centro de la ciudad atrayendo nuevos visitantes. Las casas históricas son bienes atractivos, con fines residenciales y comerciales, que se pueden utilizar para atraer a las personas al centro de la ciudad. De la misma manera, la oferta de vivienda asequible es una gran preocupación para las comunidades urbanas. La rehabilitación de casas históricas es una forma económica, sostenible y equitativa de proporcionar viviendas asequibles que fomenten la regeneración inclusiva y el desarrollo de las áreas urbanas existentes.

## TURISMO

Las ciudades con riqueza histórica, especialmente aquellas con tradiciones culturales especiales y paisajes urbanos únicos, son atractivas para los visitantes. El turismo, es una actividad económica que tiene una presencia significativa en los centros históricos de ciudades patrimoniales; hoteles, restaurantes y tiendas de recuerdos, usualmente se encuentran a lo largo de sus calles más importantes. El turismo sin duda ha creado empleos y ha aumentado la inversión de capital extranjero, pero, como cualquier otra actividad económica, el turismo debe ser administrado. Existen numerosos ejemplos en los que el turismo mal gestionado domina la vida de las ciudades históricas, desplazando a las comunidades locales y perjudicando el patrimonio inmaterial de una ciudad. Un caso emblemático es Venecia, donde gran parte de sus valores sociales y culturales han sido afectados por el desplazamiento de la comunidad local. Cuenca, por otro lado, ha mostrado buenos ejemplos en los que el turismo apoya la artesanía tradicional local, como las herrerías y la fabricación de sombreros de paja toquilla. En casos como los de Cuenca, el turismo es uno de los medios que promueven el bienestar de la comunidad. Con una planificación y gestión responsable, el turismo del patrimonio cultural puede contribuir a un desarrollo urbano sostenible.

La economía de un lugar es solo uno de muchos elementos que deben considerarse en este tipo de análisis. La importancia histórica del área debe ser la preocupación principal al examinar el desarrollo y la sostenibilidad de los centros históricos. Desde esta perspectiva, el turismo es una consideración más en dicho análisis; los planes de conservación y desarrollo de áreas patrimoniales urbanas son, en primer lugar, diseñados por y para los residentes de la ciudad. La prosperidad económica de los centros históricos de las ciudades tiene relación directa con los objetivos de la Nueva Agenda Urbana y, por lo tanto, representa un pilar de apoyo para la conservación del patrimonio urbano. El enfoque de la NUA privilegia la igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos, las prácticas de desarrollo urbano sostenible, la mejoría de la conectividad y la promoción de la innovación económica y social en toda la ciudad.

1. Comercio que cumple con las necesidades de los residentes. (Foto: Katie Levesque)  
2. Residencias en el centro histórico de la ciudad. (Foto: Katie Levesque)  
3. Artesanías locales - Artesano local en su taller de herrería. (Foto: Meredith Johnson)

4. Mercados en las calles que sirven a ambos, residentes y turistas. (Foto: Meredith Johnson)  
5. Actividad del patrimonio local - Sombreros de Panamá (Foto: Yue Wu)  
6. Comercio Informal en espacio público (Foto: Yue Wu)

# ACERVO DE EDIFICIOS



## EDIFICIOS HISTORICOS Y DESARROLLO URBANO

El acervo de edificios representa una gran parte de los recursos patrimoniales de una ciudad. El desarrollo de los edificios, tanto históricos como contemporáneos, provee oportunidades para que una ciudad integre los recursos patrimoniales en el proceso de desarrollo urbano. El acervo de edificios también está directamente relacionado con la calidad de vida en la ciudad y con el sentido de cohesión de la comunidad a través de:

- una mejor y más eficiente utilización del acervo de edificios en los centros históricos
- mejorar la calidad de vida en la ciudad
- alcanzar los objetivos de la Nueva Agenda Urbana

**TEMAS:** Integridad y uso

## INTEGRIDAD

La preocupación por la integridad de la conservación del patrimonio surge de observaciones de campo donde se constatan conflictos entre intervenciones contemporáneas—basadas en consideraciones prácticas sobre el uso más eficiente de los edificios—y la preservación de los valores patrimoniales arquitectónicos, históricos y estéticos, que en algunos casos obstaculizan la adaptación de los edificios a uso contemporáneos. A menudo los propietarios o usuarios optan por intervenciones informales que resultan en pérdidas de integridad de los edificios patrimoniales. Además, es común que el uso de materiales y métodos de construcción tradicionales solo se intente en un nivel superficial para restaurar estilos arquitectónicos de importancia histórica. Por último, la integridad también tiene que ver con la mejor forma de manejar el uso adaptado de edificios patrimoniales al tiempo de conservar las características únicas de un área histórica. Entre los desafíos más significativos destacan:

- intervenciones informales
- evaluación patrimonial de los cambios propuestos
- interpretación de materiales locales y tradicionales en la construcción
- criterios de evaluación que permitan asignar los valores propios de edificios no coloniales o republicanos
- categorías de valores patrimoniales que reflejen los objetivos deseados de futuro
- trascender de la etapa de evaluación a la etapa de manejo de cambio

## USO

Para lograr el objetivo de uso sostenible, el acervo de edificios históricos debe funcionar como un activo para el desarrollo urbano. La rehabilitación para usos mixtos ha demostrado ser el método más exitoso para la conservación de edificios patrimoniales; sin embargo, se deben tomar en cuenta varios asuntos relacionados al mejoramiento de la calidad de vida.

## PROBLEMA I: LA SUBUTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS PATRIMONIALES

Muchos edificios históricos están sub-utilizados. En algunos casos, los edificios solo hacen uso de su planta baja, por lo general con fines comerciales, mientras que los pisos superiores se mantienen sin uso, debido a malas condiciones de la edificación, altos cánones de arrendamiento o dificultades de acceso por no haber circulación separada para los pisos superiores. Cuando los pisos superiores se utilizan como hoteles y no para usos residenciales, no contribuyen a aliviar las necesidades de vivienda ni mejorar la calidad de vida para los residentes locales.

## PROBLEMA II: ESTRATEGIAS DE DIVISIÓN ESPACIAL

En Cuenca los dueños de propiedades han adoptado diferentes estrategias para obtener mejores rentas de los edificios históricos. El método tradicional en la división es separar la propiedad en dos partes. Una opción es utilizar la planta baja para uso comercial y los pisos superiores para residencias. Otra configuración podría ser mantener el frente para usos comerciales y la parte posterior para residencias. El gran tamaño del espacio residencial junto con las consecuentes alzas en costos de arrendamiento no son atractivos para los inversionistas privados. La solución de mercado es arrendar un edificio en partes mezclando funciones residenciales y comerciales e inquilinos, lo que lleva a una sobre utilización de los edificios e intervenciones inconsistentes con la preservación de sus valores patrimoniales. Por otra parte, en muchas instancias, se han demolido las edificaciones de los patios interiores tradicionales para convertirlos en actividades que afectan negativamente el valor patrimonial de los edificios, tales como estacionamientos públicos. Esto resulta en una falta de integridad e inconsistencia en las acciones de reutilización adaptativa.

## PROBLEMA III: CAPACIDAD DE CONSTRUCCIÓN

La capacidad de las construcciones patrimoniales de acoger usos contemporáneos es diversa debido a los estilos arquitectónicos y características estructurales que determinan sus valores históricos, culturales y socioculturales. Los edificios menos valiosos desde el punto de vista patrimonial y que permitirían mayor flexibilidad para intervenciones de rehabilitación adaptativa, son más apetecidos por los inversionistas privados. Sin embargo, los problemas de tenencia (múltiples dueños que resultan de derechos hereditarios) complican la participación de capitales privados en rehabilitaciones adaptativas de gran escala y reducen la posibilidad de usos mixtos en edificios patrimoniales. Además, los edificios residenciales de tamaño pequeño tienen un costo menor de restauración y mantenimiento. Si no existen reglamentaciones adecuadas o suficientes políticas del ministerio local, tales como incentivos fiscales, cada vez más bienes del patrimonio entran en peligro de desaparición.

1. Acervo de edificios patrimoniales. (Foto: Shuxin Wu)

2. Integridad (Foto: Shuxin Wu)

3. Uso. Foto por Xiaolin Chen

4. Edificio subutilizado. Foto: (Xiaolin Chen)

5. Estrategias de división espacial local en los edificios históricos. (Foto: Xiaolin Chen)

6. Edificio abandonado por falta de capacidad de construcción. (Foto: Xiaolin Chen)

# ESPACIOS PÚBLICOS



La Nueva Agenda Urbana tiene como objetivo construir un mejor futuro urbano haciendo que las ciudades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. La creación y el mantenimiento de espacios públicos dentro de las ciudades es esencial para lograr estos objetivos, razón por la que, la creación y el mantenimiento de éstos espacios es esencial para la conservación de los valores patrimoniales urbanos. Los espacios públicos promueven la sostenibilidad, la prosperidad y la salud de las ciudades a través de su capacidad para crear conexiones sociales, funcionar como nodos comunitarios y ofrecer áreas verdes que contribuyen a la salud de los ciudadanos. La conservación de estos atributos de la estructura urbana contribuye a la preservación del patrimonio, tanto tangible como intangible, en los centros históricos de las ciudades.

1. La Plaza de los Herreros en Las Herrerías, es un ejemplo de un espacio público que no ha alcanzado su máximo potencial. (Foto: Dorcas Corchado)

Los espacios públicos son conectores que pueden unir a diversas comunidades a través de su uso para festivales, actividades económicas, relajación y recreación, y por su aportación a mejorar la calidad ambiental de las áreas urbanas, todo lo cual fomenta una ciudad más accesible y equitativa a través de la promoción de la prosperidad social y económica. Esta prosperidad respalda la preservación del carácter único de una ciudad -su espíritu o patrimonio inmaterial- y cuando el espíritu de una ciudad está prosperando, este éxito a menudo puede ser también usado para apoyar la preservación de los bienes del patrimonio material de una comunidad. Por ejemplo, los espacios comunitarios bien diseñados y bien utilizados a menudo activan y hacen crecer la actividad comercial (en los sectores formales e informales de la economía), lo que a su vez brinda un nivel de estabilidad a la comunidad. Cuando



se administra adecuadamente, esta estabilidad atrae nuevas mejoras e inversiones que contribuyen al mantenimiento general y la conservación del espacio físico.

Además de patrimonio intangible y monumentos arquitectónicos, Ecuador posee bienes naturales y ricos paisajes que son muy valorados por los ciudadanos del país. Es necesario encontrar nuevas formas de integrar este patrimonio natural al tejido urbano de la ciudad. Los espacios verdes, una importante categoría dentro de los espacios públicos, son esenciales no solo para el bienestar de sus ciudadanos, sino también para la conservación de su patrimonio y cultura. Los espacios verdes promueven el caminar y el uso de la bicicleta como modos de transporte sostenibles, que además de proporcionar beneficios de salud

2. El Parque Nacional Las Cajas, localizado en las afueras de la ciudad de Cuenca es un bien patrimonial valorado por la ciudad. Alberga una parte del camino Inca, provee agua potable para la ciudad y sus montañas son reconocidas como lugares sagrados. (Foto: Katie Levesque)

a los ciudadanos, contribuyen a reducir la contaminación ambiental y la congestión urbana que impactan negativamente el patrimonio histórico construido de las ciudades. Los espacios públicos también pueden contribuir a preservar las cuencas hidrográficas y otros valiosos bienes patrimoniales naturales.

Si bien nuestros esfuerzos de preservación se enfocan en los centros históricos de las ciudades, debemos reconocer que esta es una pequeña sección de un ecosistema regional interconectado. Si no podemos apoyar comunidades saludables y prósperas, los esfuerzos para conservar el patrimonio construido serán en vano.

# MOVILIDAD

*“La calle es el río de la vida, el lugar donde nos unimos, el camino hacia el centro.” - William H. Whyte*

La movilidad dentro de una ciudad es uno de los aspectos cruciales de la vida urbana. Pensar en las calles como uno de los primeros pasos hacia la creación de un plan de desarrollo urbano sostenible es imprescindible para una ciudad exitosa. Hoy día, las calles son consideradas simplemente conectores, que nos transportan de un destino a otro; sin embargo, antes de la introducción de automóviles, las calles eran lugares de las cuales prosperó la vida social de una comunidad, donde los niños jugaban y donde se conversaba. Hoy esto ha cambiado, las calles tienen un papel más pragmático que cultural. Es imperativo recuperar las calles como lugares sociales que no son solo dominadas por los automóviles, sino funcionan como verdaderos espacios públicos.

Una calle sirve múltiples propósitos en el ámbito público. Es la plataforma donde se desarrolla la vida comunitaria de un vecindario. Es el corredor de movimiento donde nos encontramos, caminamos, observamos y algunas veces nos sentamos. Es en la calle donde nos familiarizamos con los lugares. Las actividades de una calle ayudan a comprender las complejas etapas de desarrollo de la ciudad. Es uno de los lugares que más enriquecedores de la experiencia en la ciudad. Desafortunadamente, debido a la dependencia de los automóviles, la propiedad de las calles les ha sido concedida convirtiéndolas en espacios inhóspitos, incluso peligrosos, para los peatones. Además las áreas privadas que originalmente eran de uso residencial, se rediseñan para el alojamiento de vehículos, lo que provoca cambios drásticos en la tipología y carácter del entorno construido.

Mundialmente, incluyendo Ecuador, las ciudades luchan contra esta pérdida de sentido del lugar, especialmente en sus distritos históricos. Las áreas diseñadas principalmente para el tráfico peatonal, ahora son dominios de bocinas y el humo expulsado por los automóviles que circulan a gran velocidad. Esto ha empujado a los peatones a los márgenes de la calle y ha eliminado la oportunidad de experimentar las ofertas de un centro histórico. Uno de los desafíos más grandes para el desarrollo sustentable es el poder recuperar las calles en los distritos históricos para el uso de los residentes y usuarios. La dominancia del automóvil impacta negativamente a los residentes y turistas.

Es importante abordar el problema de la movilidad en los distritos históricos porque sin esta conexión, todo lo demás no podrá prosperar. Una calle exitosa es aquella en la que cada usuario tiene acceso y se siente seguro. Una función no debe opacar a la otra y debe atender a las diversas necesidades de



sus usuarios. Debe relacionarse con su contexto inmediato, crear una imagen positiva y añadir carácter mientras cumple su función fundamental. Es crucial comenzar a replantear las calles como lugares que no solo movilizan a las masas, sino que también les proporcionan una experiencia multisensorial para apreciar plenamente el carácter único de los centros históricos.

1. Espacio designado para los peatones siendo utilizados como estacionamientos. (Foto: Yuexian Huang)

2. Automóvil estacionado en la acera. (Photo: Yuexian Huang)

3. Ejemplo de como algunas aceras terminan abruptamente en el medio de las calles. (Foto: Yuexian Huang)

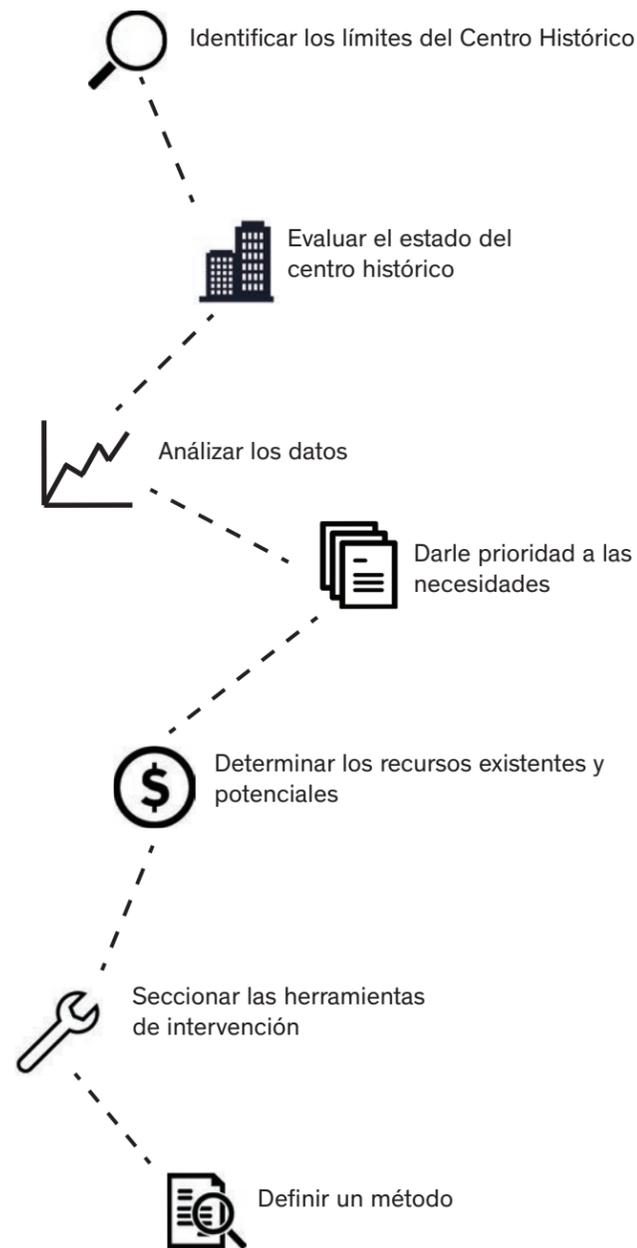
4. Calle con aceras amplias en Cuenca, que da prioridad al peatón.



**PARTE II:**  
PROBLEMAS DE CONSERVACIÓN EN LAS CIUDADES DE TAMAÑO  
MEDIO

# ORIENTACIONES PARA LA IMPLEMENTACIÓN

Las próximas secciones de este informe se enfocan en presentar varias herramientas analíticas y operacionales para poner en valor el patrimonio urbano con el fin de fomentar el desarrollo social y económico de las comunidades. La Segunda Parte del informe se inicia con una recomendación general sobre el proceso de implementación, adaptada a las necesidades de las ciudades de tamaño medio, que cubre las actividades comprendidas entre el análisis de las condiciones existentes hasta el diseño de intervenciones. Las orientaciones también entrelazan varios temas tratados en este informe. Los pasos uno al tres, esencialmente son un diagnóstico del estado de los centros históricos que desarrolla los métodos analíticos de identificación de los actores sociales y los activos patrimoniales discutidos en las páginas 5 y 6. También incluyen herramientas para la evaluación de problemas específicos que son discutidos en las páginas subsecuentes. Los pasos cuatro y cinco le dan prioridad a siete temas con particular interés en los centros históricos de ciudades de tamaño medio los que se resumen en las páginas 29 y 30. Finalmente, en los pasos seis y siete, se identifican intervenciones para abordar estos problemas. En esta sección del informe se analizan posibles intervenciones para abordar cada tipo de problema identificado.



## PASO 1

Identificar el Centro histórico

- a) ¿Cuáles son los límites oficiales y los límites inoficiales?
- b) ¿Cuáles son las demografías del centro histórico?
- c) ¿Qué tipos de comercios hay en el centro histórico?

## PASO 2

Evaluar el estado actual del Centro Histórico

- a) Condiciones físicas de los edificios y el contexto
- b) Estado de la comunidad
- c) Viabilidad económica del centro histórico

## PASO 3

Analizar los datos

- a) ¿Qué es lo más valioso para la comunidad?
- b) ¿En qué le gustaría a la comunidad ver cambios?

## PASO 4

Priorizar las necesidades

- a) ¿Cuáles problemas aparecen más frecuentemente?
- b) ¿Qué restricciones existen para atender los problemas?

## PASO 5

Determinar los recursos existentes y potenciales

- a) Fondos existentes
- b) Programas de ayudas y subsidios
- c) Asociaciones inesperadas

## PASO 6

Seleccionar las herramientas de Intervención

- a) Deben ser apropiadas para identificar recursos, restricciones y necesidades

## PASO 7

Definir un método

- a) Línea de tiempo
- b) Momentos de Verificación
- c) Métricas definitivas de éxito

# CASO DE ESTUDIO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS ORIENTACIONES: CUENCA



## IDENTIFICAR LOS LÍMITES DEL CENTRO

Cuenca delimitó su centro histórico cuando presentó su postulación a la Lista de Patrimonio Mundial. Esta información se encuentra en la página web de UNESCO en la Lista del Patrimonio Mundial y en publicaciones más recientes como el estudio del Paisaje Histórico Urbano de Cuenca, realizado por la Universidad de Cuenca, y digitalmente en un mapa de ArcGIS. El Municipio de Cuenca llevó la delimitación más allá en el estudio del plan maestro de Cuenca RED. En este estudio se examinó la ubicación de los sitios patrimoniales y su cercanía a las funciones e infraestructuras básicas de la ciudad tales como los estacionamientos, los comercios y las vías principales. Los analistas realizaron encuestas a la comunidad, que ayudaron a confirmar los límites del centro histórico y recopilar información sobre viviendas y negocios en este sector de la ciudad.



## EVALUAR EL ESTADO DEL CENTRO HISTÓRICO

Con las encuestas hechas por la Universidad de Cuenca, la ciudad pudo recopilar datos sobre el estado físico del centro histórico. Además, llevaron a cabo encuestas públicas para evaluar la visión de los ciudadanos del centro histórico. Los resultados de estos estudios indicaron que en Cuenca los habitantes estaban siendo expulsados del centro histórico, lo que fue percibido como una amenaza a la autenticidad del patrimonio del centro histórico. Sin embargo, los residentes del centro histórico y sus áreas adyacentes expresaron interés en seguir adelante con los esfuerzos de conservación. El apoyo local siempre es necesario para apoyar los esfuerzos de planificación y conservación del patrimonio histórico.



## ANÁLISIS DE LOS DATOS

El análisis de datos será diferente para cada ciudad, pero probablemente confirmará opiniones profesionales sobre los problemas dentro del centro histórico. En el caso de Cuenca los estudios presentan la información en forma gráfica lo que facilita su comprensión. Los mapas de las fases de desarrollo de la ciudad elaborados por el estudio de Paisaje Urbano Histórico son de fácil uso por profesionales tal como son los datos del Estudio Cuenca Red. Asimismo, en el estudio del PUH, los datos de la encuesta se colocaron en gráficas sencillas y fácilmente legibles para cualquier persona.



## DARLE PRIORIDAD A LAS NECESIDADES

Los datos de la encuesta presentados en el PUH muestran gráficamente los problemas, la frecuencia con la que son mencionados por los entrevistados y quién menciona el problema. Los profesionales pueden usar gráficas similares para confirmar sus propias hipótesis sobre los problemas dentro del centro histórico y para ayudar a la población local a encontrar soluciones a los problemas identificados. Los estudios del PUH y de Cuenca Red identificaron los problemas destacados por la comunidad y es de esperar que los problemas que tienen mayor impacto sobre la calidad de vida serán, posiblemente los más mencionados por la mayoría de la población. Además, ninguno de los documentos menciona restricciones. Esto es esperado porque ambos documentos son principalmente para la visión y la síntesis de datos. Es muy probable que tanto el Municipio de Cuenca como los otros municipios en Ecuador ya conozcan sus restricciones.



## DETERMINAR LOS RECURSOS EXISTENTES Y POTENCIALES

Es muy probable que el Municipio de Cuenca haya identificado recursos financieros para inversión, subsidios, préstamos y oportunidades pro-bono, pero la información no estaba disponible al momento de redactar este informe. Otros recursos disponibles son las asociaciones de cooperación con otras instituciones las que, en el caso del Municipio de Cuenca, se reconocieron en la documentación provista. Por ejemplo, para completar el estudio Cuenca Red, el Municipio recibió apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y se benefició del estudio de Paisaje Urbano Histórico ejecutado por la Universidad de Cuenca. Existe la posibilidad que hayan otros potenciales recursos en asociaciones públicas/privadas con desarrolladores o agencias de servicios, programas de subsidios nacionales o internacionales u otras ciudades con objetivos similares dentro de una región definida.



## ESCOGER LAS HERRAMIENTAS DE INTERVENCIÓN

Las herramientas de intervención varían en escala y profundidad y dependen de los resultados del análisis de los datos, las necesidades y preferencias de la población, y los recursos disponibles. Por ejemplo, en el estudio Cuenca Red el Municipio se benefició de los diseños elaborados por el equipo consultor, los que ahora está en proceso de evaluación para determinar su capacidad para responder a las necesidades identificadas con la población. Más adelante en este documento hay otras sugerencias de herramientas y casos de estudios



## DEFINIR UN MÉTODO

Una vez seleccionada las herramientas, se debe desarrollar un método de implementación. El método debe incluir plazos razonables de ejecución, hitos relevantes para medir el avance y medidas específicas de éxito. Por ejemplo, en las intervenciones de diseño prescritas por Cuenca Red, el municipio definió las fases del proyecto con un objetivo específico para cada una. La primera fase se concentra en abrir y activar los espacios definidos a través de la construcción y el diseño. La segunda fase se centra en involucrar a las personas para que los espacios sean utilizados y alcanzar los resultados de rehabilitación a largo plazo de los espacios públicos. En última instancia, el Municipio sabrá que los esfuerzos están funcionando si los espacios recién diseñados están siendo utilizados por las personas, pero para llegar a este nivel, la municipalidad deberá concentrarse en las necesidades sociales que los espacios satisfacerían. Esto se haría mediante la clara identificación de hitos para medir el avance en el proceso de diseño y desarrollo. Esencialmente, los hitos y sus métricas asociadas son centrales para que el proyecto no se descarrile durante la fase de ejecución.

# PROBLEMAS Y HERRAMIENTAS

Basado en el diagnóstico de patrimonio y objetivos de desarrollo urbano de la Nueva Agenda Urbana para la ciudad de Cuenca, se identificaron siete problemas clave para explorar más a fondo en las ciudades de tamaño medio de Ecuador. Elegimos estos siete asuntos por dos razones principales. En primer lugar, cada uno es fundamental para alcanzar los objetivos de la Nueva Agenda Urbana en Ecuador. Un comercio sustentable, por ejemplo, es esencial para los objetivos de inclusión económica y sostenibilidad. Si las pequeñas empresas no son suficientemente competitivas, los propietarios se ven potencialmente privados de sus medios de sustento económico. Cada uno de los temas seleccionados plantea un problema específico en Ecuador que amerita un análisis y la búsqueda de soluciones originales.

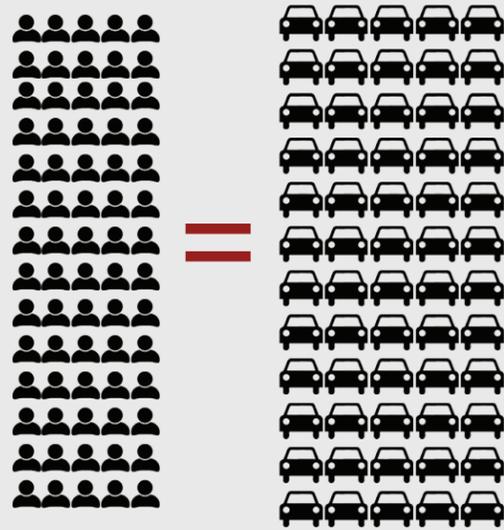
La segunda razón para la selección de estos siete temas es que todos están directamente relacionados con los bienes patrimoniales discutidos en la Parte I de este documento. Un ejemplo de estas relaciones la provee la sostenibilidad comercial. La protección de los valores de uso económico del patrimonio—que incluye los usos productivos de los bienes patrimoniales por las empresas, los comercios, las artesanías y los mercados—y la sostenibilidad de la protección de este patrimonio asegura medios de subsistencia de los residentes y usuarios de las áreas urbanas patrimoniales. Este es un ejemplo de como la protección del patrimonio ayuda en forma directa a lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana sobre las economías inclusivas y sostenibles.

Hemos elegido categorías de temas bastante amplios deliberadamente para garantizar que sean aplicables en todas las ciudades de tamaño medio de Ecuador. Los detalles de cada problema pueden variar de una ciudad a otra; por ejemplo, en Cuenca, la mayor amenaza a la diversidad comercial del centro histórico es la disminución de la demanda por los productos de los oficios y artesanías locales; por su parte en Quito, hasta hace poco, era la gestión de los mercados públicos. En el presente informe se discuten algunas variaciones de estos problemas, aunque ciertamente pueden existir diferentes versiones en otras ciudades las que no se discuten aquí.

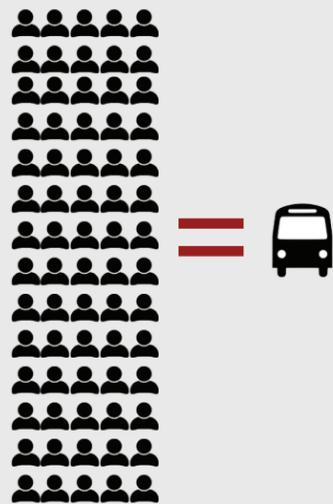
Para cada tema exploramos acciones que las ciudades pueden tomar, tanto para evaluar el estado del problema como para intervenir. Las intervenciones que se discuten surgen de los estudios de casos globales que también son discutidos en cada sección.

	Summary of Issue	Contributing Factors	Issues Preventing Action	Possible Interventions	
	<b>Car Dominated Districts</b>	Pedestrian oriented streets have become car dominated spaces	Ease of commute Status symbol Ineffective alternative transit	Cost and space prohibitive Convenience of personal transport Urban Sprawl	A well integrated public transit network Pedestrian prioritized streets Reduced parking spaces
	<b>Housing Diversity</b>	Housing stock does not match the needs of the populous	Noncompliant intervention Affordability Shifts in occupancy	Lack of efficient policy Inadequate policy enforcement Deficient private investment	Adaptive reuse ordinances Housing policy Public-private partnerships
	<b>Commercial Diversity</b>	Locally-owned businesses, including traditional crafts, struggle to remain economically viable	Change of lifestyle Change in technology Increasing tourism	Faith in local politics Profitability	Expand market for local crafts Policy to support affordability for local businesses Public market management
	<b>Ownership of Public Spaces</b>	Current public spaces are unable to meet everyone's needs	Insufficient accessibility and sustainability Underutilization and safety of public space Under-representation of local context	Lack of community engagement Conflicting needs Lack of supporting activities and facilities	Community involvement Integrated design/planning
	<b>Building Obsolescence</b>	Economic, physical, and functional devaluation of property	Loss of utility Value of land exceeding the value of the building Vacancy	Cost prohibitive Poor building condition Inability to comply with regulations	Adaptive Reuse Preventative planning and maintenance Designation
	<b>Insensitive Construction</b>	challenge of preserving valuable characteristics in the process of contemporary development	Informal intervention Inadequate regulation of Land Use Contemporary demands	Profitability Scale	Design Guidelines Building and use regulation in historic districts
	<b>Missing Green Space</b>	Un-greening the city, either intentionally or as an unintended consequence	Increased development Not prioritizing existing green spaces	High need for development Prioritization of parking Cost prohibitive	Policies that require new vegetation and maintenance Reestablish historic green spaces

# DISTRITOS DOMINADOS POR EL AUTOMÓVIL



Toma **60 autos** cargar a 75 personas



Toma **1 autobus** cargar a 75 people

El automóvil como medio de transporte ocupa más espacio que un autobús, tren o una bicicleta. Viajar desde la casa hasta el trabajo en automóvil consume 90 veces más espacio que si el mismo viaje se hiciera en autobús o tram.

1

En los últimos cincuenta años, ciudades de alrededor de todo el mundo han reconocido la necesidad de reducir la presencia de los automóviles en sus centros urbanos. Este cambio ha surgido como resultado de un aumento en la dependencia del automóvil de la sociedad. En los centros históricos, este cambio ha transformado el uso de las calles tradicionalmente peatonales a espacios que hoy son dominados por automóviles. Como resultado, las calles se han vuelto menos seguras para los peatones y ciclistas, y la congestión del tráfico continúa reduciendo la calidad del aire y aumentando la contaminación acústica. Éstos afectan negativamente la calidad de vida de los residentes, reducen la visibilidad de negocios y no aseguran la conservación sostenible del patrimonio para las generaciones futuras.

A continuación, se discuten los principales problemas y algunas posibles soluciones para la reducción de tráfico motorizado en los centros históricos. Entre las soluciones se destacan:

- Reducción del acceso del automóvil a rutas estratégicas en el centro histórico
- Un enfoque de “una sola plataforma” que utiliza demarcaciones simbólicas en el pavimento que indican a los conductores que están entrando en zonas peatonales.
- La adopción de métodos de transporte público sostenible

Los casos de estudio presentados aquí destacan enfoques para diseñar planes que alcancen un transporte sostenible. La ejecución de estos programas no estuvo exenta de dificultades, pero al darle prioridad a la visión de un transporte sostenible, la ciudad y las personas se beneficiaron. Existe una gran variedad de formas para implementar calles peatonales en sus zonas históricas. Estos casos de estudio ejemplifican diversos métodos que se pueden utilizar al planificar el transporte alternativo en Ecuador y son excelentes referencias para superar los obstáculos que impiden cambios efectivos.

El objetivo de una de estas intervenciones es “Evaporar el tránsito”, un concepto sobre la reducción de tráfico el que limita el espacio provisto para los vehículos e introduce modos de transporte alternativos. Existe una amplia literatura que discute la forma como estas estrategias resultan en una mejor calidad de vida para los usuarios, la movilidad y la accesibilidad. Los informes comisionados por el Departamento del Medio Ambiente, Transporte y Regiones del Reino Unido muestran el éxito de las estrategias de la “evaporación del tráfico”.<sup>1</sup>

## INTERVENCIONES

*Creando Zonas Libres de Automóviles:*

*“Instead of wide, noisy streets in and out of the city and six story underground parking all over the city center, Copenhagen has opted for fewer cars and an extremely attractive city center. Copenhagen is living proof that it works.”*

*(Jan Gehl and Lars Gemzøe 1996).*

Actualmente, varias ciudades históricas manejan el tráfico y la congestión vehicular rediseñando carriles unidireccionales. Sin embargo, para crear un distrito histórico más amigable para los peatones, es imperativo cambiar las prioridades y otorgarle espacio y seguridad al peatón en lugar de al automóvil. El espacio público debe primero acomodar a los peatones, luego ciclistas y transporte público y, por último, a los automóviles privados.

En la década de los 60, la ciudad de Copenhague enfrentaba un aumento del volumen de tráfico vehicular en el centro de la ciudad medieval que usaban las plazas como espacio de estacionamiento, lo que resultó en un rápido deterioro de las condiciones para los peatones. En 1962, la ciudad implementó una medida drástica en la que convirtieron la calle principal en una zona peatonal, prohibiendo la entrada de automóviles. A pesar del escepticismo y la oposición, el plan se implementó y resultó ser una estrategia exitosa que llevó a aplicar la estrategia en otras calles llevando a Copenhague a ser una ciudad vibrante y amigable al peatón cuyos espacios públicos son intensamente usados por residentes y turistas durante todo el año.

Hoy, el 33% de las calles de la ciudad y un 67% de plazas urbanas están libres de automóviles, además el 80% de los viajes en la ciudad son peatonales y un 14% en bicicleta.<sup>2</sup> Este plan ha resultado en un impulso económico para las empresas en las áreas peatonales, y ha cuadruplicado las paradas y estancias de los visitantes en comparación con el 1968.<sup>3</sup> Hoy día los espacios libres de automóviles son lugares donde se fomentan actividades culturales y festivales en los que participan residentes y turistas. El plan se fue implementando en fases y se transformó gradualmente, de manera que permitió que los residentes y usuarios se adaptaran a los nuevos cambios y comenzaran a utilizar el transporte público, andar en bicicleta o caminar como modo principal de transporte en lugar del uso de vehículos privados.

## COPENHAGEN, DINAMARCA

En 1962, la ciudad de Copenhague inició la implementación de un plan de peatonalización de sus calles principales, para promover más actividad social en los espacios públicos y reducir el uso del automóvil en el centro de la ciudad. Desde entonces, el centro histórico se ha transformado gradualmente, como resultado de la implementación de un plan de gestión del tráfico, en una zona peatonal atractiva. Este plan aplica varias estrategias para aumentar la capacidad de transporte del área incluyendo: limitar el número de espacios de estacionamiento, reducir el número de carriles de automóviles en las calles principales, restringir el tránsito vehicular en horas específicas, y desarrollar redes de transporte público y bicicletas a través del distrito histórico de la ciudad. Estos esfuerzos de la autoridad de la ciudad han descongestionado el centro histórico.

Desarrollo de calles y plazas sin autos, Centro de Copenhague 1962-96



1962: 15 800 m<sup>2</sup>

1996: 95 750 m<sup>2</sup>



3

## LECCIONES

- La implementación gradual de redes de transporte alternativas al automóvil (transporte público, carriles para bicicletas, etc.) permite a los residentes acostumbrarse a las nuevas rutas al tiempo que no obstruye el acceso a las empresas y comercios.
- La peatonabilidad de un centro histórico aumenta la visibilidad de las empresas locales y promueve las actividades residenciales
- Los usuarios de automóviles modifican sus modos de transporte cuando se enfrentan a la congestión del tráfico. Los planificadores urbanos pueden aprovechar esta oportunidad para ofrecer alternativas de transporte que optimicen el uso del espacio público y mejoren la calidad de vida.

1. Fuente: European Commission Directorate-General for the Environment, *Reclaiming City Streets for People: Chaos or Quality of Life?* (Oficina para la Publicación Oficial de las Comunidades Europeas, 2004). Dibujado por Zara S Bhatti

2. Fuente: European Commission Directorate-General for the Environment, *Reclaiming City Streets for People: Chaos or Quality of Life?* ((Oficina para la Publicación Oficial de las Comunidades Europeas, 2004).

3. Ibid

# DISTRITOS DOMINADOS POR EL AUTOMÓVIL

## SANTIAGO, CHILE

En 2017, Santiago recibió el Premio de Transporte Sostenible por el trabajo que hicieron para mejorar sus espacios peatonales, redes de ciclovías y el transporte público. La repavimentación de varias de las calles del centro de la ciudad fue solo una parte de su transformación a gran escala. Más allá de los diseños de sus calles, las autoridades de la ciudad implementaron programas educativos para promover el transporte ecológico entre los residentes. El enfoque de plataforma única en el diseño de muchas calles ha sido un paso integral en la creación de espacios más seguros para ciclistas y peatones en toda la ciudad.<sup>6</sup>

ANTES



DESPUÉS



4



5

BikeSantiago

### LECCIONES

- El enfoque de plataforma única en el diseño de las calles complementado con señalética adecuada que informa a los conductores que están ingresando a un espacio peatonal, resulta en la reducción de velocidad del tránsito y mayor seguridad para ciclistas y peatones.
- Este enfoque tiene mejores resultados cuando se complementa con intervenciones que señalan a los conductores que deben reducir la velocidad, tales como: árboles y mobiliario urbano. Esto también crea un entorno más atractivo para visitantes, residentes y propietarios.
- Las políticas de educación son imprescindibles para establecer cambios efectivos a gran escala en el paisaje urbano.
- La cooperación entre municipios homogeneiza estándares sostenibles para una ciudad.

### ACERCAMIENTO DE “PLATAFORMA ÚNICA”

Cuenca nos ayudó a darnos cuenta de que la ciudad, al igual que otros distritos históricos, enfrenta el tema de competencia entre peatones y automóviles en sus núcleos históricos. Las calles originalmente diseñadas para el tráfico peatonal y los carretones tirados por animales son hoy utilizadas por los vehículos que circulan a velocidades mucho mayores y que desplazan a los peatones, a la periferia de las calles. Este movimiento no solo ha reducido el espacio para los peatones, sino que también los ha puesto en peligro debido a la ausencia de iluminación adecuada en las calles, cruces peatonales seguros, suficiente visibilidad y la ausencia de aceras continuas.

Para mejorar la movilidad de los peatones, varias ciudades alrededor del mundo han adoptado el concepto de “plataformas únicas” en las zonas peatonales de sus distritos históricos. “Plataforma única” es una estrategia de diseño de la superficie de las calles donde se eliminan las diferencias de altura y la correspondiente asignación de espacio entre aceras para peatones y calzadas para los vehículos automotores. Esto crea una calle compartida por diferentes modos de tráfico, pero con un enfoque hacia el peatón. Los carriles están demarcados mediante el uso de vegetación, mobiliario urbano e iluminación. La textura de la superficie se cambia de asfalto a un material complementario, como ladrillos pavimentados o adoquines, que actúan como un heraldo para reducir la velocidad de los automóviles.

Este enfoque fue adoptado en el área del mercado central de Santiago, Chile. El área del mercado, congestionada de automóviles y sin regulaciones, se rediseñó para transformarlo en un oasis amigable para los peatones. La ciudad rediseñó las calles principales de su Centro Histórico bajo el principio de “Plataforma única” agregando más espacio en la acera y brindando un corredor exclusivo para el transporte público para conmutar entre los destinos de los usuarios. Aunque entre 2003 a 2014 la ciudad experimentó un aumento significativo de automóviles, más personas recurrieron a las bicicletas, el transporte público o caminar para evitar atascos y estacionamientos limitados. Así en el centro de la ciudad se observó una reducción en la densidad de automóviles. En los últimos dos años, la ciudad también ha visto un aumento en el uso de bicicletas de 150 viajes en bicicleta hasta 5,000 por día, principalmente debido a su programa de bicicletas compartidas llamado BikeSantiago.<sup>5</sup>

La introducción de “plataformas únicas” en áreas altamente congestionadas proporciona al peatón un espacio de movilidad seguro y protegido. La calle ya no está dominada por los vehículos de alta velocidad, sino que se comparte entre diferentes usuarios que son mutuamente cautelosos en su uso.

### ADOPCIÓN DE UN SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO SUSTENTABLE

Nuestro estudio de Cuenca reveló una gran presencia de vehículos privados junto con autobuses de transporte público en las calles de su distrito histórico. La contaminación causada por los vehículos en el núcleo histórico es perjudicial para la estructura física de las edificaciones patrimoniales y espacios públicos y, a largo plazo puede causar daños severos. Es imperativo, por medio de modos de transporte alternativos, sostenibles y respetuosos con el medio ambiente, reducir el número de vehículos en los distritos históricos.

La ciudad de Estrasburgo en Francia inició su Plan de Movilidad Urbana en 1990 para combatir problemas relacionados con el tráfico tales como la congestión vehicular, la alta contaminación atmosférica y acústica, el espacio limitado para el peatón en las calles y espacios públicos y el alto número de accidentes.<sup>7</sup> El objetivo del plan era reducir la densidad de automóviles en el centro de la ciudad e introducir un sistema de transporte público sostenible y accesible, que compartiera las calles con peatones y bicicletas. La ciudad redujo el número de vehículos en la calle al utilizar ese espacio para el transporte público y lograron redirigir el tráfico vehicular a la periferia del centro vías circunvalares. Este plan se implementó en etapas y con la participación de la comunidad.

La primera línea de Tranvía se inauguró en 1994, seguida de otra en el año 2000, que incluyó medidas de acceso universal. El uso del transporte público resultó en una reducción del 17% en el tráfico vehicular que ingresa al área central de Estrasburgo. Además, el uso de automóviles privados se redujo de un 72.5% en 1989 a un 60% en 1999, y el uso del transporte público aumentó del 11% al 60% en el mismo período.<sup>8</sup> El éxito del sistema de transporte público fue a tal punto significativo que al 2010 la ciudad había abierto dos líneas de tranvía adicionales.

## STRASBOURG, FRANCIA

En 1994, la ciudad de Estrasburgo abrió su primer tranvía que tenía como función conectar el centro de la ciudad con los barrios del este y oeste. El proyecto inicialmente enfrentó una oposición por parte de los dueños de negocios y residentes del centro que temían que la construcción de la infraestructura redujera el acceso al área. Para aliviar estas preocupaciones, las autoridades de la ciudad realizaron amplias consultas con residentes, empresas y asociaciones de usuarios en el área para crear conciencia y educarlos sobre los beneficios del proyecto. Se colocaron anuncios en revistas y periódicos locales para promocionar el proyecto y su construcción. Además, se creó un centro telefónico al que las personas podían llamar con sus inquietudes y preguntas. Una vez completado el proyecto, se realizaron estudios que mostraron un aumento en el uso del transporte público y se consideró tan exitoso que para el 2010 se implementaron y construyeron tranvías adicionales.



6



7

### LECCIONES

- La oposición es esperable, pero con una visión clara y la discusión con la comunidad de soluciones sostenibles se pueden tener resultados positivos.
- La comunicación con los residentes, empresarios y asociaciones que se ven directamente afectados por la implementación de un sistema de transporte público es especialmente importante.
- La información amplia y actualizada sobre el progreso en el diseño e implantación de los proyectos usando medios de fácil acceso a la población—periódicos locales, revistas y afiches callejeros—fomentan la transparencia y aumentan la confianza en los proyectos de la ciudad.
- Es importante clarificar los beneficios que el transporte público generará a los residentes una vez que sea completado.

4.Fuente: Jemilah Magnusson, “Santiago, Chile Improves Equity by Putting Pedestrians First,” *Institute of Transportation & Development Policy* Imágenes: Claudio Olivares Medina

5.Fuente: vitacurasustentable.cl

6. Fuente: European Commission Directorate-General for the Environment, *Reclaiming City Streets for People: Chaos or Quality of Life?* ((Oficina para la Publicación Oficial de las Comunidades Europeas, 2004).

7. Ibid



## CUENCA, ECUADOR



En el centro histórico de Cuenca, se ha propuesto un plan de renovación para el edificio histórico Casa Armijos. El plan, basado en la tipología del edificio, es estructurar la propiedad del edificio bajo la forma de un condominio. Los residentes del edificio pueden tener sus propiedades privadas, respectivamente, y ser copropietarios de los espacios comunes del edificio. Esta estructura permite diversas formas de tenencias para los espacios privados, desde la propiedad privada hasta el arrendamiento. La rehabilitación adaptativa del edificio crea espacios residenciales de diferentes tamaños y precios para que el edificio sea un espacio ocupado por diversas familias de diferentes tamaños e ingresos. De esta forma, los residentes al ser propietarios tienen el derecho y la obligación de mantener y administrar el edificio asegurando mejor la sostenibilidad del proceso de conservación patrimonial.<sup>1</sup>

En los centros históricos la vivienda es un tema crítico que está estrechamente relacionado con preocupaciones que se son cada vez más relevantes para la conservación del patrimonio y la planificación del desarrollo urbano: el desarrollo comunitario y económico, y la justicia social, preocupaciones que son cada vez más relevantes para la conservación del patrimonio y la planificación del desarrollo urbano. Una comunidad vibrante y dinámica incorpora una mezcla de personas de diferentes edades, ocupaciones, niveles de ingreso, intereses, y también acoge una diversidad de actividades, tales como las pequeñas empresas, las actividades de recreación y deporte, y entretenimiento en espacios de interacción social. La diversidad en la oferta de viviendas, en términos de tamaño, cantidad de hogares en los condominios, la ubicación y el precio, contribuyen de manera significativa a una comunidad diversa, ya que las diferencias tipológicas y la diversidad en los precios ofrecen más opciones para las personas con diferentes necesidades e ingresos. La diversidad en la oferta de viviendas permite que más personas puedan participar en la variedad de actividades de los centros históricos y así contribuir a su vitalidad y la sostenibilidad de su conservación. En la actualidad, los centros históricos de las ciudades pequeñas y medianas están gradualmente perdiendo la diversidad de viviendas y, en última instancia, están reduciendo la diversidad de la población.

En los mercados de vivienda de los centros históricos se dan dos tipos de desajustes. El primero entre la capacidad funcional de los edificios y la demanda de vivienda, y el segundo es entre el uso efectivo que se hace de los edificios y su capacidad de carga. En otras palabras, los desajustes que dan origen a los procesos de obsolescencia funcional y la decadencia física de los edificios residenciales son los procesos que inhiben la diversificación de la oferta de vivienda.

La obsolescencia funcional se manifiesta en la incapacidad de las viviendas tradicionales de satisfacer las necesidades de las familias. Los propietarios de altos ingresos abandonan las viviendas centrales en busca de las comodidades que ofrecen los suburbios (acceso en automóvil, jardines y servicios modernos) y las familias de bajos ingresos, que se interesan en esas localizaciones (por ejemplo porque trabajan en los centros históricos) solo pueden pagar por el uso de una fracción de las viviendas. Este desajuste conduce a la tugurización de las edificaciones patrimoniales de uso residencial. La incapacidad de los mecanismos de mercado para ajustar estas dos tendencias conduce al deterioro del inventario de vivienda en los centros históricos. La sobre utilización de éstos edificios históricos es una de las principales razones para la decadencia física que se observa

en la mayoría de las áreas patrimoniales.

Además de la sobre utilización los edificios patrimoniales sufren de una falta sistemática de mantenimiento regular y preventivo. Los propietarios no cuidan los edificios que ellos no usan directamente, y los inquilinos no tienen incentivos para solventar el mantenimiento de los bienes comunes. Hasta cierto punto, el segundo desajuste se origina en el primero. Cuando los edificios no satisfacen las necesidades actuales de las familias estas los abandonan y son ocupados por familias que no son capaces (ni tienen incentivos) de mantenerlos. Este comportamiento espontáneo del mercado sin una regulación adecuada, pueden dañar las características históricas de los edificios históricos y socavar el interés público.

En los centros históricos que han tenido procesos de conservación y rehabilitación exitosos se ha producido un gradual proceso de expulsión de los habitantes originales por hogares con ingresos más altos interesados en los beneficios de su localización e interés patrimoniales. Este proceso conocido como de “aburguesamiento” (gentrificación) reduce la diversidad social y de actividades económicas de las áreas patrimoniales.

Por lo tanto, es importante que el gobierno intervenga y trabaje con las entidades privadas y los propietarios o inquilinos en los centros históricos para resolver los problemas de manera conjunta. El gobierno puede proporcionar apoyo normativo para atraer residentes e inversiones privadas, regulaciones para guiar los proyectos de rehabilitación a contribuir a conseguir los objetivos sociales de sostenibilidad y equidad social, y poner en vigencia otras herramientas de planificación y gestión del desarrollo urbano consistentes con la situación local y los recursos disponibles.

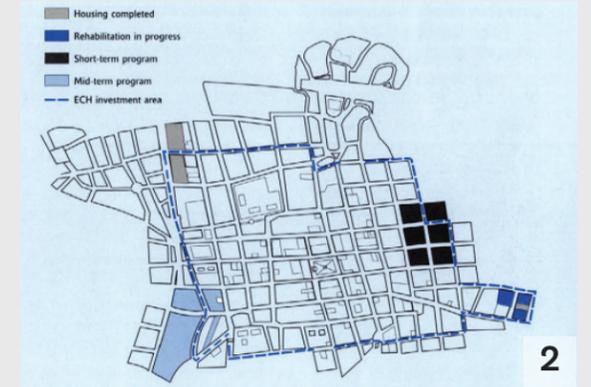
Algunas de las estrategias que pueden ayudar a los municipios a transformar las edificaciones y espacios públicos patrimoniales en activos para el desarrollo urbano incluyen:

### INTERVENCIONES DIRECTAS DEL GOBIERNO

- El gobierno puede crear un ambiente conductivo a las inversiones privadas mejorando el espacio público y la infraestructura pública.<sup>3</sup>

- Poner en vigencia incentivos tributarios para fomentar la inversión privada para la reutilización adaptativa de los edificios históricos compensando a los inversionistas los mayores costos de proveer espacio rehabilitado en edificios

## QUITO, ECUADOR



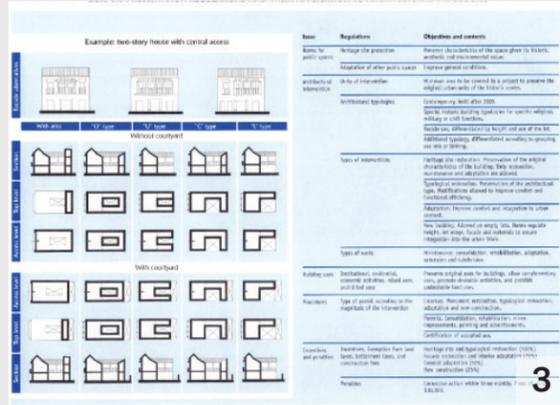
La Empresa del Centro Histórico de Quito— institución público-privada creada para promover la recuperación del centro histórico—actuó como desarrollador inmobiliario en la implementación de un programa de vivienda de bajo costo que contribuyó a minimizar el impacto adverso de la recuperación patrimonial en los hogares de bajo ingreso. Por un lado, las acciones de la ECH contribuyeron a detener la decadencia del centro histórico y permitieron una mayor participación de diferentes actores sociales (como propietarios de edificios, inversionistas, comerciantes, residentes y usuarios diarios) en el esfuerzo de conservación. Para estos efectos la ECH concibió el centro histórico de Quito como un “centro de uso múltiple” capaz de atraer una gran variedad de clientes. Para facilitar la participación privada en este esfuerzo, la ECH, compartió los riesgos de invertir en un centro histórico deteriorado en sociedad con inversionistas y propietarios. La ECH proporcionó asistencia técnica y recursos de inversión, mientras que los socios privados proporcionaron terrenos, capital y conocimiento del mercado.<sup>2</sup>

1. Casa Armijos antes de su remodelación (izquierda) y después de su remodelación(derecha). Fuente: Damiana Isabel Pacheco Aviles, and Ximena Anabel Sarmiento Sanchez, “Propuesta de Intervención Casa Armijos.” (Tesis previa a la obtención del título de arquitecto, Universidad de Cuenca, 2015), 136, 170.

2. Centro histórico de Quito. Fuente: Eduardo Rojas, “Old Cities New Assets: Preserving Latin America’s Urban Heritage,” (Baltimore: The Johns Hopkins University Press and the Inter American Development Bank, 1999), 98.



## CARTAGENA, COLOMBIA



Para preservar el centro histórico de la ciudad, el gobierno de Cartagena asumió la responsabilidad de actualizar la infraestructura, mejorar los espacios públicos y regular la inversión privada de acuerdo con los principios de conservación promovidos por los organismos internacionales. El Municipio de Cartagena publicó la Ordenanza No.6 que regula la conservación del área patrimonial y autorizó la reutilización adaptativa de las edificaciones con base en la conservación de la tipología arquitectónica. El contenido principal de la ordenanza consiste en la identificación de las intervenciones esperadas según la tipología del edificio, tanto en la sección como en planta. Además, la ordenanza reconoció las características propias de cada barrio con el fin de preservar la integridad urbana en los espacios públicos.

- Los programas de asistencia pública para la rehabilitación adaptativa de edificios y los préstamos para la adquisición de viviendas por parte de personas de bajos ingresos ayudan a aumentar la inversión en la rehabilitación de edificios existentes.

### INTERVENCIÓN INDIRECTA DEL GOBIERNO

- Al fomentar la participación de los propietarios, se requiere una regulación rigurosa para asegurar la autenticidad y la integridad en la reutilización adaptativa y limitar la intervención inadecuada de los beneficiarios.

- Apoyo técnico del gobierno para promover la diversificación en las tipologías de vivienda, y para prestar más atención en el mantenimiento regular de los edificios históricos.

- Se puede aplicar un sistema de propiedad de condominio para promover la conservación de las áreas comunes de las viviendas en edificios patrimoniales rehabilitados para viviendas asequibles de diversos grupos de ingresos y mejorar la calidad de vida en los vecindarios.

- Regulaciones para promover la reutilización adaptativa de edificios patrimoniales que permitan usos contemporáneos a tiempo de conservar la tipología patrimonial de las construcciones, y permitir grados de flexibilidad consistente con la conservación de sus valores patrimoniales.

### DESARROLLOS LEGALES DE PROPIEDAD EN COMÚN

Para equilibrar el uso de los edificios históricos de uso residencial con su capacidad de carga y proporcionar viviendas para los residentes locales, asegurando su conservación, es necesario implementar un sistema de tenencia que permita a varios usuarios compartir las responsabilidades de mantenimiento de la estructura, la techumbre, los servicios y los espacios comunes de las edificaciones. Una forma de lograr este objetivo es dividir la propiedad de los edificios bajo las condiciones de la propiedad horizontal que define las áreas que son de propiedad en común, propiedad de condominio.

El condominio, que también se denomina “patrimonio común” en Inglaterra y Australia, permite separar el dominio de unidades de vivienda—donde los propietarios tienen dominio sobre el espacio de su unidad individual—y los componentes del edificio en los que todos los habitantes comparten la propiedad es común. La estructura de condominio ofrece una forma efectiva de dividir una gran propiedad en unidades asequibles para diversidad de actores sociales interesados en su uso. Por otro lado, el condominio es una buena forma de preservar la integridad y la autenticidad de los espacios

comunes, estructura, techumbre y servicios en edificios históricos.<sup>5</sup>

### ORDENANZA SOBRE LA REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA

El gobierno debe poner en vigencia regulaciones que regulen la reutilización adaptativa de edificaciones patrimoniales. Las ordenanzas deben ser basadas en el análisis tipológico de los edificios de la zona histórica, y permitir flexibilidad en la división espacial de propiedades patrimoniales para ajustarlas a las necesidades de usos residenciales, de servicios y productos con demanda contemporánea.<sup>6</sup> El estudio de tipologías es útil en muchos niveles. El conocimiento de las tipologías en fachada ayuda a conservar las características arquitectónicas y estéticas que otorgan a los edificios su condición patrimonial y que contribuyen al carácter patrimonial de los centros históricos. Asimismo, puede guiar a los inversionistas a utilizar los edificios históricos eficientemente, identificando las áreas que es necesario mantener en propiedad condonial y las áreas que se pueden intervenir para asegurar la conservación sostenible de los valores patrimoniales y poder responder a la demanda privada y mejorar la calidad de vida de los residentes y la comunidad.

## VERONA, ITALY SHAOXING, CHINA



La ciudad antigua de Verona experimentó cambios drásticos en la estructura social de los residentes y el deterioro del inventario de viviendas. Para reducir el problema, y considerando que la mayoría de los residentes no tenían acceso al crédito, el gobierno comenzó un plan de microcrédito para el proyecto de rehabilitación donde los propietarios y los inquilinos podían solicitar préstamos de US \$3,000.00 reembolsables en cuatro años. La Autoridad de la Ciudad Histórica también brindó asistencia técnica gratuita sobre conservación, restauración y mantenimiento de sus casas.<sup>7</sup>

El proyecto en Shaoxing estaba enfocado principalmente en mejoras y reparación de las viviendas modestas de la dinastía Ming y Qing de los vecindarios adyacentes al canal en el centro histórico de la ciudad. El objetivo de crear un entorno de vida más saludable al tiempo que se mantiene la mayor cantidad posible de residentes originales, especialmente los hogares pobres, se logró mediante la mejora del entorno construido y los servicios básicos en los edificios individuales. El financiamiento proviene en gran parte del Banco Mundial<sup>8</sup>

3. Análisis de tipologías de los edificios en el centro histórico de Caratagena. Fuente: Eduardo Rojas, “Old Cities New Assets: Preserving Latin America’s Urban Heritage,” (Baltimore: The Johns Hopkins University Press and the Inter American Development Bank, 1999), 57.

4. Vista del centro histórico de Verona, Italia. Fuente: Eduardo Rojas, and Francesco Lanzafame, *City Development* (New York: Inter-American Development Bank, 2011), 283.

5. Cwntro histórico de Shaoxing, China. Fuente: Chinese National Geography, <http://www.dili360.com/cng/article/p5350c3da32b7c87.htm>.



## INDIA



India tiene una vieja tradición de textiles, que se remonta a la civilización del valle del Indo.<sup>11</sup> La tradición no sólo ha servido como base para economía local, sino también es un valioso patrimonio inmaterial que ha sido transmitido de generación en generación. En la actualidad, las artesanías textiles de India se enfrentan a retos derivados de la industrialización, la globalización y el nuevo desarrollo tecnológico. En el contexto de la economía global, basada en Internet, la tecnología de producción tradicional es menos viable desde el punto de vista económico, especialmente porque los pequeños productores no tienen acceso a este mercado en línea.<sup>12</sup> El Gobierno de India está apoyando a estos artesanos a establecer canales de comercialización internacionales a través del Internet.

1. El ministro Indú presenta los textiles a UNESCO (Fuente: Smriti Z Irani on Twitter).

El dinamismo de la actividad comercial local es fundamental para garantizar el acceso equitativo a oportunidades y una economía sostenible en una ciudad, dos de los objetivos clave de la Nueva Agenda Urbana. Si las empresas locales deben competir por espacio y clientes con cadenas comerciales o funciones orientadas al turismo, se reduce el sustento tradicional de familias locales. Por esta razón, es importante apoyar a las empresas locales a sostenerse protegiendo las fuentes de empleo e ingreso que generan.

Los bienes patrimoniales pueden jugar un papel clave en la sustentabilidad comercial para muchas personas. Muchas familias en Cuenca, por ejemplo, dependen para su sustento de la venta de artesanías como forja, la producción de vestuarios para fiestas tradicionales, o la venta y reparación de sombreros de paja de toquilla. Otros, obtienen sus ingresos en actividades comerciales y productivas tradicionales significativas para la comunidad, como panaderías y comidas tradicionales. Otros dependen de la economía informal en los mercados y espacios públicos. Es imperativo apoyar las actividades locales a fin de tener una economía diversificada y dinámica en los centros históricos.

Las dificultades de las economías de los centros históricos pueden tomar varias formas. En Cuenca se identificaron tres situaciones que indican una creciente falta de diversidad comercial:

1. Las artesanías tradicionales y los oficios luchan por seguir siendo viables a medida que se vuelven menos relevantes para la comunidad local.
2. Las empresas locales que actualmente sirven a la comunidad luchan para competir contra las tiendas de conveniencia o negocios orientados al turismo.
3. Los mercados informales ocupan el espacio público y necesitan una mejor gestión.

A continuación, discutiremos las herramientas para evaluar e intervenir en la dinámica económica de centros históricos en ciudades de tamaño medio.

### EVALUACIÓN

Los métodos para evaluar la situación económica de las empresas locales pueden clasificarse en dos categorías: (1) datos informados por los ciudadanos y (2) datos recopilados por las instituciones. En la primera categoría, las ciudades pueden pedir que las pequeñas empresas locales les informen cuándo cierran o se mudan.<sup>1</sup> Si estos registros se mantienen por un periodo de tiempo, se pueden observar patrones que indican qué tipo de empresas se cierran, dónde cierran y se puede rastrear cualquier aumento o disminución en cierres. Esta información ayuda a determinar cuando las empresas

locales relevantes o los oficios y artesanías tradicionales se vuelven menos sostenibles. Si no hay suficiente cooperación de parte de los usuarios de los centros históricos una institución local puede realizar un inventario regular de las empresas locales.

En Cuenca probamos una metodología para evaluar la condición de las empresas locales. Se detectó la ubicación, el tamaño y los tipos de negocios, incluyendo los servicios, oficios tradicionales, actividades informales y comercios boutique orientados al turismo, a lo largo de una ruta de tres cuadras en la calle Córdoba. Después de recopilar los datos, colocamos todo en un mapa para encontrar una correlación entre la ubicación y el tipo de negocio, el tamaño y el valor de venta de productos relativamente estándar. Esta información se puede usar para evaluar el estado de las áreas comerciales en un momento determinado y se puede usar para mostrar tendencias si se realiza de forma regular.

### INTERVENCIONES

#### Oficios tradicionales y oficios

Nuestro caso de estudio, Cuenca, descubrió que los oficios y artesanías tradicionales, que pueden mantener a las familias durante generaciones, pueden también tener dificultades para seguir siendo viables a medida que se vuelven menos relevantes para la comunidad local o en la medida que compiten con los métodos de producción industrializados. Un ejemplo de esto es el trabajo de forja en hierro que ha sido afectado por una disminución en la demanda (menos necesidad de herrar caballos, producción industrial de cerraduras y rejas). A medida que estas artesanías se vuelven menos lucrativas, pueden cambiar el tejido social de una comunidad y hacer que los ingresos futuros sean menos seguros. La evolución de las empresas es un proceso natural a medida que la tecnología y los gustos cambian; sin embargo, si los locales están motivados a mantener los oficios y las artesanías con vida, existen varias opciones sobre cómo apoyarlos.

Una opción es la capacitación técnica para ayudar a los artesanos a acceder a los mercados más amplios, nacionales o internacionales. Una estrategia es ayudarlos a ampliar su clientela potencial en línea, entonces la artesanía puede ser más viable. En India, por ejemplo, el Ministerio de Textiles ofrece estos talleres a los artesanos que practican el tejido tradicional.

Otra opción es crear políticas que hagan que las artesanías locales sean más competitivas. Esto es adecuado para situaciones en las que los productos fabricados localmente luchan por competir con los productos producidos

2. Roxie, un negocio muy conocido y culturalmente valorado en San Francisco (Fuente: "Legacy Business Registry and Preservation Fund," <https://www.sphere.org/legacy/legacy-business-registry-preservation-fund/>).

## SAN FRANCISCO, US



San Francisco realiza análisis negocios locales que muestran que los cierres están en su punto más alto. Hubo 4,000 cierres en 2014, en comparación con menos de 700 en 1994.<sup>13</sup> La revitalización, el nuevo desarrollo y la creciente brecha entre los ciudadanos más ricos y los más pobres están relacionados con el aumento de la especulación y el aumento de los precios, tanto para el espacio comercial como el residencial.<sup>14</sup> El aumento de la competencia conduce a la pérdida de negocios claves en la cultura de la comunidad y la vida cotidiana.<sup>15</sup> El Fideicomiso de Tierra Comunitaria es una de las estrategias usadas por el Municipio para mitigar este problema.

industrialmente. Por ejemplo, el gobierno puede patrocinar la artesanía local consumiendo sus productos tanto como sea posible, aunque eso signifique elegirlos por encima de las opciones más económicas. También puede ayudar con la publicidad nacional en todo el país. El gobierno Hindú tiene políticas que promueven el consumo del mercado interno, incluyendo los uniformes de algodón tejidos a mano para estudiantes de las escuelas públicas y enfatizan los productos textiles en las ferias, lo que ayuda a sostener la industria conectándola a una amplia base de consumidores.<sup>3</sup>

Cabe señalar que estas políticas funcionan mejor cuando surgen del deseo local de preservar un comercio en particular. Cuando este es el caso, las políticas, al ofrecer recursos financieros y tecnológicos a los que tendrían poco acceso sin el apoyo del gobierno, ayudan a empoderar a los artesanos. Sin embargo, si esa voluntad local no existe, el gobierno no debería imponer la conservación de una actividad local solo por el bien de la conservación. Si nadie quiere continuar el arte, tiene pocas esperanzas de convertirse en parte de una economía comercial sostenible.

## Negocio local

Muchas de las empresas en Cuenca son pequeñas tiendas de esquina que venden bocadillos. Otros, cerca del centro de la ciudad, son tiendas y restaurantes orientados al turismo. Si bien estos usos no causan problemas entre ellos, pueden causar problemas si desplazan negocios que son necesarios para la vida cotidiana de los locales o que forman parte de la cultura contemporánea. En Cuenca, estos se podrían identificar como talleres de reparación de sombreros y panaderías. Por lo general, cuando ocurre un desplazamiento, el problema no es la falta de demanda, sino la incapacidad del comercio de pagar rentas más altas en su localización.

Las intervenciones para mitigar los efectos negativos de este tipo de problemas pueden ser dirigidas por la ciudad o la comunidad local. Si la ciudad se hace responsable, una opción sería crear un registro de empresas locales que sean centrales para la comunidad, sea porque hayan tenido presencia en la comunidad por un largo periodo de tiempo o que son importantes para la historia de la comunidad. Como mínimo, el registro obligaría a la comunidad y al gobierno a considerar cuáles empresas son más importantes para la comunidad y aumentaría la conciencia cuando se pierda o se vean amenazadas. Los gobiernos locales también pueden crear un fondo para apoyar a estas empresas. En San Francisco, el Legacy Business Registry and Preservation Fund (Fondo para el Registro y Preservación de Comercios Patrimoniales) reconoce a las empresas con más de 30 años de existencia que tienen una conexión significativa con su

vecindario. Las empresas registradas deben mantener su nombre y artesanía o producción tradicional. A cambio, las empresas son elegibles para un subsidio anual de \$500 por empleado. Los propietarios de edificios también pueden recibir un subsidio de \$ 4.50 por pie cuadrado si extienden los arrendamientos de diez años a los inquilinos registrados.

Cuando el poder o la autoridad del gobierno es limitado, se pueden crear fideicomisos de terrenos comunitarios que adquieran propiedades comerciales o de uso mixto residencial-comercial y las arrienden a precios accesibles. Cuando un fideicomiso de terrenos de la comunidad posee una propiedad, puede cobrar alquileres lo suficientemente altos como para cubrir el mantenimiento pero accesibles a los empresarios tradicionales, ayudando a importantes empresas de la comunidad a permanecer en el edificio. Los fideicomisos pueden obtener terrenos o propiedades por adquisición de terrenos públicos, o en algunos casos si se les otorga a los inquilinos un derecho preferente para comprar la propiedad antes de que salga al mercado.

San Francisco también es un excelente caso de estudio para este tipo de intervención. La ciudad tiene una organización comunitaria de fideicomiso de terrenos para uso residencial que podría ampliarse al comercio. Cuando un edificio está a punto de salir a la venta, el San Francisco Community Land Trust (Fideicomiso de Tierra Comunitaria) se asocia con los arrendatarios actuales para comprar la propiedad, asegurar el financiamiento y brindarles asistencia técnica. Los edificios se convierten en cooperativas de viviendas, comercio y servicios en las que todos los residentes son propietarios del edificio, mientras que el fideicomiso conserva la propiedad de la tierra. Debido a que las cooperativas y el fideicomiso son organizaciones sin fines de lucro, pueden garantizar que los espacios permanezcan accesibles perpetuamente, lo que garantiza el acceso a una variedad más amplia de ocupantes.<sup>5</sup>

## Mercados informales

En las ciudades de tamaño mediano en Ecuador, los mercados informales son un patrimonio intangible sumamente importante y son componentes esenciales de la vida de los residentes locales, pero el manejo de estos mercados, por lo general es un reto. Los mercados ocupan espacios públicos en el centro de la ciudad y obstruyen el tráfico de peatones y vehículos. Existe una gran necesidad de desarrollar estrategias para administrar los mercados informales de manera que el centro de la ciudad pueda proporcionar un mejor espacio público mientras se protegen las fuentes de ingresos del proveedor y, a la vez, se conserve la función de los mercados de servir a la población local. Estas estrategias pueden ser implementadas por el municipio o por una organización independiente.

La formalización de los mercados informales en Quito fue llevada a cabo por el municipio, que creó once (11) centros comerciales populares que hoy albergan a los vendedores ambulantes.<sup>6</sup> Se llevaron a cabo vistas públicas dirigidas por el municipio para discutir los cambios con los vendedores. Los nuevos espacios se le adjudicaron a los vendedores, pero no se les permitió alquilarlos ni venderlos durante un período de siete años.<sup>7</sup> Se estableció una nueva entidad, la Unidad Ejecutora del Comercio Minorista, para administrar los centros comerciales populares, y se esperaba que la responsabilidad se transfiriera a otra entidad que representara a los comerciantes, ante la dificultad de los comerciantes para pagar el costo administración de los centros comerciales sin UECM, cuyo mandato se ha extendido muchas veces.<sup>8</sup>

Una alternativa para administrar los mercados informales es a través de organizaciones sin fines de lucro, que a veces funcionan mejor que la administración directa del gobierno. Por ejemplo, el municipio de Cuenca tuvo dificultades para administrar los mercados locales debido a la falta de confianza y cooperación de los vendedores. Dependiendo de la disponibilidad de recursos locales, el municipio podría apoyar a un operador independiente para lograr sus objetivos de gestión. Podría ser útil tener una organización que represente a los proveedores para gestionar los mercados informales desde el principio para establecer una estructura autosuficiente.

CUESA Center for Urban Education for Sustainable Agriculture (Centro de Educación Urbana sobre Agricultura Sostenible) en San Francisco, al fundar una organización sin fines de lucro para operar los mercados independientes, proporciona un marco para abordar este problema. Fundada en 1994, CUESA es un operador sin fines de lucro que administra seis mercados de agricultores en San Francisco.<sup>9</sup> Ésta proporciona servicios de apoyo a los vendedores y compradores, y organiza programas educativos para promover un sistema de alimentos saludables. La administración de CUESA garantiza la viabilidad y el éxito a largo plazo de los mercados a través de su poder de comercialización, experiencia operativa, programación educativa y servicio al cliente.<sup>10</sup> La organización funciona como un socio en lugar de un gerente y es más probable que gane apoyo de los proveedores. Como resultado, se pueden implementar diversas intervenciones a través de la organización para crear un mejor espacio público, regular las actividades comerciales, alentar la diversidad de negocios, apoyar a los vendedores para que sus negocios sean sostenibles y mejorar la experiencia de compra para los clientes del mercado.

## QUITO, ECUADOR



*La capital de Ecuador, Quito, se enfrentó al problema de administración de mercados informales cuando rehabilitó el centro histórico en 1988.<sup>16</sup> Los vendedores ambulantes ocuparon muchos espacios históricos, y esto fue considerado un obstáculo para el desarrollo general del área. Un estudio sobre los vendedores, realizado por el Municipio de Quito en 1996, concluyó que “el comercio informal constituía una solución popular frente a la escasez de oportunidades de empleo formal y satisfacía la demanda del consumidor del sector de bajos ingresos de la población de la ciudad.”<sup>17</sup> Por lo tanto, el municipio inició un proceso de formalización para reubicar a los vendedores ambulantes informales que ha sido exitoso en mejorar las condiciones de trabajo de los comerciantes y la calidad del espacio público del centro histórico.*

3. Centro Comercial El Tejar, un de los centros comerciales má populares de Quito (Fuente: Diego Pallero/EL COMERCIO) <http://www.elcomercio.com/actualidad/centroscomerciales-ventas-navidad-precios-centrohistorico.html>).



## REGENSBURG, ALEMANIA



*El casco antiguo de Regensburg fue incluido en la Lista del Patrimonio Mundial en 2006<sup>1</sup> Esta designación enfrentó a la ciudad con el desafío de gestionar el centro histórico siguiendo las orientaciones de UNESCO para lo cual la ciudad propuso un Plan de Gestión en 2012 que describe cómo se planifica conservar, utilizar y desarrollar el Patrimonio Mundial. Entre sus ocho campos de acción, el diseño del espacio público se destaca en su sección de “planificación y desarrollo urbano”.*

Un problema común en las ciudades medianas de Ecuador es la falta de diversidad de usos en los espacios públicos urbanos, lo que ha traído diversos problemas de seguridad y una escasez de oportunidades para los usuarios de los centros de las ciudades. Como resultado, los espacios públicos actuales en muchas ciudades medianas de Ecuador no pueden satisfacer las necesidades de todos sus potenciales usuarios. Para tratar esto, identificamos tres factores clave que contribuyen al problema principal del espacio público, que incluyen:

- Accesibilidad y sostenibilidad limitada
- Subutilización y seguridad del espacio público
- Baja representación del contexto local

Estos problemas han tenido un impacto negativo en la forma y la frecuencia con que se utiliza un espacio público.

Muchas ciudades con centros históricos patrimoniales han innovado la gestión de sus espacios públicos para mejorar su uso y asegurar su conservación. El distrito del Patrimonio Mundial de Regensburg en Alemania, y la ciudad de Austin, Texas, en los EE. UU. se han identificado como casos de estudios con el fin de orientar nuestras recomendaciones en relación a la gestión de los espacios públicos. Dos documentos guiaron la identificación de herramientas que podrían aplicarse a las ciudades medianas en Ecuador: el Plan de Gestión del Patrimonio Mundial para el Casco Antiguo de Regensburg y las Pautas de Diseño Urbano para Austin, Texas.<sup>2</sup> Ambas ciudades enfatizan la importancia de entender en profundidad la historia y el patrimonio de los espacios públicos incluyendo la importancia de su ubicación en la ciudad; su dotación de redes de infraestructura, sus conexiones con otros espacios públicos; la existencia de instalaciones artísticas y mobiliario urbano. Asimismo, es necesario inventariar las actividades que se han desarrollado en el pasado para promover la conservación y mejorar la calidad de los espacios. A continuación, se presentan y analizan herramientas específicas basadas en cómo se relacionan con los tres problemas identificados como los más significativos.

### FALTA DE ACCESIBILIDAD Y SUSTENTABILIDAD

La falta de accesibilidad y formas sostenibles de movilidad es un problema típico de los espacios públicos en el centro histórico de las ciudades. La accesibilidad se trata de cómo los espacios públicos están conectados con otras partes de la ciudad, mientras que la movilidad sostenible se enfoca en la calidad e impacto de los medios de transporte en el patrimonio, y movimiento a través de las cuales se materializan las conexiones. Por lo general, una deficiencia en la accesibilidad



puede causar que el público no utilice un espacio, lo que lo llevaría a su deterioro. Además, la movilidad inadecuada no solo trae tráfico y congestión, sino que viene acompañada de ruido, contaminación acústica, contaminación del aire y el deterioro de los edificios por vibraciones y emisiones de gases.

Se podrían aplicar varias herramientas para tratar estos problemas. A una escala mayor, la promoción del uso del transporte público es una herramienta útil, que se ha puesto en práctica en muchas ciudades del mundo. Esto ayuda a transformar los espacios públicos para que sean accesibles para los usuarios de la ciudad y para aumentar la movilidad a su alrededor. Para poder lograr esto, se necesita un sistema mejorado de transporte público e instalaciones relacionadas, tales como reformas en el sistema vial. Un sistema efectivo ayuda a transportar a las personas a espacios públicos y, al mismo tiempo, reducen el tráfico vehicular en esas áreas. En una escala más pequeña, la eliminación de barreras arquitectónicas y las mejores conexiones en las aceras facilitarían, a la diversidad de los usuarios cercanos, el acceso a los espacios públicos.

### SUBUTILIZACIÓN Y SEGURIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Es sumamente importante que los espacios públicos en los centros históricos continúen funcionando como servicios públicos, ya que los espacios públicos son para todos. No solo son espacios que las personas visitan para relajarse y socializar, sino que también contribuyen a la economía del lugar y al bienestar de sus usuarios. Para aumentar y diversificar la utilidad de estos espacios son necesarias intervenciones para aumentar la seguridad, el confort y las amenidades disponibles para el público.

En algunos espacios abiertos las personas no se sienten atraídas a quedarse y utilizar el espacio. Muchas veces esto se debe a la falta de áreas de descanso, en otras ocasiones se debe a la falta de áreas con resguardo del sol y el calor, y en otros casos la escala del lugar no es atractiva. La diferenciación de áreas en los espacios públicos mayores y la adición de áreas con árboles y arbustos nativos del lugar pueden crear lugares atractivos y sostenibles de los que todos pueden disfrutar. Los árboles, los arbustos y otras plantas pueden vitalizar nuestros espacios al colorear la ciudad y proporcionar

1. Poblado viejo de Regensburg con Stadtamhof. (Foto: Peter Ferstl)

2. Espacio público interactivo y diverso, Austin Texas (Foto: Paul Lutey)

# USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS



## AUSTIN, US



Las Directrices de Diseño Urbano para Austin fueron desarrolladas en 2009 por la Comisión de Diseño de la ciudad de Austin para garantizar la articulación del carácter humano, la densidad, la sostenibilidad, la diversidad, la vitalidad económica, el arte cívico, el sentido del tiempo, el carácter único, la seguridad y la conexión con el exterior en los nuevos lugares urbanos. Estos valores fueron incorporados en las recomendaciones de las directrices. Entre sus cuatro directrices, se destacan algunas recomendaciones de las "Guías de plazas y espacios abiertos".



más sombra para refrescar el ambiente.

La intensidad y diversidad del uso pueden promoverse a través de intervenciones que aumenten la seguridad. La instalación iluminación nocturna adicional dirigida a las superficies de uso no solo ayudará a reducir la contaminación lumínica y mantener la calidad del cielo nocturno, sino que también puede transformar la percepción de seguridad y confort de cualquier espacio. El diseño de los espacios abiertos debe considerar cómo serán utilizados por sus usuarios para coordinar los patrones de circulación con los requisitos de uso. Finalmente, esto afectará la percepción, utilidad y la visibilidad de las personas en el espacio. La instalación de mobiliario urbano, como bancos, papeleras y baños públicos, también estimulará a las personas a ser usuarios responsables del lugar. Esto no solo proporcionará lugares para que la gente se relaje y disfrute al aire libre, sino que también mantendrá el espacio limpio, deseable y seguro.

### SUBREPRESENTACION DEL CONTEXTO LOCAL

Los espacios públicos de una ciudad contienen una historia y, consigo, su cultura. Especialmente en los centros históricos, los espacios públicos no son solo lugares donde las personas se congregan, sino también son espacios donde las personas experimentan el entorno físico que se ha ido formando a través del tiempo. Es por esto que los espacios públicos tienen un rol en la educación y representan, en su diseño, la cultura y la historia del lugar.

Se han identificado tres herramientas en dos casos de



estudios para aumentar la integración cultural en espacios públicos. Tanto en Austin como en Regensburg, el arte como la cultura se destacan en sus planes, aunque con diferentes enfoques. En el caso de Austin, el diseño físico en espacios públicos incorpora esculturas y otras formas de arte cívico para enriquecer la experiencia cultural de los usuarios y dar forma al sentido de lugar. En Regensburg, se presta más atención a la promoción de eventos artísticos y culturales. Además, en Regensburg, la historia de un espacio público se considera un elemento de diseño esencial en su rediseño o desarrollo posterior.

### RETOS

Anteriormente, para tratar los tres problemas clave en los espacios públicos, fueron sugeridas varias herramientas para aumentar la diversidad. Además de estos problemas compartidos, las ciudades medianas en Ecuador podrían tener sus propios problemas. Sin embargo, todos enfrentan desafíos similares cuando se trata de esos asuntos, incluyendo la falta de apropiación de la comunidad, los conflictos de uso y la falta de actividades y servicios de apoyo. Estos son desafíos que los administradores de la ciudad solo podrán enfrentar eficazmente con la colaboración y en consulta con la comunidad, aplicando estrategias de diseño y planificación integrados.



3. Fuente interactiva en una plaza en Austin, Texas (Foto: Paul Lutey)  
4. Neupfarrplatz. (Foto: Peter Ferstl)

5. Bismarckplatz. (Foto: Peter Ferstl)  
6. Promenade Danube. (Foto: Peter Ferstl)

# NUEVA CONSTRUCCIÓN INSENSIBLE A LOS VALORES PATRIMONIALES



## QUITO, ECUADOR



Las intervenciones contemporáneas significan tanto grandes oportunidades como retos para el desarrollo sostenible de patrimonio urbano. El asunto de mantener un “sentido de lugar” y el problema de la “integridad” son la base para adaptar y reutilizar adecuadamente los edificios históricos, y de crear diseños nuevos que sean sensibles a la escala, los materiales y los acabados exteriores, etc.

El informe final 2016 del curso de estudio “Regeneración Urbana en Quito, Ecuador” (Programa de Maestría de Conservación de Edificios Históricos de PennDesign) exploró las posibilidades de regulación y directrices de diseño para gestionar mejor los cambios en el patrimonio intangible, ya sea por la reutilización adaptativa o la intervención contemporánea, cuando la ciudad de Quito querría un camino equilibrado hacia el desarrollo y la conservación sostenible.

La construcción nueva en los distritos históricos ha sido una preocupación pública en las ciudades alrededor del mundo, lo que ha generado un nuevo discurso sobre qué tipo de diseño nuevo es apropiado en los entornos patrimoniales.

El creciente problema de construcciones que no son consistentes con los valores patrimoniales de los distritos históricos se debe, en gran parte, a los inevitables cambios en la tecnología de la construcción y la cultura de construcción. En muchos casos, las nuevas construcciones en los distritos históricos no respetan el contexto histórico, construyendo edificios que contrastan, por su escala, forma y materiales, con las edificaciones patrimoniales debilitando la presencia de sus valores patrimoniales. Es significativo para el desarrollo sostenible del patrimonio urbano que la nueva intervención/construcción establezca conexiones con el entorno histórico. Sin embargo, solo en contadas ocasiones las ciudades tienen regulaciones y normas de diseño sobre nuevas construcciones y adiciones a las edificaciones patrimoniales.

Una construcción sensible en el área histórica debería ser compatible con:

1. Contexto del barrio
2. Características de la calle
  - a. Retranqueos
  - b. Alturas
3. Edificio
  - a. Escala
  - b. Materiales
  - c. Color
  - d. Fachada
  - e. Ritmo de puertas y ventanas
  - f. Techo

### REGULACIONES

La regulación es una de las herramientas principales para poder intervenir en el proceso de nueva construcción en los distritos históricos. Cartagena, Colombia es un caso de estudio para ilustrar cómo la Ordenanza N° 6, ayuda a gestionar proyectos de rehabilitación y nuevas adiciones en el distrito histórico de la ciudad. En este caso, el enfoque regulatorio ha permitido preservar la consistencia general del tejido urbano y ha garantizado que estas nuevas inversiones cumplan con los estándares técnicos de conservación histórica.<sup>1</sup> Además, la regulación se hace cumplir por los “curadores urbanos”, que son profesionales con certificados del municipio para controlar el desarrollo en el campo.

### GUIAS DE DISEÑO

Las guías de diseño son otra herramienta para gestionar el cambio en el proceso de desarrollo urbano en los distritos históricos.

De acuerdo con los Servicios del Parque Nacional, el Departamento del Interior de los EE. UU., las pautas de diseño podrían proporcionar:

1. Una base para tomar decisiones justas
2. Consistencia en la revisión del diseño
3. Incentivos para la inversión
4. Aumento en el valor de la propiedad
5. Una herramienta para la educación

Las guías también podrían:

Explicar, expandir e interpretar los criterios generales de diseño en las ordenanzas de conservación local, ayudar a reforzar el carácter de un área histórica y proteger su percepción, proteger el valor de la inversión pública y privada (que de lo contrario podría verse amenazada por las consecuencias indeseables de un crecimiento mal gestionado), e indica qué enfoques de diseño fomenta o desalienta una comunidad. También podrían servir como referencial para diseñadores y sus clientes en la toma de decisiones preliminares de diseño y para aumentar la conciencia pública sobre problemas y opciones de diseño.<sup>2</sup>

## PHILADELPHIA, US



“Sense Of Place: Design Guidelines For New Construction In Historic Districts” (“Sentido de Pertenencia: Guías de Diseño para Nuevas Construcciones en Distritos Históricos”)

Una publicación del Preservation Alliance for Greater Philadelphia (Alianza para la Preservación del Gran Filadelfia).

Con financiamiento de la Fundación William Penn, la Alianza para la Preservación del Gran Filadelfia publicó un documento de guías de diseño, que busca generar nuevos diseños compatibles con los valores patrimoniales de los distritos históricos.

La publicación tiene tres objetivos:

- Orientar a los especialistas de la Alianza en la evaluación de los nuevos proyectos de construcción y ayudar a las organizaciones comunitarias y agencias reguladoras en la revisión de propuestas de nueva construcción en los distritos históricos;
- Ayudar a arquitectos e inversionistas inmobiliarios a diseñar y planificar proyectos en contextos históricos;
- Estimular la discusión sobre el diseño de nuevos edificios en distritos históricos.



## CARTAGENA, COLOMBIA



En Cartagena, una gran cantidad de edificios patrimoniales de su centro histórico acomodaron las actividades domésticas y fueron abandonados cuando las familias se trasladaron a los suburbios, lo que promovió su turgurización ocupando con varias familias estructuras diseñadas para el uso de una sola familia. Esta forma de reutilización adaptativa espontánea benefició a los inquilinos que consiguieron viviendas en el centro de la ciudad cerca de sus empleos y servicios, pero aceleró el proceso de decadencia física de los edificios, la cual que marcó al centro histórico en la primera mitad del siglo 20. Este proceso fue revertido por el programa de conservación de monumentos implementado por el Gobierno Central y la inversión privada en la segunda mitad de ese siglo orientadas por las ordenanzas municipales.



La conservación del patrimonio se ve afectada por muchos problemas relacionados al ciclo de vida de los edificios. De estos problemas, la obsolescencia de los edificios es una de las más comunes. La obsolescencia no es un desastre natural, sino una función de la interacción humana con el entorno construido y, por lo tanto, puede prevenirse si los signos de su presencia son detectados y se toman medidas en el momento adecuado. La medida más fundamental es promover el uso de los edificios patrimoniales para satisfacer necesidades contemporáneas y así atraer a usuarios e inversionistas privados y públicos. Estas medidas se relacionan con las anteriormente discutidas sobre la garantía del desarrollo económico y social de los centros históricos, generando demanda por los edificios patrimoniales, y así asegurando que se conservarán y protegerán en lugar de volverse obsoletos. El objetivo es “lograr un equilibrio entre preservar los valores socioculturales del patrimonio y permitir intervenciones para ponerlos en usos contemporáneos ... la solución requiere el uso de métodos analíticos e instrumentos de intervención de las disciplinas de conservación histórica y planificación urbana.” (Eduardo Rojas) La obsolescencia de los edificios, es el resultado de procesos que hacen que el edificio pierda valor y se pueden categorizar en tres tipos: obsolescencia funcional, obsolescencia física, y obsolescencia económica o externa.

### OBSOLESCENCIA FUNCIONAL

La obsolescencia funcional ocurre cuando una propiedad pierde valor debido a que su diseño arquitectónico, tipo de construcción, tamaño, y sus servicios no responden a las necesidades contemporáneas. Implica una pérdida de utilidad, lo que significa que la función original del edificio ya no es vigente y el edificio, en sus condiciones actuales, no puede acomodar otras funciones. Estos procesos causan que el edificio pierda valor y conduzca a su abandono.

### OBSOLESCENCIA FÍSICA

La obsolescencia física ocurre cuando una propiedad pierde la capacidad de acoger actividades por falta de mantenimiento y los problemas generados por este mantenimiento diferido son muy costosos de reparar. La edad y el desgaste del edificio también son causas principales de la obsolescencia física que también pueden ser causados por desastres naturales o “el

efecto sostenido del clima o cambios en las actividades urbanas”. Esta es la forma más común de obsolescencia en centros históricos y la que conduce al abandono y demolición de las propiedades.

### OBSOLESCENCIA ECONÓMICA

La obsolescencia económica ocurre cuando una propiedad pierde valor debido a los factores externos, tales como cambios en la demanda por espacio en las áreas centrales que hace que la tierra tiene más valor que la construcción patrimonial en ella construida aumentando las presiones para lograr el uso más intenso y eficiente del terreno, lo que resulta en un aumento de la presión de demolición de las edificaciones patrimoniales. Este tipo de obsolescencia a veces se conoce como obsolescencia externa por cuanto los factores que conducen a la obsolescencia del edificio no están directamente vinculados directamente al edificio. En ocasiones se da obsolescencia externa de edificaciones patrimoniales como resultado de la baja accesibilidad, el deterioro de las redes de infraestructura y la ausencia de servicios en los centros históricos. La obsolescencia externa funciona a una escala mayor que la obsolescencia económica y podría afectar a toda una cuadra, a todo un barrio o al centro histórico.

### EVALUACIÓN

La obsolescencia funcional y física de los edificios patrimoniales obstaculiza su capacidad para acomodar eficiente y económicamente usos contemporáneos. Esto resulta en la disminución de la demanda por estos edificios en el mercado inmobiliario, así como la disminución de su valor comercial. Esta situación contrasta con las ventajas de ubicación que tienen los edificios de los centros históricos, que les permitirían acoger actividades importantes para la ciudad que necesitan ubicaciones centrales.

1. Puerto, Fuerte and grupo de monumentos en Cartagena (Foto: Bruno Poppe) URL Permanente: [whc.unesco.org/en/documents/117958](http://whc.unesco.org/en/documents/117958)

2. <https://diariolavoz.net/2015/08/31/barrio-en-cartagena-llamado-republica-de-venezuela-se-quiere-cambiar-el-nombre/>

3. Calle típica en Cartagena, Colombia (Photo: José Balido) <http://love2flyiberia.com/2013/11/travel-to-cartagena-colombia/>



## INTERVENCIONES

Existen intervenciones que pueden abordar, una o las tres formas de obsolescencia mencionadas anteriormente. Las intervenciones que se discutirán varían en función del grado de obsolescencia y los valores patrimoniales de los edificios. El diseño y ejecución de intervenciones para la abordar los problemas de obsolescencia de los edificios incluyen:

- Análisis de la condición del edificio y diseño de medidas de estabilización estructural y prevención de deterioro y accidentes;
- Estudio del potencial de reutilización adaptativa para usos contemporáneos sin perder sus valores patrimoniales;
- Identificación de actividades que puedan acomodarse en los edificios y que tengan la capacidad de mantenerlos;
- Identificación de usuarios potenciales para los edificios y evaluación de su capacidad de operar y mantener los edificios en condiciones concordantes con su valor patrimonial;
- Implementación de acuerdos legales para el uso de los edificios que aseguren su correcta utilización y mantenimiento

En el diseño de las intervenciones es necesario considerar los posibles cambios que podrían ocurrir en el centro histórico y considerar futuros posibles cambios en la función del edificio.

Asimismo, prevenir la obsolescencia física de los edificios requiere mantenimiento afirmativo de parte de los propietarios y usuarios.



3. Calle típica en Cartagena, Colombia (Photo: José Balido) <http://love2flyiberia.com/2013/11/travel-to-cartagena-colombia/>



## UNITED STATES



Muchas ciudades en Estados Unidos están manteniendo sus espacios verdes públicos a través de tarifas de impacto de desarrollo. El arancel, a menudo denominado *Park Land Fee* (Tarifa de Parques) se incluye durante el proceso de permisos de un desarrollo, típicamente de nueva construcción. Una tarifa de impacto de desarrollo generalmente se calcula en función de la escala de la intervención. Algunas ciudades ofrecen a los desarrolladores la opción de donar terrenos en lugar de pagar la tarifa, pero una ciudad debe evaluar esta opción si el mantenimiento del parque requiere un gran presupuesto.

Las ciudades que usan tarifas de impacto y pautas de uso para el dinero recaudado restringen su uso a la compra de suelo, construcción y mantenimiento de espacios verdes. Un presupuesto de mantenimiento del parque podría derivarse completamente de una tarifa de impacto centrada en los parques si existe suficiente construcción nueva en la ciudad.

1. San Francisco in California regularly uses Impact Fee for the improvement of public amenities. (Photo: Victor Grigas)

Si bien el esfuerzo de conservación se centra en los centros históricos de las ciudades, es necesario reconocer que ellos constituyen una pequeña sección de un ecosistema regional interconectado. Además de las tradiciones importantes y monumentos arquitectónicos, Ecuador posee recursos naturales y ambientales que son muy valorados por los ciudadanos del país. Abogamos por nuevas formas de integrar este patrimonio natural en el tejido de la ciudad. Los espacios verdes, una valiosa categoría de espacios abiertos, son esenciales no solo para la prosperidad de las ciudades y los ciudadanos de Ecuador, sino también para su patrimonio y su cultura. Los espacios verdes promueven el ciclismo y el transporte peatonal como modos de transporte sostenibles, que además de proporcionar beneficios de salud a los ciudadanos contribuyen a reducir las emisiones de contaminantes y la congestión urbana, las cuales afectan negativamente la arquitectura histórica de una ciudad. Los espacios abiertos pueden ser herramientas empleadas para conservar las cuencas de valiosos bienes patrimoniales naturales y construidos a tiempo de apoyar al sostenimiento de comunidades saludables y prósperas.

Gran parte del espacio verde en los centros históricos de las ciudades ecuatorianas ha existido—como en otras ciudades de tradición española—en el ámbito privado bajo la forma de patios y huertos de las viviendas. La sobre utilización de las viviendas tradicionales que impera en centros como el de Cuenca ha ocupado los patios dando origen a desaparición de estos espacios verdes tradicionales que no han podido ser reemplazados dada la escasez de espacio público en los centros históricos densamente ocupados.

Como se describe en la Parte I de este informe, el espacio verde es esencial para la salud, la prosperidad y la conservación de los centros históricos de las ciudades. Se ha comprobado que el acceso al espacio verde mejora la vida de todos los ciudadanos, independientemente de su condición socioeconómica. Los espacios verdes funcionan de manera similar a los espacios públicos bien diseñados: brindan oportunidades para reuniones accidentales o reuniones formales. Además, sin embargo, los espacios verdes también proporcionan aire limpio y acceso a la naturaleza, que de otro modo no estaría disponible para todos los ciudadanos.

### CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES

Los espacios verdes privados y tradicionales ofrecían a los ciudadanos la oportunidad de disfrutar de una naturaleza en la comodidad de su propio hogar. A medida que se han modernizado las prácticas de desarrollo y ha aumentado el nivel de densidad urbana, estos espacios verdes privados han transformado su uso para satisfacer nuevas necesidades, más

comúnmente el estacionamiento o la vivienda adicional. Desde una perspectiva de patrimonio tangible, los ejemplos de estos patios tradicionales deben incluirse en las consideraciones de conservación para los centros históricos de las ciudades, y los ejemplos restantes deben priorizarse para la conservación ya que representan bienes importantes en el patrimonio ecuatoriano. Una forma de estimular su conservación es a través de la creación de diseños sensibles al contexto, como se vio en Beijing, China y su esfuerzo por preservar las casas de estilo patio tradicional *siheyuan* de la ciudad.

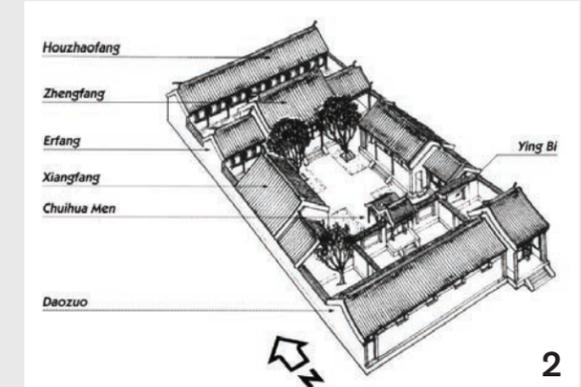
### PRIORIZANDO NUEVOS ESPACIOS VERDES

Reconociendo que no es realista mantener todos los espacios verdes privados en un centro histórico, la eliminación de tal reverdecimiento debe combinarse con la creación de nuevas redes verdes en otras partes de la ciudad. Los espacios verdes públicos, como parques o vías verdes, son accesibles para todos y, frecuentemente, son gestionados por el municipio. Sin embargo, el desarrollo y mantenimiento de espacios verdes nuevos y existentes requiere recursos que podrían obtenerse a través de tarifas de impacto de desarrollo o incentivos de zonificación que induzcan a los inversionistas privados a crear espacios públicos y fondos a cambio de ciertos nuevos proyectos de desarrollo.

Es importante recordar que las mejoras ambientales deben considerarse en conjunto con las iniciativas de desarrollo tanto públicas como privadas, y que el centro histórico de la ciudad no puede separarse de sus amplios contextos urbanos, regionales y ambientales.

2. Example of a traditional siheyuan courtyard house. (Photo: Beijing's Preservation Policy and the Fate of the Siheyuan)

## BEIJING, CHINA



Las casas con patio tradicionales de Beijing, llamadas *siheyuan*, son una forma de vivienda vernácula china que tradicionalmente ha albergado a una familia extensa y garantizaban a los residentes de Beijing acceso a espacios verdes en el patio interior de las casas. Al igual que muchas ciudades, Beijing sufrió cambios significativos durante el siglo XX, incluyendo el rápido crecimiento de la población y la ausencia de inversión en las tipologías de viviendas tradicionales. El *siheyuan* comenzó a ser demolido a un ritmo rápido debido a la falta de regulación e interés por esta tipología, conduciendo a la desaparición de este tipo de viviendas y la consecuente pérdida del espacio verde y el patrimonio local.

Beijing abordó la pérdida de estos valiosos patios a través de políticas de desarrollo y uso de la tierra. En 1990, Beijing desarrolló políticas de conservación centradas en la arquitectura, que apoyarían los esfuerzos de los arquitectos para crear diseños sensibles al contexto, que revitalicen los espacios verdes tradicionales en los patios. Los patios reintroducidos mejoraron el reverdecimiento de Beijing en general. Luego, a principios de la década de 2000, Beijing se dió cuenta de que muchos de los *siheyuan* habían sido restaurados con estructuras en los patios. La ciudad implementó un sistema de revisión de permisos para enfocarse en las restauraciones y ahora prohíbe cualquier tipo de construcción en el espacio de los patios.

# MIRANDO AL FUTURO



En este informe, hemos discutido varios temas relevantes para maximizar la contribución del patrimonio al desarrollo social y económico en las ciudades de tamaño medio de Ecuador. Utilizando a Cuenca como ejemplo y aprovechando el excelente trabajo que ya ha realizado la ciudad, la nación y la Universidad de Cuenca, identificamos una lista de bienes patrimoniales que tienen el potencial de hacer una contribución significativa al logro de los objetivos de la Nueva Agenda Urbana. También identificamos los métodos efectivos que se han utilizado en Cuenca para identificar una variedad, cada vez mayor, de actores sociales interesados y para evaluar el valor socio-cultural y económico de los bienes patrimoniales.

Continuamos nuestro informe discutiendo el proceso general

1. Las Herrerías (Photo: Katherine Randall)

que las ciudades deben seguir cuando buscan acelerar el desarrollo social y económico de sus ciudadanos; desde la evaluación de las condiciones actuales hasta la intervención y el monitoreo de los resultados. Este proceso es aplicable a todas las ciudades medianas de Ecuador. Este diagnóstico permite identificar las contribuciones que puede hacer el patrimonio urbano para resolver situaciones que podrían impedir que las ciudades alcancen los objetivos de la Nueva Agenda Urbana. Para cada tema, exploramos una variedad de problemas, las posibles razones de esas situaciones problemáticas, herramientas para evaluar las condiciones existentes de los problemas y herramientas de intervención. También proporcionamos casos de estudios internacionales.

Esperamos que este informe sea útil tanto para el Ministerio

de Vivienda y Desarrollo Urbano como para ciudades individuales. Esperamos que el Ministerio encuentre en la matriz que conecta los temas patrimoniales la Nueva Agenda Urbana, una ayuda en sus esfuerzos de apoyar las ciudades intermedias a conservar y desarrollar su patrimonio urbano.

Esperamos que este trabajo ayude a Ecuador a cumplir sus objetivos como signatario de la Nueva Agenda Urbana y les señale el camino hacia el uso del patrimonio para lograr esos objetivos, asegurando un papel saludable y sostenible para los centros históricos de las ciudades en el futuro.

# FUENTES

## INTRODUCCIÓN - CIUDADES DE TAMAÑO MEDIANO

1. “La Prosperidad en las Ciudades de Ecuador: Primer reporte del Índice de Prosperidad Urbana (CPI) para 27 ciudades ecuatorianas.” Banco de Desarrollo de América Latina. 2016.

## INTRODUCCIÓN A CUENCA

1. Archig Balarezo, María Cecilia; Cardozo Martínez, Fausto. “Hitos en la historia urbana y patrimonial de Cuenca.” Lecture, Cuenca, Ecuador. March 5, 2018.
2. Rey, Julia; Astudillo, Sebastián; Siguencia, María E.; Forero, Jualina; Auquilla, Silvia. 2017. “Geological and Hydrological Diagnosis” In Historic Urban Landscape, 45. Cuenca: The Neatherlands Funds-in-Trust for World Heritage. Faculty of Architecture and Urbanism at University of Cuenca (FAUC).
3. Achig, María C.; Cardoso, Fausto; Guerra, Jaime; Tenze, Alicia; Chuquiguanga, Cristina; Ordoñez, Alfredo; Castro, Juan D.; Maldonado, Valeria; Muñoz, Camila; Pogo, Marissa; Quizhpe, Ma. Augusta; Tenén, Tania. “Reseña Histórica.” In Campaña de Mantenimiento de las Edificaciones Patrimoniales de el Barrio de El Vergel\_Calle de las Herrerías, 16. Cuenca: Universidad de Cuenca Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
4. Orellana, Esteban. “Ministry of Housing & Urban Development” Lecture, Cuenca, Ecuador. March 5, 2018.

## DOCUMENTOS DE REFERENCIA

1. Esteban Orellana, “Presentation of the Advances in the Guidelines by MIDUVI,” Presentation in Cuenca, March 5, 2018.
2. Pablo Barzallo, “The Conservation Plan for the Historic Centre,” Presentation at University of Cuenca, March 5, 2018.
3. Fausto Cardoso and María Cecilia Achig, “The City of Cuenca,” Presentation at University of Cuenca, March 5, 2018.
4. Gabriella García and Jorge Amayu, “The Uses of Heritage,” Presentation at University of Cuenca, March 5, 2018.
5. Julia Rey Pérez, Sebastián Astudillo, María Eugenia Siguencia, Juliana Forero, and Silvia Auquilla, “The Application of the Recommendation on Historic Urban Landscape (Hul) in Cuenca - Ecuador, A New Approach to Cultural and Natural Heritage,” edited by Julia Rey Pérez, Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca, 2017.
6. Gabriella García and Jorge Amayu, “Historic Urban Landscape Study of Cuenca,” Presentation at University of Cuenca, March 6, 2018.
7. Mary Siguencia, Jorge Amayu, Gabriella García, Fausto Cardoso, and students of University of Cuenca, “El Vado and Herrerías Neighborhoods,” Presentation at University of Cuenca, March 6, 2018.

## INTANGIBLES

1. Unesco. Intangible Cultural Heritage Section. Basic Texts of the 2003 Convention for the Safeguarding of the Intangible Cultural Heritage. Paris: Intangible Cultural Heritage Section, Sector for Culture, 2016.

## DISTRITOS DOMINADOS POR AUTOMÓILES

1. European Commission Directorate-General for the Environment, “Finding Solutions,” in Reclaiming City Streets for People: Chaos or Quality of Life? (Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, 2004), <https://books.google.com/books?id=qcMJkAEACAAJ>.
2. European Commission Directorate-General for the Environment, Reclaiming City Streets for People: Chaos or Quality of Life? (Office for Official Publications of the European Communities, 2004), <https://books.google.com/books?id=qcMJkAEACAAJ>.
3. Directorate-General for the Environment.
4. Ibid.
5. Jemilah Magnusson, “Santiago, Chile Improves Equity by Putting Pedestrians First,” Institute of Transportation & Development Policy, Sustainable Transport, Winter 2017, no. 28 (2017): 6–7.
6. “2017: Santiago, Chile.” Sustainable Transport Award. <https://staward.org/winners/2017-santiago-chile/>.
7. “Strasbourg, France: Creating Space for Sustainable Transport,” in Reclaiming City Streets for People: Chaos or Quality of Life? (Office for Official Publications of the European Communities, 2004), <https://books.google.com/books?id=qcMJkAEACAAJ>.
8. “Strasbourg, France: Creating Space for Sustainable Transport.”
9. Ibid.

## DIVERSIDAD DE VIVIENDA

1. Aviles, Damiana Isabel Pacheco, and Ximena Anabel Sarmiento Sanchez, “El Conventillo Como Tipología de Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca: Propuesta de Intervención Casa Armijos.” Tesis previa a la obtención del título de arquitecto, Universidad de Cuenca, 2015.
2. Rojas, Eduardo. “Quito: A Public-Private Partnership.” in Old Cities New Assets: Preserving Latin America’s Urban Heritage. Baltimore: The Johns Hopkins University Press and the Inter-American Development Bank, 1999.
3. Rojas, Eduardo. “Converging Interests of the Elite” in Old Cities New Assets: Preserving Latin America’s Urban Heritage. Baltimore: The Johns Hopkins University Press and the Inter-American Development Bank, 1999.
4. Rojas, Eduardo, and Franceso lanzafme, City development: Experience in the Preservation of ten World Heritage Sites. New York: Inter-American Development Bank, 2011.
5. Kimmons, James. “The Pros and Cons of Condo Ownership,” The Balance Small Business, accessed April 16, 2018, <https://www.thebalancesmb.com/condominium-2866377>.
6. Rojas, Eduardo. “Converging Interests of the Elite” in Old Cities New Assets: Preserving Latin America’s Urban Heritage. Baltimore: The Johns Hopkins University Press and the Inter-American Development Bank, 1999.
7. Rojas, Eduardo, and Franceso lanzafme, City development: Experience in the Preservation of ten World Heritage Sites. New York: Inter-American Development Bank, 2011.
8. China and Mongolia Sustainable Development Unit, Sustainable Development Department, and East Asia and Pacific Region. Implementation Completion and Results Report (IBRD-47240) on a Loan in the Amount of US\$133 Million to the People’s Republic of China for Zhejiang Urban Environment Project. Washington, D.C.: The World Bank, 2011.

## DIVERSIDAD COMERCIAL

1. “Policy Analysis Report: Analysis of Small Business Displacement,” (City and County of San Francisco Board of Supervisors Budget and Legislative Analyst, October 10, 2014).
2. “Indian Minister of Textiles shares views on Crafts, ICH and sustainable development,” United Nations; Educational, Scientific and Cultural Organization, <https://ich.unesco.org/en/news/indian-minister-of-textiles-shares-views-on-crafts-ich-and-sustainable-development-00197>.
3. A. Anthony, SMEs in Indian Textiles: The Impact of Globalization in a Developing Market, (Springer, 2016).
4. “Legacy Business Registry and Preservation Fund,” <https://www.sfheritage.org/legacy/legacy-business-registry-preservation-fund/>.
5. “SFCLT Overview,” [http://sfclt.org/SFCLT\\_Overview](http://sfclt.org/SFCLT_Overview).
6. Sergio Ferragut and Georgina M. Gómez, “From the Street to the Store: The Formalization of Street Vendors in Quito, Ecuador,” Securing Livelihoods: Informal Economy Practices and Institutions (2013): 11.
7. Ferragut and Gómez, 13
8. Ferragut and Gómez, 12
9. <https://cuesa.org/about-cuesa>
10. <https://cuesa.org/article/cuesa-become-new-operator-mission-community-market>
11. “Indian Textiles,” Cultural India, <http://www.culturalindia.net/indian-crafts/indian-textiles.html>.
12. “Indian Minister of Textiles shares views on Crafts, ICH and sustainable development”.
13. “Legacy Business Registry and Preservation Fund,” <https://www.sfheritage.org/legacy/legacy-business-registry-preservation-fund/>.
14. “Sustaining San Francisco’s Living History: Strategies for Conserving Cultural Heritage Assets,” (San Francisco Heritage, 2014), 3-4.
15. “Legacy Business Registry and Preservation Fund,” <https://www.sfheritage.org/legacy/legacy-business-registry-preservation-fund/>.
16. Ferragut and Gómez, 9.
17. Ferragut and Gómez, 10.

# FUENTES

## OBSOLENCIA DE EDIFICIOS

1. Miller, Julia H. A Layperson's Guide to Historic Preservation Law: A Survey of Federal, State, and Local Laws Governing Historic Resources Protection. Washington, DC: National Trust for Historic Preservation, 2008.
2. National Research Council. 1993. Fourth Dimension in Building: Strategies for Avoiding Obsolescence. Washington, DC: The National Academies Press. doi: 10.17226/2124. <https://www.nap.edu/read/2124/chapter/5#48>
3. Razak, Arman Abdul, Nurul Zahirah Mohd Azizi, Mokhtar Azizi Mohd Din, and Nasyairi Mat Nasir. 2016. Recurring Issues in Historic Building Conservation. *Procedia: Social and Behavioral Sciences*. pp 587-595
4. [https://ac.els-cdn.com/S1877042816302944/1-s2.0-S1877042816302944-main.pdf?\\_tid=b-49ca739-7261-4889-9d18-ee19631297ca&acdnat=1523213265\\_9d42609ce9e4fee86cc94d545593ad26](https://ac.els-cdn.com/S1877042816302944/1-s2.0-S1877042816302944-main.pdf?_tid=b-49ca739-7261-4889-9d18-ee19631297ca&acdnat=1523213265_9d42609ce9e4fee86cc94d545593ad26)
5. Rojas, Eduardo. *Old Cities, New Assets: Preserving Latin America's Urban Heritage*. Inter-American Development Bank. The Johns Hopkins University Press (1999).
6. The Three Types of Obsolescence  
[http://theagencydelivers.com/virtualoffice\\_files//three\\_types\\_of\\_obsolescence.pdf](http://theagencydelivers.com/virtualoffice_files//three_types_of_obsolescence.pdf)

## NUEVA CONSTRUCCIÓN INSENSIBLE A LOS VALORES PATRIMONIALES

1. Ahrens, et al. (2016) "Modern Architecture in Urban Heritage Areas: the Case of Quito." Urban Regeneration in Quito Final Report. University of Pennsylvania Graduate Program in Historic Preservation.
2. Rojas, Eduardo. *Old Cities, New Assets: Preserving Latin America's Urban Heritage*. Inter-American Development Bank. The Johns Hopkins University Press (1999).
3. Preservation Alliance for Greater Philadelphia (2007). "Sense of Place: Design Guidelines for New Construction in Historic Districts." [http://www.preservationalliance.com/publications/SenseofPlace\\_final.pdf](http://www.preservationalliance.com/publications/SenseofPlace_final.pdf). Accessed: 04-11-2018.
4. "Creating and Using Design Guidelines." National Park Services U.S. Department of the Interior. <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthepast/roleytheyplay.htm>. Accessed: 04-25-2018.

## FALTA DE ESPACIOS VERDES

Fuentes de Beijing:

1. Abramson, Danial. "Beijing's Preservation Policy and the Fate of the Siheyuan." *Traditional Dwellings and Settlements Review*, Vol. 13, No. 1 (FALL 2001): 7-22. <http://www.jstor.org/stable/41757879>. Accessed: 04-09-2018.
2. Tam, Ida D.K. *Reconsidering Authenticity: Alternative Preservation Strategies for Siheyuan in Beijing*. Ithaca, NY: College of Architecture, Art, and Planning, Cornell University, 2014.
3. Zhang, Donia. *Courtyard Houses of Beijing: Lessons from the Renewal*. TDSR Volume XXVI, Number 1, 2015: 69-82. [http://iaste.berkeley.edu/iaste/wp-content/uploads/2012/09/2016/05/Zhang\\_27.1\\_TDSR.pdf](http://iaste.berkeley.edu/iaste/wp-content/uploads/2012/09/2016/05/Zhang_27.1_TDSR.pdf). Accessed: 04-09-2018.

Fuentes de impacto de :

1. "APA Policy Guide on Impact Fees." American Planning Association. Accessed April 19, 2018. <https://www.planning.org/policy/guides/adopted/impactfees.htm>.