



**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Vivienda y Ciudad  
Creación del barrio “Carretas”**

**Ramiro José Ferri López**

**Diego Albornoz, PhD., Director de Tesis**

Tesis presentada como requisito para la obtención del título de  
Arquitecto

Quito, mayo de 2015

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Vivienda y Ciudad  
Creación del barrio “Carretas”**

**Ramiro José Ferri López**

Diego Albornoz, PhD.

Director de Tesis

.....

Eliana Salazar, Arq.

Miembro del Comité de Tesis

.....

Marcelo Banderas, Arq.

Decano del Colegio de Arquitectura  
y Diseño Interior

.....

Quito, mayo de 2015

## © DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído la Política de Propiedad Intelectual de la Universidad San Francisco de Quito y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo de investigación quedan sujetos a lo dispuesto en la Política.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de investigación en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma:

-----

Nombre: Ramiro José Ferri López

C. I.: 171001010-7

Fecha: Quito, mayo de 2015

## **RESUMEN**

“Vivienda y Ciudad” es un proyecto que nace del estudio de la relación entre la tipología (hilera) y la ciudad (Quito). Para lo cual, se propone la creación del Barrio Carretas, localizado en la periferia urbana, zona la delicia. El análisis del lote con respecto a su entorno (parroquia) mostró la necesidad de proyectar un espacio público que permita mejorar el equipamiento de transporte permitiendo hacer transbordo los habitantes de los barrios aledaños como: Bellavista y la Bota. Logrando así interactuar con la ciudad y no agravar el problema con el incremento demográfico del mismo proyecto.

## **ABSTRACT**

" Housing and city " it is a project that it is born of the study of the relation between the typology (row) and the city (Quito). For which, the creation of the Neighborhood proposes Wagons itself, located in the urban periphery, zone the delight. The analysis of the lot with regard to his environment (parish) showed the need to project a public space that allows to improve the equipment of transport allowing to do transfer the inhabitants of the bordering neighborhoods as: Bellavista and the Boot. Managing this way to interact with the city and not to aggravate the problem with the demographic increase of the same project.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>Resumen</b> .....	5
<b>Abstrac</b> .....	6
<b>Introducción</b> .....	7
<b>1. La vivienda</b> .....	8
1.1. Tipología en Hilera .....	8
1.1.1. Acceso a la vivienda .....	9
1.1.2. Orientación .....	10
1.1.3. Dimensiones .....	10
1.1.4. Posición de la escalera .....	11
1.1.5. Tipos de conjunto .....	11
1.2. Tipología de conjunto .....	13
<b>2. La Ciudad</b> .....	15
2.1. Condiciones para densificar la ciudad .....	15
2.2. Análisis territorial del DMQ .....	16
2.3. Suelo Urbano – suelo rural .....	17
2.4. Crecimiento del DMQ al 2010 .....	18
2.5. Disfuncionalidad de Equipamiento en el DMQ .....	19
2.6. Diagnostico en el DMQ .....	20
2.7. Propuesta territorial en el DMQ .....	21
<b>3. El Lugar</b> .....	22
3.1 La Delicia .....	22
3.1.1. Justificación del lugar .....	23
3.1.2. Objetivos actuales de la Delicia .....	23
3.1.3. Ubicación zonal .....	24
3.2. El terreno .....	28
<b>4. Propuesta</b> .....	31
<b>5. Programa</b> .....	33
<b>6. Partido</b> .....	36
<b>7. Proyecto</b> .....	37
<b>8. Conclusiones</b> .....	44
<b>9. Bibliografía</b> .....	45
<b>10. Anexos</b> .....	46

## Introducción

El desarrollo urbano de Quito, a partir de los años sesenta del siglo pasado, ha sido un crecimiento físico expansivo, de baja densidad e inequitativo, que evidencia varias ineficiencias funcionales como, por ejemplo: la escases de Equipamiento en sus periferias y una sobresaturación de los mismos en el área central. Otro punto preocupante que ha marcado al desarrollo constructivo de nuestra **ciudad**, es la proliferación de patrones urbanísticos conformados por urbanizaciones cerradas, que han generado la fragmentación del suelo urbano y de la misma sociedad.

Por lo tanto, a propuesta en nuestra **ciudad** con respecto a las agrupaciones de vivienda nos remiten de manera sistemática a la negación de concepto de urbanidad desde la desaparición de los espacios públicos y sociales.

El proyecto muestra que la Vivienda colectiva es capaz de convertirse en la gran generadora de la **ciudad** contemporánea y que los lugares destinados a lo público y social no tienen que ser despojos y restos de la ocupación residencial.

Vivienda (hilera), **Ciudad**, Barrio y Lote son los 4 objetos de estudio en conjunto, para la elaboración de este proyecto pues se entiende que las uniones de las células habitacionales colectivas construyen agrupaciones y que un adecuado proyecto de conjuntos hace **ciudad**.

La Propuesta es la Creación del Barrio "Carretas" que se relaciona con la **ciudad** de la mejor manera, mediante un programa arquitectónico público que responda las necesidades de la misma, además, teniendo en cuenta el aumento demográfico del futuro proyecto.

## 1. VIVIENDA (Hilera)

### 1.1 Tipología: Casa en Hilera



**Fuente:** [architizer.com](http://architizer.com)

Las casas en tipología en Hilera manejan de la mejor manera el sentido de repetición, de tal manera que logran proponer un módulo que tenga las cualidades suficientes para repetirse y a la vez no cause monotonía.

Estas tienen la capacidad de unirse por dos o tres de sus lados, dando lugar a agrupaciones más densas, adecuadas para generar estructuras residenciales urbano sostenibles.

Esta tipología no necesariamente tiene una connotación positiva, ya que en los inicios de la revolución industrial las viviendas adosadas de los obreros estaban enfocadas en satisfacer las necesidades de las empresas, mas no en la de sus ocupantes, siendo limitado el deseo de individualidad y privacidad.

La economía es la principal fuerza de la casa adosada, ya que su rápida construcción es permitida gracias a su sentido rápido y sencillo de la adición. Esta genera una proporción equilibrada entre habitante, espacios, superficie y volumen, produciendo entre otras cosas la eficiencia energética.

La circulación en esta tipología es muy importante, ya que su uso adecuado, generaría un futuro aumento o disminución del tamaño de cada unidad, generando la posibilidad de un futuro desarrollo, teniendo en cuenta las debilidades de la tipología como la privacidad y la individualidad.

Por lo que el desafío sería crear espacios exteriores privados sin la utilización de muros, una opción sería la utilización de las terrazas en las plantas superiores. Al hablar de individualidad hay que tener muy en cuenta la relación del acceso a la Vivienda desde el espacio pública, donde la idea sería generar una transición muy delicada mediante un espacio exterior, peor cubierto en la puerta de entrada para crear una sensación más íntima.

### **1.1.1 Acceso a la Unidad de Vivienda**

El acceso puede estar determinado por la lógica de la orientación con el exterior y su relación con los espacios públicos. Para que no se produzca una monotonía puede haber una variación en la morfología de algunas de las unidades de Vivienda, generando algunas interrupciones o variantes en la secuencia de repetición del módulo, produciendo cierto ritmo al modificar el modulo tipo.

### **1.1.2 Orientación**

Por lo general, se orientan teniendo en cuenta sus dos fachadas y su distribución corresponde a cada caso. La proporción de su anchura es relativa a la Ubicación geográfica debido a las diferentes condiciones de asoleamiento y estaciones climáticas que correspondan a cada lugar. Así por ejemplo en países que tienen la estación de invierno durante mayor tiempo en el año tendrán una proporción más ancha en la orientación Norte – Sur que una que tiene orientación Este – Oeste.

### **1.1.3 Dimensiones**

El ancho del módulo está dado por el número de habitaciones que hay en cada lado, que por lo general son una o dos. Al tener dos habitantes, se maneja una distancia entre 4,5m (mínima) y 7,3m (holgada) de distancia entre las paredes medianeras. Para proyectar una escalera transversal se necesita a partir de 5,3 m de separación entre las paredes medianeras.

### **1.1.4 Posición de la Escalera**

El elemento escalera según su ubicación dentro del módulo y la forma que tenga este, definirá la planta de la casa. Si la escalera se ubica en el centro se reduce la circulación en el piso superior, ya que se accede a los espacios desde el centro, mientras que en la planta baja produce espacios más libres hacia los extremos de la casa, ayudando a que tenga una multifuncionalidad y ayuden a generar alternativas de uso.

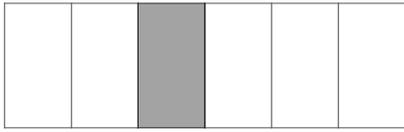
### **1.1.5 Tipos de Planta**

- La circulación interior en las plantas en la casa en hilera, determinan las tipologías de esta.
- La posición de la entrada y la proporción de la planta, dan las características específicas de los distintos tipos.
- La orientación de la planta ayuda al ahorro energético, generando a su vez variantes tipológicas.

Los diferentes tipos de plantas son:

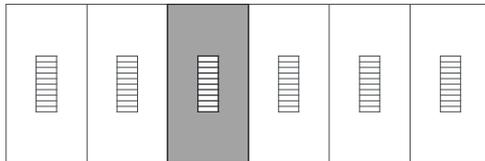
#### **a. Sin Escalera**

Al no constar con escalera la planta es sencilla, cuando aumenta su profundidad se necesita generar patios o retranqueos para la entrada de luz.



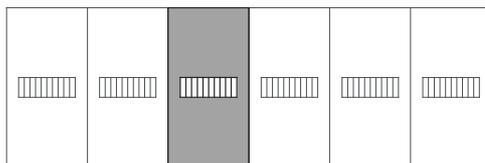
### b. Escalera Transversal

Este módulo requiere una planta de mayor anchura, esto ayuda a generar dos habitaciones en fachada, disminuyendo su profundidad. Su orientación suele ser al Sur.



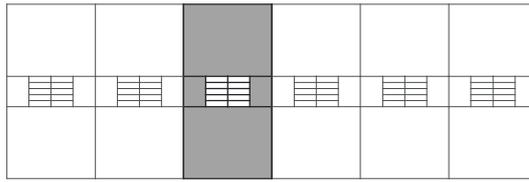
### c. Escalera Longitudinal

Este es el tipo más común, donde la profundidad del módulo es mayor que la anchura de este. Se puede ubicar en el centro o al lado de la pared medianera. Orientación Este-Oeste.



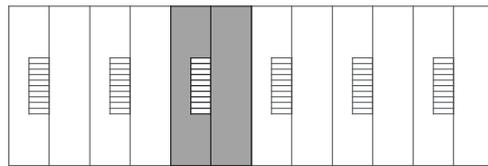
### d. Medios Niveles en Sentido Longitudinal

La escalera marca las dimensiones de los espacios, creando una atmósfera espacial dinámica, ya que estos se pueden conectar visualmente e incluso pueden recibir iluminación desde dos lados hacia la zona central de la planta.



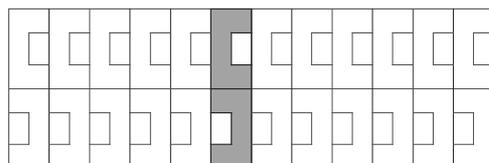
### e. Medios Niveles Sentido Transversal

El espacio vacío longitudinal produce una gran calidad espacial que se puede aprovechar de la mejor forma, al momento de la iluminación ya que se puede iluminar ambos lados de la planta.



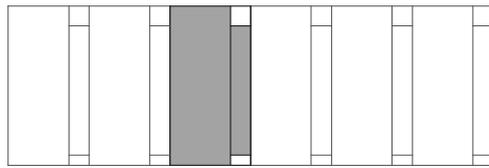
### f. Adosadas por la Parte Trasera

Este tipo de casa tienen la capacidad de adosarse por tres de sus lados, concentrando su orientación en la fachada de acceso. Marca la diferencia la manera de cómo ingresar la luz a la parte superior. *Además, es una buena solución al momento de manejar una densidad más alta ya que se elimina todo el espacio exterior vinculada con la fachada posterior.*



### g. Casas de Dos Zonas

A diferencia de los otros tipos, la distribución de la planta no está marcada por los recorridos interiores, sino que los criterios de ahorro de energía, produce la proyección de nuevas tipologías ya que dividen a la casa en dos zonas que están a diferente temperatura dentro de la misma casa.



## 1.1.6 Tipologías de Conjunto:

### a. Conjuntos Lineales

La implantación de estos forman un solo cuerpo lineal **formado** por la repetición del módulo. . Por lo general se emplea cuando los lotes tienen mucho largo y poco ancho.

### b. Conjuntos en Hileras Paralelas

Los frentes de las hileras no se confrontan. El frente de la una puede ver al lado posterior de la otra. Este espacio que queda en el intermedio es abierto y pueden ser usados como: jardines, semiprivados, privados y calles.

### c. Conjunto con Calle Central

Las hileras se encuentran ubicadas una frente a la otra; separadas a través de una calle la cual puede adquirir una condición de espacio comunitario.

**d. Conjuntos Entorno a un Patio Interior.**

Las hileras se disponen al perímetro de un cuadrado, las cuales forman un gran patio comunal interior. Hay que manejar la escala de este ya que puede producir mucho ruido el generar patios muy grandes.

**e. Conjunto de Tipologías**

Se combinan varios tipos de conjuntos, esto puede ser necesario cuando los lotes tienen una gran extensión y así romper la monotonía y a su vez tener la posibilidad de generar espacios comunales más ricos.

## 2. LA CIUDAD (QUITO)

### 2.1 Condiciones para Densificar la ciudad

Si la altura del sector es hasta de 4 pisos, las casas en hilera es una gran alternativa para densificar, logrando una alta ocupación del suelo.

Para proponer un proyecto de alta densidad hay que analizar las condiciones del terreno con respecto a la ciudad, como también las condiciones inherentes del mismo.

#### 2.1.1 Las condiciones desde la ciudad son:

- a. Ubicación:* Al estar bien ubicado el proyecto, este será capaz de producir beneficios sobre los usuarios, ya que en su cotidianidad estos deberán estar cerca Equipamiento de: Educación, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y deporte. a: centros de abastos, escuelas, centros de salud, lugares recreativos, paseos peatonales, Transporte. También es indispensable la presencia de Servicios y Comercio, sobre todo por la provisión de víveres alimenticios y por lo menos los de primera necesidad La ausencia de estos marcará una deficiencia en el proceso de densificación.
- b. Accesibilidad:* Conexión con vías importantes, que a su vez conecten diferentes zonas, mediante transporte público (buses) y transporte privado (automóviles).
- c. Uso de Asentamiento:* Los diferentes usos residenciales (R, R1, R2, R3) se diferencian entre sí por las diferentes necesidades de comercios, servicios y equipamientos que sean requeridos en la zona. Estos a su vez son tipificados por su naturaleza y radio de influencia en: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitana.

### **2.1.2 Las condiciones propias del proyecto son:**

- a. Uso
- b. Coeficiente de ocupación,
- c. Edificabilidad,
- e. Altura,
- E. Espacio libre de la unidad de asentamiento respecto a si mismo y
- F. Espacio libre de la unidad de asentamiento respecto a la ciudad.

Estas condiciones son planteadas en el Informe de regulación urbana (IRM) de cada lote o terreno.

## **2.2 Análisis Territorial de la Vivienda en el DMQ**

Según El Plan de Ordenamiento Territorial del DMQ, a partir de los años sesenta del siglo pasado, se ha observado un crecimiento físico expansivo, de baja densidad e inequitativo, que evidencia varias ineficiencias funcionales como, por ejemplo:

**a.** La utilización urbanística del territorio rural y de recursos

no renovables con potencialidad eco sistémica a través de procesos de subocupación del suelo urbano

Sobre saturación de equipamiento y servicios en el área central de la ciudad, y a su vez la falta del mismo en lugares fuera de esta.

**b.** Proliferación de patrones urbanísticos conformado por urbanizaciones cerradas, generando la fragmentación del suelo urbano.

### 2.3.1 Diagrama # 1

Muestra: Suelo Urbano –Suelo Rural



**Fuente: Ilustración propia**

### 2.4 Crecimiento del DMQ al 2010

**Tabla de datos demográficos: Población urbana – Población Rural.**

En el podemos observar que no se cumple las expectativas y políticas del Plan de Desarrollo Territorial en el cual se plantea la densificación de las ciudades hacia su centralidad, para así

poder mantener libres las periferias rurales, que preferentemente sean de uso agrícola, ayudando a conseguir provisiones alimenticias para las mismas ciudades.

Este crecimiento demográfico en las zonas rurales se debe de lo que ofrecen la planificación urbana y de mercado. Los mercados suburbanos resultan más atractivos, ya que disponen de un parcelario mayor, buena accesibilidad, áreas verdes y buenas condiciones climáticas.

El área urbana tiene desventajas para el crecimiento demográfico, como: tráfico, contaminación, fragmentación parcelaria.

## **2.5 La Concentración Disfuncional de Equipamientos y Servicios en el DMQ**

El DMQ mantiene la centralidad de servicios en su hipocentro. A su vez constata una tendencia en la distribución de la población residencial que favorece a la periferia urbana de Quito, los valles de calderón, Tumbaco y los Chillos.

*Esta discrepancia entre la dotación de los servicios por un lado y la distribución de la población en el territorio por el otro, denota la necesidad de impulsar la proyección de proyectos de vivienda la que acerque los equipamientos y servicio a los lugares de residencia y equilibre la dotación de servicios sociales.*

## **2.6 Diagnostico de Equipamiento en el MDQ**

### **2.6.1 Equipamiento Cultural**

Siguiendo la tendencia del equipamiento de Servicio Sociales, la mayoría de oferta cultural en la ciudad, se concentra en el centro. Periferia Norte y sur de la ciudad no poseen ofertas culturales de significación. Debido a este requerimiento de equipamiento básico el Municipio de Quito en los últimos años ha planteado la creación delos CDC (Centro de Desarrollo Comunitario) en los diferentes barrios de la ciudad, para así lograr el acceso de la comunidad a la cultura sobre todo de la clase de escasos recursos.

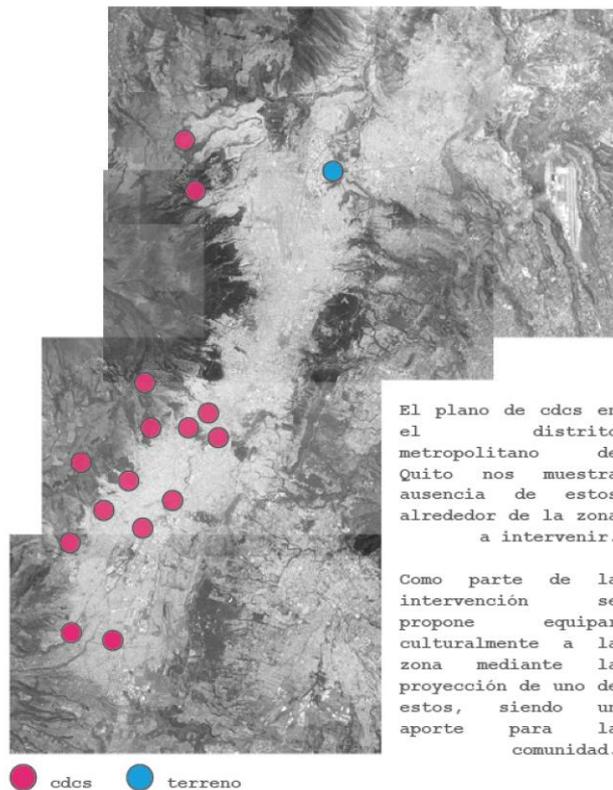
### **2.6.1.1 Centro de Desarrollo Comunitario**

Son espacios comunitarios, con una infraestructura adecuada y equipados por el Municipio para que los hombres, mujeres, jóvenes, niños, niñas, adultos mayores, accedan a la cultura, al arte, a la recreación, a la tecnología. En los centros de desarrollo comunitario se pone a disposición de la comunidad de un barrio y de un sector, talleres de formación ciudadana, talleres culturales, talleres artísticos, cursos de computación, apoyo escolar, actividades lúdicas, deportivas y culturales, de tal forma que los ciudadanos y ciudadanas encuentren espacio para el desarrollo de sus potencialidades sin necesidad de acudir a los grandes centros culturales, muchas veces distantes de sus lugares de residencia.

Objetivo del Centro de desarrollo Comunitario es: Promover espacios de desarrollo social integral que permitan potenciar capacidades de la población con criterios de inclusión y equidad.

### 2.6.1.2 Diagrama # 2

Ubicación de CDC's en Quito.



**Fuente: Ilustración propia**

### 2.6.2 Diagnostico Equipamiento Espacio Público en el MDQ

En el MDQ se ha enfatizado los esfuerzos para la dotación de los espacios públicos para la comunidad. La estructura de la ciudad requiere reforzar la presencia de estos en función de sus espacios abiertos que ayude a relacionar a los habitantes, mediante arquitectura que promuevan programas, actividades, paisajes y movilidad pública, siendo además el espacio ideal para unir todos estos usos públicos.

Necesitamos espacios para desarrollar espacios públicos, ya que es la mejor manera de que la ciudad dialogue entre sí, pues al salir el salir a interactuar en estos, estos producen: amistades, pertenencia comunitaria, participación en comunidad, grupos, clubes, etc.

## **2.7 Propuesta Territorial del DMQ**

El Plan de Desarrollo Territorial (PGDT) del 2000-2020 propone un nuevo Modelo de organización tanto para la ciudad como para su posible expansión. En el mismo se plantean ejes fundamentales como:

- a.** Detener la expansión urbana,
- b.** Promover la pluricentralidad,
- c.** Incentivar la mezcla de usos,
- d.** consolidar la ciudad y densificar
- e.** Preservar corredores verdes.
- f.** Proponer espacios públicos

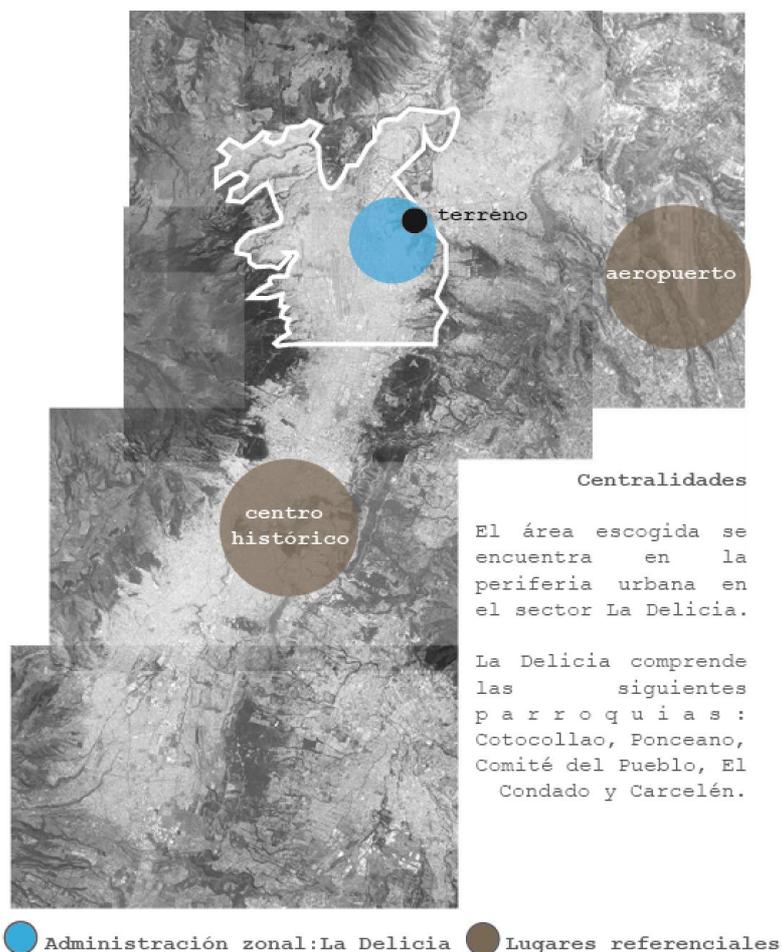
### 3. El LUGAR

#### 3.1 Ubicación Zonal (La Delicia)

Al estudiar el diagnóstico territorial del Distrito Metropolitano de Quito se ve la necesidad de utilizar terrenos vacíos (sin construcción) dentro de la **periferia urbana**. En sus sectores o barrios tienen terrenos con características que calcen en la tipología en Hilera como la altura y la densidad.

#### 3.2. Diagrama # 3

Ubicación: Terreno – Parroquia – Zona en la Ciudad – Centro Histórico.



**Fuente: Ilustración propia**

### 3.1.1 La Delicia: Área Urbana del DMQ

Ubicación respecto a la ciudad: Área Periferia Urbana

Parroquias: Cotocollao, Ponceano, Comité del Pueblo, El Condado, Carcelén,

Población al 2010: 274071 habitantes.

Cambio demográfico respecto al 2001: Aumento del 21%

### 3.1.3 Justificación del Lugar

Al analizar los datos geográficos en el Plan Ordenamiento Territorial y su poco crecimiento demográfico entre los censos del 2001 y 2010 se ve que la delicia es una zona consolidada por lo que la mayoría de los terrenos están ya construidos. Por eso el crecimiento acelerado de calderón, la cual es una zona adyacente, pero que pertenece al Área rural. Siendo esta una clara muestra de la expansión de la ciudad. Por lo tanto, la proyección de vivienda en la zona, analizando el equipamiento necesario según las necesidades del sector ayudaría a consolidar más aún el área urbana y daría más coherencia a la expansión de esta.

#### 3.1.3 .1 Objetivos actuales de la alcaldía del DMQ en la zona: La Delicia

“Garantizar los derechos ciudadanos y el acceso a la **cultura** y al deporte. Dotar y regular **servicios públicos** de calidad. Planificar el desarrollo integral y garantizar la participación ciudadana. Garantizar la seguridad ciudadana. Establecer un sistema ágil y seguro de movilidad y **transporte**. Invertir en **espacios públicos** y obra pública”.

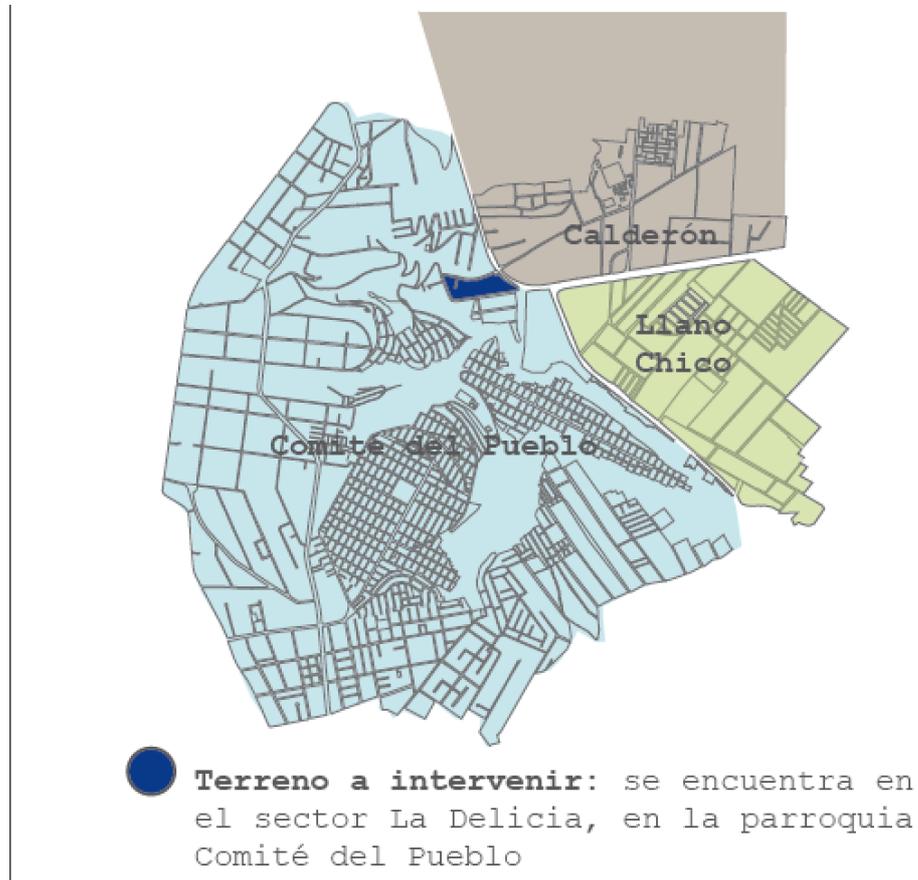
## **3.2 El Terreno**

### **3.2.1 Historia del Comité del Pueblo (la parroquia)**

El sector de Carapungo y los barrios del Comité del Pueblo, son asentamientos producto del auge poblacional expansivo de la década de los 80's. La migración de las personas de provincia cercana, el aumento de la industria de la ciudad y por lo tanto el aumento de la mano de obra. Las nuevas alternativas de financiamiento para la construcción y el poco control de sus nuevos asentamientos, dieron paso a que el norte de Quito sufra un crecimiento acelerado que prevalece hasta el día de hoy. En los años 60 se crea la construcción del Comité del Pueblo tras producirse una consolidación del centro consolidado, 10 años después este empezó a saturarse y empezaron a crearse nuevos asentamientos tales como: Bellavista, Carretas, La Bota, La Eloísa. Estos nuevos sectores debido a su cercanía a los núcleos industriales fueron vistos como oportunidades para los promotores formales e informales, que por su cercanía con estos, vieron que era factible crear espacios de vivienda para las personas que a la vez trabajaba ahí.

### 3.2.2. Diagrama # 4

Ubicación de: Terreno – Barrios Aledaños -zona industrial – Quebradas.

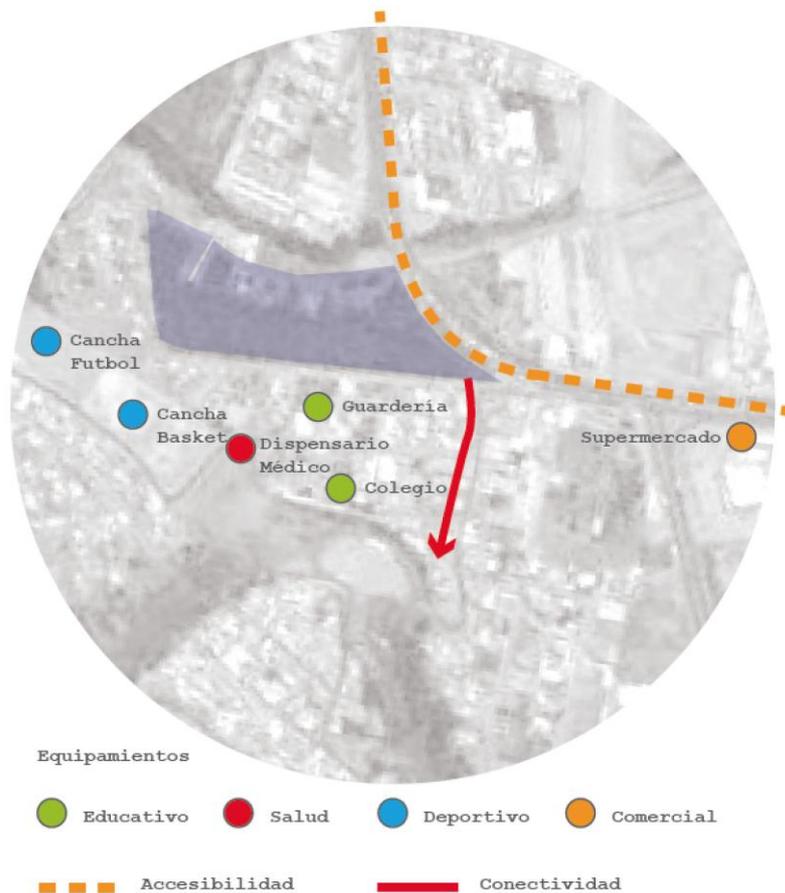


**Fuente: Ilustración propia**

- El terreno se encuentra ubicado en el barrio carretas que está rodeado por barrios de diferente estrato socio-económico. Estrato Medio hacia el Norte (“La Eloísa”). Estrato bajo: hacia el Sur (“La Bota”) y Oeste (“Bellavista”). Hacia el oeste más lejano se encuentra la Zona Industrial. Al Este la vecindad con “Calderón” se ve desvinculada por el corte que produce la Panamericana.

### 3.2.3. Diagrama #5

Ubicación de: Terreno – Equipamiento – Vías Principales – Conexiones importantes



**Fuente: Ilustración propia**

- La topografía del sector se ve enmarcada por una serie de quebradas que fragmentan al mismo, produciendo aislamientos en los barrios. El relleno de la “Quebrada Bellavista” ha ayudado a proveer espacios verdes: recreativos y deportivos, promoviendo la integración social entre Carretas, Bellavista y La bota, vinculando a esta última con la Panamericana mediante la calle Ramón Valdés. Por el norte, se encuentra la “Quebrada Carretas” que anula cualquier tipo de vinculación con el Barrio La Eloísa.

- La mayor diferencia que encontramos entre los barrios a nivel urbano es la manera de vincularse estos con la ciudad. El barrio La Eloísa (Norte) pierde la vinculación con la ciudad al tener conjuntos habitacionales cerrados, (en terrenos de área considerable) mientras que hacia el Sur: Carretas, Bellavista, La Bota, tienen una relación directa con la ciudad, en terrenos unifamiliares en donde sus viviendas tienen conexión directa a la calle mediante la puerta de acceso.
- La presencia de supermercado, colegios, centro de salud, canchas, línea de buses, sumado a su buena accesibilidad impulsan la idea de densificar. También se ve una falta de equipamiento en: transporte, cultural, espacio público. Espacios que promuevan la interacción social además de la deportiva.

#### **3.2.4. DATOS DEMOGRAFICO DEL SECTOR (Carretas, Bellavista, La Bota)**

Área: 80has.

Habitantes del sector: 20.000 personas

Mujeres: 52%

Hombres: 48%

Niños: 27%

Ancianos: 8%

Vivienda propia: 65%

Vivienda Alquilada: 45%

Educación: 12 años (Primaria y secundaria)

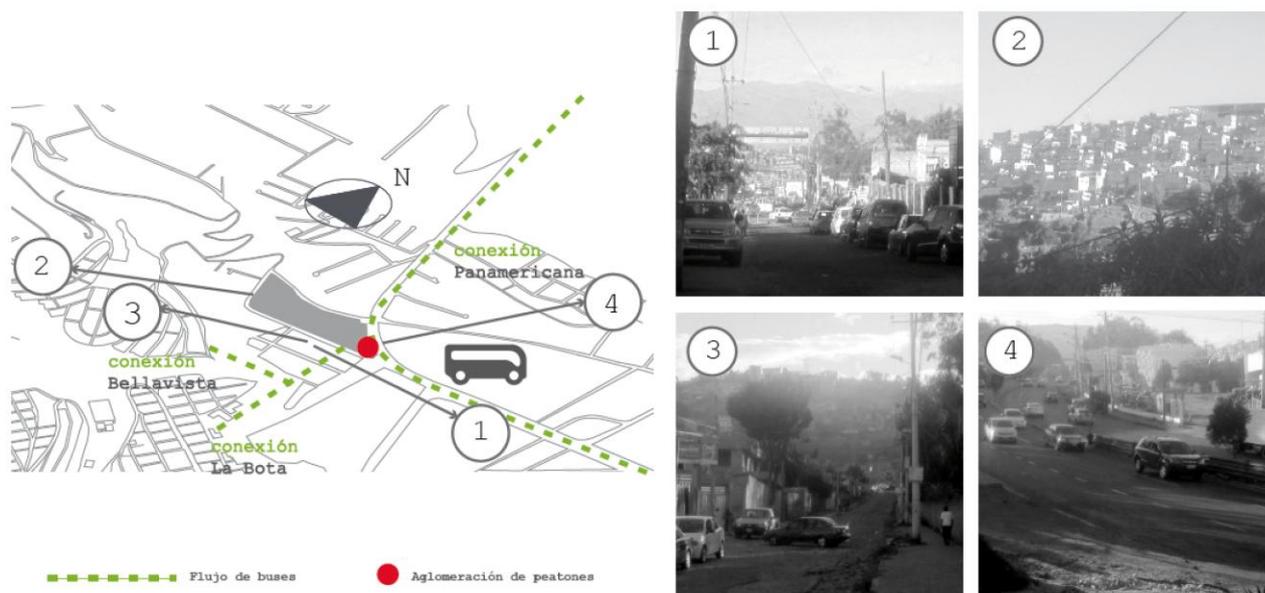
Empleo 93%

Transporte privado 17%

Transporte público: 83%

### 3.2.5. Diagrama # 6

Muestra: Puntos cardinales, perímetro del terreno, vía principal (Panamericana), vías conectoras “La Bota”, vía conectora “Bellavista”, flujo peatonal y aglomeraciones - flujo de buses a diferentes destinos.



Fuente: Ilustración propia

#### a. Norte:

Hacia el Norte el terreno tiene poca actividad, producto del aislamiento que produce el terreno ya que este con su tamaño rompe con la trama vial.

#### b. Sur:

Es el lado más activo, más consolidado. En el cual desembocan 2 calles conectoras importantes. que comunican al barrio “La Bota” y Bellavista. Lo que estimula al flujo vehicular tanto automóviles como de buses. Importante flujo peatonal con dirección a la Av. Panamericana a “tomar el bus”, en dirección Este y Norte.

**c. Este:**

Hacia el límite este con la Panamericana hay un gran flujo peatonal e incluso se produce grandes aglomeraciones con el objetivo de tomar el bus ya sea por primera vez o por trasbordo (buses que se conectan con los barrios “Bellavista” y “La Bota”). Esta aglomeración sumada al semáforo de la intersección de la “Pana” con la Simón Bolívar provoca un gran tráfico vehicular, produciendo el caos en la ciudad. Además, la falta de un adecuado espacio para acceder al transporte público intensifica a este, provocando peligro en el lugar para los peatones y los transeúntes

**d. Oeste**

Es el lado del terreno menos consolidado con proyección de una buena consolidación.

**3.2.6. Datos relevantes de IRM del Terreno****a. Identificación del Predio:**

- Administración Zonal: La Delicia
- Parroquia: Comité del Pueblo
- Barrio / sector: **Carretas**

**c. ZONA (El terreno cuenta con dos zonificaciones)****1. Zonificación: D4 (D303-80)**

Cos Total: 240%

Cos PB: 80%

Altura: 12mts

Número de Pisos: 3

Clasificación: Suelo Urbano

Uso Principal: **(R1)** Residencia baja densidad

2. A10 A604-50)

Cos Total: 150%

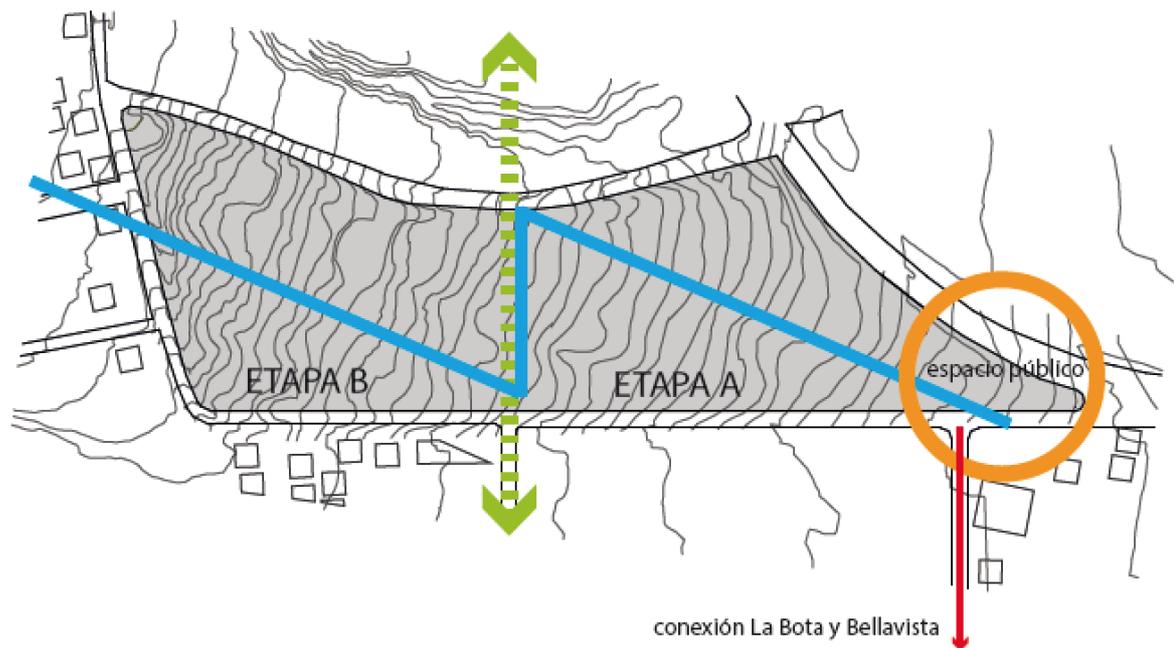
Cos PB: 50%

Altura: 12mts

## 4. PROPUESTA

### 4.1. Diagrama # 7

Propuesta general– Marcar área a intervenir en el terreno – Marcar área planteada como Vivienda – Marcar área espacio público. (marcar equipamiento)– Marcar área quebrada y su integración.



**Fuente: Ilustración propia**

Como podemos observar en el diagrama # 7, se plantea la fragmentación del terreno mediante a la continuidad de la trama vial urbana, permitiendo que la vecindad norte se integre de mejor manera al sector, incluso permitiendo la permeabilidad del proyecto hacia la “Quebrada carretas” dejando la posibilidad del futuro uso mediante el plan de recuperación de quebradas y así vincular el barrio La Eloísa o simplemente mantener el contacto a un ecosistema diferente en la ciudad.

De estas dos áreas resultantes, se intervendrá el área de terreno que esta hacia el Este (Panamericana). Vivienda en la parte alta del terreno y espacio comunitario o publico en la parte baja, aprovechando su uso residencial y múltiple respectivamente. El retiro de la vivienda con respecto a la Panamericana ayudará a alejarse del ruido y la contaminación que produce esta. El espacio público logra una buena adaptación al área irregular formada por la curva del lado del terreno en el límite con esta, aprovechando opimamente su uso.

En el análisis hay una carencia de espacios abiertos, donde pueda el habitante disfrutar de esparcimiento y recreación al aire libre. Actualmente la calle viene siendo el lugar donde se desempeña esta relación, compartiendo esta con el automóvil. También hay una carencia de equipamiento para la interacción social comunitaria que ayude a las relaciones sociales. Por esto la propuesta de equipar culturalmente.

Por último, la falta de espacios adecuados para tomar el bus, ya que debido a su ubicación estratégica como habíamos dicho antes con Bellavista y La Bota produce mucho caos vehicular, siendo este un punto conflictivo. La propuesta tiene que transformar al sitio en beneficio de la ciudad.

## 5. PROGRAMA

El programa se divide en: vivienda y espacio público

### 5.1 Vivienda

La propuesta del programa de vivienda es:

a. **Vivienda Productiva:** - Es la vivienda que ayuda a tener dos usos, logrando vivir y trabajar en el mismo lugar, destinando por lo general la planta baja al uso productivo por su cercanía con la calle. Se propone 3 diferentes clases de vivienda productiva:

**a.1 Vivienda + Taller.** Ejemplos: Zapatería – sastrería- cerrajería, etc.

**a.2 Vivienda + comercio.** Ejemplos: heladería, papelería, cafetería, Imprenta, tienda de ropa, etc.

**a.3 Vivienda + oficina.** Ejemplos: oficina contadora, peluquería, estudio fotográfico, etc.

La propuesta de estas diferentes clases de viviendas productivas propone la activación del uso del barrio todos los días y a diferentes horas. Ya que la gente no tiene que salir de ahí para poder ir a trabajar, ya que pueden atender su propio negocio desde su propia casa. Además, ayudando a descongestionar el tráfico la ciudad. Los diferentes usos de la vivienda productiva ayudasen a activarse entre sí.

b. **Vivienda Nómada.** - Es la vivienda usada por personas que son emigrantes de las provincias cercanas y que viven en el sector de lunes a viernes, aprovechando su cercanía al trabajo (zona industrial) y al bajo costo del sector. La idea de esta vivienda es que tengan un programa básico únicamente relacionado con las actividades indispensables para el día a día, como: habitación, baño y cocina. Los espacios sociales pueden ser comunales y pueden tener actividades de integración como: salas de juegos, gimnasio, etc.

**Vivienda Simple:** Es la vivienda de las personas que viven permanentemente en el sector. Siendo la base de la historia del mismo Estos a su vez pueden ser los dueños de la vivienda nómada a manera de inversión. Tienen programas diferentes como

El programa de espacio público se complementa entre sí. Los diferentes usos que se le va a dar con su programa ayudaran a la continua activación de este, ya que por su ubicación será de mucha ayuda para el sector y el lugar específicamente. El Espacio público propone:

**a. Arborización.** - Proponer la arborización que tanto se necesita en la ciudad como elemento de diseño y que además ayude de filtro entre el proyecto y la Panamericana. Se pospondrá un parque lineal. Su área corresponderá al producto del frente del terreno por 15mts de retiro del mismo.

**b. Equipamiento de transporte.** - Se propone el rediseño de circulación de las líneas de buses como una propuesta ordenada para ayudar a generar un espacio para todas de “parada”, que brinde las comodidades necesarias para su correcto funcionamiento. También vincularse con el otro lado de la Panamericana a través de un “paso peatonal”. El Área de la parada responderá al estudio del número de líneas de buses

**a. Equipamiento Cultural.** - Como nos dice el análisis hay una falta de actividades culturales en el lugar. Se vuelve más necesario la propuesta de este por sus características socio-económicas. Ya que son sectores los cuales tienen menos oportunidad de acceso a la misma. Al ver el diagrama de ubicación de los CDC’S observamos la falta de estos en el sector.

**b. Equipamiento Comercial.** - Será el que contenga un programa que se relacione directamente con la plaza aprovechando el paisaje de esta).

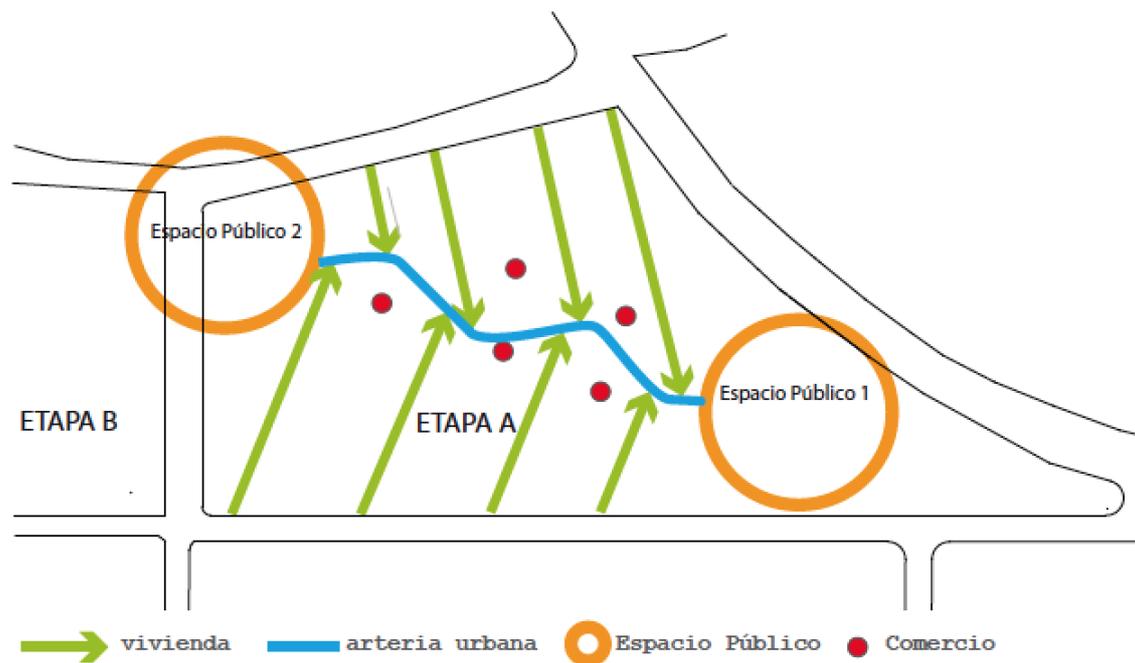
Por otro lado, que satisfaga las necesidades indispensables de la gente que están haciendo trasbordo en la parada de bus. (Panadería, micro mercado, lavandería, etc.)

## 6. PARTIDO

### 6.1. Diagrama #8

Relación vivienda ciudad.

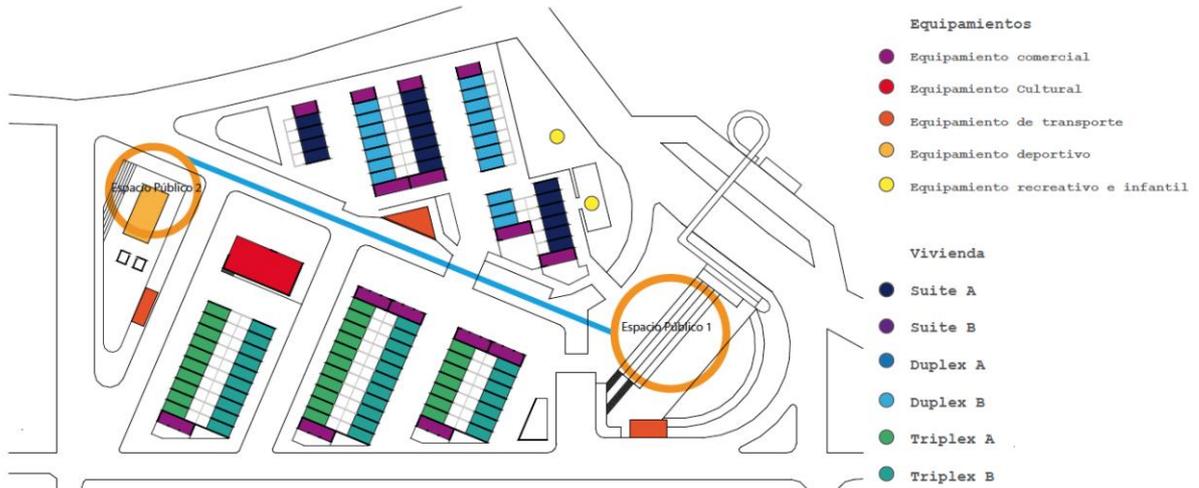
La conexión de dos espacios públicos mediante una arteria urbana en la que hay programa y actividades que ayuden a la vida cotidiana.



Fuente: Ilustración propia

## 7. PROYECTO ARQUITECTONICO

### Diagrama de Tipologías



### Diagrama de conexiones Espaciales

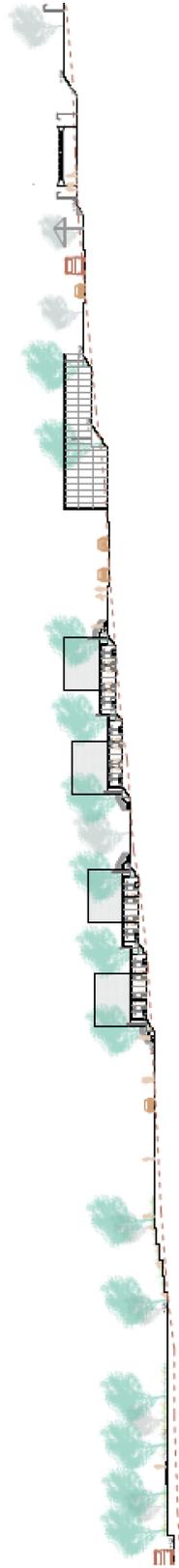


- La conexión A comunica los dos espacios públicos a través de un bulevar comercial
- La conexión B comunica las dos manzanas peatonalmente para poder acceder a equipamientos comerciales y de transporte
- La conexión C comunica la parada de bus con el parque y los juegos infantiles.

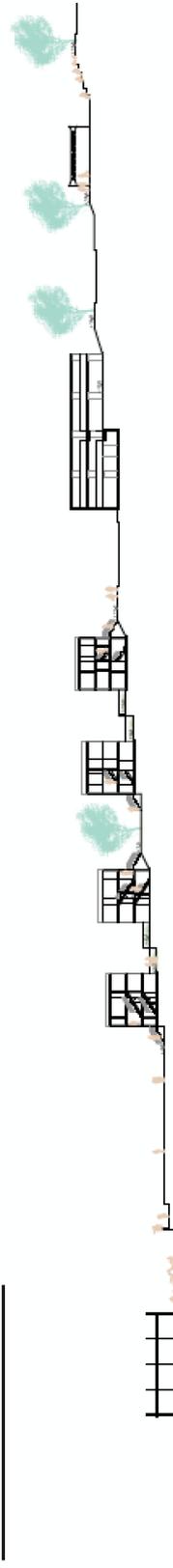


# CORTES

SECCIÓN A-A' / E: 1:600



SECCIÓN B-B' / E: 1:600

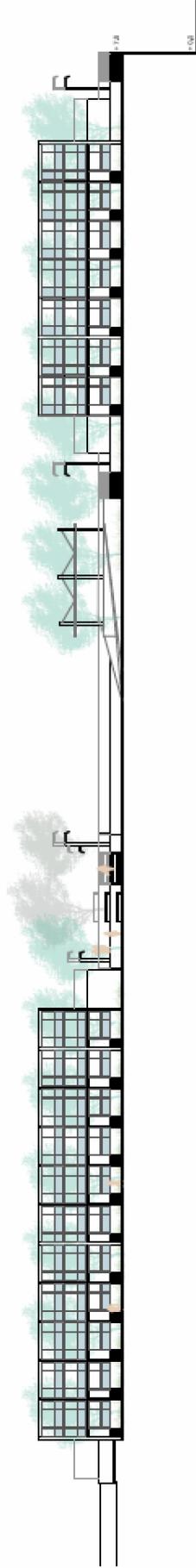


## PLANTAS – TIPOLOGIA



CORTES - FACHADA

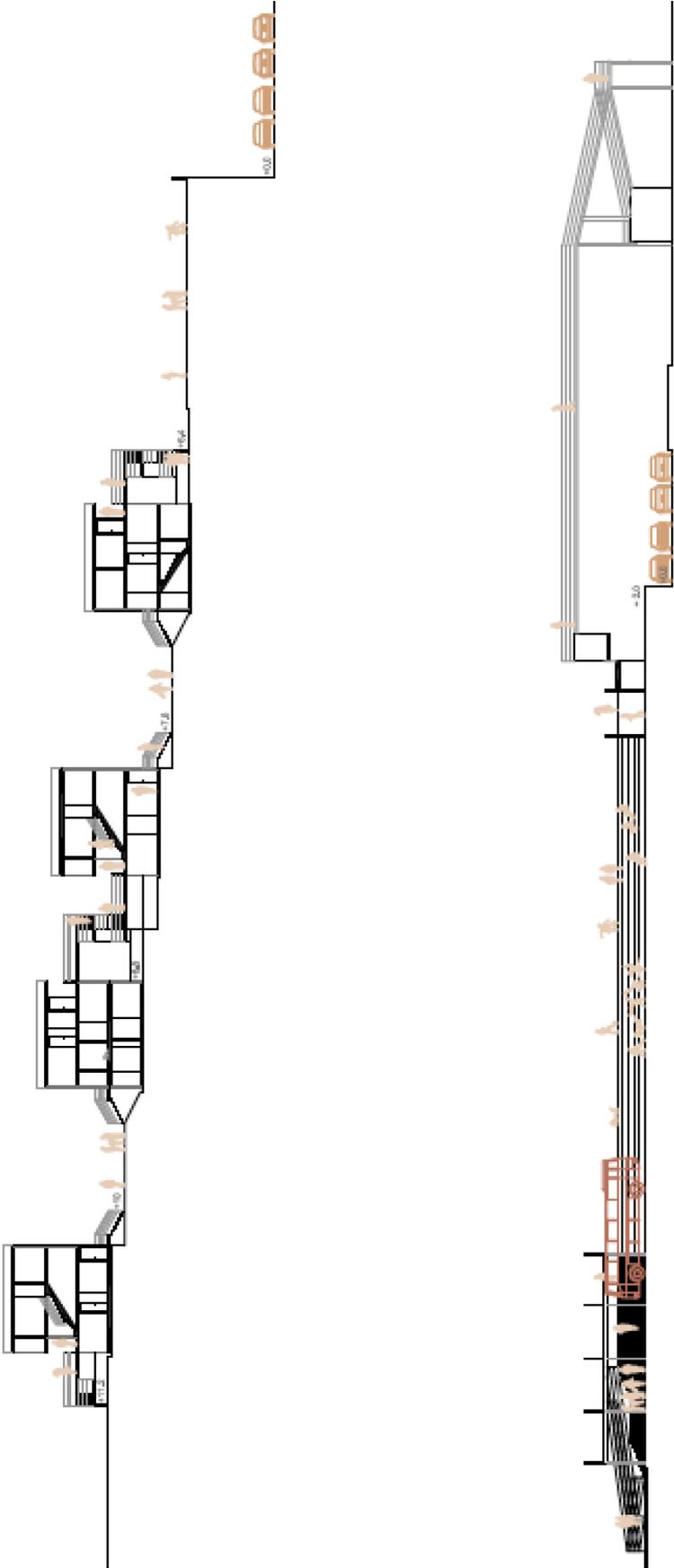
SECCIÓN D-D' / E: 1:400



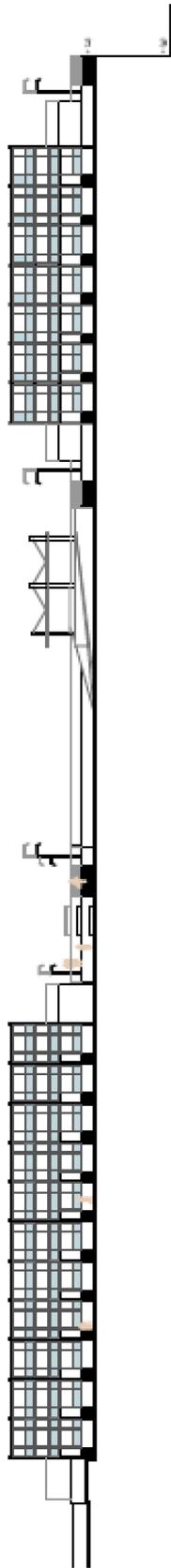
SECCIÓN E-E' / E: 1:400



CORTES



FACHADAS



## **8. Conclusión**

En la actualidad el uso de aprovechamiento del suelo residencial nos niega la posibilidad de la existencia del espacio público, el cual ayuda a la relación de la sociedad con la ciudad.

Al espacio que ocupa el automóvil en la ciudad le han hecho muy importante, restándole importancia al espacio del peatón. La propuesta de manejar un sistema de transporte público eficaz significaría producir menos contaminación. y tener mayor área para parques públicos.

## **9. Bibliografía**

Cambi Gobbi Steiner, 10ª, ed  
(1986).Milan. Gustavo Gili.

Pfeiser/Brauneck, 10a, ed.  
(2009). Barcelona. Gustavo Gili.

Hilary French  
(2008). Londres. Gustavo Gili

Aurora Fernandez Pes.  
2008. España. “ A + t architecture Publisher”

Plan de Ordenamiento Teritorial del DMQ

2001. Quito. Municipio de Quito

## 10. ANEXOS

### PERSPECTIVA 1



### PERSPECTIVA 2

