

3.21. Conclusiones análisis actual

Tabla 8. Diagnóstico Estratégico

	Problema	Causa	Efecto	Indicadores	Posibles Soluciones
DEMOGRAFÍA					
POBLACIÓN	Bajo crecimiento poblacional, inferior al ritmo de crecimiento de Quito.	Pérdida de calidad del espacio urbano.	Bajo interés en adquirir los proyectos de vivienda en el sector.	Crecimiento poblacional: . DMQ: 1.9% . Zona de estudio: -1.7%	Mejorar la calidad del espacio público.
	Envejecimiento acelerado de la población.	Intensos procesos migratorios desde la zona hacia el resto de la ciudad o extranjero.	Disminución de actividades de contacto social.	Adultos mayores a 30 años: . 2010: 51% . 2025: 60%	Crear espacio público que favorezca las actividades de esta población.
	Baja densidad en el sector de estudio.	Carácter industrial original de la zona.	Subutilización del suelo.	Densidad: . 50 a 100 ha/has.	Densificar la zona de estudio en altura.
SUELO Y EDIFICACIÓN					
SUELO	Alta presencia de uso de equipamiento privado.	Carácter industrial de la zona, los lotes de mayor tamaño son utilizados por equipamientos.	Superávit de equipamientos de carácter comercial.	Uso de suelo equipamientos comerciales: 56%	Diversificar tipo de equipamientos dentro del sector.
	Existencia de lotes de gran tamaño.	Carácter industrial de la zona.	Falta de legibilidad y ubicación dentro del sector (inseguridad).	Tamaño de lotes: 15000 - 45000 : 49%	Fragmentación de lotes de gran tamaño.
	Inexistencia de usos múltiples (estancia e interacción) hacia la línea férrea.	El uso de suelo no favorece a actividades de este tipo.	Pérdida de vitalidad en el sector.	% de comercios de estancia hacia la vía férrea.	Generar espacios que apoyen y nutran el comercio de estancia. Aumentar la relación entre comercio y vivienda.
VIVIENDA					
VIVIENDA	Bajo crecimiento poblacional en la zona residencial	Migración hacia el norte y el extranjero (problema social), cambio de generación. Las cualidades del espacio urbano no son atractores de actividades.	Transformación a usos no residenciales.		Generar nuevas tipologías de vivienda, las cuales generen integración social y respondan a las nuevas demandas del sector.

	Problema	Causa	Efecto	Indicadores	Posibles Soluciones
ESPACIO PÚBLICO Y TRAMA VEGETAL					
Espacio público vs Espacio privado	El 60% del área cuenta con espacio privado, y su mayoría se destina al viario vehicular.	El diseño del barrio original de uso industrial no dejó espacios público (necesidad de trabajar).	Deterioro de la Imagen Urbana del sector.	Espacio privado : 60% Espacio público (viario vehicular y peatonal): 40%	Generar mayor espacio público destinado al peatón.
Porporción y Escala	Existe un desequilibrio entre el espacio destinado entre aceras y calzada.	Vías planificadas en función del vehículo motorizado.	Ausencia de confort peatonal en tramos puntuales (inseguridad).	. Espacio destinado al vehículo motorizado 76% . Espacio destinado al peatón 24%	Aumentar espacio destinado al viario peatonal, disminuri Cos y forma de ocupación.
	Altura de las edificaciones hacia vías principales no cumplen con altura correspondiente en cuanto a proporción.	Las industrias cambiaron su uso, siendo nuevos equipamientos. Viviendas añadieron uso comercial, manteniendo su altura.	No se aprovecha la proporción potencial hacia las vías Gualberto Pérez, Andrés Pérez, Av. Maldonado.	Cortes viales, especificando alturas, viario vehicular y peatonal.	Generar mayor altura hacia las vías principales.
Proximidad de espacio público	Inexistencia de espacio público, plaza dura, áreas verdes.	El diseño del barrio de uso industrial no dejó espacios para el espacios público.	Falta de apropiación del espacio público, inseguridad, mayor contaminación ambiental.	Análisis actual, cantidad de espacio público duro, áreas verdes existentes en la zona como peatón. Existe 2.49 m2 por habitante. OMS 10 a 15 m2 por habitante (ideal).	Generar espacio público, plazas y áreas verdes.
Superficie verde por habitante	Déficit de área verde que incide en la calidad urbana.				
Calidad de espacio público	Espacio público en mal estado.	Accesibilidad	Deterioro de la Imagen Urbana.	Análisis calificación general del área de estudio es : -1 (calificación baja).	Mejorar el espacio público, proponiendo accesibilidad universal, arborización y equipamiento urbano.
		Falta de mantenimientode espacio público			
		Mala dotación de mobiliario urbano			
		Carencia de vegetación.			
ESPACIO PÚBLICO Y TRAMA VEGETAL					
Accesibilidad desde puntos de la ciudad.	Existencia de único carril exclusivo para el Trole-Bus y no para otros medios de transporte público o alternativo, en vías principales.		Flujos vehiculares en vías principales en gran cantidad, generando tráfico.	Análisis de flujos vehiculares y peatonales.	Crear redes alternativas de movilidad.
Accesibilidad a las redes de movilidad	Déficit de accesibilidad a redes alternativas de movilidad.	Unicamente existen redes de movilidad BRT, Buses.	Debido al alto flujo vehicular, las avenidas se han convertido en bordes.	Mapa de legibilidad y análisis actual.	Generar redes de movilidad alternativa.
Accesibilidad a los servicios de proximidad	Diversidad de servicios entre media - baja (calificación).	Mayoría de los servicios son del mismo tipo, siendo comercios mayoristas.	Movilización a otros sectores de la ciudad.	Análisis actual	Diversificar los servicios dentro del área de estudio.

	Problema	Causa	Efecto	Indicadores	Posibles Soluciones
Flujos vehiculares y peatonales	Mayor flujo vehicular - peatonal hacia las vías principales.	Falta de iluminación y espacio público para el viario peatonal.	Inseguridad	Análisis sensorial, análisis actual.	Rehabilitar las vías secundarias para uso peatonal, dotando de equipamiento urbano adecuado.
EQUIPAMIENTOS					
Equipamientos	Ausencia de equipamientos generadores de actividad.	No se planificó en base a una proyección del territorio y sus habitantes.	Aparición espontánea de equipamientos en industrias.	Análisis actual.	Déficit de equipamientos para la comunidad.
ANÁLISIS SENSORIAL					
Contaminación	Alta contaminación ambiental hacia vías principales y la calle Casitagua.	Basura y residuos del sector	Contaminación ambiental, generando mayor riesgo a enfermedades y deterioro de la calidad urbana.	Análisis sensorial.	Generar estrategias para mitigar la contaminación ambiental y brindar mayor calidad de vida a la población.
		Contaminación visual			
		Contaminación acústica (alto flujo vehicular)			
Legibilidad	Elementos morfológicos dificultan legibilidad.	Uso comercial del barrio, únicamente los elementos comerciales funcionan como nodos y puntos referenciales	Falta de identidad del sector	Mapa de legibilidad.	Crear un mojón o hito arquitectónico urbano como referencia y límite barrial, punto de entrada del barrio.
	Inexistencia de hito o mojón como elemento de referencia.				
Porosidad	Baja porosidad dentro del sector.	Barreras arquitectónicas (muros, etc.)	Inseguridad	Mapa sensorial.	Roper barreras arquitectónicas, abrirse hacia el espacio público.
Horas de actividad	Sector funciona en su mayoría en la mañana.	Servicios.	Inseguridad	Mapa sensorial.	Intensificar horas de uso en la zona de estudio.
Cohesión Social	Pocos puntos de cohesión social.	Barreras físicas	Inseguridad	Análisis sensorial.	Crear espacios para la comunidad de integración social.
		Falta de actividades opcionales dentro del sector	Cohesión social únicamente en espacios comerciales o de transporte.		
	Inexistencia de espacios para reunión comunitaria.	Uso de suelo	Inexistencia de integración y unión social.		

3.22. Abstracto propuesta urbana POU Centro - Sur de Quito

3.23. Niveles de intervención

El área de estudio Centro – Sur presenta diversas situaciones en cada barrio debido al trazado. Dentro de la propuesta se diferencian los niveles de intervención a realizarse en cada zona mediante tres parámetros principales que son:

-Conservación: mantener y/o cuidar los valores, características y formas existentes en el territorio urbano.

-Modificación: “transformación de algunas características sin modificar su esencia” (Diccionario de la lengua española, 2005). Esta definición se aplica en las zonas que mantienen su estado actual pero se proponen cambios menores que beneficien a la calidad de vida de sus residentes.

-Reestructuración: dentro de la propuesta existen zonas en las que se modificó su morfología; generando nuevas propuestas en su trazado, suelo y edificación; cambiando de manera radical al barrio. En estos casos se valoró a las áreas consolidadas para mantenerlas.

La presencia de barrios similares los ubica en una misma categoría en algunos casos; sin embargo se realizó una subdivisión para llegar a una intervención más específica en cada zona.



Tabla 9. Niveles de intervención

Barrio	Nivel de intervención
Los Dos Puentes	Reestructuración/Redesarrollo
Atahualpa - La Magdalena	Modificación/Reanimación
El Camal - El Recreo	Reestructuración/Redesarrollo
La Villaflora	Conservación/Preservación
Chimbacalle	Modificación/Rehabilitación
Los Andes	Conservación/Restauración
Sin Nombre 26	Reestructuración/Redesarrollo



0 500 m

Figura 70. Niveles de Intervención propuesta. Adaptado de Ortiz, M., 2010.

3.24. Intervenciones urbanas

Intervenciones Barriales

EJES

- 1. Eje Villaflores
- 2. Eje conector Los Andes- Chimbacalle

■■■■■ Eje de Intervención Barrial

Intervenciones Sectoriales

EJES

- 3. Eje Patrimonial
- 4. Eje conector Barrio Sin Nombre 26
- 5. Eje Alonso de Angulo
- 6. Eje Machángara
- 7. Eje Rodrigo de Chávez

REGENERACIÓN URBANA

- Regeneración barrio La Villaflores
- Regeneración barrio Los Andes

REGENERACIÓN ESPACIO PÚBLICO

- 8. Regeneración Parque Santa Ana

■■■■■ Eje de Intervención Sectorial

Intervenciones Zonales

REGENERACIÓN ESPACIO PÚBLICO

- 9. Regeneración Canchas Atahualpa

EJES

- 10. Eje Recreativo

■■■■■ Eje de Intervención Zonal

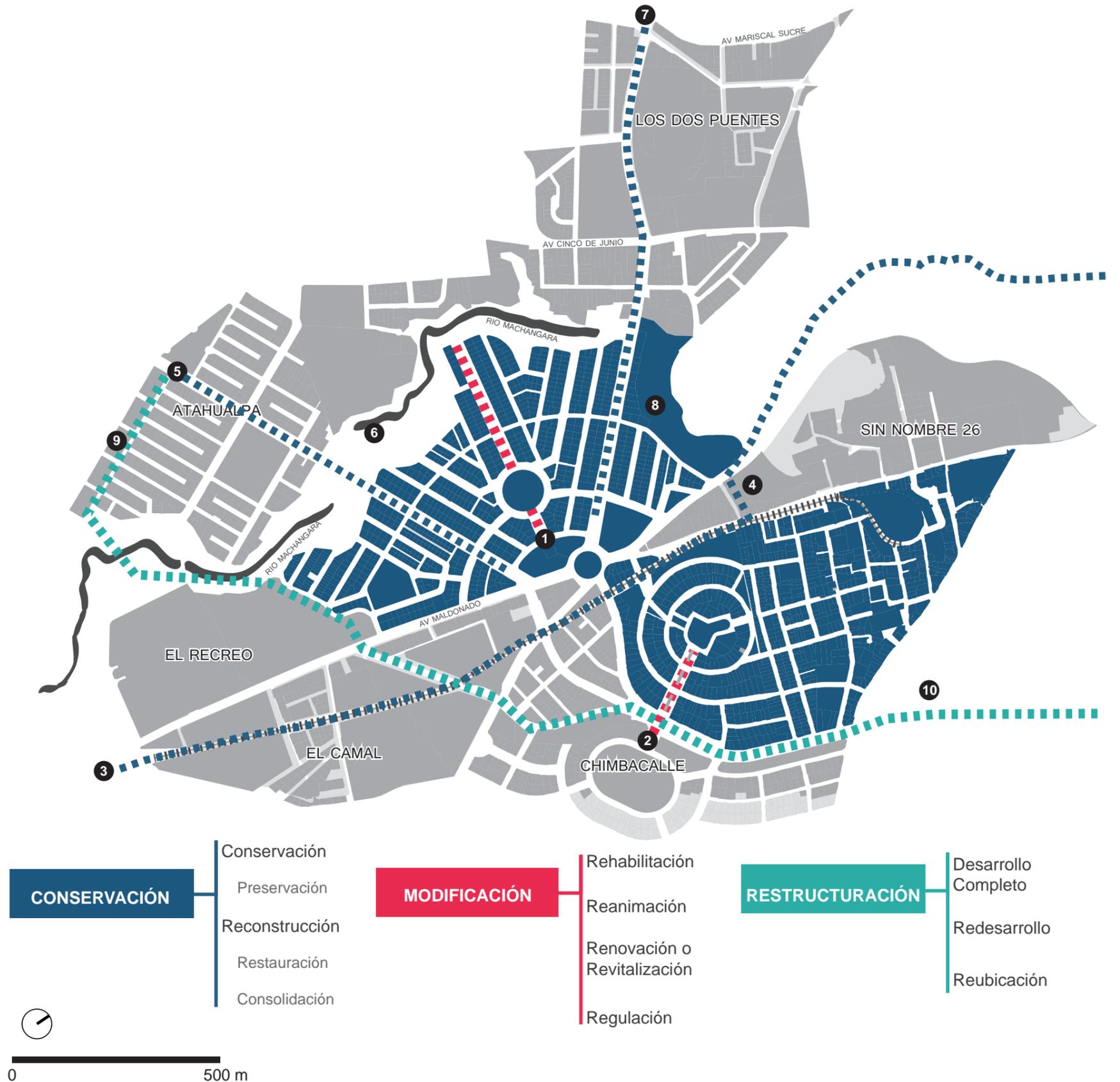


Figura 71. Intervenciones urbanas propuesta. Adaptado de Ortiz, M., 2010.

3.25. Intervenciones espacio público

Intervenciones

1. Eje conector La Magdalena y Dos Puentes
2. Recuperación de borde de quebrada Río Machángara.
3. Eje Barrio El Conocimiento
4. Eje conector MIC y Factoria del Conocimiento
5. Eje Recreativo
6. Eje Patrimonial.
7. Complementarios del Eje Patrimonial.
8. Eje El Recreo
9. Recuperación borde de quebrada Río Machángara sector El Recreo.
10. Intervención Canchas Barrio Atahualpa.
11. Intervención Parque San José de La Magdalena
12. Intervención Parque Santa Ana.
13. Eje Av. Alonso de Angulo
14. Eje Av. Rodrigo de Chávez
15. Eje Av. Gualberto Pérez.
16. Revalorización del Barrio Villa Flora.
17. Recuperación del Barrio Los Andes.

Leyenda

- Red verde con potencial ecológico
- Espacio público existente
- Espacio público propuesto
- Ejes verdes urbanos
- Intervención de ejes verdes
- Eje patrimonial
- Circuito verde



Figura 72. Intervenciones en el espacio público.
Adaptado de POU, 2013, p. 192.

3.26. Trama urbana - Morfología del trazado

Tratándose de un sector consolidado de la ciudad, las intervenciones en el trazado son planteadas en los tres núcleos de desarrollo del plan urbano (zonas sin planificación). Se trata principalmente de creación de nuevas vías, así como de la articulación y categorización de vías existentes. Manteniendo como principal objetivo el conectar el sector y optimizar su articulación con el territorio circundante y por extensión con todo el Distrito Metropolitano de Quito.

Detalle de las zonas de intervención

Respondiendo al crecimiento espontáneo y desordenado que se dio en el área de estudio, la creación de nuevas vías dentro de Los Dos Puentes, El Camal y El Barrio del Conocimiento (Sin Nombre 26), busca integrar estas zonas a su entorno y mejorar las condiciones de conectividad dentro de las mismas. Para el replanteo del trazado se tomó en cuenta la importancia de jerarquizar la movilización peatonal con la intención de reactivar el espacio público, por lo que se determinó una distancia máxima caminable de entre 200 a 300 metros entre vías.

La fragmentación de las manzanas se dio a partir de la continuación del trazado existente, la intención de generar remates y la necesidad de conectar espacios públicos. Esta subdivisión mejora las condiciones de seguridad en las zonas y favorece incluso el acceso a los barrios, interconectando los sectores de la zona de estudio.



Figura 73. Trama urbana propuesta.
Adaptado de POU, 2013, p. 172.

3.27. Zona intervención urbana El Camal

Ubicación



- Proyecto Los 2 Puentes
- Proyectos estructurantes

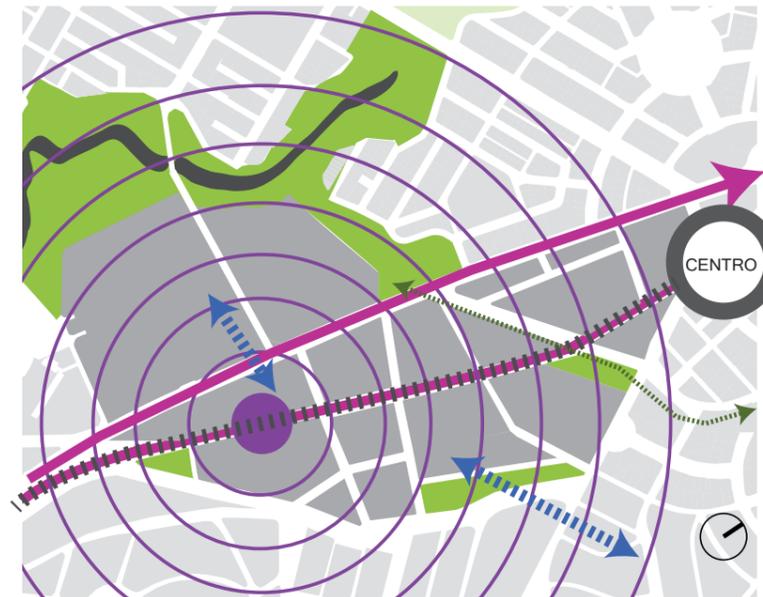
Ubicación

- El barrio se ubica al sur del área de estudio. Limita al suroeste con el Recreo y al noreste con el barrio de Chimbacalle.

Relación con el concepto

- El barrio El Camal busca llegar a una estructuración urbana funcional. Permitiendo la restructuración de equipamientos de importancia zonal, la introducción de proyectos de intervención urbana, que combinen comercio, vivienda y oficinas para asegurar el desarrollo sostenible.

Articulación con el plan general y relación con el entorno.



- Conexión a escala ciudad
- Conexión con otros barrios
- Articulación con el plan general
- Articulación con el eje recreativo-deportivo

Articulación con el Plan General

- Se articula al plan general a través del Eje de la Maldonado y específicamente con el centro histórico mediante el Eje Histórico turístico. Se relaciona con toda el área de estudio a través de la red de espacios públicos.

Relación con entorno

- Se relaciona directamente, a través del eje deportivo, con el barrio de Chimbacalle y el Recreo. Se genera una conexión con Los Andes y el Barrio del conocimiento, por medio del Eje Histórico turístico. Al contar una estación intermodal, el barrio tiene una importante conexión a escala ciudad.

Necesidades

- El barrio tiene la necesidad de restructurar equipamientos existentes, introducir planes de desarrollo urbano que combinen comercio, oficinas y viviendas de manera funcional, y complementarlo con un centro financiero que incentive el desarrollo de la economía local.

Plan general



- Múltiple (vivienda-comercio)
- Equipamiento
- Espacio Público
- Área Verde

Datos Generales

Área total: 23.9 Ha	Área residencial: 6.24 Ha
Área espacio público:	Área valor patrimonial: 0 Ha
Útil: 1.92 Ha	Área equipamientos: 10.41 Ha
Vías: 3.03 Ha	

Población

- Actualmente la zona cuenta con lotes de vivienda subutilizados, albergando tan solo 983 habitantes. La propuesta contempla aprovechar la capacidad real del área, llegando a 1.367 habitantes, proponiendo una densidad de 148,34 hab/ha.

Subutilización Actual

983 Hab

Capacidad Real

1.367 Hab

Figura 74. Aspectos característicos de la zonal el Camal. Tomado de POU, 2013, p. 211.

3.28. Zona de intervención urbana El Camal

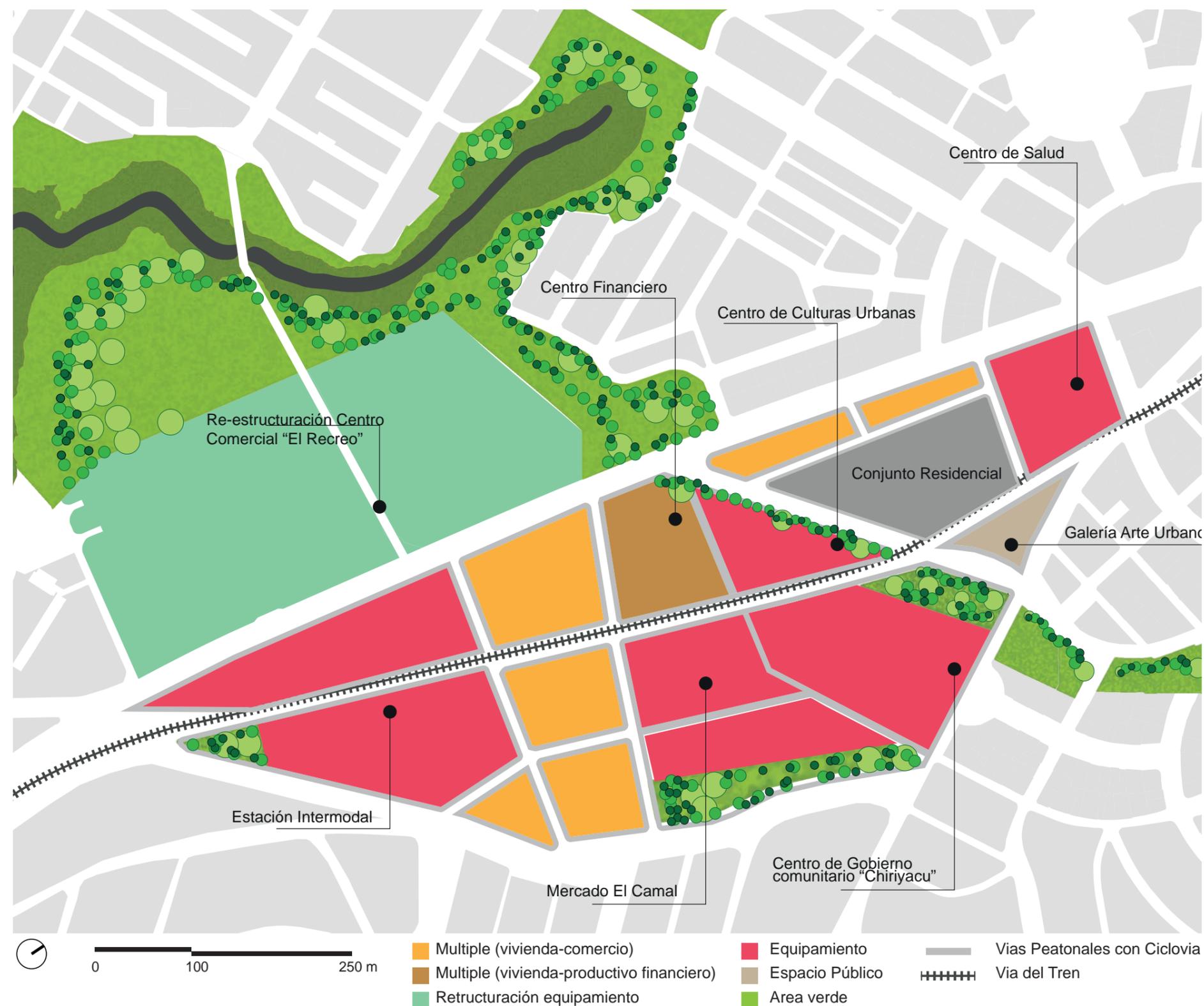


Figura 75. Propuesta zona El Camal. Tomado de POU, 2013, p. 212.

Zonas Consolidadas y Patrimoniales



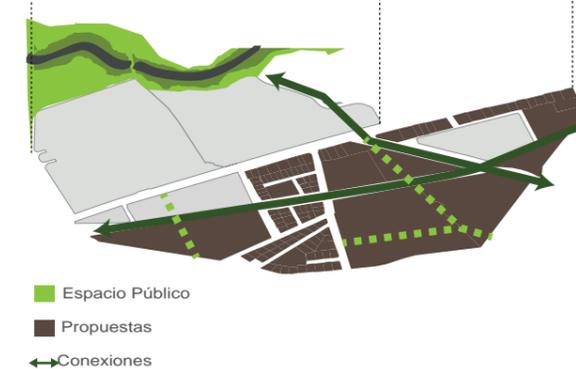
Lotes Vacantes y de Oportunidad



Intenciones de Espacio Público



Intervención y Propuesta



3.29. Uso de suelo

En el caso de las zonas estructurantes, la propuesta plantea diferentes vocaciones de uso de suelo; El barrio de Los Dos Puentes tiene una vocación educativa y productiva, la cual se potenciará con usos similares para formar el carácter de uso requerido en esta zona. El barrio Sin Nombre 26, será una zona con carácter cultural, sin dejar de lado los proyectos de vivienda que deberán ajustarse a la demanda y compatibilidad del uso potencial del barrio. La tercera zona estructurante es la comprendida por el barrio El Recreo y el Camal, que históricamente ha ido consolidándose con el uso comercial. Se plantea consolidar, reforzar y potencializar este uso a partir de proyectos comerciales ya existentes para volverlos más productivos, intervenciones en el actual Centro Comercial El Recreo y el Mercado Municipal Chiriyacu, generarán impulso comercial y económico dentro de la zona. Por otro lado la vivienda actual no es afín al uso comercial marcado de la zona, por lo que la propuesta de uso de vivienda de esta zona debe ajustarse y responder a las demandas generadas por vocación de esta zona estructurante.

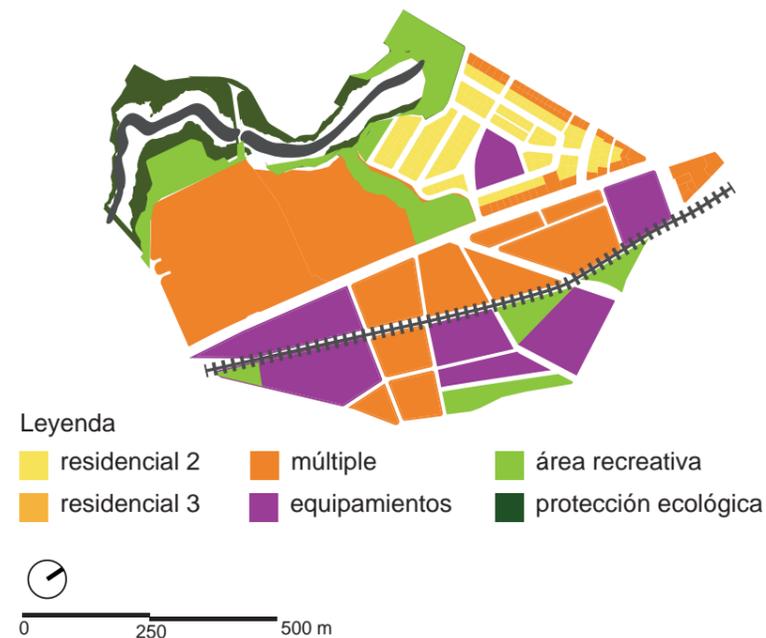


Figura 76. Uso de suelo Camal
Tomada de Pou, 2013, p. 179.

3.30. Tamaño de lote

La zona de estudio, se originó y desarrolló a partir de varias planificaciones urbanas, lo cual generó diversas formas de lotización. Esto se evidencia en el plano de diagnóstico, donde los barrios del Recreo y El Camal mantienen lotes entre 15000 a 45000 m² (Ver anexo 8).

La propuesta se enfoca en la reestructuración de los barrios y zonas estructurantes tomando varias consideraciones que revelan los propósitos generales de planificación en toda la zona de estudio.

1. Fraccionar los lotes grandes para crear continuaciones en el trazado de los barrios inmediatos.
2. Mediante la continuación del trazado generar legibilidad en la zona.
3. Tomar área de los grandes lotes para generar espacio público y así mediante la conjugación de todos estos fomentar zonas con cantidad y calidad de espacio público.
4. Unificar y generar tamaños de lotes en las vías principales para garantizar un uso comercial adecuado a la demanda y escala de comercio de estas vías y así establecer el concepto de productividad y economía que se plantea su zonificación y usos.

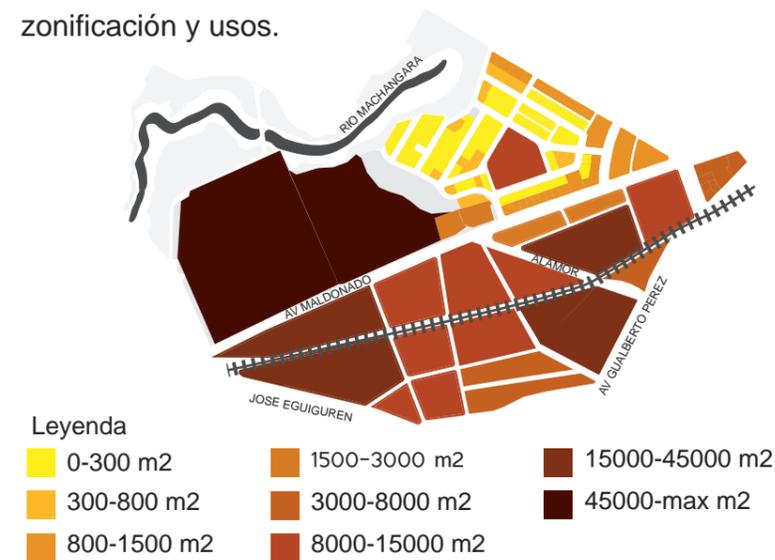


Figura 77. Tamaño de lote Camal
Tomada de Pou, 2013, p. 177.

3.31. Altura de edificación

Se replantearon las alturas de la normativa actual con la finalidad de mantener la escalada adecuada para cada zona estructurante, tomando en cuenta la relación con las vías. Por ello se plantearon alturas máximas de 3 pisos hacia el interior de los barrios y de 6 a 8 pisos en los límites para generar bordes claros, generando límites visuales importantes.

A partir del crecimiento de los bordes se planteó el uso mixto generando revitalización y seguridad dentro del sector, fomentando la diversidad y a su vez la densificación de la zona de estudio aportando a la propuesta urbana.

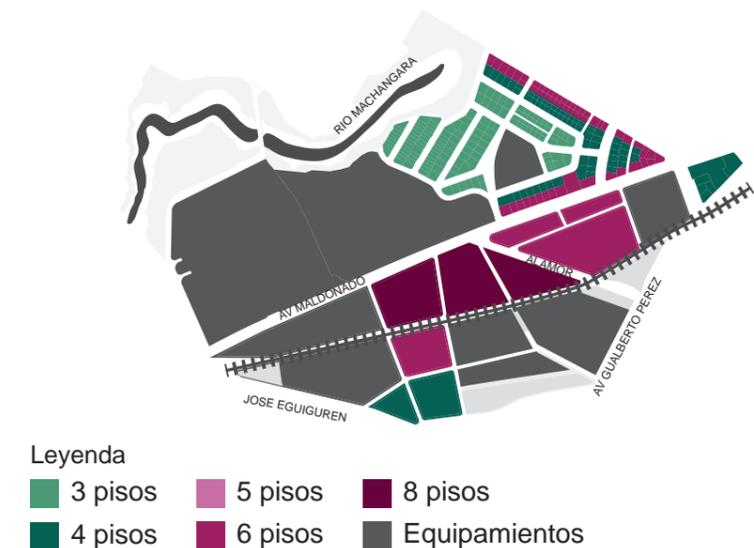


Figura 78. Altura de edificación Camal
Tomada de Pou, 2013, p.178.