



FACULTAD DE POSGRADOS

MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE CIUDAD

“INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DE REACTIVACIÓN Y REVITALIZACIÓN
URBANA EN LA CALLE IQUIQUE DE LA TOLA, ENTRE LAS CALLES DON
BOSCO Y ARTURO BORJA”

DOCENTES

ARTURO MEJÍA, MSC. SANTIAGO JARAMILLO, MGS. MARGARITA ROMO,
MSC. DIANA FIALLOS, LIC. JOSÉ CARDADOR, MSC. PHD DANIELA
LOAIZA, MSC. GUSTAVO FIERRO.

AUTORES:

DENIS MARTINEZ

JOHN YALAMÁ

AÑO

2023



FACULTAD DE POSGRADOS

MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE CIUDAD

“PROPUESTA DE

Trabajo de titulación presentado en conformidad con los requisitos establecidos para optar por el título de Máster en Urbanismo con mención en Gestión de la Ciudad.

PROFESORES GUÍA:

Arturo Mejía, MSc. Santiago Jaramillo, MgS. Margarita Romo, MSc. Diana Fiallos, Lic. José Cardador, MsC. PhD Daniela Loaiza, MsC. Gustavo Fierro.

AUTORES:

Denis Martinez

John Yalamá

AÑO:

2023

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Declaro que este trabajo es original, de nuestra autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes.

Denis Martinez

CI:

John Yalamá

CI:

Contenido

RESUMEN	7
ABSTRACT	8
1. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. EL ESPACIO PÚBLICO ES LA CIUDAD	9
1.2 ANTECEDENTES.....	10
1.2.1 HISTORIA BREVE DE LA TOLA	10
1.2.2 CRECIMIENTO HISTÓRICO DE LA TOLA	16
1.2.2.1 Proceso de Urbanización del Barrio de la Tola.....	16
1.2.3 CALLE IQUIQUE	16
2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	18
2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	18
2.1.1 ASPECTOS GENERALES DEL BARRIO LA TOLA	19
2.2 JUSTIFICACIÓN.....	20
2.3 OBJETIVOS.....	22
2.3.1 OBJETIVO GENERAL.....	22
2.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	22
2.4 METODOLOGÍA	22
2.4.1 ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN.....	22
2.4.2 Metodología fase de diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área de intervención	23
2.4.3 Metodología fase de diagnóstico territorial	23
2.4.4 Metodología fase de propuesta	24
3 MARCO TEÓRICO	25
3.1 ESTADO DEL ARTE	25
3.1.1 EL ESPACIO PÚBLICO	25
3.1.2 DEFINICIÓN ÚNICA DEL ESPACIO PÚBLICO	26
3.1.3 REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	26
3.1.4 USO DE LAS ACERAS: SEGURIDAD	28
3.2 OBJETIVOS RELACIONADOS A LA PLANIFICACIÓN NACIONAL Y AL DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	29
3.3 OBJETOS RELACIONADOS A LA PLANIFICACIÓN NACIONAL Y LA CONSTITUCIÓN 2008	30
4 ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL	31

4.1	AREA DE ESTUDIO ESTADO ACTUAL.....	31
4.2	COMPONENTE SOCIO –ECONÓMICO	32
4.3	COMPONENTE FÍSICO	33
4.4	CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO VIGENTE	34
4.4.1	EDIFICABILIDAD BÁSICA	34
4.4.2	CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	35
4.4.3	USO PRINCIPAL DE SUELO	36
4.4.4	FORMA DE OCUPACIÓN	37
4.4.5	CONCENTRACIÓN DE LOTES	38
4.4.6	DISTRIBUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	39
4.4.7	COBERTURA DE SERVICIOS	40
4.4.8	CONECTIVIDAD VIAL	41
4.4.9	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES EN LA ZONA DE ESTUDIO	42
4.4.10	EXPOSICIÓN DE LOTES A MOVIMIENTOS DE MASA.....	43
4.5	DIAGNÓSTICO CRUCE DE INFORMACIÓN UNIDAD DE INTERVENCIÓN.....	44
4.5.1	ALTURA DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD NMÍNIMA	44
4.6	UNIDAD DE ACTUACIÓN Y LOTES VACANTES, SUBOCUPADOS Y SOBREOCUPADOS.....	45
4.6.1	Diagnóstico de lotes con suelo:	45
4.7	EXPOSICIÓN DE LOTES A MOVIMIENTOS DE MASA EN LA CALLE IQUIQUE	47
4.8	SEGURIDAD EN LA CALLE IQUIQUE	48
4.8.1	SEGURIDAD	49
5	DIAGNÓSTICO	50
5.1	LEGIBILIDAD – LA IMAGEN URBANA.....	50
5.1.1	La calle Iquique como elemento articulador actualmente	50
5.2	POROSIDAD.....	54
5.2.1	LAS FACHADAS DE LAS CASAS.....	55
5.3	PERMEABILIDAD	57
5.4	EL BORDE ESTRUCTURANTE DE LA CALLE IQUIQUE	58
6	FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA	59
6.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE PROPUESTA	60
6.2	ESTRATEGIA DE GESTIÓN SUELO Y FINANCIAMIENTO	61

MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE CIUDAD

6.3	ESTRATEGÍA DE GESTIÓN DE SUELO	61
6.4	ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO	65
6.5	DESARROLLO DE LA PROPUESTA PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	65
6.6	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	66
6.7	ZONA DE BIENES CON VALOR HISTORICO MANEJO DIFERENCIADO	68
6.8	NORMA URBANA PROPUESTA.....	71
6.9	NORMAS DE USO	72
6.10	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN PARA LOS USOS COMERCIALES Y/O SERVICIOS	74
6.11	NORMAS DE EDIFICABILIDAD.....	75
7	DETERMINACION DE CARGAS Y BENEFICIOS	78
7.1	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	84
7.2	IMAGEN DEL PROYECTO	84
8	CONCLUSIONES.....	84
9	RECOMENDACIONES	85
	BIBLIOGRAFÍA	85

RESUMEN

Sin programas o planes urbanos que doten de un modelo de equidad urbana y social y resultante de estas condiciones estas áreas ocupadas se van dispersando, se van disponiendo en el terreno disponible, alejados de sus núcleos originarios muchas ocasionando que muchas de las veces van perdiendo su carácter, se forman nuevos barrios que se derivan del barrio originario, en algunos casos pierden identidad y en otros casos en el tiempo los límites se vuelve difusos entre barrios o en otras ocasiones al no haber un plan urbano el espacio público se deja de lado al igual que la regularización de los lotes y se pierden las dinámicas del barrio histórico, se encuentran fragmentadas y desconectadas por este crecimiento urbano, sin embargo presentan una gran oportunidad para la planificación y gestión del suelo con el objetivo de aprovechar sus cualidades diversas sobre su espacio público.

La renovación y revitalización de la Calle Iquique pretende realzar la identidad y conectar la Tola Histórica con la Nueva Tola a través de proponer una intervención urbana a escala de Barrio.

Palabras claves: Espacio Público, La Tola, Calle Iquique

ABSTRACT

Without urban programs or plans that provide a model of urban and social equity and as a result of these conditions, these occupied areas are dispersed, they are arranged on the available land, far from their original nuclei, many of which cause them to lose their character, new neighborhoods are formed that are derived from the original neighborhood, in some cases they lose identity and in other cases over time the limits become diffuse between neighborhoods or on other occasions, when there is no urban plan, the public space is left aside to the Just like the regularization of the lots and the dynamics of the historic neighborhood are lost, they are fragmented and disconnected by this urban growth, but nevertheless present a great opportunity for the planning and management of the land with the aim of taking advantage of its diverse qualities over its public space.

KEYWORDS: Public space, La Tola, Quique Street

1. INTRODUCCIÓN

1.1. EL ESPACIO PÚBLICO ES LA CIUDAD

“La historia de la ciudad es la de su espacio público. Las relaciones entre los habitantes y entre el poder y la ciudadanía se materializan, se expresan en la conformación de las calles, las plazas, los parques, los lugares de encuentro ciudadano, en los monumentos.” (Borja,2001)

Es en el espacio público donde las relaciones humanas se expresan y se construyen. En sí mismo la ciudad es una gran infraestructura que se construye sobre la base del desarrollo humano.

He aquí que el espacio público se vuelve tan importante no solo para generar nuevos espacios sino también para compartir vida, comunidad, fortalecer la identidad ciudadana y que las dinámicas que se realicen se erijan en condiciones óptimas.

Sin embargo, la ciudad es heterogénea y se complejiza constantemente y nos permite reflexionar; en lo social económico y medio ambiental.

El espacio público como se mencionaba anteriormente juega un papel fundamental en la construcción y fortalecimiento de la sociedad local, más sin embargo constantemente el espacio público sin ninguna planificación da como resultado el abandono y sufre un decaimiento.

En el barrio la Tola sucede este fenómeno, en un barrio tradicional de Quito su espacio público se puede observar en un estado regular pero no el óptimo y esto nos sugiere que la calidad de vida no es el deseado y está en decaimiento.

La Calle Iquique es uno de estos espacios públicos emblemáticos que el barrio dela Tola Alta desde su propia complejización urbana en el tiempo ha ido perdiendo visibilidad en la imagen de la ciudad y su espacio público ha ido siendo relegado.

El planeamiento urbano y el diseño urbano puede ser una herramienta para mejorar el espacio urbano, y de esta manera mejorar las condiciones de habitabilidad y las relaciones que se pudieran originar para dinamizar el barrio

de la Tola y garantizar una cohesión social y de integración de la comunidad con el espacio público.

1.2 ANTECEDENTES

1.2.1 HISTORIA BREVE DE LA TOLA

En las faldas del Itchimbía se asienta uno de los barrios emblemáticos de Quito.

Ubicado en el sector oriental de Quito y delimitado por la quebrada del Machángara. A través de la historia y construcción de la ciudad se fue emplazando y disponiendo en lo que ahora es La Tola. Unión y configuración de los barrios de la Tola colonial, Tola Alta y la Tola Baja.

Para entender mejor de la importancia de la reactivación y rehabilitación del espacio público es necesario saber un poco de su historia, ya que al reconocer su valor en la memoria colectiva nos impulsa a posicionarnos dentro de un imaginario que construye nuestra sociedad y nuestro acervo cultural sobre la intervención urbana.

Tomado del libro “La Tola, Memoria Histórica y Cultural” del 2005 que recoge memorias y vivencias podemos entender un poco más la importancia y el valor de este barrio para la sociedad y lo que es significativo de ser un barrio tradicional de Quito.

Figura: La Tola en el Plano de Gualberto Pérez, 188.



Fuente: La Tola Memoria Histórica y Cultural

“Recuerdan los moradores de La Tola que el ingreso al barrio era dificultoso. Entre los pocos accesos estaban la carrera de la Peña que conducía a la calle Don Bosco y el acceso por San Blas hasta la Pedro Fermín Cevallos, pues parte de la actual avenida Pichincha era una quebrada que atravesaba el Camal actual Mercado Central. Desde ahí nacía la quebrada hacia el río Machángara. A sus costados existieron “casuchitas” que desaparecieron hace muchos años durante el relleno de la quebrada y debido a la posterior construcción del coliseo. La calle Olmedo era en ese entonces la vía por la que transitaban los moradores de la Tola. La actual calle Don Bosco era un chaquiñán de chinchines, un arbusto de flores amarillas que conducía a la quebrada de La Marín. Más tarde, las calles fueron empedradas, pero no tenían veredas, por lo que existía una inclinación cerca de la fachada de las casas para que el agua pueda correr. (MDMQ, 2005, pg. 34)

A inicios del siglo XX, entre las actuales calles Pedro Fermín Cevallos y Olmedo, se ubicó la embajada de Chile. De ahí es que varias de las calles de la Tola sean portadoras de nombres de lugares del hermano país. Cuentan los vecinos que muchas de estas calles se hicieron por la iniciativa de los personeros chilenos y con la participación de los moradores. (MDMQ, 2005, pg. 36)

Por la actual calle Concepción, por ejemplo, bajaba una quebrada hacia el Machángara recogiendo el agua desde la Hacienda Piedrahita y que muchas veces recogía también animales atrapados por la corriente. (MDMQ, 2005, pg. 36)

Se encontraban casas solo hasta la actual calle Valparaíso, pues el terreno hacia el Itchimbía estaba cubierto de monte, pencos, zanjas y potreros, donde se llevaba a pastar al ganado. (MDMQ, 2005, pg. 36)

Figura: MAPA TOLA 1903



Fuente: DMDQ, 2005

En la calle IQUIQUE aún existe una de las primeras casas construidas en esa zona, que empieza a poblarse hacia 1920. Los moradores recuerdan que en el año de 1940 festejaron la entrada del primer camión a las calles Concepción e Iquique, pues antiguamente, los habitantes de las zonas altas debían encargar los zapatos enlodados en la terrena de la señora Rosa Luisa Padilla, ubicada en la calle Iquique para ponerse los zapatos limpios para "entrar" a la ciudad. Con las parcelaciones y ventas de terrenos con facilidades de pago, según afirman los propios moradores, el barrio fue creciendo hacia el Itchimbía, diferenciándose así nuevos sectores en el barrio. Hasta mediados del siglo XX, la mayoría de las casas del barrio eran de adobe, con grandes patios y caminos hechos con huesos de res. El interior de las viviendas tenía el piso de ladrillo y sobre éste un entablado. En ciertas esquinas del barrio, como en las formadas por las calles Don Bosco y León, y Valparaíso y Antofagasta existían grifos de agua que abastecían a los hogares pues las viviendas no contaban con agua potable ni servicios higiénicos. (MDMQ, 2005)

“En los años 50, los moradores formaron un comité para procurar mejoras en el barrio. El Comité estaba encabezado por licenciado Cepeda, morador de la calle Valparaíso. En la alcaldía de Ricardo

Chiriboga Villagómez llegó el asfalto hasta la calle Antofagasta y se construyó la primera escalinata para salvar las pendientes de tierra, lo que dio una mejor imagen al barrio. Sucesivamente, llegaron líneas de buses, líneas telefónicas y la pavimentación de las calles a la Tola Alta, que hasta ese entonces eran empedradas y sin veredas, así como la construcción del centro de Salud No 3. Las mejoras al barrio se hacían a base de mingas de los vecinos. Los moradores que se inscribían aportaban con refrigerios o dinero para la minga. La comida se compartía a todos los participantes pues la colaboración se debía a la unión de la gente.” (MDMQ, 2005)

“El vertiginoso crecimiento de la población a partir de mediados del siglo XX, provocó cambios en las relaciones sociales en la Tola evidenciados también en el desarrollo físico del barrio. Las invasiones, nuevas urbanizaciones y modificación de las viviendas dieron al barrio un nuevo aspecto, enmarcado en el proceso del cambio urbano sufrido por la ciudad.” ((MDMQ, 2005, pg. 38)

“Una investigación de inicios de la década de los 70, revela que los niveles ocupacionales en el barrio de La Tola estaban liderados por los artesanos en un 20%, seguidos de aquellos que carecían de ocupación con un 19%, de los obreros en un 18%, los empleados públicos en un 16% y los profesionales en un 9%. Los mismos moradores reconocen que desde los años 70, muchas de las antiguas familias dejaron el barrio y se ubicaron en otros sectores de la ciudad. Para esta misma década, los porcentajes de los niveles de ingreso de las familias de La Tola estaban repartidos casi igualitariamente: nivel de ingreso bajo con un 45% y medio con un 43%, mientras que la categoría alto contaba con un 12% (Cadena, 1971, pg. 25-29).

Al iniciarse el nuevo siglo, la administración municipal propone la ejecución del Plan Siglo XXI, en el cual se exponen nuevas

estrategias para canalizar las intervenciones del gobierno local, en primer lugar, a través de la conformación de sectores para facilitar la acción y a través de la implementación del Sistema de Gestión Participativa con el fin de llegar a un mayor nivel de involucramiento de la comunidad. Es así que en el Distrito Metropolitano de Quito se han establecido Administraciones Zonales, cuyas jurisdicciones están divididas en sectores. La Administración Zonal Centro está dividida en cinco sectores Monjas-Puengasí, Centro Histórico, La Libertad, Itchimbía y San Juan, los mismo que a su vez están conformadas por subsectores.

El sector Itchimbía se compone de tres subsectores: La Vicentina, Gúapulo y La Tola. En este subsector se ubican los barrios La Tola, San Blas, Tola Baja, Tola Alta ueva Tola, Alameda, Ciudadela Argentina, la urbanización Vista Hermosa. (MDMQ, 2005, pg. 36)

Para abril del 2005, se establece como límites del subsector La Tola: la calles Sodiro al Norte, el sector del Trébol Sur, el río Machángara al Este y al oeste la avenida Pichincha sector La Marín (MDMQ,2005, pg. 39)

La Agenda de Desarrollo del Subsector La Tola, revela quede una población total de 16.480 habitantes, un 38% de la población ha tenido acceso a la educación media, un 32,1% a la ecuación básica, un 27,6% a la educación superior y apenas un 1,5% de la población no ha recibido instrucción. Se advierte, sin embargo, que un 53,6% de la población es arrendataria, mientras que el 38,1% es propietaria. La Tola no se perfila entonces como un barrio de contrastes, sino que las diferencias entre los sectores medios y populares se han acortado, haciendo de éste un barrio eminentemente popular. (MDMQ, 2005, pg. 39)

Figura: MAPA TOLA 1975

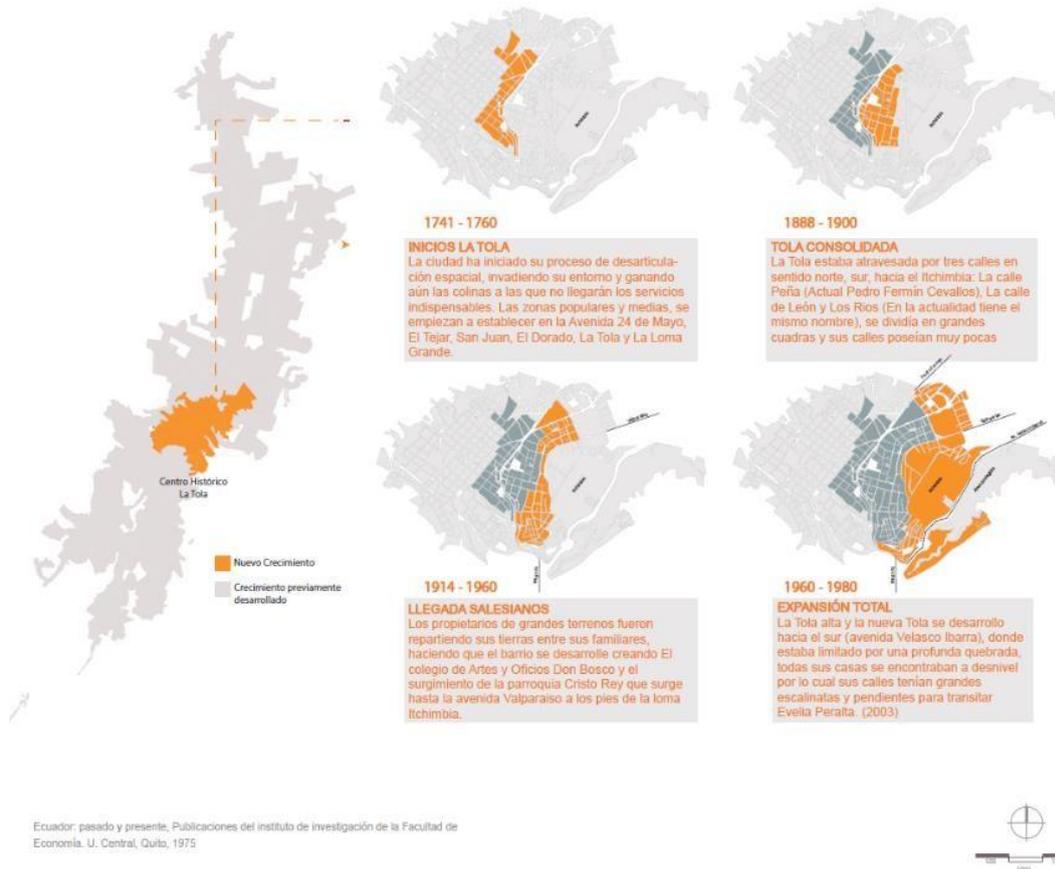


Fuente: DMDQ, 2005

1.2.2 CRECIMIENTO HISTÓRICO DE LA TOLA

1.2.2.1 Proceso de Urbanización del Barrio de la Tola

FIGURA: Crecimiento del Barrio la Tola



Fuente: Martínez Gabriel, 2020

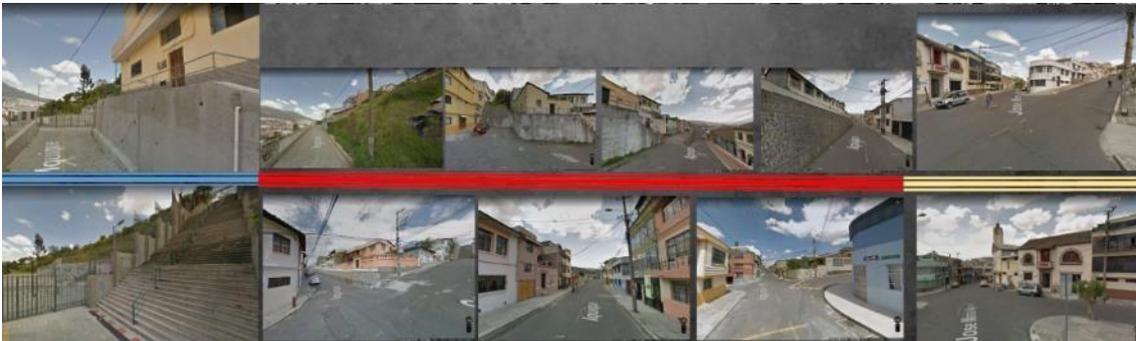
1.2.3 CALLE IQUIQUE

“Nací en La Tola, en la calle Iquique. Descalzo corría subiendo y bajando por todas las quebradas del Itchimbía. En septiembre, de todos los años, a las tres de la mañana, con mis hermanos y hermanas, primos y primas, en ese frío, bajábamos a la procesión de la Virgen de las Mercedes.” (MDMQ, 2005, pg. 39) Wilson Pico, coreógrafo, bailarín y director, pionero de la danza contemporánea ecuatoriana

La Calle Iquique que configura el sector de intervención del Plan, se encuentra ubicado entre la calle José María Aguirre y parte desde la ubicación de la Casa de las Bandas, situado en la intersección de las calles, Val Paraíso y Don Bosco. Dentro del MS- PITU020 en la Administración Zonal Manuela Saenz

desde la morfología urbana es una senda, desde el urbanismo es un corredor, un elemento urbano, desde la planificación técnica es una calle que se prolonga en el territorio, para la historia del barrio de la Tola, un hito del cual configuró el desarrollo de los barrios de la Tola y sus edificaciones, fue en su momento un límite del barrio tal que así que desde su concepción fue realizado con esfuerzo en base a mingas para que el primer camión en 1940 pudiera ingresar al barrio popular. Una calle con historia de cual parte su intersección desde las escalinatas.

Figura: Calle Iquique



Fuente: adaptado de street view. Elaboración propia

2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las condiciones de desuso y deterioro urbano en algunos sitios de la Tola, afectan directamente las dinámicas sociales en todo el barrio y en la ciudad, ligado a su morfología dada por la condición topográfica. El sector urbano de estudio involucra a la calle IQUIQUE, y sus conexiones viales con carencia de accesos y circulación accesible, o afectados por restricciones físico naturales.

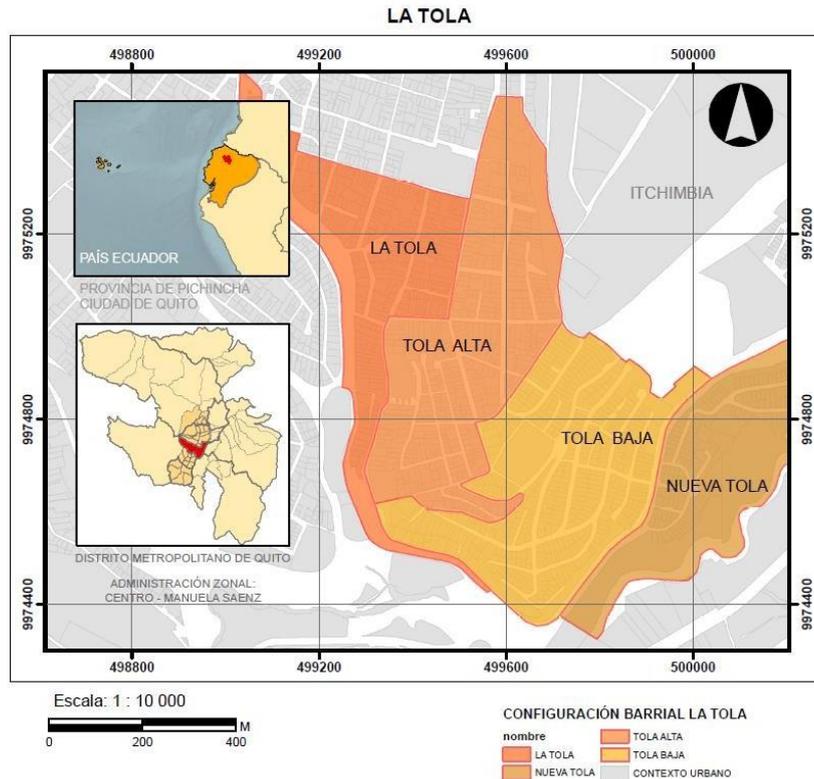
Se prevé accesibilidad accidentada y difícil de empatizar con el lugar. Sin embargo, en su homogeneización del polígono del cual en cuanto a OCUPACIÓN DE SUELO su mayoría es residencial “monofuncional”, resultado del crecimiento y que se han generado hasta la actualidad y con la existencia de callejuelas y pasajes, en una visión a escala humana, con poca la participación peatonal.

En la ciudad de Quito los vestigios de barrios tradicionales como la Tola, son muestra de lo antes mencionado. Organizado por barrios que se denominan en la actualidad Tola Baja, Tola Nueva y Tola Alta, presentan vestigios de una Tola Histórica y su relación con la ciudad en el tiempo.

2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

UBICACIÓN. En el país Ecuador, en la provincia de Pichincha, en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra La Tola, en el cuál se sitúa nuestra área de Intervención, Los barrios se encuentran localizados hacia el este del centro Histórico de Quito, perteneciendo a la Administración Zonal Manuela Sáenz, colindando con La Marín por el occidente, San Blas por el norte, y a las faldas del Itchimbía del cual también lleva el nombre la parroquia, al suroeste se encuentra el Barrio Popular de la Tola.

Figura: Localización Barrio la Tola



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

2.1.1 ASPECTOS GENERALES DEL BARRIO LA TOLA

Barrios de la Tola: “A lo largo de los años sesenta, se planifica y urbaniza los espacios nombrados la Tola Baja y la Nueva Tola, A diferencia del resto del barrio esta urbanización no se planifica directamente desde el municipio, sino desde una institución inmobiliaria pública, El Banco de la Vivienda, esta institución es delegada para parcelar y vender terrenos destinados a ser domicilios en toda esta pendiente, la cual se urbaniza ya con juicios netamente a lo largo de los años sesenta y setenta.

Que se van disponiendo en las denominadas cuatro Tolas: La Tola Tradicional, la colonial, la Tola baja que comprende desde la avenida Oriental hasta el estadio del barrio, la Tola Alta que colinda con el Itchimbía y la Nueva Tola. El barrio la Tola pertenece a la parroquia urbana Itchimbía y al centro urbano del cantón Quito.

2.2 JUSTIFICACIÓN

*En la calle **IQUIQUE** aún existe una de las primeras casas construidas en esa zona, que empieza a poblarse hacia 1920. Los moradores recuerdan que en el año de 1940 festejaron la entrada del primer camión a las calles **Concepción e Iquique**, pues antiguamente, los habitantes de las zonas altas debían encargar los zapatos enlodados en la tercena de la señora Rosa Luisa Padilla, ubicada en la calle **Iquique** para ponerse los zapatos limpios para "entrar" a la ciudad. Con las parcelaciones y ventas de terrenos con facilidades de pago, según afirman los propios moradores, el barrio fue creciendo hacia el Itchimbía, diferenciándose así nuevos sectores en el barrio. En el marco de la evolución histórica y cultural de la Tola y la situación actual se propone realizar un diagnóstico de sectores de interés en la calle **IQUIQUE**, de forma que se pueda caracterizar y evidenciar las limitantes y potencialidades del sector, así como de las posibles mejoras barriales, y diagnosticar la situación actual del espacio público y las necesidades de accesibilidad existentes.*

La política pública de mejoramiento y desarrollo urbano que por lo general se propone para la revitalización urbana de espacios con valor histórico y cultural, se han formulado mayoritariamente a partir de la interpretación de la ciudad histórica por una parte, como objeto de "explotación turística", y por otra, del patrimonio arquitectónico como monumento o vestigio, las dos vinculadas significativamente, llegando a ser tendencias que se imponen en la planificación urbanística, producto de la presión inmobiliaria, la gentrificación y el desplazamiento de actividades económicas originadas en espacios con valor histórico hacia las periferias de la ciudad, con la idea de "liberar espacio", para adaptar nuevas actividades, descritas como de bajo impacto, pero que de alguna forma pretenden conservar y hacer sustentable la injerencia de las acciones humanas sobre lugares con valor histórico.

Si bien, al hacer un análisis de estas iniciativas, es posible leer una intención de cierta forma acertada en sus motivaciones, pero lo que realmente está detrás de estas decisiones es una subvaloración del potencial económico y cultural y una sobreprotección de sus elementos históricos tangibles, construidos o no,

patrimoniales o no; este entendimiento de lugares con valor histórico, obedece a una visión, lugares con valor histórico como fin (aislado, sobreprotegido, objeto de contemplación) y no como medio (punto de encuentro, potenciador o catalizador de la economía).

La intención entonces, es una visión contraria a lo que normalmente se ha venido proponiendo en estos espacios , planteada desde una postura que entiende el espacio con valor histórico y cultural como un elemento catalizador de las dinámicas sociales, culturales y económicas de la Tola, no desde la promoción y publicitación como un elemento de explotación turística, sino desde el fortalecimiento de las redes de espacio público, relación de los habitantes conel territorio y reutilización de inmuebles con cierto potencial, lotes vacíos y elementos que en conjunto constituyen la memoria, identidad y significado de la Tola, y en ese orden, la intención es convertirlos en entes simbólicos para los habitantes de la Tola en relación con el territorio que habita y con el que se identifica.

2.3 OBJETIVOS

2.3.1 OBJETIVO GENERAL

Reactivar y Revitalizar la calle Iquique entre las calles don Bosco y Arturo Borja de la Tola, con una concepción de “trayecto urbano” reinterpretando y rescatando el espíritu histórico del lugar, asegurando accesibilidad, seguridad y permanencia.

2.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar un modelo de distribución de cargas y beneficios como mecanismo para la intervención urbanística en el sector de estudio.
- Diseñar una propuesta para la calle Iquique y sus intersecciones, mediante regeneración y diseño urbano, y la implementación de áreas de esparcimiento que convengan al aprovechamiento del lugar.
- Reutilizar edificaciones existentes para darles un uso lúdico-educativo y cultural.
- Generar áreas de convivencia, contemplación de la naturaleza, arte y cultura, que permitan la mixtura de usos.
- Establecer los factores y estrategias de reinterpretación histórica y de “valor memorial” en el trayecto urbano a fin de que sirvan de soporte para el diseño urbano.
- Potenciar la integralidad de una pieza urbana con su entorno, de manera que genere la convivencia social.

2.4 METODOLOGÍA

2.4.1 ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN

Partiendo de la evolución histórica y cultural de la Tola y la situación actual se propone realizar un diagnóstico de sectores de interés en la calle IQUIQUE, de forma que se pueda caracterizar y evidenciar las limitantes y potencialidades del sector, así como de las posibles mejoras barriales, y diagnosticar la situación actual del espacio público y las necesidades de accesibilidad existentes.

El sector urbano analizado involucra a la calle IQUIQUE, y sus conexiones viales con carencia de accesos y circulación accesible, o afectados por restricciones físico naturales.

2.4.2 Metodología fase de diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área de intervención

- Levantamiento de información preliminar.
- Análisis cartográfico, interpretación de fotografía aérea, del sector.
- Levantamiento, procesamiento y análisis de datos socio territoriales.
- Elaboración de base de datos y línea base.
- Identificación y determinación de los mecanismos de regularización municipal.
- Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano (PDOT), y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)
- Análisis bibliográfico.

2.4.3 Metodología fase de diagnóstico territorial

La metodología para el desarrollo de esta fase consiste en, un análisis urbano de los temas determinantes encontrados en el DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES; posteriormente, se procede a elaborar los productos correspondientes, a partir de:

- Inspecciones y recorridos en campo; así como, identificando potencialidades y vulnerabilidades mediante trabajo de taller.
- Interpretación de fotografía aérea; con clasificación inicial (visual y asistida por computador) - En este punto se trabajará con la fotografía, que corresponde al año 2012 cuya fuente es SIGTierras. Procesamiento de información cartográfica y estadística
- Análisis de información – (Diagnóstico preliminar de la situación actual del área de intervención, mediante trabajo de taller)
- Inspecciones y recorridos en campo.

- Elaboración de la propuesta general, estableciendo la clasificación y subclasificación del suelo con la metodología de inspección en sitio y la herramienta de geografía conocida como clasificación ascendente jerárquica (DENSIDAD POBLACIONAL POR EDADES - COMPACIDAD);
- Realizar la primera propuesta de determinación de la UAU, a partir del estudio en campo de la composición y tipologías morfológicas.
- Diseño cartográfico y conceptual de la propuesta.

2.4.4 Metodología fase de propuesta

La metodología para el desarrollo de la información para esta Fase consiste en, un análisis urbano de los temas determinantes encontrados en las fases anteriores:

- La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
- Diseño cartográfico y conceptual de la propuesta.
- Estrategias de financiamiento
- Proyecto definitivo.

3 MARCO TEÓRICO

3.1 ESTADO DEL ARTE

3.1.1 EL ESPACIO PÚBLICO

Es aquel de propiedad y uso público, el escenario de la interacción social que cumple funciones materiales, y que funciona como soporte físico de las necesidades, cuyo fin es satisfacer las necesidades urbanas que trascienden los límites de los intereses individuales. Es caracterizado físicamente por su accesibilidad, rasgo que lo hace ser un elemento de convergencia entre la dimensión legal y la del uso. (Borja 2003).

Tiene también una dimensión social, cultural y política. Es un lugar de recreación y de identificación, de manifestaciones, de contacto entre la gente, de vida urbana y de expresión comunitaria.

La calidad del espacio público, se puede evaluar sobre todo por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su capacidad de acoger y mezclar distintos grupos y comportamientos, y por su capacidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural. (Valenzuela, 2012)

A esta definición inicial, para nuestro caso de estudio le sumaremos los contenidos implicados en sus distintas dimensiones: físico territorial, política, social, económica y cultural.

El carácter del espacio público, como espacio de identificación simbólica de grupos sociales distintos radica tanto en su configuración física (elementos materiales, presencias físicas), como dicha capacidad de apertura y adaptación (ausencias físicas, posibilidades de nuevos eventos). El ámbito territorial es el soporte para que todas las demás dimensiones (política, social, económica y cultural) puedan relacionarse de manera orgánica. **(Borja, 2003).**

3.1.2 DEFINICIÓN ÚNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que permite consolidar la función social y ambiental de la ciudad y su democratización, que en su conjunto estructura y organiza la ciudad. Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructuras y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.” (PUGS 2021- 2023)

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado. (PUGS 2021- 2023)

3.1.3 REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el ámbito urbano, los lugares y no lugares se diferencian por la manera en que se desarrollan las dinámicas entre la población y además en como cada individuo logra desenvolverse sin obstáculos dentro de los espacios para el público que ofrece la ciudad. El espacio público es entendido como el elemento urbano encargado de las relaciones sociales. Esencialmente es donde se presentan las relaciones directas entre individuos y entre la sociedad con la ciudad. Con el paso del tiempo el concepto de espacio

público como sistema integral de una ciudad ha ido perdiendo fuerza y se ha pasado por encima de los lineamientos que protegen el denominado “espacio de todos” (Alba, 2003)

“El espacio público ciudadano no es un espacio residual entre calles y edificios. Tampoco es un espacio vacío considerado público simplemente por razones jurídicas. Ni un espacio “especializado”, al que se ha de ir, como quien va a un museo o a un espectáculo. Mejor dicho, estos espacios citados son espacios públicos potenciales, pero hace falta algo más para que sean espacios públicos ciudadanos” (Borja, 2003)

Este tipo de decisiones o incumplimientos de la norma han generado distintas tipologías en el espacio público, y han transformado los senderos y zonas peatonales en mutaciones entre comercio y vida urbana. Teniendo en cuenta también el desarrollo y crecimiento de las ciudades y los desequilibrios que genera la falta de planeación sobre la evolución de la ciudad, se evidencia incongruencias entre el espacio que existe con relación a las necesidades cotidianas de la población. (Borja, 2003)

“La segregación social y funcional, centros especializados y áreas fragmentadas por barreras físicas son desafíos presentes en la ciudad a los que hay que agregar dos cuya resolución es básica como son el tránsito y la seguridad. Pero afrontar exclusivamente estos retos por vías directas y sectoriales conduce a empeorar los problemas antes que resolverlos”. (Borja, 2003)

De esta manera, buscar nuevas alternativas espaciales sobre el espacio público, saliéndose de los parámetros urbanos establecidos, aumentaría la posibilidad de nuevas relaciones con la ciudad más adecuadas y acordes a los parámetros de vida de la sociedad actual. Por esto, se vuelve indispensable la relación directa de los usuarios con estas nuevas formas de vivir la ciudad. “Preguntarse cómo los espacios devienen lugares supone profundizar en las relaciones y los vínculos que se establecen entre las personas y los espacios. Estos procesos han sido explicados aludiendo a 24 diversos conceptos (apropiación del espacio,

apego al lugar, espacio simbólico urbano, identidad social urbana e identidad de lugar, etc.)” **(Vidal, 2005)**

Todos estas problemáticas que se evidencian sobre la ciudad y sus espacios de relación incrementan la falta de apropiación sobre las estructuras ecológicas, volviéndose una situación a resolver desde diversas dimensiones conceptuales, pero que requiere, inicialmente que la misma ciudad aporte cualidades físicas y espaciales, para recibir posteriormente respuestas sociales sobre los elementos actualmente afectados. La segregación funcional, la privatización y los nuevos conceptos de “espacio para el público” que se generan a partir de los centros comerciales alteran las dinámicas de la ciudad y de la vivencia del espacio público. **(Müller, 1997)**

Según Jon Müller, los centros comerciales son “Una aglomeración de negocios del comercio al por menor, de recreación y de otros servicios que se planificó o que creció como un conjunto y cuya política de comercio y de publicidad es coordinada por una administración común. (...) representa un concepto urbanístico que sirve para el abastecimiento de la población con mercancía de uso a corto, mediano y largo plazo, para la satisfacción de funciones centrales de servicio, para la provisión de empleos para una gran cantidad de personas, como lugar de esparcimiento y como foco sociocultural y comunicativo.” **(Müller, 1997)**

3.1.4 USO DE LAS ACERAS: SEGURIDAD

“La percepción de inseguridad define por donde voy, por dónde regreso, qué transporte tomo, cómo defiendo y actúo, y por qué me encierro en mi casa. Por esta vía las ciudades pierden ciudadanía (se llena de foráneos) espacio público (se reduce) y tiempo (hoy los días urbanos nos de 24 horas)”
(Fernando Carrión M, 2010)

“Las calles de las ciudades sirven para muchas cosas aparte de para transportar vehículos; y las aceras de las ciudades. La parte peatonal de

las calles, sirven para muchas cosas aparte de para transportar peatones. Estos usos están en estrecha relación con la circulación, pero no son idénticos a ella y son, por derecho propio, al menos tan básicos como la circulación para el buen funcionamiento de las ciudades. (Jacobs, 1961)

En sí misma, una acera urbana no es nada, Es una abstracción. Sólo tiene significado en conjunción con los edificios y otros servicios anejos a ella o anejos a otras aceras próximas. Lo mismo podríamos decir de las calles, en el sentido de que sirven para algo más que llevar el tráfico rodado en su cauce. Las calles y sus aceras, los principales lugares públicos de una ciudad, son sus órganos más vitales. ¿Qué es lo primero que se nos viene a la mente al pensar en una ciudad? Sus calles, cuando las calles de una ciudad ofrecen interés, la ciudad entera ofrece interés, cuando presentan un aspecto triste, la ciudad entera ofrece interés; cuando presentan un aspecto triste, toda la ciudad parece triste. (Jacobs,1961)

Y más todavía, y con esto nos centramos en el primer problema, si las calles de una ciudad están a salvo de la barbarie y el temor, la ciudad está tolerablemente a salvo de la barbarie y el temor. Cuando la gente dice que una ciudad o un parte de la misma es peligrosa o que es una jungla, quiere decir principalmente que no se siente segura en sus aceras.” (Jacobs,1961)

3.2 OBJETIVOS RELACIONADOS A LA PLANIFICACIÓN NACIONAL Y AL DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

Hábitat III y los principios de urbanización sostenible en ecosistemas sensibles.

“Llamamiento a la acción... Compromisos de transformación en pro del desarrollo urbano sostenible... Prosperidad urbana sostenible e inclusiva y oportunidades para todos... 51. Nos comprometemos a fomentar el desarrollo de marcos espaciales urbanos, incluidos los instrumentos de planificación y diseño urbanos que apoyan la ordenación y el uso sostenibles

de los recursos naturales y la tierra, un nivel adecuado de compacidad y densidad, policentrismo y usos mixtos, mediante estrategias de relleno de espacios vacíos o de planificación de nuevas ampliaciones, según proceda, con el fin de impulsar las economías de escala y aglomeración, reforzar la planificación del sistema alimentario y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos, la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental.” (NAU, Declaración de Quito 2016)

3.3 OBJETOS RELACIONADOS A LA PLANIFICACIÓN NACIONAL Y LA CONSTITUCIÓN 2008

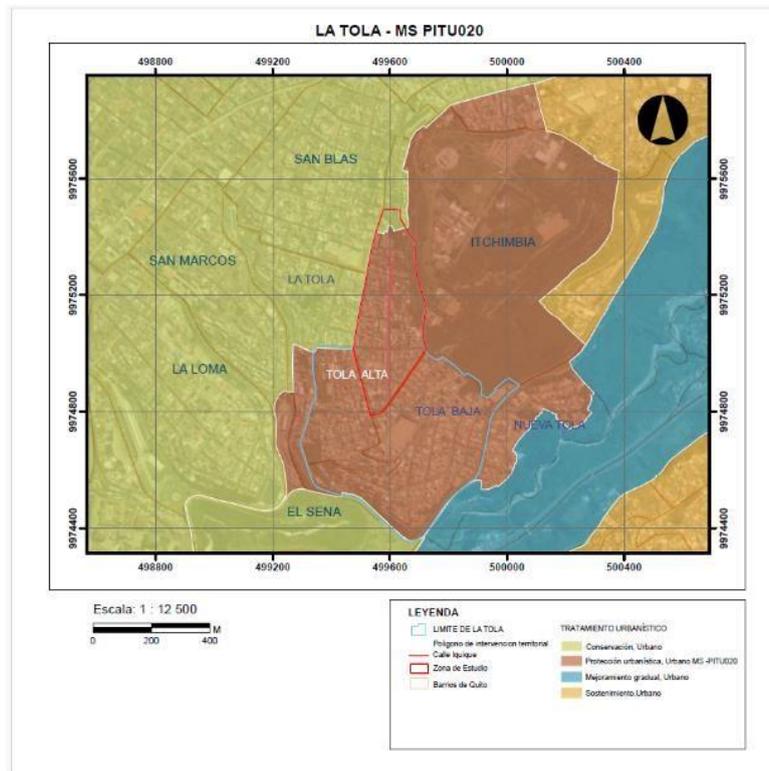
El Buen vivir y la revolución urbana en la Constitución del 2008 y la articulación de Derechos: Naturaleza y ciudad

“Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.” (Constitución del Ecuador, 2008)

4 ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL

4.1 AREA DE ESTUDIO ESTADO ACTUAL

FIGURA: Zona de Estudio – PITU020

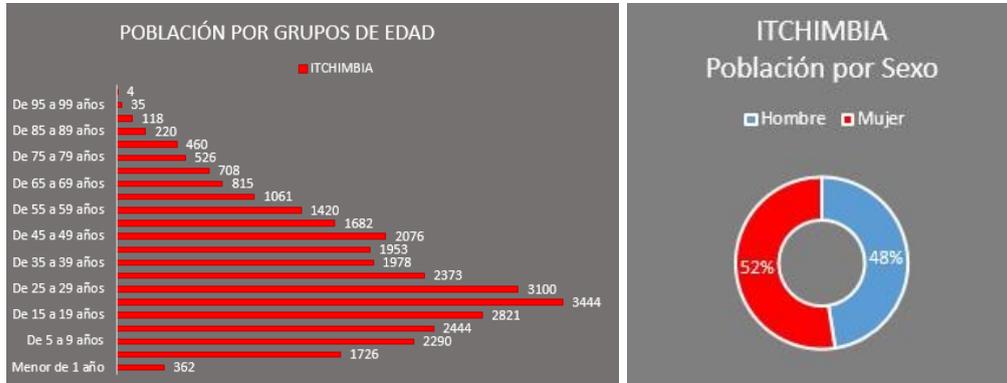


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

La zona de estudio se encuentra ubicado en el Polígono de Intervención que consta de un área de 104 ha. MS-PITU020, Que establece: El tratamiento Urbanístico de Protección Urbanística.

4.2 COMPONENTE SOCIO - ECONÓMICO

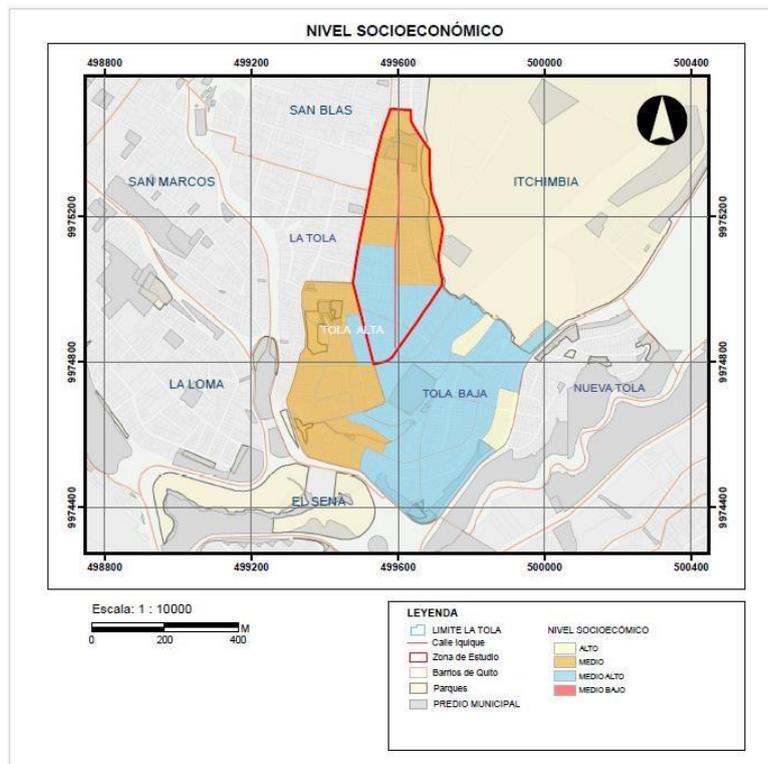
Tabla: Población por grupos de edad y población por sexo



Fuente: Instituto de la Ciudad, INEC 2010

En la parroquia Itchimbía las edades predominantes son de 20 a 24 años, de 25 a 29 años y de 15 a 19 años, datos del 2010, por consiguiente, la parroquia es predominantemente de población joven. Lo que implica el asegurar el cambio generacional.

FIGURA: Nivel socioeconómico



Fuente: Shapefile base de datos CIUQ. Quito- Nivel Socioeconómico 2019

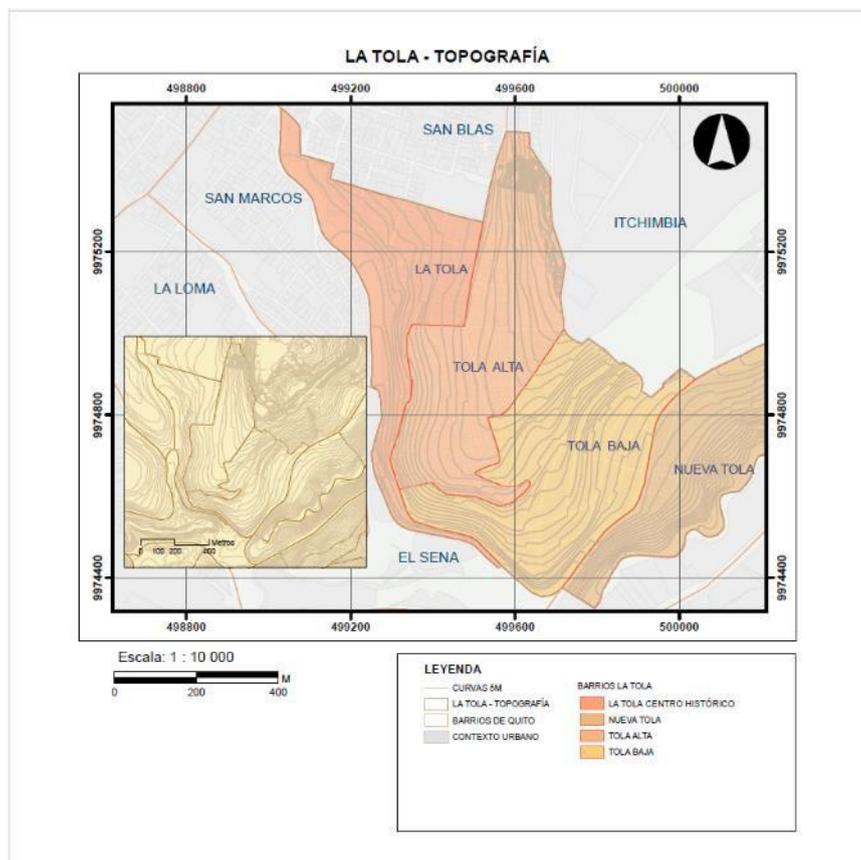
Elaboración propia

Según la fig () El 40 % habita la Tola en niveles socioeconómicos de nivel medio, el 56% en nivel medio alto, y el 4 % se encuentra en un nivel socioeconómico alto.

4.3 COMPONENTE FÍSICO

RELIEVE: Como generalidades la Tola nos presenta una geografía compuesta por quebradas y pendientes pronunciadas

FIGURA: Topografía

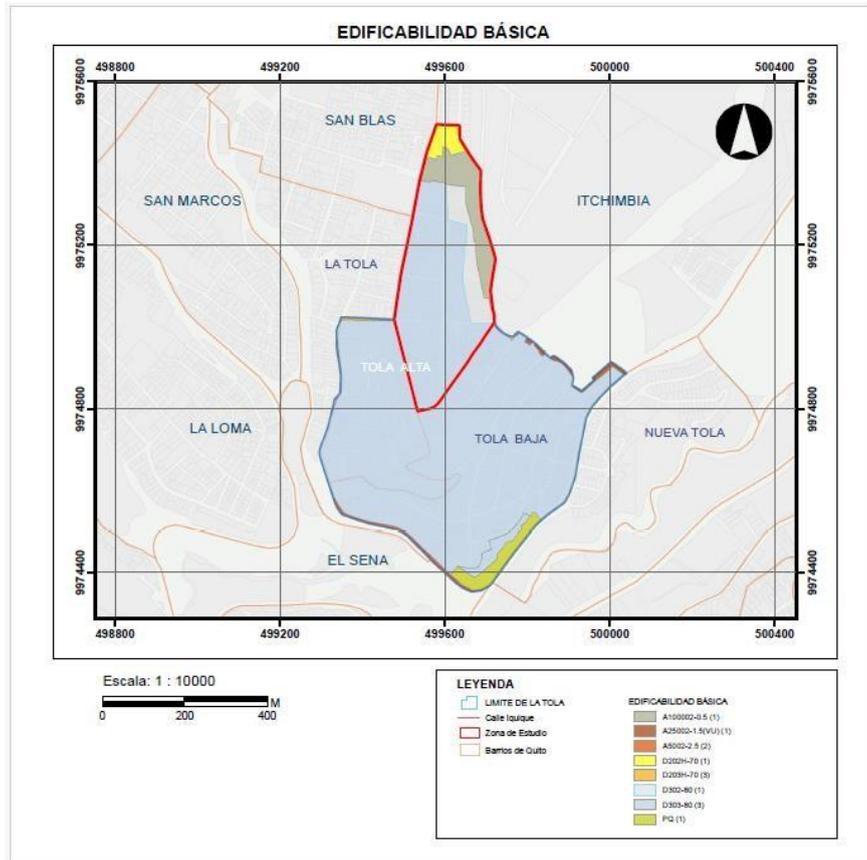


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

El barrio de la Tola se asienta sobre un terreno con sectores que presentan pendientes entre el 15% y 40% bastante pronunciadas en los sectores más accidentados.

4.4 CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO VIGENTE
 4.4.1 EDIFICABILIDAD BÁSICA

FIGURA: Edificabilidad Básica

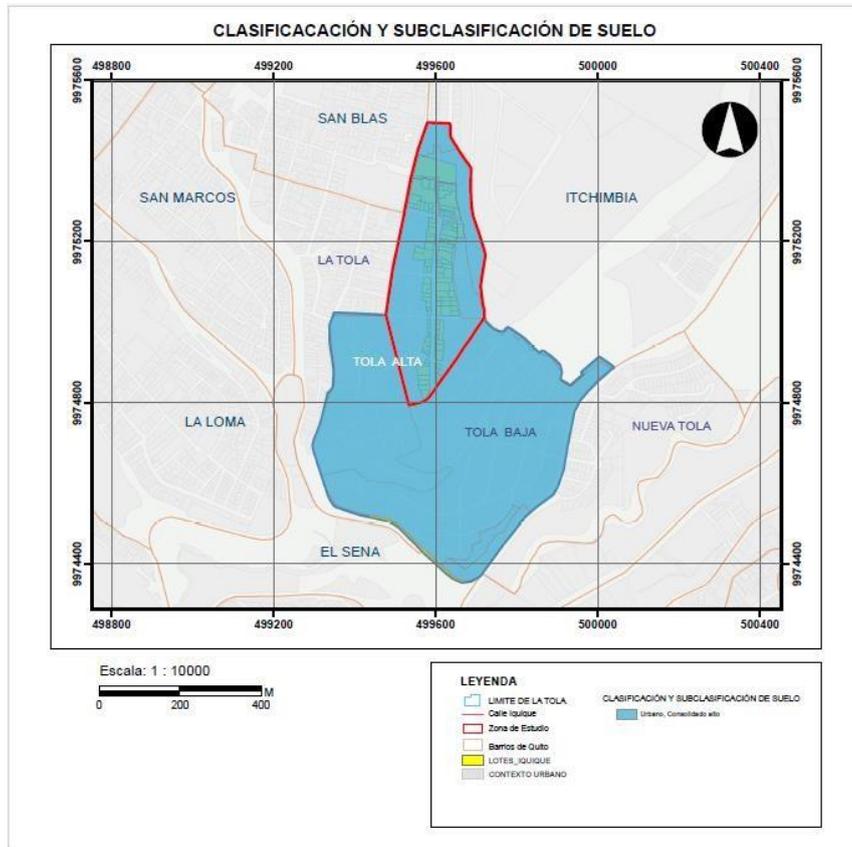


Fuente: STHV 2023
 Elaboración propia

La preponderación del polígono de estudio presenta edificabilidad básica D303-80, a su vez D302-80 y una porción de Territorio corresponde a la normativa que recibe el Itchimbía.

4.4.2 CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

FIGURA: Clasificación de Suelo y Subclasificación del Suelo

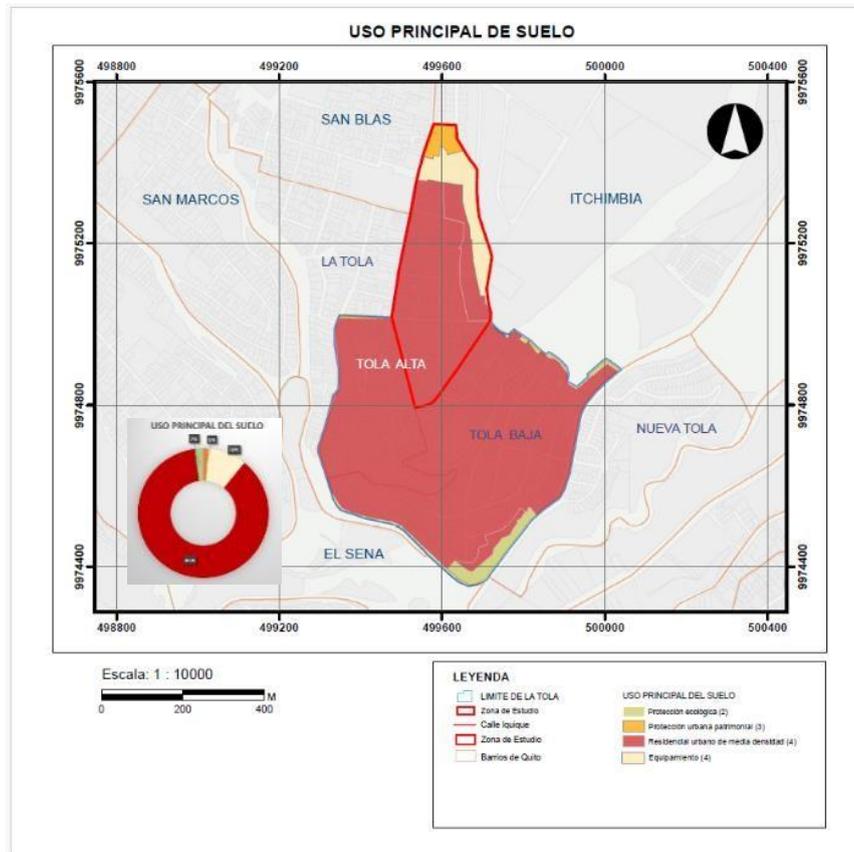


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

El 100% del área que comprende polígono de estudio se considera suelo Urbano y respecto a la subclasificación de suelo se establece que se encuentra en consolidación alta.

4.4.3 USO PRINCIPAL DE SUELO

FIGURA: Uso Principal de Suelo

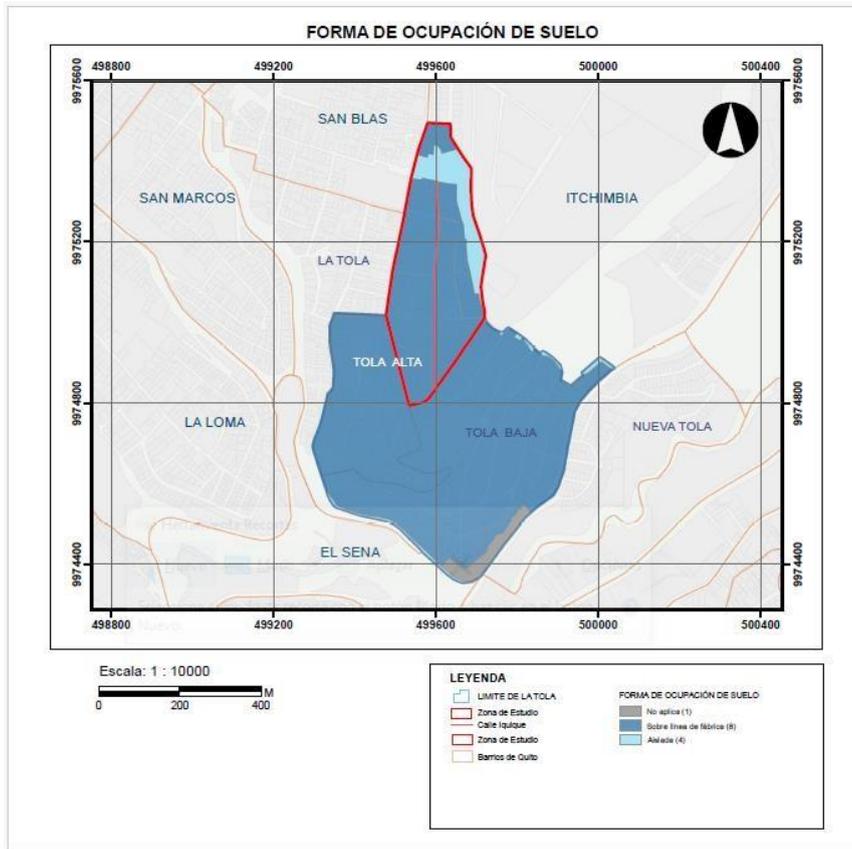


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Respecto al principal uso de suelo el polígono de estudio presenta el 87% de suelo residencial urbano de media densidad TIPO 4. El 2% de protección ecológica, el 10% corresponde al uso de equipamiento porción de suelo que pertenece al Itchimbia.

4.4.4 FORMA DE OCUPACIÓN

FIGURA: Forma de Ocupación de Suelo

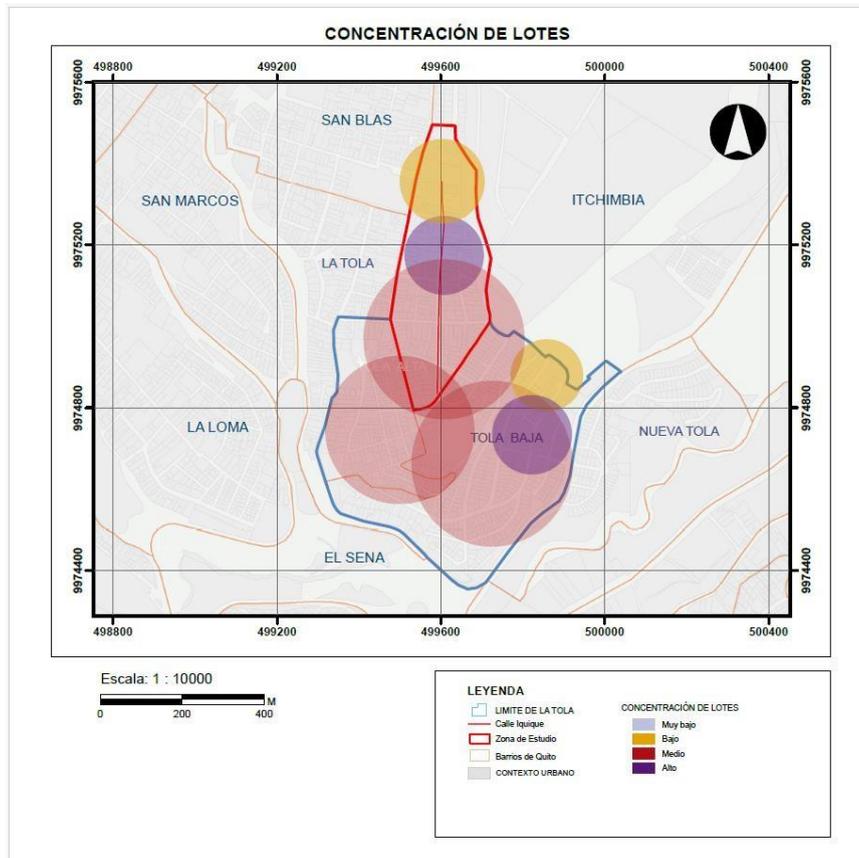


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

La forma de ocupación de suelo en su mayoría es Línea de Fábrica. En el sector que corresponde al territorio del Itchimbía se considera Aislada.

4.4.5 CONCENTRACIÓN DE LOTES

FIGURA: Concentración de lotes



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Es alrededor de la calle Iquique entre las calles Manosalvas y Antofagasta, en el sector de la Rita Lecumberry y Crespo Toral, son sectores que presenta mayor cantidad de lotes por hectárea. La normativa demanda lotes de 300 m² como lote mínimo, sin embargo, en estos sectores existen lotes que no cumplen con la norma siendo menores en superficie al lote mínimo.

4.4.6 DISTRIBUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Los Barrios de la Tola se encuentran provistos de equipamientos sectoriales y de diversas categorías:

Equipamientos Educativos el más cercanos a la Calle Iquique es la escuela Fiscal Mixta Atahualpa en la calle Antofagasta, a 15 minutos de

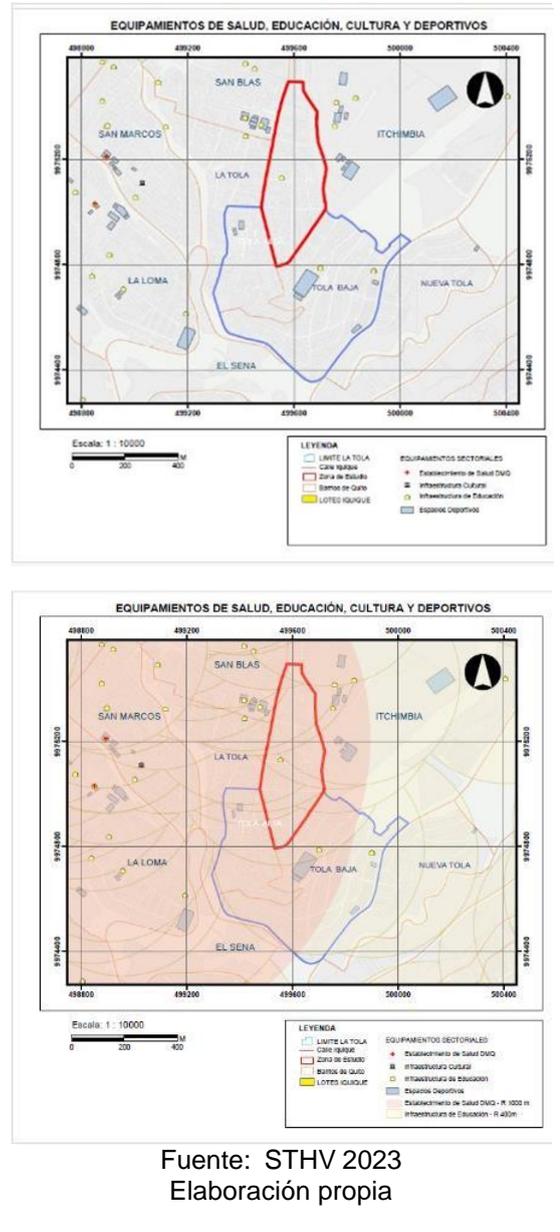
distancia están el Colegio Don Bosco en la calle Valparaíso, el Colegio Nacional Santiago de Guayaquil Nacional en el Itchimbia.

Equipamientos de Salud en una escala sectorial Tipo A para la atención básica y principal. Se encuentran localizados en el barrio de San Marcos y otro en el barrio de la Loma y centro de salud localizado en las Calles Ríos y Chile Tipo B de promoción, prevención y recuperación.

En cuanto a Centros Culturales La Tola no contiene uno sin embargo se encuentra a 20 minutos el Centro Cultural Itchimbia y a 20 minutos el Centro Histórico de Quito.

A una escala sectorial cuenta con espacios deportivos.

FIGURA: Equipamientos Educativos, Culturales, de Salud y Deportivos

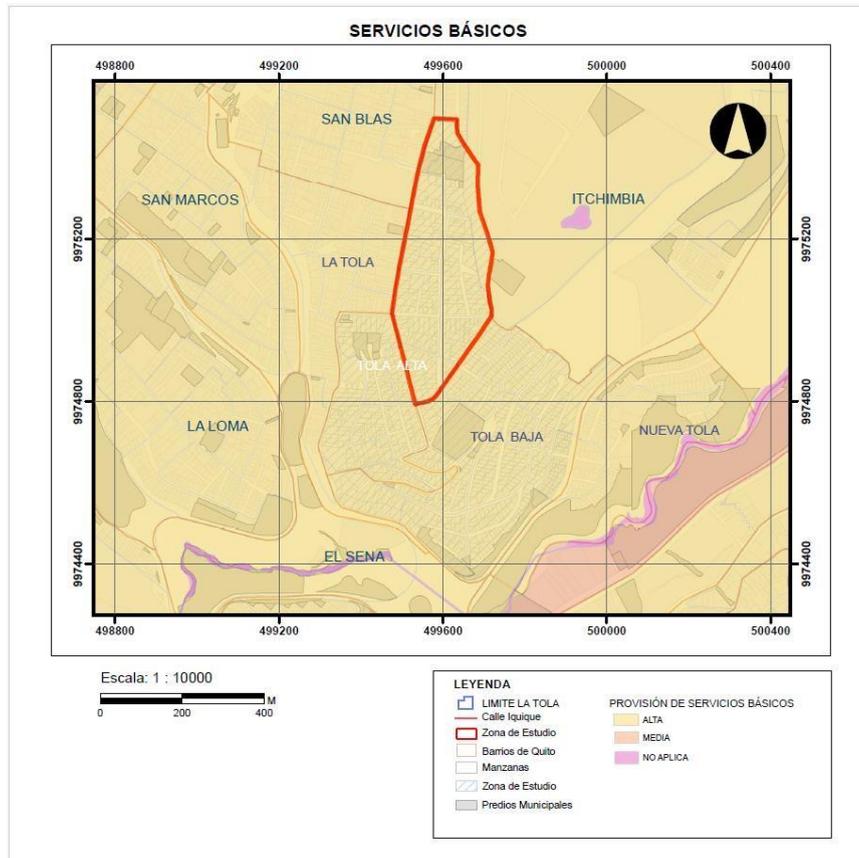


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

“Según el diagnóstico del año 2017, la Visión 2040 menciona como una de las problemáticas a la inexistencia de relación entre la distribución de equipamientos y densidad poblacional, en donde la población se ve obligada a realizar desplazamientos considerables para acceder a los mismos, ya que fuera del hipercentro existe poca existencia de usos mixtos (IMPU, 2018, pág. 119).” (PUGS QUITO REGISTRO OFICIAL, 2021, pág. 590)

4.4.7 COBERTURA DE SERVICIOS

FIGURA: Cobertura de Servicios Básicos

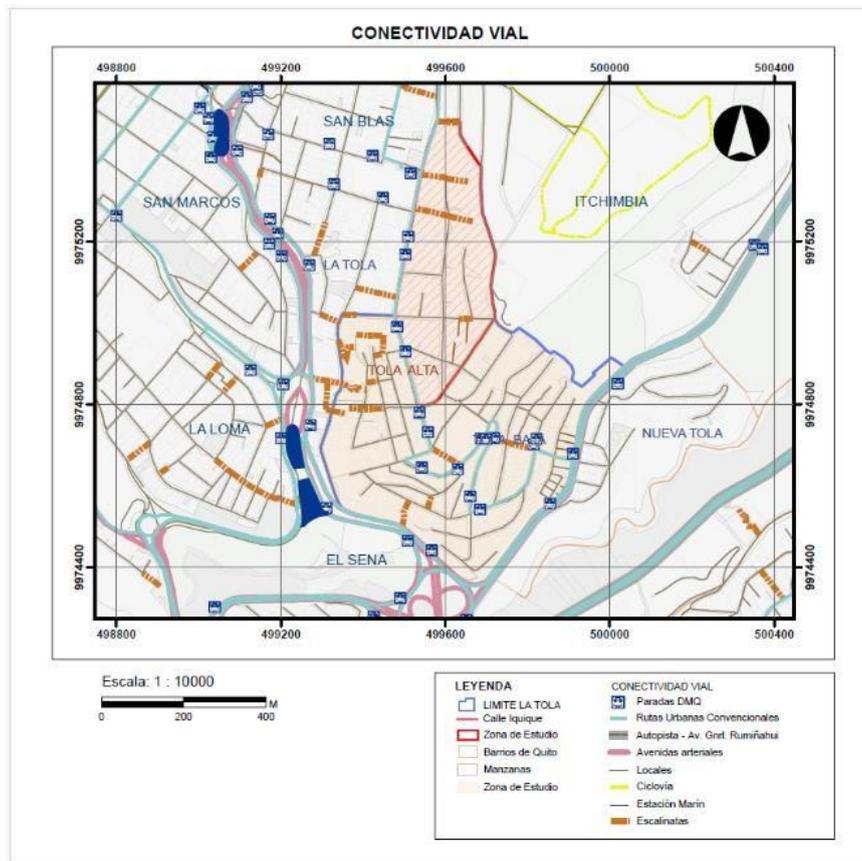


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Al encontrarse en el Distrito Metropolitano de Quito, la Tola Alta, La Tola Baja se encuentra provista de todos los servicios básicos.

4.4.8 CONECTIVIDAD VIAL

FIGURA: Conectividad Vial



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Accesibilidad a la Tola

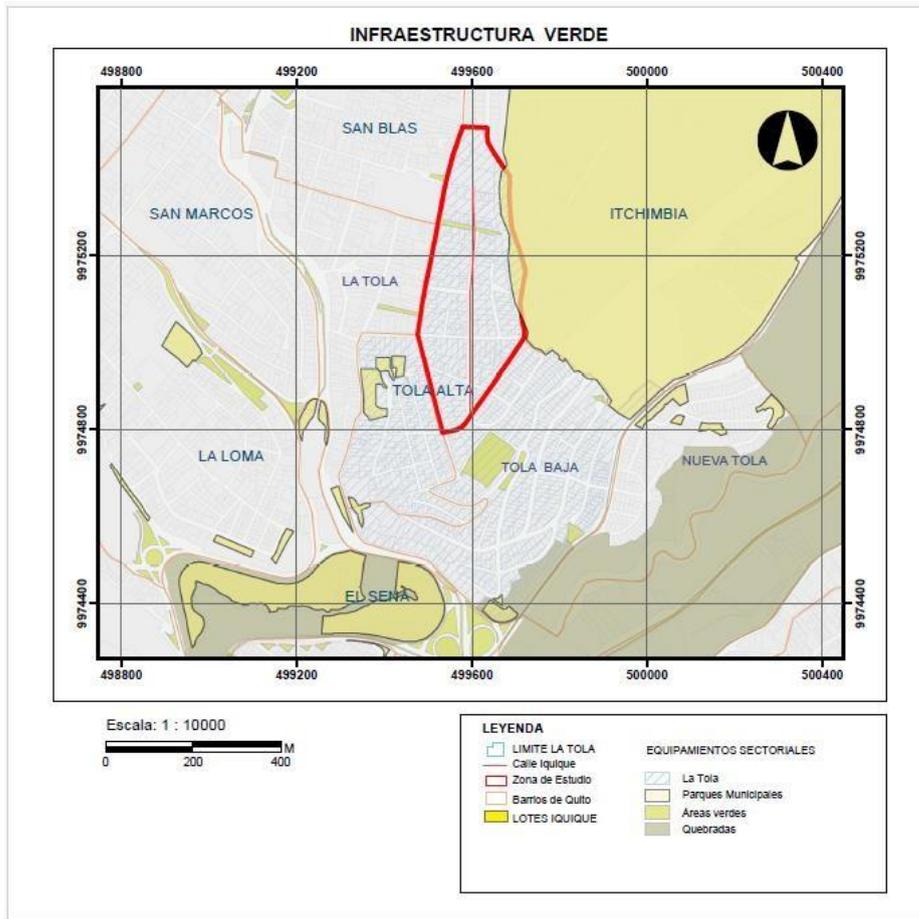
En cuanto a la accesibilidad La Tola está provista de paradas de bus en la calle principal Valparaíso. A pesar de estar provista de transporte público su morfología urbana dada por su topografía, presenta una situación desfavorable para el peatón ya que presenta pendientes muy pronunciadas; para salvar el acceso a las partes más altas del barrio, se ubicaron escalinatas. En ciertos tramos las escalinatas son un borde que fragmentan la conectividad vehicular y en otras es única solución de accesibilidad peatonal.

Como principal potencialidad, La Tola está ubicada en la cercanía y a 25 minutos a pie de la Estación de la Marín, articulador principal del transporte metropolitano de Quito en la Av. Pichincha y el intercambiador del Trébol. También está provista de acceso a conexiones viales importantes, como es a la vía arterial Av. Velasco Ibarra.

A pesar de esto el barrio de la Tola sufre una suerte de desconexión, aparentemente abastecida de vías locales, en realidad son la calle Valparaíso desde el norte y la calle Crespo Toral las principales vías de acceso vehicular.

4.4.9 ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES EN LA ZONA DE ESTUDIO

FIGURA: Áreas verdes y espacios públicos.



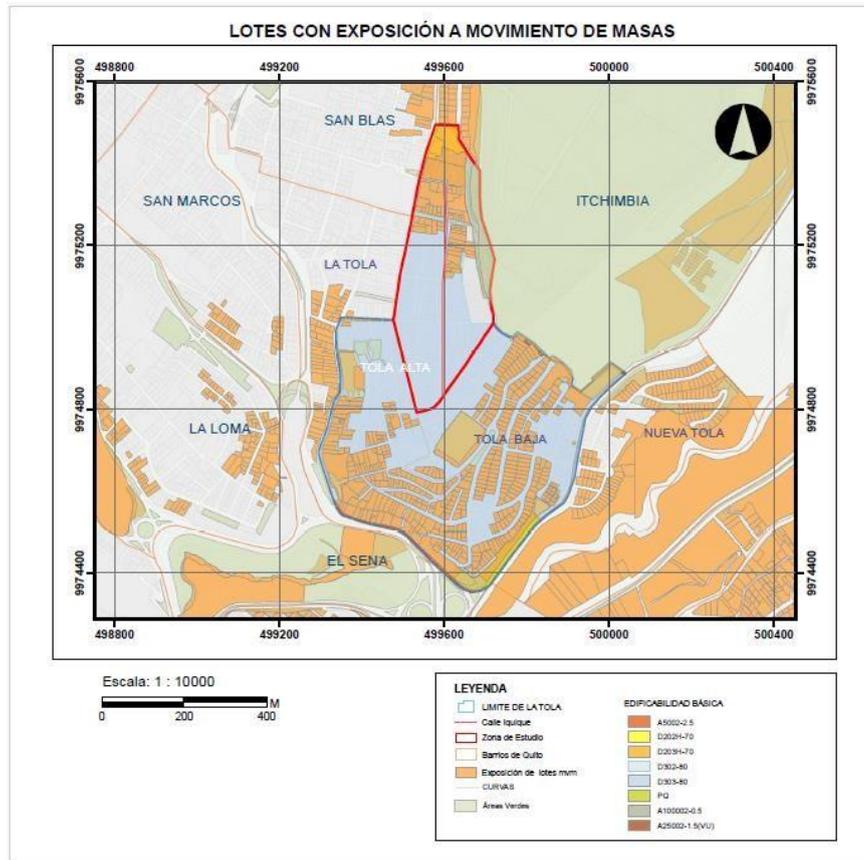
Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Conclusión:

Respecto de sus condiciones físicas y ambientales, en la estructura urbana denota poca superficie de área verde, construcciones y vías tienen alta ocupación de suelo, homogeneizado la Tola Alta y la baja. Su relación con el entorno inmediato en los barrios de la Tola Alta y Tola baja es mínima con respecto a la cobertura de infraestructura verde. Las principales áreas verdes que potencian la riqueza de los barrios de la Tola son el Itchimbía como parque del DMQ. La escala de intervención, nos sugiere la implementación de una infraestructura verde basada en la naturaleza como estrategia para implantar en el barrio.

4.4.10 EXPOSICIÓN DE LOTES A MOVIMIENTOS DE MASA

FIGURA: Exposición de Lotes a Movimiento de Masas



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Conclusión:

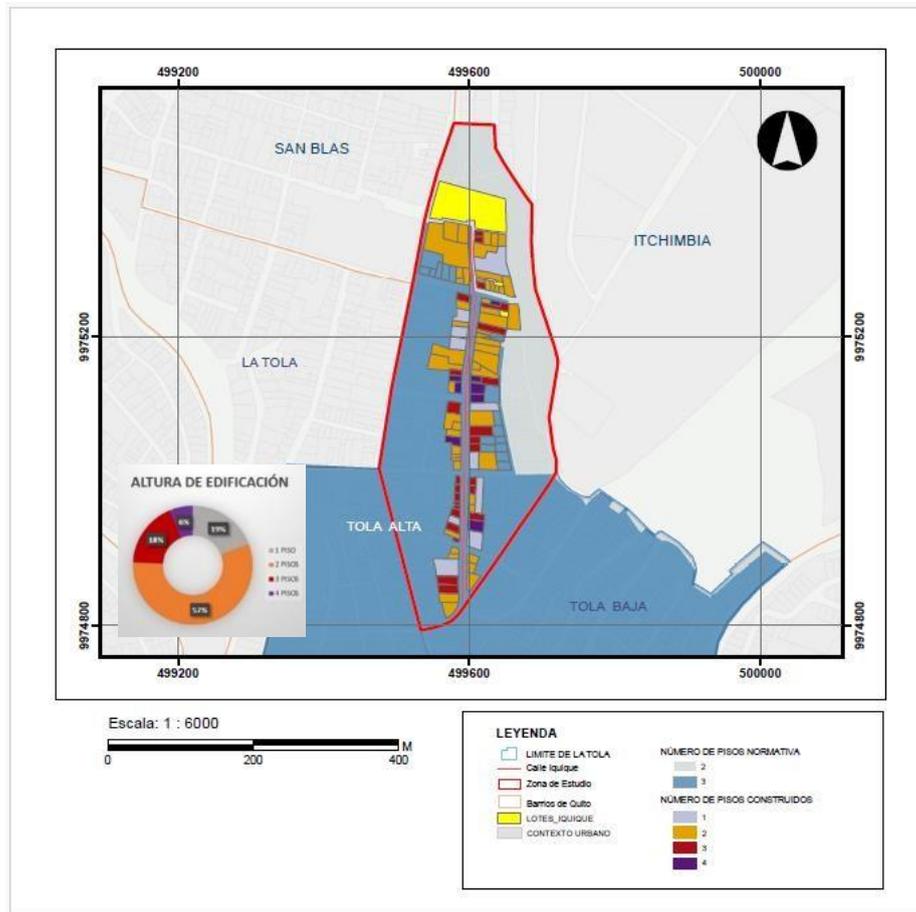
En la figura () se puede observar que en el barrio la Tola Baja sector sur de la zona de estudio existe un porcentaje alto de lotes que se encuentran expuestos a movimiento de masas de riesgo y de bastante consideración, es decir se encuentran propensos a que el suelo se desplace ladera abajo.

Hacia la Casa de las Bandas en la Calle Iquique en el sector Norte existen lotes propensos a deslizamientos de masas que se deben considerar, existen lotes de mayor tamaño y de poca concentración de construcciones por lo que se vuelve más manejable un posible tratamiento de intervención contra la amenaza a movimiento de masas.

4.5 DIAGNÓSTICO CRUCE DE INFORMACIÓN UNIDAD DE INTERVENCIÓN

4.5.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD NMÍNIMA

FIGURA: Altura de Edificación



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

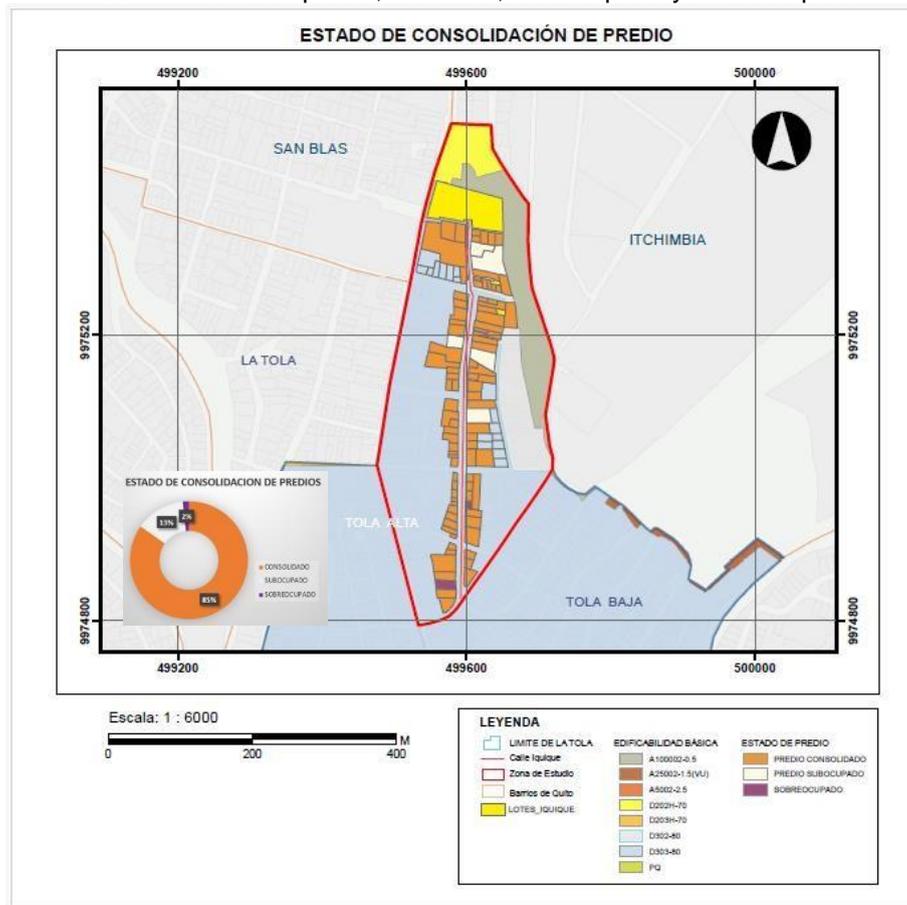
Los predios frentistas en el área de Intervención el 57% de edificaciones son de 2 pisos, el 19% son edificaciones de 1 piso, el 18% son edificaciones de 3 pisos, y el 6% no cumple con la normativa de edificabilidad básica, representan a las edificaciones que tienen 4 pisos.

4.6 UNIDAD DE ACTUACIÓN Y LOTES VACANTES, SUBOCUPADOS Y SOBRECUPADOS

4.6.1 Diagnóstico de lotes con suelo:

- SUELO CONSOLIDADO
- SUELO VACANTE
- SUELO SUBOCUPADO
- SUELO SOBRECUPADO

FIGURA: Lotes ocupados, vacantes, sub ocupado y sobreocupado



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

De acuerdo al análisis realizado el 84,7% son lotes en condición de CONSOLIDADO, el 1,7% están sobreocupados, es decir están sobrepasando la capacidad edificatoria y el 13,6% sumadas las áreas de los predios son SUBOCUPADOS.

EL ESTUDIO: Los lotes aledaños a la Calle Iquique por falta de planificación han tenido un efecto parcial denotando ineficiencia en la división de los lotes. Lotes de mayor área junto a lotes de menor área, otros lotes subdivididos sin tomar en cuenta la normativa y con una morfología irregular.

En su mayoría en un estado alto consolidado como se ve en la figura () con las siguientes áreas. Consecuencia de la falta de control en el proceso de lotización.

FIGURA: Áreas de Lotes ocupados, vacantes, sub ocupado y sobreocupado en la Calle Iquique



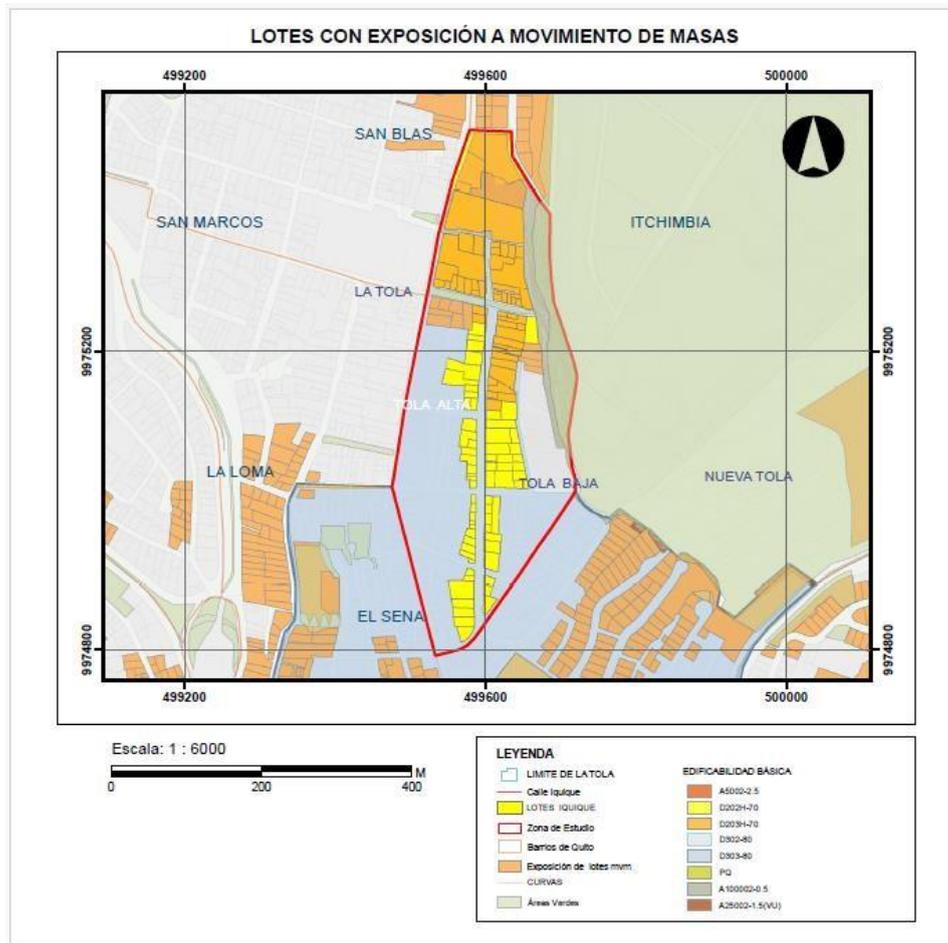
Fuente: elaboración propia

M1: En esta muestra se observa la presencia lo mencionado anteriormente; construcciones no regularizadas dentro de los predios privados y con materiales sencillos a modo de ampliaciones. Superando el COS DE 80% en PB



4.7 EXPOSICIÓN DE LOTES A MOVIMIENTOS DE MASA EN LA CALLE IQUIQUE

FIGURA: Lotes Unidad de Intervención Calle Iquique expuestos a Movimientos de Masa

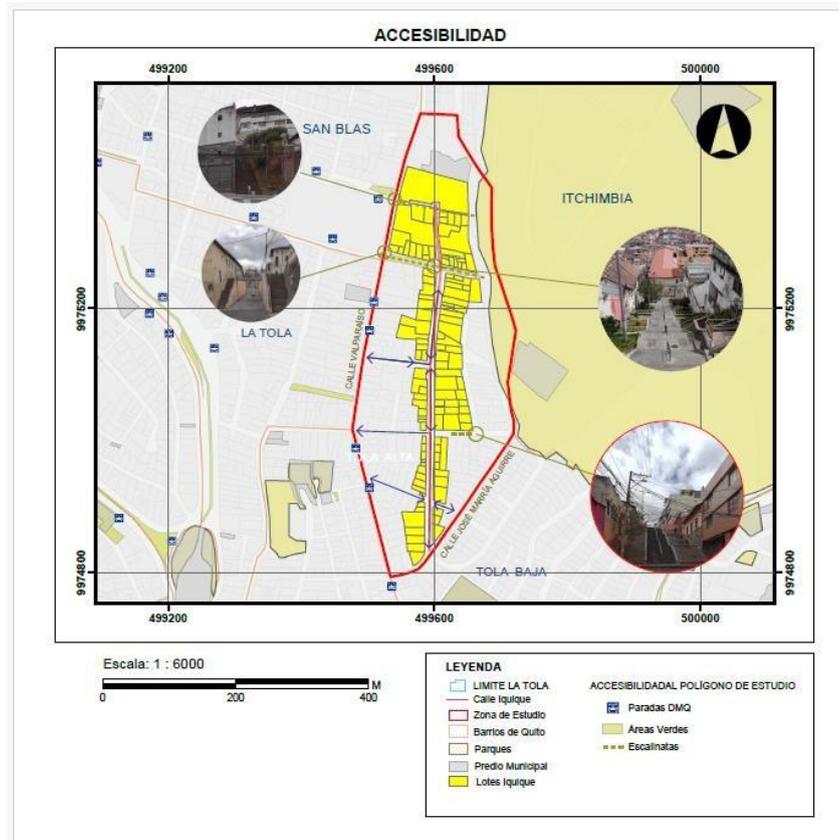


Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Conclusión: Lotes expuestos a movimiento de masas, comprende el 62% de los lotes frentistas en la unidad de Intervención y el 38 % no tiene amenaza alguna. Este análisis nos sugiere que se debe liberar espacio en un entorno en que los lotes son irregulares y no cumplen con el lote mínimo es un estadio propicio para que se dé la construcción informal y desaprovechamiento del suelo.

4.8 SEGURIDAD EN LA CALLE IQUIQUE

FIGURA: Accesibilidad a la Calle Iquique



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

Descripción de Accesibilidad al espacio público

La tendencia de flujos de movilidad es desde la Unidad de intervención hacia el exterior, porque al no tener un polo atractor a la Calle Iquique, como oferta de servicios o comercios que permitan dinamizar los recorridos peatonales, así como también la estancia, debido a su carácter residencial y la dificultad de acceso en términos de factibilidad peatonal se puede evidenciar que las dinámicas barriales son deficientes y la poca interacción social en comparación a la calle Valparaíso da como resultado el decaimiento del espacio público y el poco interés por el cuidado de la imagen urbana de la Calle Iquique.

La calle Iquique como consecuencia ha adoptado una especie de espacio que sensorialmente se percibe inhabitado.

4.8.1 SEGURIDAD

Los Barrios de la Tola se encuentran provistos de equipamientos sectoriales y de diversas categorías:

Existe una Unidad de Policía Comintaria UPC. Y se ubica en la Tola Alta junto al Parque de la Tola cumpliendo un radio de influencia barrial de 400 m.

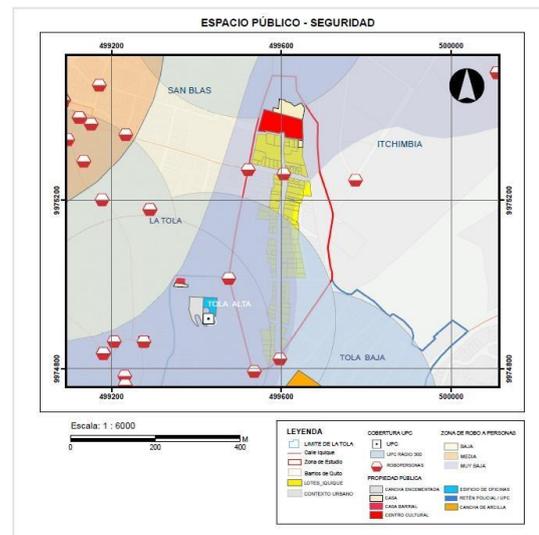
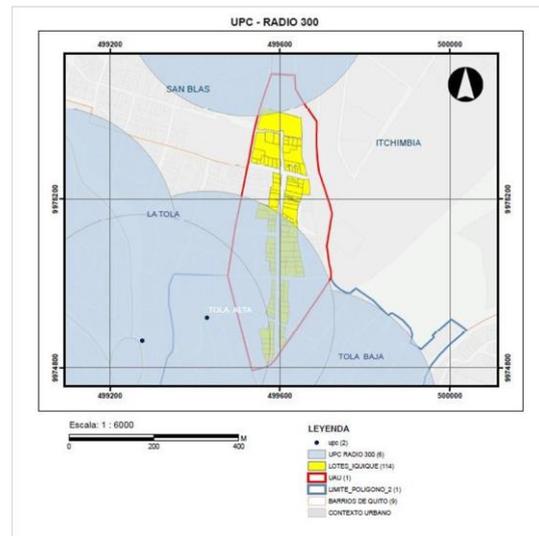
Situación que predispone a la inseguridad y esto se contempla en la fig (). Que nos indica que sea ha realizado robo y asaltos a personas en el lugar donde el radio de influencia no aplica.

- Se observa que no aplica para un sector de la Calle Iquique.

CONCLUSIÓN: Del cruce de información podemos denotar que es en las escalinatas con que ocurre con frecuencia robos y asaltos a personas.

El radio de influencia de la UPC no asume responsabilidad además que el acceso vehicular motorizado por el trazado existente hace difícil la atención inmediata.

FIGURA: Equipamientos Educativos, Culturales, de Salud y Deportivos



Fuente: STHV 2023
Elaboración propia

El primer tramo de la Calle Iquique es un punto débil para la cohesión social y es un atractor para cometer delitos.

A pesar de que existen espacio público como la Casa de las Bandas estos no complementan el servicio de seguridad, tampoco las pocas edificaciones existentes cercanas.

5 DIAGNÓSTICO

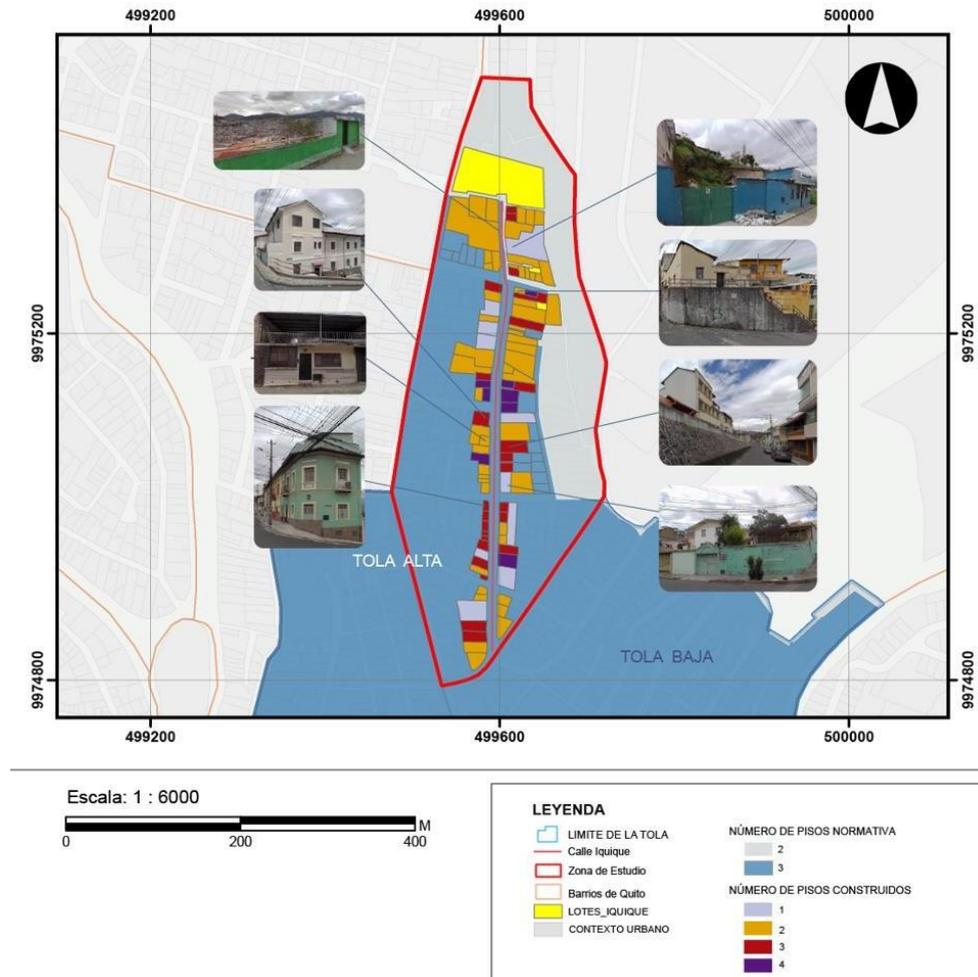


5.1 LEGIBILIDAD – LA IMAGEN URBANA

5.1.1 La calle Iquique como elemento articulador actualmente

Configura una predominante recta de articulación peatonal que parte de en un primer tramo mediante escalinatas, originadas de las llamadas mingas, desde a la calle Valparaíso y subiendo su empinada topografía hacia el Itchimbía, y conjuga a modo de palimpsesto una arquitectura residencial que muestra el empleo del adobe, la teja y la madera, imagen muy particular cuando se integran en el paisaje con la arquitectura de las residencias de los años 40s, 50s que contrastan en la actualidad con la arquitectura contemporánea de los barrios la Tola Alta y su elemento estructurante más llamativo es un muro de contención.

FIGURA: Accesibilidad a la Calle Iquique



Elaboración propia.

1. En el primer tramo de la Iquique debido a la Topografía presenta conexión con el paisaje.



2. El espacio público en decaimiento es evidente ya que no existe una cohesión social y falta de identidad.



3. Otra de las imágenes que marca de manera potente la incidencia de la topografía con el contexto construido, el uso de escalinatas como medio acceso hacia las viviendas y para salvar alturas.



4. La calle Iquique guarda cierta historia edificada, se puede observar en sus intenciones estéticas en las fachadas en construcciones que datan de los 50s.



5. Existen edificaciones a medio terminar, edificaciones así son parte de la percepción de la inseguridad, sin ningún valor estético pueden ser construcciones que se adapten a una renovación integral de la Calle Iquique.



6. La normativa permite construir hasta 3 pisos, a pesar de esto; como se observa en la imagen existen ya construcciones de 5 y 6 pisos. Nos sugiere poder implementar alturas para edificabilidad y aumento de plusvalía.



7. Este predio esquinero expresa arquitectura de construcciones del Quito de antaño. Es una muestra de las capas arquitectónicas, tal como un palimpsesto la Calle Iquique contiene algunas tipologías de los años 40s, 50s, 70s. Contemporáneas.



8. Pocos de los predios que aún se mantiene en una forma de ocupación Aislada. Este tipo de predios pueden considerarse suelo aprovechable que se utilice para proyectos inmobiliarios y ganancia de plusvalía.



POTENCIALIDADES

Potencializar las características paisajísticas que a modo de esquema privilegiados con visuales hacia el centro Histórico y nexa al Itchimbía.

Valorizar la calle Iquique como el elemento estructurante, atractor y conector del Barrio la Tola, aprovechando que en su morfología tienes accesos y remates que provocan permeabilidad.

Un proyecto piloto que debiera funcionar con la propuesta complementaria de uso mixto para albergar de locales comerciales, restaurantes y espacios culturales.

Similar a una calle cultural proponiendo escenarios posibles orientados a que visibilice el espacio público y el palimpsesto del que guarden en sus edificaciones tipología que recuerden el Quito de Antaño.

5.2 POROSIDAD

FIGURA: Muestra 1



Elaboración propia

Muestra1: Casi en su totalidad las residencias están a línea de fábrica, algunas casas tienen blacones y sus ventanas dan hacia la calle lo que les permite participar de la ciudad.

5.2.1 LAS FACHADAS DE LAS CASAS

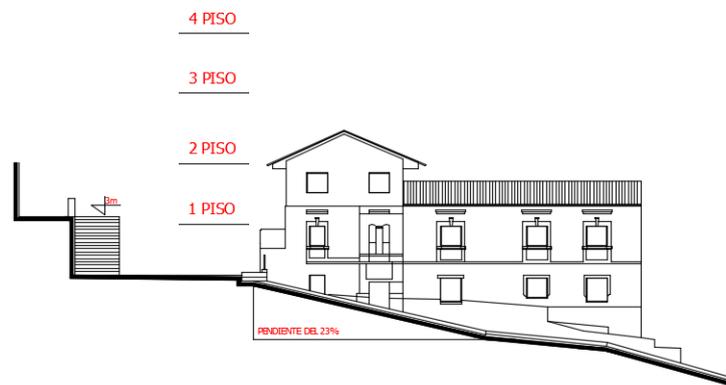
Figura: Relación Barrio con la Calle Iquique



Elaboración propia

Acompañado del crecimiento urbano de Quito, se fueron edificando en lo que hoy conocemos La Tola, modestas casas que aún guardan la tipología de una arquitectura residencial de la época aproximada de los 30s, 40s que adoptan patrones manieristas como transcripciones esquemáticas de reinterpretación latinoamericana quiteña en estos se observan balcones y ventanas de doble batiente. Una arquitectura que guarda esa relación del interior con lo exterior, el hogar con el espacio público.

Figura: Estado Edificatorio del Predio de Tipología



CORTE TRANSVERSAL CALLE ANTOFAGASTA

ESCALA: 1-----100

Elaboración propia

Conclusión: Edificaciones de carácter republicano manierista que demuestran cierta identidad en el valor de la memoria colectiva, un atractivo para el paseo por la Calle Iquique

Otras de las características es su heterogeneidad en las edificaciones como se ve en la siguiente figura

Figura: Estado Edificatorio del Predio de Tipología



Análisis Descriptivo en fachada Tercer Tramo

TERCER TRAMO
ESCALA: 1:100

CLASIFICACIÓN URBANA
OCUPACIÓN SOBRE LÍNEA DE FRENTE
PISO 2
ALTIMETRIA MÁX. 22M
LÍMIT. MÍNIMO: 300

RESIDENCIAL URBANO 3
D303-80



Fuente: Elaboración propia, 2023

5.3 PERMEABILIDAD

La configuración de la Calle Iquique presenta lotes que expresan poca porosidad, carecen de espacio público que atraviese la pieza urbana y han perdido continuidad espacial.

FIGURA: Muestra 2



Elaboración propia

Muestra 2: Algunos predios de la Calle Iquique para ingresar a sus residencias han optado por delimitar accesos e ingresos peatonales siendo pasajes reducidos que se acceden desde el promenade que es el muro de contención lo que evita que haya una continuidad espacial y sea un gran borde.

Se menciona que puede hacerse una analogía como si se tratara de un gran promenade, ya que existe un muro de contención de piedra y es parte de la imagen urbana de la Calle Iquique, funge como un mirador y un paseo a lo largo de su trayectoria.

Virtualmente nos ayuda a delimitar la sección suelos públicos y la previsión de equipamientos como si se tratara de una acera de uso compartido en altura.

5.4 EL BORDE ESTRUCTURANTE DE LA CALLE IQUIQUE

El borde como elemento de la calle Iquique, es un elemento artificial urbano que se origina como solución técnica del aterrazamiento como mecanismo para la domesticación del suelo en el barrio de la Tola y así eventualmente para el aprovechamiento del suelo urbanizable.

Figura: Calle Iquique y Borde



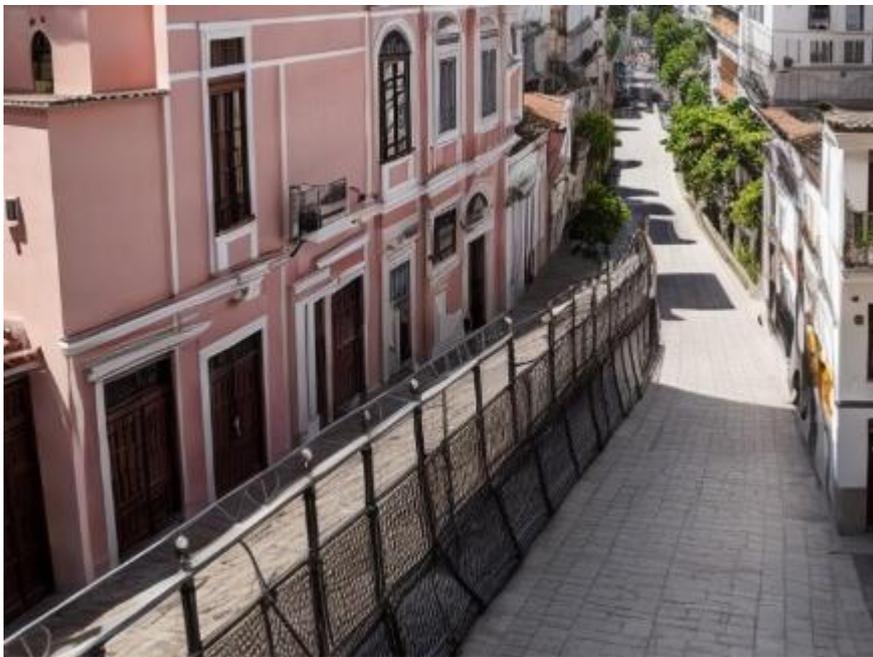
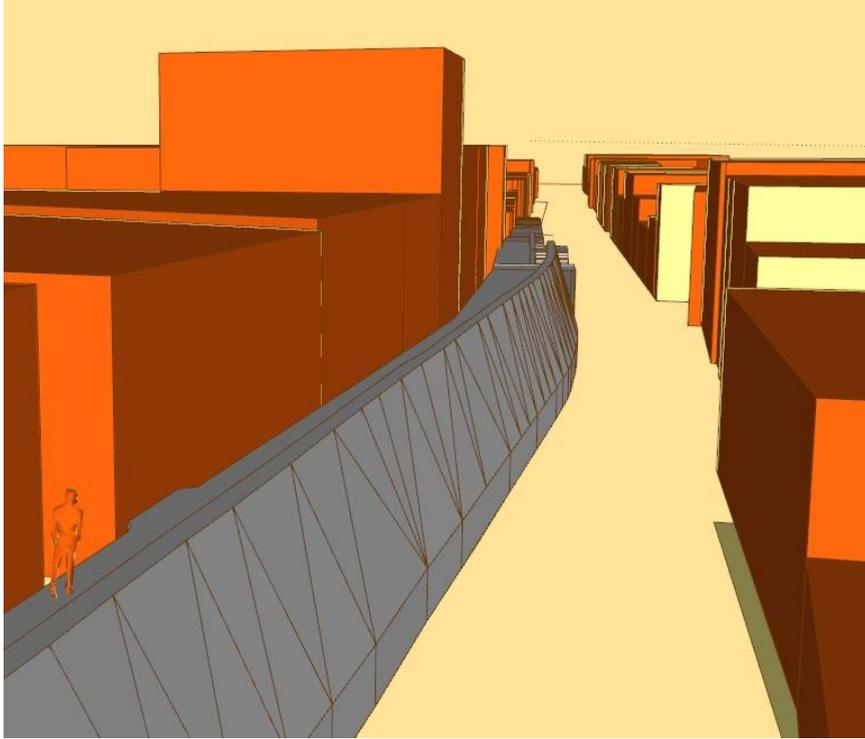
Fuente: Google maps, Street view

“La fascinación por los bordes en su ambivalente y simultáneo papel de división y conexión. Los bordes marcan la transición entre diferentes formas de existencia. Transmiten y controlan el intercambio entre los distintos territorios. Son el campo de juegos de los descubrimientos y de las conquistas. Como resultado de competencias inacabadas, Muestran su estructura urbana”

“Fractal Cities, Betty y Longley, 1994”

Dicho sea; el borde contiene en sí una identidad perteneciente a ese lugar. Enmarcando al entorno circundante y como estrategia de intervención produce paisaje. En este caso la Calle Iquique presenta un borde, concebida como una estrategia de habitar el espacio urbano, es perteneciente a una realidad e identidad del entorno que está vinculada a la cultura y percepción del Territorio.

6 FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA



6.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE PROPUESTA

- Optimizar y mejorar las condiciones urbanas, ambientales, sociales y económicas actuales del sector, aportando a una redensificación sostenible y organizada, con permanencia del uso principal “residencial”, para motivar el regreso de la vivienda y la apropiación del espacio.
- Promover la protección e integración de inmuebles con cierto histórico-cultural, a través de renovación urbana que garantice su sostenibilidad en el tiempo.
- Mejorar el modelo de ocupación actual de manera que articule la vivienda de interés social con la infraestructura y el espacio público, garantizando una mejor utilización y aprovechamiento del suelo en el área de estudio.
- Generar oferta de vivienda con acceso a la población de menores ingresos contribuyendo al repoblamiento en el sector de estudio, aportando así a la disminución del déficit de vivienda de interés social.
- Adaptar y mejorar el espacio público existente con elementos urbanos de calidad que estructuren el área de intervención y lo integren funcionalmente con el entorno circundante de la calle Iquique.
- Mejorar las condiciones de movilidad actual en la calle Iquique, mediante la generación de espacios que garanticen la convivencia de tal manera que se complemente y articule a los diferentes modos de transporte.

6.2 ESTRATEGIA DE GESTIÓN SUELO Y FINANCIAMIENTO

Con las consideraciones identificadas en la fase de diagnóstico, en lo relacionado con la situación predial y socioeconómica de la Tola y en el caso particular de la calle Iquique, las principales conclusiones del análisis realizado detonan en el deterioro físico y social, es así que se formula la propuesta del **“INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA”** como una solución ante la situación que se presenta en dicho sector. Es así como se describe en el presente capítulo la estrategia de gestión de suelo, y su financiamiento.

6.3 ESTRATEGÍA DE GESTIÓN DE SUELO

Del análisis territorial realizado, la intervención en la calle Iquique de la Tola, se ha considerado viable desde sus diferentes componentes, esto implica ajustar aspectos puntuales, sin adulterar el modelo de gestión actual, en el cual se consideran elementos inmutables según lo establecido en el la LOOTUGS, al encontrarse en el polígono de intervención territorial PITU020, signado con un tratamiento de **“Protección urbanística”**.

Sin embargo, esta intervención implica realizar un ***tránsito de norma urbanística y la adecuación a los estándares establecidos***, a fin de optimizar de forma equilibrada las cargas y beneficios.

De conformidad a la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), se adopta la Unidad de Actuación Urbanística como el instrumento de gestión para nuestra zona de estudio.

EL cual permitirá garantizar una distribución equitativa de las cargas y beneficios, puesto que este instrumento:

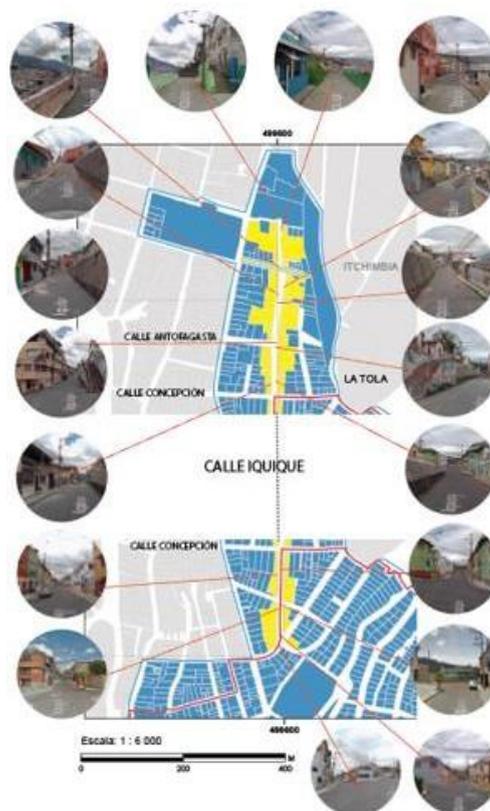
“Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.”

Bajo este marco normativo, y el análisis realizado en el diagnóstico predial, se plantea. El PLAN DE REACTIVACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA EN LA CALLE IQUIQUE DE LA TOLA, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA”.

Como un modelo de estrategia de gestión pública y privada.

- La gestión pública estaría a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en uso de las facultades que le permiten ejecutar programas de renovación urbana.
- La delimitación de la Unidad de gestión responde el análisis del entorno circundante de la calle Iquique considerada como espacio público a recuperar y como eje articulador del sector de la Tola Histórica con La Tola (Tola Alta y la Tola baja).

Figura: Imagen Urbana de la Calle Iquique



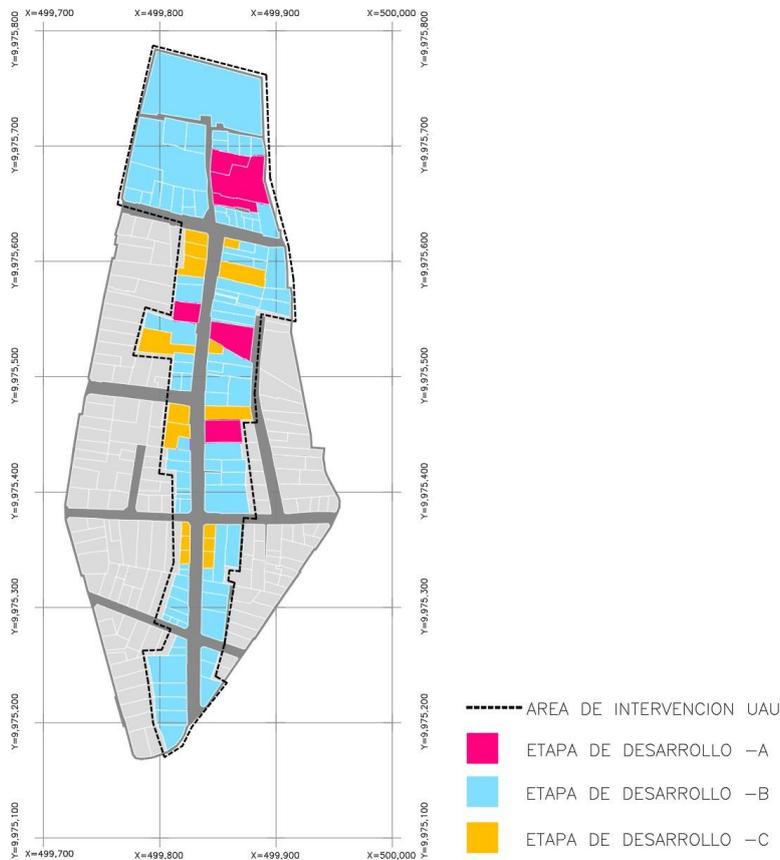
Elaboración propia

La estrategia de intervención entonces se la propone a través de la asignación de tratamiento urbanístico de renovación urbana “**modalidad de reactivación**”, que corresponde a tres componentes o etapas de desarrollo en el área de intervención:

- A. Zona de vivienda de interés social en predios sub ocupados y con potencial urbanístico identificados en la fase de diagnóstico.
- B. Intervención en las edificaciones existentes, con el fin de promover la redensificación del sector, conservando su estructura arquitectónica, estimulando la generación de nuevos elementos o acondicionamientos arquitectónicos, sobre estos inmuebles se plantea una rehabilitación funcional y cambio de uso, que permita la recuperación espacial y estética, así como la reintegración de los valores patrimoniales perdidos de los mismos. Con el fin de garantizar su preservación y conservación se establecen los siguientes lineamientos.
- C. La intervención en la calle Iquique de la Tola, plantea como propuesta adicional la conservación e inclusión en el proyecto urbanístico los **Bienes de Interés Histórico Cultural** que existen en la zona de estudio, agrupándolos de cierta forma en un área de “manejo diferenciado”.

La distribución por etapas de nuestra Unidad de Gestión se podrá ejecutar independientemente una de la otra, y su desarrollo no necesariamente deberá ser cronológico.

Figura: Esquema de Área de Intervención



Elaboración propia

Tabla: Etapa de Desarrollo

ITEM	ETAPA DE DESARROLLO	No. DE PREDIOS	AREA ha.	AREA m2
A	ZONA DE RENOAVCION VIVIENDA VIS	6	0.396 has	3.961,94 m2
B	ZONA DE RENOVACION – MODALIDAD REACTIVACION EDIFICACIONES EXISTENTES	99	0.43 has	4.384m2
C	ZONA BIENES CON VALORHISTORICO MANEJO DIFERENCIADO	17	3.1 has	31.192 m2
D	ESPACIO PUBLICO	--	6.1	6.117 m2

Elaboración propia

6.4 ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO

Partiendo de la premisa de que los gobiernos municipales son los titulares de los derechos de edificación, es decir tienen la potestad de asignar derechos de edificación en función de lo establecido en el PUGS.

La Ley establece la obligatoriedad de exigir a propietarios de “predios privados” una participación del Estado en el beneficio económico que genere el cambio de clasificación, uso o aprovechamiento de suelo y como incentivo la misma Ley prevé también cierta flexibilidad en la concesión onerosa en caso de que los proyectos que se planteen, impliquen construcción de **“vivienda de interés social”** o renovación urbana.

En este sentido con miras a garantizar el financiamiento que implica la intervención en la en la calle Iquique de la Tola, se propone mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios identificados como potenciales a través del proceso de integración parcelaria y la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios, la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, garantizando así también la participación social en los beneficios producidos por la intervención urbanística planteada.

6.5 DESARROLLO DE LA PROPUESTA PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

La Calle Iquique se convierte en el elemento articulador y conector del medio urbano con la unidad de gestión planteada; intenta conectar los tejidos sociales para que la vocación del barrio actual, en su medida se convierta en actores claves de dinamización a través de la participación ciudadana y la creación de redes sociales. Imperando en su condición de “barrio tradicional.” Se constituye como un proyecto urbano cuyo mayor valor e interés es contribuir a la recuperación urbana del sector y su reactivación a través de estrategias urbanas

que propendan por la articulación de las diferentes actividades que configuran su entorno.

La propuesta busca por medio de la revitalización de la calle Iquique y la generación de espacio público que albergará actividades pasivas y activas para sus habitantes, intentando consolidar y articular el espacio público.

6.6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

La “INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA” se constituye como un proyecto urbano cuyo mayor valor e interés es contribuir a la recuperación urbana del sector y la consolidación de la calle Iquique a través de estrategias urbanas que propendan por la articulación de las diferentes actividades que configuran su entorno.

La propuesta busca por medio de la revitalización y generación de espacio público que albergará actividades pasivas y activas para los habitantes del sector y la mezcla de usos residenciales y de comercio, el reforzamiento del carácter residencial del sector por medio de una redensificación cualificada y sostenible del sector.

Figura: Trayecto de la Calle Iquique



Elaboración propia

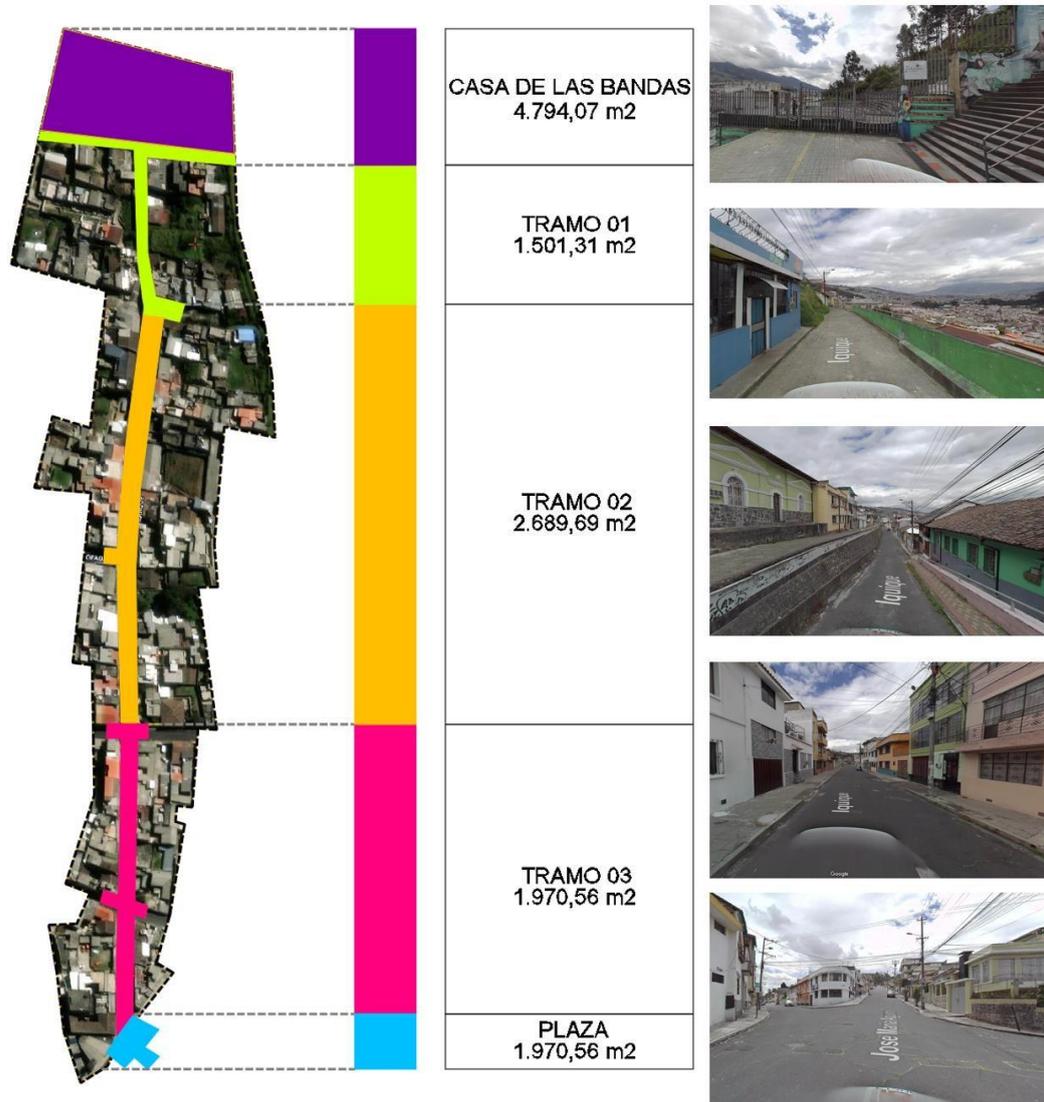
El proyecto articula su borde urbano, “casa de las bandas” donde inicia el proyecto como con el trayecto de la calle Iquique, conformándose un solo elemento que sustentará la centralidad y mantendrá un equilibrio de usos y de escalas. Teniendo en cuenta que uno de los objetivos principales es el conformar un sistema de espacio público organizado e integrado de manera funcional a su entorno urbano inmediato, se plantea el desarrollo y la articulación del espacio público a través de la calle Iquique como eje estructurante, conformada por los siguientes elementos:

Tabla: Áreas Proyecto Urbano

ITEM	DESCRIPCION	AREA (m2)
1	LA CASA DE LAS BANDAS	
2	CALLE IQUIQUE TRAMO I PEATONAL	4.794,07
3	CALLE IQUIQUE TRAMO II PEATONAL COMPARTIDO AREAS DIFERENCIADAS	15.01,31
4	CALLE IQUIQUE TRAMO III CONVENCIONAL	2.689,69
5	PLAZA CALLE IQUIQUE INTERSECCION CALLE ARTURO BORJA	1.970,56

Elaboración propia

Figura: Tramos de Intervención Urbanística de la Calle Iquique

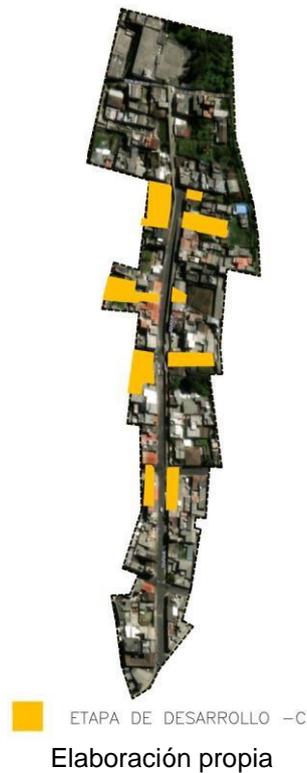


Elaboración propia

6.7 ZONA DE BIENES CON VALOR HISTORICO MANEJO DIFERENCIADO

La intervención en la calle Iquique de la Tola, plantea como propuesta adicional la conservación e inclusión en el proyecto urbanístico los **Bienes de Interés Histórico Cultural** que existen en la zona de estudio, agrupándolos de cierta forma en un área de “manejo diferenciado”.

Figura: Etapa de Desarrollo C - Calle Iquique



Sobre los inmuebles existentes con cierto valor patrimonial se plantea una rehabilitación funcional y cambio de uso, que permita la recuperación espacial y estética, y la reintegración de los valores patrimoniales perdidos de los mismos. Con el fin de garantizar su preservación y conservación se establece las siguientes estrategias:

- **Integrar los bienes con cierto valor patrimonial al espacio público:** mediante recorridos, desplazamientos o circuitos peatonales, en el trayecto de la calle Iquique.
- **Generar condiciones para garantizar su sostenibilidad en el tiempo:** Con el cambio del uso actual por usos y actividades dotacionales y comerciales que permitan generar recursos para su conservación y sostenibilidad en el tiempo.

- **Habilitar nuevos usos flexibilización de usos:** permitir la adaptación de usos culturales, educativos, y de ocio en los bienes identificados, para ampliar la oferta de eventos, formaciones y encuentros y agendas artísticas, para garantizar la divulgación del patrimonio histórico cultural de la Tola.
- **Definir condiciones específicas como: adosamientos, empates volumétricos y alturas:** intervenciones respetuosas de los bienes identificados orientadas hacia una puesta en valor y su preservación.
- **Establecer acondicionamientos como alternativas de uso de los espacios:** posibilidad de modificar las condiciones espaciales actuales de manera temporal o definitiva para permitir la ejecución o el desarrollo de actividades diversas o múltiples.

Figura: Propuesta programática en Etapas



Elaboración propia

6.8 NORMA URBANA PROPUESTA

De análisis territorial realizado, la intervención en la calle Iquique de la Tola, se ha considerado viable desde sus diferentes componentes, esto implica ajustar aspectos puntuales, sin adulterar el modelo de gestión actual, en el cual se consideran elementos inmutables según lo establecido en el la LOOTUGS, al encontrarse en el polígono de intervención territorial PITU020, signado con un tratamiento de " **protección urbanística**", sin embargo esta intervención implica realizar un **tránsito de norma urbanística y la adecuación a los estándares establecidos**, a fin de optimizar de forma equilibrada las cargas y beneficios

Bajo esta consideración se establece el área de actividad Residencial para el área de intervención, por sus condiciones del entorno y habitabilidad, es un área de oportunidad para la revitalización de usos residenciales que permitan generar dinámicas urbanas al sector con la construcción de viviendas y el uso residencial como tal.

Tabla: Norma Urbana Propuesta

ACTIVIDAD PRINCIPAL	ZONA	ALPICACION
Residencial	Residencial con zonas mixtas de comercio y servicios	Zonas de uso residencial en las cuales se delimitan las zonas de uso residencial exclusivo (NUEVA VIVIENDA) y zonas delimitadas de comercio y servicios (FRENTISTAS A LA CALLE IQUIQUE)

Elaboración propia

6.9 NORMAS DE USO

De conformidad con el plan de uso y gestión de suelo Distrital, los usos urbanos específicos se clasifican para el área de intervención considerando el área de actividad Residencial, comercio y servicios.

Por lo anterior, se establecen así:

Tabla: Propuesta Norma Urbana Uso Principal y Uso Complementario

USO	DESCRIPCIÓN
USO PRINCIPAL	Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las áreas de Actividad, y en consecuencia se permite en la totalidad del área de intervención.
USO COMPLEMENTARIO	Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

Elaboración propia

USO PRINCIPAL

Tabla: Norma Urbana Uso Principal

Código	Tipo de suelo	Actividades
R1A	Suelo urbano consolidado	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.

Elaboración propia

USO COMPLEMENTARIO

Tabla: Norma Urbana Uso Complementario

Tipología	Código	Actividades
Comercio básico	CB1	Panadería (comercio barrial)
		Bazares y similares
		Tiendas de abarrotes
		Tiendas naturistas
		Fruterías

	Confiterías
	Farmacias
	Boticas
	Venta de revistas y periódicos
	Papelería
	Floristería (comercio barrial)
	Heladerías
	Venta de comida rápida
	Venta de videos
	Delicatesen
	Micromercados
	Venta al por menor de jugos
	Cafeterías, bar cultural
	Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas
	Cevicherías
	Picanterías
	Kioscos

Elaboración propia

Tabla: Norma Urbana Uso Patrimonio Cultural

5. USO PATRIMONIO CULTURAL			
Uso	Tipología	Código	Actividades
Patrimonio	Hitos y bienes Arquitectónicos y urbanos	P	Serán determinados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un (MANEJO DIFERENCIADO) que determine los usos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo, de conformidad al CAPITULO 3.2 ZONA DE BIENES CON VALOR HISTORICO MANEJO DIFERENCIADO

Elaboración propia

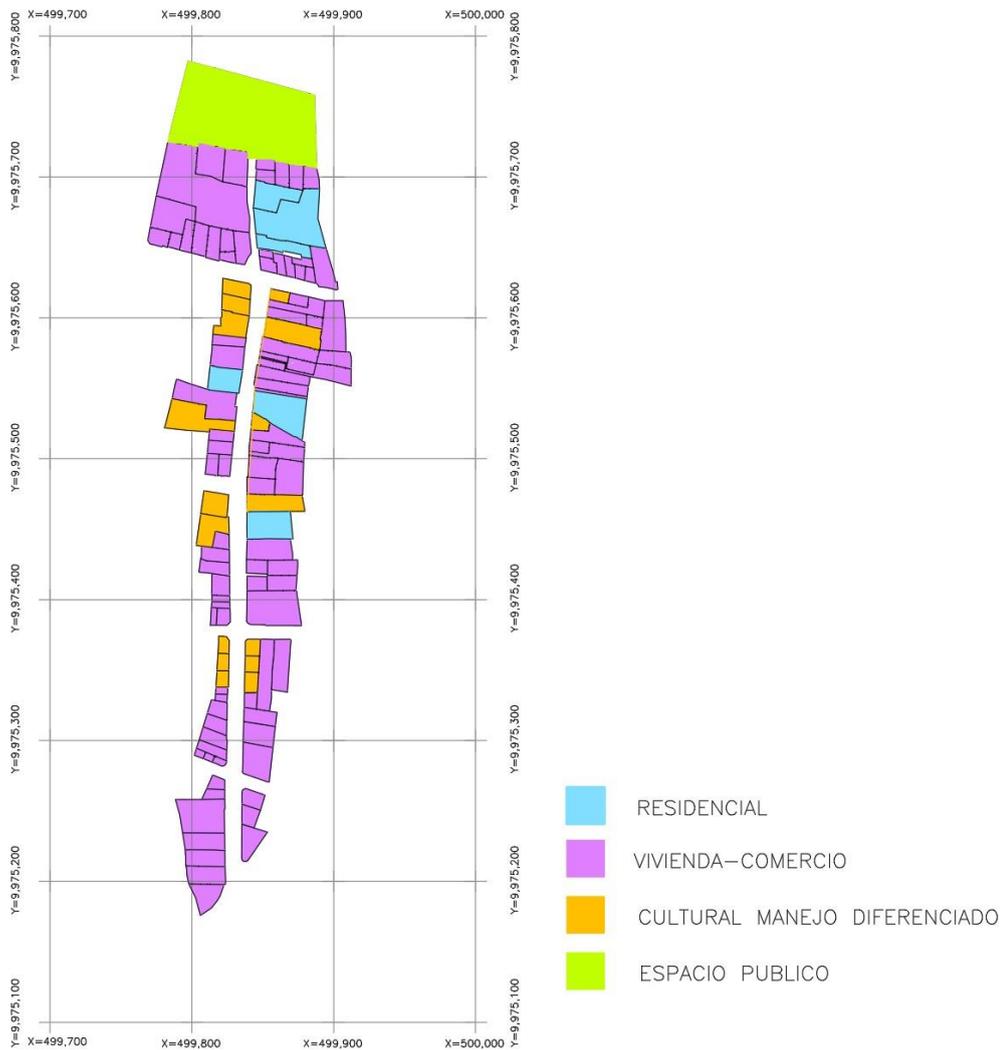
- En toda el área de intervención, la planta baja sólo tendrá la siguiente asignación:

Tabla: Norma Urbana Uso Patrimonio Cultural

USO EN P B	Usos de comercio y/o servicios, equipamiento comunal privado, área de estacionamientos y de circulación vehicular.
------------	--

Elaboración propia

Figura: Normas de Uso Propuesta



Elaboración propia

Tabla: Tránsito de norma urbanística

<p align="center">UNIDAD DE GESTION INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA</p>		
ITEM	NORMA VIGENTE PUGS PU020	NORMA PROPUESTA
CLASIFICACION DE SUELO	URBANO	URBANO

SUBCLASIFICACION DE SUELO	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO
USO DE SUELO GENERAL	RESIDENCIAL	MIXTO
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 4	MIXTO
TRATAMIENTO	PROTECCION URBANISTICA	RENOVACION (reactivación)
LOTE MINIMO	300m ²	300m
FRENTE MINIMO	10m	10m
COS PB	80%	80%
COST TOTAL	240%	320%
FORMA DE OCUPACION	SOBRE LINEA DE FABRICA	SOBRE LINEA DE FABRICA
RETIRO POSTERIOR	3m	3m
ENTRE BLOQUES	6m.	6m
ALTURA DE PISOS	12m.	16m
NUMERO DE PISOS	3 pisos	4 pisos

Elaboración propia

6.10 CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN PARA LOS USOS COMERCIALES Y/O SERVICIOS

- En la planta baja de las edificaciones destinadas a vivienda, frentistas a la calle Iquique, se deberán plantear usos de comercio y/o servicios, respetando un mínimo de 50% de la longitud de cada fachada.
- En el porcentaje restante de la fachada solo se permite la localización de accesos y equipamiento comunal privado.
- En todos los casos, la localización de los usos de comercio y/o servicios deberán propender en generar un solo eje continuo, en ningún caso,

podrá localizarse de manera fragmentada.

- En las zonas o bienes con valor histórico, únicamente podrán desarrollar los usos culturales, educativos, y de ocio en los bienes identificados, para ampliar la oferta de eventos, formaciones y encuentros y agendas artísticas, para garantizar la divulgación del patrimonio histórico cultural de la Tola.

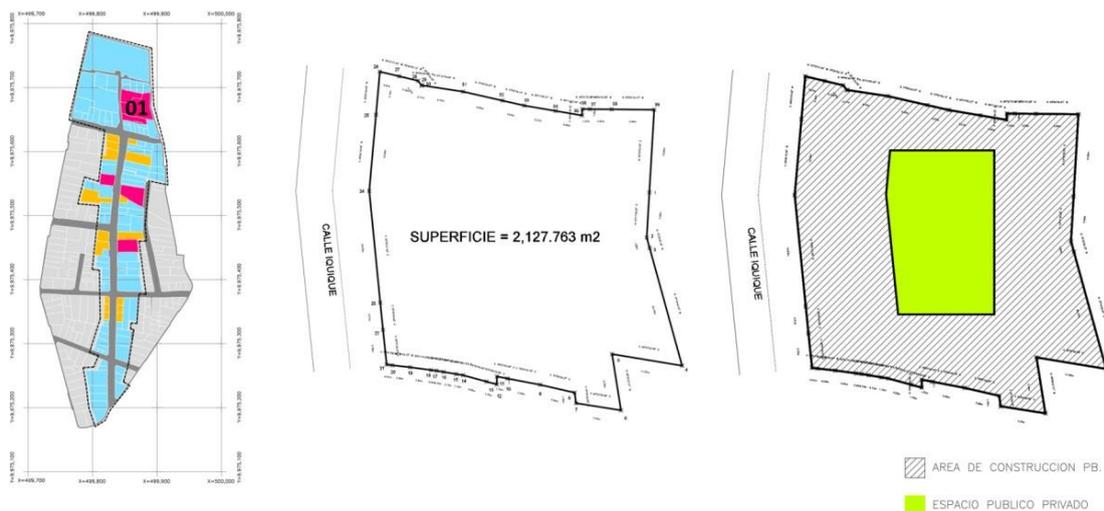
6.11 CÁLCULO DE ÁREAS

AREA DE CONSTRUCCION:

El área de construcción se obtiene para efectos del cálculo de los costos directos de construcción totales. A continuación, se presenta el área total de construcción máxima permitida, de acuerdo a los usos del suelo asignados:

BLOQUE 1

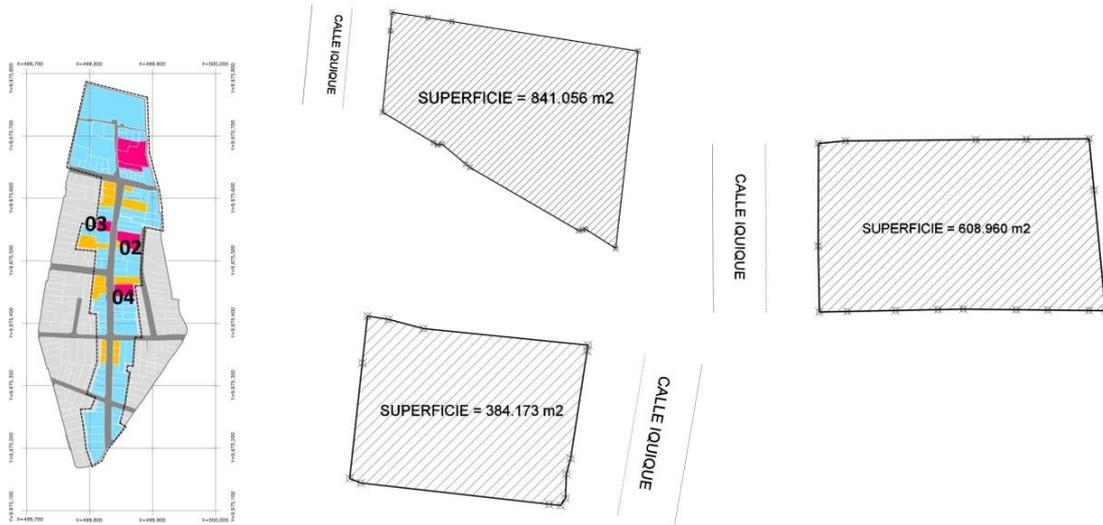
Figura: Bloque 01



Elaboración propia

BLOQUE 2 -3-4

Figura: Bloque 02 -03 - 04



Elaboración propia

Tabla: Propuesta pisos – áreas de construcción

ITEM	AREA DE CONSTRUCCIÓN PROYECTADA POR PLANTA	NUMERO DE PISOS	AREA TOTAL DE CONSTRUCCION
BLOQUE 1	2127.76 m ²	4	8.510,68 m ²
BLOQUE 2	841.05 m ²	4	3.364,20 m ²
BLOQUE 3	384.17 m ²	4	1.536,68 m ²
BLOQUE 4	608.96 m ²	4	2.435, 84m ²
TOTAL			15.847,40 m²

Elaboración propia

6.12 ÁREA TOTAL VENDIBLE

Para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios del área de intervención, los beneficios se entienden como los metros cuadrados de área vendible a los que el propietario y/o desarrollador tiene derecho por la asignación de cargas urbanísticas.

6.13 ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Para el área de intervención los índices máximos de ocupación son los establecidos en el siguiente cuadro. El índice de construcción será resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas, por cuanto se establecen condiciones específicas como índice de ocupación, altura máxima permitida en pisos, y área total máxima construida.

El potencial constructivo definido por el índice de ocupación y resultante para el índice de construcción, se calcula sobre el área útil del suelo objeto de gestión, después del cumplimiento de las respectivas cesiones urbanísticas y de las áreas privadas afectas al uso público.

6.14 EDIFICABILIDAD

El potencial constructivo el área de intervención, se determinará en función de la correcta aplicación de los índices de ocupación y demás normas volumétricas establecidas.

6.15 NÚMERO DE VIVIENDA

A continuación, se presenta el número máximo de viviendas en área de intervención y la densidad calculada sobre área útil. El número máximo de viviendas VIS proyectadas, responde para efectos de cálculo con un promedio/vivienda de 60 m², y un promedio o grupo familiar de 3 personas.

Tabla: cálculo de ocupación

ITEM	AREA DE CONSTRUCCION	AREA NO COMPUTABLE (15%)	AREA UTIL	DENSIDAD	No. DE VIVIENDAS
BLOQUE 1	8.510,68	1.276,60	7.234,08	361,7	121
BLOQUE 2	3.364,20	504,63	2.859,57	143,0	48
BLOQUE 3	1.536,68	230,50	1.306,18	65,3	22
BLOQUE 4	2.435,84	365,38	2.070,46	103,5	35
TOTAL	15.847,40	2.377,11	13.470,29	168,4	225

Elaboración propia

NORMAS VOLUMÉTRICAS

Las normas volumétricas aplicables a el área de intervención son las siguientes:

Tabla: Norma Urbana Volumétricas

COMPONENTES	NORMA
ALTURA EN PISOS	9.60 / 2.40 POR PISO
ALTURA LIBRE ENTRE PISO TECHO	2.40
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SOBRE LINEA DE FABRICA
RETIRO ENTRE BLOQUES O EDIFICACIONES	El ancho mínimo del aislamiento es un tercio (1/3) del promedio de las alturas. La dimensión de la altura se determina a partir del segundo piso de las edificaciones. Los retiros entre edificaciones se aplicarán desde el nivel del terreno.
MANEJO DE VOLADOS	Se permiten los volados a partir del segundo piso cuando éstos se proyecten sobre espacio público, dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas: 1.00 metros
RAMPAS Y ESCALERAS	Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente.

Elaboración propia

7 DETERMINACION DE CARGAS Y BENEFICIOS

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como la LOOTUGS, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo de la “INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA”, se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio.

En desarrollo de lo anterior, en la “**INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE**

LA TOLA” se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente proyecto deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción de la intervención urbanística propuesta y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de esta intervención urbanística se definen en los términos de, artículo 45 LOOTUGS. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios, teniendo en cuenta que los valores monetarios de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del presupuesto del reparto, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo de la intervención urbanística de conformidad al artículo 46 de la LOOTUGS.

DE CONFORMIDAD A LA NORMA ESTABLECIDA EN LA LOOTUGS, para el objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios se ha considerado los siguientes aspectos

Tabla: Ítems de Valoración

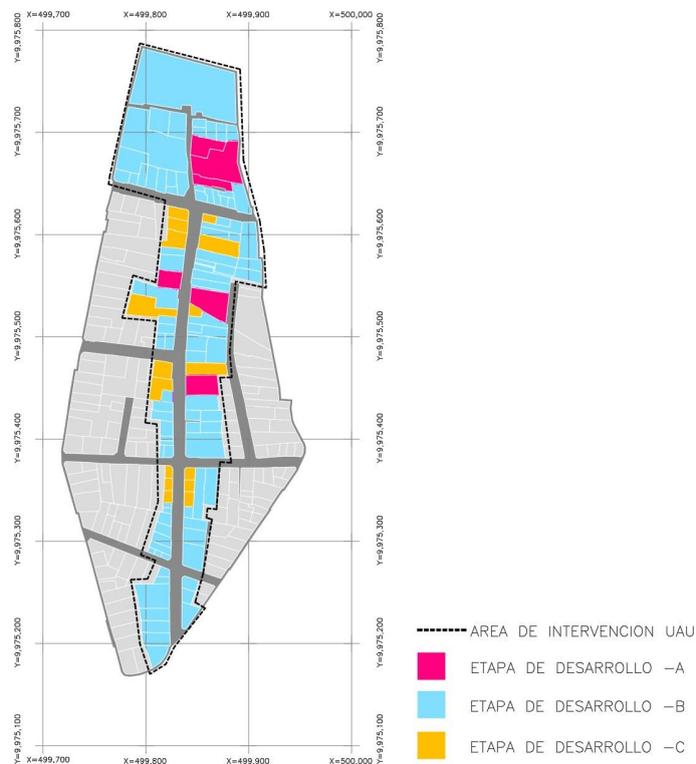
ITEM	DESCRIPCION
I	Composición predial
II	Beneficios – Área vendible y valoración en ventas
III	Costos directos e indirectos – Área total construida y valoración de costos directos e indirectos
IV	Cargas urbanísticas

Elaboración propia

I. COMPOSICION PREDIAL

La INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA. está conformada por un total de 6 predios, comprendidos en la etapa de **desarrollo A**, con área total de 3961,94 m², predios que han sido identificados con potencial urbanístico en la ETAPA DE DIAGNOSTICO.

Figura: Composición Predial



Elaboración propia

II. BENEFICIOS – ÁREA VENDIBLE Y VALORACIÓN EN VENTAS

Para efectos del reparto de la intervención urbanística, los beneficios se entienden como los metros cuadrados de área vendible a los que el propietario y/o desarrollador tiene derecho por la asunción de cargas. En este sentido se realizó la siguiente modelación para determinar el área vendible y área total construida del plan parcial según usos planteados.

Tabla: Tabla Beneficios

ITEM	AREA DE CONSTRUCCION	AREA NO COMPUTABLE (15%)	AREA UTIL	DENSIDAD	No. DE VIVIENDAS
BLOQUE 1	8.510,68	1.276,60	7.234,08	361,7	121
BLOQUE 2	3.364,20	504,63	2.859,57	143,0	48
BLOQUE 3	1.536,68	230,50	1.306,18	65,3	22
BLOQUE 4	2.435,84	365,38	2.070,46	103,5	35
TOTAL	15.847,40	2.377,11	13.470,29	168,4	225
USO	AREA EN M2	VALOR POR m2	POR	VALOR TOTAL	
VIVIENDAS VIS	13.470,29	450 USD		6.061.630,50	

Elaboración propia

III. COSTOS INDIRECTOS

Para la determinación de costos directos e indirectos se ha asumido el 20% de costos indirectos:

Tabla: Tabla Costos Indirectos

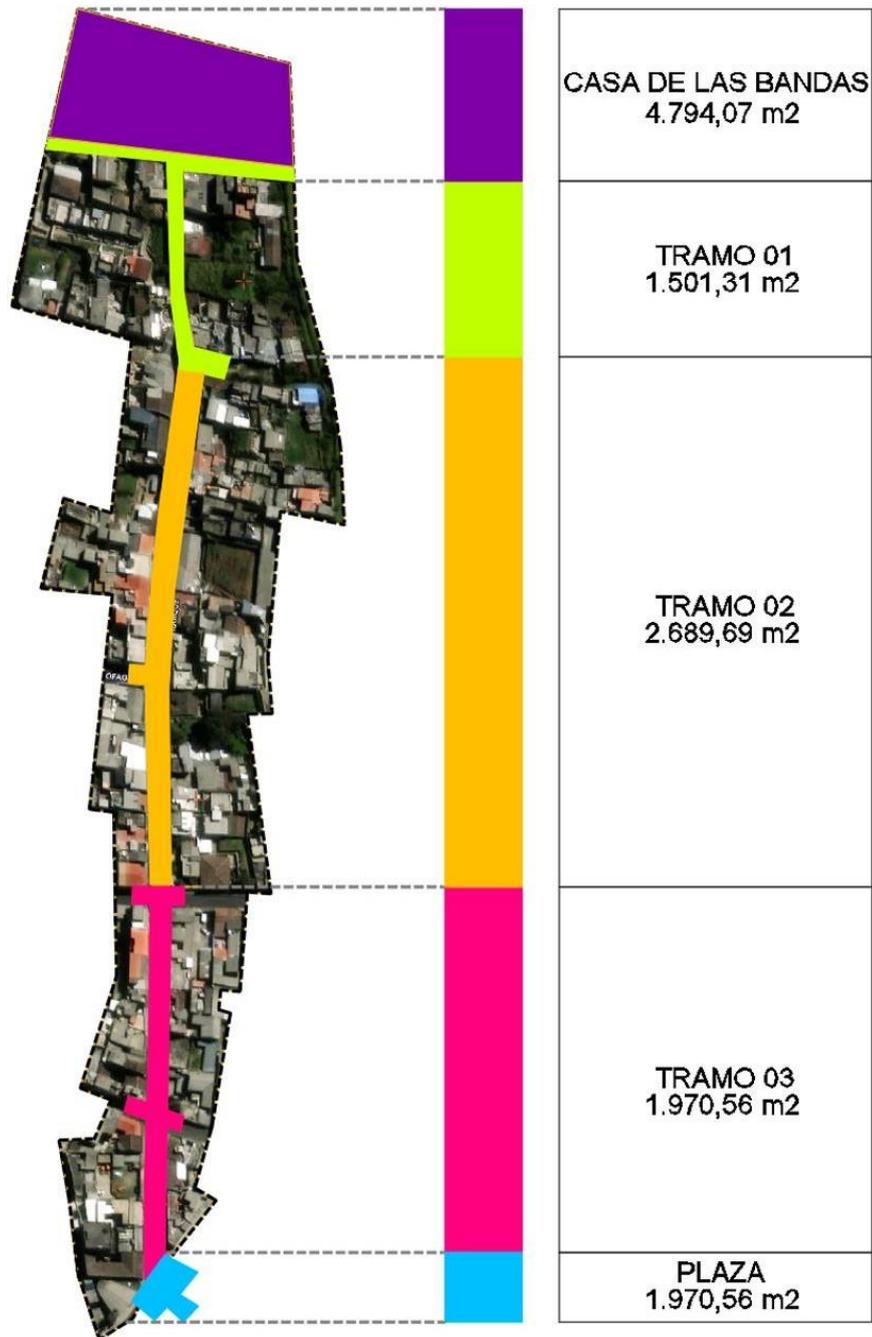
DESCRIPCION	%	VALOR
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	3%	181.848,92
FISCALIZACION	5%	303.081,53
DISEÑOS	4%	242.465,22
GERENCIA DE VENTAS	2%	121.232,61
PUBLICIDAD	2%	121.232,61
TRAMITES LEGALES DE ESCRITURACION Y VENTAS	2%	121.232,61
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	2%	121.232,61
TOTAL	20%	1.212.326,10

Elaboración propia

IV. CARGAS URBANÍSTICAS:

En los términos del artículo 46 de la LOOTUGS, las cargas urbanísticas que dan soporte urbano a los usos propuestos en la intervención urbanística en la calle Iquique son las siguientes:

Figura: Tramos área para asignación de Cargas



Elaboración propio

Tabla: Cargas Urbanísticas

ITEM	DESCRIPCION	AREA (m2)		
1	LA CASA DE LAS BANDAS <u>(NO OBJETO DE REPARTO)</u>	4.794,07		
2	CALLLE IQUIQUE TRAMO I PEATONAL	1.501,31		
3	CALLLE IQUIQUE TRAMO II PEATONAL COMPARTIDO AREAS DIFERENCIADAS	2.689,69		
4	CALLLE IQUIQUE TRAMO III CONVENCIONAL	1.970,56		
5	PLAZA CALLE IQUIQUE INTERSECCION CALLE ARTURO BORJA	1.970,56		
ITEM	DESCRIPCION	AREA (m2)	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN	SUB TOTAL CARGAS
1	LA CASA DE LAS BANDAS <u>(NO OBJETO DE REPARTO)</u>	4.794,07	950 USD	-----
2	CALLLE IQUIQUE TRAMO I PEATONAL	1.501,31	950 USD	1.426.244,50
3	CALLLE IQUIQUE TRAMO II PEATONAL COMPARTIDO AREAS DIFERENCIADAS	2.689,69	950 USD	2.555.205,50
4	CALLLE IQUIQUE TRAMO III CONVENCIONAL	1.970,56	950 USD	1.872.032,00
5	PLAZA CALLE IQUIQUE INTERSECCION CALLE ARTURO BORJA	1.970,56	950 USD	1.872.032,00
			TOTAL	7.725.514,00

Elaboración propia

7.1 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplica con base en lo definido en los artículos 50-51-52 -53 de la LOOTUGS.

Tabla: Carga y Beneficios

ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	CARGAS	7.725.514,00
2	BENEFICIOS	6.061.630,50

Elaboración propia

INCENTIVOS A PROPIETARIOS Y MORADORES (RESTITUCIÓN DE APORTES)

Entendiendo por aportes a los bienes inmuebles o aporte de capital (inicial), que contribuyan a la ejecución de la propuesta de **INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA**. En el caso de haber aportes en efectivo, corresponderán al gobierno central, Municipio del DMQ, empresa privada y terceros interesados en invertir en la intervención urbana propuesta.

En este sentido, dado que en la **INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN LA CALLE IQUIQUE, ENTRE LAS CALLES DON BOSCO Y ARTURO BORJA, DE LA TOLA**, pueden participar diferentes tipos de aportantes sea con suelo o capital, cada uno tendrá opciones de retorno por su participación efectiva.

Se propone las siguientes alternativas de gestión - ejecución del área de intervención para los aportantes:

- I. Vincularse a la propuesta de intervención voluntariamente mediante el aporte de sus inmuebles.
- II. Vincularse a la propuesta de intervención voluntariamente en el negocio inmobiliario mediante el aporte de valores económicos USD.
- III. Vincularse a la propuesta de intervención mediante el aporte total o parcial del inmueble, así como aportes de capital en valores económicos USD

MÉTODOS PARA PAGO DEL APORTE

La restitución de aportes se realizará mediante la entrega de productos inmobiliarios (o su equivalencia en m² de construcción) y/o en valor económico, con la flexibilidad de que se pueda precisar con instrumentos especializados o con otras ecuaciones para pagos de aportes.

VALOR BASE DEL APORTE

Para nuestra propuesta de intervención, se define el valor base del aporte, como el avalúo comercial del predio, emitido por la entidad correspondiente.

A continuación, se desarrollan dos alternativas de remuneración aplicables a nuestra propuesta, representados en el siguiente detalle:



RECURSOS ECONÓMICOS

Con esta alternativa se puede cuantificar la compensación en recursos económicos (USD) a los que tendría derecho el aportante de un bien inmueble.

Para la estimación de este tipo de remuneración se propone aplicar la siguiente fórmula:

$$RA_{re} = VA + (VA \times \% R)$$

Dónde:

RA(ve) = Restitución del Aportante en valor económicos (USD)

VA = Valor del aporte. (Avalúo comercial del predio)

%R = La rentabilidad propuesta 10 %.

PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Con esta alternativa de restitución de aportes, nos permite restituir el valor del aporte, en metros cuadrados de construcción del nuevo desarrollo a los que tendría derecho el aportante inicial del bien inmueble, según el avalúo comercial por m², que se proyecte al momento de la restitución del aporte.

Se plantea la siguiente formula:

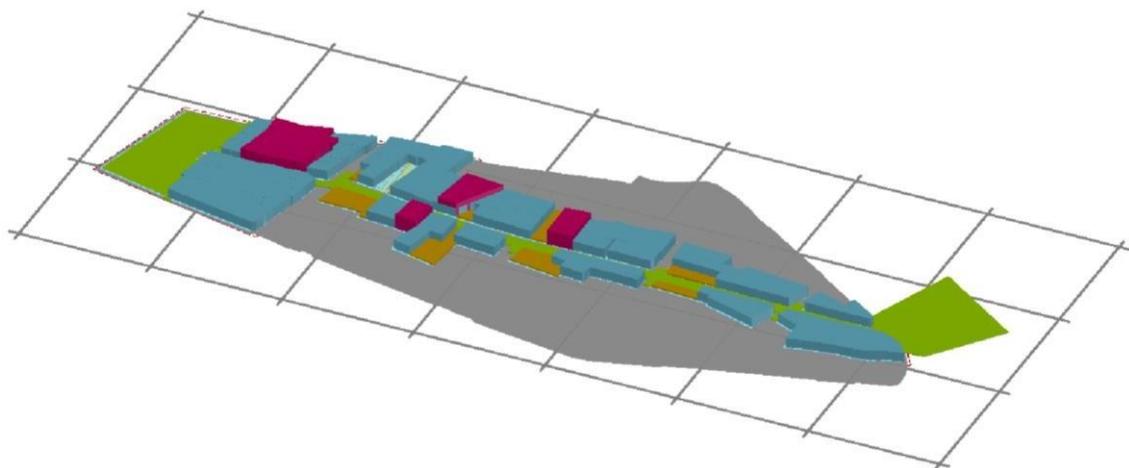
$$RA(m2) = RA(ve) / VC$$

Dónde:

- **RA(ve)** = Restitución del Aportante en valor económico USD.
- **RA(m2)** = Restitución del Aportante en m² (del uso escogido para restitución de aporte)
- **VC** = Valor comercial del metro cuadrado construido (del uso escogido para restitución de aporte)

IMAGEN DEL PROYECTO

Figura: Proyecto asignado cargas y beneficios



Elaboración propia

8 CONCLUSIONES

Se ha planteado cierta flexibilidad normativa con la finalidad de permitir que los procesos de “**renovación urbana**”, planteados en la presente propuesta, puedan tener dinámicas de desarrollo más eficientes en el tiempo y los recursos invertidos y a invertirse tanto públicos como privados.

9 RECOMENDACIONES

Generar fondos de recursos públicos destinados específicamente para dar el empujón o empuje a los procesos de renovación urbana propuestos en el presente documento es de vital importancia, puesto permiten dar credibilidad y tranquilidad para la llegada de la inversión “privada”, como atractor de recursos que se requiere para la ejecución de los proyectos planteados en el área de intervención.

BIBLIOGRAFÍA

- Borja et al (2003), “*El espacio público: ciudad y ciudadanía*” España
- Bellil, Borja y Corti (2012), *Ciudades una ecuación imposible*. Fundación Forum Universal de les Cultures. Editorial Icaria. 1era Edición. Barcelona.
- Cadena, N. (1971). *Estudio-diagnóstico de la marginalidad en barrios heterogéneos de Quito: La Tola-La Loma*. (Tesis de pregrado). Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Jacobs. *Muerte y vida de las Grandes ciudades*.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Administración Zona centro Manuelita Saenz, La Tola, *Memoria Histórica y Cultural*, 2005

Anexo

Corema de Intervención Urbana Calle Iquique.
Cambio de Normativa en el Sector de Actuación.

Plano de Ordenación

