REFORMA A LOS ARTICULOS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ORDENANZAS: "ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA" Y LA "ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA-CUENCA"

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL CANTON CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 7 del artículo 3 de la Constitución de la República, del Ecuador, determina que es deber primordial del Estado, proteger el patrimonio natural y cultural del país.

Que, de conformidad a lo que determina el numeral 13 del artículo 83 de la Constitución de la República, son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, entre otros, conservar el patrimonio cultural y natural del país y cuidar y mantener los bienes públicos;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*

Que, es responsabilidad del Estado, de acuerdo al numeral 1 del artículo 380 de la Constitución de la República, velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica;

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, de conformidad con el literal a) del artículo 57 del COOTAD, entre las atribuciones del Concejo Municipal, le corresponde ejercer la facultad normativa en materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el séptimo párrafo del artículo 144 del COOTAD establece; "*Los bienes declarados como patrimonios naturales y culturales de la humanidad se sujetarán a los instrumentos internacionales." (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010); es decir, Cuenca patrimonio Cultural de la Humanidad aplicara en concordancia con la carta*

magna y el COOTAD aplicará las cartas, acuerdos, recomendaciones dictadas por organismos internacionales como la UNESCO e ICOMOS.

Que, el artículo 7 de la Ley Orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo (LOOTUGS), establece el derecho a edificar, el cual es de carácter público, y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso;

Que el artículo. 81 de la LOOTUGS establece la necesidad de la conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.- Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

Que, el artículo 91 literal 7 de la LOOTUGS, establece como parte de la Rectoría de los GADs Municipales lo siguiente: *"Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.";*

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas aprobada el Viernes 24 de julio de 2020 Suplemento - Registro Oficial N° 253, señala: *"Artículo 46.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Gestión de Suelo, con el siguiente texto:*

"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.""";

Que, la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca (OPGCAHP, en referencia en el artículo 30, *"(…) los usos de suelo en el Centro Histórico de Cuenca, Área de El Ejido, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se regirán por (…) las Ordenanzas y Reglamentos correspondientes. "*En este contexto se referencia el anexo 1 de la Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo; marco legal que efectivamente no contempla usos

contemporáneos y que por diversos motivos se encuentran emplazados en las Áreas Históricas y Patrimoniales, y que por lo tanto requieren su regulación;

Que, el Artículo. 32 de la OPGCAHP establece las normas de ocupación del suelo *"Las nuevas edificaciones en el Área del Centro Histórico de Cuenca, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca deberán respetar las normas arquitectónicas establecidas* (…) [página 40];

Que, el artículo 33 de la OPGCAHP define la edificabilidad para nuevas edificaciones las misma que depende de las alturas dominantes en el tramo, *"Art. 33.- En el Centro Histórico de Cuenca, Centros Históricos y Áreas Históricas y Patrimoniales de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca se permitirá edificaciones de máximo tres plantas. La altura se determinará de acuerdo a la altura dominante del tramo y a la altura de las edificaciones colindantes. Se entiende por altura dominante del tramo aquella correspondiente a las edificaciones de valor patrimonial cuyos frentes sumen la mayor longitud en el tramo."; del* análisis de este artículo se determina que es factible en algunos sectores y manzanas de las Áreas Históricas y Patrimoniales planificar nuevas edificaciones que superen la altura máxima determinada; pero para lograr una plena integración arquitectónica contemporánea es necesario diseñar una propuesta metodológica, así como definir criterios urbano arquitectónicos, en torno al emplazamiento de nuevas edificaciones en el contexto patrimonial;

Que, el artículo 35 de la OPGCAHP establece las condiciones para que en predios donde existe inmueble(s) de valor patrimonial, o edificaciones sin valor o terreno baldíos se pueda ampliar con una nueva edificación señala: *"Art. 35.- En áreas libres de los predios que contengan edificaciones pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado y que sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones, siempre y cuando se proponga un retiro con relación al bien patrimonial. Este retiro será igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial, no podrá ser menor a 3 m.; y, la altura de la nueva edificación no superará la altura de la edificación patrimonial.";* conforme a la evaluación de este artículo se desprende que, no se ajusta a paramentos de densificar la ciudad y las nuevas necesidades de la sociedad, por lo que es necesario la reforma orientada a emplazar nueva arquitectura en el contexto patrimonial, que armonice con el conjunto existente y su entorno inmediato;

Que, el artículo 53 de la OPGCAHP referencia el anexo 1 donde se establece los uso permitidos para el área del Ejido incorporada al Centro Histórico de Cuenca, que señala: *"(…)considera usos permitidos los constantes en el Anexo No. 1 de la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano"*; marco

legal que resulta incompleto al respecto de usos contemporáneos que se han incorporado tras su promulgación.

Que, la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales en sesión N° 024, celebrada el día jueves 23 de julio de 2020 resolvió *"Dar por conocido el modelo conceptual presentado por la DGAHP y solicitar a la DGAHP, confirme el concepto en un documento en firme, técnico y legal, además proponga un anteproyecto de reforma a la "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"*.

Que, en la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, Anexo 10, el Sector de Cristo Rey se encontraba en los sectores de Planeamiento N-6 y N-7, en donde se establece dentro de las características de ocupación del suelo la altura máxima de 4 pisos.

Que, el 10 de mayo del 2013, el Ilustre Concejo Cantonal aprobó en primer y segundo Debate la *"Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"*.

Que, según en los Art. 8 y 9 de la *"Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"* se establece que los predios con frente a la calle Luis Cordero la altura máxima de la edificación será de dos pisos.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, expide la siguiente:

REFORMA A LOS ARTICULOS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ORDENANZAS: "ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA" Y LA "ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA-CUENCA".

CAPÍTULO 1

REFORMA A LA OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA.

Artículo 1.- Compleméntese el artículo 16 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" por el siguiente texto:

Artículo. 16.- *En el espacio público y las edificaciones emplazadas en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, no podrá realizarse ningún tipo de intervención interna o externa sin la correspondiente autorización del GAD de la Municipalidad de Cuenca, a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.*

La conservación y restauración de bienes muebles de características patrimoniales se realizará conforme se establece en la normativa nacional vigente.

Artículo 2.- Compleméntese el artículo 32 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" con las literales a), b), c), d), y e):

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

a) *Área del Centro Histórico de Cuenca, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.*

Edificaciones	COS %	CUS %	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Materiales en fachada
Una Planta	80	80	3	6	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplace). Puertas y ventanas de madera. Mixtas (madera-hierro)
Dos Plantas	70	140	6	9	
Tres Plantas	70	210	9	12	
Cuatro Plantas	70	280	12	15	

b) *El Ejido incorporada al Centro Histórico de Cuenca.*

Las características de ocupación del suelo de El Ejido se determinan en el artículo 55 del presente cuerpo normativo.

Edificaciones	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Materiales en fachada
Una Planta	3	6	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), adicionalmente materiales
Dos Plantas	6	9	
Tres Plantas	9	12	
Cuatro Plantas	12	15	

Cinco plantas	15	18	contemporáneos que aporten al paisaje urbano. Puertas y ventanas de madera, metálicas, aluminio o vidrio. Mixtas (madera-hierro)
Seis plantas	18	21	

c) *Los coeficientes de uso y ocupación del suelo se incrementarán, es decir, a mayor altura menor COS.*

d) *El COS será definido en función de las tipologías tradicionales como edificaciones con patios y tras patios.*

e) *En patios, terrazas, fachadas de las nuevas edificaciones o las que se rehabiliten es factible incluir obras artísticas, sean estas de carácter pictórico, escultórico, muralistico. Con la autorización de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.*

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 33 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" por el siguiente texto:

Artículo 33.- *En las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, excepto el área de El Ejido incorporada al Centro Histórico de Cuenca y sitios que cuenten con su propia normativa, así como en Centros Históricos y Áreas Patrimoniales de las cabeceras parroquiales, se permitirán nuevas edificaciones máximo de 4 plantas; cuya elevación se determinará de acuerdo a la altura dominante del tramo y a las directrices y condiciones que se detallan a continuación:*

a) Directrices:

1. *Se entiende por altura dominante del tramo aquella correspondiente a las edificaciones de inmuebles de valor patrimonial cuyos frentes sumen la mayor longitud en el tramo. En caso de que en el tramo no existan edificaciones de valor patrimonial; la altura dominante corresponderá a las edificaciones de inmuebles cuyos frentes sumen la mayor longitud en el tramo. Las edificaciones de referencia serán únicamente aquellas que hayan respetado la normativa vigente al momento de su planificación y construcción.*

2. *En caso de que el predio objeto de planificación colinde con edificaciones de valor patrimonial, el número de pisos determinado inicialmente deberá incrementarse o reducirse en la medida que sea necesaria para concertar alturas con los bienes patrimoniales colindantes tanto a nivel de fachada como de cubierta y/o hasta una altura máxima correspondiente a la media (1/2) de la diferencia de alturas entre los inmuebles colindantes.*

3. *Cuando la altura de la(s) edificaciones colindantes que no sean de carácter patrimonial sea inferior a la altura dominante en el tramo, la altura máxima de la nueva edificación corresponderá a la media (1/2) de la diferencia entre la altura mayor de los inmuebles colindantes y la altura dominante en el tramo.*

4. *En todos los casos, la altura máxima de la cubierta (cumbrero y alero) y de cada planta se establecerá referenciando los sistemas constructivos y podrá será mínimo 2.70mts y máximo de 4mts.; prevaleciendo el estudio de tramo para establecer las alturas.*

5. *Las edificaciones correspondientes a arquitectura religiosa que superen las 3 plantas no serán consideradas para la determinación de la altura dominante de un tramo.*

6. *Mediante la solicitud del propietario y del responsable técnico de la planificación, se podrá autorizar que la altura de la edificación a nivel de fachada o al interior del predio supere la altura determinada conforme los numerales precedentes, siempre y cuando la propuesta preliminar de la planificación cumpla con las condiciones y requisitos, para lo cual será necesario actualizar la documentación del proceso de intervención arquitectónica, sean estos: Certificado de afectación y licencia urbanística, formulario de aprobación de anteproyectos, proyectos, permiso de construcción. En ningún caso la propuesta se alineará o superará la altura de las edificaciones existentes de impacto negativo y construido que no respeten la normativa vigente al momento de su planificación y construcción. La altura definida de ninguna manera superara las tablas de la presente ordenanza.*

7. *En las áreas con valor arqueológico los propietarios conjuntamente con un profesional especialista realizará el estudio arqueológico debidamente avalado por el INPC.*

b) Condicionantes:

1. ***Análisis de tramo.-*** *Estado actual y propuesta del tramo en el que se emplaza el predio.*

2. ***Análisis de uso y ocupación.-*** *Estado actual de alturas y ocupación del suelo dentro del manzano, sobre la base del cual se desarrollará la respectiva propuesta de implantación.*

3. ***Análisis volumétrico.-*** *Estado actual y propuesto de la nueva edificación a nivel volumétrico. Estudio que abarcará todos los predios de la manzana y prestará especial énfasis en al análisis de adosamientos y retiros con*

predios colindantes a través de criterios adecuados de iluminación, ventilación y de concertación de alturas similares a los establecidos para los tramos de fachada, así como respetar derechos de vista, privacidad y escala con relación a patios, jardines y huertos que de ser el caso existan hacia el interior de la manzana.

4. ***Análisis de la quinta fachada.-*** *Estudio orientado a determinar el tipo de cubierta predominante y en función de ésta proyectar el diseño y niveles que armonicen con la quinta fachada de los inmuebles.*

5. ***Análisis de visuales desde y hacia la edificación en todos sus frentes****.- A través de las cuales se evidencie que la propuesta se integre al entorno y respete las relaciones paisajísticas relevantes.*

6. ***Estudio de asoleamiento.-*** *Este apartado busca determinar la radiación solar incidente en una edificación y su relación con el confort térmico y la calidad ambiental de sus espacios. En función de las características del asoleamiento que reciba un inmueble se proyectarán estrategias necesarias para controlar la captación solar, mejorar el bienestar de los ocupantes y evitar la reducción de incidencia solar residentes de inmuebles colindantes. Las necesidades de asoleamiento de cada local se vinculan con sus características de uso y ocupación.*

c) Anteproyecto.- *La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales aprobará el anteproyecto una vez que se cumpla con todos los literales y numerales y el proyectista demuestre integración urbana, arquitectónica y paisajística conforme a la metodología establecida en el anexo 2 de la presente ordenanza.*

d) Alturas máximas especiales.- *Los predios con frentes a callejones menores o iguales a 3mts la altura máximas será de 2 plantas.*

Para lotes menores o iguales a 6mts de frente la altura máximas será de 2 plantas.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 35 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” por el siguiente texto:

Artículo 35.- *En áreas libres de los predios que contengan edificaciones de valor patrimonial y que sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones de acuerdo a las siguientes directrices:*

a) *Retiro con relación al bien patrimonial.- Este retiro será igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial y no podrá ser menor a 3m; y, la*

altura de la nueva edificación podrá superar en un piso la altura de la edificación patrimonial.

b) *La nueva edificación podrá vincularse con la edificación patrimonial únicamente a través de espacios de circulación peatonal (escaleras, puentes, pasillos, pasarelas, etc.), siempre que no se comprometa la estabilidad estructural y características arquitectónicas funcionales, estéticas y tecnológicas relevantes del bien.*

c) *La altura de la nueva edificación podrá ser superior a la elevación de la edificación patrimonial, siempre y cuando se siga el proceso y cumplan con todas las directrices y condiciones establecidas en el Artículo 33 del presente cuerpo normativo; a los que se adjuntará además el análisis del paisaje histórico del sector y la lectura histórico-crítica del proyecto del inmueble.*

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 39 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" por el siguiente texto:

Artículo. 39.- *En las edificaciones existentes sin valor y de impacto negativo con el propósito de mejorar la imagen urbana de la quinta fachada y en las nuevas edificaciones los materiales de las cubiertas serán.*

a) <u>Tradicionales</u>

1.- De teja tradicional, material cerámico (terracota) sin acabado brillante;

2.- *De ladrillo artesanal material cerámico (terracota) sin acabado brillante*

b) <u>Industriales</u>

1.- *De teja semicircular industrial material cerámico (terracota)*

2.- De ladrillo industrial, gres material cerámico (terracota) sin acabado brillante.

3.- Cubiertas de vidrio.- En casos que se prevea cubrir patios o espacios transitables que no correspondan a jardines, áreas verdes y/o huertos dentro de la edificación. Las cubiertas translúcidas podrán ser autorizadas únicamente cuando su superficie sea igual o menor al 5% del área de total de cubiertas.

c) <u>Cubiertas sostenibles.-</u> que contribuyan al ahorro energético y a la reducción de las afecciones ambientales.

1.- Cubiertas verdes.- Jardines (horizontales, verticales e inclinados), siempre y cuando se considere la implementación de especies naturales;

2.- Paneles solares.- *cubiertas conformadas por células solares.*

d) <u>Cubiertas especiales:</u>

1.- Para cubiertas de grandes luces (>=9mts) se establece materiales (cerámicos, metálicos, fibrocemento) con colores terracotas combinadas con los tipos de cubiertas establecidas en los literales a, b, y c.

2.- Las edificaciones existentes con cubiertas que no cumplen con las determinaciones de los materiales contenidos en la presente ordenanza se consideran especiales por la afección a la imagen predominante de la quinta fachada, y que cualquier tipo de intervención en el techo, el propietario obligatoriamente se ajustará a este artículo.

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 40 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales" por el siguiente texto:

Artículo 40.- *En las nuevas edificaciones se permitirá la incorporación de buhardillas hacia las vertientes posteriores de la edificación, entendiéndose por éstas el espacio útil bajo la cubierta inclinada. El alero arrancará directamente sobre la cadena de amarre de la planta inferior, el área habitable no superará el 50% de la planta inmediatamente anterior y el uso será de vivienda. En las nuevas edificaciones que se acojan a mayor edificabilidad, no se permitirá la incorporación de buhardillas. La cubierta en estos casos podrá ser:*

a) Cubiertas inclinadas.- *La pendiente podrá fluctuar preferentemente entre el 30% y 60% o conforme las recomendaciones del fabricante el material de revestimiento previsto. Para las cubiertas inclinadas es factible la concertación, es decir, que los aleros y los cumbreros se acoplen a la pendiente de uno de los laterales.*

b) Cubiertas planas.- *Serán accesibles o inaccesibles conforme al sistema estructural y el material de revestimiento previsto. En caso de déficit de espacio verde en el predio y/o en la manzana, la cubierta podrá compensar dicha área con tratamiento vegetal, siempre y cuando se considere la implementación de especies naturales, excepto el área de El Ejido, en cuyo caso se respetará la implementación de espacios verdes en los retiros, los porcentajes serán los establecidos en el artículo pertinente.*

c) Cubiertas mixtas*.- (inclinadas, planas, esféricas, cúpulas, bóvedas, cóncavas, convexas).- El diseño contemplará las características del material de revestimiento previsto. El estudio de la quinta fachada determinara el porcentaje de cubierta plana y/o inclinada, así como la materialidad.*

CAPÍTULO II

DE LA REFORMA AL USO DEL SUELO DE LA ORDENANZA PARA LA GESTION Y CONSERVACION DE LAS AREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES.

Artículo 7.- Sustitúyase el artículo 41 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" por el siguiente texto:

Artículo 41.- *Para el funcionamiento de los diferentes establecimientos: -comerciales, de servicio, de producción-; dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca; el propietario, administrador o representante legal, obtendrá el registro municipal obligatorio -RMO- u otro trámite que lo sustituya.*

La autorización será expresa de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales; que renovará o concederá previa revisión de los requisitos, así como inspeccionará para verificar el cumplimiento de normas de arquitectura, determinantes de uso y ocupación del suelo y el respeto al patrimonio cultural edificado.

La DGAHP establecerá la correspondiente certificación del uso de suelo que garantice la compatibilidad con los usos predominantes y que cumplan con las normas de arquitectura y determinantes del sector; en función de la estricta observancia al ordenamiento jurídico aplicable.

Es responsabilidad exclusiva del propietario, administrador o representante legal, notificar a la DGAHP el o los cambios de uso consignada en el Registro Municipal obligatorio; lo cual deja sin efecto la autorización concedida y por lo tanto corresponde solicitar el RMO para su actualización

CAPÍTULO III

REFORMAS DE OCUPACION DEL SUELO PARA EL AREA DE "EL EJIDO" INCORPORADA AL CENTRO HISTORICO DE CUENCA.

Artículo 8.- Compleméntese el artículo 55 características de ocupación del suelo de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" por el siguiente texto:

Artículo. 55.- *Características de ocupación del suelo:*

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO(m)	COS MÁX. (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS		
					F	L	P
1 a 3 pisos	Hasta 300	<= 12	75	Pareada	5	0	3
1 a 3 pisos	300	12	70	Aislada	5	3	3
4 pisos	400	15	65	Aislada	5	3	3
5 pisos	500	20	60	Aislada	6	4	5
6 pisos	600	20	55	Aislada	6	4	5

El incremento de retiro se lo hará de forma escalonada en función del número de pisos constantes en esta tabla

b) *El Ejido incorporada al Centro Histórico de Cuenca.*

Las características de ocupación del suelo de El Ejido se determinan en el artículo 55 del presente cuerpo normativo.

Edificaciones	Altura alero (m)	Altura cumbrero (m)	Materiales en fachada
Una Planta	3	6	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), adicionalmente materiales contemporáneos que aporten al paisaje urbano. Puertas y ventanas de madera, metálicas, aluminio o vidrio. Mixtas (madera-hierro)
Dos Plantas	6	9	
Tres Plantas	9	12	
Cuatro Plantas	12	15	
Cinco plantas	15	18	
Seis plantas	18	21	

Artículo 9.- Sustitúyase el artículo 56 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca", por el siguiente texto:

Artículo. 56.- *Los retiros frontales, laterales y posterior, se destinará para área verde natural, pudiendo ocupar con construcción en planta baja uno de los retiros laterales; la cubierta de este bloque será obligatoriamente conforme al literal c) (cubiertas sostenibles) del artículo 39 de esta ordenanza.*

CAPÍTULO IV

REFORMAS A LA "ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA-CUENCA"

Artículo 10.- Incorpórese a los usos establecidos en el Artículo 7 de la *"Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"* el siguiente uso: compra y venta de vehículos livianos; esta actividad se emplazará únicamente en los predios con frente a la Av. Héroes de Verdeloma. Excepto en los terrenos que contengan inmuebles con categoría de valor patrimonial.

Artículo 11.- Elimínese del Artículo. 8 de la *"Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"* el párrafo "En los predios con frente a la calle Luis Cordero la altura máxima de la edificación será de dos pisos".

Artículo. 8.- *Para los predios que se hallan dentro del Área de Respeto se establecen como determinantes de ocupación del suelo los que se detallan a continuación:*

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS Dimensión mínima (m)		
					F	L	P
1 o 2 pisos	150	9	80	-Pareada con retiro frontal -Aislada con retiro frontal	5	3	3
3 pisos	200	12	75		5	3	3

Para los predios con frente a la calle Eugenio Espejo, tramo comprendido entre las calles Luis Cordero y Coronel Francisco Tamariz, la altura de la edificación no superará la altura de la Plaza de Cristo Rey, para lo que se tomará como referencia la cota de la plaza en la esquina de las calles Luis Cordero y Eugenio Espejo.

Artículo 12.- Elimínese del Artículo. 9. de la “Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca" el párrafo "En los predios con frente a la calle Luis Cordero la altura máxima de la edificación será de dos pisos".

Artículo. 9.- *Para los predios que se hallan dentro del Área de transición se establecen como determinantes de ocupación del suelo los que se detallan a continuación:*

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS Dimensión mínima (m)		
					F	L	P
1 o 2 pisos	150	9	80	Pareada Aislada	5	3	3
3 pisos	200	12	75		5	3	3

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Sustitúyase en las ordenanzas objeto de reforma los nombres del siguiente ordenamiento jurídico: Ley Orgánica de régimen Municipal por COOTAD; Ley de régimen municipal por la codificación de la ley Orgánica de Cultura; Comisario Municipal por Unidad Administrativa Sancionadora.

SEGUNDA.- Los profesionales y propietarios que aplicaren la presente reforma a la ordenanza; actualizarán el proceso de intervención arquitectónica: - Certificado de afectación y licencia urbanística, anteproyecto arquitectónico y proyecto arquitectónico, permiso de construcción (mayor o menor).

TERCERA: Forman parte integrante de la Reforma de los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" y la "Ordenanza Para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca", los anexos, uno referido a la "Metodología para la elaboración de proyectos de Intervención en patrimonio mueble y bienes de interés patrimonial mueble de la Áreas Históricas y Patrimoniales" y anexo dos "Presentación, análisis, evaluación de anteproyectos arquitectónicos de las Áreas Históricas y Patrimoniales".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un plazo de 30 días las ordenanzas reformadas se actualizarán y codificarán.

SEGUNDA: En referencia a los artículos 62 y 65 de la Ordenanza "Para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales en un plazo de 90 días presentará un reglamento de incentivos y sanciones.

TERCERA.- En el plazo de 30 días la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, presentara un borrador de reglamento al Concejo Cantonal, en que se norme los elementos de la construcción, ecoeficiente y los incentivos para fomentar este tipo de construcción.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Deróguese todas aquellas ordenanzas, reglamentos y más disposiciones que se hubieren expedido con anterioridad y se opongan a la presente reforma.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente reforma entrará en vigencia a partir del día siguiente de su sanción.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, a los 14 días del mes de diciembre de 2021.

Firmado electrónicamente por:
PEDRO RENAN
PALACIOS
ULLAURI

Ing. Pedro Palacios Ullauri
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Firmado electrónicamente por:
EDUARDO ANTONIO
KOPPEL
VINTIMILLA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en las sesiones extraordinarias de los días martes 13 de julio y lunes 27 de septiembre de 2021; y en segundo debate en la sesión extraordinaria del martes 14 de diciembre de 2021, respectivamente.- Cuenca, 15 de diciembre de 2021.

Firmado electrónicamente por:
EDUARDO ANTONIO
KOPPEL
VINTIMILLA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 15 de diciembre de 2021.

Firmado electrónicamente por:
PEDRO RENAN
PALACIOS
ULLAURI

Ing. Pedro Palacios Ullauri
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Pedro Palacios Ullauri, Alcalde de Cuenca, el quince de diciembre del dos mil veintiuno.- **CERTIFICO.-**

Firmado electrónicamente por:
EDUARDO ANTONIO
KOPPEL
VINTIMILLA

Mgst. Eduardo Koppel Vintimilla
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

ANEXO 1

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE BIENES MUEBLES.

1.- METODOLOGÍA PARA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE INTERVENCIÓN EN PATRIMONIO MUEBLE Y BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL MUEBLE DE LA ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES

1.1.- Patrimonio Mueble

Son aquellos objetos que son testimonio de un proceso histórico, artístico, científico, documental, etc., que permiten identificar las características esenciales de un grupo humano específico y su evolución dentro de un tiempo y ámbito geográfico determinados.

Los bienes muebles son la evidencia material de este proceso y la expresión artística, social, económica y cultural de un período histórico definido, en cualquiera de sus manifestaciones.

Se los llama así porque son objetos susceptibles de ser movilizados, sin que pierda ninguno de sus valores.

Su clasificación varía de acuerdo con las legislaciones propias de cada región o país. Entre los bienes muebles se identifican: armamento, carpintería, documentos relevantes, equipo industrial, equipo urbano, escultura, filatelia, instrumentos científicos, instrumentos musicales, metalurgia, mobiliario utilitario, decoración mural, numismática, orfebrería, piedra tallada, pintura, retablo, textil, vitrales, yesería, medios de transporte, lapidaria, etcétera.

1.2.- Bienes de interés patrimonial

Son aquellos bienes que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos.

Dicha identificación, podrá estar acompañada con una medida de protección transitoria hasta que se defina si pertenecen o no al patrimonio cultural.

Para efectos de cumplimiento del Art. 61 de la Ley Orgánica de Cultura, relativo a la protección transitoria de los bienes que conforman el registro, la autoridad técnica nacional definirá si implementa su protección transitoria hasta por dos años, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa técnica; tiempo en el cual no podrá realizarse o autorizarse su derrocamiento parcial o total por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Los registros de bienes de interés patrimonial, con o sin protección temporal deben ser ingresados a un módulo independiente al establecido para el inventario de bienes patrimoniales dentro del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador.
Para que un bien registrado como de interés patrimonial pase a ser considerado parte del inventario del patrimonio cultural nacional, deberá ser declarado por la autoridad competente.

1.3.- Clasificación de los Bienes Muebles

Los bienes muebles cantonales se clasifican de manera enunciativa no limitativa a la siguiente clasificación:

PATRIMONIO MUEBLE		
Objetos y bienes producidos por artistas antiguos reconocidos o anónimos, contemporáneos o laureados.	**Religiosos, ceremoniales.**	**Artesanales, tecnológicos, industriales, evolución natural.**
• Obras de arte pictórico, pintura de caballete, pintura tabular, mural, escultura, monumentos, carpinterías, metalistería, altares, etc.	Copones, casullas, Retablos dalmáticas, incensarios, etc.	• Objetos arqueológicos y etnológicos, tecnológicos y mecánicos. • Documentos y objetos de significación histórica y cultural; libros, mobiliario, vestuario, textiles, armamento, objetos metálicos, ornamentaciones, orfebrería, lapidaria, etc. • Impresos, manuscritos y mapas antiguos e incunables, ediciones raras, y libros e impresos actuales de significación cultural; • Partituras, archivos sonoros y discos especiales; instrumentos musicales. • Numismáticos y filatélicos; • Gráficos, fotográficos, cinematográficos y multimedia. • Colecciones naturales y paleontológicas (zoológicas, botánicas, geológicas).

2.- FASES DE LA METODOLOGÍA DE INTERVENCIÓN.

2.1.- Metodología para Elaboración de Proyectos de intervención en Patrimonio Mueble y Bienes de Interés Patrimonial Mueble.

Para el correcto desarrollo de proyectos de Intervención en el Patrimonio Mueble y Bienes de Interés Patrimonial Mueble, se requieren de herramientas especializadas que dirijan y sistematicen su conocimiento, diagnóstico, propuesta, intervención y elaboración de memoria técnica; procesos ineludibles para alinearlas a procesos metodológicos sistemáticos que favorezcan subprocesos de gestión, administración, fiscalización y transferencia de conocimientos.

Se establecen las siguientes cuatro (4) Fases de intervención, que se desarrollarán de acuerdo al Anexo GUÍA METODOLÓGICA DE DESARROLLO DE FASE DE DIAGNÓSTICO, FASE PROPUESTA DE INTERVENCIÓN, FASE DE INTERVENCIÓN Y FASE MEMORIA TÉCNICA, PARA PROYECTOS DE INTERVENCIÓN EN PATRIMONIO MUEBLE Y BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL MUEBLE, DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, siguiendo la secuencialidad planteada, con las eximiciones previstas en la Guía correspondiente. Estas Fases se clasifican en:

a. FASE DIAGNÓSTICA.

Analizar y Valorar pormenorizadamente el conocimiento del bien y su estado de conservación. Comprende los siguientes capítulos de desarrollo:

1. Identificación.
2. Historia del bien.
3. Estudios Semióticos.
4. Caracterización de materiales.
5. Datos Técnicos.
6. Estado de conservación.
7. Diagnosis del Estado de Conservación y Conclusiones.

b. FASE PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

Determinar el nivel de intervención, los requerimientos y recursos necesarios para su desarrollo. Comprende los siguientes capítulos de desarrollo:

1. Estudios previos.
2. Tratamientos a efectuar.
3. Recursos.

4. Infraestructura y equipamiento específico.

5. Metodología de trabajo.

c. FASE DE INTERVENCIÓN.

Organizar las diferentes etapas que servirán para dar el seguimiento al proceso de intervención. Comprende los siguientes capítulos de desarrollo:

1. Esquema de desarrollo de Estudio Histórico – Artístico y Científico - Técnico.

2. Esquema de Estado de Conservación.

3. Esquema de Propuesta de Intervención y Estudios Complementarios.

4. Esquema de Estudios básicos de Seguridad y Salud.

5. Esquema de Presupuesto.

d. FASE MEMORIA TÉCNICA.

Reportar el contenido de la redacción de la memoria final del proceso efectuado sobre el bien, tanto en su aspecto operativo como de investigación. Comprende los siguientes capítulos de desarrollo:

1. Estudio Histórico-Artístico.

2. Diagnosis.

3. Tratamiento.

4. Recomendaciones.

1.4.- Elaboración y Validación de Propuestas.

La Elaboración del Proyecto de intervención en Patrimonio Mueble y Bienes de Interés Patrimonial Mueble, deberá ser realizada y poseer firma de responsabilidad de un Restaurador de bienes muebles acreditado y registrado por el INPC, el mismo que será responsable de su ejecución, cumpliendo con el Art. 72, de la Ley Orgánica de Cultura; y deberán contar con la validación técnica del INPC, cumpliendo con el Art. 71, de la misma Ley.

ANEXO 2

PRESENTACION, VALORACION, ANALISIS, EVALUACIÓN DE ANTEPROYECTOS ARQUITECTONICOS DE LAS ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA

1.- ANTECEDENTES

Las intervenciones arquitectónicos en bienes inmuebles patrimoniales, así como la readecuación de edificaciones y la incorporación de nuevas en las Áreas Históricas y Patrimoniales; con el fin garantizar la conservación y puesta en valor para el primer caso y la mejora del ornato y la construcción del patrimonio del mañana para el segundo caso; requiere de documentos técnicos en la que se dicte condiciones y directrices específicas, para que los profesionales cuenten con herramientas que le faciliten el desarrollo de anteproyectos y proyectos arquitectónicos.

Adicionalmente el presente documento es útil para que los funcionarios de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales dispongan metodologías para análisis y evaluación de los anteproyectos manera objetiva.

2.- OBJETO

El presente anexo tiene como objeto dictar directrices técnicas específicas para el conocimiento, presentación, análisis y evaluación de los proyectos de inversión pública y privada de los inmuebles patrimoniales, así como para optimizar el medio construido existente y la construcción de nuevas edificaciones con parámetros de sostenibilidad, dentro del marco de la "Reforma a la Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca" y la "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca".

2.1.- OBJETIVOS ESPECIFICOS

a) Disponer de un glosario técnico de la "Reforma a la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y la "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca" que contemple

b) Dotar a los administrados y administradores documentos técnicos de los artículos de la "Reforma a la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y la "Ordenanza para la protección del conjunto

urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"; que facilite la presentación, análisis, evaluación de los proyectos de los inmuebles de las Áreas Históricas y Patrimoniales.

c) Proporcionar a los administrados y administradores la documentación digital disponible de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales información que se adjuntará en el certificado de afectación y licencia urbanística.

d) Establecer parámetros para los diferentes tipos de intervenciones según corresponda:

1.- Intervenciones que **no** requieren el desarrollo de los capítulos contenidos en el presente anexo.

- Ampliación horizontal hasta 50m²
- Construcción menor
- Obras emergentes
- Liberaciones

2.- Intervenciones que **si** requieren el desarrollo de los capítulos contenidos en el presente anexo.

- Ampliación en predios con bienes patrimoniales donde es factible nueva edificación frontales, laterales o posteriores.
- Nueva edificación
- Ampliación vertical externa o interna
- Rehabilitación arquitectónica
- Restauración

3.- VALORACIÓN[1]

3.1.- VALORACIÓN A TRAVÉS DE BAREMO O ESCALA DE VALORES

3.1.1.- Definición

Baremo o escala de valores establecida de forma convencional y que sirve de base para evaluar o valorar la importancia de los datos recogidos en la ficha de inventario.

3.1.2.- Contenido

1.- Antigüedad.

Campo para señalar la época de la construcción. Datación de la edificación.

2.- Estético formal.

[1] Instructivo para fichas de registro e inventario –BIENES INMUEBLES- INPC

Campo para especificar el estilo o influencia estilística de la morfología en relación con la volumetría y la plástica arquitectónica.

Se tomarán en cuenta las categorías de diseño: escala, unidad, ritmo, armonía, color, textura, simetría, asimetría, composición, proporción, equilibrio, entre otros, así Criterios de valoración. Campo destinado a la interpretación descriptiva en relación con la conceptualización citada en los numerales anteriores que, corresponden a cada barra del gráfico de valoración y toma en cuenta el puntaje obtenido.

3.- Tipológico funcional.

Campo para identificar la tipología (Edificación tradicional, vernácula, haciendas, villas, etc.), ubicación e implantación del inmueble, distribución e interrelación de los espacios, tipo de uso que originalmente se le dio al inmueble y el que presta en la actualidad.

Se tomarán en consideración los elementos constructivos con los que están conformados las edificaciones como: accesos, portales, zaguanes, patios, jardines, huertos, áreas verdes, galerías, escaleras, soportales, elementos de circulación, áreas sociales, íntimas y de servicio entre otros.

4.- Técnico - constructivo.

Campo para identificar la tecnología y/o sistemas constructivos del inmueble, ya sean ancestrales, tradicionales, contemporáneos, o si se trata de una construcción mixta. Se tomará en cuenta la utilización de materiales tanto tradicionales como contemporáneos.

5.- Entorno urbano natural.

Campo para detallar la ubicación del inmueble dentro del área urbana o rural, en relación con su entorno natural.

El emplazamiento dentro de un tramo urbano y su relación con el entorno natural.

6.- Histórico-testimonial-simbólico.

Campo para establecer la relación que tienen los inmuebles con los valores sociales, culturales, económicos, de importancia local, regional, y/o nacional. Se asocia a los acontecimientos históricos o a la memoria colectiva; a personajes importantes o representativos del lugar, y constituye un hito urbano arquitectónico, productivo, sociocultural.

7.- Valoración y grado de protección.

Campo para determinar el resultado de las operaciones matemáticas de la valoración del inmueble de acuerdo con parámetros indicados en los numerales anteriores, los mismos que arrojan puntajes que son interpretados de la siguiente manera:

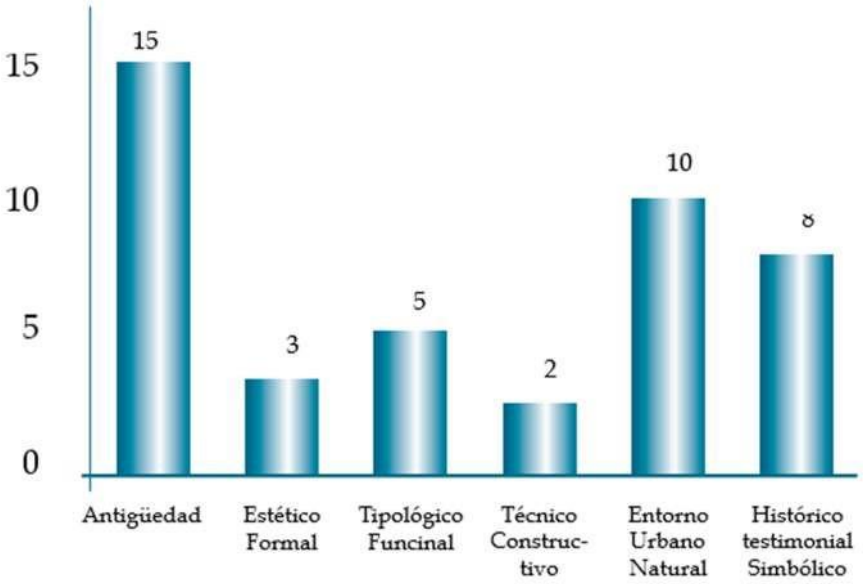


Ilustración 1:

4.- GLOSARIO

4.1.- Del glosario de términos patrimoniales

4.2.- Para efectos de aplicación de la reforma de las *"Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" y la "Ordenanza para la protección del conjunto urbano arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca"*; se considerará en cuenta los glosarios y la terminología usada en el ordenamiento jurídico internacional, nacional y local vigentes relativos a: patrimonio cultural, uso y ocupación de suelo, espacio público y otros temas complementarios y vinculados.

4.3.- Tipos de glosario

4.3.1.- Glosario Electrónico

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales dotará a través de TICS acceso a base de datos de glosarios nacionales e internacionales del Patrimonio Cultural y temas complementarios y afines.

4.3.2.- Glosario de temas de patrimonio edificado

id	Término	Definiciones
1	**Adobe.**	Masa de barro mezclado con paja, moldeada en forma de ladrillo y secada al aire, que se emplea en la construcción de paredes y muros.
2	**Alero.**	Parte inferior del tejado de una casa, que sale de la pared. Sirve para proteger el muro de las inclemencias atmosféricas.
3	**Aparejo.**	Disposición por traba de ladrillos cerámicos, adobe o bloques de hormigón, respecto unos de otros dentro de una hilada y en

		relación a las contiguas que permite garantizar su unidad constructiva.
4	**Arquitectura Religiosa.**	Edificaciones o conjuntos de inmuebles pertenecientes a las comunidades religiosas, que por sus características tipológicas, formales, simbólicas y/o históricas, se constituyen en elementos de gran valor, reconocidos por la comunidad.
6	**Bahareque.**	Es la denominación de un sistema constructivo a partir de una estructura de madera rolliza con carrizos entretejidos amarrados con cabuya, alambre de amarre galvanizado entruchado, colocados por los dos lados y unidos con una mezcla de mortero de barro, cisco, piedras de diámetro no mayor a 8cm y paja.
7	**Buhardilla.**	Proyección de una estructura saliente de una cubierta inclinada que aloja un espacio interior habitable, cubierta por un tejadillo y que da lugar a una ventana vertical acristalada. También llamada buharda.

id	Término	Definiciones
8	**Canal.**	Vía o conducto por el cual el agua es conducida hasta una salida.
10	**Champeado.**	Revestimiento con una capa de mortero de cemento con piedras ente 5mm y 10mm de una pared o muro, que se utiliza para dar una textura rugosa, en nuestro medio se utiliza para aumentar su resistencia a la intemperie.
11	**Cisco.**	Teja triturada que sirve conjuntamente con mortero de barro y paja como relleno de la cavidad existente entre las dos caras del muro de bahareque, a veces se lo utiliza entre capas del revoque de barro (cisqueado) para una mejor adherencia de las siguientes capas.
12	**Color tónico.**	Es el complementario del color de dominio, es el más potente en color y valor, y el que se utiliza como nota de animación o audacia en cualquier elemento.
13	**Concertación.**	En arquitectura es un concepto utilizado en dos o más edificaciones colindantes que se proyectan y construyen siguiendo directrices de ocupación del suelo, volumétricas, (altura de aleros y cumbreros), ¿de estilo, color; esto con el objeto de integrarse al paisaje urbano preexistente.
15	**Cromática.**	Cualidades de un objeto relativo al color.
16	**Cubierta.**	Estructura que cierra la parte exterior superior de un edificio.
17	**Culata.**	Paramento posterior y/ o lateral de los inmuebles.
18	**Cumbrera.**	Línea horizontal que forma la intersección de los dos faldones de una cubierta. 2. Hilada de material que cubre la cumbrera de un tejado. Viga que divide las dos vertientes de una cubierta a dos aguas.
19	**Enlucido.**	Capa fina de cemento o mortero destinada a alisar la superficie de albañilería, para sellarla posteriormente contra la humedad.

20	**Estratigrafía.**	Historia que puede ser establecida sobre la base del estudio de los depósitos y sus contenidos. El contenido cultural aislado en los diversos estratos es estimado como más o menos antiguo, según la posición de estos estratos. Si el depósito no ha sido perturbado, se establece que a una mayor profundidad, le corresponde una mayor antigüedad.
21	**Estudios de línea base.**	Programa de mediciones destinadas a establecer una descripción válida de las condiciones ambientales importantes para la toma de decisiones sobre la actividad, antes del desarrollo del programa o proyecto propuesto.
22	**Fachada.**	Aspecto exterior de una edificación. Conjunto de los muros y decoración de cada uno de los costados de un edificio.
24	**Huerto.**	Espacio de reducidas dimensiones, destinado al cultivo de hortalizas, comúnmente alojado en un domicilio o edificio de la circunscripción urbana.
25	**Incompatibilidad de materiales.**	Superficies expuestas hacia el paisaje urbano cuya diversidad de materiales (adobe, bloque, ladrillo) y que en general representan alteraciones a las condiciones originales, a más de no contribuir al ornato, constituyen un riesgo en la seguridad del inmueble.
26	**Jardín.**	(Del francés jardín, huerto), es una zona del terreno donde se cultivan especies vegetales, se puede añadir elementos como fuentes o esculturas, para el confort de los usuarios.
27	**Limahoya.**	Es la intersección de vertientes que recogen el agua de la lluvia.

id	Término	Definiciones
28	**Limatesa.**	Ángulo exterior formado por la intersección de dos faldones de cubiertas adyacentes.
29	**Manzana.**	Espacio urbano delimitado por calles por todos los lados.
30	**Marcapisos.**	En arquitectura es el detalle horizontal (moldura, alto o bajo relieve) que destaca el cambio de las plantas arquitectónicas (planta alta, 1ra planta alta, 2da planta alta, etc,.)
32	**Ornato.**	Se refiere a un atavío, ornamento, decorado, aderezo, aparato o ingenio que se emplea con fines decorativos. Conjunto, miscelánea o agrupación de objetos ornamentales que embellecen o mejoran en algo.
37	**Patio.**	Del latín «pactum» a través del occitano «pátu», es una zona sin techar situada en el interior de un edificio. Puede considerarse un espacio común.
38	**Patrimonio Arqueológico.**	Conjunto de bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie, en el subsuelo o en el mar territorial. Forman parte de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con los orígenes e historia del hombre. (RAE, 2021)

39	**Patrimonio Documental.**	Conjunto de unidades y repositorios documentales que registran, conservan y transmiten información de interés cultural para la sociedad, son parte de la memoria colectiva; y muestran la diversidad del patrimonio inmueble, inmaterial, mueble, arqueológico y documental que sirve de fuente para estudios históricos, económicos, científicos y de cualquier índole. Este patrimonio posee valor histórico por su contenido, temporalidad, técnica y materiales. Puede ser custodiado por instituciones públicas, privadas, religiosas o particulares.
40	**Patrimonio Inmaterial.**	Son los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas –junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales inherentes– que las comunidades y grupos reconocen como su patrimonio cultural. (UNESCO, 2003).
41	**Patrimonio Inmueble.**	Obras o producciones humanas que no se pueden trasladar y están íntimamente relacionadas con el suelo. Los bienes inmuebles conservan valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de singular importancia como arquitectura: civil, religiosa, vernácula, industrial, funeraria, haciendas y yacimientos arqueológicos (INPC, 2012, p. 20).
42	**Patrimonio Mueble.**	Son la evidencia material de un proceso de evolución de los pueblos y su entorno, de su expresión social, económica y cultural de un período histórico y un ámbito geográfico determinado, susceptibles de ser estudiados en su asociación tangible e intangible con su contexto y otros patrimonios.
43	**Planta.**	Cada una de las divisiones horizontales en un edificio que pueden estar divididas en compartimentos; también llamado piso.
id	**Término**	**Definiciones**
44	**Quinta fachada.**	Imagen urbana que se proyecta hacia arriba y que se visualiza por medio de fotografías aéreas, levantadas por drones, desde satelitales o tomadas desde una cota superior de tal manera que permiten ver la configuración de una edificación, manzana, barrio, sector u otro componente de la ciudad desde una perspectiva cenital desde la que se observa las cubiertas, terrazas, áreas verdes, calles y más espacios públicos. Estos planos son de valor paisajístico y arquitectónico por el predominio de materiales y texturas homogéneos como la teja y la introducción de vegetación.
47	**Técnicas constructivas tradicionales.**	Son construcciones cuyo sustento tecnológico es realizado con materiales de base de barro (adobe, bahareque) adicionalmente, piedra, madera, y con acabados de empañete.
48	**Tramo.**	Es el conjunto de fachadas integradas en un solo gráfico en formato CAD o imagen orto rectificada. Servirá para el diagnóstico y la propuesta del estado de cubiertas, carpintería, color, textura, alturas, uso, etc. Son ilustraciones estratégicas para el planteamiento de intervenciones arquitectónicas en contextos históricos, con el fin de que las reformas, nuevas edificaciones y

		rehabilitaciones se integren con mayor eficiencia al paisaje histórico.
49	**Traspatio.**	Espacio privado posterior al segundo corredor o pasillo.
60	**Vano.**	Hueco de un muro que sirve de puerta o ventana o simplemente como apertura que comunica dos o más espacios
61	**Vernáculo.**	Estilo de construcción de las edificaciones que resaltan las técnicas constructivas ancestrales, y usos de materiales propios del lugar, que al cumplir su uso vital son devueltos al lugar de origen sin riesgo de contaminación.
62	**Vertiente.**	Superficie inclinada situada entre los puntos altos o puntos culminantes del relieve y los bajos.
64	**Zócalo.**	Cuerpo inferior de un edificio u obra, que sirve para elevar los basamentos a un mismo nivel.

4.3.3.- Glosario de términos técnicos

id	Término	Definiciones
5	**Autodesk Ecotect Analysis.**	Software que cuenta con una interfaz amigable para trabajar modelos en tres dimensiones y aplicar herramientas para proyectar edificios energéticamente eficientes y sostenibles. Facilita la simulación de sombras, radiación solar, iluminación natural y comportamiento térmico. La premisa fundamental de Ecotect radica en que el desempeño ambiental del inmueble mejorará cuando se consideran e integran las estrategias correspondientes durante etapas conceptuales de las primeras fases de diseño, es decir al inicio cuando se define la implantación y se toman decisiones respecto a la geometría, materiales y emplazamiento. Estos tres componentes son los aspectos más relevantes en el rendimiento general del edificio y hacen de la primera, una de las etapas más importantes dentro del proyecto arquitectónico.

id	Término	Definiciones
9	**Carta solar.**	Insumo que proporciona información sobre la posición del sol en el cielo para un inmueble en una latitud específica. Se representa de forma gráfica y bidimensional, permitiendo la obtención del ángulo solar en el plano horizontal y del acimut en el eje vertical.

14	**Confort térmico.**	Es una sensación neutra de la persona respecto a un ambiente térmico determinado. Según la norma ISO 7730 “es una condición mental en la que se expresa la satisfacción con el ambiente térmico”. Depende de varios parámetros globales externos como la temperatura, la velocidad del aire y la humedad relativa, así como otros específicos internos como la actividad física desarrollada, la cantidad de ropa o el metabolismo de cada individuo.[2] El confort térmico dentro de las edificaciones se obtiene en los siguientes rangos: Temperatura del aire entre 18 y 26°C; Temperatura radiante media de las superficies del local entre 18 y 26°C; Velocidad del aire entre 0.05 y 0.15 m/s; Humedad relativa entre 40 y 65%. Estos valores pueden variar, siempre y cuando un estudio técnico demuestre que las variables antes mencionadas se encuentran dentro de los rangos de confort de un diagrama que lo represente, por ejemplo, el diagrama de Fanger, de Olgyay u otros.[3]
23	**Ganancia y protección solar.**	Condiciones térmicas determinadas por el nivel de asoleamiento que de acuerdo al diseño arquitectónico de superficies vidriadas y de la envoltura de edificaciones sea concebido.
31	**Meteonorm.**	Software desarrollado por la empresa suiza Meteotest que ofrece las siguientes prestaciones: base de datos climáticos de más de mil estaciones meteorológicas de todo el mundo, un programa de cálculo de parámetros climáticos, un recurso computacional para generar los archivos climáticos requeridos para programas de diseño de sistemas pasivos, activos, fotovoltaicos, incluyendo programas de simulación dinámica como EnergyPlus y Ecotect. Además, cuando no se tiene información climática proveniente de estaciones meteorológicas para un sitio en particular, genera archivos a partir de la interpolación de datos de estaciones cercanas; en ocasiones se emplean datos satelitales para tal fin.
33	**Ortocertificación (fotografía ortocertificada).**	Proceso fotogramétrico que asegura que los elementos de la imagen o pixeles, estén en su respectiva posición geográfica. Es transformar el sistema de proyección central de la imagen en una proyección ortogonal, buscando además que los desplazamientos causados por el movimiento del sensor y el relieve sean eliminados.
34	**Ortofoto u Ortofotografía.**	Del griego orthós ‘correcto, exacto’, es la presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos están en la misma escala, libre de errores y deformaciones, con el mismo valor de un plano cartográfico.
45	**Soleamiento.**	En Arquitectura se habla de asoleamiento o soleamiento, refiriéndose a la necesidad de permitir el ingreso del sol en ambientes interiores o espacios exteriores donde se busque alcanzar el confort higrotérmico (ausencia de malestar térmico).

63	**Weather Tool.**	Software que interpreta, visualiza y analiza información climática para cualquier emplazamiento, permite además la edición de datos meteorológicos para cada hora del día y para cada mes del año y reconoce una amplia gama de formatos climáticos internacionales, así como configuraciones personalizadas por el usuario.

5.- USO Y OCUPACION DEL SUELO

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

5.1.- USO DE SUELO

5.1.1.- Del estado inicial del uso de suelo.

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, en función de la normativa vigente asignará el uso de suelo conforme al trámite de los registros municipales obligatorios -RMO- del año precedente, y de otros instrumentos de gestión del uso del suelo; esta información se consignará en el certificado de afectación y licencia urbanística. La información remitida constituirá la línea base para que el responsable del anteproyecto plantee; conservar, recuperar, ampliar los usos residenciales, económicas, servicios, productivas tradicionales que sean principales, complementarios o restringidos.

5.1.2.- Análisis del uso de suelo.

En caso de ser un uso restringido se procederá acorde a lo establecido por la normativa vigente, para lo cual él o la profesional responsable de formular el anteproyecto arquitectónico, realizará el análisis del uso del suelo específico del inmueble dentro del radio de influencia.

5.1.3.- De la evaluación del uso de suelo.

La evaluación del uso de suelo se emprenderá conforma a las siguientes variables y asignación de puntajes:

Variable	Puntaje
Los usos de suelo propuestos son: principal (3), complementario (2), restringido (1)	3
Los usos de suelo propuestos cumplen con el artículo 41 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales: No (0) Si (1)	1

Los usos de suelo propuestos cumple con normas arquitectónicas: No (0), Si (1)	1
Los usos de suelos propuestos desplazan: usos tradicionales (-2), vivienda (-2), conserva (1), fortalece (2)	2
El uso del suelo contribuye a la re densificación del centro histórico. : No (0), Si (1)	1
El uso de suelo propuesto propone: No conservar actividad tradicional (0), conservar actividad tradicional (1), Fortalecer actividad tradicional. (2)	2
El uso de suelo propuesto inserta actividades tradicionales: No (0), 1 actividad (1); 2 Actividad (2); 3 Actividad (3).	0
El uso de suelo se establece sobre estructuras: Planificadas (1), improvisadas (-2), alteradas (-3)	1
Total máximo 14	14

5.1.4.- Valores por rangos.

a) 0-5 Usos propuestos no contribuyen su emplazamiento causa conflictos al sector y a las áreas históricas y patrimoniales, por lo tanto no se aprueba el anteproyecto.

b) 6-9 Usos propuestos conservan características similares a las preexistentes, se aprueba el anteproyecto.

c) 9-14 Usos propuestos contribuyen al sector porque conservan, recuperan amplían usos tradicionales o la vivienda de las áreas históricas y patrimoniales, conservan, se aprueba el anteproyecto.

5.2.- OCUPACIÓN DEL SUELO

5.2.1.- Determinantes de ocupación del suelo línea base.

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, a través del certificado de afectación y licencia urbanística, emitirá las determinantes de ocupación de suelo referidas a COS: alturas, implantación y retiros requeridos.

5.2.2.- Análisis de la ocupación del suelo.

Para el análisis se establece tres alternativas: la primera considera las edificaciones patrimoniales, la segunda para nueva edificación y readecuación y la tercera para edificaciones patrimoniales emplazados en predios donde es factible ampliar nuevas edificaciones.

5.2.3.-De la evaluación de la ocupación del suelo.

La evaluación de este ítem por los administradores permitirá la aprobación, observación o negativa del anteproyecto arquitectónico o de la construcción menor con datos objetivos conforme a la conformación del predio: con inmueble patrimonial, nueva edificación o rehabilitación arquitectónica los siguientes variables y puntajes.

a) Inmuebles patrimoniales:

Variables	Puntaje
El coeficiente de ocupación del suelo existente garantiza adecuadas condiciones de habitabilidad: si (1), No (0)	1
La propuesta conserva la concepción original del inmueble: si (1), No (0)	1
La propuesta restaura la concepción original del inmueble: libera agregados que no aportan a los valores y reducen condiciones de habitabilidad: (1), No (0).	1

b) Nuevas edificaciones o rehabilitación arquitectónica:

Variables	Puntaje
El coeficiente de ocupación del suelo existente garantiza adecuadas condiciones de habitabilidad: si (1), No (0).	1

La propuesta responde a lo establecido en certificado de afectación y licencia urbanística: si (1), No (0),	1
El coeficiente de ocupación del suelo existente garantiza adecuadas condiciones de habitabilidad: si (1), No (0).	1

6.- TRAMOS: DEFINICIÓN, PRESENTACIÓN VALORACIÓN, ANÁLISIS Y PROPUESTA.

6.1.- DEFINICIÓN DE TRAMO

Es el conjunto de fachadas integradas que conforman el frente de manzana y se representan en un solo gráfico en formato CAD o imagen orto rectificado; fundamental para el diagnóstico y la propuesta de: estado, cubiertas, carpintería, color, textura, alturas, uso, etc.

Ilustración 2: Tramos de la manzana clave catastral 010243

Estas ilustraciones son estratégicas para el planteamiento de intervenciones arquitectónicas en contextos históricos, con el objeto de que las reformas, nuevas edificaciones, rehabilitaciones se integren armónicamente al paisaje histórico.

6.2.- PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO RELATIVO A LOS TRAMOS

Las intervenciones en las Áreas Históricas y Patrimoniales a nivel de tramo comprenderán el estado actual y la propuesta.

6.2.1.- Datos generales de los tramos:

a) Identificación: Código manzana (Clave de la manzana + punto cardinal. Ejemplo: 010221E).

b) Número de Lotes: Edificados y no edificados.

c) Longitud del Tramo. (metros de edificación a edificación)

d) Número de edificaciones patrimoniales: (Nº de predios y % tramo)

e) Número de edificaciones patrimoniales: (Nº de predios y % tramo)

6.2.2.- Formatos de presentación.

El o los tramos del estado actual y propuesta serán presentados en uno de los siguientes formatos:

a) Tramo Ortorectificado.- Levantamiento fotográfico del tramo conformado con fotografías orto rectificadas aproximándose a elevaciones frontales, debidamente acotadas las alturas máximas, promedio y mínima.

Ilustración 3: Ejemplo de Tramo fotográfico

b) Tramo en formato CAD.- Levantamiento Arquitectónico vectorial integrando las fachadas de cada uno de los inmuebles que conforman el tramo; debidamente acotadas las alturas máximas, promedio y mínima.

Ilustración 4: Tramo en formato CAD.

6.2.3.- Estado inicial o línea base y propuesta

En cualquiera de los formatos de presentación de tramos el proyectista presentará el estado inicial o línea base y la propuesta, en él se consignará las edificaciones de todo el frente en que se realizará la edificación.

a) Tramo inicial o línea base.

Ilustración 5: Tramo 080423N Estado inicial

b) Tramo propuesto.

Ilustración 6: Tramo 080423N Propuesto

6.2.4.- Modelo de presentación del estudio de tramo.

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales establecerá un formato estándar que se entregará a los responsables del anteproyecto arquitectónico.

Ilustración 7: Características generales del tramo.

6.3.- CLASIFICACIÓN DE LOS TRAMOS

6.3.1.- Por el tipo de ocupación del suelo

La clasificación se realiza por el tipo de ocupación del suelo sean estas continuas sin retiro frontal, continuas con retiro frontal, portal y mixtas, el emplazamiento de las edificaciones determinan diversidad de tramos.

a) Tramos con edificaciones continuas sin retiro frontal.-

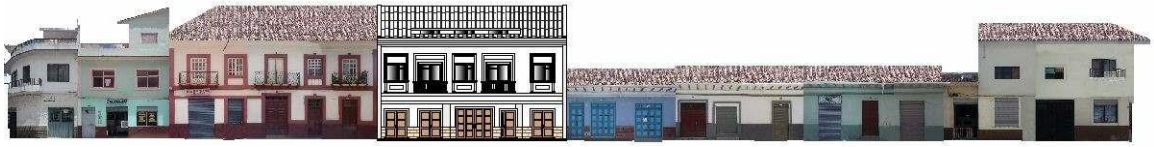


Ilustración 8: Tramo con edificaciones continua sin retiro frontal 010203E

b) Tramos con edificaciones continúas con retiro frontal.- inmuebles donde predominan edificaciones sean estas con retiro frontal de 5mts o 3mts.

Ilustración 9: Tramos con edificaciones continuas con retiro frontal 080136SE

c) **Tramos mixtos.-** Conjunto de edificaciones donde predominan dos o más tipos de ocupación del suelo

Ilustración 10: Tramos mixtos 080216N

6.3.2.- Por la morfología del terreno.-

La clasificación se realiza según la consolidación de los tramos por a las características físicas topografía, o por la morfología predominante.

a) Tramos en pendientes. -. Donde se cuente con vía, el o los bloques se realizarán mediante una paralela siguiendo la inclinación de la vía, es decir, se establece construcciones en escalonado. Para la altura se tomará en cuenta la cota más alto del predio.

Ilustración 11: Tramo en pendiente. Tramo código 0201012O

b) Tramos en escalinatas.- La construcción será escalonada, respetando el paisaje natural y urbano arquitectónico, garantizando que las nuevas intervenciones no afecten a tramos que den tanto a vías inferiores como superiores.

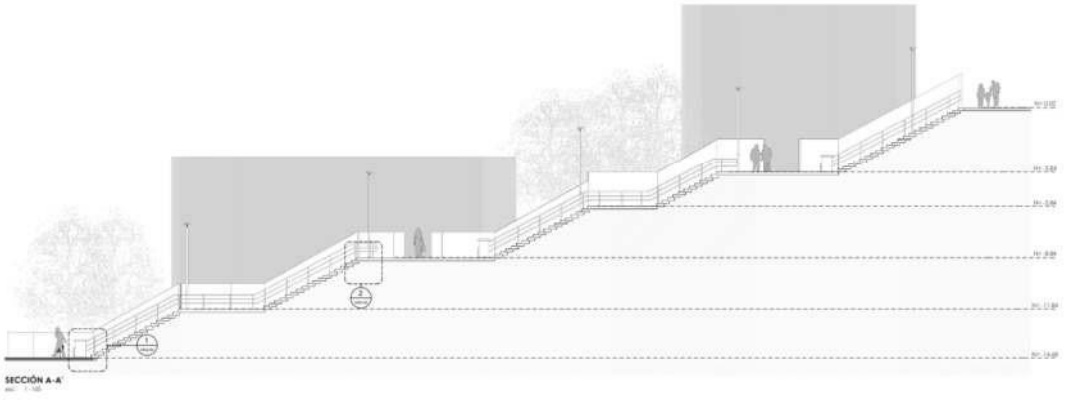


Ilustración 12: Tramo con frente a barrancos y escalinatas

c) Predios con pendiente positiva o negativa

Para los casos de edificaciones que se encuentren emplazadas en predios con pendiente positiva o negativa y tengan frente a una vía sin pendiente, su altura estará condicionada al estudio de el o los tramos establecidos y estudio de modelo 3D de manzana. En caso de ser pendiente positiva, la nueva edificación no podrá superar la altura de la edificación patrimonial.

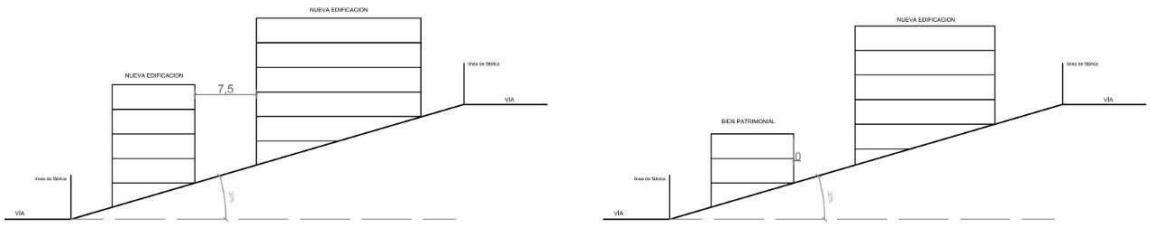


Ilustración 13: Tramo con predios en pendiente positiva.

6.3.3.- Tramos según la clasificación de los inmuebles.

a) Tramos con 100% de edificaciones sin valor o de impacto negativo

Ilustración 14: Tramo 010219S 100% con edificaciones patrimoniales

b) Tramos mixtos edificaciones patrimoniales y sin valor o de impacto negativo

Ilustración 15: Tramo 010230N. Edificaciones continúas con y sin retiro frontal y con portal.

6.3.4.- Clasificación de tramos según el perfil

a) Homogéneo patrimonial

b) Homogéneo no patrimonial

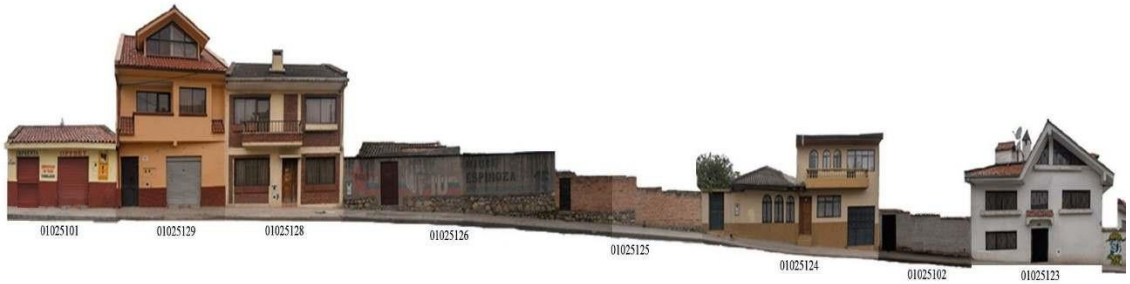


Ilustración 16: Tramo 010251N Sin edificaciones patrimoniales

c) Heterogéneo mixto con edificaciones patrimoniales y no patrimoniales

Ilustración 17: Tramo 010232S Con perfil heterogéneo

6.4.- VALORACIÓN DE LOS TRAMOS

Se realizará el levantamiento integro de los tramos que forman parte del anteproyecto, el propósito es contar con datos relevantes del medio construido colindante. La información consignada tiene como principal propósito establecer alturas a partir del tramo edificado.

6.4.1.- Tramos de valor histórico arquitectónico 1 (TVHA 1)

Tramos que estén compuestos en su totalidad por edificaciones de valor patrimonial o están compuestos por una sola edificación de valor patrimonial cuya longitud cubre la totalidad del frente.

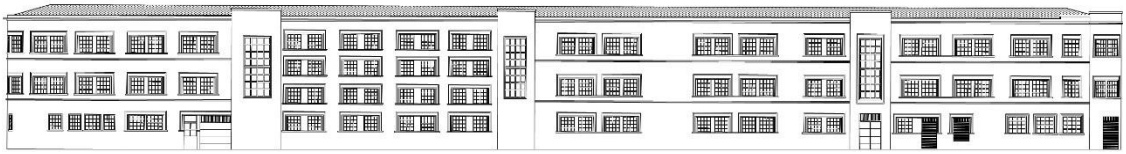


Ilustración 18: Ejemplo Tramo 020242E 100% patrimonial

Ilustración 19: Ejemplo Tramo 010235 100% patrimonial

6.4.2.-Tramos de valor histórico arquitectónico 2 (TVHA 2).-

Se trata de tramos que poseen un alto grado de homogeneidad por su conformación histórica, cuya suma de longitudes de frentes de inmuebles patrimoniales sumen mínimo 60% de la longitud del tramo; en este tipo de tramos prima la conservación de altura, proporción, directriz en general elementos determinantes del tramo: -portal, cubierta, relación vanos/llenos, etc.

6.4.3.- Tramos de valor histórico arquitectónico 3 (TVHA 3).-

Corresponde a un tramo con un grado de homogeneidad medio, cuyos frentes de inmuebles patrimoniales sumen entre el 40% y el 60% de la longitud del tramo. En algunos tramos las nuevas edificaciones se integran y rescatan valores de la arquitectura tradicional. Se recomienda la conservación de la altura, proporción, directriz y los elementos determinantes del tramo.

Ilustración 20: Tramo 40- 60% patrimonial. Ejemplo Tramo 010241O

6.4.4.- Tramos de valor histórico arquitectónico 4 (TVHA 4).-

Es un tramo que sin tener rasgos singulares posee en su conjunto características de integración con los restantes tramos; cuyos frentes de inmuebles patrimoniales sumen menos del 40% de la longitud del tramo, sin embargo, predomina bienes sin valor y de impacto negativo, que determinan el perfil del tramo. Se plantea mantener los inmuebles patrimoniales, altura del tramo y proporciones mientras que los inmuebles no patrimoniales serán objeto de renovación arquitectónica.

6.4.5.- Tramos sin distinción 5 (TSD 5).-

Se trata de un tramo sin edificaciones de valor patrimonial, en ocasiones no guarda ninguna relación con las edificaciones del conjunto, altera el mismo; el análisis del tramo y de la edificación propenderá al planteamiento de la integración al tramo.

Ilustración 21: Tramo 0% patrimonial. Ejemplo Tramo 010245S2

6.4.6.- Tramos sin distinción 6 (TSD 6).-

Tramos donde las edificaciones sin valor y de impacto negativo predominan, están caracterizados por alturas mayores a 4 plantas; se nota incremento de altura de la edificación sin que estos respondan a la concepción original. La intervención en esta tipología no podrá incrementar la altura con ningún tipo de construcción y/o agregados; además la intervención a largo plazo es la afección de pisos hasta la altura predominante del tramo.

Ilustración 22: Ejemplo Tramo Gran Colombia entre Luis Cordero y Benigno Malo

6.5.- DIRECTRICES PARA DETERMINAR LA ALTURA DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES

6.5.1.- Altura dominante del tramo con edificación o edificaciones patrimoniales.

Se entiende por altura dominante del tramo aquella correspondiente a las edificaciones de valor patrimonial cuyos frentes sumen la mayor longitud en el tramo.

6.5.2.- Tramos con 100% de bienes patrimoniales.-

De existir áreas libres será factible nueva edificación, conforme al artículo 4 que reforma el artículo 35 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales. Las fachadas conservarán las directrices horizontales y verticales.

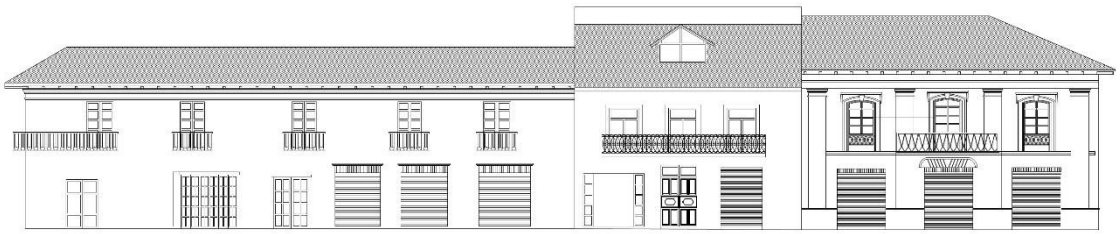


Ilustración 23: Ejemplo de Tramo 100% edificaciones patrimoniales.

Ilustración 24: Altura predominante de un tramo

6.5.3.- Altura de aleros y cumbreros.-

En todos los casos, la altura máxima de la cubierta (cumbrero y alero) y de cada planta se establecerá referenciando los sistemas constructivos de la estructura y será mínimo 3m y máximo de 4m medidos de piso a cielo raso; prevaleciendo el estudio de tramo para establecer las alturas. La intervención se sustentará en la puesta en valor del Paisaje Urbano Histórico, por lo cual, no se alterará el perfil característico de la zona o de la manzana en la que se emplazará, ni interferirá con los volúmenes de las edificaciones de valor emergente.

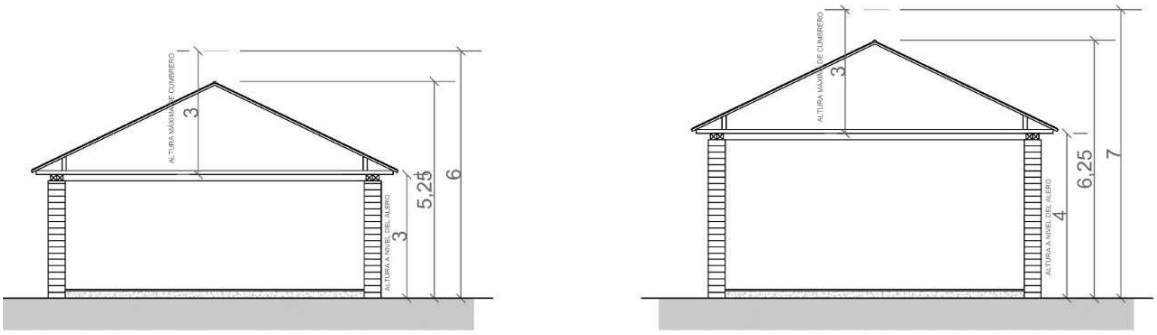


Ilustración 25: Altura de aleros y cumbreros

6.5.4.- Alturas los inmuebles patrimoniales.

Los inmuebles patrimoniales conservarán la altura original, las ampliaciones que se evidencien y que no son parte de la concepción original serán intervenidos en función de reestablecer su condición original.

6.5.5.- Concertación de altura.

Se relaciona con los factores predominantes referidas a las alineaciones horizontales de aleros y cumbreros

Ilustración 26: Ejemplo de tramo concertado (010221E)

6.5.6.- Concertación de nueva edificación con inmuebles colindantes patrimoniales

Ilustración 27: Nueva edificación concertada entre dos bienes patrimoniales Tramo 010251E

6.6.- Condicionantes estratégicas para determinar la altura

6.6.1.- Arquitectura religiosa.-

Las edificaciones correspondientes a arquitectura religiosa que superen los 12 metros no serán consideradas para la determinación de la altura dominante de un tramo.

Ilustración 28: Tramo que contiene arquitectura religiosa.

Ilustración 29: Iglesia de Santo Domingo

6.6.2.- Edificaciones sin valor o de impacto negativo

Las edificaciones no patrimoniales en general no serán condicionantes para determinar la altura de las nuevas edificaciones

Ilustración 30: Tramo 020225S Predominio de edificaciones no patrimoniales

6.7.- ANALISIS DE TRAMO

6.7.1.- Análisis de tramos – frente de inmuebles.-

El análisis del o de los tramos comprenderá los gráficos ortorectificados o en CAD de todo el frente de la manzana contemplando los siguientes casos:

a) Si es medianero el análisis comprenderá todo el frente del tramo;

b) Si es esquinero el análisis comprenderá los dos frentes;

c) Si el predio tiene más de un frente, se analizarán los frentes en los que incida la intervención.

Ilustración 31: Tramo 010257N Estado inicial o línea base

6.7.2.- Cromática.

Comprenderá el análisis pormenorizado del color, en este se consignará si el o los colores a nivel de paramentos son originales y/o alterados; el tratamiento cromático.

Ilustración 32: Tramo 010257N Propuesta

6.7.3.- Materiales.

Comprenderá el análisis pormenorizado de los materiales expuestos, en este se consignará si el o los materiales a nivel de paramentos frontales son originales y/o alterados; los materiales se realizará conforme al reglamento de materiales y color de las edificaciones del centro histórico de Cuenca.

Las fachadas serán enlucidas y pintadas, o tratadas con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplace); las puertas y ventanas de madera, o Mixtas (madera-hierro). Se prohíbe alucobond, cerámicas, porcelanatos industriales y puertas enrollables.

Ilustración 33: Manejo materiales tramo

6.7.4.- Contorno.

Establece el grado de regularidad o irregularidad del tramo en base a la agrupación del perfil de los inmuebles.

Ilustración 34: Contorno de un tramo

6.7.5.- Altura de las edificaciones.

Se realizará en el gráfico ortorectificado o en CAD y de planta a nivel predial. Se considerará el principio básico de concertación de las alturas de las edificaciones de las Áreas Históricas y Patrimoniales; en proyectos de intervención en los bienes patrimoniales o de las nuevas edificaciones, que involucre el tratamiento de altura.

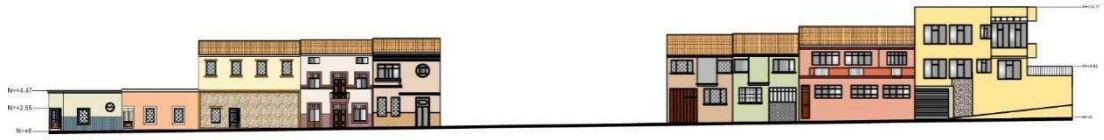


Ilustración 35: Tramo estado inicial del predio clave catastral 010119

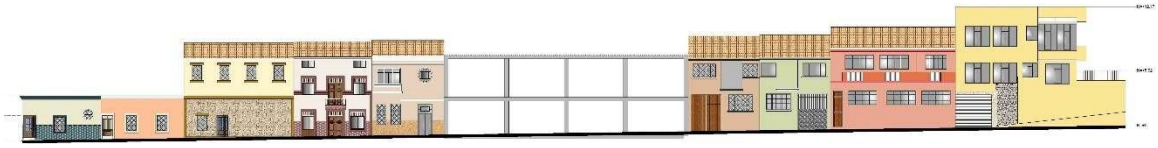


Ilustración 36: Tramo propuesta del predio clave catastral 010119

6.7.6.- Relación vano lleno.-

Se consignará en el tramo la relación vano y lleno, con el propósito de establecer predominio en el tamaño y forma de los vanos.

Ilustración 37: Relación vano-lleno

6.7.7.- Directrices horizontales predominantes.-

Mediante la jerarquización de elementos horizontales (puertas, ventanas, marcapisos, aleros, balcones voladizos) se establecerá el predominio de las directrices en el tramo; las cuales serán fundamentales para el planteamiento de los elementos horizontales de la nueva edificación.

Ilustración 38: Relación vano-lleno

6.7.8.- De las categorías de las edificaciones del tramo.-

Corresponde a las categorías definidas en el artículo 13 de la *"Ordenanza para la Gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales",* en el tramo en la parte inferior se establecerá la categoría y el grado de intervención.

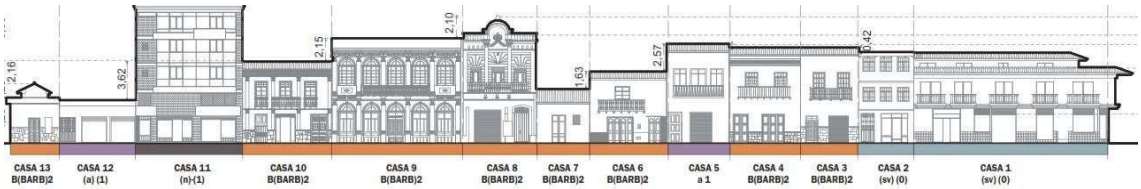


Ilustración 39: Categorización edificaciones del tramo

6.7.9. Estilos y/o tipologías arquitectónicas.

Corresponde a definir el tipo arquitectónico de las edificaciones que conforman el tramo.

Ilustración 40: Tipologías arquitectónicas del tramo

6.8.-PROPUESTA A NIVEL DE TRAMOS.-

En el o los tramos del estado actual se incorporará la nueva edificación, actualizando lo que corresponde en cada uno de los ítems precedentes, es decir, materialidad, estilos, color, categoría, la imagen orto rectificada y/o el CAD, serán correctamente acotados.

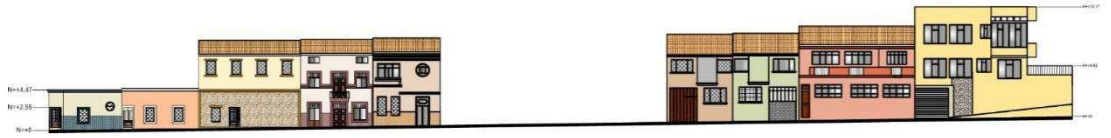


Ilustración 41: Estado inicial arquitectónicas del tramo

Ilustración 42: Propuesta arquitectónicas del tramo

En el caso de que el proyecto genere paramentos laterales y/o posteriores (culatas) expuestas, se presentará además en la propuesta la mimetización o el tratamiento de los mismos conforme a las directrices para paramentos.

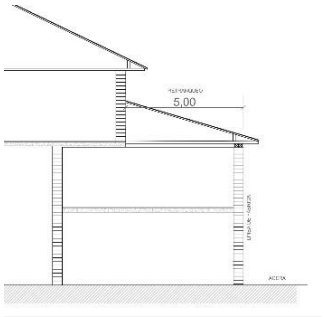


Ilustración 43: Propuesta edificación retranqueada

6.8.1.- Nueva edificación posterior a bien patrimonial

En caso que el predio cuente con área libre para edificar en la parte posterior, siempre que se respete el tramo, la volumetría de la manzana no afecte al patrimonio inmerso en el predio o colindante, podrá superar un piso la nueva edificación.

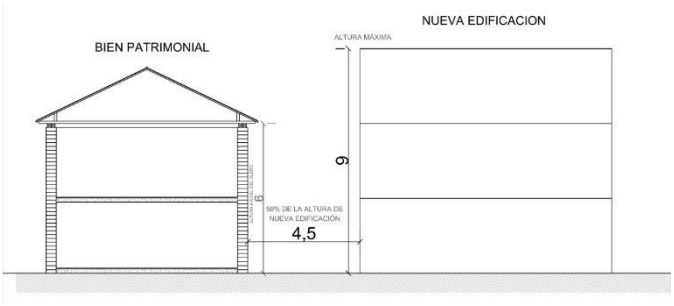


Ilustración 44: Propuesta, nueva edificación separada de bien patrimonial

6.9.- EVALUACIÓN DE LOS TRAMOS.-

Los técnicos de control de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales con el fin de evaluar, aprobar, negar u observar los anteproyectos contarán con los siguientes parámetros de evaluación:

Variables	Consideración 1	Consideración 2	Puntaje
El color y materiales armoniza con el entorno predominante	Contrasta (0)	Armoniza (1)	1
Los materiales empleados en fachadas estarán enlucidos y pintadas, o tratadas con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida)	No emplea (0)	Si emplea (1)	1

La altura de la nueva edificación aporta a la consolidación del tramo	No Aporta (0)	Aporta (1)	1
Las directrices horizontales de la nueva edificación toman como referencia las directrices de inmuebles patrimoniales colindantes existentes.	No (0)	Si (1)	1
La relación vano lleno armoniza con las edificaciones colindantes	Contrasta (0)	Armoniza (1)	1
Variables	**Consideración 1**	**Consideración 2**	**Puntaje**
Los paramentos laterales son tratados de manera adecuada (culatas)	Si (1)	No ()	1
Total			6
Resultado	Sin valor (0)	Impacto negativo (-1)	-1

Para implantar la edificación deberá obtener 6 puntos, con la finalidad de garantizar la construcción de una ciudad habitable con respeto a su patrimonio.

7.- QUINTA FACHADA: DEFINICION, PRESENTACION, ANALISIS, VALORACION, PROPUESTA, Y EVALUACION.

7.1.- DEFINICIÓN.-

Quinta fachada.- Imagen urbana que se proyecta, visualiza y materializa a través de fotografías (aéreas), levantadas desde el plano cenital; mediante drone, imágenes satelitales o tomadas desde una cota superior, de tal manera que permite ver la configuración de una edificación, manzana, barrio, sector u otro componente de la ciudad, desde otra perspectiva, donde se observa las cubiertas, terrazas, áreas verdes, calles y más espacios públicos, elementos urbanos arquitectónicos agregadores de valor paisajísticos y arquitectónicos por el predominio de materiales y texturas homogéneos como la teja.

7.2.- FORMATOS DE PRESENTACIÓN.

La quinta fachada la línea base y propuesta serán presentados de conformidad a los siguientes formatos:

a) Del estado precedente a nivel de manzana

Ilustración 45: Quinta fachada manzana 0201020

b) **Del estado precedente a nivel de predio**

Ilustración 46: Quinta fachada, predio 0201020013000

7.2.2.- Del estado inicial o línea base de la quinta fachada.

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales a través de la emisión del certificado de afectación y licencia urbanística adjuntará la información que dispone relativo a la quinta fachada (estado inicial e históricas), tanto del inmueble como de la manzana en donde se localizará el proyecto, para el respectivo análisis y en función de las conclusiones, el profesional responsable planteará la propuesta, cuyo concepto estará orientado a agregar valor a el inmueble y por lo tanto a la manzana.

7.2.3.- Quinta fachada estado inicial.

Comprende la ortofoto de las manzanas de la línea base realizada en el 2016 y las que se puedan incorporar. La cartografía base para identificar patrones de cubiertas precedentes, factor que permita reflexionar al respecto de la cubierta a implementar; el profesional encargado del proyecto en este recurso gráfico procederá a localizar su proyecto.

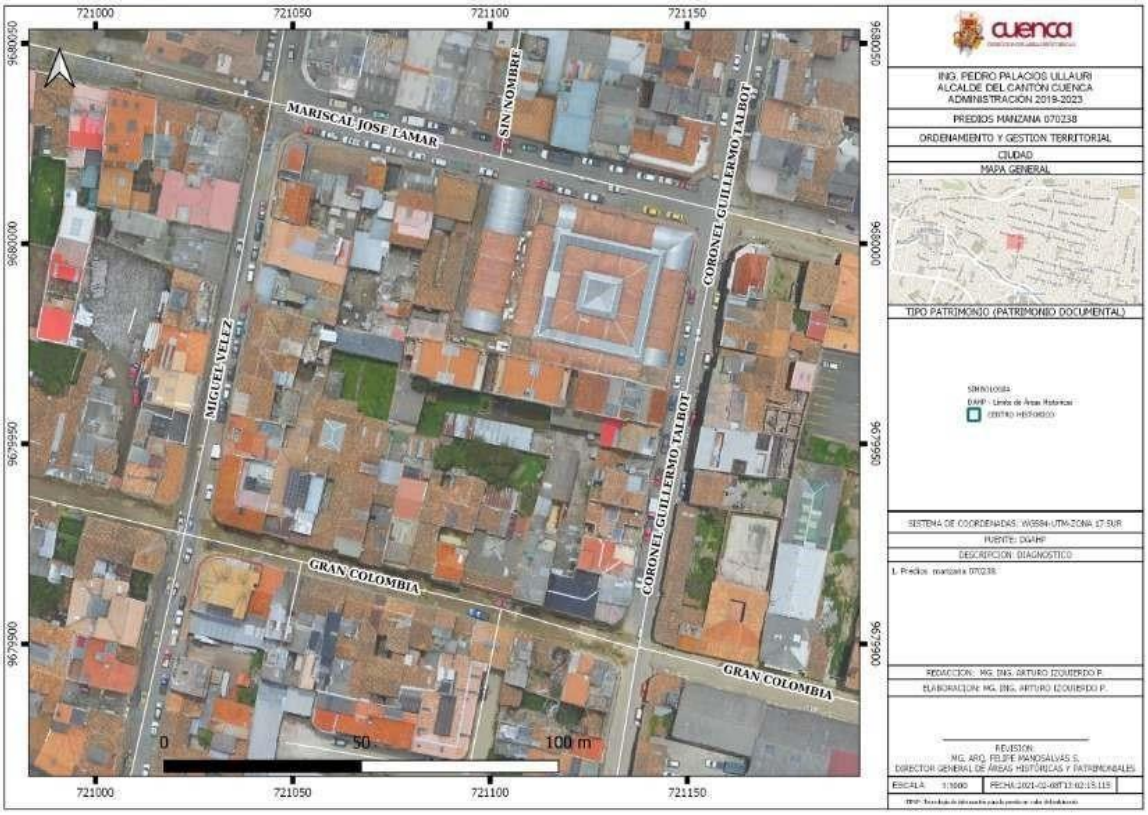


Ilustración 47: Quinta fachada de la manzana

7.2.4.- Quinta fachada a nivel de vectorización.

Información trascendental que permite cuantificar al detalle la morfología, la materialidad, el color, textura; y otros parámetros estratégicos que oriente a la toma de decisiones para la intervención.

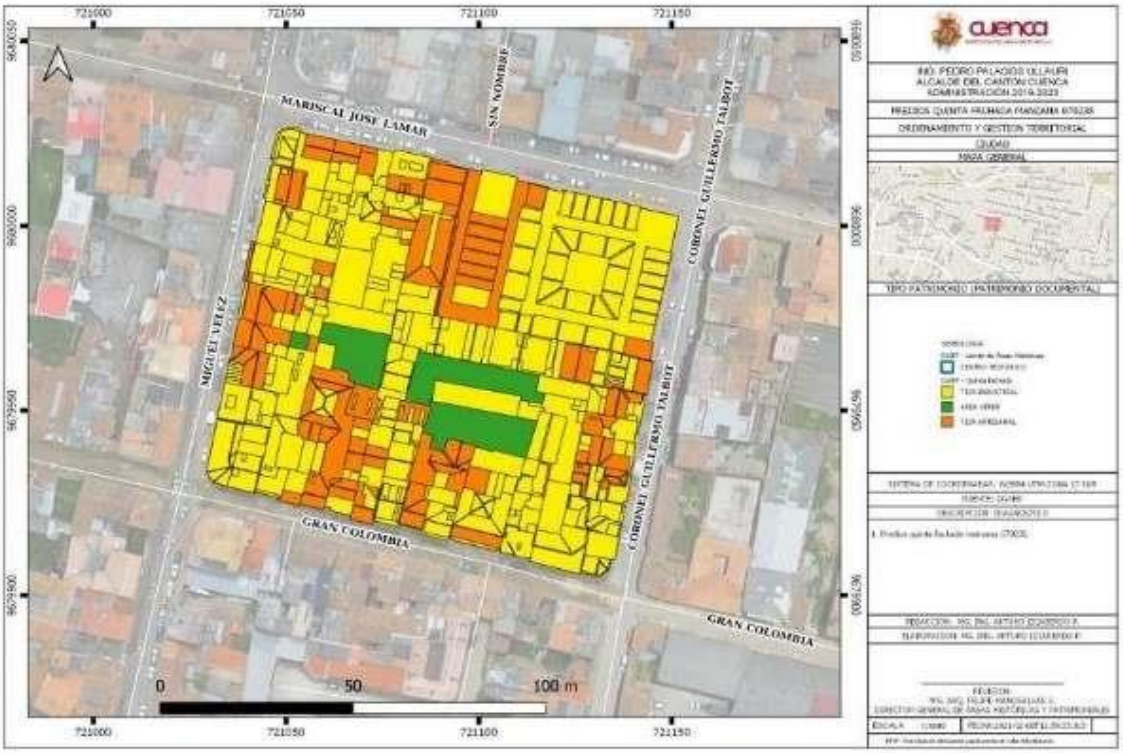


Ilustración 48: Quinta fachada vectorizada

7.2.5.- Disponibilidad de información.

En los casos que la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales disponga de esta información facilitará al profesional; el mismo que en el anteproyecto lo consignará como parte estructurante del anteproyecto y proyecto a presentar.

7.2.6.- Datos de identificación general de la quinta fachada:

a) **Identificación:** Clave Catastral a nivel de manzana

b) **Número de Lotes:** Edificados) No Edificados.

c) **Número de edificaciones por tipo de cubierta:** planas, inclinadas, curvas, cóncavas convexas, etc.

d) **Estado General:** Bueno, Regular, Malos, Ruina.

Las intervenciones en las Áreas Históricas y Patrimoniales a nivel de quinta fachada comprenderán el estado precedente y la propuesta

7.3.- ANÁLISIS DE LA QUINTA FACHADA.-

Análisis orientado en función de la línea base a determinar la tipología, morfología y materialidad de la cubierta predominante y en función de ésta proyectar el diseño que armonicen con la quinta fachada de la manzana.

El análisis de la quinta fachada comprenderá la imagen y/o el cad de la cubierta a nivel de predio y manzana se analizará los siguientes ítems:

7.3.1.- Generalidades de la quinta fachada.

Color predominante de cubierta:	Terracota
Area de Construcción:	Disminuye
Material predominante Cubierta:	Cemento
Tipo Cubierta:	Inclinada
Área Verde:	70%
Estado:	Bueno
Material predominante	Teja
% de material predominante	85%

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales procesará las ortofotos con herramientas informáticas que permiten extraer estadísticas e indicadores de detalle.

7.3.2.- Morfología predominante.

Determina el predominio de la morfología de las cubiertas en los siguientes parámetros: Planas, inclinadas, cóncavas, convexas.

Ilustración 49: Quina fachada estado inicial

7.4.- Estado inicial de la quinta fachada.-

Para nuevas edificaciones se identificará la situación inicial que consta en la línea base de la quinta fachada en donde se evidenciará los cambios, afecciones, contaminación visual (antenas, cables, instalaciones), estado, déficit de área verde y problemáticas del entorno.

El profesional responsable del proyecto realizará el análisis de las cubiertas predominantes hacia los colindantes.

7.4.1- Materialidad general.-

Comprenderá el análisis pormenorizado de los materiales predominantes la clasificación será mediante los siguientes parámetros: industrial, artesanal, natural.

Ilustración 50: Materiales generales de quinta fachada

7.5.- Materialidad específica

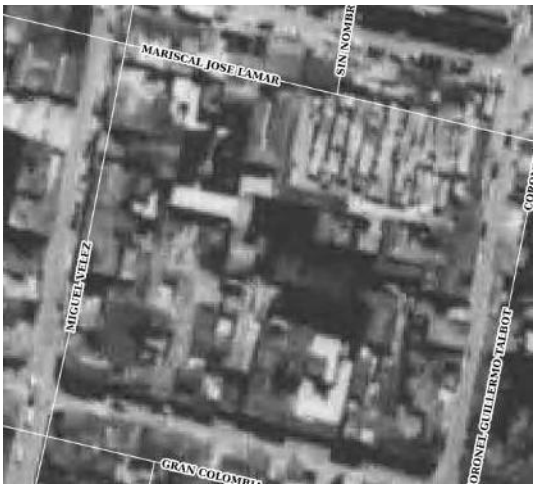
Constituirá un análisis de mayor detalle donde se determine el áreas especifica según los materiales específicos (teja, eternit, fibrotecho, galvalum, chova, etc; y componentes (limatesas, limaollas, cumbreros, vertientes, canales, etc.).

7.5.1.- Estado de conservación:

El análisis contemplará el estado de conservación en dos niveles estado general (bueno, regular, malo, ruina), y estado específico cuyo concepto será a nivel de patología de los elementos que se encuentran en estado malo y ruina.

7.6.- Análisis comparativo histórico de la quinta fachada.-

Comprenderá la comparación entre las orto fotografía existente 1959 o 1973 con el 2016; el propósito es determinar los valores de la quinta fachada así como las afecciones a esta.



7.6.1.- Análisis comparativo de la línea base y otra actualizada.-

Comprende la comparación entre las ortofotos históricas la línea base y otra actual que cuenta la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, esta dependencia dotará del respectivo módulo en el sistema informático que se implementará.

Línea base 2016	Ortofoto actualizada
Ilustración 51: Quinta Fachada manzana 0201013	

La comparación se emprenderá en función de las variables del siguiente cuadro:

Área de Teja Comparación:	Disminuye
Cuenta con agregados	Si / No

7.7.- VALORACIÓN DE LA QUINTA FACHADA

El análisis emprendido facilita la valoración de la quinta fachada, factor fundamental para el planteamiento de la propuesta.

7.7.1.- QF-VHA-1

Manzanas con edificaciones donde la quinta fachada posee variedad de formas, materiales y texturas armónicas, predomina esta tipología inmuebles donde se emplazan edificaciones de valor emergente.

Ilustración 52: Quinta fachada manzana 010235

7.7.2.- QF-VHA-2

Manzanas con predomino de cubiertas de tipología tradicional donde predomina la teja artesanal y cuenta con un significativo porcentaje de área verde, el tipo de intervención será de conservación y restauración; desde el punto de vista del número de predios estas cuadras se caracterizan por un escaso fraccionamiento.

Ilustración 53: Quinta fachada de valor 1

7.7.3.- QF-VHA-3 Por la morfología tradicional de patio, traspatio y huerto

Manzana con predominio de edificaciones con cubiertas tradicional, es decir, conformada por arquitectura con: patios, traspatios y huertos; el tipo de intervención constituirá la conservación de todas las edificaciones que posean este patrón funcional; desde el punto de vista del número de predios estas cuadras se caracterizan por un alto fraccionamiento.

Ilustración 54: Quinta fachada 0102027

7.7.4.- **QF-VA-4**

Morfología tradicional de inmuebles cuyos espacios se distribuyen en torno a un patio central.

7.7.5.-QF- SV.- Predominio de edificaciones con cubiertas heterogéneas por forma y materialidad.

Manzanas con predominio de edificaciones que no se ajustan a la ordenanza por la materialidad de la cubierta, predominan techos con materiales industrializados de diversos colores, escasa área verde menor al 10%; factor que desvirtúa el concepto homogéneo de las Áreas Históricas y Patrimoniales, El tipo de intervención en esta tipología se orientará a recuperar progresivamente los materiales tradicionales, así como la incorporación de cubiertas sostenibles.

Ilustración 55: Quinta Fachada manzana 0301007

7.7.6.- Valor 7 Sin Distinción

Ilustración 56: Quinta fachada manzana 0702041

7.7.7.- Sin valor Valor 6.- Predominio de edificaciones con cubiertas heterogéneas por la materialidad y reducida área verde.

Manzanas cuya quinta fachada predomina cubiertas heterogéneas, desde el punto de vista de la materialidad, además con altos coeficientes de ocupación del suelo, y con mínima área verde menor al 5%

Ilustración 57: Quinta fachada manzana 0301007 Sector Chola Cuencana.

7.8.- DE LA PROPUESTA DE LA QUINTA FACHADA

7.8.1.-De la escala o presentación

Se presentará en escala conveniente que permita legibilidad al momento de su interpretación; la calidad de dibujo será por lo menos en tres grosores de línea, resaltando con la calidad más gruesa los elementos más próximos

Ilustración 58; Quinta fachada propuesta

7.9.- PROPUESTAS CONCEPTUALES PARA INTERVENIR EN QUINTA FACHADA EN BIENES PATRIMONIALES

7.9.1.- Inmuebles patrimoniales.

Los inmuebles de valor patrimonial conservarán las características originales en forma y materialidad; Las edificaciones de valor patrimonial, alteradas a nivel de cubierta restauraran el estado precedente conocido.

7.9.2.- "Conservación de materiales"

Los inmuebles patrimoniales conservarán la morfología y materiales originales. Las ampliaciones, agregados posteriores que se evidencien que no son parte de la concepción serán intervenidos en función de reestablecer su condición original.

7.9.3.- Completar la materialidad en bienes patrimoniales".-

En los inmuebles que hayan perdido componentes que afecten la materialidad a nivel de quinta fachada, la intervención propenderá a completar la misma, siempre y cuando existan evidencias físicas, documentos gráficos, fotográficos y/o planos, que certifiquen el estado precedente.

7.9.4.- Restaurar la quinta fachada.-

Agregados a nivel de altura que no correspondan a la concepción original serán liberados.

7.10.- PROPUESTAS CONCEPTUALES PARA NUEVAS EDIFICACIONES JUNTO A EDIFICACIONES PATRIMONIALES

7.10.1.- Para inmuebles no patrimoniales

Los inmuebles no patrimoniales (sin valor de impacto negativo); que se intervengan conforme a los tipos de intervención estipulados en los artículos 14[2] y 15[3], propenderán a incorporar las tipologías de cubiertas establecidas en la reforma de la Ordenanza.

7.11.-DE LA EVALUACION DE LA PROPUESTA A NIVEL DE QUINTA FACHADA

7.11.1.- De la evaluación: en este caso se realiza en función del cumplimiento de los siguientes parámetros formales:

Color Cubierta:	Terracota
Área de Construcción:	Disminuye
Material predominante Cubierta:	Cemento
Tipo Cubierta:	Inclinada
Área Verde:	70%
Estado:	Bueno
Material predominante	Teja
Estimar %	85%

[2] **Art. 14.-** Se establecen los siguientes tipos de intervención: (…)

[3] **Art. 15.-** Se establece los siguientes tipos de intervención de acuerdo a la categoría del bien, teniendo en cuenta que cuando se trata de un bien inmueble perteneciente al patrimonio cultural edificado, es parte de él su entorno ambiental y paisajístico, por lo que debe conservarse el conjunto de sus valores:

Área de Teja Comparación:	Disminuye

7.11.2.- Adicionalmente se realizara la evaluación conceptual conforme a los siguientes parámetros.

Cubierta	
Agregados en cubierta	
Materialidad predominante	
Morfología predominante	
Materialidad predominante	
Área verde	
Existencia de huerta	
Incorpora energía alternativa en cubierta.	

8.- COLOR Y MATERIALES: DEFINICIÓN, PRESENTACIÓN, ANÁLISIS, VALORACIÓN, INTERVENCIÓN EN LAS AREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES

8.1.- DEFINICIONES.-

8.1.1.- Color

El color en una ciudad es un hecho expresivo que, condicionado por los elementos culturales de su colectividad, refleja su capacidad de ver, sentir y expresarse. En las áreas Históricas y Patrimoniales manifiesta las características relevantes de la arquitectura por lo tanto es necesario establecer directrices para una eficiente aplicación.

8.1.2.- Materiales en fachada

Componente tecnológico de la arquitectura, como soporte estructural y medio expresivo, este último es relevante cuando los materiales son utilizados sin recubrimientos y su disposición, composición, cromática y textura agregan valor a un edificio.

8.2.- PRESENTACIÓN

Las fachadas del estado actual y propuesta serán presentadas de conformidad a los siguientes formatos:

Ilustración 59: Estado Actual

Ilustración 60: Propuesta

8.3.- ANÁLISIS

Mediante el análisis se determina la materialidad y la cromática de la fachada, en función de los cuales se proyecta una propuesta que armonice con la propia edificación y con el tramo. Este estudio se realiza por medio de calas o mediante la ejecución de estratigrafías en los distintos componentes de la fachada: muros, carpinterías, aleros, etc.

La finalidad del estudio es determinar los distintos periodos cromáticos sobrepuestos en un soporte y visualizar la estratigrafía de composición llegada hasta el presente.

Pueden ser realizados en etapas de conocimiento, diagnóstico o intervención de un bien patrimonial dependiendo del alcance y motivación del estudio o proyecto, pudiendo ser complementadas con exámenes de laboratorio especializados para determinar o confirmar composición de materiales y sobre posición de estratos.

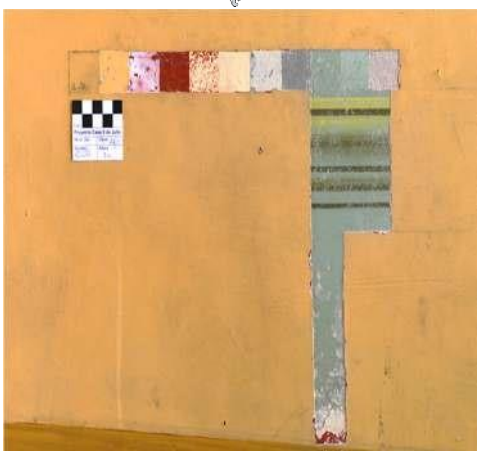


Ilustración 61: Calas Estratigráficas

8.4.- VALORACIÓN.-

8.4.1.-Valor del color

Sin duda, un color ambiental respetuoso y renovado contribuye al equilibrio o incentivo emocional del habitante y visitante del lugar, a más de ser en este caso un elemento adicional y patrimonial a preservar.

Con el propósito de contribuir a la estética urbana y a la preservación del patrimonio cultural, expresado a través del color y de los materiales en las edificaciones de las Áreas Históricas y Patrimoniales, se exponen varias recomendaciones acerca de su tratamiento con la intención de mantener la buena imagen de la ciudad en su estética, color y cultura.

Estas sugerencias se relacionan principalmente a la Paleta de Colores para las edificaciones de las Áreas Históricas y Patrimoniales, que constituyendo una recopilación de tonalidades encontradas en las prospecciones, sirve de guía para actuaciones actuales.

Además, si bien un color ambiental renovado atrae turistas hay que tener cuidado en no reflejar una identidad ajena al lugar, de lo cual se deriva la necesidad concreta de una “paleta propia”.

8.5.- Valor de los materiales vistos

8.5.1.- Valor del color y materiales tradicionales

Como un aspecto importante a considerar en la normativa sugerida, se proponen alternativas tradicionales para cubrir muros de tierra, descartando el uso del cemento.

Esto se debe a que la rigidez de este componente frente a la plasticidad de la tierra, provoca que estos dos materiales se comporten de diferente manera, y generalmente el recubrimiento de cemento tarde o temprano termina por desprenderse del muro de tierra, así se coloquen elementos metálicos como mallas, clavos, etc, estos aspectos de carácter técnico distorsionan la cultura y la tradición constructiva local.

Es importante el empleo de las técnicas tradicionales “mejoradas” de pintura a base de pigmentos naturales, sobre cualquier soporte. Esta alternativa de pintura a más de contribuir al rescate de valores tradicionales, sugiere la aplicación de productos eficaces y bajo costo.

En efecto, el cemento rompe el encanto de la tierra, despojándole de su textura natural y de la huella del pasado, plasmadas en la pátina dejada a través del tiempo.

8.6.-INTERVENCIÓN

8.6.1.- Del Color de los Materiales Vistos.

Materiales naturales –como la piedra, el ladrillo, mármol etc.- no se deben considerar como un fondo neutral para los esquemas de color, ya que cada uno de ellos refleja el color.

8.6.2.- Las edificaciones patrimoniales

Los inmuebles catalogados como pertenecientes al Patrimonio Cultural edificado de la ciudad (Emergente (E) (4), A (VAR A) (3), B(VARB)(2) y A(1)), cuyos parámetros frontales sean de materiales vistos (piedra, ladrillo, cerámica, mármol, u otros que le den valor) obligatoriamente conservarán sus características naturales, por tanto, es prohibido cubrirlos con pinturas o cualquier otro material que distorsione su expresión y presentación.

8.6.3.- Del color de los materiales vistos

Tanto en edificaciones que no estén catalogadas como pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad, como en las nuevas que se implementen, es factible la incorporación de materiales vistos en fachada (piedra, mármol, ladrillo, hormigón, etc.), dependiendo de las características del contexto urbano inmediato.

8.6.4.- La intervención elegida respetará la función original y asegurará la compatibilidad con los materiales y las estructuras existentes. Por lo tanto, se prohíbe el empleo de materiales vistos como el mortero de cemento, y arena, champeados en las fachadas de las edificaciones que han conservado su original muro de materiales tradicionales. Se aplicará alternativas con la misma técnica constructiva.

8.6.5.- Trampantojo

La simulación de materiales es posible (marmoleado, ladrillo, piedra, etc.) si hay antecedentes de los mismos en el inmueble objeto de la intervención.

8.7.- Del color

a) Las edificaciones catalogadas con Valor Arquitectónico Emergente y A (VAR A) (3) utilizarán en muros, elementos ornamentales y carpinterías, el o los colores que se determinen en las respectivas prospecciones previas la correspondiente valoración del profesional encargado de la intervención.

b) En las edificaciones con Valor Arquitectónico B (VAR B) (2), Ambiental (A) (1), se sugiere también la ejecución de prospecciones con el fin de conocer la historia cromática del edificio, pudiendo ello contribuir a la decisión de color final que será aplicado.

Ilustración 62: Organización de estratigrafías en pintura mural.

c) En el resto de inmuebles emplazados en las áreas Históricas y Patrimoniales, se propondrá el color manteniendo una armonía con las edificaciones vecinas y de acuerdo a las siguientes especificaciones:

1.- El referente básico para la selección del color, será la PALETA DE COLORES para las edificaciones del Centro Histórico de Cuenca, obtenida mediante un análisis sistemático que vincula historia, arquitectura y color.

2.- Se permitirá escoger cualquiera de los colores de la paleta, e inclusive otros afines, que en ningún caso sobrepasaran los niveles de saturación de los colores más intensos en la escala de valores (amarillo 70%, azul 70%, magenta 60%, negro 8% según código PANTONE).

3.- Se entiende que los colores fosforescentes y los colores primarios y secundarios (amarillo, azul, rojo, verde, naranja y violeta), quedan excluidos de las gamas a escogerse.

Ilustración 63: Colores no permitidos

4.- Los colores sobre los distintos elementos de fachada deben, en lo posible considerar el criterio de que en toda armonía de color debe intervenir un color dominante (de mayor extensión y baja intensidad), un color tónico (complementario del dominante, en pequeño porcentaje pero muy intenso), y un color de mediana (de transición entre el dominante y el tónico), cuya situación es próxima al color tónico en el círculo cromático.

5.- El utilizar el recurso de la monocromía o combinación de análogos, el contraste entre fondo y elementos ornamentales debe ser el adecuado, puesto que cuando sus variaciones son muy sutiles se funden en la distancia, mostrándose como un solo color, con diferente resultado del pretendido.

6.- El contraste es un aspecto que no debería faltar para obtener resultados efectivos –así, lo cálido, liso, brillante o claro debe ser equilibrado con lo frio, áspero, mate u oscuro, y lo intenso con lo suave o neutralizado–. En el caso de monocromías y análogos, estas

vendrían dadas por las cualidades texturales, al tiempo que esta última combinación recurrirá también a un toque del complementario.

7.- El contraste resulta una opción recomendada entre los planos de fondo y los planos verticales y horizontales, así como también para realce de los elementos decorativos.

8.- Cornisas, frisos, pilastras, zócalos, etc., de las paredes forman parte de éstas, debiendo resolverse con colores que armonicen con los de aquellos y que sean moderados con el fin de no alterar aparentemente las proporciones.

9.- Relieves y molduras podrían recurrir a cualquier color claro o blanco, considerando su propiedad de enfatizar o destacar la estructura u ornamentación arquitectónica. Además, los colores pálidos sobre relieves aclaran y revelan sombras que de otra manera pasarían desapercibidas.

10.- Deben evitarse los colores muy oscuros ya que podrían asomar como hoyo o vanos visuales. El blanco a su vez requiere ser empleado con tino ya que puede sobresalir incongruentemente en medios con cierto grado de sensibilidad.

11.- Por lo general los colores más oscuros se aplicarán a los componentes de apoyo, mientras que los más claros destacaran los elementos suspendidos o apoyados, los tonos más oscuros, a manera de sombras, pueden emplearse sobre áreas grandes poco atractivas con el objeto de ayudarlas a retroceder.

12.- Se recomienda el empleo de técnicas tradicionales mejoranas de pintura a base de tierras sobre cualquier soporte principalmente si se trata de muros del mismo material. El empleo de colores acrílicos no queda descartado sobre todo en soportes de ladrillo u hormigón.

8.8.- De los Detalles en fachada

8.8.1- Carpinterías:

a) Se pueden usar contrastes máximos de intensidad en carpinterías de madera buscando equilibrio cromático en el conjunto.

Ilustración 64: Estado actual de carpinterías en tramo.

Ilustración 65: Propuesta de color en tramo.

b) Las carpinterías pueden adoptar coloraciones oscuras que enfaticen el vano

c) Elementos como las puertas lanfort, gracias al recurso del color si no optan por el contraste, pueden mimetizarse con la planta baja y zócalo.

Ilustración 66: Estado actual puertas lanfort.

Ilustración 67: Propuesta de color en puertas lanfort.

d) Como elementos de protección, pueden incorporarse zócalos en las edificaciones del Centro Histórico, excepto en las edificaciones de valor Emergente y A (VAR A)(3); y, siempre que sus características armonicen con el resto del paramento y cumplan con lo siguiente:

1.- Que, La incorporación del zócalo no altere elementos decorativos existentes en la fachada;

Ilustración 68: Estado actual de zócalo

Ilustración 69: Propuesta de incorporación de zócalo.

2.- Que, La altura del zócalo sea máximo 1,20mts y mínimo de 0.80mts.

3.- El zócalo puede ser de: piedra labrada, mármol, mortero "de calarena y otros, prescindiendo el uso del cemento; en caso de incorporar zócalo de mármol, este tendrá un acabado rugoso, colocado sin junta y sin recubrimiento de pintura, barniz o laca.

4.- Tonos obscuros que producen una sensación de mayor peso son los adecuados para zócalos; si se opta por el pintado, se sugiere que el zócalo o basamento cuente con un color oscuro, además de lo anterior, esta recomendación busca soportar las manchas con mayor discreción.

e) Se prohíbe evidenciar la subdivisión de inmuebles mediante la diferenciación de colores en fachadas, por tanto, los condueños unificaran el tratamiento cromático en la unidad arquitectónica.

f) Las medianeras que romper con el contexto del tramo, pueden recibir un tono neutro que mitigue su presencia.

g) Las proporciones originales: vanos-llenos, propenderán a la restauración, al momento de intervenir.

8.9.- TRATAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS MATERIALES COMO EXPRESIÓN DE COLOR

8.9.1.- Piedra.-

La preservación de las piedras expuestas a la intemperie depende no solo de la naturaleza del material sino también de la composición y estructura de los productos de

alteración; es indispensable proceder antes del tratamiento a un examen meticuloso. El plan de tratamiento debe reunir ciertas condiciones:

a) Ser capaz de interrumpir la deterioración y ejercer efectos duraderos.

b) Modificar lo menos posible el aspecto del objeto y ser fácil de aplicar y relativamente económico.

c) Eliminar si es necesario los materiales empleados en el tratamiento.

d) Retirar las capas de suciedad conservando la pátina

e) Realizar pruebas de los materiales ya que la naturaleza del objeto y deterioro no son iguales, para evitarse correr el riesgo de alteraciones, pasmados, etc.”

8.9.2.- Metal.-

Bronce, hierro forjado, otros.

La estabilidad de los metales depende de la retención de sus propiedades características, por lo común gracias a la formación de una fina película de óxidos que actúan como un revestimiento protector o patina.

La patina puede tener ciertos efectos estéticos, la inestabilidad se reconoce por la presencia de manchas, ronchas o incrustaciones minerales gruesas sobre el metal.

Los metales expuestos al aire se empañan por la acción del oxígeno, de los compuestos sulfurosos gaseosos y de otras substancias, por ello es necesario aplicar una capa protectora ya sea de pintura o cera micro cristalina para evitar el contacto con el medio ambiente. O en el caso del hierro forjado una capa de inhibición a base de ácido tánico.

8.9.3.- Madera

Los agentes de deterioro de la madera básicamente son los hongos y los xilófagos que atacan la celulosa de la madera, dejándolos tan deteriorados que han perdido la mayor parte de la resistencia mecánica normal.

Otro aspecto es la humedad o la perdida de la capa de recubrimiento que ha hecho que la madera se pudra.

El tratamiento consiste en una fumigación de la madera por impregnación y una consolidación con resinas sintéticas de las zonas deterioradas y en caso que sea necesario el cambio de piezas.

Para evitar su deterioro frente a la intemperie es necesario un recubrimiento llámese este pintura, lacas al aceite, cera, resinas sintéticas, etc., que de acuerdo a los casos nos brindara una conservación del material por más tiempo

8.9.4.- Cerámica

El tratamiento que puede necesitar la cerámica para su conservación consiste generalmente en la eliminación de sales y otros contaminantes y en la consolidación del material y su decoración.

La cerámica vidriada debe someterse a una previa consolidación del recubrimiento antes del lavado, si el vidriado es fijo puede lavarse con un cepillo lo bastante blando para no deteriorar la superficie, pero no sumergirse en agua.

Para limpiar los objetos vidriados es preferible aplicar ácidos clorhídricos concentrados, gota a gota sobre el objeto húmedo y lavar inmediatamente hasta que se haya eliminado toda clase de depósitos de sales y carbonatos.

Para su consolidación al soporte se inyectará material consolidante a través de las uniones de los azulejos y presionarlos manualmente o con un módulo acolchado.

Para las reintegraciones de faltantes o reemplazo de azulejos muy deteriorados se recomienda usar azulejos del mismo tono sin la decoración para diferenciarlos del original.

Para la protección de la cerámica se recomienda el uso de barnices hechos a base de resinas acrílicas.

8.9.5.- Vidrio

El vidrio será preferentemente transparente sin tonalidad de colores primarios y secundarios.

Se permitirá la aplicación de vitrales previa a la validación por el departamento de bienes muebles de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales

8.10.-INTERVENCIÓN EN FACHADAS ALTERADAS

Las edificaciones alteradas a nivel de fachada liberaran materiales no compatibles con materiales tradicionales (adobe – mortero, champeados) y recuperaran las características preexistentes.

8.11.- MATERIALES NO FACTIBLES Y NUEVOS MATERIALES

8.11.1.- Materiales no factibles

No son factibles materiales que se utilizan en componentes arquitectónicos como cubiertas, metálicos brillantes, cerámicas y porcelanatos reflectivos, fluroscentes, con colores primarios y secundarios.

8.12.2.- Nuevos materiales

La innovación tecnológica introduce nuevos materiales en la arquitectura, estos materiales serán analizados y aprobados por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.

9.- CULATAS: DEFINICION, OBJETO, PRESENTACION, ANALISIS, CATEGORIZACION.

9.1.- DEFINICIÓN.-

Paramento (s) lateral(s) y/o posterior (es) de los inmuebles que superan las alturas de las edificaciones colindantes y que por lo tanto están expuestas hacia espacios público y privados afectando al ornato si estas no son tratadas adecuadamente.

9.2.- OBJETO.- El presente título tiene por objeto regular la intervención -consolidación, liberación, reconstrucción, restitución, reconstrucción- de los paramentos laterales expuestos de los inmuebles de las Áreas Históricas y Patrimoniales, con el propósito de recuperar y mejorar la imagen urbana.

9.3.- PRESENTACION.- El tratamiento de paramentos laterales y/o posteriores (culatas) se presentará de la siguiente manera:

a) Edificaciones existentes.- Las edificaciones que cuentan con paramentos laterales expuestos y que no tengan ningún tratamiento, podrán ser intervenidos mediante la solicitud de un permiso de construcción menor adjuntando la propuesta de intervención.

b) Nuevas culatas que resulten del incremento de edificabilidad.- El proyectista presentará el tratamiento de las culatas como parte del proceso de intervención arquitectónica el estado actual podrá ser consignado con una fotografía y la propuesta mediante fotomontaje.

1.- Estado actual

2.- Propuesta

9.4.- CLASIFICACION GENERAL.- Para efectos de la conservación e intervención de las culatas se considerará la siguiente clasificación:

a) Según el material que lo constituye;

b) La percepción visual con respecto al contexto urbano inmediato;

c) Impacto visual, que combina aspectos físicos y perceptibles.

9.5.- CATEGORÍAS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN.-

Establece diversas categorías y el tipo de intervención que se emprenderá con el propósito de mitigar los factores adversos a la buena imagen de las Áreas Históricas y Patrimoniales; se determina las siguientes categorías.

9.5.1.- Categoría A.- Corresponde a los culatas de mayor impacto visual, no guardan relación con la escala, proporción y la gama cromática del contexto inmediato, pertenecen a edificaciones nuevas/modernas, su materialidad es de, ladrillo o bloque, por lo general no poseen tratamiento, son visibles a gran distancia.

9.5.1.1.- Intervención en la categoría A.- La intervención en este tipo de culatas será el resultado de un estudio que justifique el trabajo a realizarse, será puesto a consideración de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, que luego de la evaluación pertinente y en caso de mitigar el impacto negativo, se autorizará la intervención.

9.5.2.- Categoría B.- Corresponde a los culatas que tiene relación de escala y proporción dentro del tramo, pertenecen a edificaciones nuevas/modernas, los materiales utilizados en estas culatas generalmente son de ladrillo, el revestimiento puede ser enlucido con mortero de arena más cemento o simplemente no tienen tratamiento, por la diversidad de materiales (colores y texturas) que los constituyen no guardan relación con la gama cromática establecida en el conjunto urbano inmediato, su nivel de incidencia es medio.

9.5.2.1.- Intervención en la categoría B.- Serán susceptibles de liberación, consolidación, se les dará un acabado mediante enlucido de cemento, empastado y capas de pintura para exteriores.

9.5.3.- Categoría C.- Corresponde a edificaciones que poseen culatas que evidencian los sistemas constructivos tradicionales, pertenecen a edificaciones con valor patrimonial, los materiales utilizados en los culatas son ladrillo, adobe, bahareque, no tienen revestimiento.

9.5.3.1.- Intervención en la categoría C.- Se permitirá la consolidación, restitución, reestructuración y restauración de acuerdo a la condición de conservación en la que se encuentre la culata manteniendo las características originales del sistema constructivo, se aplicarán las capas de protección respectivas que garanticen estética y durabilidad.

9.5.4.- Categoría D.- Corresponde a los culatas de edificaciones de valor patrimonial, su nivel de incidencia es mínimo, forman parte de la composición de la imagen de las edificaciones de las Áreas Histórica y Patrimoniales; los materiales predominantes en las culatas son adobe, bahareque; el revestimiento por lo general es empañetado, en algunos casos se encuentran enlucidos (mortero arena más cemento), revestidos con latón.

9.5.4.1.- Categoría D.- Serán susceptibles únicamente de conservación, se protegerá el acabado ya sea adobe visto, revoque de barro y/o empañete, con aplicación de capas de protección que garanticen estética y durabilidad.

9.5.5.-Categoría E.- Corresponde a las culatas con impacto visual negativo, no obstante, la mayor afección está en orden de la seguridad del inmueble, pues la diversidad de etapas constructivas (adobe, bloque, ladrillo) sin criterio ni noción estructural evidencia la fragilidad frente a eventos antrópicos y naturales de reducida escala.

9.5.5.1.- Intervención en la Categoría E.- Con el propósito de reducir los riesgos por la incompatibilidad de materiales y las deficiencias estructurales, serán susceptibles de

liberación de materiales incompatibles, y la reconstrucción de estos con criterio estructural y estético conforme a los lineamientos del anexo correspondiente a culatas.

9.5.6.- Categoría F.- Corresponde a las culatas de edificaciones patrimoniales o no que han sido objeto de intervención con arte urbano. Este tipo de tratamiento estará en concordancia con la *"Ordenanza municipal reguladora del uso del espacio público para arte grafiti y mural así como para difusión de información".*

9.5.6.1.- Intervención en la categoría F.- Intervención artística, los paramentos laterales que cumplan adecuadas condiciones para la aplicación de arte urbano (diferentes técnicas) se aplicarán una vez que cumplan la aprobación del departamento de bienes muebles de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

9.5.7.- Categoría G.- Corresponde a los paramentos que tiene relación de escala y proporción dentro del tramo, pertenecen a edificaciones nuevas/modernas, los materiales utilizados en estas culatas generalmente son de bloque, sin ningún tratamiento factor que reduce la calidad del paisaje urbano.

9.5.7.1.- Intervención en la categoría G.- Se aplicará acabados mediante enlucido de cemento, empastado y capas de pintura para exteriores.

9.6.- TIPOS DE TRATAMIENTOS EN LAS CULATAS

9.6.1.- Se establecen los siguientes tipos de intervención:

a) Por el valor expresivo de la edificación:

1.- Aplicación de cromática;

2.- Representación de arte urbano (murales y mosaicos);

3.- Aplicación de elementos naturales jardines verticales;

4.- Aplicación de materiales mediante aparejos.

b) **Por el valor expresivo del conjunto:** Las intervenciones a realizarse formarán parte del conjunto edificado, reforzarán el valor de conjunto, mitigarán las rupturas de continuidad en la visualización de la imagen urbana.

c) **Por el factor tecnológico:**

1.- Tratamiento estructural

2.- Revestimientos tradicionales (revoque de barro, empañete) **3.-**

Revestimiento (enlucido con cemento, empaste)

d) Por los usos:

1.- Publicidad (la ordenanza sobre rótulos y anuncios limita el área de publicidad, se elimina) Este tipo de intervención estará en concordancia con la Ordenanza Sobre Rótulos y Anuncios en el Centro Histórico de la Ciudad.

e) Apertura de vanos bajo las siguientes condiciones:

1.- La apertura de vanos tiene por objeto iluminar y ventilar un espacio cualquiera, no da vista sobre el predio vecino, sean las condiciones en las que éste se encuentre.

2.- La apertura de vanos en paredes medianeras (servidumbre de vista) debe tener consentimiento propietario del inmueble o inmuebles colindantes.

3.- Las ventanas será de vidrio traslucido (permite iluminación y no vista) tendrá protecciones que garantice la seguridad

4.- El antepecho para las aperturas de vanos será mayor a la altura promedio de una persona (1.6)

5.- No se podrá impedir que en el terreno colindante se levante una pared que le quite luz.

6.- No se puede abrir vanos que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que se interponga una distancia de tres metros.

7.- No se podrá abrir ventanas hacia colindantes cuyo uso religioso (monasterio) requieren de absoluta privacidad, las que existen antes de la expedición de la presente ordenanza cerrarán en un plazo de 6 meses)

9.7.- PERMISO PARA EL TRATAMIENTO DE LAS CULATAS DE LAS EDIFICACIONES DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES

9.7.1.- Permiso para el tratamiento de los culatas de las edificaciones de las Áreas Históricas y Patrimoniales, **constituirá el documento habilitante para la intervención en las denominadas culatas, se realizará mediante la obtención de permiso de construcción menor.**

9.7.2.- El permiso se otorgará al propietario o propietaria o al administrador o administradora (personas naturales o jurídicas) de las edificaciones de las Áreas Históricas y Patrimoniales, quien mediante un profesional de la arquitectura, diseño gráfico, o licenciados de arte, presentará la propuesta de intervención conforme a las categorías establecidas. El permiso tendrá una vigencia anual.

9.7.3.- El trámite para la expedición del permiso será digital e iniciará a partir de la recepción de la solicitud acompañada de la siguiente documentación:

a) Autorización escrita del propietario(s)/a(s) del predio(s) colindante(s) o su representante legal facultando el consentimiento para la intervención respectiva del paramento medianero.

b) Propuesta conceptual, y específica.

c) Memoria de intervención para el tratamiento de los paramentos medianeros, la cual a más de propuesta de intervención respectiva determinará los sistemas de andamiaje a ser empleados, este documento contará con la firma de un profesional responsable.

9.7.4.- Las solicitudes se despacharán en un término máximo de 10 días, término que incluye la diligencia de inspección al espacio público solicitado.

9.7.5.- El permiso o autorización para el tratamiento de los paramentos medianeros, será claro y definirá el tipo de intervención a ser empleado.

9.8.- OBLIGACIONES

9.8.1.- La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, está obligado a:

a) Notificar a todos los propietarios de los inmuebles cuyas edificaciones posean culatas expuestas y que estas no aporten a la buena imagen de Áreas

Históricas y Patrimoniales, y desde el punto de vista estructural constituyen en un riesgo a fin de que procedan a intervenir en el plazo concedido.

b) Otorgar el permiso de construcción menor para el tratamiento de paramentos medianeros, en las Áreas Históricas y Patrimoniales;

c) Ejercer el control sobre la aplicación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este capítulo, a través de los funcionarios de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales y de la Comisaría de Áreas Históricas y Patrimoniales.

d) Realizar proyectos de intervención en las culatas de los inmuebles cuyos propietarios no cuenten con los recursos económicos necesarios para la asistencia técnica privada

9.8.2.- Obligaciones de los titulares de la autorización.

a) Cumplir con las notificaciones realizadas por la autoridad competente.

b) Cumplir eficiente y efectivamente la autorización concedida, es decir.

c) Concertar la intervención con el propietario del inmueble.

d) Cubrir daños y perjuicios a bienes y personas que se afecten por situaciones imprevistas en la intervención.

9.8.3.- Obligaciones de los profesionales responsables

a) Presentar oportunamente las solicitudes adjuntando los requisitos exigibles.

b) Cumplir el concepto y las especificaciones técnicas del proyecto.

10.- MODELO 3D DE LA MANZANA: DEFINICION, PRESENTACIÓN ANALISIS, VALORACION PROPUESTA Y APROBACION.

10.1.- DEFINICION.-

Es la representación gráfica en 3d, donde se emplaza el inmueble a nivel en el contexto a nivel de manzana, permite realizar una prospectiva de la nueva edificación y/o las ampliaciones a nivel volumétrico horizontal y/o vertical; La construcción de un modelo 3D digital tiene como propósito destacar los atributos sobresalientes del proyecto: el concepto, adosamientos, soleamiento, integración al paisaje existente, el color, los materiales, etc.

10.2.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN 2d y 3D.-

10.2.1.- Estado inicial número de pisos

En el plano de alturas de las edificaciones el profesional responsable del anteproyecto ubicará el inmueble a nivel de bloques y determinará la altura luego del análisis y la descripción de la altura predominante de la manzana.

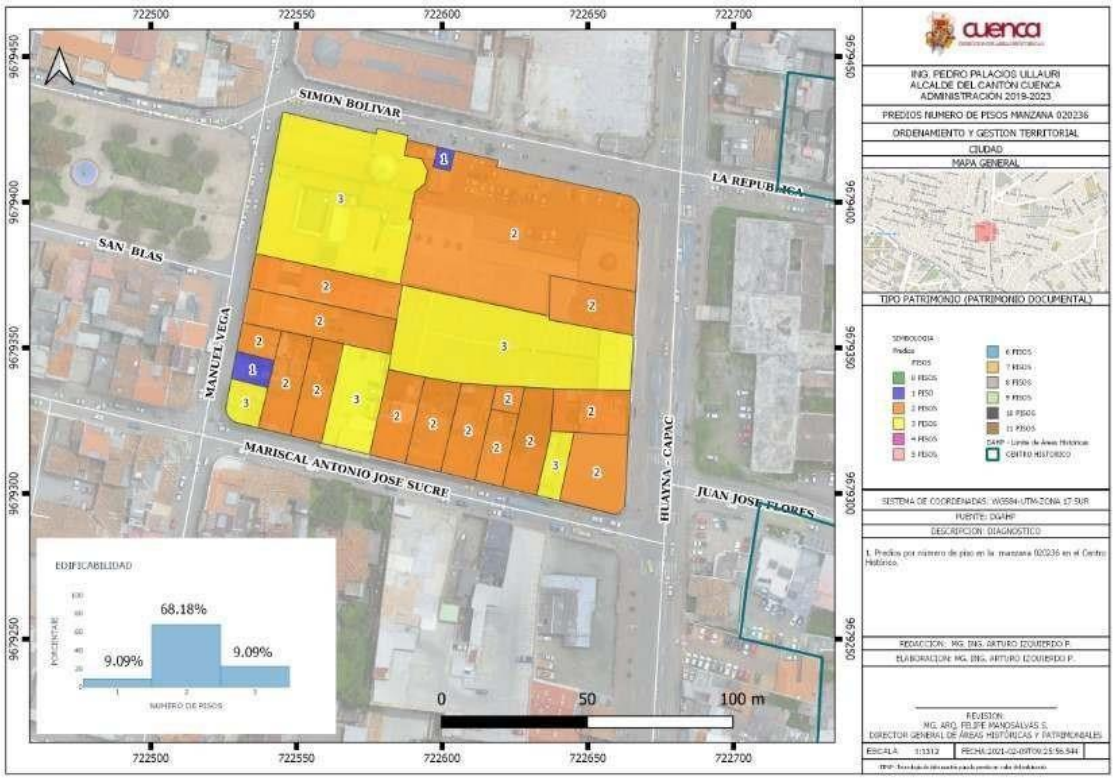


Ilustración 70: Plano de altura de la edificación de una manzana

10.2.2.- ESTADO INICIAL VOLUMETRICO.-

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, a través de la emisión del certificado de afectación y licencia urbanística adjuntara el conjunto volumétrico inicial. La información que se consignará constituirá la línea base para el correspondiente análisis del profesional, sin prejuicio a que se pueda contar con mejor y mayores datos de los responsables técnicos del proyecto.

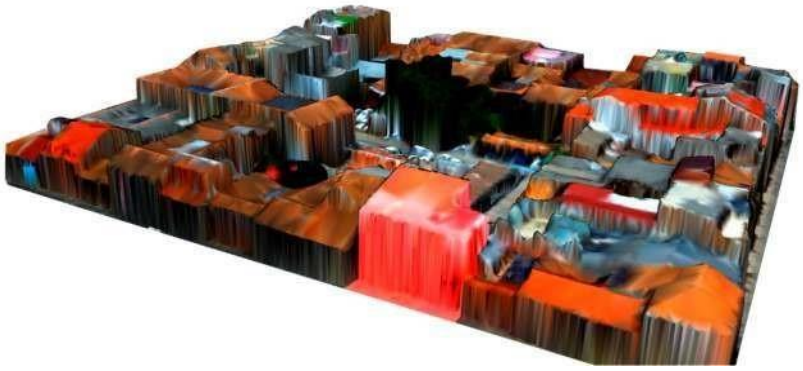


Ilustración 71: Volumetría, Estado inicial manzana.

Ilustración 72: Volumetría, Propuesta

10.2.3.- VOLUMENES CONCEPTUALES

En las áreas que no se cuente con información en 3 dimensiones el análisis se realizará en los predios a nivel de bloques, las mismas que propenderán a representar el estado inicial así como la prospectiva de la manzana.

Ilustración 73: Modelo 3d Conceptual.

10.3.- VOLUMENES ESPECIFICOS

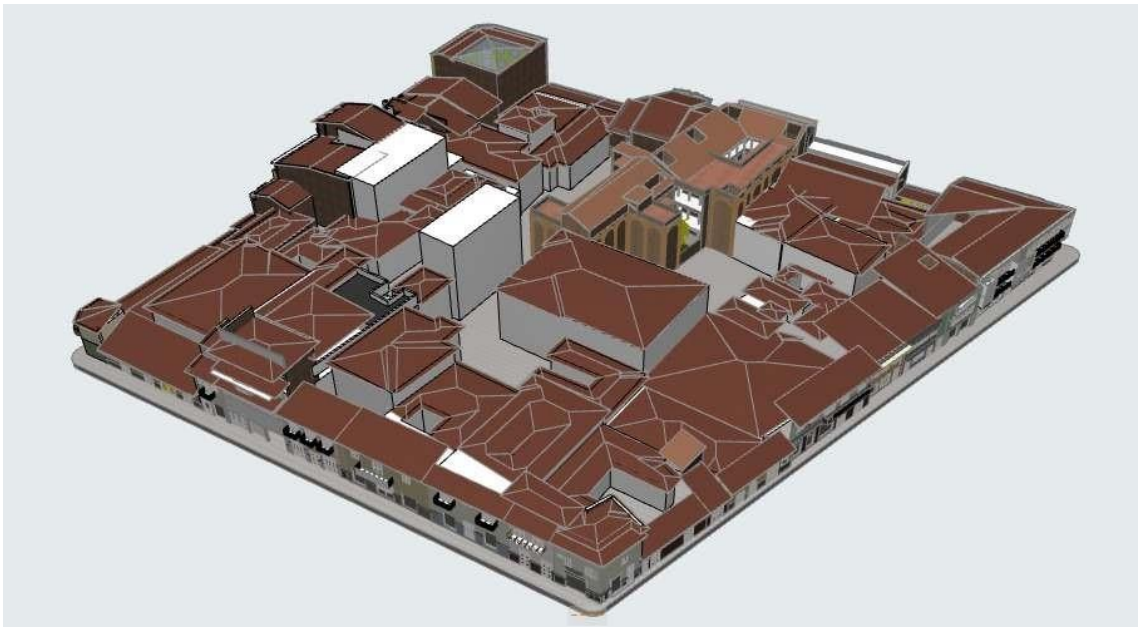


Ilustración 74: Representación gráfica en 3d de volúmenes específicos.

10.3.1.- Datos de identificación general de la manzana

Identificación: Clave Catastral a nivel de manzana **Número de**

Lotes: Edificados/ No Edificados.

Estado General: Bueno, Regular, Malos, Ruina.

10.4.- ESTUDIO VOLUMÉTRICO DEL INMUEBLE Y DEL CONTEXTO.

10.4.1.- Del inmueble y del contexto.-

Comprenderá el estudio en 3d del inmueble incorporado en la manzana; las perspectivas representaran el estado inicial y la propuesta del inmueble, así como del conjunto donde se visualice la materialización (fachadas, cubiertas), tecnología, y su relación con el entorno.

10.5.- DE LA PROPUESTA VOLUMETRICA.

10.5.1.- De la propuesta para bienes patrimoniales.-

Las perspectivas se realizarán tomando en cuenta el estudio fotográfico comparativo, es decir, una modelización efectiva será aquel que se pueda comparar con una fotografía precedente.

10.5.2.- De la propuesta para bienes no patrimoniales.-

Las perspectivas se realizarán comparando con fotografías precedentes.

La nueva edificación propuesta abarcará todos los predios de la manzana, las perspectivas exteriores de la propuesta demostrará el concepto espacial, como mínimo cuatro modelizaciones de los sectores de mayor relevancia.

El profesional remitirá la propuesta a la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales en formato cad y el modelo 3d en formato compatible (.dae .obj) a fin de que se integre al modelo general en 3d de las Áreas Históricas y Patrimoniales, para la respectiva evaluación.

10.5.3.- De la evaluación del conjunto arquitectónico a nivel volumétrico.

La Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales realizará la evaluación: del volumen y del conjunto volumétrico en función de los siguientes parámetros:

Elemento	**Variables**	
Adosamiento	Factible	No factible
Retiros con predios colindantes	Factible	No factible
Iluminación	Adecuada	Inadecuada
Ventilación	Optima	Mínima

Servidumbre de vista	Genera	No genera
Otros.	…	…

11.- SOLEAMIENTO

11.1.- DEFINICIÓN.-

Soleamiento.- En arquitectura se habla de soleamiento, refiriéndose a la necesidad de permitir el ingreso del sol en ambientes interiores o espacios exteriores donde se busque alcanzar el confort higrotérmico (ausencia de malestar térmico).

11.2.- Del estudio de soleamiento.-

El estudio de soleamiento se aplicará en los predios donde exista nueva edificación y ampliación de la edificación en altura que supere las tres plantas.

11.2.1.- Radiación solar en Ecuador.-

El Ecuador está ubicado entre las latitudes 1°30'N (Carchi) y 5°0'S (Zamora) y entre las longitudes 72°0'O (Salinas) y 75°10'O (Orellana) es decir al oeste del meridiano de Greenwich. El archipiélago de Galápagos se encuentra entre las latitudes 1°40'N y 1°30'S y entre las longitudes 89°10'O y 92°0'O. Al estar atravesado por la línea equinoccial, el Ecuador tiene poca variabilidad en la posición del sol durante todo el año, lo cual favorece la aplicación de la energía solar para producir electricidad y calor, ya que en promedio hay 12 horas de sol durante el día. La variación en el zenit (cuando el sol está perpendicular a la tierra a las 12 del mediodía) es de +/-23.5°, es decir que el sol se desplaza 47° en el año entre el solsticio de verano (21 de junio) y el solsticio de invierno (21 de diciembre).

Los valores de insolación o radiación solar global para la provincia del Azuay son:

Provincia	Ciudad	Wh/m²/día
Azuay	Cuenca	4350

11.3.- PRESENTACION

El proceso lógico del análisis de sombra permite que el proyectista trabaje con las fuerzas de la naturaleza y no en contra de ellas, aprovechando sus potencialidades y minimizando sus efectos adversos para crear condiciones de vida adecuadas y brindar confort durante más tiempo.

11.3.1.- Carta solar.

Para la aplicación y cumplimiento de esta norma, el primer paso consiste en la determinación de la carta solar en función de la ubicación geográfica del lugar y (latitud y longitud) dentro de ésta, la orientación de la edificación estudiada.

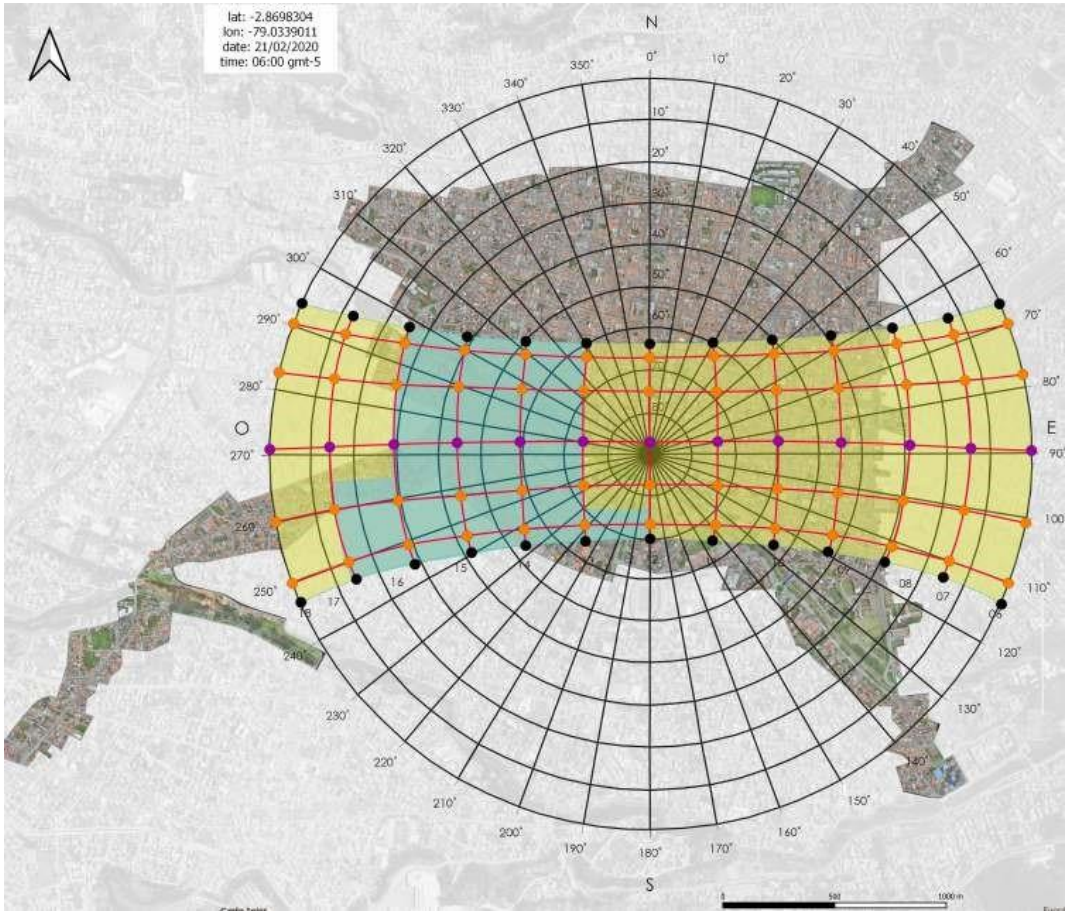


Ilustración 75: Carta solar: diagrama estereográfico para Cuenca

Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales

Comprende la ortofoto de las manzanas de la línea base realizada en el 2016 y las que se puedan incorporar. La cartografía base para identificar patrones de cubiertas precedentes, factor que permita reflexionar al respecto de la cubierta a implementar; el profesional encargado del proyecto en este recurso gráfico procederá a localizar su proyecto.

11.3.2.- Implantación geográfica

Determina la exposición solar a la radiación y al viento, factores que afectan a la temperatura y humedad de los ambientes habitables del inmueble. En razón de ello, se recomienda ubicar las habitaciones interiores según la disposición de las fachadas, agrupándolas de acuerdo a sus usos y horas de ocupación.

Al analizar el emplazamiento en relación a la trayectoria solar, es necesario considerar el contexto urbano inmediato pues las edificaciones aledañas o la vegetación circundante modificarán el asoleamiento del caso de estudio.

11.3.3.- Modelo gráfico 3D

Para entender el soleamiento, se solicitará que en los modelos gráficos en 3D, el proyectista observe los siguientes puntos:

a) Dibujar la volumetría del inmueble específico y sus aperturas o vanos: ventanas, superficies acristaladas, tragaluces y lucernarios, etc. Incluir también el contexto urbano próximo. Este paso puede ser efectuado directamente en un software de simulación climática o en uno de dibujo arquitectónico y luego exportado a un simulador de asoleamiento.

b) Antes de simular el asoleamiento, es necesario cargar la ubicación geográfica del lugar o de la ciudad en donde se implanta el inmueble estudiado. Revisar que el modelo calce correctamente en relación al norte.

11.3.4.- Asoleamiento en 2D, y 3D.

a) Estudio de asoleamiento en un inmueble en 3D, dentro de un entorno urbano.- El análisis solar se realizará emplazando el inmueble en 3D, en la manzana.

El diagrama azul representa la trayectoria solar anual, mientras que el amarillo la diaria y el punto la ubicación del sol en una fecha y hora del día específicas

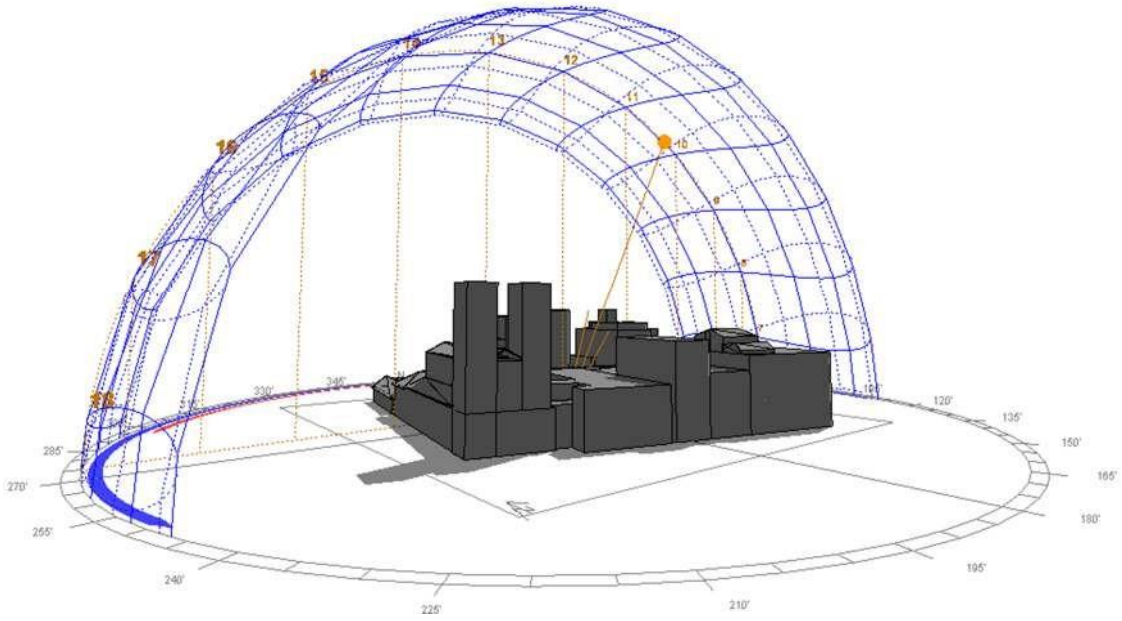
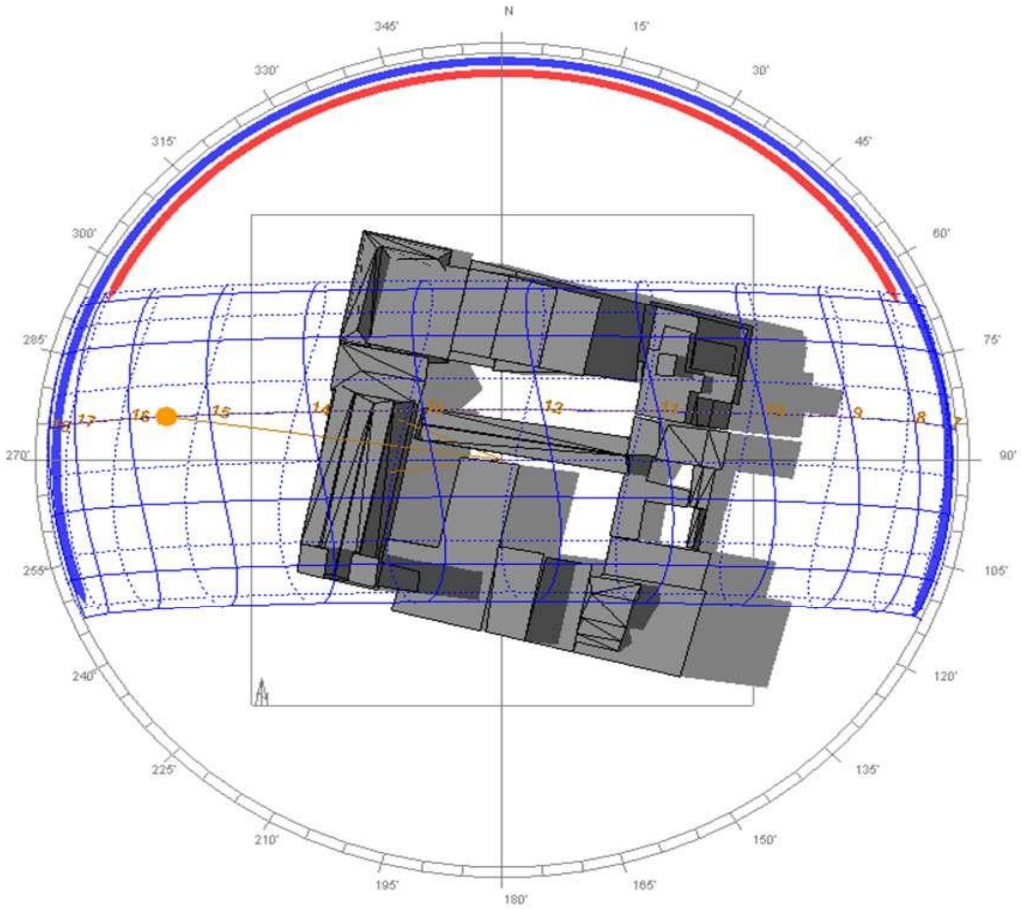


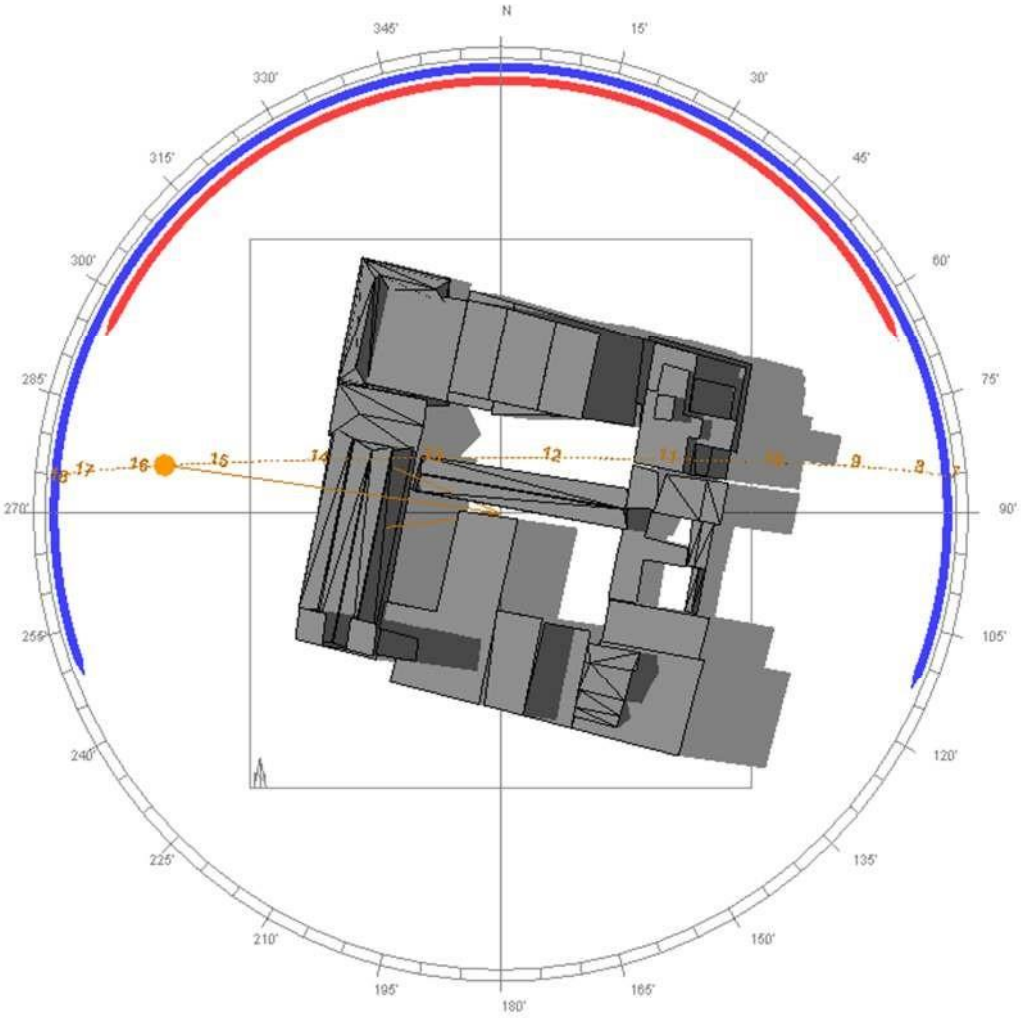
Ilustración 76: Trayectoria Solar de los edificios de la manzana 0202027.

Fuente y Elaboración: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales

b) Estudio de asoleamiento en un inmueble en planta, y elevaciones.-



1.- Estudio de asoleamiento en un inmueble, visto en planta. Se observa el recorrido solar diario para una fecha y hora específicas



2.- Estudio de asoleamiento en un inmueble, visto en elevación

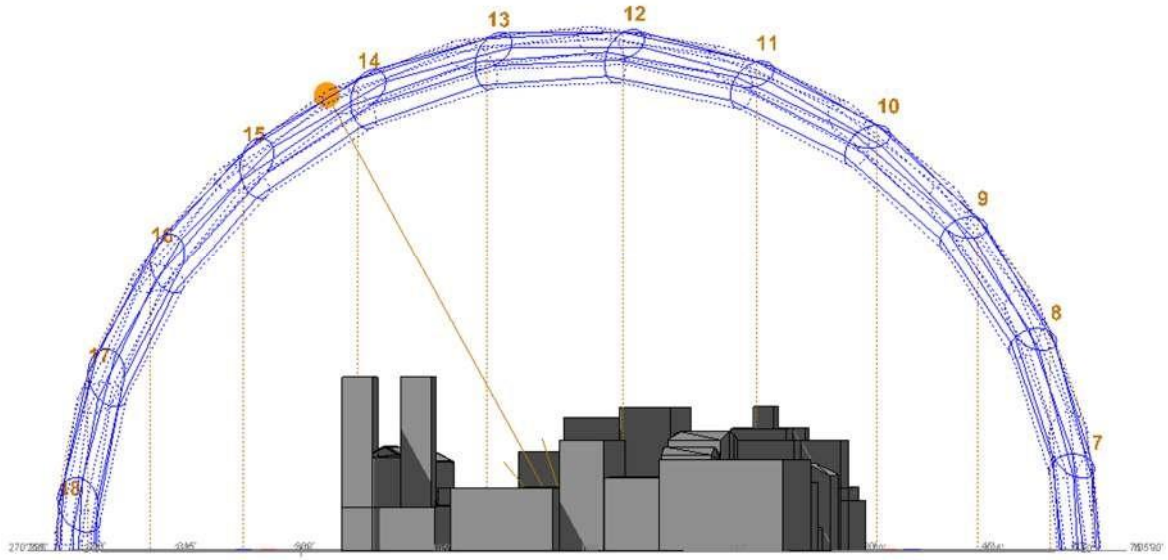
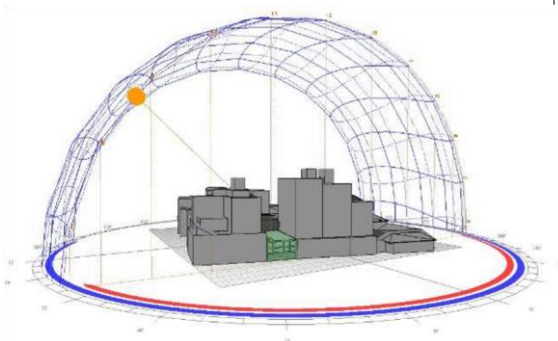
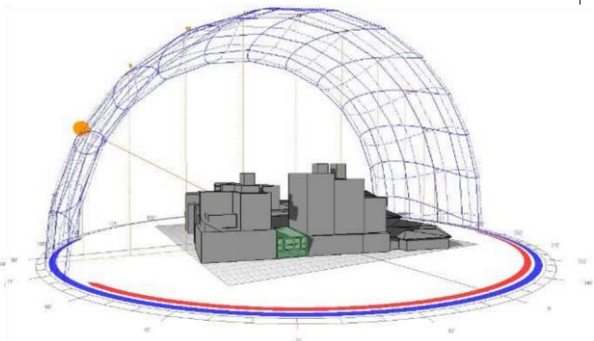


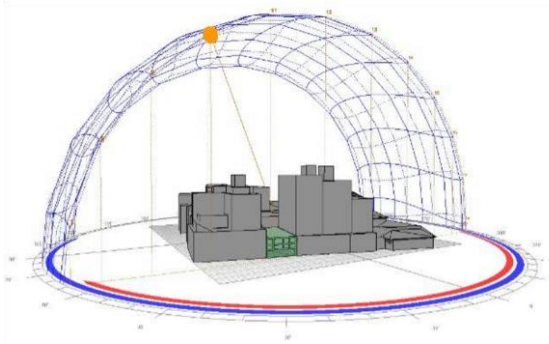
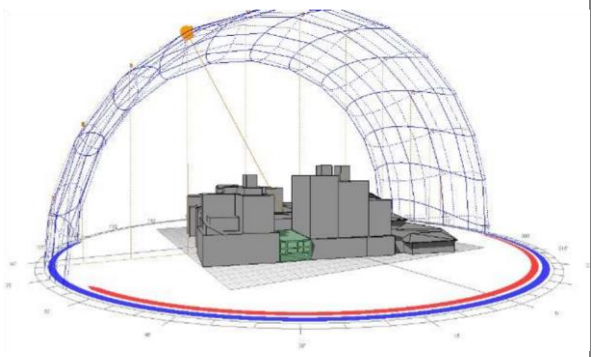
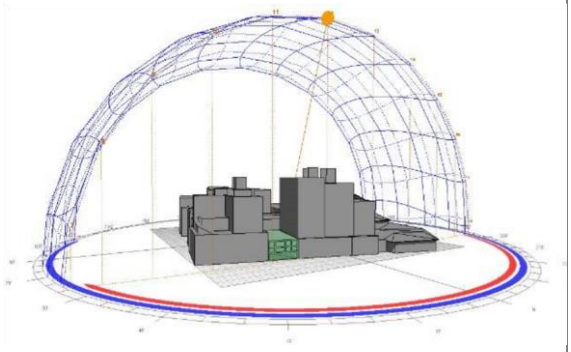
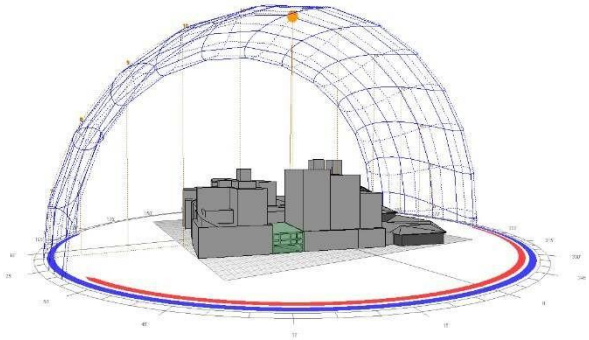
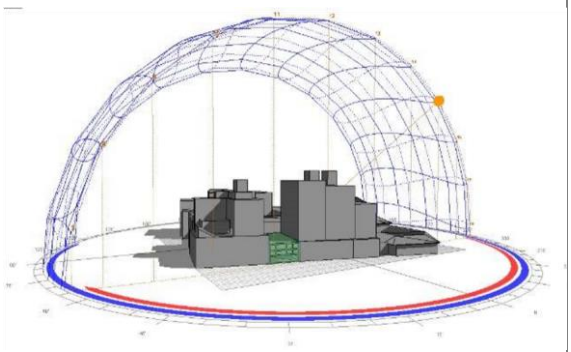
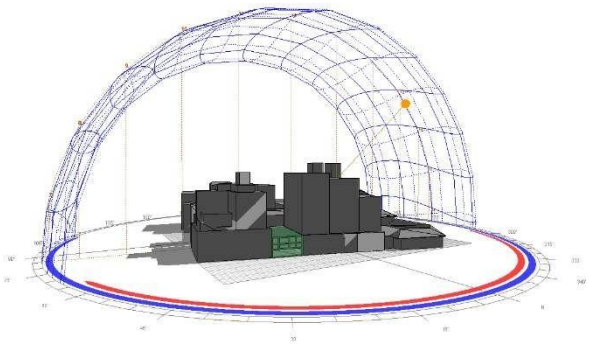
Ilustración 77: Estudio de asoleamiento en un inmueble, visto en elevación

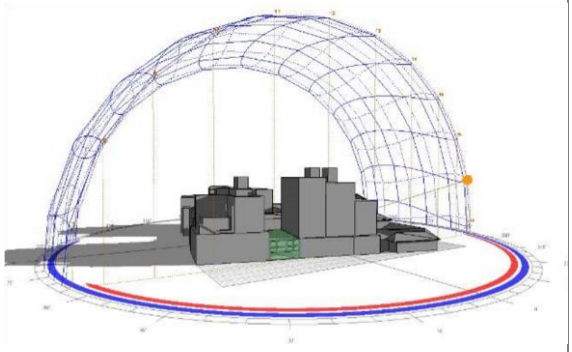
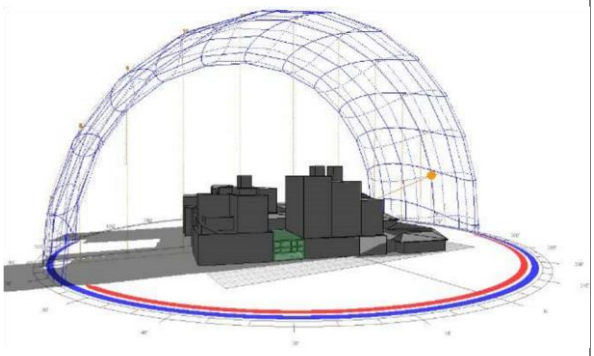
11.4.- ANALISIS.-

11.4.1.- Efectuar el análisis de sombras correspondiente.

Se recomienda estudiar el edificio en los solsticios y en los equinoccios y durante la mañana, el medio día y la tarde. En los casos descritos el sol está en posiciones extremas y céntricas dentro de su trayectoria anual y diaria. Con estos datos es posible extrapolar la información para entender el patrón de asoleamiento y los meses y las horas de comportamiento singular.

	
Junio 8:00 am	Septiembre 8:00 am

	
Junio 10:00 am	Septiembre 10:00 am
	
Junio 12:00 am	Septiembre 12:00 am
	
Junio 15:00 pm	Septiembre 15:00 pm

	
Junio 17:00 pm	Septiembre 17:00 pm

a) Diagnosticar el asoleamiento y expresarlo de forma gráfica o numérica.

b) Aplicar estrategias de captación o protección solar según la diagnosis obtenida en función de las necesidades de cada local.

c) Estudiar nuevamente las sombras y cotejar los resultados entre el estado actual y la propuesta. Repetir los dos pasos anteriores hasta solventar los requerimientos de asoleamiento de la propuesta considerando siempre las actuaciones posibles y las condicionantes reales del proyecto (contexto urbano-ambiental, usos, presupuesto, normativa patrimonial, etc.)