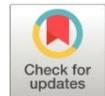


## Consideraciones sostenibles para el diseño de urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca

### *Sustainable strategies for the design of gated community in the city of Cuenca*

- <sup>1</sup> Karina Elizabeth Cajamarca Dacto  <https://orcid.org/0009-0009-3465-302X>  
Maestría en Arquitectura y Sostenibilidad, Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), Riobamba, Ecuador.  
[karina.cajamarca@unach.edu.ec](mailto:karina.cajamarca@unach.edu.ec)
- <sup>2</sup> Jonnathan Javier Briones Rodríguez  <https://orcid.org/0009-0009-6633-8198>  
Investigador Independiente, Riobamba, Ecuador.  
[briones\\_1994@hotmail.es](mailto:briones_1994@hotmail.es)
- <sup>3</sup> Janeth Alexandra Morales González  <https://orcid.org/0000-0001-9380-4865>  
Máster en ingeniería en la especialidad de arquitectura del paisaje, Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), Riobamba, Ecuador.  
[janeth.morales@unach.edu.ec](mailto:janeth.morales@unach.edu.ec)
- <sup>4</sup> Erick Fabricio Nieto Páez  <https://orcid.org/0009-0005-6708-037X>  
Máster Universitario en Gestión Internacional de la Edificación y Construcción. International Construction Management Mba., Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), Riobamba, Ecuador.  
[erick.nieto@unach.edu.ec](mailto:erick.nieto@unach.edu.ec)



#### Artículo de Investigación Científica y Tecnológica

Enviado: 20/02/2024

Revisado: 19/03/2024

Aceptado: 06/04/2024

Publicado: 02/05/2024

DOI: <https://doi.org/10.33262/ap.v6i2.1.479>

#### Cítese:

Cajamarca Dacto, K. E., Briones Rodríguez, J. J., Morales González, J. A., & Nieto Páez, E. F. (2024). Consideraciones sostenibles para el diseño de urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca. AlfaPublicaciones, 6(2.1), 86–102.  
<https://doi.org/10.33262/ap.v6i2.1.479>



ALFA PUBLICACIONES, es una revista multidisciplinar, **trimestral**, que se publicará en soporte electrónico tiene como **misión** contribuir a la formación de profesionales competentes con visión humanística y crítica que sean capaces de exponer sus resultados investigativos y científicos en la misma medida que se promueva mediante su intervención cambios positivos en la sociedad. <https://alfapublicaciones.com>

La revista es editada por la Editorial Ciencia Digital (Editorial de prestigio registrada en la Cámara Ecuatoriana de Libro con No de Afiliación 663) [www.celibro.org.ec](http://www.celibro.org.ec)



Esta revista está protegida bajo una licencia Creative Commons Attribution Non Commercial No Derivatives 4.0 International. Copia de la licencia: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

**Palabras**

**claves:**

Arquitectura,  
Planificación,  
Sostenibilidad,  
Urbanización  
cerrada,  
Urbanismo

**Resumen**

**Introducción:** El estudio se enfoca en las urbanizaciones cerradas en Cuenca, Ecuador, que surgen como respuesta al crecimiento de las ciudades latinoamericanas y la búsqueda de seguridad y exclusividad. Se exploran las implicaciones de este modelo, como la fragmentación urbana y la segregación social. **Objetivo:** Evaluar las urbanizaciones cerradas en Cuenca para proponer estrategias de diseño urbano-arquitectónicas que contribuyan a un desarrollo más sostenible y equitativo, sustituyendo el modelo tradicional. **Metodología:** El estudio utiliza un enfoque cualitativo e interdisciplinario, basado en una revisión bibliográfica exhaustiva y análisis descriptivo y correlacional. Se emplea una matriz sintético-deductiva que integra lineamientos urbanísticos de la ONU para evaluar la habitabilidad y sostenibilidad de estas urbanizaciones. **Resultados:** Se identificaron diferencias marcadas en la percepción social entre los residentes dentro de la urbanización ("Los de adentro") y aquellos fuera de ella ("Los de afuera"). Los residentes internos valoran la seguridad y exclusividad, mientras que los externos sienten una desconexión y aumento de la delincuencia debido a la segregación espacial. **Conclusión:** Las urbanizaciones cerradas en Cuenca reflejan desafíos similares observados en otras regiones, como la segregación social y espacial. Se necesitan políticas sostenibles que integren mejor estas comunidades con el tejido urbano de la ciudad, garantizando una calidad de vida más alta y un desarrollo urbano cohesivo y sostenible. **Área de estudio general:** Arquitectura **Área de estudio específica:** Urbanismo.

**Keywords:**

Architecture,  
Planification,  
Sustainability,  
Gated  
Community,  
Urbanism

**Abstract**

**Introduction:** The research focuses on gated communities in Cuenca, Ecuador, which have emerged in response to the growth of Latin American cities and the quest for security and exclusivity. It explores the implications of this model, such as urban fragmentation and social segregation. **Objective:** To assess gated communities in Cuenca to propose urban-architectural design strategies that contribute to more sustainable and equitable development, replacing the traditional model. **Methodology** The study employs a qualitative and interdisciplinary approach, based on a comprehensive literature review and descriptive and correlational analysis. A synthetic-deductive matrix integrating

---

United Nations urban guidelines is used to evaluate the livability and sustainability of these communities. **Results:** Significant differences were identified in the social perception between residents within the gated community ("The Insiders") and those outside it ("The Outsiders"). Internal residents value security and exclusivity, whereas external one's experience disconnection and an increase in crime due to spatial segregation. **Conclusion:** Gated communities in Cuenca reflect challenges like those observed in other regions, such as social and spatial segregation. Sustainable policies are needed that better integrate these communities with the urban fabric of the city, ensuring higher quality of life and cohesive, sustainable urban development. **General area of study:** Architecture. **Specific area of study:** Urban Planning

---

## Introducción

Las Urbanizaciones Cerradas surgen como una respuesta al modelo urbano en evolución debido al desarrollo de las ciudades latinoamericanas. En su búsqueda de seguridad, un ambiente urbano, estatus y exclusividad, la "vida ideal" por lo que, eligen ubicarse en zonas donde el suelo es más asequible (Park, 2022). Esta elección conlleva implicaciones como la fragmentación del espacio urbano, la privatización del espacio público, la segregación social y la percepción de comunidad.

Cuando hablamos del término "urbanizaciones cerradas" nos referimos a conjuntos residenciales cerrados por muros, barreras, rejas y vallas que incluyen viviendas unifamiliares (algunas veces también edificios multifamiliares) y áreas privadas para uso colectivo (Roitman, 2016). Estos espacios cerrados comenzaron siendo lugares de ocio para el fin de semana, y después se consolidaron como lugares de vivienda permanente (Arizaga, 2005). Incluso, en la mayoría de los casos, están asociadas a grupos económicos de poder adquisitivo medio-alto o alto, quienes son los que pueden hacer frente a los altos costos de una vivienda dentro de una urbanización cerrada y al pago de los costos de mantenimiento asociados (Caldeira, 2000; Landman, 2000; Svampa, 2001). Y en donde su espacio público, ha sido privatizado por la ley, restringiendo el acceso vehicular o peatonal. Así se privatiza el uso de calles, plazas y parques dentro de la urbanización. Estos espacios solo pueden ser usados por los residentes, manteniendo a las personas no deseadas fuera del perímetro del conjunto residencial (Roitman, 2004).

Sin embargo; es necesario acotar que esta privatización del espacio ha sido una constante a lo largo de la historia humana. Desde las primeras murallas como la "Muralla a la entrada de la cueva de Teopetra" en Grecia Central, diseñadas para proteger a las comunidades de condiciones climáticas adversas (Mingren, 2018), hasta las murallas de la Grecia antigua y la Gran Muralla China, utilizadas para defender territorios conquistados y protegerse de invasiones. En la Edad Media, las murallas, como la de Avilés en Austria, adquirieron un significado adicional de estatus social además de su función defensiva. La Edad Moderna introdujo los frentes abaluartados, como la Ciudadela de Lille, diseñados para enfrentar la artillería enemiga y vigilar el movimiento de las personas (Judge & Ammar, 2005). Y en la edad contemporánea, después de la Segunda Guerra Mundial, surgieron las urbanizaciones cerradas como una forma moderna de privatizar el espacio. Estas comunidades, impulsadas por el capitalismo y el modelo neoliberal, han llevado a la proliferación de espacios privados para satisfacer las necesidades de seguridad y estatus de la alta sociedad, generando cambios en el paisaje, desplazamiento de población local y aumento de costos de vida (Torres, 2001).

Bajo la línea de tiempo estipulada de este tipo de urbanizaciones, germina la concepción de la privatización del espacio público, delimitada por los filtros de acceso como: porteros, cercas eléctricas, puertas de acceso y otro. En el que el sujeto no tiene la participación en la solución de problemas sociales por lo que deja en manos del Estado la responsabilidad de intervenir en la actividad social y pública a su alrededor, es decir la pérdida de libertad al privatizar el espacio no permite la "participación ciudadana" (Casas, 2007). En donde la segregación social del espacio urbano es un fenómeno que evidencia las desigualdades sociales en el espacio físico, pudiendo dar lugar a la formación de guetos con normas de convivencia exclusivas. Esta segregación, estrechamente ligada a la exclusión social, puede marginar a personas con mayores privaciones, limitando su participación comunitaria (Fernández, 2020). Es así como, cuando una ciudad promueve la segregación y exclusión, afecta negativamente la calidad de vida al dificultar la formación de un tejido social fuerte, vital para la cooperación y equidad en la sociedad (Mayorga, 2019).

Considerando que la calidad de vida, desde un punto de vista subjetivo, se refiere a la felicidad de un individuo y su satisfacción con la vida y el medio ambiente. Incluye necesidades, deseos, preferencias de estilo de vida y otros factores tangibles e intangibles que determinan el bienestar (Romero, 2016). Asegurando el acceso a recursos fundamentales para individuos, grupos y comunidades.

Bajo este esquema, Cuenca registra 1258 casos de urbanizaciones cerradas, aprobadas desde el año 2008 hasta el 2016 (González & Sánchez, 2017), que evidencian esta falta de convivencia entre los habitantes y la carencia de "apego" al sector en el que se implantan, debido a que son unidades aisladas, comúnmente cercadas con un solo acceso

a través de grandes portones. Susceptibles a problemas como la delincuencia, la segregación y la baja calidad de vida urbana.

Como caso particular se analiza la urbanización colinas de Challuabamba, una de las más grandes urbanizaciones cerradas de Cuenca. Situada a 2320 m.s.n.m. en el sistema de coordenadas UTM WGS Zona 17 Sur siendo 730938, 9683883, en la comunidad del centro parroquial de Nulti - con una extensión de 88.96 ha que limita al norte con la parroquia Llaqueo, al sur con la comunidad Pucay y Calusarin, al este con la comunidad Apangora y al oeste con la comunidad la Cofradía y Tablón Cashaloma de la parroquia Nulti del cantón Cuenca (Proaño et al., 2022). Challabamba, registrada en el año 2000, cuenta con alrededor de 99 residencias de lujo. Cada una de estas viviendas está equipada con estacionamientos para más de un vehículo, jardines individuales y sistemas de seguridad personalizados. Habitadas por familias de cinco miembros de alto estatus económico, estas residencias gozan de una infraestructura de calidad en carreteras, suministro de agua, electricidad, acceso a internet y alumbrado público. Además, posee espacios comunitarios para la interacción de los residentes y un muro perimetral con sistemas de seguridad que impiden la entrada de personas no autorizadas, controlado por portones y guardias de seguridad.

Dado a la amplia gama de factores influyentes en el marco de urbanizaciones cerradas, es necesario implementar métodos para recopilar y analizar esta información, adaptados al contexto diverso y complejo del objeto de estudio. Se investiga con base en las líneas fundamentales de Hábitat III para mejorar la calidad de vida de las ciudades, que constituyen una innovadora aproximación en este contexto. En el que propone seis líneas fundamentales para mejorar la calidad de vida en las ciudades hasta el año 2030: Ciudad participativa, Ciudad segura, Ciudad resiliente, Ciudad sostenible, Ciudad inclusiva y Ciudad compacta. Acentuadas a la realidad de diagnóstico de la zona de estudio.

Por tanto, los efectos de las comunidades cerradas sobre el desarrollo de las ciudades fundamentan la necesidad de investigar. La viabilidad del estudio se respalda en datos recopilados por investigaciones previas que corroboran los desafíos identificados en esta área clave de la ciudad. Es crucial destacar la crisis presente de las comunidades cerradas para proponer estrategias urbano-arquitectónicas que sustituyan el modelo tradicional de construcción de las comunidades cerradas en Cuenca.

### **Metodología**

El artículo seleccionado utiliza un enfoque metodológico cualitativo para explorar la calidad de vida urbana y arquitectónica en urbanizaciones cerradas, utilizando herramientas interdisciplinarias y criterios de sostenibilidad. La elección de un enfoque cualitativo es adecuada dada la complejidad de los fenómenos estudiados que requieren una comprensión profunda de las experiencias y percepciones de los residentes. Esta

metodología permite una exploración detallada de cómo se vive y percibe el espacio en estas urbanizaciones, así como los impactos sociales y psicológicos de su diseño. La investigación se sustenta en una revisión bibliográfica exhaustiva para identificar indicadores relevantes y emplea una combinación de análisis descriptivo y correlacional para examinar las relaciones entre diferentes variables urbanísticas y de sostenibilidad.

El tipo de investigación del estudio es documental, basado en una extensa revisión de literatura y análisis de fuentes secundarias para recopilar datos y perspectivas existentes sobre urbanizaciones cerradas y sostenibilidad urbana. Esta aproximación documental es vital para establecer un marco teórico robusto y para entender las tendencias y desarrollos anteriores en el ámbito de la planificación urbana. Además, permite a los investigadores contextualizar sus hallazgos dentro de un panorama académico más amplio y conectar sus conclusiones con debates globales sobre sostenibilidad y habitabilidad en entornos urbanos.

El nivel de investigación es principalmente descriptivo y correlacional, lo que significa que se centra en describir las características de las urbanizaciones cerradas y en identificar correlaciones entre estas características y la calidad de vida urbana y arquitectónica. Este enfoque permite a los investigadores describir en detalle la configuración y los efectos de las urbanizaciones cerradas, así como explorar cómo diferentes aspectos del diseño y la gestión de estas comunidades están interrelacionados con indicadores de calidad de vida.

La modalidad de la investigación es aplicada, ya que busca directamente influir en la práctica de diseño y gestión de urbanizaciones cerradas a través de la creación de una matriz de indicadores para la selección de sitios residenciales sostenibles. Esta orientación hacia la aplicación práctica está diseñada para proporcionar herramientas concretas que puedan ser utilizadas por planificadores urbanos, arquitectos y responsables políticos para mejorar la sostenibilidad y la habitabilidad de estos espacios.

En cuanto al método de investigación, el estudio emplea una matriz sintético-deductiva que integra los lineamientos urbanísticos establecidos por la Organización de las Naciones Unidas. Este método sistemático permite a la combinar teoría y datos empíricos para deducir criterios específicos que guíen la selección de sitios residenciales que puedan mejorar la calidad de vida. El uso de esta matriz facilita una evaluación estructurada y coherente de los factores que contribuyen a entornos residenciales sostenibles y habitables.

Finalmente, el procedimiento y las técnicas de investigación están alineados con los principios de la ONU-Hábitat, que incluyen lineamientos para urbanizaciones participativas, seguras, resilientes, sostenibles, inclusivas y compactas. Estos principios se integran en el estudio para desarrollar estrategias que promuevan una mayor sostenibilidad y equidad en las urbanizaciones cerradas. A través de un enfoque

participativo, el estudio también enfatiza la importancia de involucrar a los residentes en el proceso de planificación para asegurar que los espacios urbanos reflejen sus necesidades y preferencias.

### Resultados

Siguiendo la metodología sugerida, en el análisis de percepción social en el área de estudio se abordan dos grupos: los residentes de la urbanización Challuabamba, catalogados como “Los de adentro” y los residentes que se encuentran fuera de los límites de la urbanización, catalogados como “Los de afuera”. Encontrando los siguientes resultados:

#### *Percepción social “Los de adentro”*

Los residentes de la urbanización cerrada eligen este estilo de vida por la paz, la tranquilidad y la seguridad que ofrece. Sin embargo, a pesar de estas ventajas, se han registrado intentos de robo en las residencias. Además, la comunidad se caracteriza por compartir un estilo de vida lujoso y homogéneo, pero también se observa una competencia por demostrar estatus, manifestada en la continua remodelación de las casas. La interacción social es limitada dentro y fuera de la urbanización, porque las viviendas funcionan de forma independiente y las relaciones sociales se limitan a la familia con múltiples propiedades. Los aspectos negativos incluyen un reglamento interno rígido que dificulta ciertas actividades y altos costos asociados al mantenimiento. Aunque la urbanización está alejada de la ciudad, los residentes no encuentran dificultades en su movilidad debido al uso de transporte privado. Algunos residentes consideran mudarse fuera de la urbanización para evitar el reglamento interno estricto, mientras que otros prefieren quedarse debido a los beneficios que ofrece el lugar.

#### *Percepción social “Los de afuera”*

La interacción social entre residentes locales y residentes de la urbanización se limita a relaciones laborales durante el desarrollo de proyectos. Sin embargo, la presencia de una pared perimetral y sistemas de seguridad impide una integración más profunda. Esto genera malestar entre los residentes locales, quienes temen ser percibidos como ladrones. Atribuyen el aumento de la delincuencia a la proliferación de comunidades cerradas y casas de lujo, percibiendo a los residentes de la urbanización como ajenos al bienestar de la comunidad más amplia. Aunque la calidad de los servicios básicos ha mejorado en el área debido a la construcción de urbanizaciones, los residentes locales no desean vivir en una comunidad cerrada, ya que no se identifican con ese estilo de vida.

### *Diagnóstico de La Urbanización “Colinas de Challuabamba”*

De acuerdo con el diagnóstico realizado y contrarrestado con las seis líneas expuestas por Hábitat III, se corrobora la información esbozada en la primera etapa de la investigación, dado que se evidencia las consecuencias positivas y negativas a nivel socioespacial que generan las comunidades cerradas.

En la línea de ciudad participativa, el organismo administrativo de las comunidades cerradas está desconectado del sector, lo que genera una ruptura en las relaciones sociales. En la línea de ciudad segura, aunque los espacios recreativos en las comunidades cerradas son adecuados, existe desconfianza hacia los habitantes externos y vulnerabilidad a la delincuencia debido a la distancia y falta de integración con el entorno. En la línea de ciudad resiliente, se utilizan métodos constructivos antisísmicos en comunidades cerradas, pero falta coordinación en casos de desastres naturales. En la línea de ciudad sostenible, se observa la presencia de huertos caseros y construcciones en adobe y bajareque fuera de las comunidades cerradas, pero hay pérdida de suelo agrícola y aumento de contaminación ambiental por falta de sistemas sostenibles de energía. En la línea de ciudad inclusiva, aunque hay programas de interacción en comunidades cerradas, existe segregación y pérdida de dinámica social con el sector, y estas comunidades pierden su identidad. Pese al auge en la comercialización de viviendas, no se regula el uso del suelo, el desorden urbano y la carencia de usos compatibles con la vivienda en los planes urbanos, generando focos de alta densidad que contrastan con el entorno disperso.

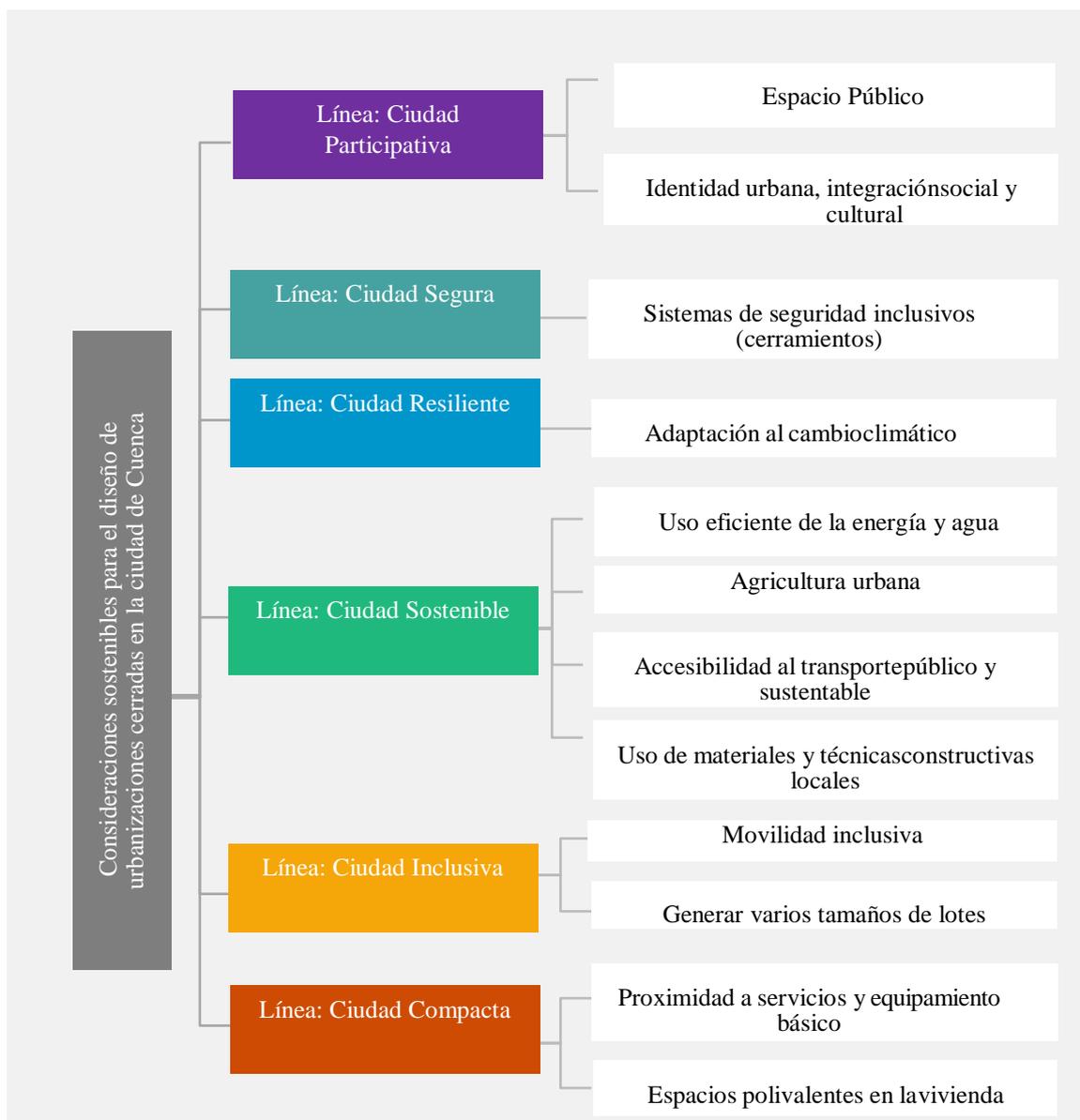
Posterior al análisis de percepción social, al diagnóstico del sector de estudio, se propone estrategias para el diseño de urbanizaciones cerradas en la Ciudad de Cuenca:

### *Consideraciones sostenibles para el diseño de urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca*

Las consideraciones sostenibles para esta investigación presentan el abordaje de los siguientes componentes: a) Lineamientos sostenibles para urbanizaciones participativas; b) Lineamientos sostenibles para urbanizaciones seguras; c) Lineamientos sostenibles para urbanizaciones resilientes; d) Lineamientos sostenibles para urbanizaciones sostenibles; e) Lineamientos sostenibles para urbanizaciones inclusivas; y f) Lineamientos sostenibles para urbanizaciones compactas. Como se muestra en la figura 1:

**Figura 1**

*Consideraciones sostenibles para el diseño de urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca*



*Lineamientos sostenibles para urbanizaciones participativas: fomentar la participación ciudadana en el desarrollo urbano fortalece la cohesión social y el sentido de pertenencia.*

La creación de espacios públicos de calidad en comunidades residenciales promueve la integración, seguridad y actividad comercial, además de preservar entornos naturales urbanos. Incentivar la participación de la comunidad en el diseño urbano mejora la imagen local, la identidad y el valor patrimonial.

Por lo que se sugiere, en el diseño:

- Establecer en las áreas centrales de la urbanización, el espacio correspondiente para el espacio público de acuerdo con lo sugerido por el COOTAD en parcelaciones o divisiones que excedan los 3000 m<sup>2</sup>.
- Generar áreas multifuncionales de encuentro en los espacios públicos, es decir, que combinen diferentes tipos de actividades (descanso, entretenimiento, interacción y recreación), y que sean accesibles para personas con capacidades diferentes e incluyentes con todos los grupos sociales.
- Según la función del espacio público, el clima del lugar, y los materiales de la zona. Proporcionar mobiliario o elementos urbanos de calidad que facilite la creación de áreas de cohesión social, y que generen sentimientos de pertenencia de los residentes.
- Planificar el diseño del espacio público utilizando la vegetación para generar microclimas, áreas sombreadas y barreras contra el viento en zonas expuestas, para mejorar el confort térmico, y promover la integración natural de la vegetación en todo el espacio público.
- Planificar entornos abiertos de manera que se potencie la visibilidad y transparencia del espacio, empleando elementos arquitectónicos de baja altura, vegetación y paredes opacas que permitan la conectividad visual entre los residentes para fomentar la percepción de seguridad.
- Diseñar barreras anti-ruídos dispuestos con franjas vegetales, a diferentes alturas y/o diferentes estratos para mimetizar la contaminación acústica.
- Diseñar espacios destinados a actividades durante el día, asegurando la presencia constante de usuarios y un mayor nivel de seguridad, bibliotecas y zonas para ejercicios físicos.
- Conservar las características formales arquitectónicas del entorno, respetando la morfología, alturas, ritmos, tipologías, colores y materialidad que contribuyan a la imagen urbana. En el caso de ampliación de viviendas, posibilitar la optimización de espacios sin el riesgo de alterar la morfología de la urbanización.
- Realizar un conjunto de reglas y normas de convivencia para el funcionamiento adecuado de los espacios comunitarios, que fomenten la participación de los residentes de la urbanización.

*Lineamientos sostenibles para urbanizaciones seguras:* se destaca la importancia de una ciudad sin fronteras para sus ciudadanos, donde los espacios públicos promueven la

construcción de comunidades diversas y pacíficas, evitando la estigmatización social. En donde la seguridad urbana mejora los derechos individuales y el bienestar social, psicológico y físico, mediante un desarrollo urbano y gobernanza adecuados que prevengan la violencia, el crimen y la segregación. Además, se sugiere diseñar sistemas de seguridad en proyectos habitacionales que permitan la interacción de todos los habitantes sin obstaculizar el acceso a espacios públicos.

Por lo que se sugiere, en el diseño:

- Barreras que posibiliten una visión amplia y panorámica, según la capacidad visual del ser humano.
- Instalación de cercas vegetales que no superen el metro de altura, pero que puedan alcanzar los 2.10 metros usando materiales transparentes o livianos, como mallas.
- Cerramientos medianeros con estructuras sólidos que no permitan la visibilidad, extendiéndose hasta una altura de 2.1 metros entre dos residencias.

*Lineamientos sostenibles para urbanizaciones resilientes:* entendiendo que el enfoque del urbanismo resiliente se centra en la planificación urbana a largo plazo y el desarrollo programado, considerando la adaptación al cambio climático. El objetivo es garantizar la adaptabilidad de las ciudades y de las urbanizaciones que pueda resistir y recuperarse rápidamente de diversos riesgos humanos, sociales y ambientales, minimizando así el impacto y la vulnerabilidad de sus habitantes, promoviendo un crecimiento urbano inteligente que asegure la habitabilidad a largo plazo.

Por lo que se sugiere, en el diseño:

- Construir infraestructuras que mitiguen el riesgo de desastres naturales, como sistemas de drenaje para evitar inundaciones o deslizamientos de tierra al controlar el nivel freático.
- Preservar áreas naturales de amortiguamiento, como bosques, lagunas y arroyos, para prevenir desastres naturales causados por la alteración del ecosistema.
- Desarrollar comunidades considerando los riesgos inherentes al entorno en el que se ubican.
- Implementar sistemas de alerta y evacuación temprana en las comunidades, como sirenas, rutas de evacuación señalizadas y zonas de refugio, para casos de emergencia.

*Lineamientos sostenibles para urbanizaciones sostenibles:* partiendo de la visión de una ciudad que planifica su desarrollo ambiental, social y económico mediante soluciones innovadoras que promueven la prosperidad y la preservación de los recursos naturales. Se destaca la idea de una ciudad sostenible, que minimiza su dependencia de las áreas rurales y busca reducir su huella ecológica, garantizando una calidad de vida óptima para

los residentes sin comprometer el futuro. Por lo que es imperante la reducción del consumo de energía y agua desde el diseño urbano, la integración de la agricultura urbana en las comunidades residenciales para asegurar la seguridad alimentaria y mejorar el medio ambiente, así como la implementación de una infraestructura eficiente que priorice la movilidad peatonal, ciclista y el transporte público para reducir el uso del transporte privado. Se propone también el uso de materiales y productos locales en la construcción para contribuir a la economía local y reducir los impactos ambientales asociados al transporte.

Por lo que se sugiere, en el diseño:

- Implementar un diseño pasivo en la arquitectura de las residencias y en el nivel urbano aprovechando la energía solar con una orientación adecuada y la utilización de materiales con capacidad térmica, según los requerimientos climáticos de la zona.
- Asegurar una adecuada iluminación natural en los interiores de las viviendas mediante ventanas y lucernarios, sin comprometer el confort visual, y complementar con fuentes de luz artificial colocadas estratégicamente para ahorrar energía.
- Implementar medidas para el uso eficiente del agua en las instalaciones hidrosanitarias, incluyendo la reutilización de aguas residuales y pluviales, tanto a nivel domiciliario como comunitario.
- Implementar espacios en la urbanización para el establecimiento de huertos urbanos en base a las condiciones climáticas, del suelo, del agua y de fácil mantenimiento. Adaptados al tamaño y densidad de la comunidad acompañados de un plan integral para la gestión de la producción, distribución, consumo y tratamiento de residuos, fomentando la agricultura como fuente de ingresos y empleo local.
- Garantizar la accesibilidad al transporte público con al menos una parada de autobús u otros servicios dentro de un radio de 800 metros, a través de rutas peatonales seguras.
- Priorizar la movilidad peatonal y ciclista dentro de la comunidad mediante una red de senderos continua que conecte los puntos de interés principales.
- Favorecer el uso de materiales locales en al menos un 50% en la construcción para impulsar la economía local.
- Emplear materiales sostenibles en diversas etapas de la obra, según lo establecido en las especificaciones correspondientes.

*Lineamientos sostenibles para urbanizaciones inclusivas:* se destaca la importancia de la participación de todas las personas en la construcción de los espacios urbanos, independientemente de su edad, género o situación económica. Por lo que, se enfatiza la necesidad de establecer la accesibilidad para todos dentro de las comunidades habitacionales, eliminando barreras y obstáculos que afecten la movilidad, a través de un diseño flexible que se adapte a las necesidades de todos los individuos. Además de

plantear diferentes tamaños de terrenos y tipos de vivienda, con la condición de que al menos el 40% de estas sean asequibles dentro de las comunidades residenciales, con el fin de permitir que personas de diversos niveles socioeconómicos puedan acceder a ellas.

Por lo que se sugiere, en el diseño:

- Implementar pasos peatonales uniformes, sin cambios abruptos en la elevación, con superficies antideslizantes, manteniendo al menos 1.20 metros de ancho y 2.20 metros de altura.
- Para facilitar el desplazamiento de personas con discapacidad visual, se debe considerar el uso de pavimento táctil, como texturas con conos truncados o semiesferas, garantizando una movilidad segura.
- Incorporar una variedad de viviendas flexibles y adaptables a las necesidades económicas y sociales del área.
- Asegurar que todas las unidades de vivienda, independientemente del tamaño del terreno, tengan acceso equitativo a la infraestructura y servicios.

*Lineamientos sostenibles para urbanizaciones compactas:* con el objetivo de evitar la formación de suburbios, es necesario partir de una ciudad planificada que promueva el uso mixto y público del suelo, valorizando los espacios urbanos y favoreciendo la movilidad colectiva. Esto implica reutilizar áreas urbanizadas con edificaciones de alta densidad para revitalizar zonas centrales deterioradas y maximizar el uso del suelo. Es crucial garantizar la cercanía de las comunidades a los servicios y equipamientos para mantener la calidad de vida, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, reduciendo así la expansión urbana. Se propone también la integración de usos mixtos del suelo, como el comercio, para dinamizar los espacios residenciales y fortalecer la economía local.

Por lo que se sugiere, en el diseño:

- Establecer comunidades en áreas donde existan al menos servicios básicos en un radio de influencia no superior a 1000 metros, considerando que la cantidad de servicios debe ajustarse de acuerdo con el número de habitantes y las necesidades del sector.
- Permitir la inclusión de oficinas y pequeñas industrias en las comunidades para estimular la actividad comercial y promover el uso diversificado del suelo.
- Asegurar una adecuada distribución de manzanas mediante un diseño de calles que se integren armoniosamente con los espacios multifuncionales de la comunidad.
- Regular el tamaño de las actividades comerciales y otras que sean compatibles con las capacidades del entorno.

## Conclusiones

Los fenómenos que ocasionan las urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca no son ajenos a los que ocurren en otras ciudades de Latinoamérica y el mundo como la segregación social y espacial, con la particularidad que las comunidades alteran tanto la cultura como el sentido de pertenencia del entorno en que se emplacen.

- El aumento de urbanizaciones cerradas en Cuenca conduce a una expansión urbana dispersa, donde se crean áreas residenciales exclusivas para los estratos sociales más privilegiados. Esto promueve una segregación en constante aumento en las zonas periféricas de la ciudad. Por lo tanto, es necesario abarcar políticas sostenibles para el diseño de estas urbanizaciones.
- La investigación enfatiza los criterios de sostenibilidad en el desarrollo del trabajo como instrumentos orientadores para el diseño, la operación y la construcción de las futuras comunidades en la ciudad de Cuenca que garanticen la calidad de vida y el desarrollo sostenible de la ciudad.

## Conflicto de intereses

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses en relación con el artículo presentado.

## Referencias Bibliográficas

- Arizaga, C. (2005). *El mito de comunidad en la ciudad mundializada. Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas*. Buenos Aires: El cielo por asalto. [http://catalogoiigg sociales.uba.ar/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=73496&shelfbrowse\\_itemnumber=67816](http://catalogoiigg sociales.uba.ar/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=73496&shelfbrowse_itemnumber=67816)
- Caldeira, T. (2000). *City of walls. Crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. California: University of California Press. <https://www.ucpress.edu/book/9780520221437/city-of-walls>
- Casas, María de la Luz. (2007). Entre lo público y lo privado. Un espacio para la convivencia social a través de la comunicación. *Razón y Palabra*, 55(12), 1-14. <https://www.redalyc.org/pdf/1995/199520735004.pdf>
- Fernández Tapia, J. (2020). Segregación socioespacial y bienestar en las ciudades de México, 2000-2020. *Pacha. Revista de Estudios Contemporáneos del Sur Global*, 1(3), 120-142. <https://doi.org/10.46652/pacha.v1i3.36>
- Judge, P., & Ammar, M. (2005). CITADEL: a content protection architecture for decentralized peer-to-peer file sharing systems. GLOBECOM '03. IEEE Global

- Telecommunications Conference (IEEE Cat. No.03CH37489).  
<https://www.doi.org/10.1109/GLOCOM.2003.1258487>
- Landman, K. (2000, august 23 - 25). Gated communities and urban sustainability: taking a closer look at the future. Sustainable Development in the Built Environment [Discurso principal]. Second Southern African Conference, Pretoria, South Africa.  
<https://researchspace.csir.co.za/dspace/handle/10204/2823>
- Mayorga Henao, J. M. (2019). Una revisión de la investigación sobre segregación urbana en Colombia: una lectura crítica desde la geografía. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 6(2), 37-57. <https://doi.org/10.15446/cep.v6n2.83993>
- Mingren, W. (2018, abril 12). *La cueva de Teopetra y la construcción humana más antigua del mundo. Ancient Origins España y Latinoamérica*. Ancient Origins en Español. <https://www.ancient-origins.es/noticias-lugares-antiguos-europa/la-cueva-teopetra-la-construcci%C3%B3n-humana-m%C3%A1s-antigua-mundo-004742>
- Park, J. (2022). Narcos, slums and gated communities: New urban spaces and exclusive citizenship in the 21st century Latin America. *In/Outside: English Studies in Korea*, 53, 59–86. <https://doi.org/10.46645/inoutsesk.53.3>
- Proaño, F., Once, E., & Rodas, A. (2022). Incidencia del uso del suelo y la relación del espacio público-privado en Cuenca-Ecuador. *Diseño Arte y Arquitectura*, (12), 151-178. <https://doi.org/10.33324/daya.vi12.507>
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía, Norte Grande*, 32, 5-19.  
[https://www.researchgate.net/publication/26422631\\_Urbanizaciones\\_cerradas\\_estado\\_de\\_la\\_cuestion\\_hoy\\_y\\_propuesta\\_teorica](https://www.researchgate.net/publication/26422631_Urbanizaciones_cerradas_estado_de_la_cuestion_hoy_y_propuesta_teorica)
- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, (21), 13–22.  
<https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.918>
- Romero Chávez, C. R. (2016). *Espacios públicos y calidad de vida urbana. Estudio de caso en Tijuana, Baja California* [Tesis de maestría, El colegio de la Frontera Norte. Chihuahua, México]. <https://www.colef.mx/posgrado/wp-content/uploads/2016/12/TESIS-Romero-Ch%C3%A1vez-Christian-Rodrigo.pdf>
- Sánchez Tapia, A., & González Redraban, M. (2017). Impacto socio-espacial de las actuaciones denominadas urbanizaciones cerradas y condominios horizontales

cerrados en la ciudad de cuenca [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador]. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27511>

Svampa, Maristella (2001). Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Biblos. *EURE (Santiago)*, 29(88), 181-184. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800010>

Torres, H. A. (2001). Cambios socio territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 27(80), 33-56. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>

El artículo que se publica es de exclusiva responsabilidad de los autores y no necesariamente reflejan el pensamiento de la **Revista Alfa Publicaciones**.



El artículo queda en propiedad de la revista y, por tanto, su publicación parcial y/o total en otro medio tiene que ser autorizado por el director de la **Revista Alfa Publicaciones**.



Indexaciones

