

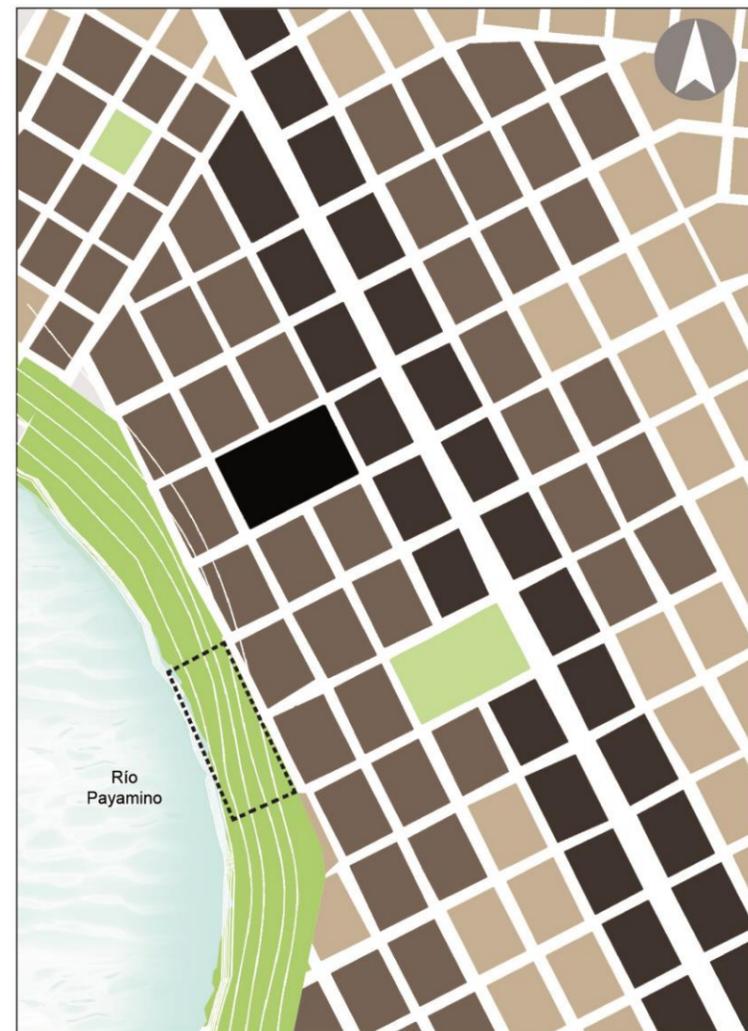
Para entender un poco más como están estructuradas las tipologías de manzana se puede observar en la Figura 331, en el cual esta desglosado cada una de las características que éstas poseen y como están normalizadas en uso, forma, ocupación y altura.

Como está indicado la tipología de alta densidad está configurada por seis pisos de los cuales planta baja es comercio, primer piso oficinas y los cuatro pisos restantes es vivienda y posee una ocupación en planta baja del 50%, teniendo en el área de estudio 37 manzanas estructuradas bajo esta tipología. La tipología de media densidad posee cuatro pisos en el cual la planta baja está destinado a comercio el primer piso a oficinas y los otros dos pisos son vivienda. Esta tipología tiene una ocupación en planta baja del 40% y existen en el área de estudio 33 manzanas bajo esta tipología. Finalmente, está la tipología de baja densidad, la cual posee 2 pisos en el cual planta baja es comercio y planta alta vivienda con una ocupación en planta baja del 25%. Existen en el área de estudio 53 manzanas con esta tipología, esto se da debido a que, al estar en una zona de alto, medio y bajo riesgo de inundación las edificaciones no pueden ser muy altas, por ende, la altura predominante es de dos pisos. Por otra parte, se puede ver que en esta tipología se debe tener un retiro entre edificios de mínimo 6 metros esto para fortalecer la permeabilidad con las áreas verdes que se ubican dentro de cada manzana.

En conclusión, lo que se busca es consolidar en altura la ciudad para dejar de lado la actual tipología de una manzana de escasa superficie en un gran lote y a su vez romper el esquema de lotización existente en el Coca ya que al lotizar y no crecer en altura está ocasionando que la

ciudad crezca desmesuradamente y sin tener un máximo del suelo ocupado.

4.4.1.1.3. Forma de Ocupación



Forma de Ocupación:

- Área de Protección
- Recreación
- Forma 1:** Retiro Frontal pb, línea de fábrica continua en las plantas altas uno y dos, aislado a partir de la tercera.
- Forma 2:** Continua en línea de fábrica pb y planta alta uno, aislado a partir de la planta dos
- Forma 3:** Aislado

Figura 332. Mapa Forma de Ocupación en el sector.

En la Figura 332, se representa gráficamente la distribución de manzanas y su forma de ocupación y a su vez como la lotificación deja de existir para dar paso a la tipología de manzana con la existencia de un único lote el cual debe tener un área mayor o igual a 4 000 m².

En la Propuesta Urbanística se consideran cuatro tipos de ocupación que son aisladas, línea de fábrica, continua y con retiros.

Como podemos observar la forma de ocupación número 1 se ubica en la Av. 9 de Octubre ya que es el lugar de mayor comercio por ser una calle principal, por ende se plantea un retiro frontal en planta baja para generar una mejor circulación del peatón a su vez fortalecer la actividad comercial y la actividad en el espacio público, línea de fábrica continua en las plantas uno y dos y aislado en la tercera, esto con la finalidad de un volado o aterrazado que proteja al peatón y se forme a manera de galería.

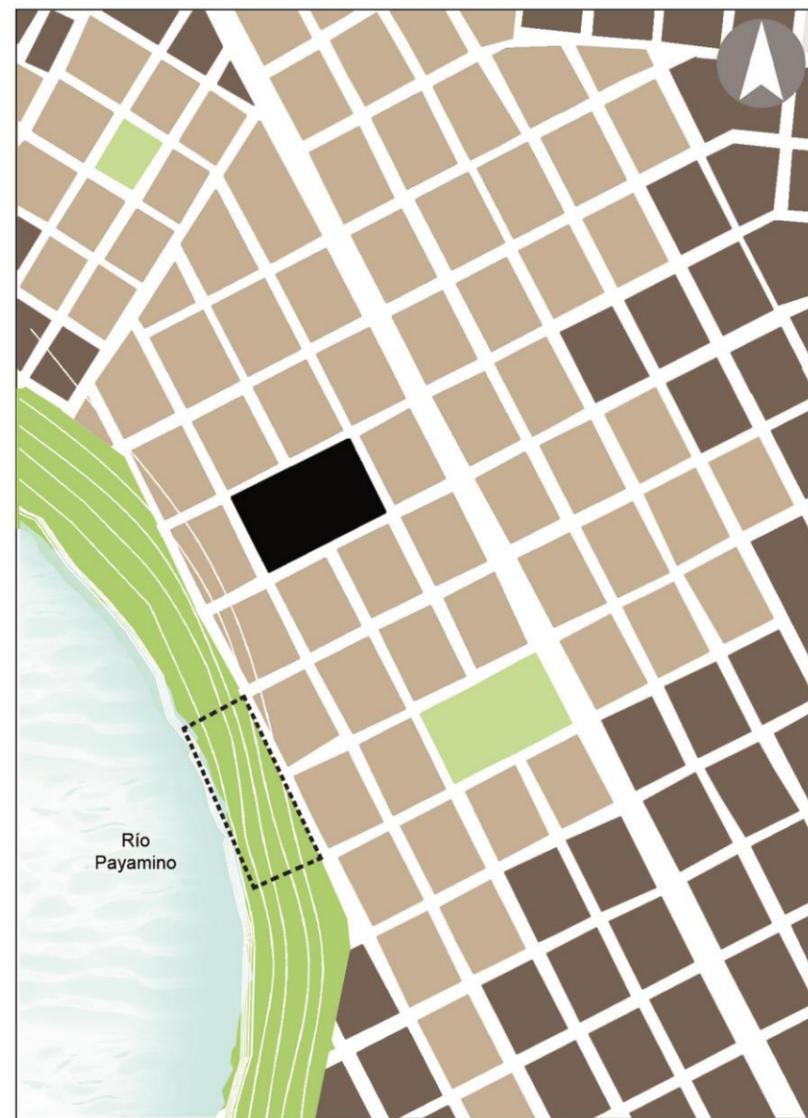
La forma de ocupación número dos es a una escala más barrial y se plantea continua a línea de fábrica en planta baja y planta uno y aislada a partir de la planta dos. Mientras que la tercera forma de ocupación es aislada.

4.4.1.1.4. Uso de suelo

Como ya se mencionó anteriormente y como se expresa gráficamente en la Figura 333, existen dos usos de suelo mixto en el sector.

El uso de suelo Mixto 1 consiste en planta baja destinada al comercio, primer piso es de oficinas y los dos pisos siguientes son viviendas, mientras que en el uso de suelo Mixto 2, se plantea en planta baja comercio y planta alta vivienda. Esto basado en que tipología de alta y media

densidad sea Mixto 1, mientras que la tipología de baja densidad en Mixto 2.



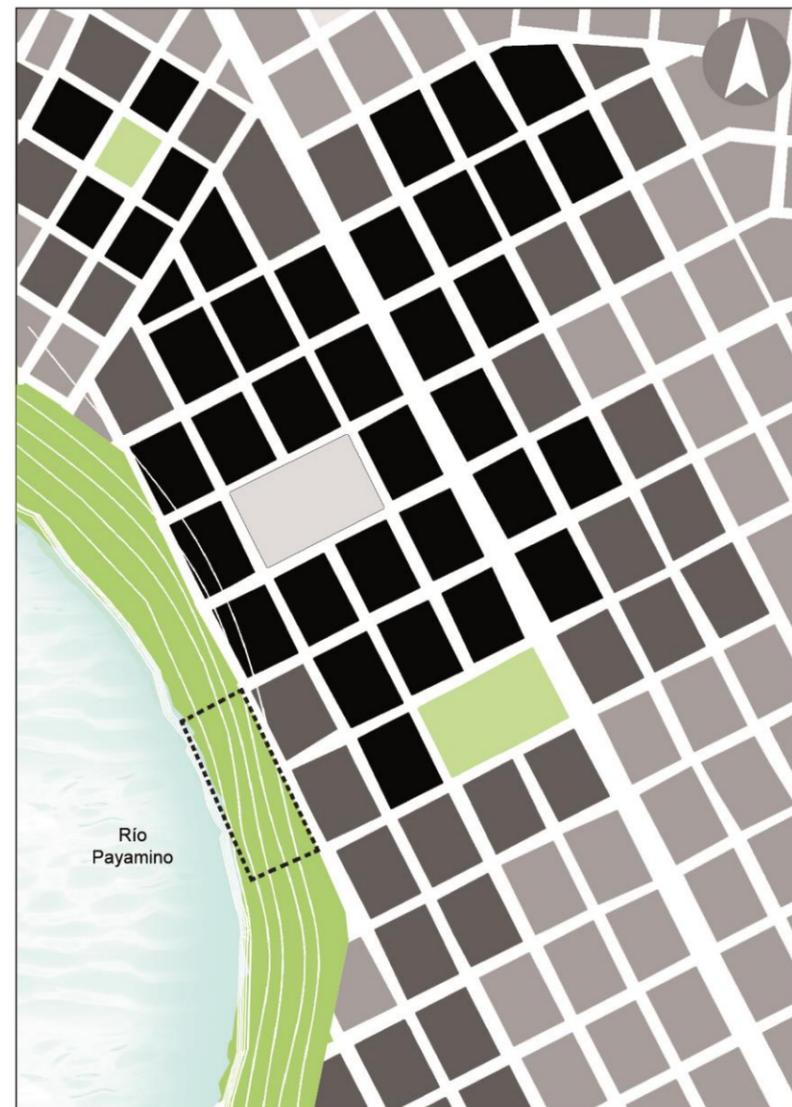
Uso de suelo:

- Área de Protección
- Recreación
- Equipamiento
- Mixto 1:** Planta baja comercio, planta alta oficinas, apartir de la segunda planta viviendas.
- Mixto 2:** Planta baja comercio, plantas altas viviendas.

0 50 100 150 m

Figura 333. Uso de suelo en el sector.

4.4.1.1.5. Altura de edificación



Altura de edificación:

- Área de Protección
- Recreación
- Equipamiento
- 6 pisos
- 4 pisos
- 2 pisos

0 50 100 150 m

Figura 334. Mapa Altura de edificación en el sector.

Como se observa gráficamente en la Figura 334, la altura de edificación en esta centralidad va distribuida acorde a la tipología de manzanas en donde encontramos una altura de 6 pisos en la tipología de alta densidad, cuatro pisos en media densidad y 2 pisos en la tipología de baja densidad, esta distribución se da con la finalidad de que se genere un urbanismo sostenible el cual plantea que para un desarrollo ecológico deben existir máximo 120 habitantes por hectárea.

4.4.1.1.6. Equipamientos

En la Propuesta del Plan Urbanístico se plantea la generación de una variedad de usos en la cual los usuarios pueden encontrar todo lo necesario en su día a día dentro de su centralidad, es por esto que se generan equipamientos que fomenten las distintas actividades.

Como se observa en la Figura 335, se implementan 3 equipamientos dentro de la centralidad y se mantiene la Terminal Terrestre. Estos equipamientos son: en la zona norte del espacio público se ubica el Centro de Capacitación y Emprendimiento, el cual tiene la función de producir y comercializar productos nativos de la zona. En el sur del espacio público se asienta la Biblioteca, el cual tiene la finalidad de instruir a personas de todas las edades. Y finalmente, el Centro de Interpretación de la Biodiversidad el cual tiene como objetivo principal enseñar a las personas a trabajar con la naturaleza en lugar de irse en contra de ella, esto debido a la degradación de las áreas de protección, principalmente la que se ubica en este sector ya que es el área de protección más desgastada y poco intervenida en la ciudad, por ende, su emplazamiento busca regenerar la vegetación nativa del sector.

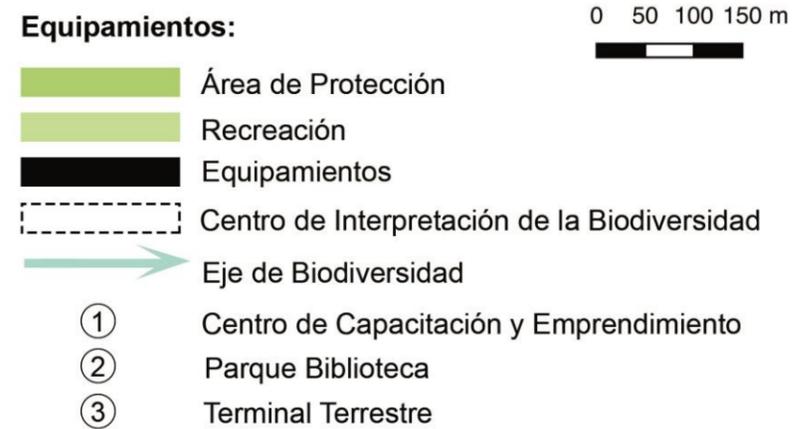


Figura 335. Mapa equipamientos en el sector.

4.4.1.1.7. Movilidad

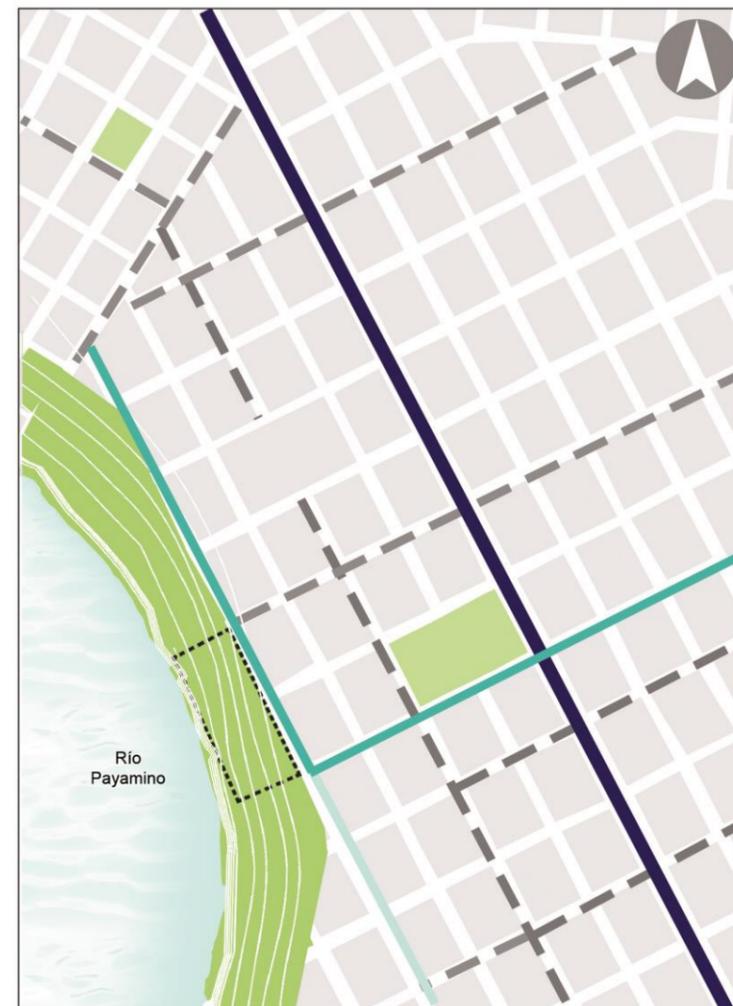


Figura 336. Mapa de viario público en el sector.

Como se observa gráficamente en la Figura 336, se plantea mantener a la Av. 9 de Octubre como el eje central jerárquico y articulador de la ciudad. Mientras que se plantea hacer de la Calle Río Coca y el tramo norte de la Calle Ambato como vía secundaria y el tramo sur de la Calle Ambato como vía colectora, es decir se piensa más a escala barrial y como mejorar la movilidad de la zona.

Por otra parte, se implementan vías de carácter barrial que permiten el fácil acceso a cada una de las viviendas.

Para el espacio público, se va a implementar la teoría de Urban Design Guide, la cual plantea que en las aceras, vías principales y secundarias se planten especies de árboles nativos del sector para mejorar la interacción entre usuario y circuito verde.

Por otra parte, como se observa en la Figura 337, se busca implementar ciclorutas de uso exclusivo para bicicletas dentro de las áreas de protección como son los bordes del río en este caso el Payamino. Ciclovías ubicadas junto a las vías, pero con un espacio exclusivo en la acera para su circulación, añadiendo ciclovías compartidas, es decir, rutas compartidas en la calzada entre el vehículo y la bicicleta, vías peatonales para un mejor acceso y circulación en los espacios públicos.

Y finalmente, como se observa en la Figura 338, se van a generar dos circuitos de buses uno que sea a escala ciudad como lo es el circuito uno que pasa por la 9 de Octubre y la Napo y un circuito dos que sea a escala más barrial, pasando por la calle Río Coca y Ambato.

Para lograr mayor confort para los habitantes se implementan paradas de buses cada 400 metros en cada uno de los circuitos de esta forma las personas podrán acceder a este tipo de transporte sin la necesidad de despla-



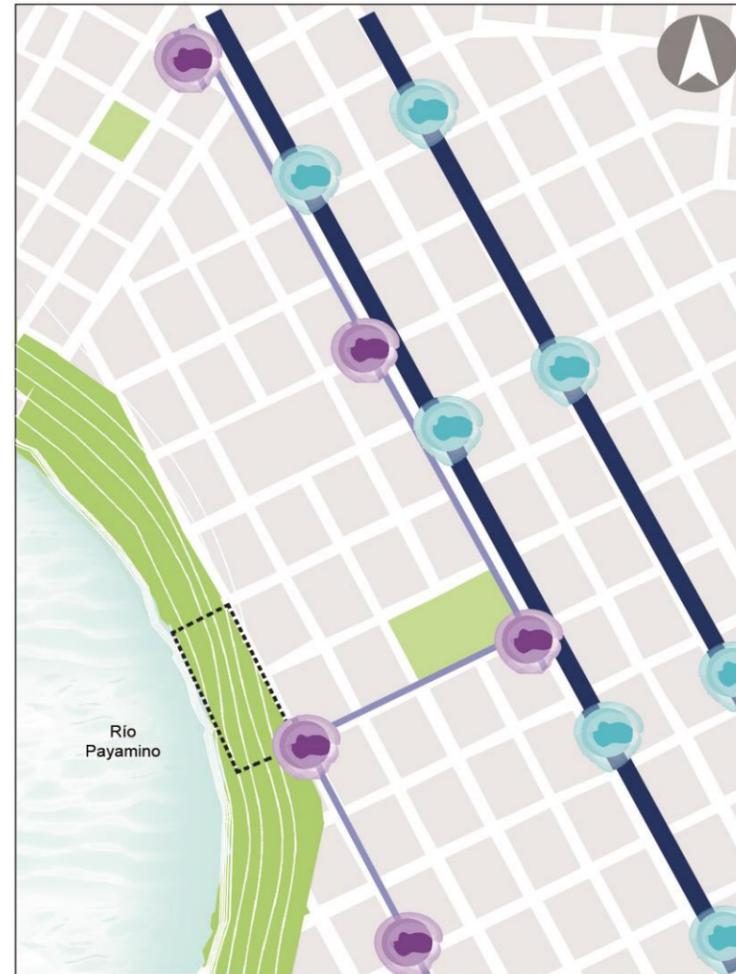
Ciclovías, Ciclorutas y Peatonal:

- Área de Protección
- Recreación
- Ciclovía
- Cicloruta
- Ciclovía Compartida
- Peatonal

0 50 100 150 m

Figura 337. Mapa de ciclovías, ciclorutas y vías peatonales en el sector.

zarse a una vía principal como la 9 de Octubre, de esta manera se logra consolidar la idea de generar un barrio ecológico que facilite una movilidad alternativa.



Circuito de buses y Paradas:

0 50 100 150 m

- Área de Protección
- Recreación

- A Av. 9 de Octubre / distancia 4.7 km / eje comercial, industrial y oficinas sector público.
- B Av. Napo / distancia 4.6 km / une al Malecón la vía Loreto. eje comercial, estaciones de buses interprovinciales.

- A **Circuito 2:** Recorre vías de carácter barrial, con paradas cada 400 m.

- Circuito 1:** Parada cada 400 metros.

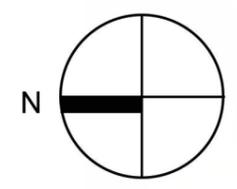
- Circuito 2:** Parada cada 400 metros.

Figura 338. Mapa de circuitos y paradas de buses en el sector.



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

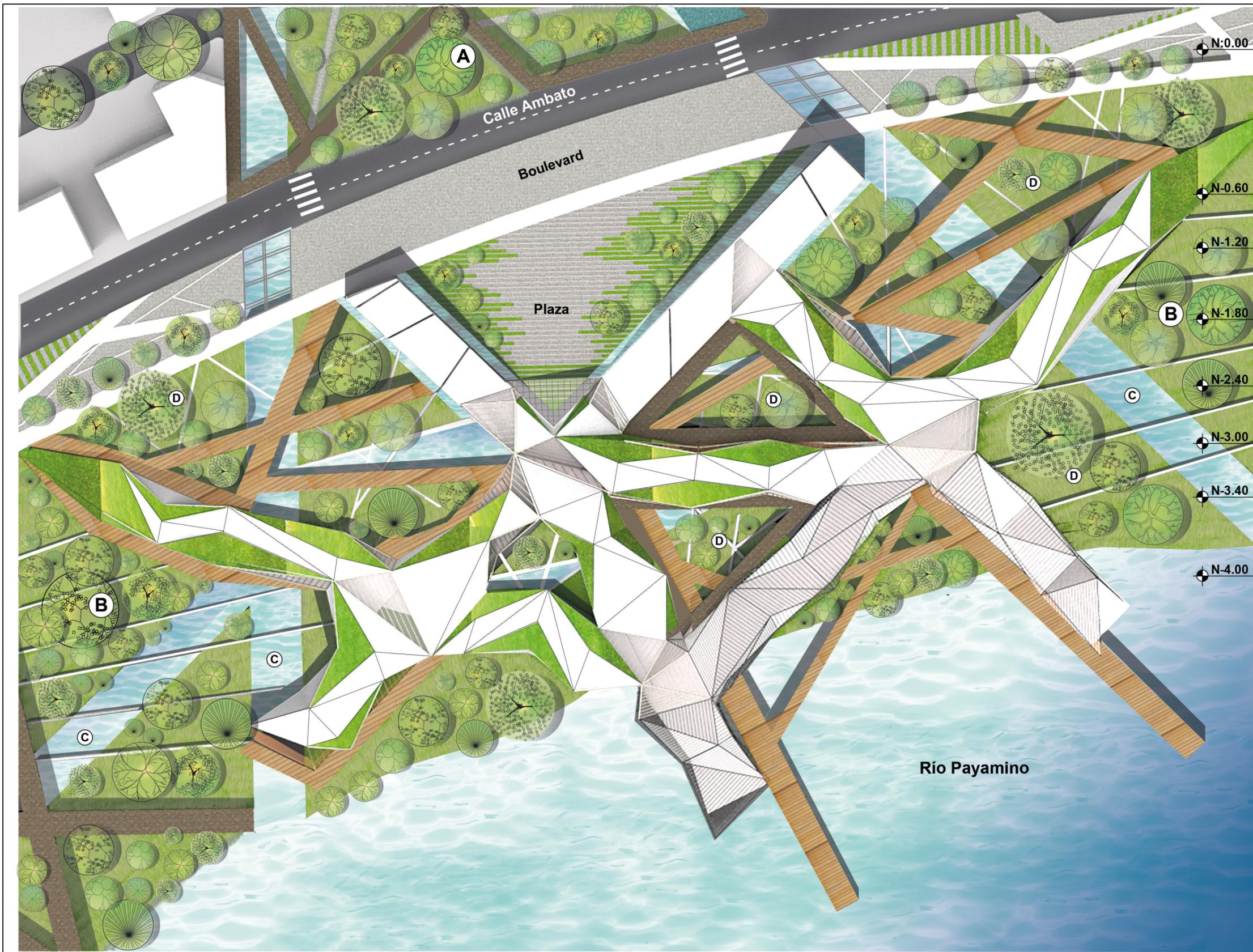
IMPLANTACIÓN URBANA

LEYENDA:

- (A) Plan Masa Barrio Paraíso Amazónico
- (B) Eje de Biodiversidad
- (C) Centro de Interpretación de la Biodiversidad
- (D) Boulevard
- (E) Bahías para autos
- (F) Área de Protección
- (G) Parqueaderos

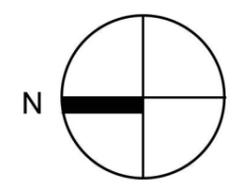
ESCALA: 1:3000

LÁMINA: ARQ - 01



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

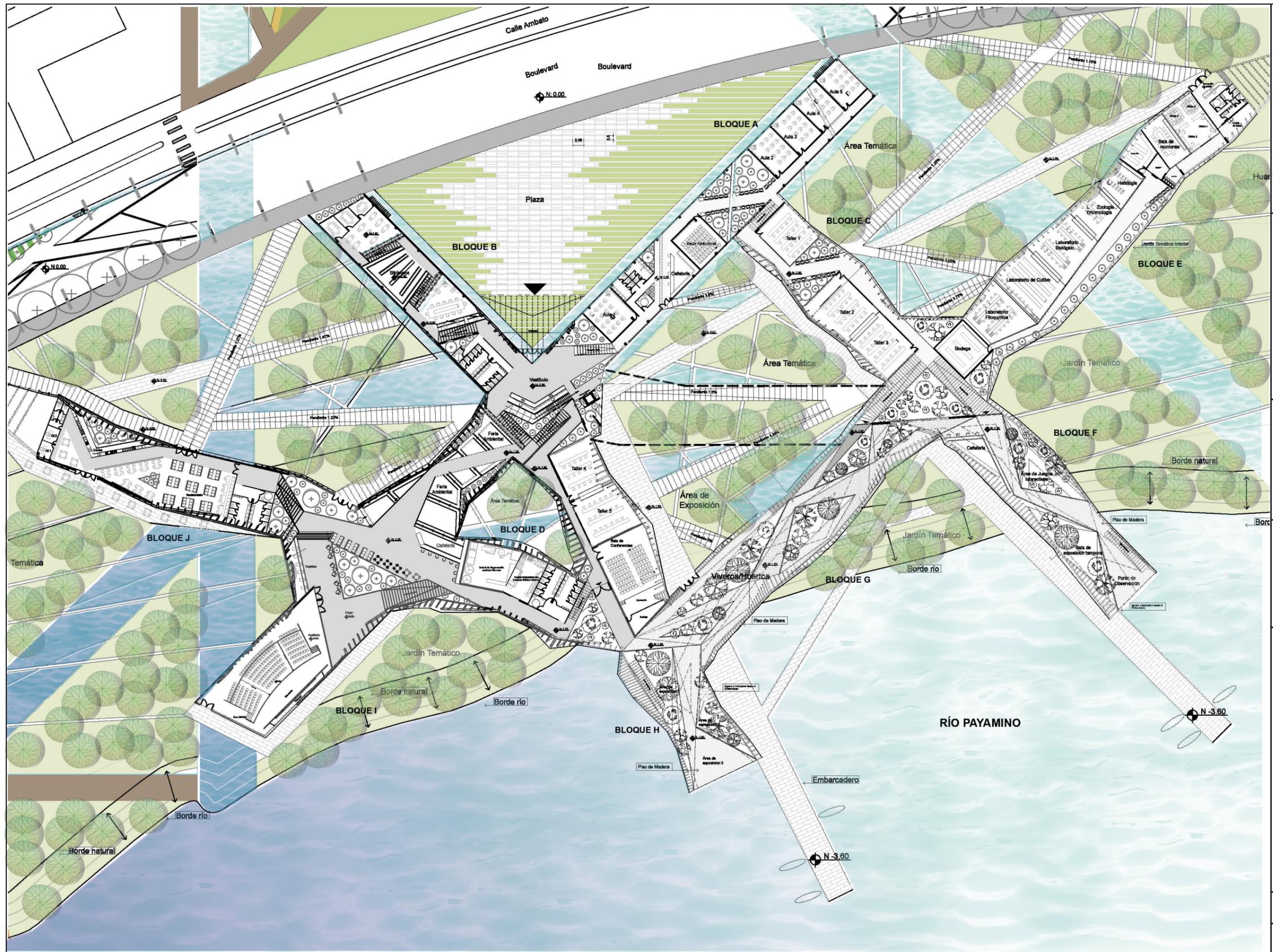
IMPLANTACIÓN ARQUITECTÓNICA

LEYENDA:

- (A) Eje de Biodiversidad
- (B) Área de Protección
- (C) Canales de escorrentía
- (D) Jardines Temáticos

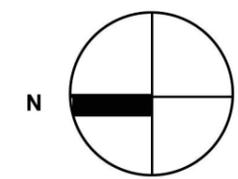
ESCALA: 1:600

LÁMINA: ARQ - 02



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

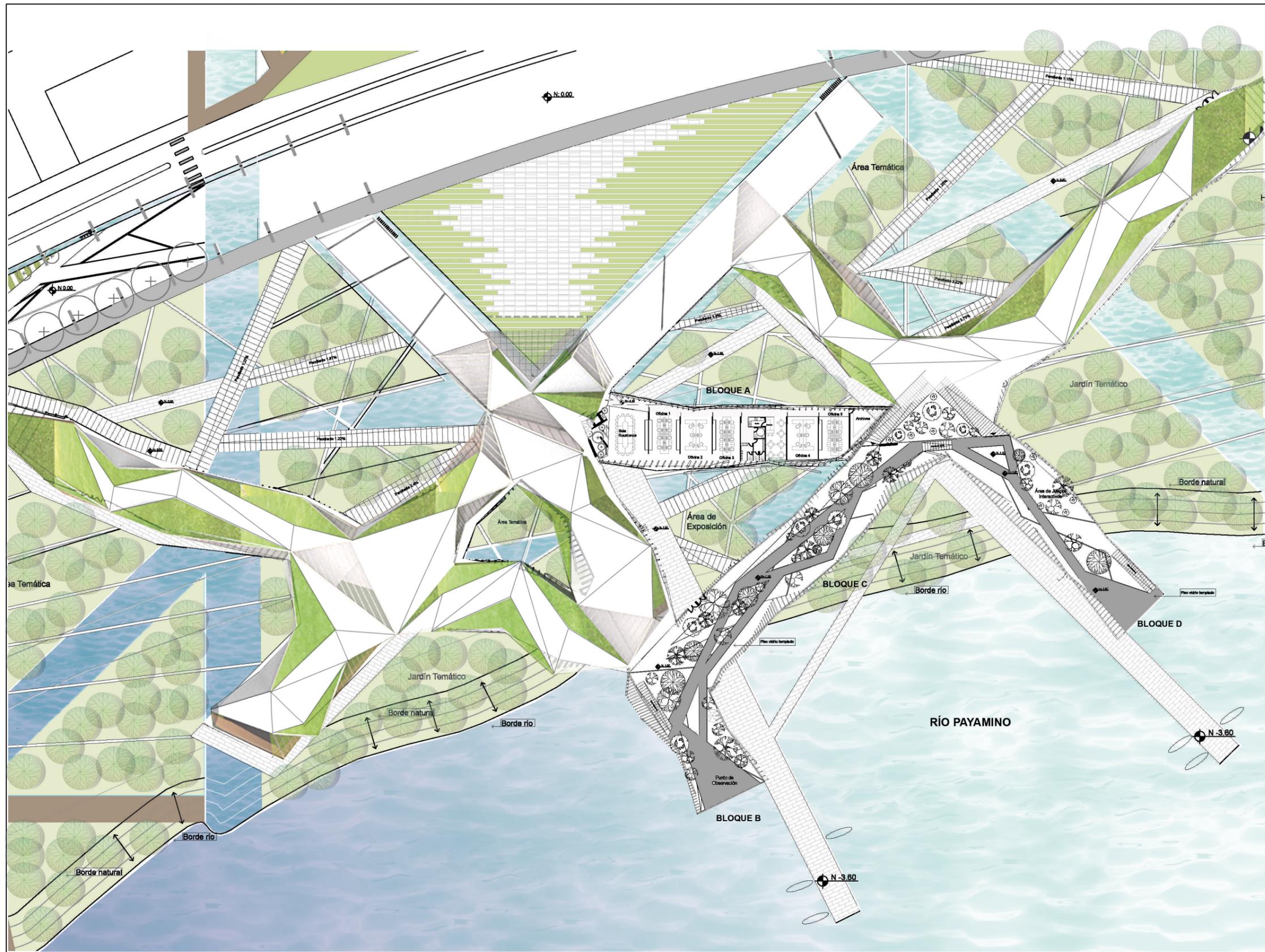
PLANTA PRIMER PISO

LEYENDA:

- (A) Bloque A - área educativa
- (B) Bloque B - Biblioteca
- (C) Bloque C - Talleres
- (D) Bloque D - Interactivo
- (E) Bloque E - Laboratorios
- (F) (G) (H) Bloques F, G, H - viveros
- (I) Bloque I - Auditorio
- (J) Bloque J - área restaurante

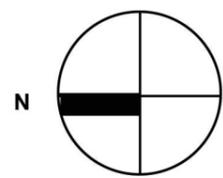
ESCALA: 1:750

LÁMINA: ARQ - 03



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

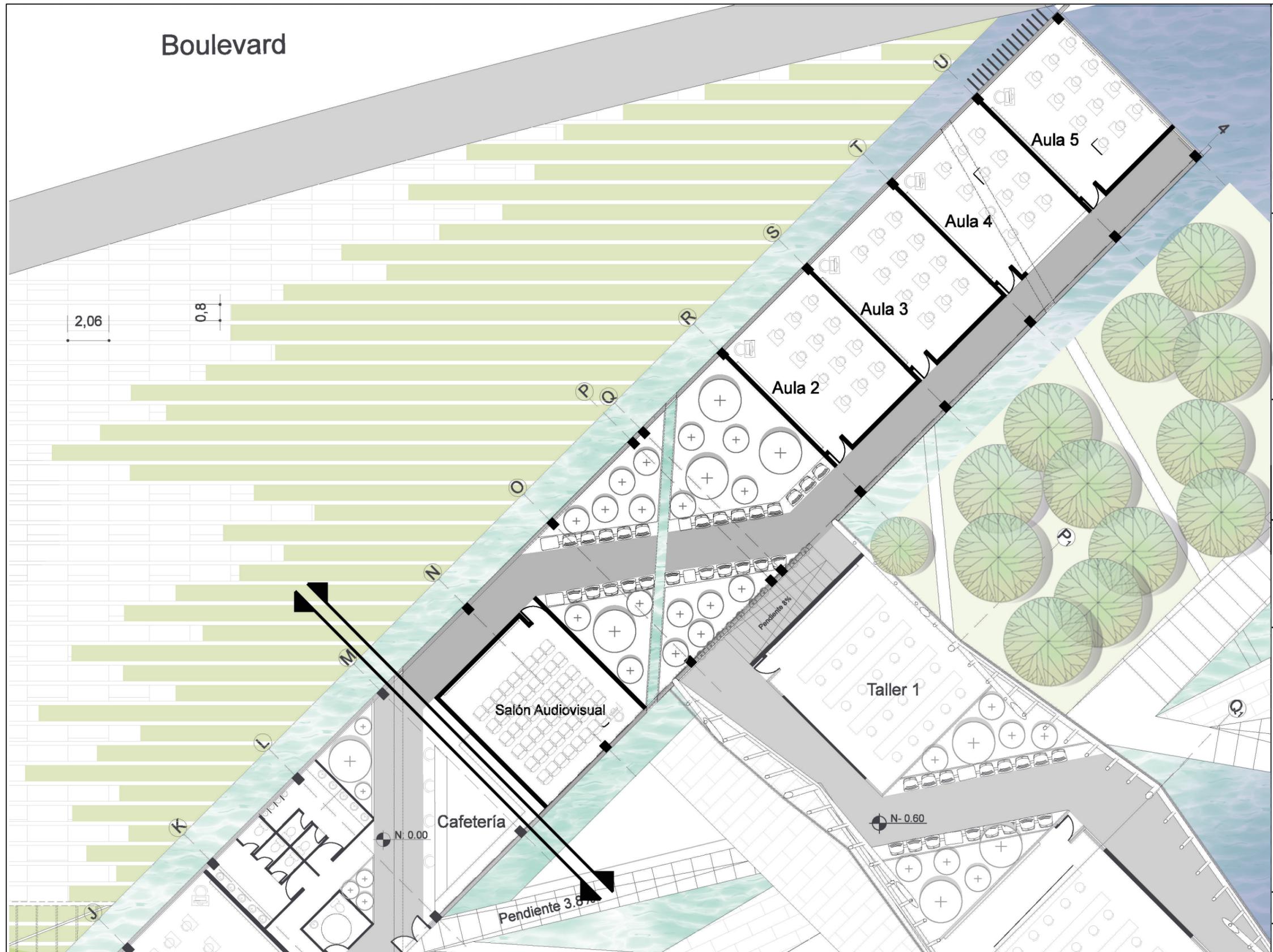
PLANTA SEGUNDO PISO

LEYENDA:

- (A) Bloque A - área administrativa
- (B) Bloque B - punto de observación
- (C) Bloque C - área de viveros y vegetación nativa
- (D) Bloque D - área de exposición

ESCALA: 1:750

LÁMINA: ARQ - 04

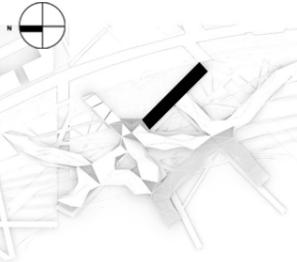


Boulevard



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

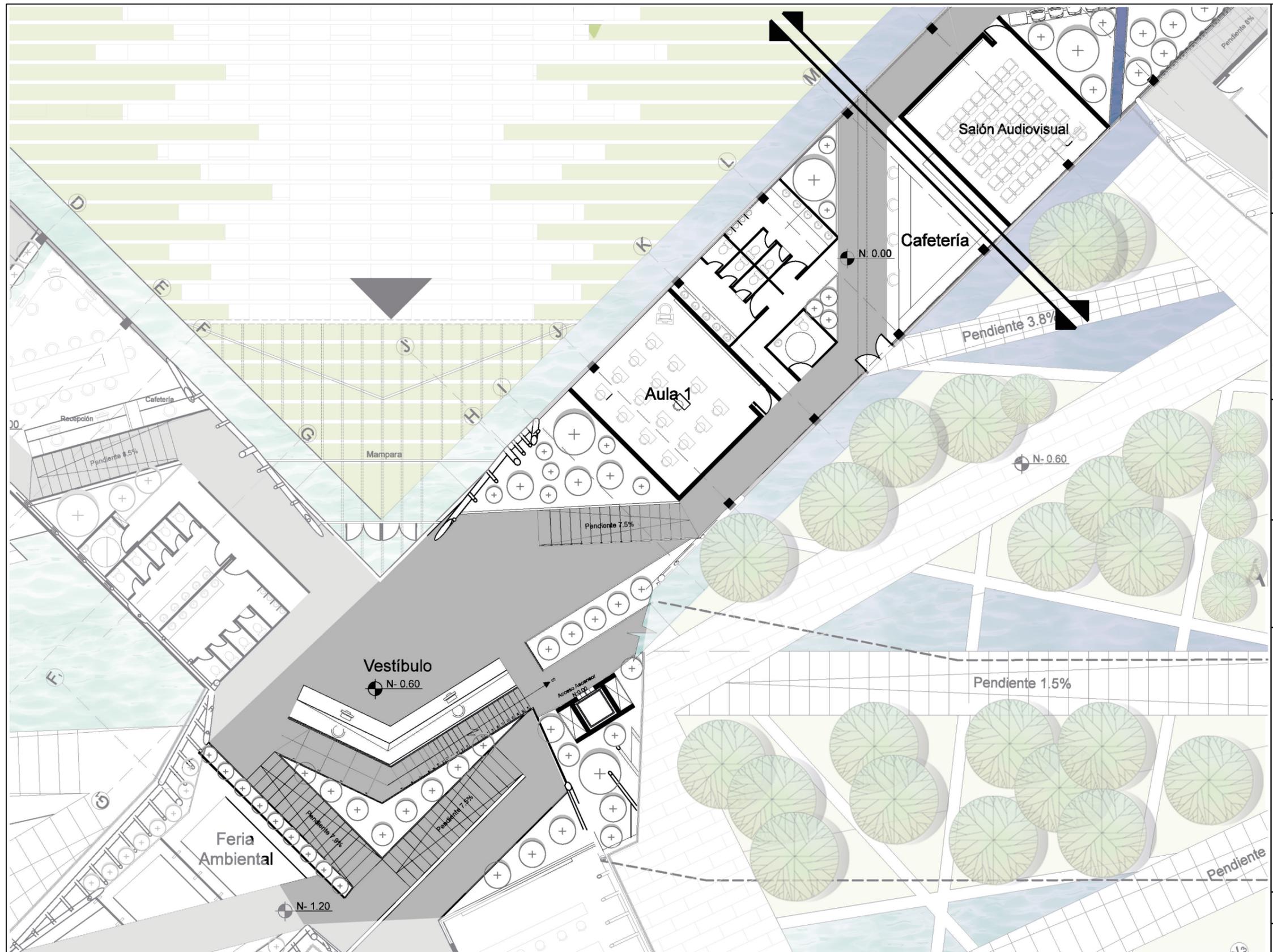
ZOOM PLANTA PRIMER PISO BLOQUE A PARTE 1

LEYENDA:

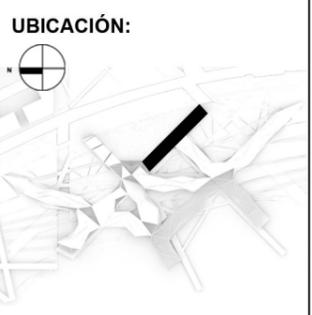
(A) Bloque A - área educativa

ESCALA: 1:200

LÁMINA: ARQ - 05



uola
 UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS
 Laureata International Universities®
**FACULTAD DE ARQUITECTURA
 Y DISEÑO**



TEMA:

**DESARROLLO DEL
 PROYECTO**

CONTENIDO:

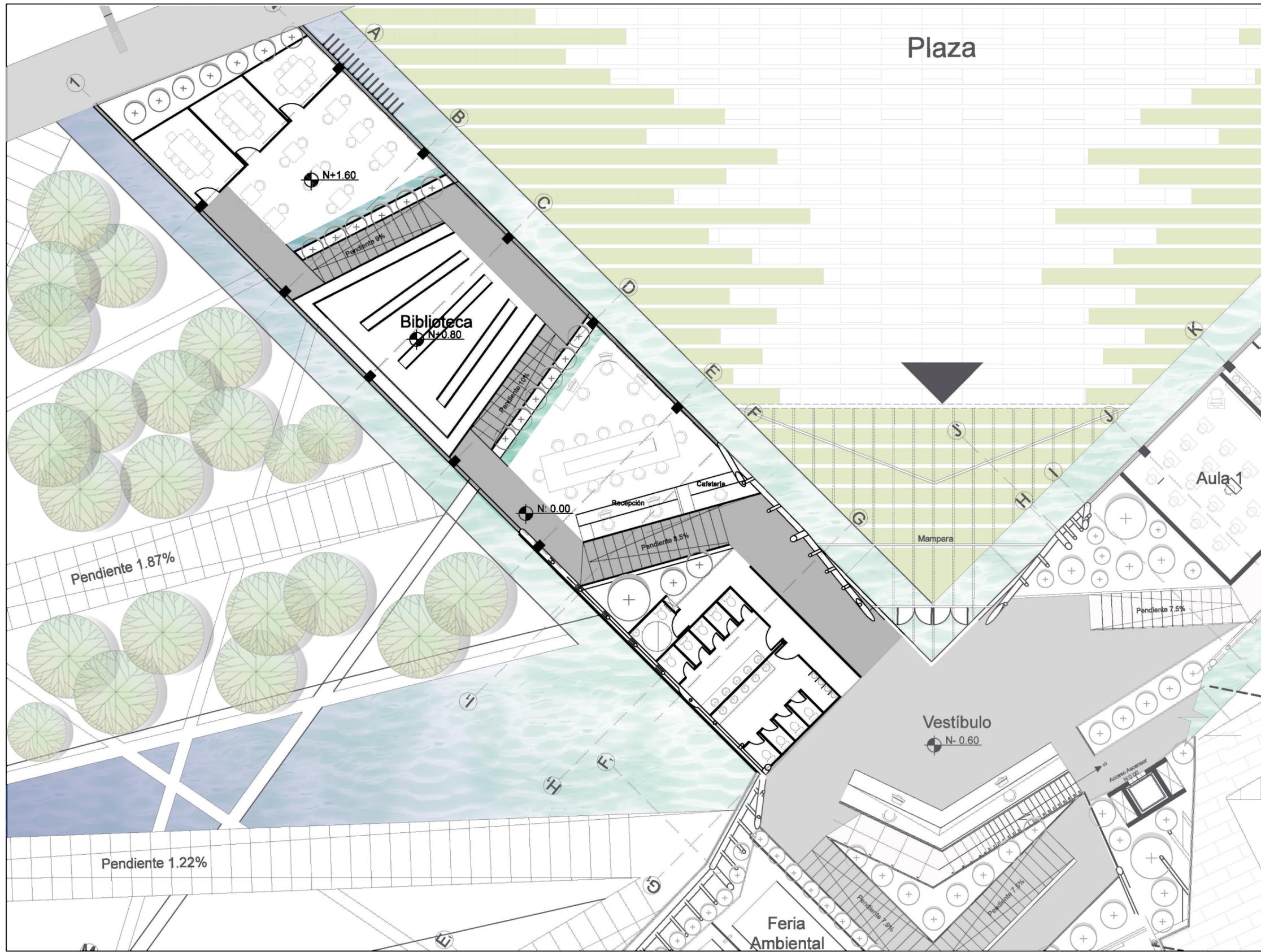
ZOOM PLANTA PRIMER
 PISO BLOQUE A
 PARTE 2

LEYENDA:

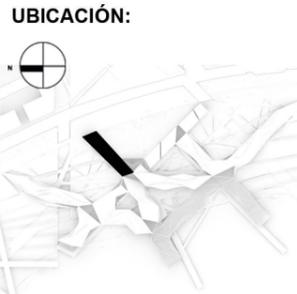
(A) Bloque A - área educativa

ESCALA: 1:200

LÁMINA: ARQ - 06



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO



TEMA:
DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:
ZOOM PLANTA PRIMER PISO BLOQUE B

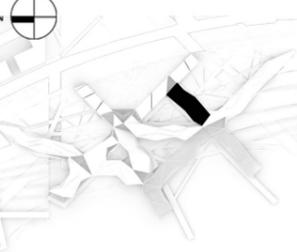
LEYENDA:
B Bloque B - Biblioteca

ESCALA: 1:200

LÁMINA: ARQ - 07



UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

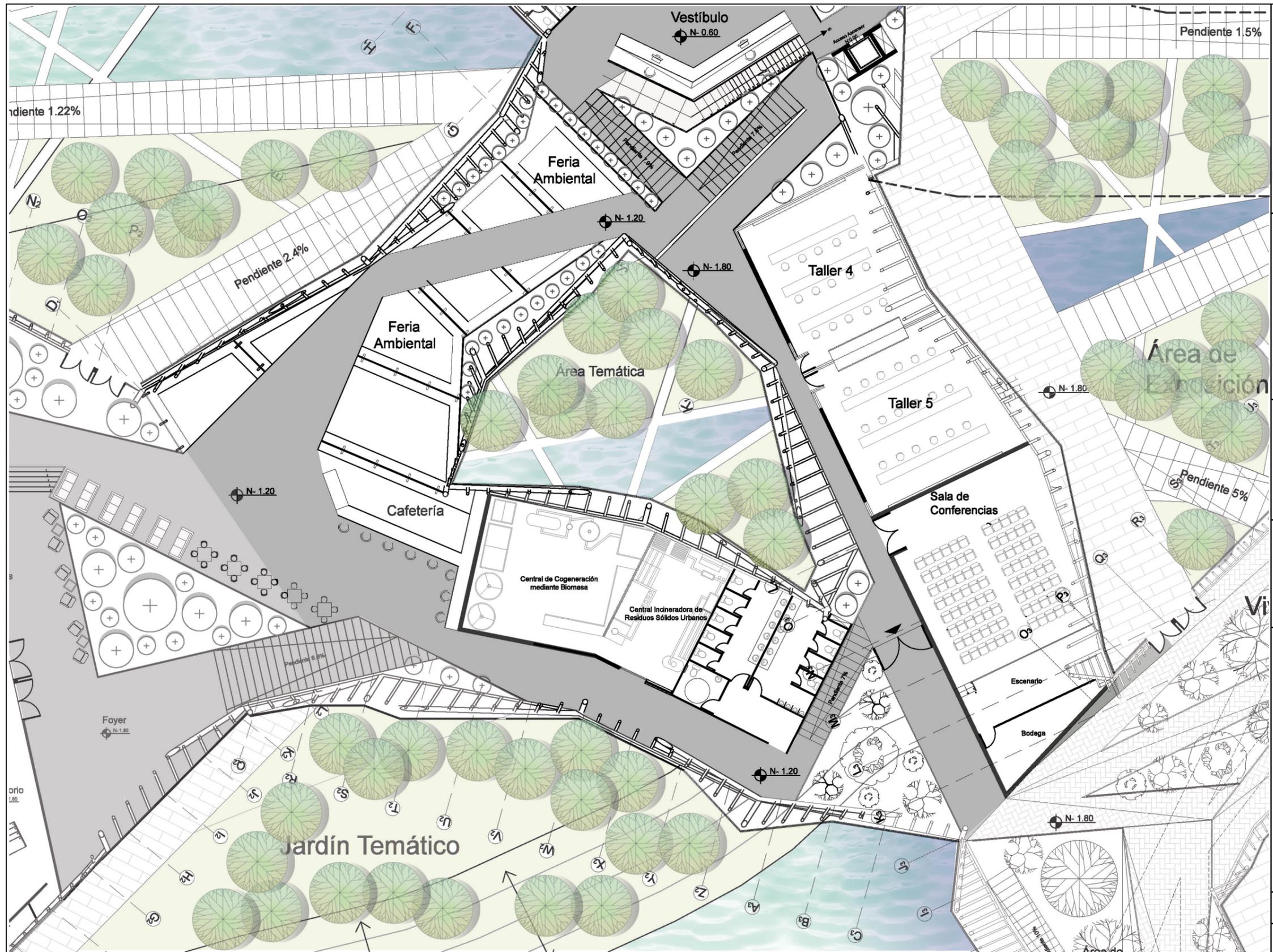
ZOOM PLANTA PRIMER PISO BLOQUE C

LEYENDA:

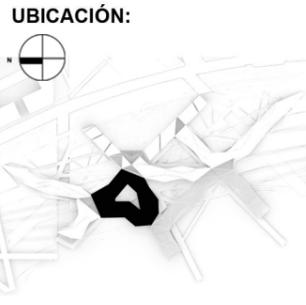
Ⓢ Bloque C - Talleres

ESCALA: 1:200

LÁMINA: ARQ - 08



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO



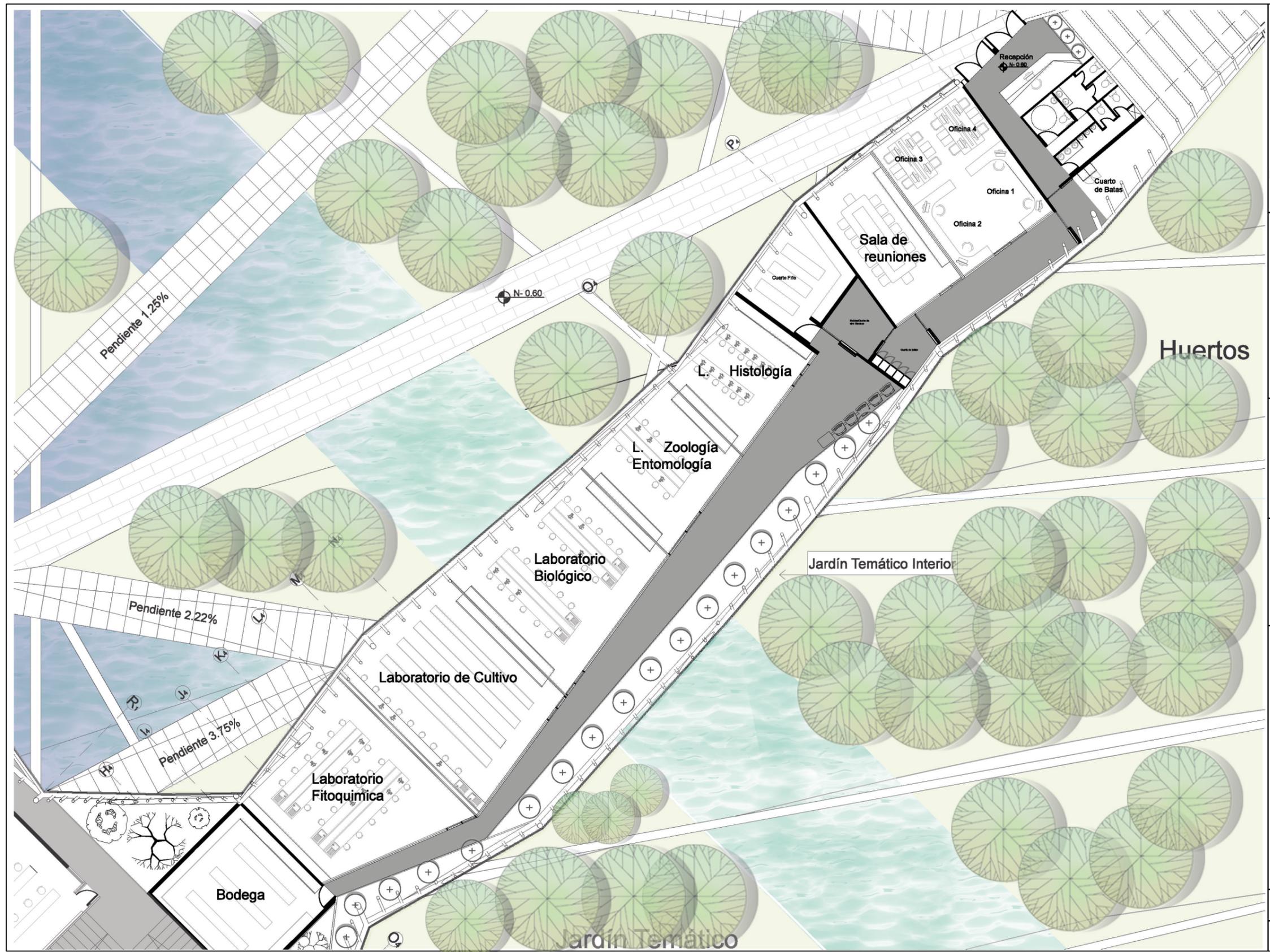
TEMA:
DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:
ZOOM PLANTA PRIMER PISO BLOQUE D

LEYENDA:
D Bloque D - Interactivo

ESCALA: 1:200

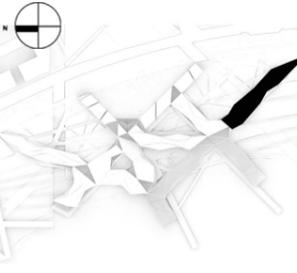
LÁMINA: ARQ - 09




UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS
Laureato International Universities

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

UBICACIÓN:



TEMA:

DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:

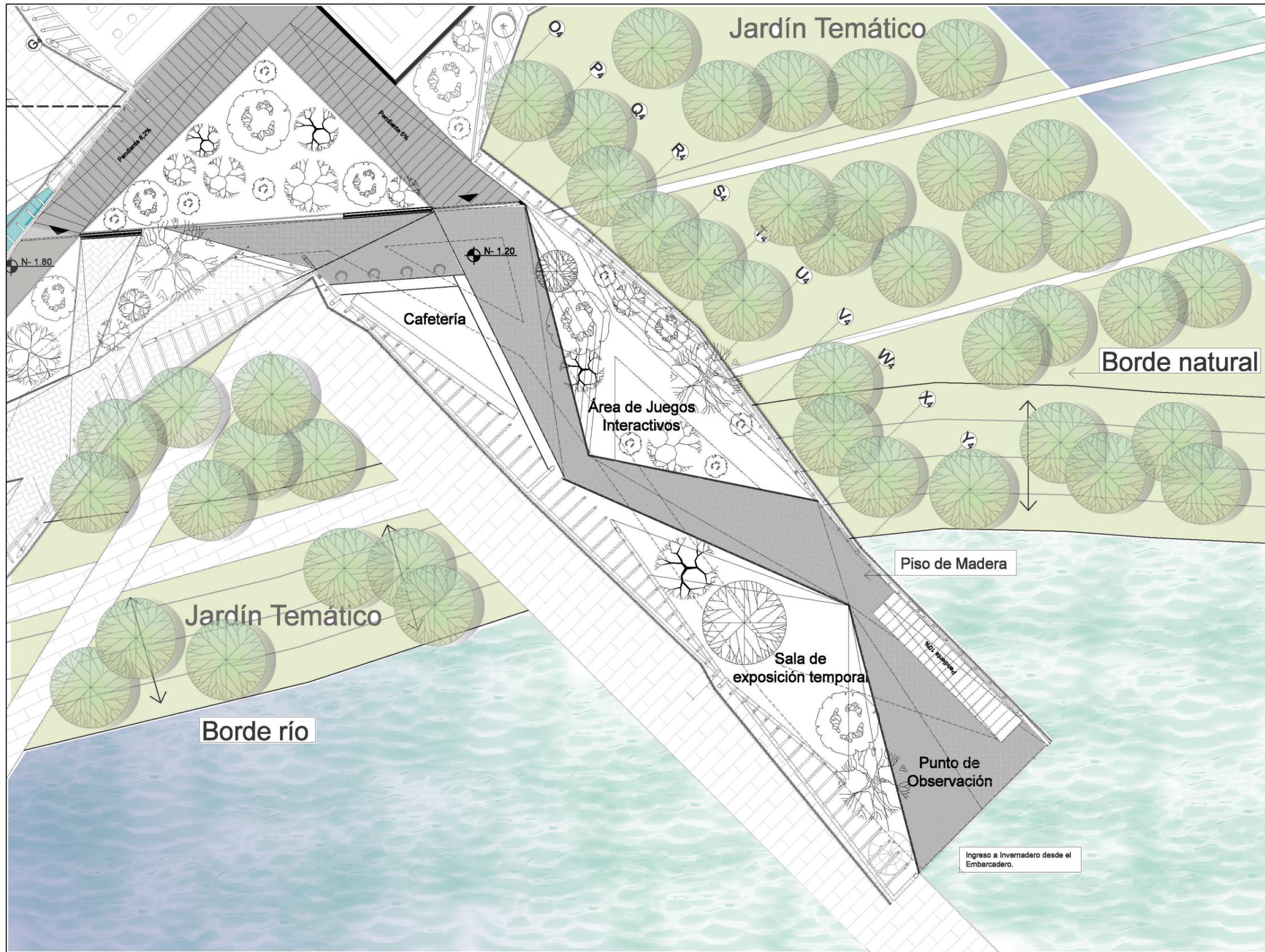
ZOOM PLANTA PRIMER PISO BLOQUE E

LEYENDA:

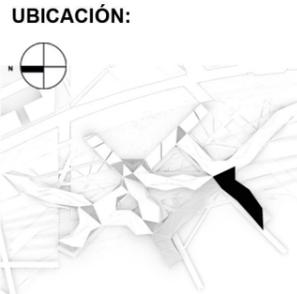
E Bloque E - Laboratorios

ESCALA: 1:200

LÁMINA: ARQ - 10



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO



TEMA:
DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTENIDO:
ZOOM PLANTA PRIMER PISO BLOQUE F

LEYENDA:
ⓕ Bloque F - Viveros

ESCALA: 1:200

LÁMINA: ARQ - 11