

## ANÁLISIS DEL LUGAR

### Historia y características del sector

Quito es una ciudad que a lo largo de su historia ha tenido un crecimiento por el norte y sur, pero en los últimos treinta años ha experimentado varias transformaciones urbanas- espaciales por el deterioro de la misma, creciendo del interior al exterior, creando así poblados como: los valles de Tumbaco - Cumbayá, los Chillos, Pomasqui, etc.



- Centro de Cumbayá existente desde 1825
- Crecimiento urbano comenzó 1550
- crecimiento urbano comenzó en los 80's hasta hoy

(Tomado de libro de análisis de terrenos)

El valle de Cumbayá-Tumbaco, se encuentra aledaña a la meseta de Quito. Cumbayá, cuyo nombre significa en lengua Quechua "Tierra de guabas", se encuentra a una altura de 2.355 msnm, está asentado sobre el valle de San Pedro

(nombre original) y se encuentra atravesado por el río del mismo nombre, próxima a la confluencia de éste con el Machángara. Cumbayá posee un microclima privilegiado. Posee un clima subtropical que llega hasta 28 grados en verano y las noches más frías de invierno baja hasta 3 grados centígrados. Se mantiene en una media de 12 a 26 grados C, por lo que esta parte del valle es la más abrigada, con excelentes cultivos de guabas, cítricos, aguacates, chirimoyas, hortalizas, pastos, maíz y hasta caña de azúcar. Según datos del Plan parcial de Ordenamiento territorial Zona Tumbaco (ppzt), en 1990 la población de Cumbayá era de 12378 habitantes, mientras que según proyecciones del Censo de Población y Vivienda realizado en el 2001, la población era de 21078 habitantes, es decir, un crecimiento del 5,2%. En el 2010 la población ascenderá a 27886 habitantes y en el 2025 se estima que estará en 38487 habitantes.

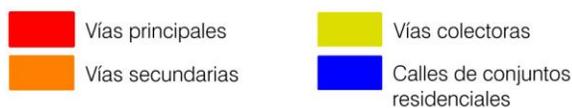
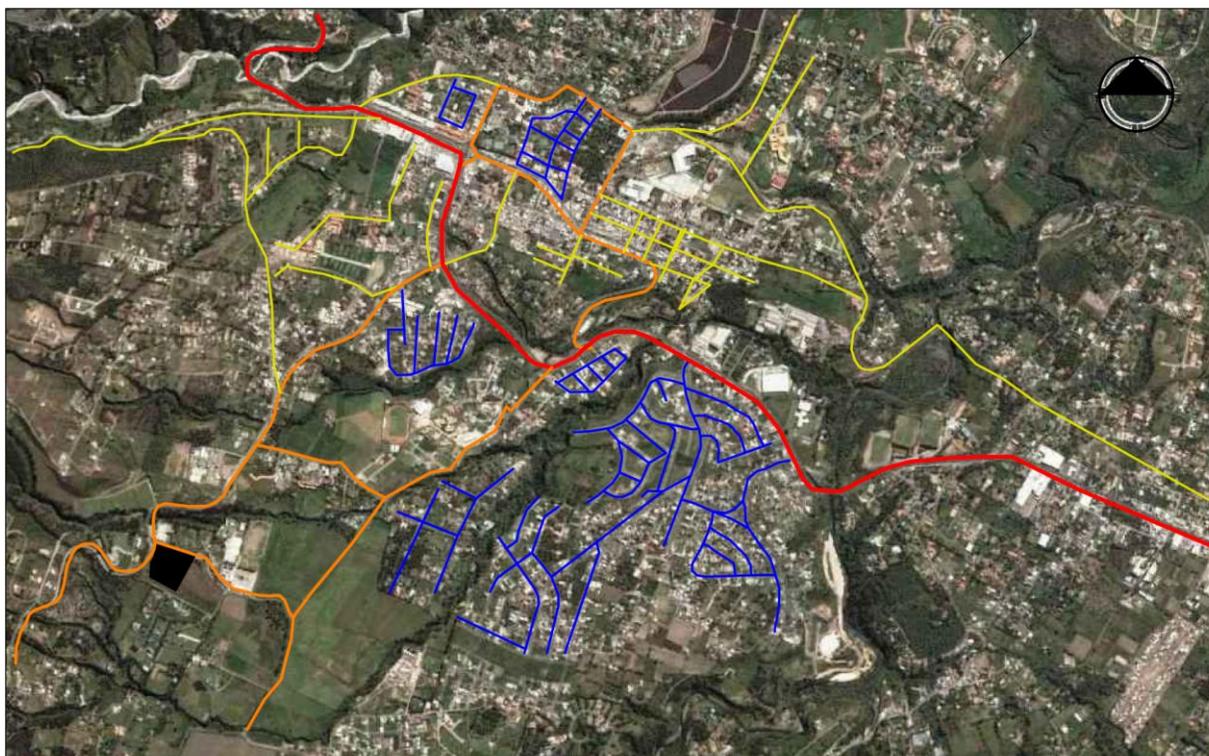
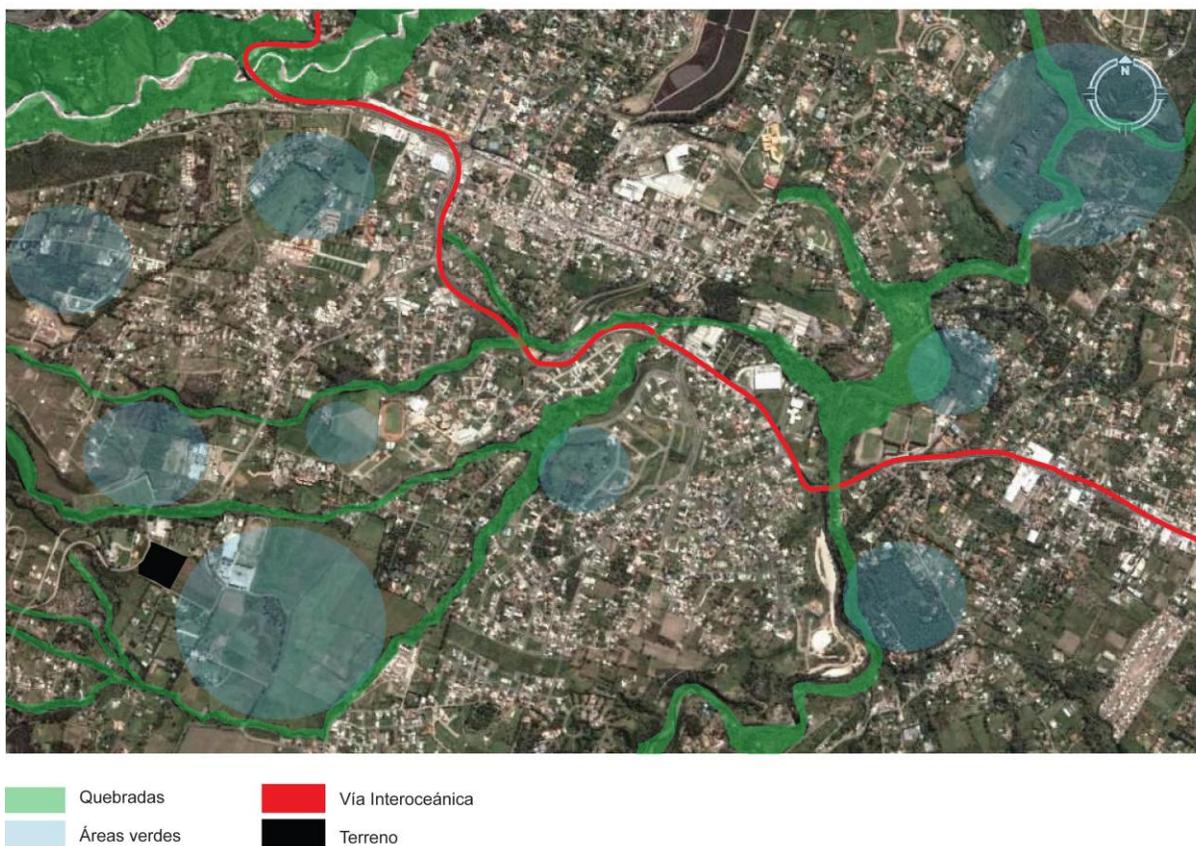


Diagrama vial

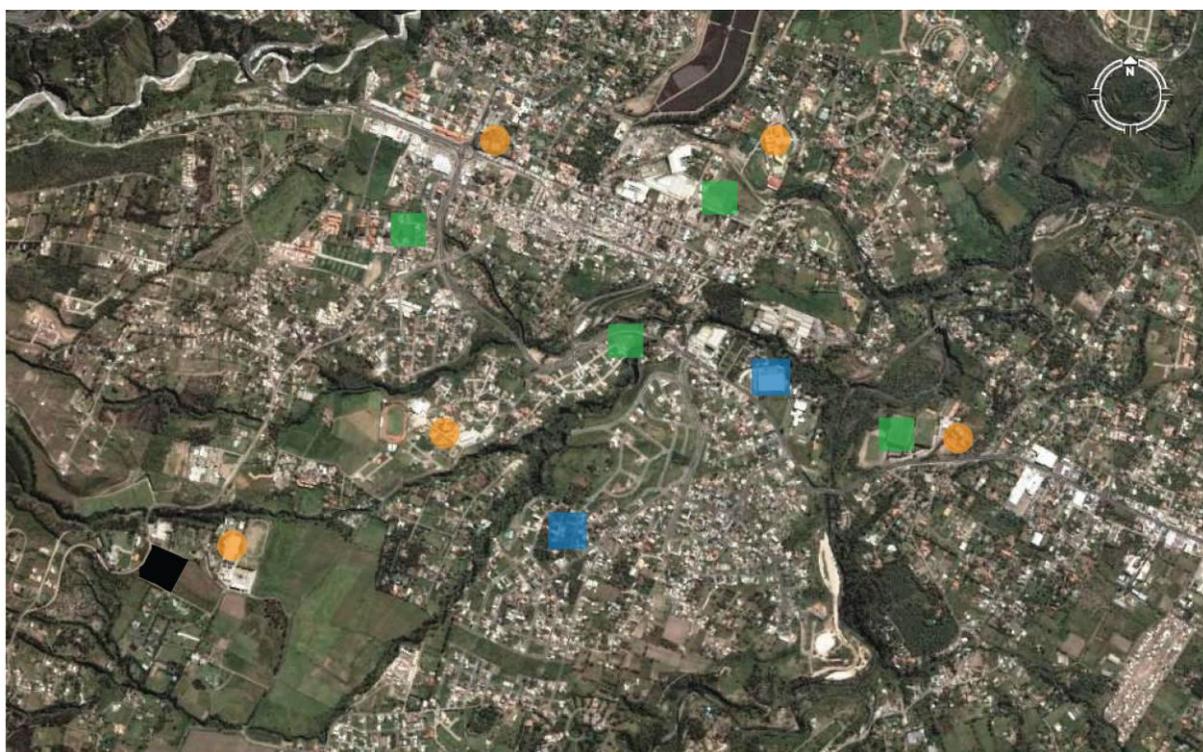
Su gran crecimiento se debe a que se ha convertido en una zona residencial. “Por un lado, acceder al servicio de agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y telefonía es un requisito indispensable para los moradores del Valle y, sin duda alguna, este alcance es un parámetro con el cual medir la calidad del desarrollo de la zona. La conectividad con la ciudad también es de suma importancia, pues facilita el acceso a los servicios, el cual no se refiere únicamente a los servicios básicos, también a aquellos servicios comerciales que llegan cuando hay un mercado consolidado que demanda el producto. Este es el caso del Internet, la televisión por cable, entrega a domicilio de productos, servicio técnico, etc.”. (Crecimiento de Tumbaco...)



El crecimiento demográfico que Cumbayá ha tenido durante los últimos años ha sido principalmente causa del crecimiento de la población de Quito, que vieron en Cumbayá una óptima salida de la ciudad sin dejar de lado el vínculo con la misma, por su cercanía.

## Características del terreno

El lote se ubica en la parroquia de Cumbayá, en el sector de Auqui Chico, cerca del colegio Cardenal Spellman, en una zona eminentemente habitacional de baja densidad de vivienda (1 o 2 pisos). El ingreso al lugar es de fácil acceso. Ésta es una zona tranquila y segura, con un clima agradable, que no está expuesta a fuertes vientos, en una zona llena de árboles y lejos de la zona industrial. A pocos minutos del lugar se encuentran parques, iglesia, tiendas, centros comerciales, áreas de esparcimiento y transporte y el hospital de los valles.



El terreno se delimita hacia el Norte por la casa de retiro San Patricio y la Casa de oración Hoceb, al Este por la casa de retiro Don Bosco, y al sur y oeste por el conjunto Málaga.

De acuerdo a la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad, las especificaciones del lote son las siguientes:

**Zonificación:** Z2 (ZC)

**Forma de Ocupación del Suelo:** (Z) Z

**Clasificación del suelo:**(SU) Suelo Urbano

**Uso Principal:** (E) Equipamiento

**Altura máxima:** 6 m- 2 pisos

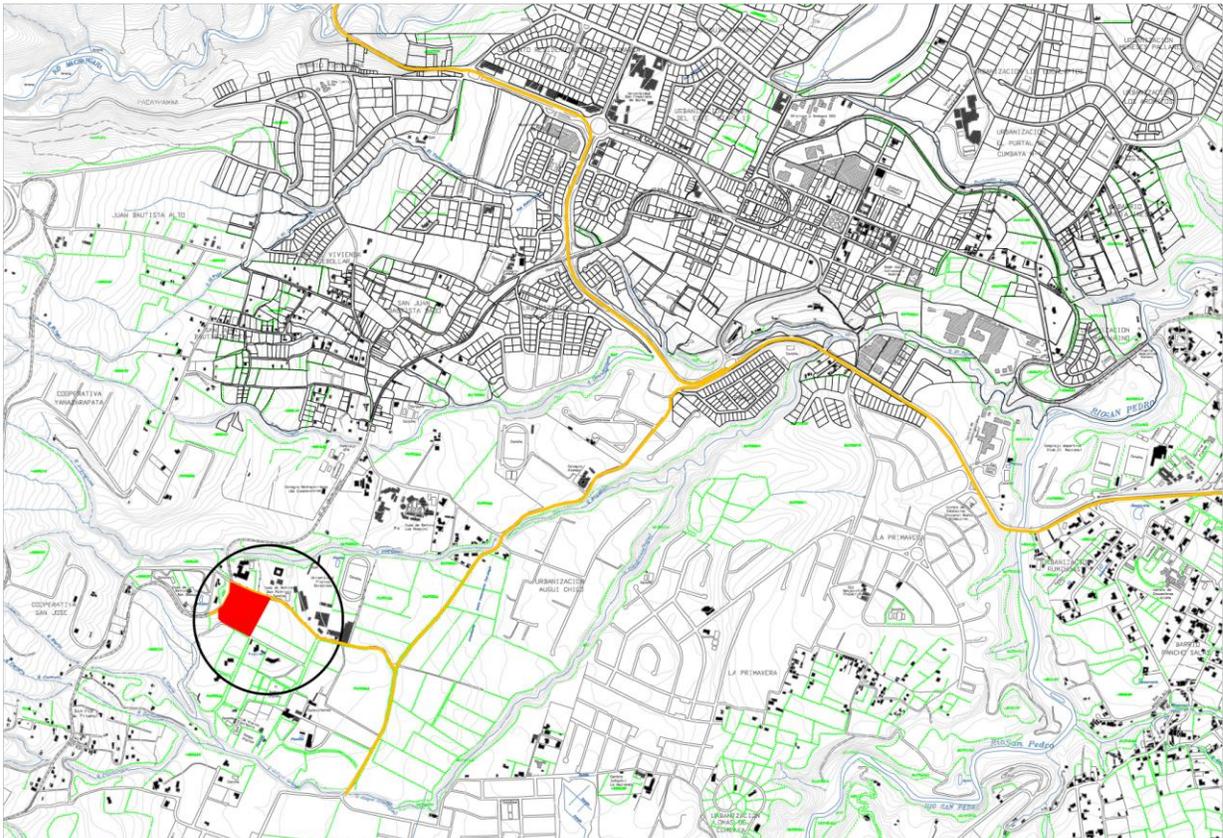
**Retiros frontal:** 5m, lateral y posterior: 3m

**Distancia entre bloques:** 6 m

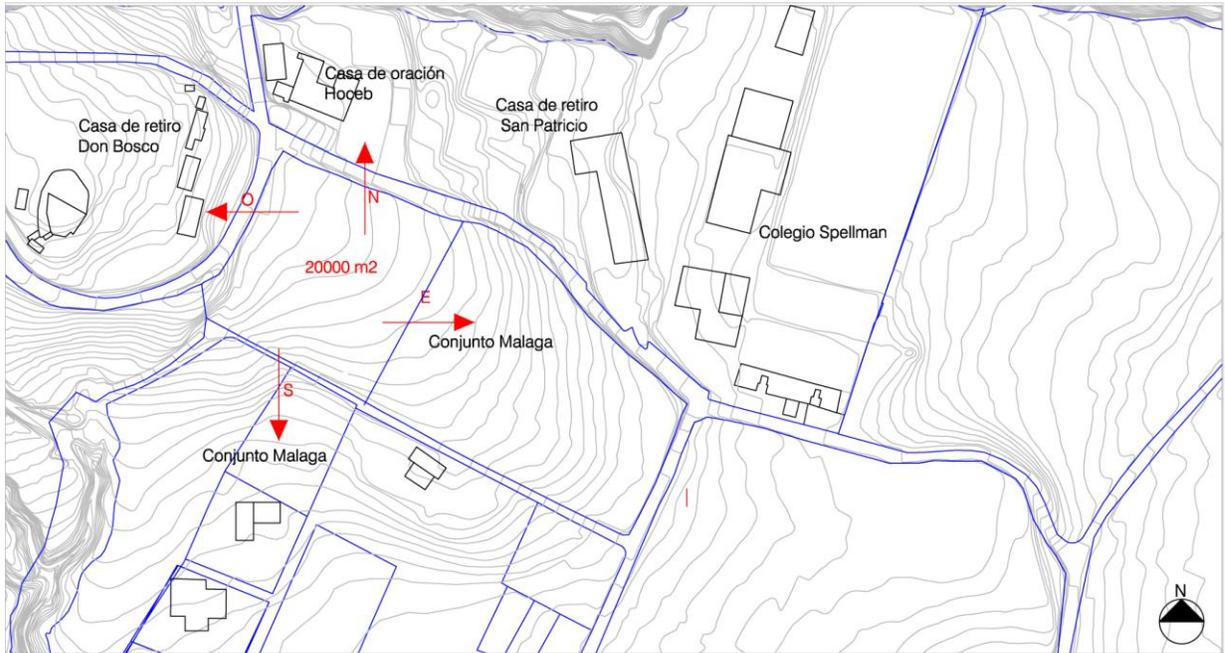
**COS- PB:** 35%

**Lote mínimo:** 10000m<sup>2</sup>

**Frente mínimo:** 50 m

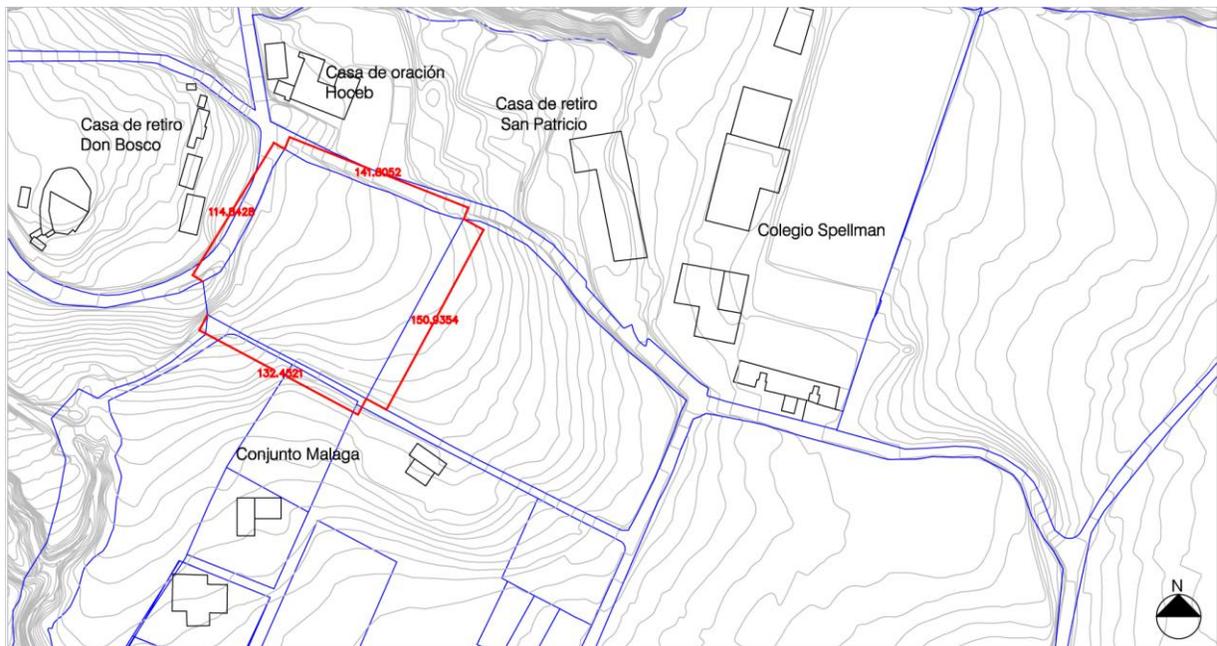


### Límites del terreno



Límites

### Medidas de los bordes del terreno



Medidas del terreno

**Tipología edilicia (torres, casas aisladas, casas patio)**



- Vivienda aislada
- Equipamiento

**Espacios abiertos públicos y privados**



- Espacios privados
- Espacios Públicos

Espacios públicos y privados

### Accesos y circulaciones vehiculares y peatonales / pública y privada



- Circulación vehicular publica
- Circulacion vehicular privada



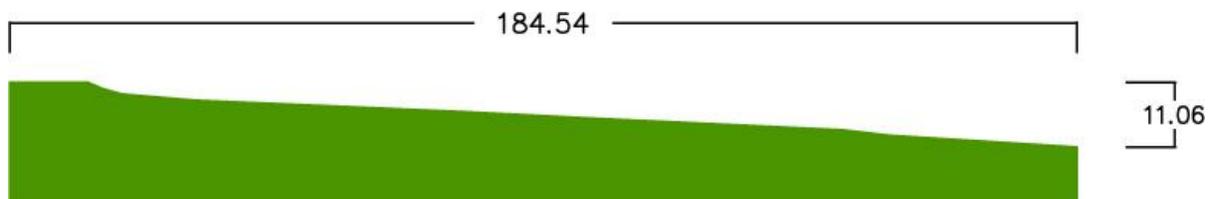
- Circulación vehicular
- Acceso vehicular y peatonal
- Recorrido Bus ecovia

## Relaciones (accesibilidad) del sector en la ciudad



- Acceso desde Guapulo
- Acceso desde El norte de Quito
- Acceso desde Tumbaco

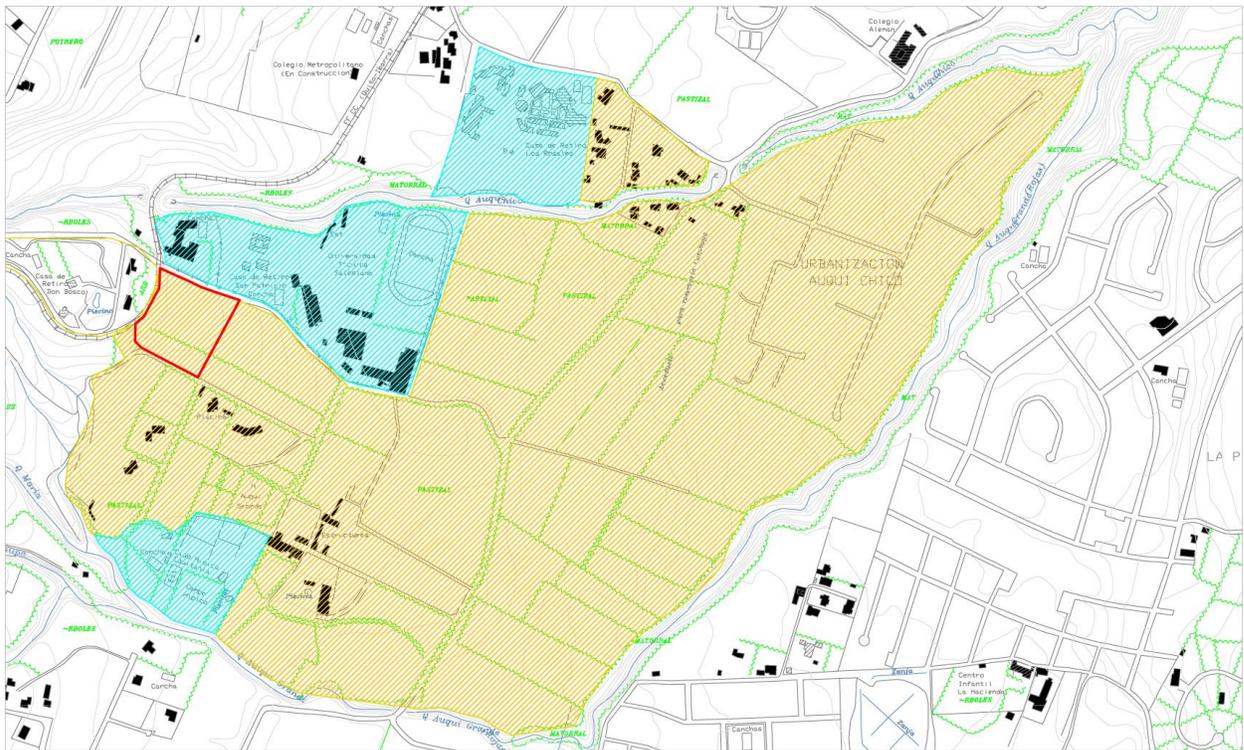
## Análisis topográfico



Se observan que el terreno por su amplitud tiene una ligera pendiente pero en su mayoría es casi plano se logra una vista envidiable de los alrededores.



### Uso del suelo



-  Acceso desde El norte de Quito
-  Acceso desde Tumbaco

## Jerarquía (forma y/o espacio)



## Condiciones de borde, superficie y materiales



- programa privado
- programa publico
- barrera natural para ruido

### Relación figura y fondo.



Relaciones figura-fondo del sector

Se puede observar que el sector no está consolidado. Esto debido a que se trata de un área todavía en proceso de expansión.



Vista Oeste terreno



Vista Este terreno



**Vista Sur terreno**



**Vista Norte terreno**



**Vista desde la posible entrada al terreno**



**Vista desde la parte superior del terreno**