



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR



FACULTAD PARA LA CIUDAD, EL PAISAJE Y LA ARQUITECTURA

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ARQUITECTO**

TÍTULO:

**DENSIFICACIÓN DEMOCRÁTICA EN LA PRADERA: VIVIENDAS Y
ESPACIOS PÚBLICOS QUE GARANTIZAN EL DERECHO A LA CIUDAD Y A
LA CENTRALIDAD GENERANDO COMUNIDADES PARTICIPATIVAS EN LA
PRODUCCIÓN DEL ESPACIO.**

REALIZADO POR: IVÁN ALEJANDRO MARTÍNEZ PÁSTOR

DIRECTOR: MSC. ARQ. IGNACIO ESPINOSA ALARCÓN

QUITO – ECUADOR

2019

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Iván Alejandro Martínez Pástor, declaro bajo juramento, que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional y que se ha consultado la bibliografía detallada.

Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador, para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.

Iván Alejandro Martínez Pástor

Autor

Yo, Arq. Msc. Ignacio Espinosa, como docente de la Universidad Internacional del Ecuador, certifico que conozco al autor del presente trabajo, siendo la responsable exclusiva tanto de su originalidad y autenticidad, como de su contenido.

Arq. Msc. Ignacio Espinosa

Director de tesis

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a todas las personas que con alegría en su corazón no tienen miedo de creer en utopías y que se atreven a luchar por un mundo mejor.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la vida en general, a aquellas personas y circunstancias que me llevaron a ser quien soy, a pensar como lo hago y a poder expresarlo a través de mi profesión en las siguientes hojas.

RESUMEN

El modelo de crecimiento urbano de Quito progresivamente la ha convertido en una ciudad con características expansivas, de fragmentación y especialización territorial que ha traído consigo segregación social y espacial entre sus habitantes. A partir de esta premisa, este trabajo pretende dar directrices para construir entornos urbanos sostenibles, compactos, democráticos y diversos en donde todas las clases sociales puedan ejercer su derecho a la ciudad teniendo la misma oportunidad de producir y habitar el espacio urbano.

Mientras las periferias suburbanas de los valles de Quito continúan expandiéndose, barrios del Hipercentro de la ciudad pierden habitantes o presentan una densidad habitacional extremadamente baja. Este es el caso del céntrico barrio La Pradera, que se encuentra sub-utilizado como espacios de parqueo y retención de vehículos. Después de un estudio cartográfico y de campo (cuantitativo y cualitativo) del sector y de proyectos de vivienda social emblemáticos de la ciudad, se propone una intervención urbano-arquitectónica que densifique el barrio de manera incluyente. Es decir, esta densificación, lograda a través de un aumento del uso residencial mixto, es pensada para diferentes grupos socioeconómicos, combinando vivienda pública con vivienda privada integradas por una red de equipamientos y espacios públicos.

En el desarrollo de la propuesta urbana del proyecto, se describe un modelo de urbanismo basado en conceptos de compactación y complejidad urbana que está pensado a partir de la escala humana y la diversidad de usos. El modelo está expresado en (1) un nuevo trazado urbano del barrio, (2) en la reinterpretación del funcionamiento de las manzanas, (3) en la planificación territorial específica de Uso y Ocupación de Suelo y (4) en la creación de espacios públicos de encuentro e integración.

En escala arquitectónica, el proyecto explora una alternativa de modelo de vivienda social céntrica que prioriza a sus usuarios, a sus actividades y a sus modos de vida de manera flexible. Esta solución cuestiona a proyectos de vivienda social existentes que únicamente atienden al déficit cuantitativo. La propuesta entiende a la vivienda como un objeto multidimensional que garantiza el derecho a la ciudad y cuyo valor de uso predomina sobre su valor de cambio.

PALABRAS CLAVE:

Densidad poblacional – Democracia – Diversidad - Compactación – Complejidad – Vivienda Social

ABSTRACT

The urban growth model of Quito has progressively made it a city with expansive characteristics, fragmentation and territorial specialization that has brought social and spatial segregation among its inhabitants. From this premise, this work aims to provide guidelines for building sustainable, compact, democratic and diverse urban environments where all social classes can exercise their right to the city having the same opportunity to produce and inhabit the urban space.

While the suburban peripheries of the Quito valleys continue to expand, neighborhoods of the city's "hipercenter" lose inhabitants or have an extremely low housing density. This is the case of the central neighborhood La Pradera, which is under-used as parking spaces and vehicle retention. After a cartographic and field study (quantitative and qualitative) of the sector and emblematic social housing projects in the city, an urban-architectural intervention that densifies the neighborhood in an inclusive manner is proposed. This densification, achieved through an increase in mixed residential use, is intended for different socioeconomic groups, combining public housing with private housing integrated by a network of urban equipments and public spaces.

In the development of the urban proposal of the project, an urban planning model is described based on concepts of compaction and urban complexity that is thought from the human scale and the diversity of uses. The model is expressed in (1) a new urban layout of the neighborhood, (2) in the reinterpretation of the functioning of the blocks, (3) in the specific territorial planning of Land Use and Occupation and (4) in the creation of spaces meeting and integration audiences.

On an architectural scale, the project explores an alternative model of central social housing that prioritizes its users, their activities and their ways of life in a flexible way. This solution questions existing social housing projects that only address the quantitative deficit. The proposal understands housing as a multidimensional object that guarantees the right to the city and whose use value predominates over its exchange value

KEYWORDS:

Population density - Democracy - Diversity - Compaction - Complexity - Social Housing

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	19
1.1. Motivación:	19
1.2. Antecedentes y problemática:	20
1.3. Justificación:	23
1.3.1. Parroquia Ñaquito	23
1.3.2. Disponibilidad en Ñaquito	26
1.4. Objetivos:	27
1.4.1. Objetivo General:	27
1.4.2. Objetivos Específicos:	27
1.5. Metodología:	28
1.5.1. Enfoque metodológico	29
1.5.2. Métodos	30
1.5.2.1. Análisis urbano	30
Método descriptivo:	30
Método inductivo:	30
1.5.2.2. Análisis de usuario.	31
Método de observación:	31
1.5.2.3. Marco Teórico.	31
Método de concreción:	31
Método sintético:	32
1.5.2.4. Casos de estudio.	32
1.5.2.5. Definición del proyecto.	32
Método genético:	32
Método sistémico:	33
Método de la abstracción:	33
1.5.2.6. Propuesta.	33
1.6. Alcance.	33
CAPÍTULO 2: ANÁLISIS URBANO	35
2.1. Análisis de mapas	35
2.1.1. Barrio La Pradera	35
2.1.2. Equipamientos en La Pradera	36
2.1.3. Movilidad en La Pradera	37
2.1.4. Flujos peatonales	38

2.1.6. Porosidad urbana de La Pradera	40
2.1.7. Estado actual de La Pradera.....	41
2.1.8. Uso de Suelo en La Pradera.....	42
2.1.9. Planificación vs Actualidad en La Pradera	43
2.1.10. Ocupación de Suelo en La Pradera.....	44
2.1.11. Llenos y vacíos urbanos en La Pradera	45
2.1.12. Normativa de Eco-Eficiencia en La Pradera	46
2.1.13. Puntos para densificar en La Pradera	47
2.2. Análisis fotográfico	48
2.2.1. Estacionamiento masivo	49
2.2.2. Espacio público deficiente.....	51
2.2.3. Comercio informal.....	53
2.2.4. Altura de las edificaciones.....	58
2.2.5. Prevalencia del automóvil	60
2.2.6. Desplazamientos peatonales	61
2.2.7. Calles vacías	63
2.2.8. Nuevo Paisaje del Metro	65
2.2.9. Modalidades de transporte.....	66
CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE USUARIO.....	69
3.1. Personas que trabajan en el barrio.....	69
3.2. Recorridos por el barrio.....	71
3.3. Residentes de proyectos de vivienda social	77
3.3.1. Bellavista de Carretas	78
3.3.2. Ciudad Bicentenario	79
3.3.3. San Francisco de Huarca	85
3.4. Cuadros de resumen	88
3.4.1. Personas que trabajan en el barrio	89
3.4.2. Recorridos por el barrio.....	89
3.4.2 Residentes de proyectos de vivienda social.....	90
CAPÍTULO 4: MARCO TEÓRICO	92
4.1. El Derecho a la Ciudad.....	92
4.1.1. Centralidad	93
4.1.2. Justicia Espacial.....	95
4.1.3. Derecho colectivo	97
4.1.4. Producción del espacio	98

4.2. Vivienda Social	100
4.2.1. Segregación Residencial.....	101
4.2.2. Objeto multidimensional	103
4.2.3. Identidad espacial	104
4.2.4. Construcción de Comunidad	106
4.3. Urbanismo Sostenible	108
4.3.1. Desarrollo Insostenible.....	109
4.3.2. Ciudades compactas	111
4.4. Quito: Historia y Planificación.....	113
4.4.1. Desarrollo Urbano de Quito	113
4.4.2. Fragmentación y Concentración: La Pradera	115
4.4.3. Planificación a Futuro: PMDOT 2015.....	116
4.5 Diagramas de resumen	119
4.5.1. El Derecho a la Ciudad.....	119
4.5.2. La vivienda social.....	121
4.5.3. Urbanismo Sostenible.....	124
4.5.4. Quito: Historia y Planificación	125
4.5.5. Correlación teórica	127
CAPÍTULO 5: CASOS DE ESTUDIO.....	129
5.1. Casos de estudio a partir del análisis urbano.....	129
5.1.1. “Una comunidad para crecer en Vía Cenni”	129
5.1.2. “Timmerhuis”	134
5.1.3. “Crystal Laputa”	135
5.2. Casos de estudio a partir del análisis de usuario	136
5.2.1. “Instant City: Living Air-Right”.....	136
5.2.2. “Vivienda social como un 'Oasis”	141
5.2.3. “Ciudad Dormitorio”	142
5.3. Casos de estudio a partir de los conceptos del marco teórico	143
5.3.1. “La Grilla y el Archipiélago”	143
5.3.2. “Vivienda colectiva”	147
5.3.3. “Viviendas sociales para Iquitos”	148
5.3.4. “Vivienda progresiva MZ”	149
CAPÍTULO 6: CONCEPTUALIZACIÓN.....	150
6.1. Lluvia de ideas	150
6.2. Programa	151

6.3. Concepto	152
6.4. Bubble Diagram	154
CAPÍTULO 7: PROPUESTA	155
7.1. Propuesta urbana	155
7.1.1. Fragmentación de manzanas y nuevas vías pacificadas	155
7.1.2. Reinterpretación de manzanas y nuevas vías peatonales	156
7.1.3. Nuevo Uso de Suelo	157
7.1.4. Nueva Ocupación de Suelo	159
7.2. Propuesta arquitectónica	162
7.2.1. Dimensionamiento, modulación y progresividad en las edificaciones.....	162
7.2.2. Plantas arquitectónicas compositivas	164
7.2.3. Principios de diseño para las edificaciones	168
7.2.4. Tipología arquitectónica adosada de crecimiento horizontal	171
7.2.5. Tipología arquitectónica aislada de crecimiento horizontal tipo I	174
7.2.6. Tipología arquitectónica aislada de crecimiento horizontal tipo II	177
7.2.7. Tipología arquitectónica aislada de crecimiento vertical tipo III	180
7.3. Propuesta estructural y de sistema constructivo	183
7.3.1. Materialidad	184
7.3.2. Vigas y columnas	185
7.3.3. Sistema estructural	186
7.3.4. Cimentación y entrepisos	188
7.3.5. Mampostería.....	192
7.3.6. Progresividad.....	193
7.4. Propuesta de espacio público	195
7.4.1. Tipologías de espacios públicos.....	195
7.4.2. Modulación de espacios públicos.....	196
7.4.3. Espacio público: Conectores	198
7.4.4. Espacio público: Estancia.....	205
7.5. Sectores del proyecto	209
7.5.1. Forma urbana del barrio	209
7.5.2. Manzana Longitudinal.....	211
7.5.3. Manzana del Centro de Salud.....	212
7.5.4. Manzana del Parque Central.....	213
7.5.5. Manzana de Los Puentes	214
7.5.6. Manzana Cuadrada	215

7.5.7. Manzana del Centro Cultural	216
7.6. Renders esquemáticos	218
7.7. Maquetas de las tipologías arquitectónicas	225
CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	227
8.1. Conclusiones:	227
8.2. Recomendaciones:.....	229
CAPÍTULO 9: BIBLIOGRAFÍA	230

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Densidad demográfica del DMQ	20
Gráfico 2: Densidad habitacional y equipamientos del Quito urbano.....	22
Gráfico 3: Sectores de importancia de la parroquia Ñaquito	23
Gráfico 4: Zonificación general del sector Ñaquito.....	24
Gráfico 5: Movilidad del sector Ñaquito	25
Gráfico 6: Sub-utilización de suelo en el sector Ñaquito.....	26
Gráfico 7: Delimitación del área de intervención del barrio La Pradera.....	35
Gráfico 8: Zonificación de equipamientos del barrio La Pradera	36
Gráfico 9: Movilidad del barrio La Pradera	37
Gráfico 10: Flujos peatonales en el barrio La Pradera	38
Gráfico 11: Flujos vehiculares en el barrio La Pradera.....	39
Gráfico 12: Porosidad urbana del barrio La Pradera.....	40
Gráfico 13: Zonificación actual del barrio La Pradera.....	41
Gráfico 14: Plan de Uso de Suelo del barrio La Pradera.....	42
Gráfico 15: Uso de Suelo planificado vs actual	43
Gráfico 16: Plan de Ocupación de Suelo del barrio La Pradera.....	44
Gráfico 17: Llenos y vacíos urbanos del barrio La Pradera	45
Gráfico 18: Normativa de Eco-Eficiencia en el barrio La Pradera	46
Gráfico 19: Puntos para densificar en el barrio La Pradera	47
Gráfico 20: Ubicación de las fotografías de análisis.....	48
Gráfico 21: Personas que trabajan en el barrio.....	70
Gráfico 22: Mapeo participativo. Usuario 1.....	71
Gráfico 23: Mapeo participativo. Usuario 2.....	72
Gráfico 24: Mapeo participativo. Usuario 3.....	73

Gráfico 25: Mapeo participativo. Usuario 4.....	74
Gráfico 26: Mapeo participativo. Usuario 5.....	75
Gráfico 27: Mapeo participativo. Usuario 6.....	76
Gráfico 28: Mapeo participativo. Usuario 7.....	77
Gráfico 29: Ubicación de proyectos de vivienda social en Quito urbano	78
Gráfico 30: Bellavista de Carretas. Apropiación vs Planificación	79
Gráfico 31: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Centralidad.....	119
Gráfico 32: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Justicia espacial	119
Gráfico 33: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Derecho colectivo	120
Gráfico 34: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Producción del espacio	120
Gráfico 35: Marco teórico. Vivienda social. Segregación espacial.....	121
Gráfico 36: Marco teórico. Vivienda social. Objeto multidimensional	122
Gráfico 37: Marco teórico. Vivienda social. Identidad espacial	122
Gráfico 38: Marco teórico. Vivienda social. Construcción de comunidad	123
Gráfico 39: Marco teórico. Urbanismo sostenible. Desarrollo insostenible.....	124
Gráfico 40: Marco teórico. Urbanismo sostenible. Ciudades compactas.....	124
Gráfico 41: Marco teórico. Quito. Desarrollo urbano de Quito	125
Gráfico 42: Marco teórico. Quito. Concentración y fragmentación.....	126
Gráfico 43: Marco teórico. Quito. Planificación a futuro	126
Gráfico 44: Diagrama del concepto	153
Gráfico 45: Maqueta conceptual	153
Gráfico 46: Propuesta urbana. Fragmentación de manzanas.....	155
Gráfico 47: Propuesta urbana. Nuevas vías pacificadas.....	156
Gráfico 48: Propuesta urbana. Nuevas vías peatonales.....	157
Gráfico 49: Propuesta urbana. Corte esquemático de calle peatonal	157
Gráfico 50: Propuesta urbana. Plan de Uso de Suelo.....	158
Gráfico 51: Propuesta urbana. Diversidad de equipamientos	158
Gráfico 52: Propuesta urbana. Plan de Ocupación de Suelo	159
Gráfico 53: Propuesta urbana. Corte esquemático de las alturas propuestas	160
Gráfico 54: Propuesta urbana. Llenos y vacíos urbanos propuestos	161
Gráfico 55: Propuesta urbana. Democratización de los lotes.....	161
Gráfico 56: Propuesta arquitectónica. Red modular de 3 metros.....	162
Gráfico 57: Propuesta arquitectónica. Sistema constructivo progresivo.....	163
Gráfico 58: Propuesta arquitectónica. Módulo habitacional mínimo.....	164

Gráfico 59: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo I)	164
Gráfico 60: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo II)	165
Gráfico 61: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo III).....	165
Gráfico 62: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo C).....	166
Gráfico 63: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo IV)	166
Gráfico 64: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo D-I)	167
Gráfico 65: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo D-II).....	167
Gráfico 66: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo DC)	168
Gráfico 67: Propuesta arquitectónica. Principios estructurales de los edificios.....	169
Gráfico 68: Propuesta arquitectónica. Principios estéticos de los edificios	170
Gráfico 69: Propuesta arquitectónica. Principios funcionales de los edificios	170
Gráfico 70: Propuesta arquitectónica. Edificaciones adosadas	171
Gráfico 71: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones adosadas	171
Gráfico 72: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones adosadas	172
Gráfico 73: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones adosadas.....	172
Gráfico 74: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones adosadas	173
Gráfico 75: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal y lateral de las edificaciones adosadas ...	173
Gráfico 76: Propuesta arquitectónica. Edificaciones aisladas tipo I	174
Gráfico 77: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones aisladas tipo I	174
Gráfico 78: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones aisladas tipo I	175
Gráfico 79: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones aisladas tipo I.....	176
Gráfico 80: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones aisladas tipo I	176
Gráfico 81: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal y lateral de las edificaciones aisladas tipo I	177
Gráfico 82: Propuesta arquitectónica. Edificaciones aisladas tipo II	177
Gráfico 83: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones aisladas tipo II.....	178
Gráfico 84: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones aisladas tipo II	178
Gráfico 85: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones aisladas tipo II.....	179
Gráfico 86: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones aisladas tipo II.....	179
Gráfico 87: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal y lateral de las edificaciones aisladas tipo II	180

Gráfico 88: Propuesta arquitectónica. Edificaciones aisladas tipo III.....	180
Gráfico 89: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones aisladas tipo III.....	181
Gráfico 90: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones aisladas tipo III.....	181
Gráfico 91: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones aisladas tipo III	182
Gráfico 92: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones aisladas tipo III.....	182
Gráfico 93: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal de las edificaciones aisladas tipo III.....	183
Gráfico 94: Materialidad de los edificios	184
Gráfico 95: Esquema de espesor de las columnas.....	185
Gráfico 96: Dimensiones de los elementos estructurales	186
Gráfico 97: Planta estructural del edificio.....	187
Gráfico 98: Corte estructural del edificio.....	188
Gráfico 99: Detalle de cimentación y entrepiso	189
Gráfico 100: Dimensiones de los elementos de la cimentación	190
Gráfico 101: Axonometría explotada de cimentación y entrepiso	191
Gráfico 102: Diferentes soluciones modulares de mampostería	192
Gráfico 103: Axonometría explotada de mampostería.....	193
Gráfico 104: Materialidad inicial del proyecto	194
Gráfico 105: Materialidad final del proyecto	194
Gráfico 106: Propuesta de espacio público. Tipologías presentes en el barrio	195
Gráfico 107: Propuesta de espacio público. Superficies modulares del espacio público.....	196
Gráfico 108: Propuesta de espacio público. Actividades en el espacio público.....	197
Gráfico 109: Propuesta de espacio público. Zonificación general	198
Gráfico 110: Propuesta de espacio público. Planta de vías peatonales.	199
Gráfico 111: Propuesta de espacio público. Corte de vías peatonales	199
Gráfico 112: Propuesta de espacio público. Axonometría de vías peatonales	200
Gráfico 113: Propuesta de espacio público. Planta de calles mixtas principales	200
Gráfico 114: Propuesta de espacio público. Corte de calles mixtas principales	201
Gráfico 115: Propuesta de espacio público. Axonometría de calles mixtas principales	201
Gráfico 116: Propuesta de espacio público. Planta de calles mixtas secundarias	202
Gráfico 117: Propuesta de espacio público. Corte de calles secundarias.....	202
Gráfico 118. Propuesta de espacio público. Axonometría de calles mixtas secundarias	203
Gráfico 119: Propuesta de espacio público. Planta de intersección de calles con plataforma única	203
Gráfico 120: Propuesta de espacio público. Corte de intersección de calles con plataforma única	204

Gráfico 121: Propuesta de espacio público. Axonometría de calles con plataforma única.....	204
Gráfico 122: Propuesta de espacio público. Zonificación general	205
Gráfico 123: Propuesta de espacio público. Ejemplo de plazas periféricas	206
Gráfico 124: Propuesta de espacio público. Ejemplo de plazoleta en intersección vehicular.....	206
Gráfico 125: Propuesta de espacio público. Ejemplo de parque barrial.....	207
Gráfico 126: Propuesta de espacio público. Ejemplo de parque lineal	207
Gráfico 127: Propuesta de espacio público. Ejemplo de parque de bolsillo	208
Gráfico 128: Propuesta de espacio público. Ejemplo de edificio público.....	208
Gráfico 129: Sectores del proyecto. Señalización de cortes urbanos.....	209
Gráfico 130: Sectores del proyecto. Corte urbano A	210
Gráfico 131: Sectores del proyecto. Corte urbano B.....	210
Gráfico 132: Sectores del proyecto. Corte urbano C.....	210
Gráfico 133: Sectores del proyecto. Manzana longitudinal	211
Gráfico 134: Sectores del proyecto. Manzana del Centro de Salud.....	212
Gráfico 135: Sectores del proyecto. Manzana del Parque Central.....	213
Gráfico 136: Sectores del proyecto. Manzana de Los Puentes	214
Gráfico 137: Sectores del proyecto. Manzana Cuadrada	215
Gráfico 138: Sectores del proyecto. Manzana del Centro Cultural	216

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Estacionamiento masivo: Fotografía A.....	49
Imagen 2: Estacionamiento masivo: Fotografía B	49
Imagen 3: Estacionamiento masivo: Fotografía C	50
Imagen 4: Estacionamiento masivo: Fotografía D.....	50
Imagen 5: Estacionamiento masivo: Fotografía E	51
Imagen 6: Espacio público deficiente: Fotografía A.....	51
Imagen 7: Espacio público deficiente: Fotografía B.....	52
Imagen 8: Espacio público deficiente: Fotografía C.	52
Imagen 9: Espacio público deficiente: Fotografía D.....	53
Imagen 10: Comercio informal: Fotografía A.....	54
Imagen 11: Comercio informal: Fotografía B.....	54
Imagen 12: Comercio informal: Fotografía C.....	55

Imagen 13: Comercio informal: Fotografía D.....	55
Imagen 14: Comercio informal: Fotografía E	56
Imagen 15: Comercio informal: Fotografía F	56
Imagen 16: Comercio informal: Fotografía G.....	57
Imagen 17: Comercio informal: Fotografía H.....	57
Imagen 18: Altura de las edificaciones: Fotografía A.....	58
Imagen 19: Altura de las edificaciones: Fotografía B	59
Imagen 20: Altura de las edificaciones: Fotografía C	59
Imagen 21: Altura de las edificaciones: Fotografía D.....	60
Imagen 22: Prevalencia del automóvil: Fotografía A	61
Imagen 23: Prevalencia del automóvil: Fotografía B.....	61
Imagen 24: Desplazamientos peatonales: Fotografía A	62
Imagen 25: Desplazamientos peatonales: Fotografía B	62
Imagen 26: Desplazamientos peatonales: Fotografía C	63
Imagen 27: Calles vacías: Fotografía A	63
Imagen 28: Calles vacías: Fotografía B	64
Imagen 29: Calles vacías: Fotografía C	64
Imagen 30: Nuevo paisaje del Metro: Fotografía A.....	65
Imagen 31: Nuevo paisaje del Metro: Fotografía B	65
Imagen 32: Modalidades de transporte: Fotografía A.....	66
Imagen 33: Modalidades de transporte: Fotografía B	67
Imagen 34: Modalidades de transporte: Fotografía C	67
Imagen 35: Modalidades de transporte: Fotografía D.....	68
Imagen 36: Ciudad Bicentenario. Perspectiva general.....	80
Imagen 37: Ciudad Bicentenario. Tipologías de vivienda	81
Imagen 38: Ciudad Bicentenario. UPC interna	81
Imagen 39: Ciudad Bicentenario. Organizaciones vecinales	82
Imagen 40: Ciudad Bicentenario. Cerramientos y apropiación	83
Imagen 41: Ciudad Bicentenario. Señalización interna	83
Imagen 42: Ciudad Bicentenario. Zona comercial.....	84
Imagen 43: Ciudad Bicentenario. Viviendas con crecimiento	85
Imagen 44: San Francisco de Huaracay. Perspectiva general.....	86
Imagen 45: San Francisco de Huaracay. Proyecto y contexto	86
Imagen 46: San Francisco de Huaracay. Apropiación de los usuarios	87

Imagen 47: San Francisco de Huarca. Utilización del espacio público	88
Imagen 48: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Perspectiva general.....	129
Imagen 49: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Actividades.....	130
Imagen 50: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Espacios públicos	130
Imagen 51: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Niveles	131
Imagen 52: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Funciones	131
Imagen 53: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Planta baja	132
Imagen 54: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Segunda planta	133
Imagen 55: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Planta tipo	133
Imagen 56: Referentes. Timmerhuis. Perspectiva general	134
Imagen 57: Referentes. Crystal Laputa. Perspectiva general	135
Imagen 58: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Perspectiva general.....	136
Imagen 59: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Concepto	136
Imagen 60: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Living surface.....	137
Imagen 61: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Compatibilidad del concepto.....	138
Imagen 62: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Sistema estructural	139
Imagen 63: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Planta esquemática	139
Imagen 64: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Modulación del mobiliario	140
Imagen 65: Referentes. Vivienda social como Oasis. Autogestión de espacios públicos.....	141
Imagen 66: Referentes. Ciudad dormitorio. Perspectiva general.....	142
Imagen 67: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Perspectiva general	143
Imagen 68: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Composición urbana	143
Imagen 69: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Corte referencial.....	144
Imagen 70: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Planta baja	144
Imagen 71: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Espacios públicos flexibles	145
Imagen 72: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Axonometría explotada.	146
Imagen 73: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Plantas tipo.....	146
Imagen 74: Referentes. Vivienda colectiva. Axonometría esquemática	147
Imagen 75: Referentes. Viviendas sociales para Iquitos. Perspectiva general.....	148
Imagen 76: Referentes. Vivienda progresiva MZ. Perspectiva general	149
Imagen 77: Renders esquemáticos. Parque lineal sobre Av. Amazonas.....	218
Imagen 78: Renders esquemáticos. Parque lineal sobre Av. Amazonas	218
Imagen 79: Renders esquemáticos. Calle peatonal entre dos bloques con patio central.....	219
Imagen 80: Renders esquemáticos. Vista de patio central desde balcón	219

Imagen 81: Renders esquemáticos. Parque barrial.....	220
Imagen 82: Renders esquemáticos. Parque barrial vista aérea.....	220
Imagen 83: Renders esquemáticos. Espacio público y calle mixta.....	221
Imagen 84: Renders esquemático. Cruce de calles peatonales.....	221
Imagen 85: Renders esquemáticos. Calle peatonal y espacio de apropiación.....	222
Imagen 86: Renders esquemáticos. Parque lineal entre edificaciones aisladas.....	222
Imagen 87: Renders esquemáticos. Parque lineal entre edificaciones aisladas.....	223
Imagen 88: Renders esquemáticos. Equipamiento comunal	223
Imagen 89: Render esquemático. Parque barrial del proyecto	224
Imagen 90: Maqueta de la tipología de vivienda social adosada	225
Imagen 91: Maqueta de la tipología de vivienda social aislada tipo 1	225
Imagen 92: Maqueta de la tipología de vivienda social aislada tipo 2.....	226
Imagen 93: Maqueta de la tipología de vivienda social aislada tipo 3.....	226

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Proceso metodológico	29
Cuadro 2: Personas que trabajan en el barrio	89
Cuadro 3: Recorridos por el barrio.....	89
Cuadro 4: Residentes de proyectos de vivienda social en Quito.....	90
Cuadro 5: Proyectos de vivienda social en Quito	91
Cuadro 6: Correlación del marco teórico	127
Cuadro 7: Lluvia de ideas.....	150
Cuadro 8: Programa del proyecto.....	151
Cuadro 9: Zonificación del PUOS propuesto.....	160

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1.1. Motivación:

“La ciudad es el mundo que el ser humano ha creado, por ende, al hacer ciudad el ser humano se rehace a sí mismo. El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad de acceder a los recursos urbanos: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando a la ciudad”. (Park, 1967)

La idea del proyecto surge al notar la realidad de las ciudades latinoamericanas y la importancia que tienen los “entornos creados por el ser humano” en la vida para las personas. También surge, de la virtud o desventura de haber nacido, crecido y amado en estas ciudades llenas de estereotipos urbanos, marcadas diferencias socio-económicas y notorias condiciones de desigualdad que además de segregación generan un sentimiento de marginalidad por parte de los grupos mayormente afectados que no encuentran una posibilidad o seguridad de mejorar su calidad de vida urbana dentro del modelo neoliberalista de progreso.

Surge después de percatarse que, en el mundo contemporáneo, la “suerte” juega un papel importante para las personas desde el momento de su concepción no solo por su posición jerárquica en las relaciones de poder sino también por el lugar que ocuparán en la ciudad y la capacidad que tendrán para producir su espacio urbano, mientras que, por otro lado, la misma sociedad civil y su naturaleza se encarga de manipular la consciencia colectiva para romantizar los esfuerzos de los menos favorecidos de la sociedad por venderles una igualdad que nunca será completa.

El proyecto también surge de la profunda inquietud del autor debido a la falta de consciencia urbana por parte del mayor número de personas que habita las ciudades. El desarrollo de la vida urbana con propia autoría, resulta complicado dentro de un medio de producción que valora más el capital que a las personas, dentro de formas de gobernanza que crean falsas democracias representativas (no solo políticas sino también espaciales), dentro de un sistema adormecedor que enajena la vida de las personas convirtiéndolas en simples consumidores de cosas o modelos genéricos.

Pero, sobre todo, el presente trabajo surge de la impotencia del autor de ser consciente de lo que pasa alrededor y no poder ocasionar un cambio radical por propia cuenta y en condición de individuo natural, por ser, ineludiblemente parte del entorno y del problema, pero al mismo tiempo, y debido a su llamado vocacional ha decidido aportar al mejoramiento del mundo desde su campo académico como arquitecto, urbanista y paisajista que durante su proceso formativo adquirió los conocimientos y capacidades de crear, dotar y enriquecer las condiciones de objetos arquitectónicos y entornos

urbanos para que puedan aportar a la vida de los individuos y de la sociedad civil en general. Por ende, la motivación del proyecto, es convertirse en una herramienta para despertar la consciencia de las personas que no tienen miedo de experimentar, cuestionar y vivir enteramente la arquitectura y las ciudades.

1.2. Antecedentes y problemática:

El Distrito Metropolitano de Quito es la conurbación sede del poder político nacional y está conformada por la ciudad de San Francisco de Quito (capital) y sus localidades cercanas. Desde su conformación administrativa en 1993, la ciudad-región ha sido dividida en 9 Administraciones Zonales (La Delicia, Calderón, Eugenio Espejo, Manuela Sáenz, La Mariscal, Eloy Alfaro, Quitumbe, Los Chiilos y Tumbaco) las cuales contienen a 32 parroquias urbanas y 33 parroquias rurales y suburbanas.

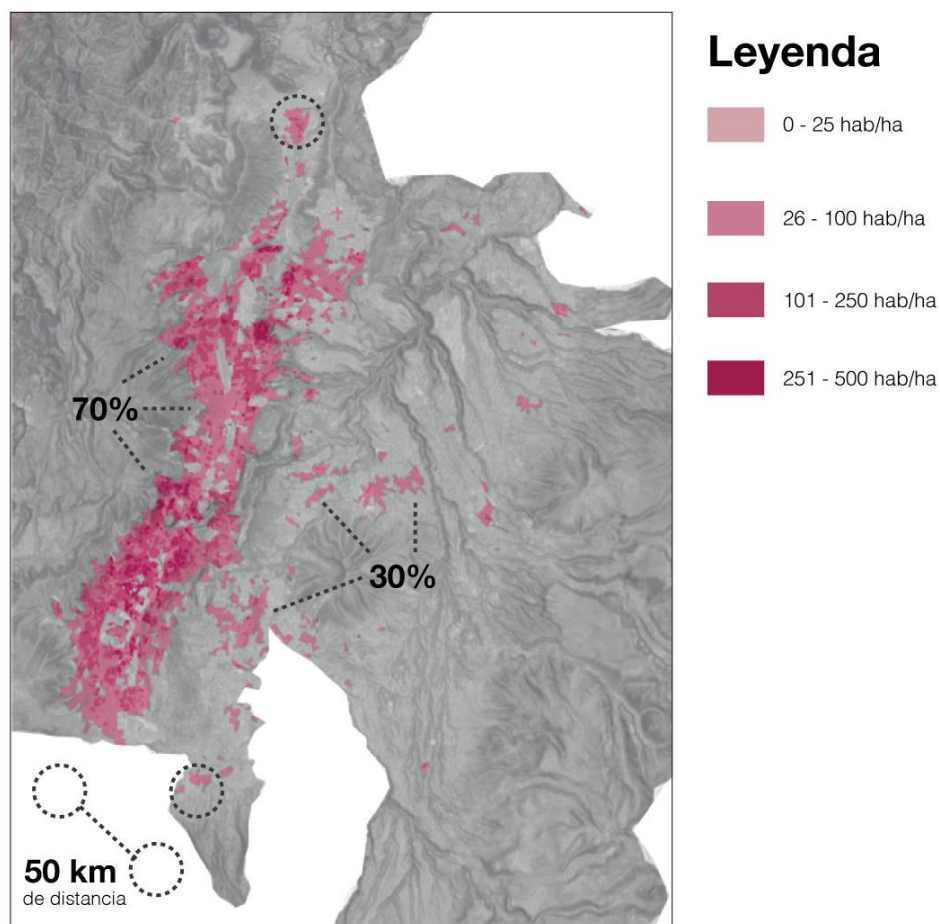


Gráfico 1: Densidad demográfica del DMQ

Fuente: Propia elaboración

Su territorio tiene una superficie de 423055.42 hectáreas y actualmente se estima que es ocupado por 2 885 111 habitantes. Dentro de sus zonas habitadas muestra una baja densidad poblacional que en promedio no supera 56 hab/Ha. Como explica el mapa, los asentamientos en el DMQ tienen la característica de ser dispersos y variables en cuanto a concentración.

La compleja dinámica demográfica es explicada en el siguiente fragmento del Diagnóstico del Territorio del DMQ (2014): “El DMQ cuenta en la actualidad con 2.414.585 habitantes repartidos en sus 65 parroquias urbanas y rurales. Dentro de las parroquias urbanas está concentrado el 70% de la población, que asciende a 1.688.628 habitantes, mientras que el área rural está conformada por el 30% restante, de unos 725.757 habitantes. La tasa de crecimiento de población de las parroquias rurales ha aumentado entre 2001 y 2010, habiéndose registrado en dicho periodo un aumento relativo de la población rural del 24% al 28%. Según proyecciones del Instituto de la Ciudad de Quito, en la actualidad las parroquias rurales ya albergan el 30% de la población del DMQ. De ser así, la tendencia de aumento del 4% cada década se mantiene. Las zonas suburbanas del distrito tuvieron, entre 2001 y 2010 según el censo de población, una tasa de crecimiento tres veces mayor que la del área urbana, lo que prueba una tendencia de migración a espacios suburbanos en los valles por parte de la población del DMQ. Esto genera una densidad muy baja en las zonas siendo el principal causante la expansión física desordenada, que desde el siglo XX viene dándose por la llamada corriente de ciudad jardín”

Esta tendencia de urbanización expansiva se ve reflejada en la distancia existente (50 Km) entre los dos polos urbanos (Amaguaña y San Antonio) que se tomó en consideración para recalcar esta cualidad del Distrito.

La consolidación de varias conurbaciones en parroquias rurales y el elevado crecimiento demográfico de las últimas décadas, ha resultado en la apropiación de un vasto territorio con baja densidad demográfica. De acuerdo con la proyección generada por el ICQ, se estima que para el 2025 el crecimiento expansivo se mantendrá en varias parroquias del sur y del norte del distrito, así como en la zona de los valles. Sin embargo, otras parroquias dentro del “Quito urbano” como La Mariscal Sucre, Itchimbía, Centro Histórico, La Magdalena y Chimbacalle, reducirán notablemente su densidad poblacional.

Como consecuencias de la expansión territorial desorganizada del DMQ y de la subutilización del suelo urbano, se obtiene una ciudad con ineficiencias funcionales, que presenta un alto grado de inequidad de servicios, áreas verdes e infraestructuras, una movilidad poco eficiente, y condiciones tanto económicas como ambientales desfavorables para la calidad de vida de sus habitantes

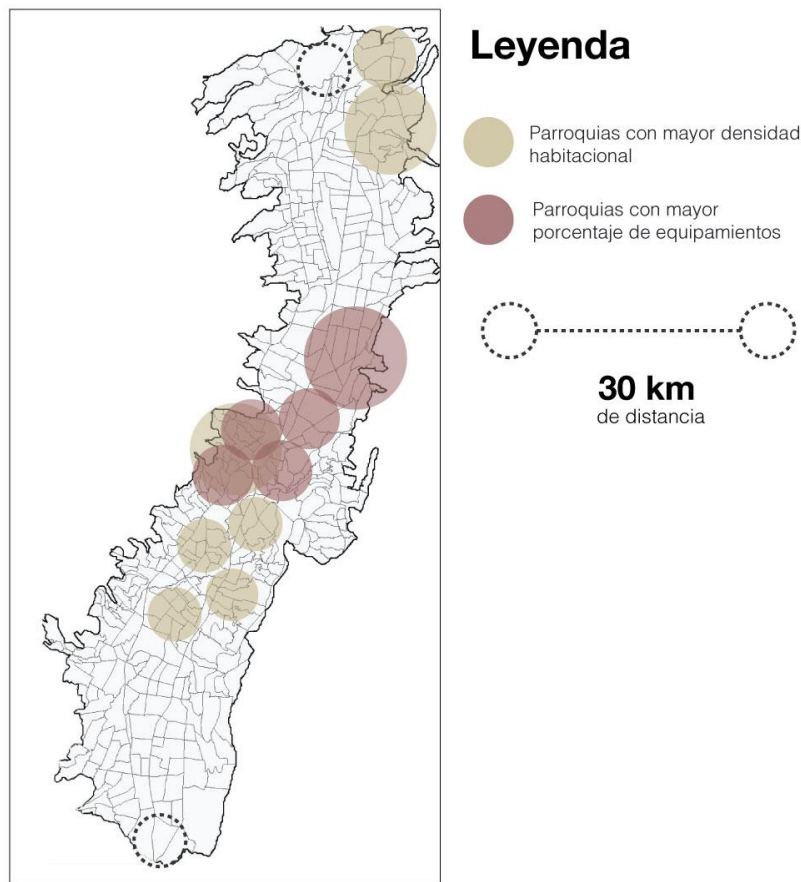


Gráfico 2: Densidad habitacional y equipamientos del Quito urbano

Fuente: Propia elaboración

Para cuantificar en datos la información mencionada, cabe citar un fragmento del Diagnóstico del Territorio del DMQ (2014): “De acuerdo al análisis de la información sobre la ocupación de los predios se ha establecido que en el DMQ al interior de las 38.492 has definidas como urbanas existen 7.932 Ha. sin construcción, que significan el 21% de las áreas urbanas. De este total de áreas vacantes el 48% corresponden al área de la ciudad central y el 52% se encuentran en las áreas urbanas correspondientes a las parroquias rurales. Esta subocupación del suelo urbano, producto del crecimiento expansivo, implica una baja densidad poblacional en las áreas urbanas, la cual en promedio no supera 56 hab/Ha en todo el DMQ, que en el área urbana de la ciudad llega a 92 hab/Ha y en las áreas urbanas de las parroquias rurales promedia 28 hab/ha.”.

Es importante considerar, que el crecimiento urbano no está determinado únicamente por criterios individuales de los usuarios. Razones como el valor del suelo, la demanda de vivienda y las relaciones de poder resultan claves para tener una visión completa del panorama urbano de Quito y de su distribución espacial. Por este motivo, en el mapa se muestran las parroquias con mayor consolidación

y, por otro lado, las parroquias con mayor aglomeración de personas. Visualmente se puede concluir que ambas condiciones son difícilmente superpuestas sobre el territorio, las zonas que concentran mayor número de personas están distanciadas de los puntos focales de la urbe y las zonas con mejores condiciones de vida son las que menos vidas albergan.

Las pautas valoradas para “consolidación” se basan en el número de equipamientos que contiene la parroquia ya sean administrativos, comerciales, culturales, educativos, recreativos, sanitarios o de transporte. En orden jerárquico destacan las parroquias de: Ñaquito (45 equipamientos), Centro Histórico (38), Mariscal Sucre (33), Itchimbía (31), San Juan (21) y Chimbacalle (17). Para el mapeo de “densidad” se utilizaron los porcentajes demográficos de cada una de las parroquias. En orden desde la más poblada destacan las parroquias de: Comité del Pueblo, Carcelén, Solanda, La Ferroviaria, Centro Histórico, San Juan y Chimbacalle.

1.3. Justificación:

1.3.1. Parroquia Ñaquito

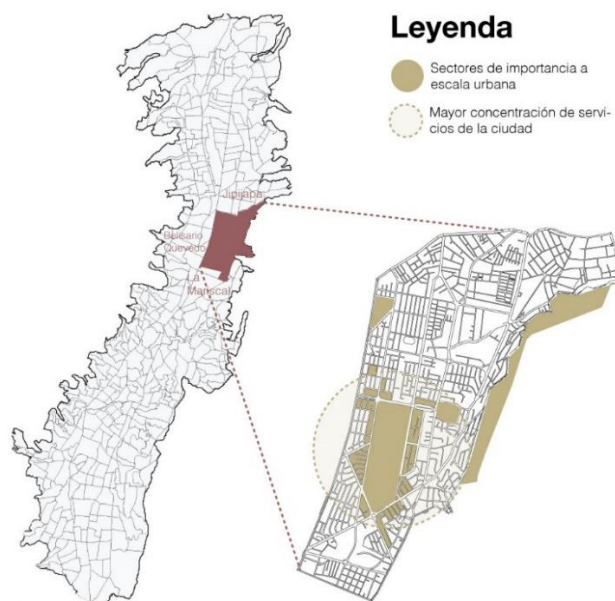


Gráfico 3: Sectores de importancia de la parroquia Ñaquito

Fuente: Propia elaboración

Ñaquito es una de las 32 parroquias urbanas de Quito y está ubicada al noroeste de la ciudad. Tiene una altura promedio de 2775 msnm casi plano en su totalidad y su clima templado oscila entre 10°C

y los 27°C. Limita al norte con la parroquia Jipijapa, al sur con La Mariscal y al Oeste con Belisario Quevedo. Según el último censo del INEC (2010) la población de la parroquia tiene un promedio de edad de 37 años y habitan 2.5 personas por hogar. El 53.7 % son hombres y el 46.3 % son mujeres.

Actualmente residen en ella, aproximadamente 45.000 personas en una extensión territorial de más de 800 hectáreas. Su densidad poblacional es de 56, 7 hab/Ha.

Debido a la concentración de equipamientos, servicios e infraestructura que presenta, es considerada el “hipercentro” de la urbe (11 centros administrativos), y en ella se desarrollan cotidianamente actividades que involucran a un elevado y diverso número de usuarios. Sin embargo, el sector se ha caracterizado por ser de las parroquias con menor densidad poblacional de Quito a razón del cuantioso valor del suelo y de los procesos privatizadores que esto incentiva, resultando en un lugar con horarios de uso definidos y en un mercado inmobiliario que atiende a las necesidades de las personas mejor posicionadas económicamente

Como se indica en el mapa, el sector tiene varios puntos de interés a escala urbana destacando por acumulación y diversidad de funciones y equipamientos los alrededores del parque urbano La Carolina. Allí coinciden las principales avenidas de Quito y se sitúa el distrito financiero y empresarial de la ciudad además de los centros comerciales de mayor renombre y el Estadio Olímpico Atahualpa como centro deportivo de la urbe.

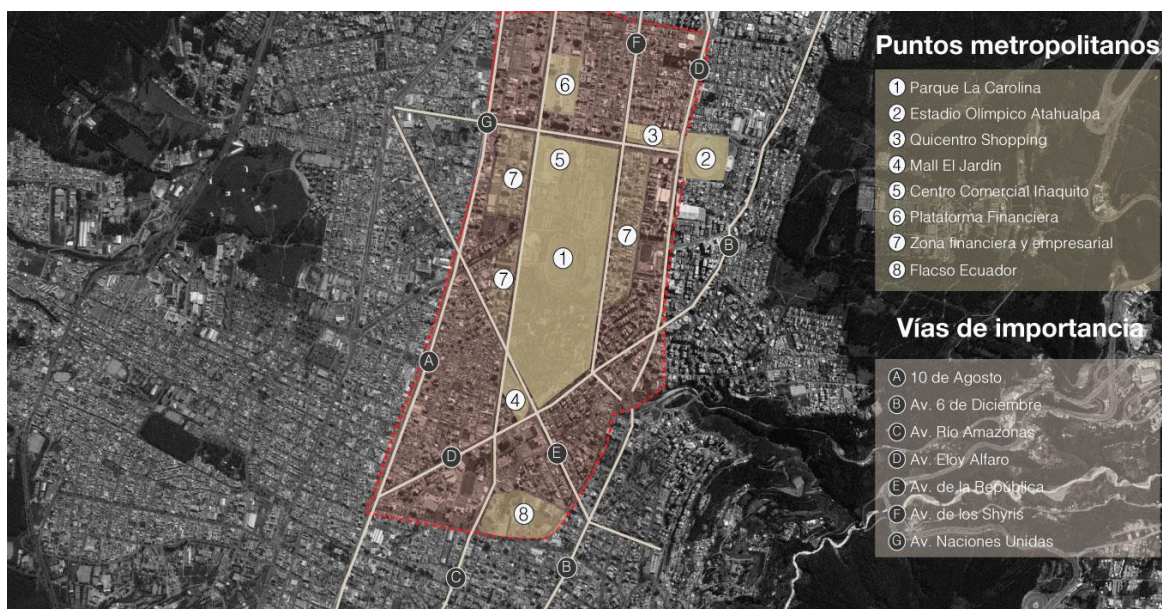


Gráfico 4: Zonificación general del sector Iñaquito

Fuente: Propia elaboración

El parque urbano La Carolina es uno de los puntos focales de la ciudad tanto en la práctica como en la planificación, constituye un hito urbano y es el eje primordial de la centralidad “La Carolina” (PMDOT,2015).

Se encuentra bordeado por avenidas de importancia para la movilidad y la conectividad de Quito. Destacan por su dirección longitudinal las marcadas en el mapa con las letras A (Av. 10 de Agosto), B (Av. 6 de Diciembre), C (Av. Río Amazonas) y F (Av. De los Shyris), mientras que en el sentido transversal y atravesando los ejes urbanos se orientan las letras D (Av. Eloy Alfaro), E (Av. de la República), y G (Av. Naciones Unidas).

A su vez, el parque es la localización concéntrica de una serie de equipamientos distritales de toda índole y de gran relevancia para la población quiteña. Aglomeración de centros empresariales como se indica en el mapa con el número 7; centros comerciales con los números 3 (Quicentro Shopping), 4 (Mall El Jardín) y 5 (Centro Comercial Iñaquito) y variedad de centros administrativos de los cuales sobresale la recientemente construida Plataforma Financiera con el número 6.

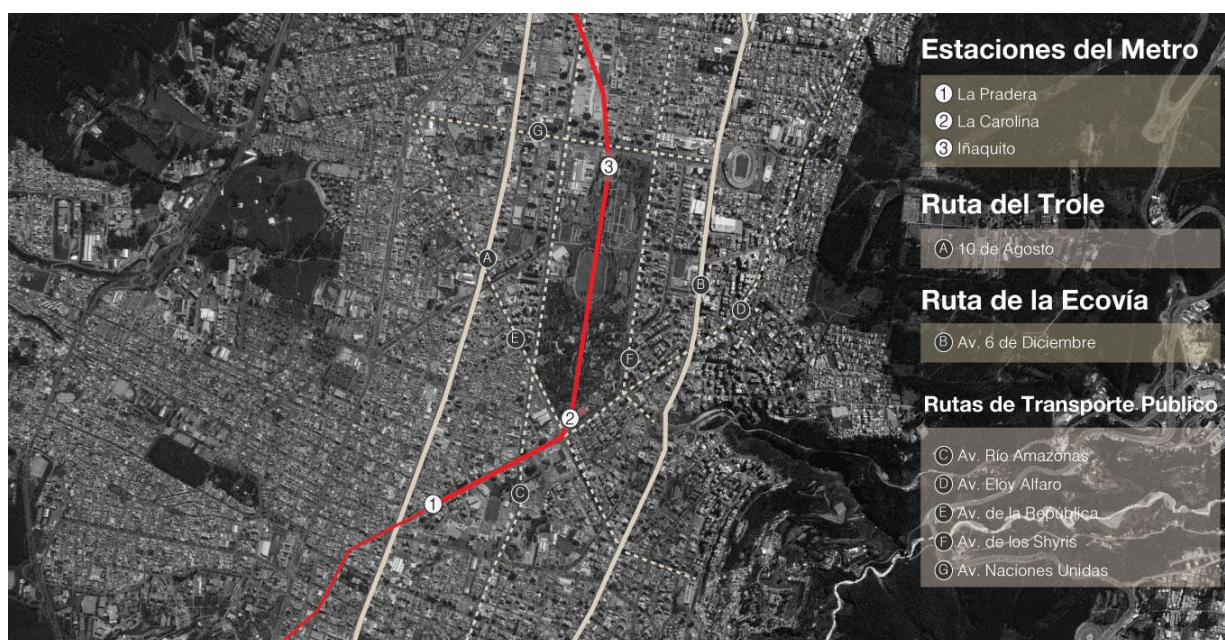


Gráfico 5: Movilidad del sector Iñaquito

Fuente: Propia elaboración

El sector Iñaquito además de ser el lugar que abarca el mayor número de equipamientos, es la zona con mejor conectividad de la ciudad con diversa oferta de movilidad en transporte público para los desplazamientos.

Su área de influencia inmediata está atravesada por la primera línea del Metro de Quito, por ende, en sus proximidades están situadas tres estaciones (La Pradera, La Carolina e Iñaquito) que conectan a toda la ciudad. En el mismo sentido, existen medios de transporte que circundan el sector y son parte del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, como son el Trole por la Av. 10 de Agosto y la Ecovía que recorre la Av. 6 de Diciembre. Por otro lado, están establecidas en la zona un vasto número de líneas de autobuses cuyo trayecto circula tramos de las calles y secciones estratégicas del lugar.

La distribución del transporte en Iñaquito es eficaz puesto a que ninguna distancia entre estaciones supera ni se acerca a ser de 500 metros. Es decir, son dimensiones caminables para dirigirse a los medios de desplazamiento público. La infraestructura de movilidad que posee lo convierte en un sitio de accesibilidad universal para los ciudadanos que son parte de la población permanente y flotante de la zona

1.3.2. Disponibilidad en Iñaquito

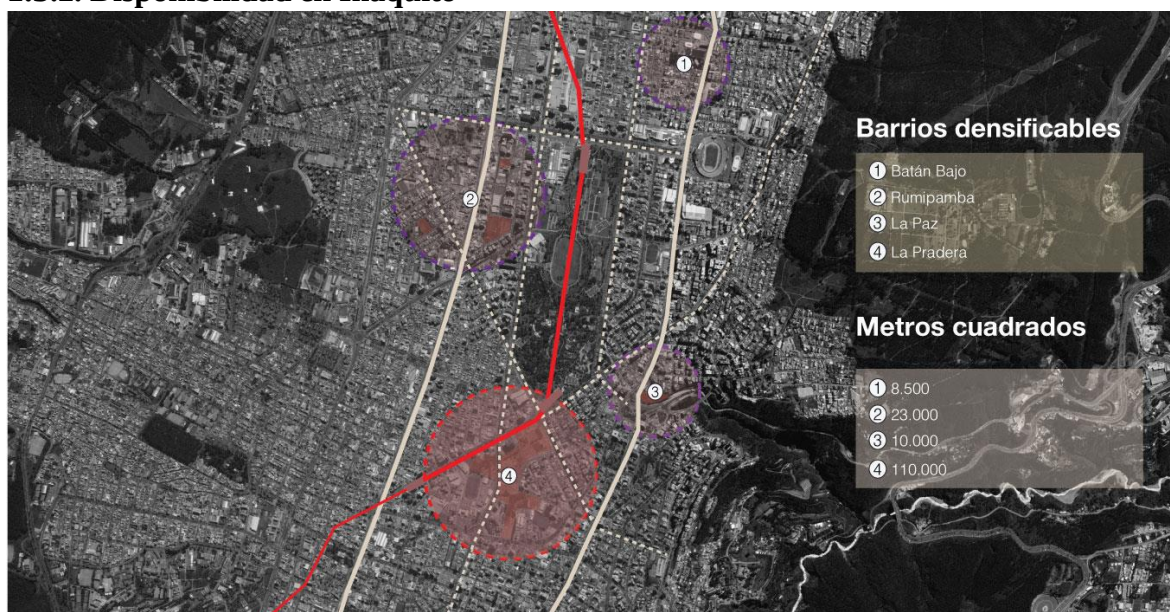


Gráfico 6: Sub-utilización de suelo en el sector Iñaquito

Fuente: Propia elaboración

Inclusive dentro del sector mayormente consolidado de la ciudad existen vacíos urbanos y espacios subutilizados. En un sitio que garantiza la conectividad, la centralidad y la calidad de vida por la diversidad de equipamientos y medios de transporte, existen lotes fácilmente identificables cuyo funcionamiento demanda de una nueva planificación de sus usos.

Emplazamientos como mecánicas, parqueaderos o simplemente espacios abandonados no contribuyen al desarrollo de la parroquia ni a su planificada trascendencia para el presente y el futuro

de Quito. En el mapa se muestran asociadas por cercanía las distintas ubicaciones que fueron catalogadas como suelo subutilizado, el área de cada una de ellas y el barrio al que pertenecen. Es un ejercicio que después de superponerlo con los análisis de mapeo previos, sirve para determinar el lugar propicio para una intervención a partir del reconocimiento de sus características y el potencial que presentan sus espacios disponibles por dimensiones, conexiones y asociación mutua.

Barrios como el Batán Bajo, Rumipamba y la Paz tienen terrenos con disponibilidad en reducidas cantidades. Por otro lado, el barrio La Pradera tiene un alto porcentaje de espacios subutilizados y además es un tramo de marcada importancia dentro de las planificaciones urbanas de las autoridades administrativas para mejorar la ciudad. Tiene cercanía con dos estaciones del Metro, limita con todas las calles que son parte del recorrido de los sistemas de transporte público y está rodeado por equipamientos distritales de administrativos y de comercio.

1.4. Objetivos:

1.4.1. Objetivo General:

- Aumentar la densidad habitacional del barrio La Pradera bajo principios socio-espaciales de democracia y conceptos de compactación y complejidad urbana, logrando así, un modelo de urbanismo contextual para Quito que pueda servir de ejemplo para otras localizaciones de la ciudad que presenten los mismos síntomas.

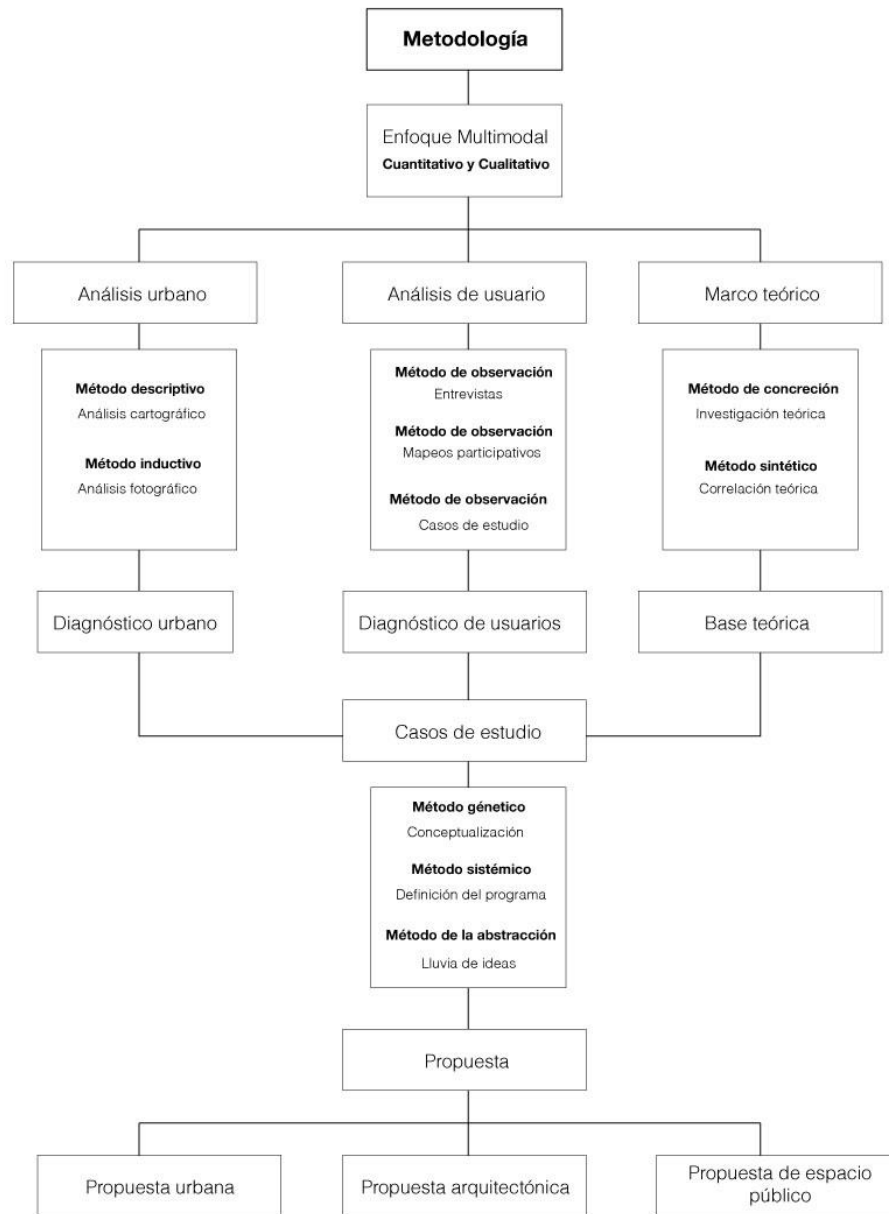
1.4.2. Objetivos Específicos:

- Restructurar el tejido urbano del barrio La Pradera mediante nuevas tipologías de desplazamiento y el aumento del uso residencial y mixto combinado con espacios públicos que aporten a la creación de comunidades participativas pensadas desde la escala humana a las cuales se puedan acoplar las dimensiones y el funcionamiento del proyecto.
- Complementar el funcionamiento barrial mediante la implementación de nuevos equipamientos y servicios urbanos que garanticen la calidad de vida para los usuarios actuales y los proyectados, en este sentido, se fomentará el uso mixto como principio compositivo del barrio y lo potencia para que pueda convertirse en una unidad urbana sostenible y autosuficiente.

- Lograr un paisaje barrial compacto y dinámico mediante la planificación de las alturas y las formas de ocupación de las nuevas edificaciones para determinar las estrategias para alcanzar una adecuada densificación habitacional en el sector y en la ciudad.
- Proponer nuevas alternativas en la construcción, dotación y financiamiento de modelos de vivienda social para demostrar la factibilidad de mejorar las condiciones habitacionales de los grupos con menor poder socio-económico.
- Promover la producción social del espacio basada en la participación y apropiación de los actores a nivel urbano y arquitectónico demostrando el rol protagónico del individuo en la construcción de su habitar, de su espacio público y de su ciudad.

1.5. Metodología:

Para la realización del proyecto se han considerado numerosas metodologías que serán aplicadas durante el avance del mismo y a través de instrumentos y herramientas que permitirán la obtención de información y datos valiosos que posteriormente servirán para la articulación de la propuesta urbano-arquitectónica. Los principales componentes y justificativos del proyecto tendrán su lugar de procedencia en análisis urbanos, investigaciones de campo y con la teoría existente de urbanismo democrático y enfocarán su razón de ser en el espacio físico de la intervención y en los usuarios. En el siguiente cuadro, se detalla el procedimiento que seguirá el presente trabajo y se explican en breves rasgos la cualidad de los métodos aplicados:



Cuadro 1: Proceso metodológico

Fuente: Propia elaboración

1.5.1. Enfoque metodológico

Para el desarrollo de la propuesta urbano-arquitectónica se utilizará un enfoque multimodal, es decir, con resultados que se espera tengan alcances cualitativos y cuantitativos. Ambos enfoques y a pesar de sus diferencias, darán las herramientas para obtener determinados datos luego de la aplicación de los métodos descritos en la anterior tabla, para de este modo, complementar mutuamente la

información que requiere la investigación para determinar las estrategias proyectuales. Se abordará la problemática antes descrita a partir de 3 campos de enfoque:

- Análisis urbano del contexto barrial
- Análisis de los usuarios existentes y potenciales del barrio
- Desarrollo del marco teórico

1.5.2. Métodos

Para una mejor comprensión de los métodos que se van a utilizar en la presente investigación y futura propuesta, se ha dividido esta sección en los 3 campos de enfoque previamente explicados y en los cuales se detallarán el concepto, la razón de ser y el justificativo para su consideración de cada uno de los métodos a la vez que se describe el orden en el que se desarrollará el documento.

1.5.2.1. Análisis urbano.

Método descriptivo:

Se eligió este método puesto que trata de describir algunas características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que permitan poner de manifiesto su estructura o comportamiento. De esta forma se pueden obtener las notas, datos y síntomas que caracterizan a la realidad estudiada. (Ramos, 2008)

Como herramienta para este método, se utiliza un análisis cartográfico de la zona en el que se pretende abstraer las características principales mediante datos cualitativos y principalmente cuantitativos del barrio de forma indirecta. En él, se estudiarán diferentes variables superficiales para poder obtener una visión integral y mayormente acertada de las dinámicas barriales para lo cual se ha de recurrir a variadas fuentes bibliográficas, documentación local relacionada, y juicios que son propios de la deducción.

Método inductivo:

En este método como señala Raffino: *“...se emplea la observación, registro y contraste de la información, para construir premisas generales que puedan servirles de sustento o de explicación. Es decir, que el método inductivo funciona a partir de generalizaciones, apoyadas en observaciones específicas...”* (Raffino, 2018).

A través de visitas de campo, registro y análisis fotográfico, se utilizará esta metodología para identificar aquellas cualidades barriales que son imperceptibles durante el trabajo cartográfico. Esta metodología obtiene la información directamente de la experimentación y es valiosa para comprender el espacio urbano en primera persona y realizar generalizaciones de los comportamientos observados.

1.5.2.2. Análisis de usuario.

Método de observación:

Para el análisis de usuario se han de utilizar diferentes enfoques del método de la observación, primeramente y como método científico, nos permite obtener conocimiento acerca del comportamiento del objeto de investigación tal y como éste se da en la realidad, es una manera de acceder a la información directa e inmediata sobre lo que está siendo investigado (Ramos, 2008). Mediante la realización de entrevistas tipo encuestas a los usuarios reales del barrio se obtendrán datos e información directamente de los actores sobre las condiciones de vida en el sector.

En otra exploración de usuario se ha de aplicar el denominado método de “Observación Participativa” en la cual el observador forma parte del grupo observado y participa en él durante el tiempo que dure la observación. (Ramos, 2008). Como herramienta para su realización, se ha de practicar la técnica de mapeo participativo sobre una reducida muestra de los usuarios del barrio, con el objetivo de entender las percepciones espaciales que imperan en el medio físico y psicológico donde tiene lugar la intervención.

Finalmente, se aplicará el método de la “observación encubierta” en el cuál las personas que son objeto de la investigación no lo saben siendo esta investigación más objetiva. (Ramos, 2008). Para su cumplimiento se han de realizar visitas de campo a los diferentes proyectos de vivienda social existentes en la ciudad para poder experimentar y visualizar las grandes similitudes y diferencias entre sí, además de las formas de vida y su expresión en la arquitectura y el urbanismo de los potenciales usuarios del proyecto.

1.5.2.3. Marco Teórico.

Método de concreción:

Este método más que una recopilación de información de diferentes autores y fuentes bibliográficas trata de la capacidad del ser humano de transformar las teorías abstractas en algo concreto mientras

en dicho proceso el pensamiento reproduce el objeto deseado en su totalidad dentro de un plano teórico. (Ramos, 2008).

Para su cumplimiento se requiere de una exhaustiva investigación de los temas que abarca la problemática del proyecto, así como también de las soluciones propuestas por diferentes autores y el debate existente en la actualidad sobre el urbanismo y su futuro, para después extraer las ideas generales que pueden o no tener un lugar en la realidad del proyecto. A manera de discernir lo que es factible y puede conjugarse en el lugar de la intervención.

Método sintético:

Una vez obtenida la información del previo proceso investigativo se utiliza este método para relacionar hechos aparentemente aislados formular teorías que unifican los diversos elementos. Consiste en la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad. (Ramos, 2008)

Para ello, es necesaria la correlación teórica entre las ideas principales de los diferentes temas que surgieron durante la elaboración del marco teórico, de esta forma, se podrá articular un diálogo entre ellas y direccionar los conceptos del proyecto en un mismo sentido.

1.5.2.4. Casos de estudio.

En este punto del proceso, se realizará una investigación, estudio y análisis de referentes tanto arquitectónicos como urbanos, nacionales como internacionales, construidos como aquellos que quedaron en anteproyectos, dándole principal valor a la fortaleza que demuestran las ideas conceptuales de los proyectos y cómo estos pueden relacionarse directamente con las conclusiones obtenidas del análisis urbano, del análisis de usuario y de la conformación del marco teórico.

1.5.2.5. Definición del proyecto.

Para darle un orden y seguimiento lógico al proyecto, se utilizarán las siguientes metodologías en las que se relacionarán los conceptos e ideas fuerza obtenidas de la aplicación de los métodos antes descritos y que definirán al proyecto en concepto, forma, función, estética, etc.

Método genético:

Este método se utilizará para darle una misma identidad y sentido al proyecto puesto que implica la determinación de cierto campo de acción elemental que se convierte en célula del objeto, en dicha

célula están presentes todos los componentes del objeto, así como sus leyes más trascendentes. (Ramos, 2008). Se habla entonces de la definición de un concepto o una conceptualización a la que responderán todas las partes del proyecto y en la que se resumen las ideas fuertes del proceso investigativo.

Método sistémico:

Este método está dirigido a modelar el proyecto mediante la determinación de sus componentes, así como las relaciones entre ellos. Esas relaciones determinan por un lado la estructura del proyecto y por otro su dinámica. (Ramos, 2008). Es decir, mediante la aplicación de este método y la síntesis de toda la información obtenida durante la investigación se podrá definir el programa arquitectónico y urbano que contendrá el proyecto.

Método de la abstracción:

Este método es un proceso que permitirá una mejor comprensión del proyecto, mediante el se destacan las propiedades o relaciones de las cosas y fenómenos. No se limita a destacar y aislar alguna propiedad y relación del proyecto asequible a los sentidos, sino que trata de descubrir el nexo esencial oculto e inasequible al conocimiento empírico. (Ramos, 2008). Para su cumplimiento se utilizará una técnica conocida como lluvia de ideas en la que se abarcarán múltiples escalas y se tratarán de cumplir con todas las expectativas proyectuales que surgieron después de los procesos investigativos, analíticos y conceptuales.

1.5.2.6. Propuesta.

Después de los procesos analíticos, investigativos y conceptuales finalmente el proyecto encuentra su síntesis y correlación mediante la espacialización de estrategias proyectuales que proponen respuestas tanto arquitectónicas como urbanas para la problemática que trata de solucionar la intervención. Aquí se han de expresar las resoluciones tomadas a través de un lenguaje arquitectónico que facilite su comprensión (planos, cortes, fachadas, renders, esquemas, fotomontajes, bocetos, etc) y que sirven como base para la generación de conclusiones al final del trabajo.

1.6. Alcance.

Este trabajo de titulación de carrera será correlacional porque a través de la investigación, análisis y conceptualización se va a conocer la relación que existe entre las variables, a través de sustentación

teórica y la respectiva propuesta urbano-arquitectónica. Será un documento explicativo y crítico porque a través de la investigación se puede llegar a conocer las causas y efectos de la problemática para a través de la propuesta brindar soluciones viables que permitan mejorar la situación actual del barrio La Pradera y sus actores.

El alcance del presente proyecto propositivo e investigativo es netamente académico puesto que su realización práctica requiere de enormes voluntades políticas y todos los intereses de terceros que esta condición implica. Sin embargo, su fin no es el de ser edificado sino por el contrario, es un trabajo dirigido a despertar la consciencia urbana de los ciudadanos y para que más personas puedan aportar con ideas para proponer alternativas y lograr un urbanismo sostenible dentro de la ciudad de Quito. Actualmente, las ideas que se expresarán en este documento podrán sonar utópicas dado el medio donde han sido concebidas, no obstante, no es tan descabellado pensar que una ciudad funcionaría mejor si fuera pensada y producida por todos los que la experimentan.

CAPÍTULO 2: ANÁLISIS URBANO

2.1. Análisis de mapas

2.1.1. Barrio La Pradera

La Pradera es un barrio de la parroquia Iñaquito que tiene un área aproximada de medio kilómetro cuadrado. Se ve limitado con otros barrios únicamente por las principales vías que atraviesan este sector. Como indica el mapa, si se toma una medida referencial de una cuadra en todas las direcciones para enmarcar la zona de influencia inmediata del sector, entran en consideración significativos tramos de barrios como La Paz, Batán Alto, Cruz Tobar y La Colón, así como también la manzana que contiene al Mall El Jardín y una esquina del parque La Carolina.



Gráfico 7: Delimitación del área de intervención del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Todo este conjunto urbano delimitado, es el núcleo que compone la zona sur de la centralidad de La Carolina. Por este motivo, su baja densidad poblacional y subutilización del suelo urbano denotan un problema para el crecimiento urbano multidireccional del sector.

Utilizando el rango promedio de densidad demográfica de la parroquia (56,7 hab/Ha) y basándose en la superficie señalada en el mapa, se espera en este segmento urbano habiten alrededor de 2.835 habitantes, cuando en realidad esa cifra es menor, es decir, ni se cumple ni es la más acertada al pensar en ciudades compactas. Tomando como ejemplo otra ciudad latinoamericana como Bogotá en donde

la densidad promedio cuadriplica la de Quito (246,4 hab/Ha) el mismo espacio de suelo daría cabida a 12.322 personas.

Al valorar los resultados de la comparativa, se puede concluir que el barrio La Pradera es un espacio urbano cuya marcada baja densidad poblacional es alarmante. El sector no alcanza el promedio demográfico de la parroquia ni de la ciudad, y al relacionarlo con las densidades de otras urbes latinoamericanas sus problemas se ven intensificados y pueden ser considerados extremos.

2.1.2. Equipamientos en La Pradera

En el barrio La Pradera y sus inmediaciones operan variedad de equipamientos de diferentes escalas. Al igual que en toda la parroquia Iñaquito, predominan aquellos espacios e infraestructuras dedicadas a instituciones (públicas y privadas) y para la recreación de la población quiteña.

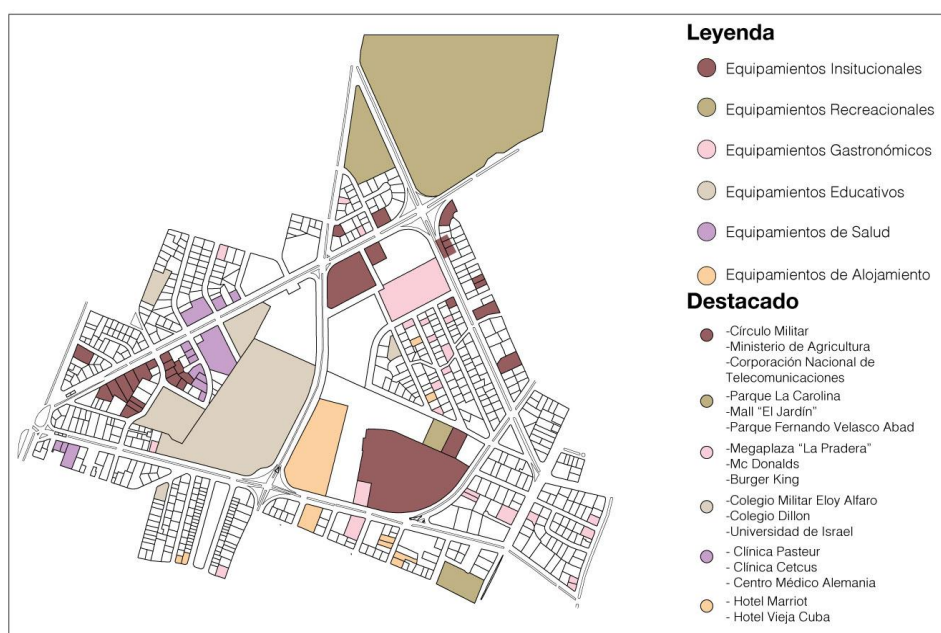


Gráfico 8: Zonificación de equipamientos del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

En este sector en específico existen polos diferenciados donde se aglomeran equipamientos sanitarios, gastronómicos y de alojamiento cuyo funcionamiento aumenta la oferta de servicios del barrio. En cuanto a equipamientos dedicados a la educación, se puede notar la presencia de unidades educativas de todo nivel académico, desde escuelas iniciales hasta sedes universitarias.

Como se indica en el mapa, la descrita multiplicidad de equipamientos está distribuida espacialmente en el territorio, en ocasiones concentrando actividades y en otras distanciándolas. En la leyenda del diagrama, se pueden establecer los lugares más destacados de cada uno de las categorías de equipamientos, así como también su ubicación.

La zona se ha distinguido por masificar lotes de enormes dimensiones que se ocupan con funciones que benefician a un determinado grupo socio económico. Tal es el caso del Círculo Militar, el Hotel Marriot y el Colegio Militar Eloy Alfaro.

2.1.3. Movilidad en La Pradera

Las principales vías que bordean el barrio La Pradera las componen las avenidas Eloy Alfaro, 6 de diciembre, la República, y Francisco de Orellana. Adicionalmente el sector se encuentra atravesado por las avenidas Amazonas y Diego de Almagro. Entre las características que diferencian estas vías de calles secundarias cabe mencionar su dimensión de hasta 30 metros de ancho para abastecer el alto flujo vehicular y peatonal que reciben cotidianamente. Por otro lado, las calles interiores de las manzanas alcanzan hasta 15 metros de ancho y su incidencia motorizada y de personas es de menor rango debido en parte al funcionamiento de las edificaciones que acompañan a las vías.



Gráfico 9: Movilidad del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Como se puede ver en el mapa, existe una cantidad destacable de paradas de transporte público cuya distancia entre sí es relativamente accesible para el desplazamiento peatonal. Inclusive el sector ha

sido designado por los planes de movilidad urbanos para contener parte de la trayectoria de la ciclovía BiciQuito albergando a tres distintas estaciones que se conjugan con otros espacios y medios de transporte articulando al sector con una oferta de desplazamiento multimodal.

Dos estaciones del Metro de Quito distanciadas con menos de 800 metros entre sí, configuran a un barrio que tiene todos los elementos necesarios para hacer de la conectividad uno de sus fuertes y potenciar los medios de transporte alternativos en el desarrollo sustentable y sostenible.

2.1.4. Flujos peatonales

El mapa muestra en su representación abstracta la densidad de los flujos peatonales mediante puntos. Se basa en los desplazamientos observados un día entre semana en el transcurso de 11h00 a 13h00.

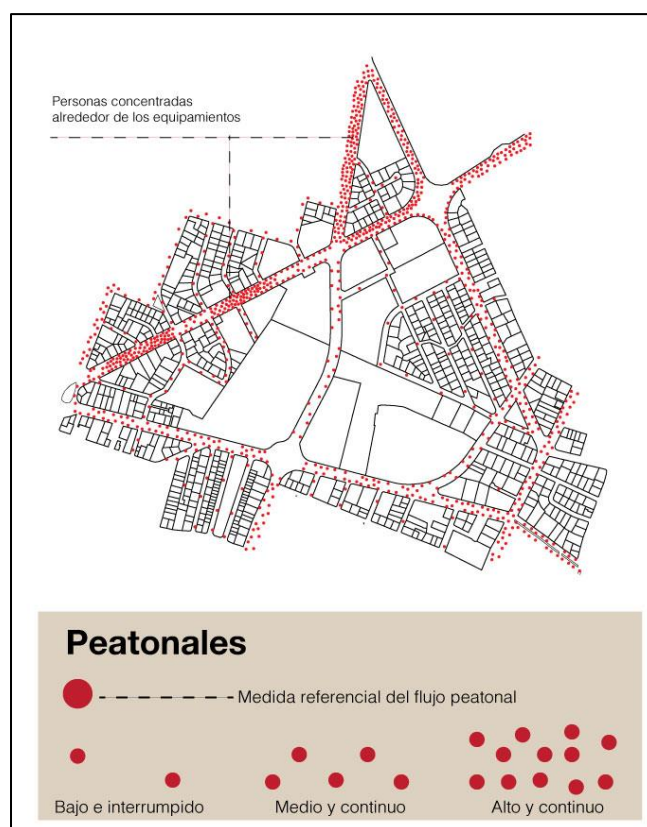


Gráfico 10: Flujos peatonales en el barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Se puede apreciar un alto flujo de personas alrededor de los equipamientos institucionales de la Av. Eloy Alfaro, de la manzana que contiene el Mall el Jardín y del parque La Carolina.

Por otro lado, en las calles que circundan La Pradera tales como las avenidas de la República, Amazonas, Francisco de Orellana y Diego de Almagro se pueden observar un considerable número de peatones que realizan sus desplazamientos y labores dotando de una dinámica motriz al barrio desde la escala humana. Los tramos interiores del barrio son escasamente habitados durante este horario y difícilmente se puede visualizar peatones realizando actividad alguna.

2.1.5. Flujos vehiculares

El mapa muestra en su representación abstracta la densidad de los flujos vehiculares mediante colores e intensidad. Se basa en los desplazamientos observados un día entre semana en el transcurso de 11h00 a 13h00.

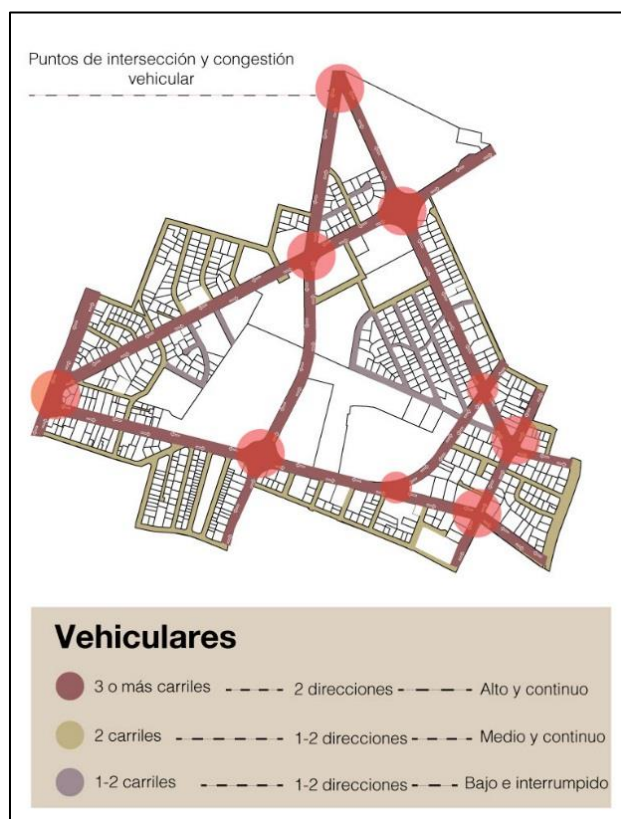


Gráfico 11: Flujos vehiculares en el barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

El esquema vial del sector, se ha dividido en 3 subcategorías como se muestra en el mapa y en su leyenda. Y se han identificado en él, los puntos de mayor jerarquía por congestión vehicular que coinciden con la intersección de sus vías principales.

Un primer flujo, caracterizado por ser alto y continuo, de doble sentido y con tres o más carriles se encuentra manifiesto en las avenidas que circundan el barrio.

Otras vías de menor grado, han sido catalogadas como de flujo medio y continuo por la presencia constante de autos y por ser uni o bi direccional de hasta dos carriles.

Y en una última categoría atribuida a las calles internas del barrio, el flujo vehicular es determinado como bajo e interrumpido por ser de hasta dos carriles y direcciones, sin embargo, la presencia de automóviles es notoriamente baja y hasta casi nula.

2.1.6. Porosidad urbana de La Pradera

La Pradera es un barrio que está compuesto por una serie de manzanas que difieren de tamaño acorde con su funcionamiento interno. La aglomeración de equipamientos y espacios institucionales juegan un papel importante a la hora de definir el nivel de porosidad urbana de la zona y las conexiones espaciales que se generan o se detienen debido a la magnitud de las distancias



Gráfico 12: Porosidad urbana del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Como indica el mapa se identificaron tres tipos de tamaños de manzana acorde con el tiempo que demoraría una persona promedio en recorrerlos a pie. Dentro de la categoría de “manzanas grandes”, a un peatón le tardaría alrededor de 15 minutos bordear la manzana (de mayor dimensión) y atravesarla perpendicularmente en uno de sus ejes. Para la clasificación de “manzanas medianas” y “manzanas pequeñas” se estipulan tiempos parciales para el mismo sentido de recorrido que oscilan entre los 7 y 3 minutos respectivamente.

El análisis mapeado atribuye al sector características porosas en determinados lugares cuya ocupación está más orientada a la escala humana, y por el otro lado, grandes cuadras que dificultan la conectividad directa entre los distintos puntos del barrio.

2.1.7. Estado actual de La Pradera

A pesar de ser un punto de cercanía con los principales espacios de interés metropolitano (Parque La Carolina, Mall el Jardín, Centro Comercial Iñaquito, Quicentro Shopping, Estadio Olímpico Atahualpa, etc), su distribución funcional se ha visto desprovista de densidad residencial y dominada por la presencia de lotes con enormes dimensiones utilizados como parqueaderos, botaderos de vehículos y espacios baldíos desaprovechando la ubicación privilegiada del barrio dentro de la ciudad.



Gráfico 13: Zonificación actual del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Otro factor determinante que desvirtúa la calidad de vida del barrio, es la prevalencia de instituciones privadas y públicas que se radican en la zona y significan un elevado porcentaje de la superficie total del barrio y no permiten el establecimiento de relaciones sociales y espaciales de cercanía.

Se evidencia también un alarmante grado de escasez de espacio público a nivel barrial, si bien es cierto que La Pradera es colindante con el parque urbano La Carolina, este viene siendo un equipamiento de escala metropolitana que es visitado por miles de personas de toda la ciudad y no únicamente para fortalecer las relaciones vecinales del barrio.

En el presente diagrama se puede observar la clasificación, la ubicación y el porcentaje que significan los usos actuales del barrio para la totalidad del área de intervención.

2.1.8. Uso de Suelo en La Pradera

El siguiente mapa se encuentra basado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (2015) del DMQ y fue trazado acorde a los objetivos estipulados en el PMDOT (2015 -2025). De esta organización territorial se derivarán los lineamientos que encaminarán al barrio La Pradera a ser parte de la centralidad y subcentralidad “La Carolina” junto con los demás barrios de Iñaquito.



Gráfico 14: Plan de Uso de Suelo del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Cabe hacer hincapié en que debido a la importancia y al valor del suelo de la zona, el plano se muestra saturado en todas sus manzanas por una caracterización masiva de suelo para uso Múltiple, acompañado de espacios disponibles para la edificación de Equipamientos. Se puede visualizar una pequeña fracción de uso orientada al tipo Residencial 3, sin embargo, en la actualidad esta reducida zona ha sido transformada por sus propios habitantes en un sector de uso mixto que combina la residencia con servicios principalmente comerciales y gastronómicos.

En el presente diagrama se puede observar la clasificación, la ubicación y el porcentaje que significan los usos actuales del barrio para la totalidad del área de intervención.

2.1.9. Planificación vs Actualidad en La Pradera

Al hacer un ejercicio comparativo entre los mapas de plan de uso de suelos versus la zonificación del uso actual se puede testificar el desaprovechamiento de ciertos espacios que sumados simbolizan el 30% de la superficie barrial.

Espacios incoherentes con la planificación

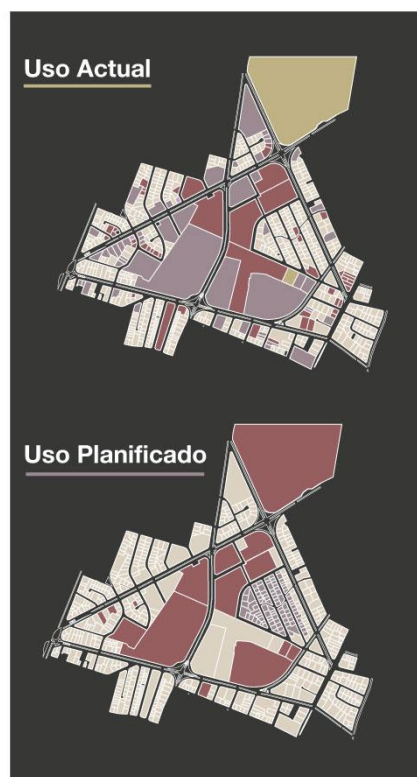
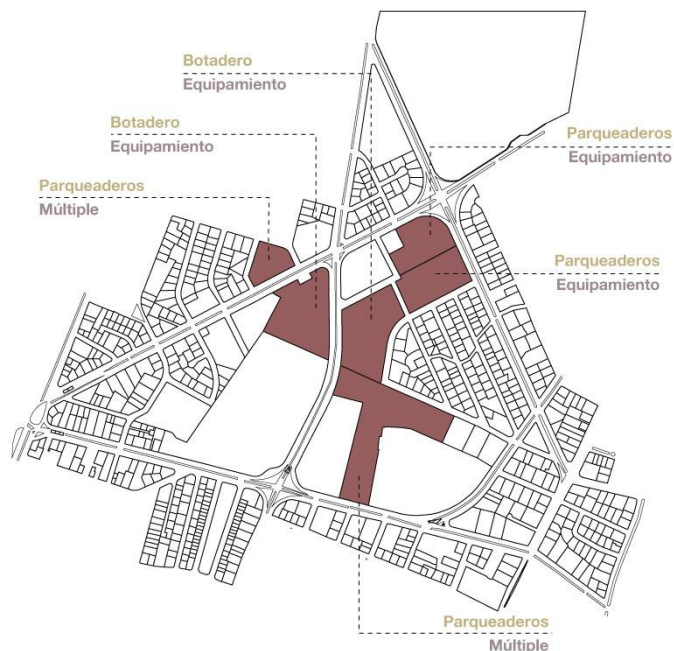


Gráfico 15: Uso de Suelo planificado vs actual

Fuente: Propia elaboración

Lotes destinados para el uso múltiple o inclusive para ser equipamientos dentro de las planificaciones urbanas, son utilizados como parqueaderos y botaderos de autos. Es un síntoma que se atribuye a la falta de oferta residencial del sector y a su establecimiento como “barrio parqueadero” en donde prevalecen los beneficios del automóvil de los usuarios que acuden diaria u ocasionalmente a las edificaciones e instituciones que funcionan en su contexto inmediato.

Por su distribución espacial, esta serie de lotes “sub utilizados” configuran un paisaje urbano del barrio en el que predomina el parque automotor en todo escenario circundante a las actividades y vida de las personas.

2.1.10. Ocupación de Suelo en La Pradera

El siguiente mapa se encuentra basado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (2015) del DMQ y fue trazado acorde a los objetivos estipulados en el PMDOT (2015 -2025). Esta reglamentación ocupacional está dirigida a densificar la zona bajo parámetros sostenibles a partir del estudio de la geotecnia, de la relación del lote con las avenidas principales y de las construcciones preestablecidas que tienen su asentamiento en el sector.



Gráfico 16: Plan de Ocupación de Suelo del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

El sector está compuesto principalmente por asentamientos de tipo aislados, tanto en vivienda como en comercio y demás usos. Se maneja una tipología ocupacional que es particular de cada lote y difiere de limitantes espaciales y constructivos dependiendo de su ubicación.

En La Pradera predominan los lotes cuya finalidad es para equipamientos, seguido por solares con ocupación del tipo A24 y A21 que permiten edificaciones de hasta 12 y 8 pisos respectivamente. En menor grado existe la presencia de la ocupación del tipo A10 en la esquina del barrio que limita con el parque para que no comprometer la relación entre ambos.

En los alrededores de la zona de intervención se pueden apreciar ocupaciones del Tipo: C3, C10, A19 y D3. Es válido hacer esta observación pues indica cómo se diversifican las condiciones de habitabilidad en relación con la distancia del lote con el parque “La Carolina”.

2.1.11. Llenos y vacíos urbanos en La Pradera

El mapa muestra a través de la abstracción la silueta rellena de los edificios enfrentada al vacío de los espacios sin edificar. Es irrefutable la proporción casi pareja que existe entre el área no construida y los “Llenos” urbanos, en especial dentro de la zona de intervención delimitada.

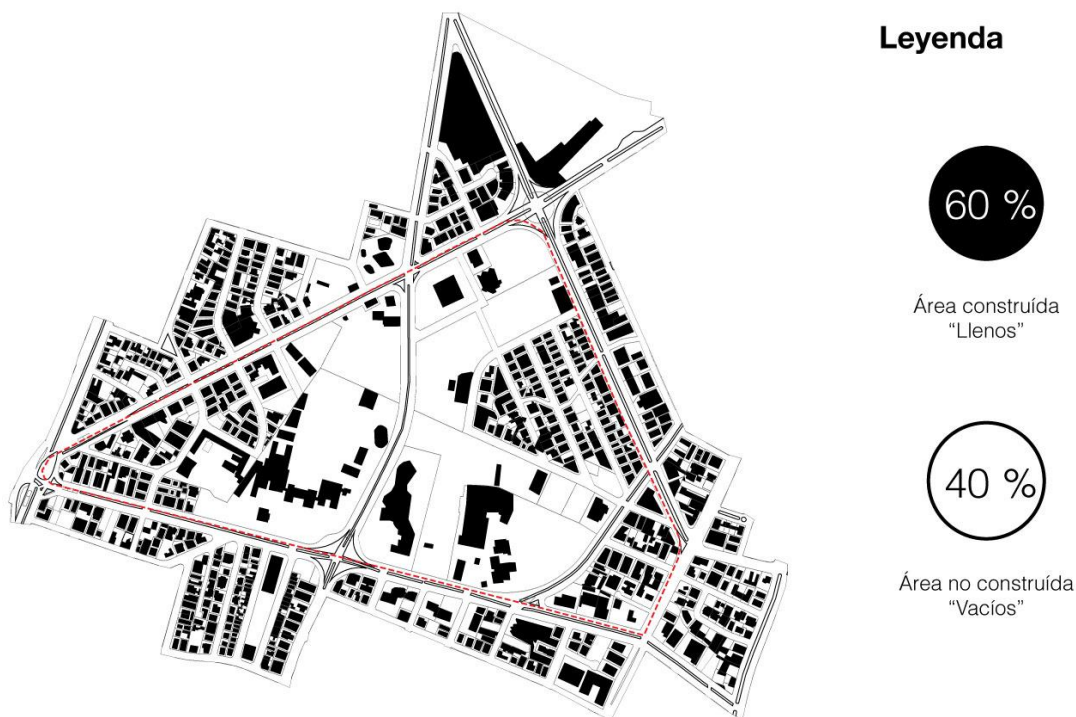


Gráfico 17: Llenos y vacíos urbanos del barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Debido a las razones antes expuestas como la subutilización del suelo urbano y la existencia de instituciones privadas en amplios solares, el sector se constituye como un paisaje sin densidad edificatoria marcada, siendo los únicos puntos de aglomeración las zonas perimetrales exteriores y las externas del barrio sin potenciar la conectividad que brindan las calles internas y la Av. Amazonas como eje de las dinámicas urbanas.

Los espacios dedicados al parque automotor en general, son lotes con edificaciones mínimas puesto a que su conceptualización como “sitio para albergar autos” no requiere de mayor infraestructura.

2.1.12. Normativa de Eco-Eficiencia en La Pradera

La herramienta de Eco-Eficiencia resuelve expedir instrucciones administrativas y flujos de procedimiento para aprobar el Incremento de número de pisos por suelo por sobre los establecido en el PUOS vigente del Distrito Metropolitano de Quito. Es decir, esta Resolución administrativa tomada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), permite el aumento de edificabilidad establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) dictado por la misma institución.



Gráfico 18: Normativa de Eco-Eficiencia en el barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Esta medida tiene preferencia a proyectos inmobiliarios que incorporen estrategias relacionadas al consumo eficiente de agua y energía, y así como aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos colaborando con la protección del medio ambiente y la construcción de Resiliencia Urbana en la ciudad de Quito. Siendo el aumento de edificabilidad y rentabilidad una recompensa por el compromiso ecológico que asumen las edificaciones.

Aplica esencialmente a: Proyectos en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, Proyectos de Intervenciones Prioritarias, Proyectos Redistributivos del COS y Proyectos que privilegien el ahorro de energía y agua. Además de los destinos antes mencionados, es una Resolución urbana que beneficia a los predios que están en contacto directo con las principales rutas e infraestructuras del Sistema Integrado de Movilidad Metropolitana (Metro y BTR).

2.1.13. Puntos para densificar en La Pradera

De la superposición de todos los análisis mapeados, se concluye en el presente mapa que contiene el resumen de los lotes en los que prevalece la incoherencia existente entre la planificación del PMDOT y el PUOS en relación con las condiciones actuales y la tendencia del sector.

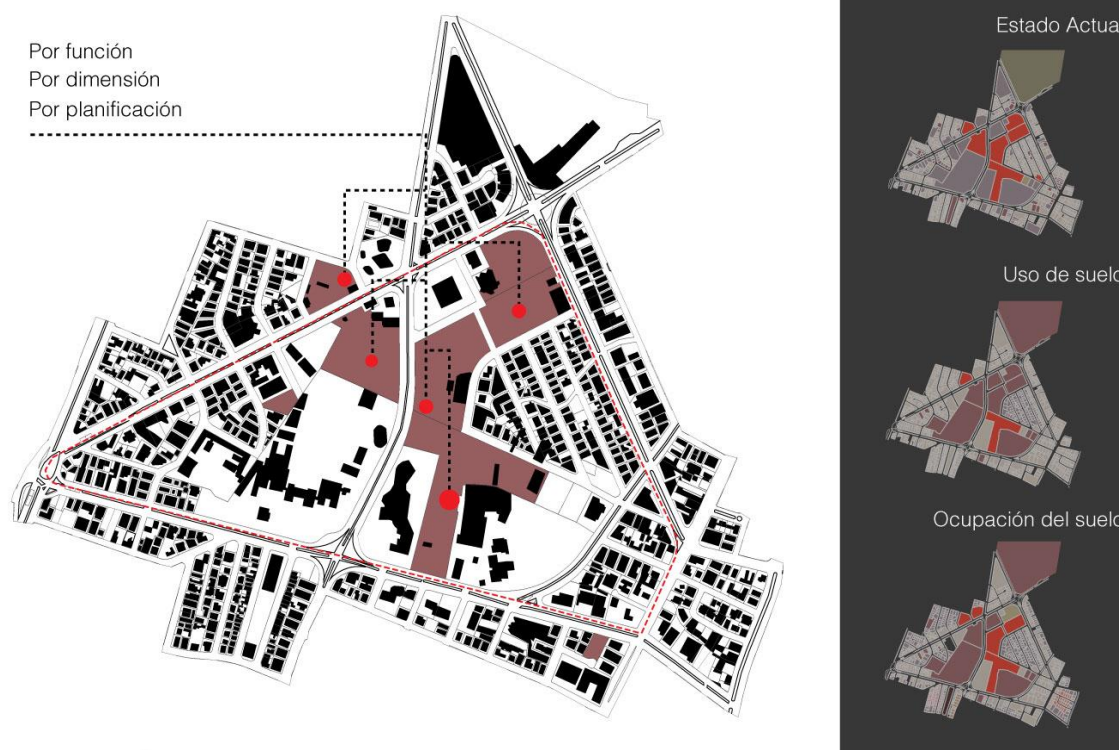


Gráfico 19: Puntos para densificar en el barrio La Pradera

Fuente: Propia elaboración

Ejemplifica cómo los usos no son correspondientes con su objetivo urbano y cómo las edificaciones presentes no llegan a ser las deseadas para la ocupación planteada. Por esta sumatoria de características, se determina que los resaltados son los espacios seleccionados para densificar La Pradera y constituir un plan urbano-arquitectónico que vincule a los usuarios, la movilidad y las funciones del barrio.

2.2. Análisis fotográfico

Para tener una mejor comprensión del sector, se realizó un análisis fotográfico de las cualidades que no pueden ser medidas desde la superficialidad cartográfica. A continuación, se encuentran mapeadas las ubicaciones de cada una de las imágenes que se han de describir y en la leyenda se indica la clasificación de los temas recurrentes observados durante las visitas de campo en categorías de interés.



Gráfico 20: Ubicación de las fotografías de análisis

Fuente: Propia elaboración

Se focalizó el análisis en la zona del barrio que presenta las características más relevantes para destacar debido a la gravedad o potencialidad de sus circunstancias. Aclarada esta información introductoria se procederá a explicar la temática de cada división y los elementos de cada uno de los pictogramas identificados

2.2.1. Estacionamiento masivo

Durante el trabajo cartográfico se pudo identificar lotes de notables dimensiones que eran utilizados como parqueaderos y botaderos de autos, sin embargo, al introducirse personalmente en el sector se registraron nuevas características barriales que ejemplifican el dominio espacial del parque automotor por sobre los espacios para individuos y la subutilización del suelo urbano con usos que cumplen con un horario de funcionamiento marcado.



Imagen 1: Estacionamiento masivo: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

A. Además de la elevada presencia de autos en este lote, el crecimiento del césped a su alrededor revela la prolongada permanencia de los vehículos.



Imagen 2: Estacionamiento masivo: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. En las calles internas del barrio, el síntoma de la masificación de parqueaderos está presente. Relegando al espacio público a ser una acera con infraestructuras informales.



Imagen 3: Estacionamiento masivo: Fotografía C

Fuente: Propia elaboración

- C. Gran cantidad de vehículos aglomerados y enumerados, lleva a la conclusión de que actualmente en aquel espacio funciona un retén vehicular institucional.



Imagen 4: Estacionamiento masivo: Fotografía D

Fuente: Propia elaboración

- D. En un lote baldío limitante con la Av. Río Amazonas se puede ver un anuncio de comercio automotor que indica su antiguo funcionamiento, hoy abandonado y sin ninguna clase de uso.



Imagen 5: Estacionamiento masivo: Fotografía E

Fuente: Propia elaboración

- E. Los límites entre el carril de la ciclovía y los espacios para parqueaderos se ven anulados, ocasionando la invasión de vehículos a espacios que no están diseñados para su uso.

2.2.2. Espacio público deficiente

Si bien es cierto que La Pradera es un barrio que limita con el parque “La Carolina” (siendo este uno de los hitos recreacionales de escala metropolitana al cuál acuden diariamente miles de quiteños) tiene un déficit de espacios públicos de escala barrial. Las personas que circundan el barrio, no tienen espacios adecuados para la apropiación y el establecimiento de relaciones vecinales. En el siguiente grupo de imágenes se puede apreciar cómo las relaciones de poder restringen el espacio compartido en el sector y cómo los usuarios adaptan los recursos de su ciudad para cumplir como sus demandas de espacio público.



Imagen 6: Espacio público deficiente: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. En la plaza que se genera en las afueras del Ministerio Agricultura y Ganadería se configura un espacio icónico de la ciudad referente de la colectividad, sin embargo, no existen en él actividades ni personas. De ser un espacio público llega a ser interpretado como uno de monumentalidad contrario a la apropiación.



Imagen 7: Espacio público deficiente: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. En las avenidas principales que bordean el barrio, se puede ver como indica la fotografía a personas apropiándose de “espacios públicos” utilizando la infraestructura de las edificaciones.



Imagen 8: Espacio público deficiente: Fotografía C.

Fuente: Propia elaboración

- C. Dentro de los límites barriales existen espacios “abiertos al público” que concentran actividades de esparcimiento. Una realidad lejos de ser cierta puesto que cuentan con seguridad privada encargada de restringir el acceso de las personas.



Imagen 9: Espacio público deficiente: Fotografía D

Fuente: Propia elaboración

- D. La prevalencia de los espacios para el automóvil en la zona obliga a los usuarios a improvisar los espacios de descanso (en este caso sombra) con los recursos ornamentales urbanos como la vegetación de las calles.

2.2.3. Comercio informal

A pesar de su conceptualización como barrio elite y al sinnúmero de establecimientos de renombre de diferentes características. La Pradera cuenta con la presencia de diversos puestos ambulantes y kioscos que ofertan servicios necesarios, pero menospreciados para la zona. La infraestructura utilizada hace que sean interpretados como informales debido al contraste existente en relación con las demás plazas comerciales que suelen estar dentro de locales bien equipados. En esta categoría de imágenes se pretende mostrar una cualidad recurrente del sector que requiere de una reorganización territorial en la que se puedan desarrollar las distintas actividades comerciales y su interacción complementaria con otros usos.



Imagen 10: Comercio informal: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. Se puede visualizar la presencia de comercio informal en las esquinas comunes de parqueaderos masivos.



Imagen 11: Comercio informal: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. Kioscos que ofertan servicios gastronómicos situados en las veredas de las avenidas principales del barrio. Su ubicación en relación con la acera lo convierte en un elemento obstaculizador de los flujos peatonales.



Imagen 12: Comercio informal: Fotografía C

Fuente: Propia elaboración

- C. En una esquina de la plaza del Ministerio de Agricultura y Ganadería existe un puesto ambulatorio junto a una estación BiciQuito. Ofrece diversidad de productos y es frecuentemente utilizado por las personas que trabajan o acuden a la institución.



Imagen 13: Comercio informal: Fotografía D

Fuente: Propia elaboración

- D. En la Av. de la República se pudo captar esta imagen de un puesto ambulatorio descubierto que ofertaba frutas y verduras utilizando la infraestructura de las edificaciones donde se ubicaba.



Imagen 14: Comercio informal: Fotografía E

Fuente: Propia elaboración

- E. En una esquina de la Av. Amazonas, se identificó un kiosk que además de ofrecer insumos básicos de utilización cotidiana de los usuarios del sector, está próximo a una parada de transporte público y funciona en conjunto con ella.



Imagen 15: Comercio informal: Fotografía F

Fuente: Propia elaboración

- F. En la misma cuadra de la Flacso (Facultad latinoamericana de Ciencias Sociales), diariamente se establece un puesto informal gastronómico que oferta sus servicios a los diferentes usuarios que circulan o trabajan en la zona



Imagen 16: Comercio informal: Fotografía G

Fuente: Propia elaboración

- G. Otro fenómeno reiterado del sector es la ubicación de comercios gastronómicos informales arrinconados sobre medianeras de lotes sin ocupación. Dentro de este modo de utilización no se puede ofrecer un servicio adecuado para los clientes a la vez, que obstaculiza el paso de los peatones.



Imagen 17: Comercio informal: Fotografía H

Fuente: Propia elaboración

- H. En esta fotografía captada en la Av. de la República se puede diferenciar dos tipologías de servicios comerciales. Por un lado, un puesto ambulante y por el otro, una tienda que funciona en la planta baja de un edificio de uso mixto. Lo destacable de esta captura es que a pesar de ofrecer los mismos productos y dentro de la misma calle, su infraestructura es completamente diferente, y esto se ve reflejado en la intensidad de clientes que recibe cada establecimiento.

2.2.4. Altura de las edificaciones

El sector Ñaquito se caracteriza por concentrar en los alrededores del parque La Carolina a los edificios de mayor elevación de toda la ciudad. La Pradera no es la excepción puesto que su paisaje está compuesto principalmente por objetos arquitectónicos que superan los ocho pisos. La escala humana juega un papel de importancia al considerar la magnitud de las edificaciones y la percepción del espacio.

El análisis fotográfico en este punto sirvió para recalcar cómo la ubicación y el uso influyen en la proporción de los edificios notando mayor jerarquía en las avenidas principales en comparación a las documentadas dentro del trazado barrial y cómo en ocasiones los asentamientos incumplen en densidad lo establecido por los lotes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS). De la misma manera, se utilizaron colores para diferenciar la clasificación de los edificios según su número de pisos y recalcar la contaminación visual por cables eléctricos que conjugan parte de la composición espacial y contemplativa del barrio.



Imagen 18: Altura de las edificaciones: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. En la imagen se enmarca la diferenciación de escalas y estilos arquitectónicos que varían a pesar de estar atravesados por la misma calle. La afluencia de usuarios determina el funcionamiento y la configuración de los edificios.



Imagen 19: Altura de las edificaciones: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. La fotografía describe las diferentes percepciones del espacio que se ven influenciadas por la escala de los edificios. En el primer plano se visualizan edificios de la zona residencial que ocupan hasta tres niveles, mientras que en el fondo se puede apreciar la zona empresarial que alcanza hasta los 12 pisos.

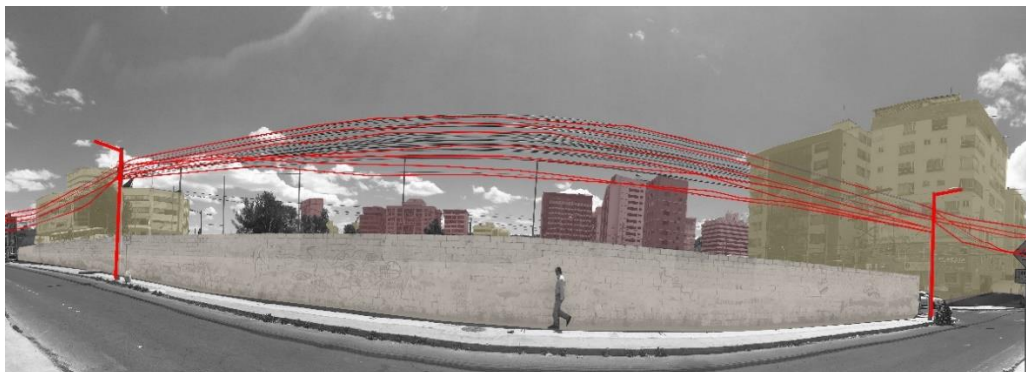


Imagen 20: Altura de las edificaciones: Fotografía C

Fuente: Propia elaboración

- C. Utilizando un enfoque panorámico se puede apreciar el paisaje del barrio en diferentes escalas y usos. Las edificaciones y la medianera que se enmarcan en la imagen se ven atravesadas por cables eléctricos que acompañan el ambiente.



Imagen 21: Altura de las edificaciones: Fotografía D

Fuente: Propia elaboración

- D. Es una fotografía que muestra la composición tipológica de una manzana residencial. En los primeros planos se ven edificios de menor volumen edificatorio que concuerdan con la escala humana. Las edificaciones que cumplen los niveles establecidos en el PUOS están resaltadas con números de color amarillo y las que la incumplen con rojo.

2.2.5. Prevalencia del automóvil

El dominio del vehículo privado por sobre la vida de las personas es un concepto reiterado del sector. En el barrio se pueden localizar avenidas de anchas dimensiones y doble vía que alcanzan hasta los cuatro carriles unidireccionales. Las fotografías de este apartado representan como los autos recorren el espacio con fluidez mientras que los peatones se encuentran atascados en espacios residuales.



Imagen 22: Prevalencia del automóvil: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. La Av. de la República tiene un alto flujo vehicular, en especial al alcanzar la esquina del parque La Carolina. Como se presenta en la imagen, la circulación vehicular se convierte en un “mar” motorizado difícil de atravesar para los peatones y alcanza hasta los diez carriles de desplazamiento.



Imagen 23: Prevalencia del automóvil: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. En otra ubicación de la misma avenida, se logró captar a personas intentando cruzar al otro lado. Debido al tiempo de permanencia en la zona de la fotografía, se puede relatar que lograron atravesar la vía en un tiempo de espera estimado de un minuto.

2.2.6. Desplazamientos peatonales

En las avenidas principales y alrededor de los equipamientos del barrio, se pueden testificar altos flujos peatonales. Los recorridos que siguen aprovechan las amplias aceras que

caracterizan a la zona conectan los puntos de interés del sector. Las imágenes de esta categoría muestran cómo La Pradera es un lugar concurrido por diferentes tipos de usuarios que cumplen con sus desplazamientos en diferentes tipologías de movilización peatonal.



Imagen 24: Desplazamientos peatonales: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. La imagen evidencia como en el paso elevado que comparten ciclistas y peatones en los extremos de un tramo de la Av. Amazonas las personas realizan sus desplazamientos caminando individualmente.



Imagen 25: Desplazamientos peatonales: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. Se identificó a un grupo de extranjeros que se dirigían a pie hacia la zona gastronómica del barrio utilizando la acera existente en la Av. de la República.



Imagen 26: Desplazamientos peatonales: Fotografía C

Fuente: Propia elaboración

- C. Una aglomeración de peatones conformada por diferentes grupos hace su recorrido de manera conjunta por una de las principales avenidas del barrio. Se puede apreciar también la presencia de un ciclista que acompaña el desplazamiento de los transeúntes.

2.2.7. Calles vacías

En el interior de la zona residencial del barrio la presencia de personas es minúscula o nula por completo. El funcionamiento de este tramo se reduce a viviendas con diminuto sentido de uso mixto por lo que no incluye actividades que demanden la presencia de personas. Otra razón para este síntoma es principalmente la baja densidad demográfica del sector cuyos usuarios habitan su barrio por horarios definidos. El siguiente recopilado de fotos es prueba de la calidad desértica de las calles y en ellas se logra identificar otros posibles causantes del problema.



Imagen 27: Calles vacías: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. En una de las vías secundarias del barrio que cuenta con amplias aceras y tiene definida dos sentidos de ciclovía, no se puede distinguir la presencia de ningún usuario caminando, en bicicleta o en automóvil.



Imagen 28: Calles vacías: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. Otra de las calles secundarias del barrio situada en la zona residencial cuenta con espacio para estacionar automóviles en un costado y un carril compartido de ciclovía en el otro, sin embargo, el único usuario captado es el encargado de cobrar por el parqueadero de zona azul.



Imagen 29: Calles vacías: Fotografía C

Fuente: Propia elaboración

- C. La fotografía captura una escena desprovista de todo tipo de movimiento, una calle que debido al enorme lote baldío que la limita posee ninguna característica atractiva para el usuario.

1.2.8. Nuevo Paisaje del Metro

La conectividad del barrio lograda a partir de los sistemas de movilidad implementados es uno de los puntos fuertes de la planificación que se pueden potenciar en el sector. Además de los nuevos estándares de accesibilidad que significan las dos estaciones del Metro traerán consigo a un mayor número de usuarios y disminuirá proporcionalmente la marcada necesidad de espacios para el estacionamiento. Las fotografías presentadas a continuación son indicios de un paisaje que va a cambiar La Pradera a través de diferentes tipologías en las estaciones del Metro de Quito.



Imagen 30: Nuevo paisaje del Metro: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. La actualidad de la estación “La Carolina”, que será una parada multimodal que se proyecte en la superficie del parque configurando un nuevo punto de interés para los usuarios inmediatos.



Imagen 31: Nuevo paisaje del Metro: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. “La Pradera” será una estación subterránea del Metro de Quito que tendrá su ubicación bajo la Av. Eloy Alfaro. Sobre el nivel del suelo contará con el acceso a la misma y los ingresos de luz cenital que se enmarcan en la fotografía.

2.2.9. Modalidades de transporte

El sector debe su alto grado de conectividad a la multiplicidad de medios de transporte que lo atraviesan. Existe en sus inmediaciones variedad de infraestructuras y circuitos pertenecientes al Sistema Integrado de Movilidad de la ciudad, adicionalmente el barrio es cruzado por el circuito de movilidad alternativa BiciQuito. En las siguientes imágenes se puede apreciar como los tipos de transporte y desplazamiento se van conjugando en el espacio y configuran una red dinámica de movilidad que se puede potenciar.



Imagen 32: Modalidades de transporte: Fotografía A

Fuente: Propia elaboración

- A. La señalética del piso indica que aquel corredor de doble sentido es compartido por ciclistas y peatones. La combinación de modos de desplazamientos alternativos resulta en un circuito que prioriza las relaciones personales



Imagen 33: Modalidades de transporte: Fotografía B

Fuente: Propia elaboración

- B. La delimitación de carriles exclusivos para determinado tipo de transporte garantiza la seguridad del ciclista y que el desplazamiento del autobús no congestione el flujo vehicular



Imagen 34: Modalidades de transporte: Fotografía C

Fuente: Propia elaboración

- C. Los desplazamientos en bicicleta son fácilmente identificables en todo el barrio La Pradera por ser numerosos a pesar de que en la mayoría de las calles no se encuentra correctamente delimitado el espacio para su libre circulación como es el caso de la fotografía y la Av. de la República.



Imagen 35: Modalidades de transporte: Fotografía D

Fuente: Propia elaboración

- D. Existen puntos en la trama urbana donde las estaciones de diferentes tipologías de desplazamiento se conjugan para configurar paradas multimodales de transporte. Como se indica en la foto, existe una relación directa entre la línea de autobuses y la estación de BiciQuito.

CAPÍTULO 3: ANÁLISIS DE USUARIO

Se realizó un análisis de usuarios en el que, a través de entrevistas, mapeos participativos y casos de estudio se logró hacer un acercamiento sobre las dinámicas ocupacionales del barrio, la demanda de vivienda en el sector y las formas de ocupación de los nuevos ocupantes que se plantean en el proyecto. Este título ha sido subdividido en tres capítulos que abordan los temas antes expuestos y serán tratados a continuación: Personas que trabajan en el barrio, Recorridos por el barrio y Residentes de proyectos de vivienda social.

3.1. Personas que trabajan en el barrio

Como se ha demostrado en anteriores capítulos, La Pradera y sus alrededores es un sector al que acuden diariamente numerosos usuarios para laborar en diversas actividades. Al ser parte de la zona empresarial de la ciudad, trabajadores de tiempo completo de diferentes instituciones privadas y públicas se movilizan hacia el barrio en horarios laborales conviviendo en sus dinámicas cotidianas, a ellos se añaden otro grupo laboral externo a la naturaleza de las oficinas, trabajadores “informales” que hacen de las calles principales y los pequeños kioscos sus estancias de trabajo, un grupo económicamente activo que es el encargado de brindar servicios de alimentación, comercio menor, entretenimiento, entre otros, para los usuarios permanentes u ocasionales del barrio.

La Pradera es un barrio dinámico dentro de los horarios de ocupación laborales, siendo un espacio urbano con reducidas o nulas actividades el resto del tiempo. Esta condición lleva a deducir que los principales actores barriales son los trabajadores provenientes de diferentes localidades de la ciudad, que una vez terminada su labor retornan a sus lugares de residencia. Lo descrito es una situación, que, aunque sea visible, no quiere decir nada respecto a la oferta y la demanda del parque residencial en el sector.

Por lo cual, para entender la ubicación actual y las preferencias de vivienda del grupo socio-económico en cuestión, se desarrolló el siguiente ejercicio que consistió en preguntar directamente a los sujetos de estudio sobre sus tiempos de ocupación en el barrio, el lugar actual de residencia y el deseo de convertirse en usuarios permanentes de La Pradera si existiera la posibilidad. Los resultados se reflejan en el siguiente mapa que indica la ubicación actual de la residencia de trabajadores “formales” (empresarios) e “informales” (comerciantes menores) y sobre el cuál se ha diagramado los desplazamientos de quienes aceptaron cambiar su lugar de vivienda al interior del barrio justificando su decisión en la proximidad del nuevo asentamiento con su actual modo de subsistencia.

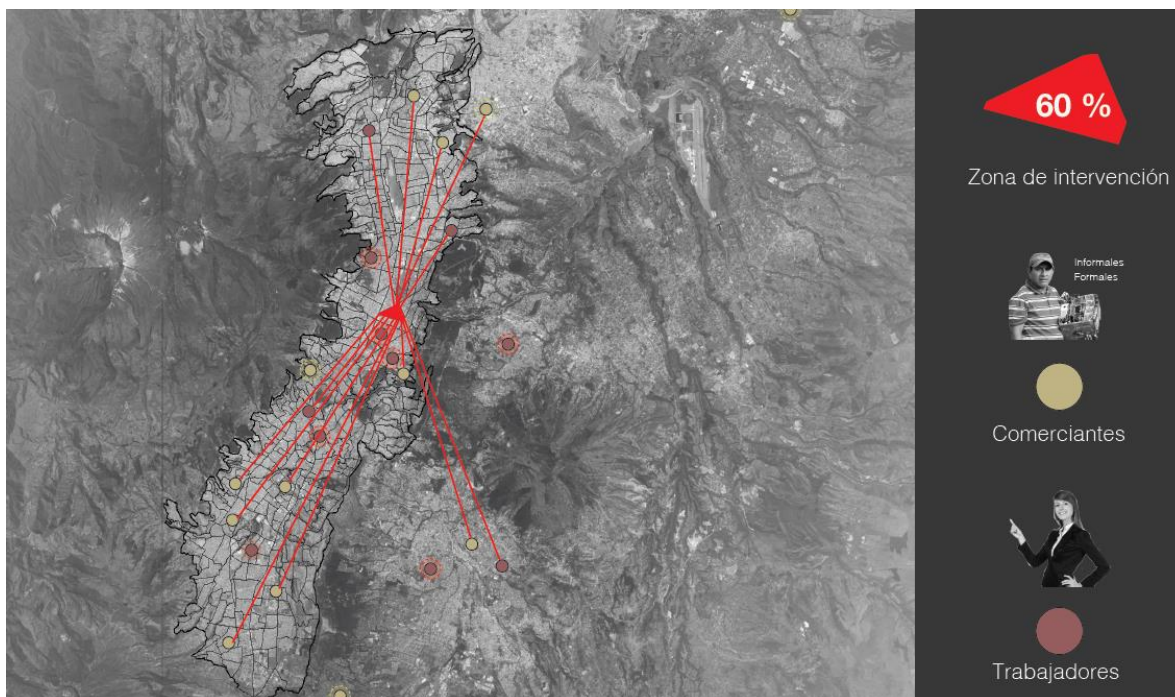


Gráfico 21: Personas que trabajan en el barrio

Fuente: Propia elaboración

Se entrevistaron 25 personas (12 empresarios y 13 comerciantes) cuya residencia era distante al lugar de trabajo con un promedio estimado de una hora de tiempo de recorrido para su desplazamiento cotidiano, cabe mencionar que ninguno de los sujetos de estudio residía dentro de los límites barriales. El 60% de los entrevistados afirmaron querer tener su vivienda dentro del barrio puesto que facilitaría su permanencia en el sector y significaría un estímulo para poder realizar sus actividades laborales durante mayor cantidad de tiempo. Dentro del porcentaje mostrado, se encuentran diversidad de grupos sociales y económicos con diferentes necesidades e identidades que declararon que uno de los puntos fuertes de la convivencia en el barrio es justamente la complejidad que brinda apertura a la interacción entre distintos grupos humanos.

En cuanto al otro 40% de los entrevistados expresaron conformidad con su actual lugar de residencia asumiendo el tiempo que les significa desplazarse diariamente al barrio para trabajar. En este porcentaje del resultado se encuentran aquellos usuarios cuyas formas de habitar son muy marcadas y diferenciadas con respecto a la realidad de La Pradera y sus alrededores. Tal es el caso de usuarios que se dedican a la agricultura que prefieren vivir en espacios donde puedan mantener grandes extensiones de tierra para sus cultivos o de individuos que por sus condiciones familiares eligen tener su residencia dentro de conjuntos privados en los suburbios y valles de Quito.

3.2. Recorridos por el barrio

Esta metodología involucra directamente a los actuales usuarios del barrio. Se trata de un acercamiento directo hacia las percepciones y necesidades de La Pradera desde un enfoque horizontal de información en el que se pidió a los transeúntes del parque barrial que señalaran en un mapa los lugares que disfrutaban de su entorno inmediato y además que identifiquen cuáles según su punto de vista eran los verdaderos problemas de la ubicación en cuestión. El estudio abarcó a personas de diferentes edades y posiciones económicas llegando a 7 diagramas que por el valor de su información se expondrán a continuación junto con un breve resumen del mapeo participativo y una explicación del dibujo que realizaron. Datos sin alteración que siguen fidedignamente las ideas de las manos que los trazaron y son de vital importancia para el desarrollo del proyecto y el planteamiento de una adecuada intervención.

Usuario 1: Estudiante de la Flacso

“A partir de las 8 de la noche barrio se vuelve inseguro”

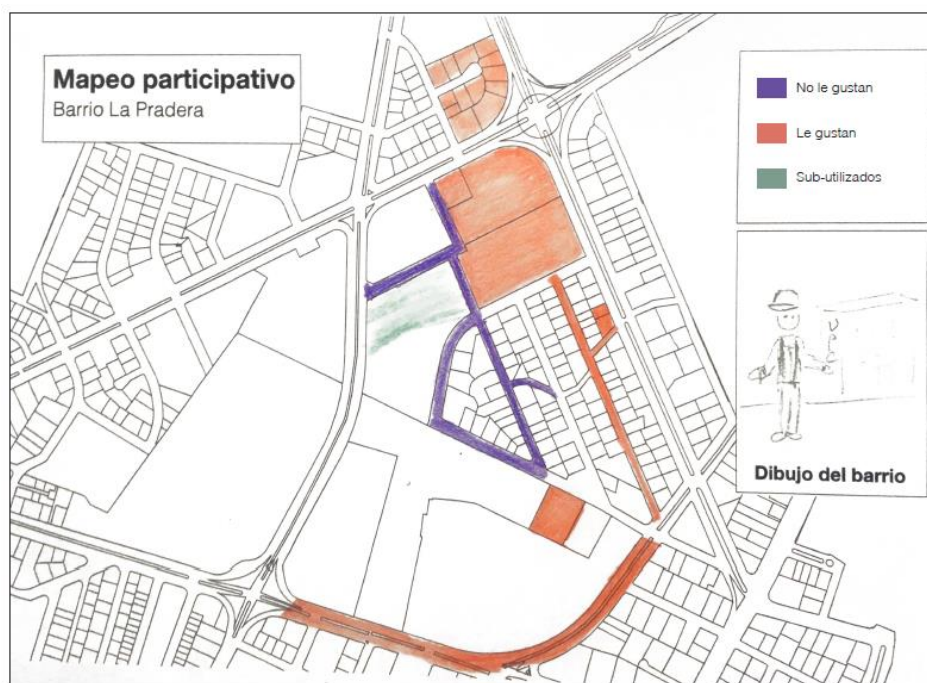


Gráfico 22: Mapeo participativo. Usuario 1

Elaborado por un estudiante de la Flacso

El primer usuario representó en el mapa los lugares que más le agradaban relacionando su elección a las calles y espacios públicos o privados con diversidad de usos y ocupantes. Naturalmente, como

sectores que no le gustan señaló en el mapa las avenidas que carecen de una ocupación dinámica y que según su percepción resultan inseguros de transitar debido principalmente a la presencia de grandes lotes sub-utilizados. Aunque le gusta su barrio, demanda que exista mayor seguridad interpretándola como mayor presencia policial en el sector.

Usuario 2: Mujer mayor de edad

“Me gusta que haya muchas tiendas y casas en mi barrio”

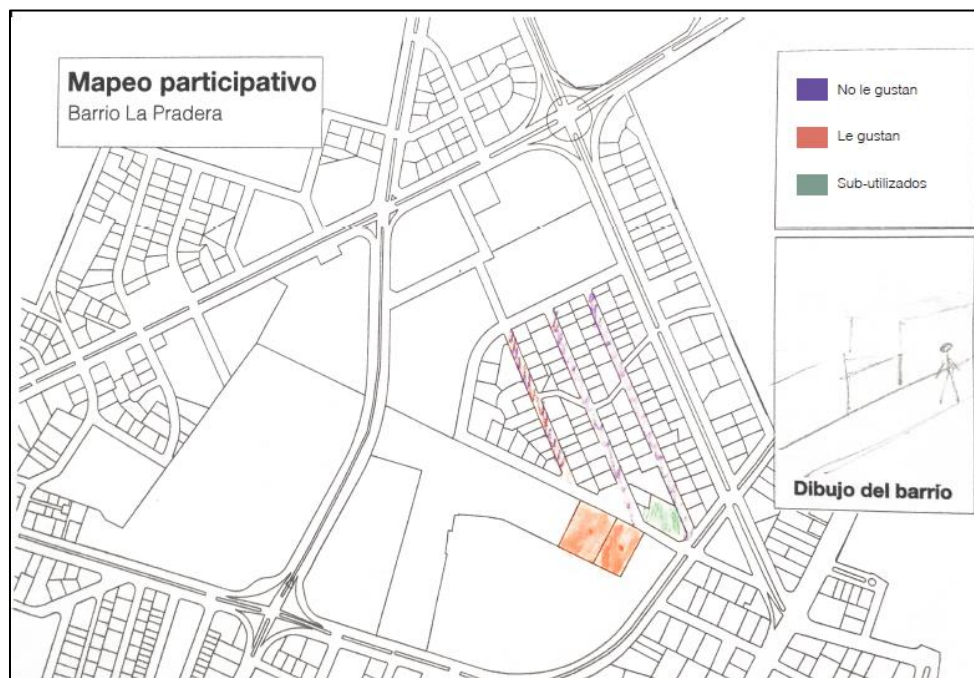


Gráfico 23: Mapeo participativo. Usuario 2

Elaborado por una mujer mayor de edad

Durante la permanencia en el parque se pudo entrevistar a una mujer mayor de edad que asegura frecuentar aquel espacio diariamente con su nieto. Marcó en el mapa los espacios públicos y avenidas como calles con variedad de comercio menor, indicando la satisfacción que sentía en aquellos sectores donde se combinaban varios usos entre ellos el residencial y el comercial. Explica según su percepción que en estos espacios existe interacción interpersonal con vecinos que ve diariamente. En cuanto a su consciencia de espacios sub-utilizados señaló el parqueadero existente frente al lugar de la entrevista argumentando que le parecía excesivo para el número de personas que acudían a las instalaciones barriales.

Usuario 3: Mujer residente recientemente

“Me gusta venir al parque y pasar mi tiempo aquí”

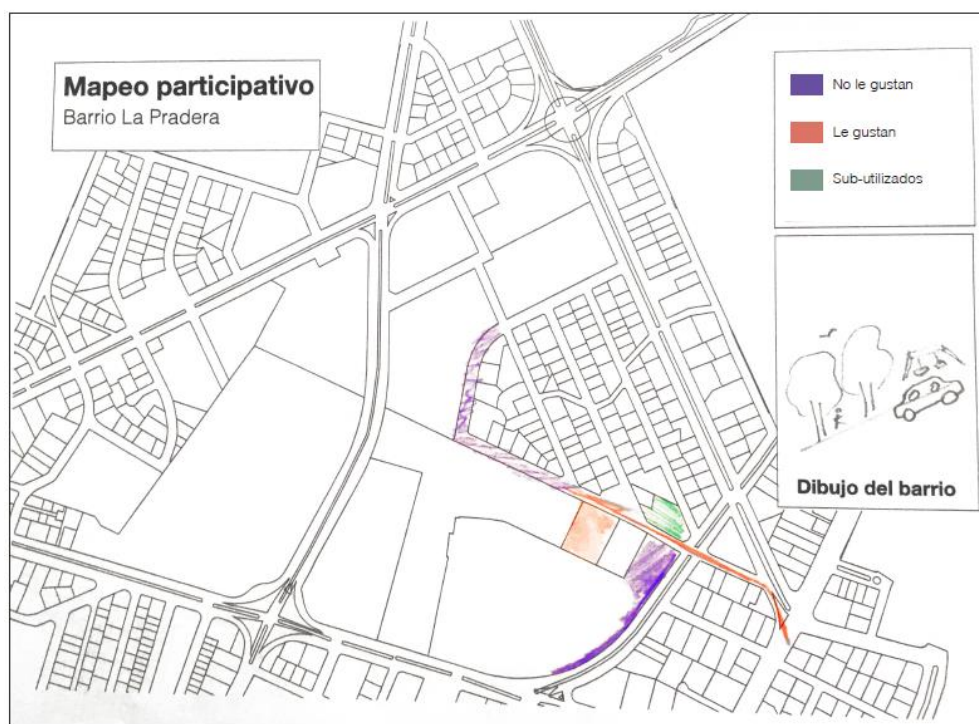


Gráfico 24: Mapeo participativo. Usuario 3

Elaborado por una mujer joven

Debido a su poco de tiempo de residencia en el barrio, la entrevistada contribuyó diagramando los espacios que disfrutaba por haberlos convertido en parte de su rutina diaria, mencionó la importancia del parque como elemento urbano al cuál acudir cuando se encontraba sin labores mientras que por otro lado, trazó los lugares que despertaban en ella sensación de inseguridad. Su percepción barrial creada en el corto tiempo de estadía (3 semanas se refleja en su dibujo de un barrio dinámico que concentra sus actividades y usuarios en los espacios públicos que promueven la interacción.

Usuario 4: Estudiante de la Flacso

“Pienso que hay muchos espacios sub-utilizados en el barrio”

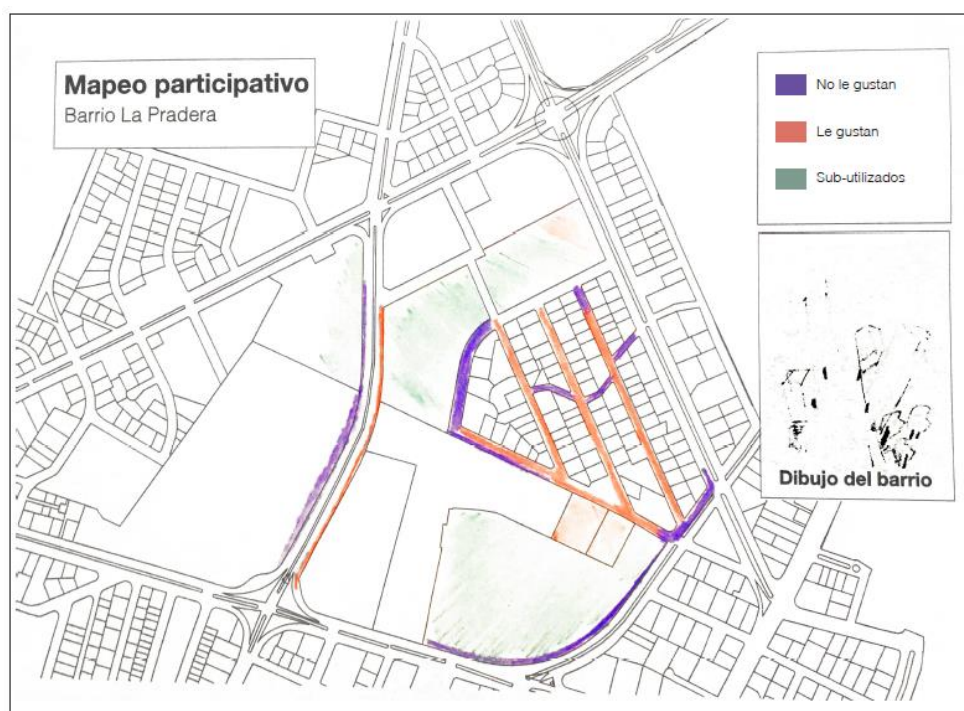


Gráfico 25: Mapeo participativo. Usuario 4

Elaborado por un estudiante de la Flacso

La presente entrevista y mapeo participativo resume las percepciones de un usuario que demuestra un cuestionamiento profundo acerca de la realidad de su barrio y las dinámicas que predominan en él. Basó su decisión de los lugares que le gustaban y no le gustaban según la presencia de individuos y actividades, diferenciando detalladamente los espacios que contribuyen a la interacción barrial. Sin embargo, lo verdaderamente destacable de este ejercicio en particular es la noción del individuo para reconocer la variedad de espacios sub-utilizados que prevalecen en su lugar de residencia, marcando además de los enormes predios que sirven como parqueaderos y botaderos de autos, el lote en el que se asienta el círculo militar justificando su respuesta en la privatización para la vida barrial que significa tener a una institución de tal envergadura dentro de los límites barriales.

Usuario 5: Mujer adulta dueña de un local de comercio menor

“Con la salida de Aneta ese sector me parece inseguro”

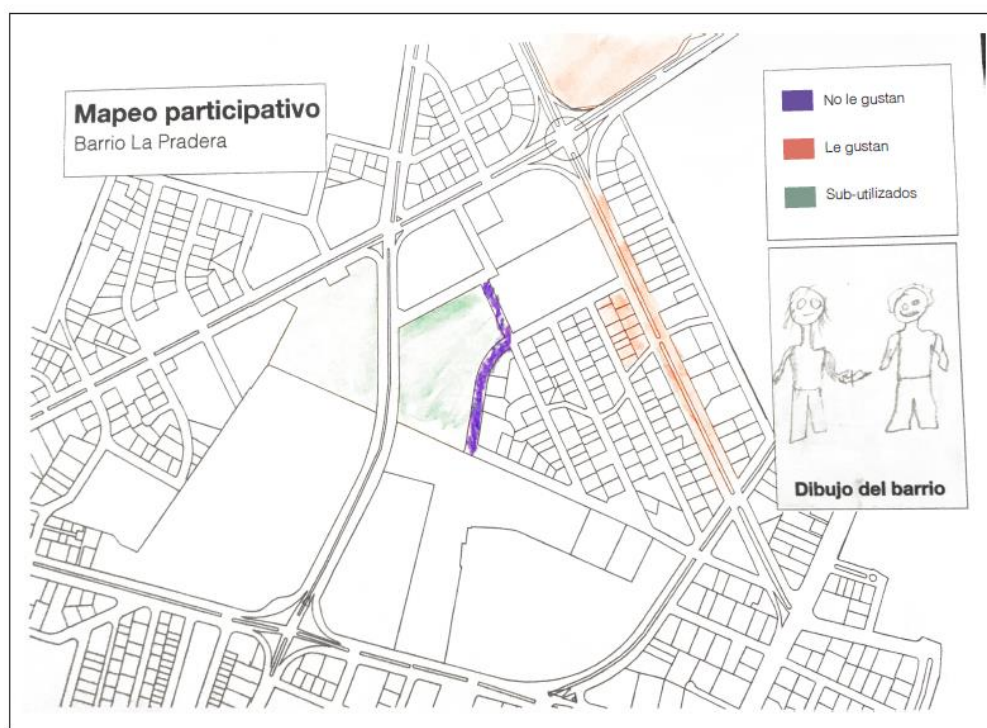


Gráfico 26: Mapeo participativo. Usuario 5

Elaborado por una mujer adulta

Durante los recorridos en el barrio se atravesaron distintos locales comerciales buscando a usuarios que residieran en la localidad. Dentro de este ejercicio, una mujer adulta residente y dueña de una tienda de barrio aceptó realizar el ejercicio en el que indicó que se siente identificada con su entorno inmediato, especialmente a nivel de cuadra, donde vive y trabaja diariamente. En cuanto a los espacios que no le agradaban señaló el “callejón” y la cuadra donde antes funcionaba la escuela de conducción vehicular Aneta, expresó que siente un elevado grado de inseguridad en aquel sector por haberse convertido en un espacio abandonado donde no funciona ningún programa que involucre a los usuarios.

Usuario 6: Mujer adulta dueña de un local de comercio menor

“Nunca voy al Círculo Militar porque me parece muy lejos”

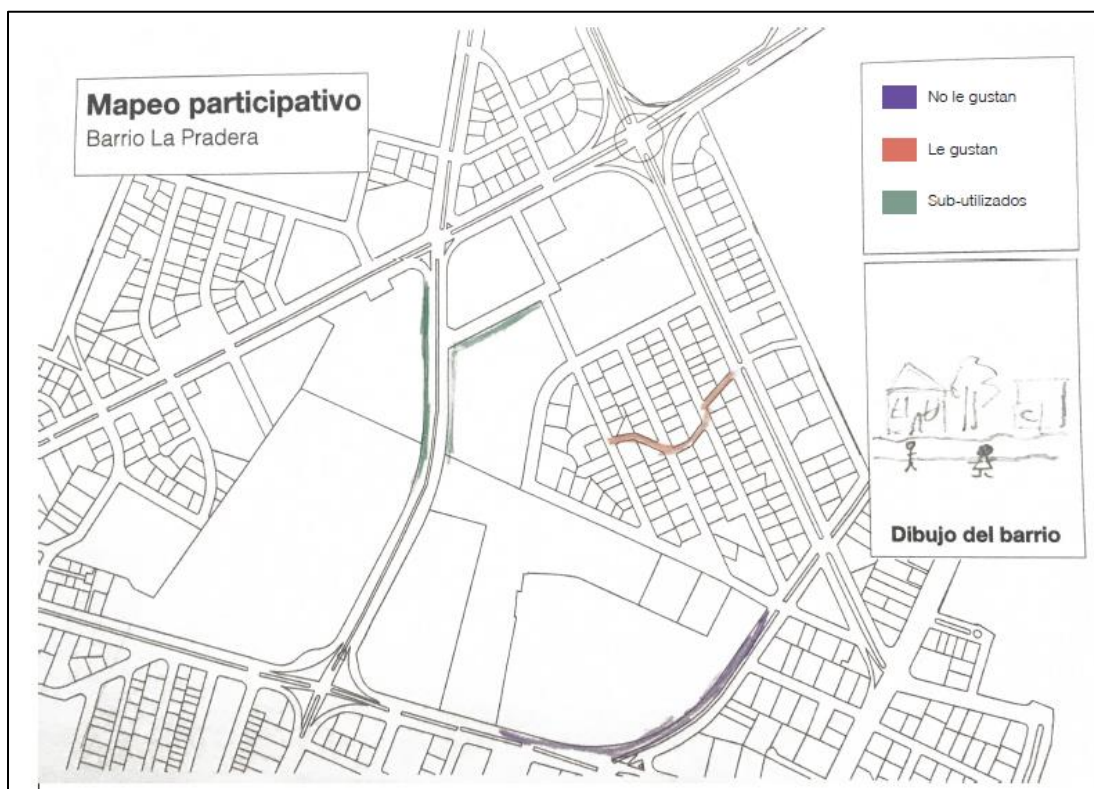


Gráfico 27: Mapeo participativo. Usuario 6

Elaborado por una mujer adulta

En otra cuadra, otra mujer adulta dueña de un local comercial y residente del barrio hacía algún tiempo accedió a realizar el ejercicio. Su local estaba en contacto directo con las zonas que otros usuarios representaban como espacios sub-utilizados, para su percepción, el barrio más allá de ser inseguro requería de más espacios públicos en donde interactuar con sus vecinos pues aseguró mantener relación con reducido número de personas y que no conocía ni a la mitad de residentes de La Pradera. Expresó del mismo modo su inconformidad con las distancias de recorrido dentro del barrio, argumentando que existían sectores a los que nunca asistía, primero por la lejanía que le representaban y segundo por las escasas actividades que ofertaban.

Usuario 7: Mujer adulta extranjera

“En mi país hay árboles y parques en cada cuadra”

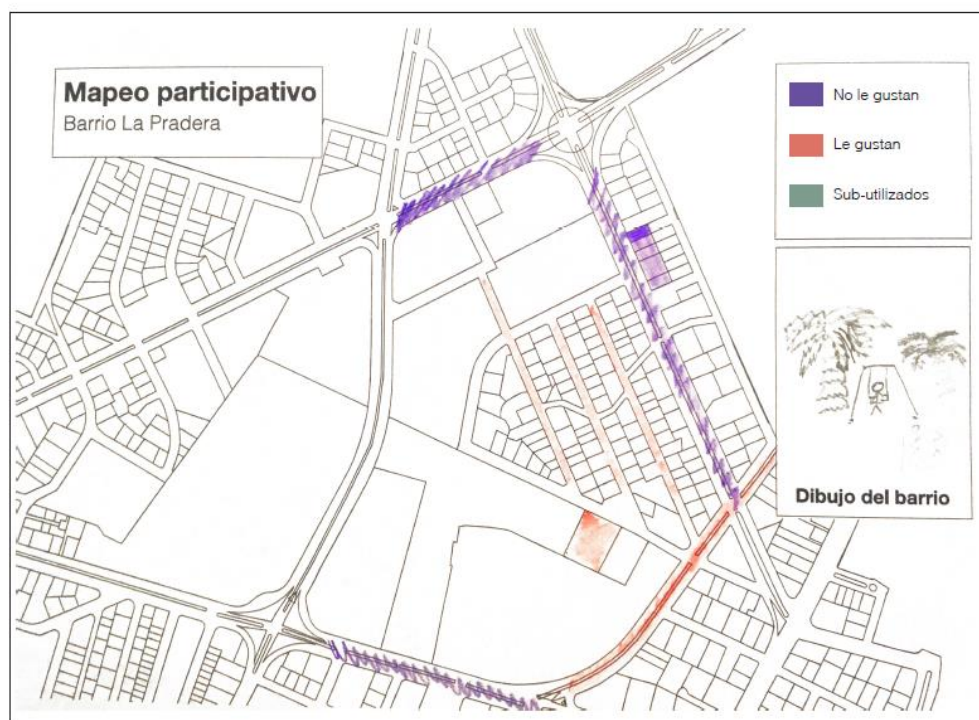


Gráfico 28: Mapeo participativo. Usuario 7

Elaborado por una mujer extranjera

En el parque barrial se entrevistó a una mujer extranjera mientras estaba con su hijo menor de edad quién relató que pasa la mayor parte de sus mañanas en aquella ubicación. Su preferencia hacia lugares verdes pensados a la escala humana fue clara pues señaló en el mapa los principales puntos donde dominan los desplazamientos peatonales y las calles arboladas. En general, la usuaria entrevistada disfrutaba de la parte peatonal y verde del barrio, diferenciándola de su contraparte marcada en el mapa (como lugares que no le gustan) de calles principales y edificios que rozan el adosamiento por la pérdida de las relaciones interpersonales que esto significa.

3.3. Residentes de proyectos de vivienda social

Este ejercicio consiste en el entendimiento de las verdaderas dinámicas existentes en los proyectos de interés social a través de las manifestaciones verbales y espaciales de sus usuarios. Se hizo un acercamiento hacia los ciudadanos de bajos recursos económicos que han obtenido su vivienda mediante la dotación de las autoridades municipales. En la zona urbana de Quito se identificaron 5

proyectos de vivienda social caracterizados por estar ubicados en las periferias de la ciudad donde los servicios y equipamientos no son de gran calidad ni garantizan la calidad de vida.



Gráfico 29: Ubicación de proyectos de vivienda social en Quito urbano

Fuente: Propia elaboración

Los conjuntos residenciales estudiados dan respuesta al déficit cuantitativo de vivienda haciendo de las cualidades arquitectónicas y urbanas un punto de menor importancia ante la necesidad de gran número de ciudadanos de acceder a una vivienda digna. Por problemas ocasionados por cambios en la gobernanza de la ciudad, los proyectos no han tenido la continuidad de la planificación original ocasionando objetos arquitectónicos y planes urbanos sin terminar.

3.3.1. Bellavista de Carretas

Se profundizó en “Bellavista de Carretas” un proyecto de vivienda social ubicado cerca del terminal de Carcelén, actualmente existen 9 bloques construidos que albergan 134 departamentos y 9 locales comerciales, adicionalmente se diseñó un espacio común y un “Guagua Centro” destinado para atender a los niños menores de edad que por su condición no asisten a instituciones educativas.

Es un conjunto residencial amurallado que ha sido edificado únicamente la primera etapa de cuatro proyectadas, en él residen personas que fueron reubicadas de los alrededores por situar sus asentamientos en zonas de riesgo. A pesar de las limitaciones que han significado las cuestiones

políticas y el diseño rígido planteado por la planificación inicial, las personas se han apropiado del espacio generando dentro y en los alrededores del conjunto espacios destinados para el uso compartido y las actividades recreativas y deportivas.

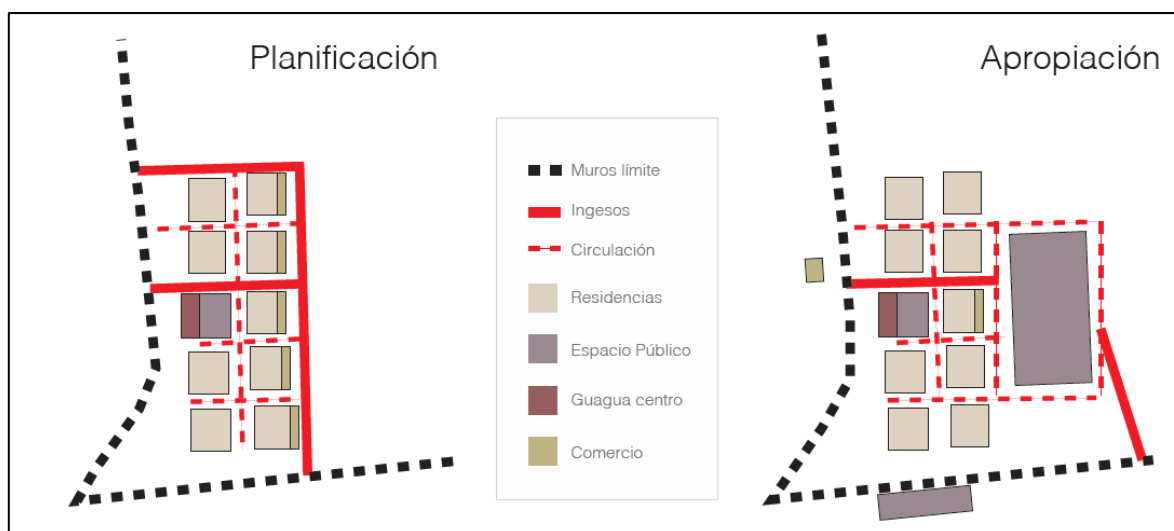


Gráfico 30: Bellavista de Carretas. Apropiación vs Planificación

Fuente: Propia elaboración

En el diagrama se muestra la comparativa entre la planificación y la realidad del proyecto a partir de la experimentación en primera persona y el diálogo con los actores a través de mapas. En una primera instancia se muestra el mapa que describe el plan para el conjunto, que no ha sido respetado por los usuarios. Esta condición de “desobediencia” con la planificación, se debe al ímpetu por parte de los encargados del diseño de entregar un proyecto terminado limitando la capacidad de los ocupantes de adaptarlo a sus modos de vida. Durante las visitas se presencié que los residentes de Bellavista de Carretas han creado nuevos espacios comunales en el exterior de los muros que lo rodean, tal es el caso de un establecimiento de comercio menor frente al ingreso reduciendo la oferta de plazas comerciales en el interior del conjunto, además de una cancha de vóley para uso compartido del barrio. En el interior del proyecto se autogestionó una cancha de fútbol en los lotes baldíos para el uso del barrio y se crearon nuevos ingresos al conjunto supliendo a los antiguamente proyectados, a partir de las necesidades y recorridos principales utilizados por los transeúntes en su vida diaria.

3.3.2. Ciudad Bicentenario

“Ciudad Bicentenario” es un proyecto de vivienda social desarrollado por el Municipio de Quito a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), se encuentra ubicado en Parroquia Calderón, Barrio el Comín, en la antigua Hacienda el Tajamar. Con sus 572.700 m2 es

el proyecto más grande en cuanto a soluciones habitacionales se refiere en la ciudad de Quito. Su construcción se inició en 2014 y actualmente cuenta con equipamientos particulares además de 31 manzanas de vivienda con 2500 soluciones habitacionales complementados con 175 locales comerciales y 1390 plazas para estacionamientos.



Imagen 36: Ciudad Bicentenario. Perspectiva general

Fuente: Propia elaboración

Durante la visita de campo se pudo apreciar las diferentes tipologías de edificaciones que tienen lugar en el proyecto y a qué tipo de usuarios dan respuesta acorde con sus modos de habitar. Se pudo identificar viviendas independientes unifamiliares de hasta tres pisos además de tipologías residenciales multifamiliares en edificios que por su configuración denotaban la presencia de departamentos simples y dúplex. Adicionalmente, es fácil de notar que existen distintos arquetipos en las edificaciones que configuran distintas agrupaciones residenciales y que varían en su distribución, estética y geometría siendo un valioso recurso para no convertir al paisaje urbano en una composición monótona o normalizada. Inclusive se pudo percibir que con un gesto tan simple como el cambio de color en las fachadas de las edificaciones propias es una manera en que las personas que habitan los espacios se expresan a través de la imagen que presentan.



Imagen 37: Ciudad Bicentenario. Tipologías de vivienda

Fuente: Propia elaboración

Al estar ubicado en la periferia de la ciudad, el proyecto se ha visto con la necesidad de crear nuevos equipamientos para satisfacer las necesidades urbanas de sus habitantes que se encuentran alejados aproximadamente a una hora de tiempo de recorrido del hipercentro de la urbe. Es por ello, que además de locales comerciales que ofertan toda clase de servicios, la asociación de conjuntos residenciales de interés social cuenta con parques de diferentes escalas, una unidad de policía comunitaria, centros de salud, guarderías y una escuela y colegio que debido a su extensión puede brindar educación no solo a los residentes de la “Ciudad Bicentenario” sino también a los moradores inmediatos de un sector que se presenta tan alejado de la mancha urbana.



Imagen 38: Ciudad Bicentenario. UPC interna

Fuente: Propia elaboración

Una de las características que mayormente destacan del proyecto es la presencia o inexistencia de muros o divisiones. En primera instancia, el proyecto en general no cuenta con muros externos que lo aisle de su contexto inmediato lo cual representa un gran beneficio puesto que las personas externas pueden ingresar a él y hacer uso de los equipamientos que son necesarios para el pleno desarrollo de su vida además de permitir el libre acceso del transporte público a través de las calles principales que conectan a todos los espacios.

Por otro lado, existen agrupaciones de viviendas que han optado por edificar divisiones que privaticen en menor grado las instalaciones propias sus condominios o viviendas, sin embargo, la propia composición permeable de dicho elemento no desconecta del todo la zona interior con el exterior que engloba el proyecto, motivo que lleva a pensar que seguramente existe una política interna dentro de los habitantes que impide la creación de elementos arquitectónicos que dividan completamente la vida en comunidad que conceptualiza la denominada “Ciudad Bicentenario”.



Imagen 39: Ciudad Bicentenario. Organizaciones vecinales

Fuente: Propia autoría

En otros casos se pudo identificar que ciertos grupos de viviendas unifamiliares adosadas que limitan con calles principales han construido cerramientos de baja escala para delimitar su espacio personal puesto que la magnitud de dichos elementos no podría ser una representación de protección del exterior sino más bien un símbolo de apropiación y pertenencia.



Imagen 40: Ciudad Bicentenario. Cerramientos y apropiación

Fuente: Propia autoría

Las condiciones descritas en este punto describen a un grupo de personas organizado que hace esfuerzos por sobrellevar la vida comunitaria (además de letreros y señalética vial que son muestra de normas establecidas horizontalmente) de un modo igualitario en donde se prioriza la convivencia y el cuidado mutuo.



Imagen 41: Ciudad Bicentenario. Señalización interna

Fuente: Propia autoría

Otro punto de interés observado en el proyecto es el movimiento existente en las calles principales y secundarias que revela el nivel de confianza que existe entre vecinos. Como parte del diseño inicial se ha planteado una serie de comercios lineales (que son manejados por los propios habitantes) en la calle que limita con la avenida que va hacia la ciudad Mitad del Mundo, este lugar ha sido reconocido por habitantes y moradores por ser un punto de encuentro y lugar de abastecimiento para todo tipo de necesidades, es por ello que continuamente se puede visualizar al “boulevard” con alto flujo de peatones.



Imagen 42: Ciudad Bicentenario. Zona comercial

Fuente: Propia autoría

En cuanto a calles secundarias que tienen dimensiones relativamente estrechas (5 metros, de doble vía) aunque no exista gran oferta de servicios, (aunque algunas personas hayan optado por hacer del espacio destinado para su sala una tienda de víveres) se pueden observar carros estacionados afuera de las viviendas, lo que podría señalar la confianza existente entre los vecinos para dejar parte de su propiedad privada en un espacio por el cual podría circular cualquier persona. Del mismo modo, es notorio la presencia de ciertas viviendas que han aumentado sus espacios habitables mediante la adaptación de mecanismos constructivos propios o materiales compatibles a los iniciales de la edificación denotando un claro planeamiento para este tipo de casos, es decir, probablemente los dueños de la vivienda adquirieron el inmueble sabiendo que este podía continuar su crecimiento asistido cuando las condiciones económicas de la familia estuvieran mejor.



Imagen 43: Ciudad Bicentenario. Viviendas con crecimiento

Fuente: Propia autoría

El mayor problema que se pudo identificar del proyecto es que es una nueva ciudad en las afueras de Quito. Se está construyendo una pequeña “ciudad dormitorio” a partir de la planificación de las entidades públicas. Si bien es cierto que la calidad de vida en el interior de la “Ciudad Bicentenario” puede ser fácilmente percibida también lo es que la creación de este proyecto “urbano” ha representado un enorme gasto para las autoridades y el gobierno de la ciudad (puesto que aumenta la huella urbana, requiere de la construcción de nuevos sistemas de servicios públicos, de equipamientos y medios de movilidad) y continúa significando un desperdicio de energía, recursos y tiempo para satisfacer la movilización diaria de miles de personas que rigiéndose a políticas administrativas o laborales de la capital tienen que realizar enormes desplazamientos como individuos activos de las dinámicas urbanas de “dos” ciudades que lejos de complementarse solo responden a requerimientos cuantitativos del déficit habitacional.

3.3.3. San Francisco de Huarca

“San Francisco de Huarca” es un proyecto de vivienda de interés social que se construye en la parroquia Chillogallo al sur de Quito y forma parte de la Misión Casa para Todos creado por el gobierno nacional. Es verdaderamente llamativo que su construcción se haya iniciado en el año 2017 y hoy (enero de 2019) con un poco más de dos años de labores se encuentra habitado y próximo a ser terminado en los siguientes meses siendo un conjunto habitacional de gran extensión que abarca 96 viviendas unifamiliares, 236 edificios multifamiliares de cuatro departamentos y 288 de 12 departamentos.



Imagen 44: San Francisco de Huarca. Perspectiva general

Fuente: Propia autoría

Durante la visita se pudo atestiguar un gran contraste entre las construcciones existentes en el contexto y el proyecto en cuestión principalmente en acabados y materiales de construcción. La zona en donde se ubica el proyecto caracterizada por la misma Misión por ser parte del “suelo urbano de Quito”, se encuentra en la ladera de una de las montañas que “limita” el crecimiento urbano de la ciudad. En esta zona y limitando con el proyecto predominan las edificaciones unifamiliares con escaso o nulo conocimiento constructivo cuyo asentamiento podría ser justificado por la cercanía a los barrios que componen las parroquias de Chillogallo y Quitumbe cuya calidad de vida y acceso a distintos servicios y equipamientos urbanos es alta.



Imagen 45: San Francisco de Huarca. Proyecto y contexto

Fuente: Propia autoría

El planteamiento del proyecto demuestra un alto nivel de diseño arquitectónico y urbano, las distintas tipologías arquitectónicas tienen un lugar determinado dentro del plan general del conjunto al igual que el espacio público y los estacionamientos. Aún más se ve una clara intención de inclusión social entre los habitantes del conjunto y los moradores del barrio que se corresponde con la inexistencia de muros divisorios con el exterior y entre viviendas, siendo los equipamientos como parques y casas comunales abiertos al uso y ocupación de todos los habitantes que los utilizan acorde a sus necesidades. De este modo, el proyecto presenta un elevado nivel de apropiación por parte sus usuarios que inclusive utilizan las zonas destinadas para el estacionamiento (ubicadas estratégicamente entre varios edificios multifamiliares) para actividades recreativas que estimulan la interacción.



Imagen 46: San Francisco de Huarca. Apropiación de los usuarios

Fuente: Propia autoría

Llama la atención la inexistencia de locales comerciales en el interior del proyecto resolviendo un programa de 618 viviendas distribuidas en 6 manzanas. Esto quiere decir que casi todas o la mayoría de viviendas y edificios multifamiliares cuentan con programas residenciales desde la planta baja sin considerar la potencialidad que significa para el desarrollo comercial y la creación de nuevas plazas laborales para que los propios usuarios del conjunto puedan mejorar sus condiciones de vida por ejemplo lindar con una calle de alto flujo peatonal y vehicular que limitan al proyecto. Por otro lado, esta condición podría ser planificada para incentivar que los usuarios del proyecto se dirijan a los alrededores de su conjunto para satisfacer sus necesidades urbanas a la vez que interactúan con los moradores existentes desarrollando un sentido de comunidad colectivo y no sectorial.



Imagen 47: San Francisco de Huaracay. Utilización del espacio público

Fuente: Propia autoría

Del mismo modo, no ha sido previsto desde el diseño la presencia de viviendas con características de crecimiento progresivo que debido al aumento de miembros en las familias puede convertir a los inmuebles en objetos obsoletos o comprometer considerablemente sus modos de habitar.

El mayor problema detectado en el proyecto de vivienda colectiva “San Francisco de Huaracay” es que se encuentra ubicado en una zona en vías de urbanización por lo que resulta impredecible lo que vaya a pasar con él en el futuro. Es decir, por más que el diseño urbano y arquitectónico sea el adecuado para dar dignidad a la vida de las personas y a su lugar de residencia, estas condiciones no pueden ser consideradas como constantes o inclusive cómo inalterables. Actualmente el proyecto no presenta problemas, pero qué sucedería si en un futuro el crecimiento de la ciudad configura esta zona como un óptimo para el desarrollo del mercado inmobiliario con un target superior, quizás en este punto el proyecto pierda sus verdaderos valores y sea atomizado dentro de las relaciones de jerarquía que se manejan en la sociedad y en el urbanismo.

3.4. Cuadros de resumen

En el siguiente apartado se muestran los cuadros elaborados a partir del Análisis de Usuario presentado en el desarrollo del capítulo. La intención de su realización es la de sintetizar la información obtenida y traducirla en términos y lenguaje formal que pueda contribuir a la comprensión, comparación y diferenciación de los datos que mayoritariamente tienen un sentido cualitativo puesto que revelan condiciones que más allá de cifras son percibidos horizontalmente desde la experimentación personal en investigaciones de campo.

3.4.1. Personas que trabajan en el barrio

Número	Ocupación	% Positivo	% Negativo	Observaciones
13 personas	Trabajadores informales	77 %	23 %	Residencias ubicadas cerca de lugares de producción
12 personas	Trabajadores formales	50 %	50 %	Residencias en zonas con predios de grandes dimensiones

Cuadro 2: Personas que trabajan en el barrio

Fuente: Propia autoría

3.4.2. Recorridos por el barrio

Usuario	Aceptación	Rechazo	Percepciones
Estudiante de la Flacso	Espacio público con actividades dinámicas	Predios y espacios con poca ocupación	Falta de seguridad en el barrio
Mujer mayor de edad	Espacio público con actividades dinámicas	Calles estrechas con pocas actividades	Aprovechamiento del uso mixto
Mujer con poco tiempo de residencia	Avenidas pensadas en escala humana	Avenidas donde predominan los vehículos	Aprovechamiento de la calidad del espacio público
Estudiante de la Flacso	Espacio público con actividades dinámicas	Predios y espacios con poca ocupación	Espacios sub-utilizados en el barrio
Dueña de un local comercial	Alrededores inmediatos de su manzana de acción	Predios y espacios con poca ocupación	Falta de seguridad en el barrio
Dueña de un local comercial	Avenidas pensadas en escala humana	Calles estrechas con pocas actividades	Aprovechamiento de la calidad del espacio público
Mujer extranjera residente	Avenidas pensadas en escala humana	Avenidas donde predominan los vehículos	Aprovechamiento de la calidad del espacio público

Cuadro 3: Recorridos por el barrio

Fuente: Propia autoría

2.4.2 Residentes de proyectos de vivienda social

Proyecto	Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
Bellavista de Carretas	Ubicado dentro del suelo urbano de Quito	Gran espacio disponible en el predio	Conjunto amurallado de su entorno	Falta de cohesión social en el barrio
	Usuarios con sentido de apropiación	Espacios públicos autogestionados	Falta de espacio público	Falta de convivencia dentro del conjunto
	Edificaciones modulares estética y funcionalmente	Fácil replicabilidad	Imagen urbana monótona	Estandarización de modos de vida
Ciudad Bicentenario	Planificación urbana progresiva	División estratégica de las funciones urbanas	Ubicado fuera del suelo urbano de Quito	Aumento de otros equipamientos básicos
	Diversidad de tipologías habitacionales	Diversidad de usuarios y modos de vida	Muestras de procesos de privatización	Aislamiento entre agrupaciones residenciales
	Sin muros divisores hacia el exterior	Espacio inclusivo hacia todos los moradores	Contexto inmediato inhóspito	Infraestructura sub-utilizada
San Francisco de Huaracay	Ubicado dentro del suelo urbano de Quito	Diseño arquitectónico y urbano de calidad	Contexto inmediato con bajo nivel de ocupación	Zona en vías de crecimiento
	Diversidad de tipologías habitacionales	Diversidad de usuarios y modos de vida	Programa monótono en las edificaciones	Imagen urbana monótona
	Sin muros divisores hacia el exterior	Espacio inclusivo hacia todos los moradores	Distribución interna expone a los residentes	Sensación de inseguridad en viviendas periféricas

Cuadro 4: Residentes de proyectos de vivienda social en Quito

Fuente: Propia autoría

Adicionalmente, en este punto y debido a la importancia de este estudio de usuarios y proyectos de vivienda social dentro de Quito para los fines del presente trabajo, se ha elaborado una tabla que valora a manera de listado con qué cualidades cuenta y con cuales no cada proyecto en particular.

Proyecto	Derecho a la ciudad	Derecho a la vivienda	Equipamientos y servicios	Diseño flexible	Apropiación de sus usuarios
Bellavista de Carretas	N	S	S	N	S
Ciudad Bicentenario	N	S	S	S	S
San Francisco de Huarca	N	S	N	S	S

Cuadro 5: Proyectos de vivienda social en Quito

Fuente: Propia autoría

En ella se puede visualizar como ninguna de las intervenciones que se plantean para dotar de viviendas de interés social a nivel local cumplen a cabalidad con garantizar el derecho a la ciudad y a la centralidad. Todas ellas dan solución al déficit cuantitativo de vivienda, sin embargo, y para satisfacer las necesidades propias del aumento poblacional, requieren de la construcción de nuevos equipamientos y servicios urbanos que puedan atender a las demandas exclusivas de los usuarios de dichos proyectos.

Por otro lado, y cabe resaltar su importancia, ningún proyecto de los estudiados presenta un diseño flexible en cuanto a entender las verdaderas dinámicas habitacionales de sus habitantes a pesar de que en 2 de ellos se ofertan diferentes tipologías arquitectónicas. No obstante, esta cualidad poco adaptable del medio físico no es una limitante para las actividades humanas pues se puede denotar claramente un elevado grado de apropiación por parte de sus usuarios a nivel de vivienda y espacio público en cada uno de los proyectos estudiados, siendo este, un comportamiento propio del ser humano en la construcción de su entorno.

CAPÍTULO 4: MARCO TEÓRICO

4.1. El Derecho a la Ciudad

Introducción

Desde el fin de la Segunda Guerra Mundial se consolidó un modelo de desarrollo que colocó en el centro el crecimiento económico, la acumulación de capital y el lucro. Los procesos de urbanización se convirtieron en un fenómeno de clase relacionados directamente con el capitalismo y su supervivencia como sistema mercantil de la vida urbana. Los habitantes de las ciudades transformaron su entorno y su modo de habitar para poder producir capital ocupando un territorio urbano que cada vez más perdía su frontera con el rural. El suelo pasó a tener un plusvalor de cambio ocasionando especulación en su uso y una mancha urbana difusa que satisfaga la demanda de un creciente sector inmobiliario que da cabida a nuevos grupos humanos que acuden a las ciudades por su nueva conceptualización como centros de acumulación.

En este contexto Henri Lefebvre conceptualiza “El derecho a la ciudad” (1967) como un derecho de todos los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista produciendo el espacio en virtud de los que progresivamente se convierten en clases y grupos segregados. (Lefebvre, 2016)

Esta definición no salta a la práctica debido a que en las siguientes tres décadas el capitalismo financiero se asocia al modelo neoliberal ocasionando que la exclusión y la desigualdad se intensifiquen y se perpetúen en un proceso urbano que ha sido concentrado y dirigido por y en beneficio de las clases dominantes y un sistema de gobierno que vela por intereses económicos individualistas. La propiedad privada se convierte en el derecho fundamental de una sociedad demócrata burguesa que vincula los privilegios del crecimiento económico y la acumulación de capital con un modelo de desarrollo urbano que concentra la riqueza y difunde la pobreza siendo visibles sus repercusiones en los desplazamientos demográficos de territorios consolidados por el beneficio que significan estos suelos a la reproducción del capital.

En las ciudades de América Latina se presencia influencia tanto del colonialismo por su historia como del capitalismo por su tendencia global y, además, la etapa gubernamental democrática del continente fue establecida a la par con el modelo neoliberal. Es decir, la ideología “democrática” estuvo fuertemente ligada a la apertura de mercados y a la acumulación monetaria dentro de una región que

históricamente se ha caracterizado por ser un campo donde se desarrollan luchas entre diferentes clases por la tierra, por el ordenamiento territorial y por la ocupación del suelo.

Actualmente, como indica la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad: “Iniciamos este nuevo milenio con la mitad de la población viviendo en ciudades. Según las previsiones, en el 2050 la tasa de urbanización en el mundo llegará a 65%”.

Sin embargo, los modelos de desarrollo implementados en la mayoría de los países empobrecidos se caracterizan por establecer niveles de concentración de renta y de poder que generan pobreza y exclusión, contribuyen a la depredación del ambiente y aceleran los procesos migratorios y de urbanización, la segregación social y espacial y la privatización de los bienes comunes y del espacio público. La experiencia urbana y la restricción de la participación democrática urbana dificultan el cumplimiento del derecho a la ciudad establecido por Lefebvre en 1967 por parte de la mayoría de sus habitantes.

A la par surgen iniciativas de gobiernos, organismos internacionales y de la sociedad civil en general que reclaman la democratización del espacio mediante el entendimiento del potencial que representan las ciudades para ser territorios con gran riqueza y diversidad económica, ambiental, política y cultural. Y que, el modo de vida urbano influye sobre el modo en que se establecen vínculos entre seres humanos y con el territorio.

4.1.1. Centralidad

Junto al capitalismo y al modelo neoliberal surge la especialización social y funcional del territorio que es un proceso especulativo del suelo que es considerado “valioso” por su potencial de concentrar y generar capital. El establecimiento de los denominados “centros urbanos” revaloriza el precio y la tenencia del suelo para los grupos económicamente mejor posicionados segregando al resto de la población a las periferias (cada vez más y nuevas) urbanas donde se dificulta el pleno cumplimiento de los derechos urbanos de sus habitantes. En consecuencia, resultan ciudades de trama discontinua que por su extensa mancha urbana son insaciables para el abastecimiento de espacios públicos, equipamientos, servicios e infraestructura de movilidad.

“¿Acaso podemos ejercer de ciudadanos si vivimos en un polígono lejos de todo o en un barrio degradado y criminalizado? ¿O sin acceso a un transporte público que nos permita ejercer nuestro derecho a la movilidad?” (Borja, 2011)

La fragmentación de las ciudades en compartimentos funcionales y sociales trae consigo el concepto de “fascismo territorial” (Santos, 2012) que estigmatiza y enfrenta continuamente a los ciudadanos

por sus condiciones socio-económicas y su ubicación espacial dentro de las relaciones de poder del suelo urbano. Contextualizando la siguiente taxonomía en la influencia de la posesión de capital en el modo de habitar de los individuos mientras unos se desarrollan en “Zonas Civilizadas” como las crecientes comunidades valladas, otros son considerados ocupantes de “Zonas Salvajes” por las características populares o periféricas de sus asentamientos. Se consolida una desigualdad multidimensional que abarca los impedimentos que significan la exclusión social y la segregación urbana; una fractura del tejido espacial y comunitario de urbes que se disuelven paulatinamente por su falta de cohesión y privatización de los espacios públicos.

Recientemente en el campo político urbano se trabaja sobre la “competitividad” de las ciudades, siendo una excusa para la legitimización de las operaciones especulativas en la creación de polos de desarrollo estratégicos ya sean funcionales o sociales que propician los procesos migratorios de antiguos ocupantes del suelo. La planificación urbana actual continúa enfocándose en intereses individuales que persiguen objetivos monetarios y menosprecian el posible impacto de las intervenciones para beneficio del colectivo.

Es imperativo trazar nuevos modelos de desarrollo urbano basados en el pensamiento humanista y en la función social de la propiedad y de la ciudad. Espacios que busquen satisfacer más que las necesidades básicas del individuo y que contengan todos recursos necesarios para garantizar los demás derechos sectoriales (la vivienda, la movilidad universal, la centralidad próxima y la calidad del espacio público) y el pleno goce del espacio por parte del interés colectivo.

Usualmente, estas localizaciones privilegiadas se encuentran privadas en virtud de las relaciones espaciales de poder o dentro de las planificaciones de los organismos administrativos para la creación de “polos de desarrollo” o la temática de “competitividad”, sin embargo, como menciona la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad en su apartado titulado “Función Social de la Ciudad y de la Propiedad Urbana”:

- 2.1 La ciudad....Debe asumir la realización de proyectos e inversiones en beneficio de la comunidad urbana en su conjunto, dentro de criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica
- 2.2 Los espacios....Todos los(as) ciudadanos(as) tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables
- 2.3 La ciudad.... Debe establecer mecanismos y sanciones destinados a garantizar el pleno aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no

utilizados, subutilizados o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad.

- 2.4 En la formulación e implementación de las políticas urbanas debe prevalecer el interés social y cultural colectivo por encima del derecho individual de propiedad y los intereses especulativos
- 2.5 Las ciudades deben...Las rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, - actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares -, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo.

Fundamentados en estos artículos como mecanismos para impedir la reproducción de la segregación y especulación social y territorial, se manifiesta que el derecho a la ciudad es cumplido siempre y cuando la sociedad civil tenga un rol de apropiación legítima dentro de la propiedad del territorio y pueda aprovechar democráticamente la calidad del suelo urbano consolidado para mayor cantidad de ocupantes y el bien colectivo en general.

4.1.2. Justicia Espacial

En el sistema contemporáneo las condiciones urbanas deseables están distribuidas en torno a la propiedad privada y a su establecimiento como modelo de socialización humana con una perspectiva que resalta el intenso individualismo posesivo de las personas. Las ciudades se han constituido en espacios complejos que proclaman y venden estilos de vida e interacciones comunales con aura de libre elección para individuos o grupos que pueden solventar las exigencias socio-económicas intrínsecas. (Harvey) Los grupos adinerados se encuentran capacitados para “adquirir” los beneficios de una plena vida urbana, mientras, por otro lado, las personas de los bajos quintiles son objeto de segregación, marginalidad e inclusive gentrificación puesto que no cuentan con los recursos para asegurar su permanencia ni su buen habitar en la ciudad.

Si los grupos vulnerables difícilmente pueden acceder al campo de la propiedad privada como dueños, tampoco pueden contar en gran medida con el Estado y la propiedad pública como bien colectivo puesto que sigue lineamientos que se inclinan al aprovisionamiento de servicios, equipamientos y espacios públicos en zonas consolidadas y sometidos a los intereses de los monopolios, los grupos bien posicionados y la privatización en general. (HIC)

La “justicia espacial” como concepto se produce y reproduce dentro de parámetros capitalistas y no está sujeta a ser una construcción social. Los procesos de planificación son desarrollados “desde arriba” sin la participación activa de toda la sociedad civil. Con respecto a las dinámicas excluyentes

presentes en varias escalas, el espacio urbano se convierte como tal, en el escenario para la “Lucha de Clases” (Lefebvre, 2016) en donde las desigualdades se materializan en concepciones espaciales mediante la distinción clasista de áreas, usos y funcionamientos. Una lucha que como explica Harvey se da por las condiciones enfrentadas de: “acumulación por desposesión impuesta sobre los menos pudientes y del impulso promotor que pretende colonizar el espacio para los ricos”.

“Las concepciones espaciales autoritarias se desarrollan en gran parte en el momento en que la polarización social y la desigualdad social comenzaron a poner en peligro la gobernabilidad. Los espacios autoritarios son los espacios dominantes que intentan defenderse de una reacción popular...” (Santos, 2012) La falta de justicia social y espacial polariza a los individuos a la vez que desintegra las ciudades ponderando la estructuración fragmentaria de urbanizaciones aisladas, centros especializados y procesos especulativos que disminuyen los espacios públicos de interacción.

La falta de cohesión social y espacial es ocasionada principalmente por el “miedo” mutuo que sienten los individuos de unos a otros por problemas conceptualizados en el clasismo y una obsesión malinterpretada de la noción seguridad social como coexistencia entre “similares” desviando la atención de verdaderos problemas de inseguridad e interés social como la vivienda, el endeudamiento, el trabajo, la interacción, entre otros. (Borja, 2011)

Es necesaria la reinterpretación de la justicia y la seguridad espacial a partir de una visión compleja que incluya los conocimientos y modos de vida de las distintas clases sociales. Los gobiernos tanto locales como nacionales y la sociedad en general deben ser entes participativos comprometidos con el bienestar de todas las personas y el cumplimiento de sus derechos urbanos. Se debe hablar de una distribución de recursos espaciales equitativa que cumpla con los deseos y necesidades colectivas y garantice igualdad de oportunidades de vivienda, transporte, empleo, acceso a la atención médica y buena calidad ambiental, así como también a la participación, la identidad y la producción del espacio, aboliendo toda clase de privatización masiva de terrenos públicos por ser el ejemplo más común de injusticia espacial. (Don Mitchell)

Sirve como marco constitucional lo expuesto en la sección “Ejercicio Pleno de la Ciudadanía y Gestión Democrática de la Ciudad” de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad:

“Las ciudades deben ser un ámbito de realización de todos los derechos humanos y libertades fundamentales, asegurando la dignidad y el bienestar colectivo de todas las personas, en condiciones de igualdad, equidad y justicia. Todas las personas tienen el derecho de encontrar en la ciudad las condiciones necesarias para su realización política, económica, cultural, social y ecológica, asumiendo el deber de la solidaridad”

4.1.3. Derecho colectivo

El ideal colectivo va más allá del cumplimiento de las necesidades básicas de los individuos dentro de su ciudad puesto que debe interpretarse a la composición urbana como un conjunto articulado y no como una unión de fracciones. (HIC)

El derecho colectivo parte de la necesidad de hacer “la mejor ciudad para todo el mundo” (Charles Landry) lo que supone la prevalencia de los temas de interés social por sobre los individuales o especulativos. El derecho colectivo a la ciudad engloba un modelo humanista de pensamiento que proclama la propiedad social del espacio y la producción del hábitat y de la urbe en búsqueda del bien común que integre a diferentes usuarios y sus interacciones. Una construcción urbana que interprete la práctica social de sus individuos como principal eje de desarrollo involucrándolos participativamente en un espacio democrático. (Lefebvre)

El pleno ejercicio de la democracia es evidente cuando “es el gobierno del pueblo, para el pueblo y por el pueblo” (Sousa Santos, 2012). Acoplando la definición en temas de urbanismo el concepto de democracia política es aplicado al espacio agregando una nueva dimensión de participación social en la creación de la ciudad y la toma colectiva de decisiones, la democracia espacial. Una ciudad es democrática cuando todos los individuos pueden encontrar en su interior las condiciones necesarias para su realización de la vida urbana, el empoderamiento cívico y la emancipación social.

La democracia urbana en las ciudades está presente cuando se planifica el desarrollo en torno a la visión del derecho a la ciudad. En la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad se estipula que todas las personas sin discriminaciones tienen derecho a la ciudad (siendo este interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos) como concepto integrador de los derechos ciudadanos renovados y la base de exigencia en un marco democrático.

Se habla de democracia espacial cuando las urbes están administradas en condiciones de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica; y cuando la sociedad civil sin restricciones puede apropiarse, acceder y cumplir plenamente con sus derechos urbanos de espacio, de vivienda, de subsistencia, de movilidad, de lugar, de espacio público, de centralidad, de igualdad, de formación, de trabajo, de saneamiento, de salud, de alimentación, de ocio, de información entre otros, incluyendo también el derecho a la libertad de organización y sindicalización. Es imperativo entender que todas estas reivindicaciones están directamente vinculadas. Si no se obtienen todos a la vez, se desnaturalizarán. (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2012)

El primer paso para “democratizar la democracia” (Santos, 2012) y el espacio es cuestionar la actual propiedad del suelo urbano en términos de uso y justicia social colectiva y de la conceptualización de la ciudad como un espacio social vivo y cambiante que requiere democratizar los espacios de poder.

4.1.4. Producción del espacio

El modelo capitalista urbano ha caracterizado a las ciudades como espacios para absorber excedentes de capital, dejó de ser una obra construida socialmente para “mercantilizarse” (Lefebvre, 2016) en orden de la reproducción de las riquezas económicas, productivas y comerciales. Se ha consolidado la apreciación del espacio urbano por su valor de cambio suplantando al valor de uso (que imperaba antiguamente) llegando inclusive a “vender” la calidad de vida como una mercancía potencialmente accesible para las personas que acorde a sus características socio económicas pueden acceder o sean privados de los beneficios urbanos. Las ciudades se han convertido en centros urbanos excluyentes que contribuyen a la proliferación de la desigualdad y el debilitamiento del tejido social.

En este contexto los habitantes se han visto confinados en una vida urbana enajenada por el consumo, la fragmentación de la cotidianidad y la exclusión espacial convirtiéndose en entes atomizados y aislados sin comunicación entre sí (Lefebvre, 2016). La producción del espacio vela por los intereses de las clases elite y es excluyente para las personas que por su posición dentro de las relaciones de poder se privan del ejercicio completo de la ciudadanía.

En este escenario de “Lucha de Clases” que describe Lefebvre se hace necesario el establecimiento del derecho a la ciudad como un mecanismo que cambie la percepción de la producción del espacio dentro de una ideología humanista como una realidad social que demanda la gestión colectiva y la participación de todos los habitantes (permanentes o transitorios) de la ciudad en los procesos espaciales, la vida política y la construcción de su entorno en general. La superposición de complejos flujos que convergen en las ciudades hacen que la planificación administrativa desde “arriba” sea constantemente poco acertada, por lo que la producción espacial es un compromiso y corresponsabilidad de la sociedad civil de convertirse en “revolucionarios” que se apropien de su ciudad y alteren sus condiciones para su realización espacial.

El término “Autodependencia” introducido por Manfred Max-Neef como recurso para desarrollar ciudades a escala humana hace referencia al papel protagónico que tienen los individuos en la creación de su ciudad a partir de la percepción de sus propios potenciales y capacidades. Busca la articulación de la dimensión personal del desarrollo con su dimensión social estimulando la identidad, la capacidad creativa, la autoconfianza y la demanda de mayores espacios de libertad. A diferencia

de las relaciones de dependencia que van desde arriba hacia abajo con un enfoque de planificación estratégica, las relaciones de autodependencia van desde abajo hacia arriba estimulando mayores efectos sinérgicos e influenciando el desarrollo a diferentes niveles basado desde las características locales.

Hoy en día más allá del enfoque “radical” de “revolución urbana” se hace un llamado a la “acción” para modificar las dinámicas y comportamientos que expresan las inercias estructurales y que tiene que ser asumida por la colectividad en general para ocasionar cambios en sistema urbano imperante. Una transformación social que supone la posesión y la gestión colectiva del espacio mediante una intervención constante de los ciudadanos y de los múltiples, diversos y contradictorios intereses que puedan tener (Lefebvre, 2016). A la praxis debería manifestarse en luchas sociales por ciudades justas, democráticas y humanas direccionadas por una sociedad que desarrolla su vida urbana basándose en los principios de solidaridad, respeto, libertad, equidad, dignidad y justicia social. (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2012)

La ciudad es el mundo que el ser humano ha creado, por ende, al hacer ciudad el ser humano se rehace a sí mismo. El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad de acceder a los recursos urbanos: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando a la ciudad. (Harvey).

4.2. Vivienda Social

Introducción

Junto con la creciente urbanización el acceso a la vivienda se ha convertido en un reto de escala mundial. A pesar de que aproximadamente el 70% de la superficie urbana es de uso residencial, la vivienda no está fuertemente integrada a las políticas públicas. El Gobierno interviene mínimamente en el sector de la vivienda y la participación del sector privado ha sido igualmente débil en el sentido de acceso universal orientando su accionar al mercado inmobiliario de aquellos que tienen más altos ingresos y pueden solventar su asequibilidad.

El principal problema visible en las ciudades es que: “una vivienda inadecuada es accesible y una vivienda adecuada es inaccesible” (Habitat III, 2015) obligando a casi la cuarta parte de las personas del mundo que habita en ciudades a establecerse en asentamientos precarios e informales. El acceso financiero para la vivienda es excluyente, limitado y simboliza un alto costo (no solo económico) para la mayoría de la población de bajos recursos reproduciendo la atención de necesidades de vivienda auto gestionadas que comprometen la calidad de vida y la habitabilidad de sus usuarios.

El crecimiento urbano difuso que genera la producción masiva y extensiva de viviendas en la periferia ocasiona la degradación del medio ambiente y la baja densidad demográfica de las ciudades comprometiendo su sustentabilidad. La integración socio-espacial de las urbes es restringida en un escenario donde la pobreza y la riqueza son segregadas y concentradas en puntos específicos de la mancha urbana (Sabatini, 2008). La ubicación de la residencia juega un rol de importancia a la hora de considerar la estabilidad laboral, la inserción política de sus habitantes y la estigmatización que puede causar el sitio de asentamiento por la catalogación colectiva de sus características físicas o sociales.

Por otro lado, las soluciones institucionales para la provisión de viviendas han resultado en proyectos de vivienda social (indiferentemente de su ubicación) de alta densidad demográfica en una extensión urbana reducida que aprovecha al máximo la capacidad de edificabilidad de los terrenos. Las intervenciones fueron orientadas unidireccionalmente a satisfacer el déficit cuantitativo de la vivienda resultando en composiciones residenciales con nulo diseño urbano y escaso diseño arquitectónico de las unidades que son muestra del predominio del criterio mercantil de producción masiva y la no consideración cualitativa, colectiva o de desarrollo local. Se puede decir que estas respuestas

residenciales son muestra de que “no hay política social, habitacional o urbana que atienda las demandas por mejores condiciones de vida” (Aravena, y otros, 2005)

Una buena planificación de la ciudad es aquella que trata los asuntos de vivienda como eje del desarrollo urbano reconociendo su estrecha relación con los derechos humanos y dirigiéndola para la totalidad de sus habitantes focalizando en los de menores ingresos y pertenecientes a grupos vulnerables. Para su correcta estructuración son necesarios esfuerzos políticos, legislativos y financieros enfocados en la realización de una adecuada vivienda para todos. La participación coordinada del Gobierno (local y nacional), de las instituciones de desarrollo financiero incluyente, del sector privado y de la sociedad civil en general es necesaria para el diseño, la subvención e implementación de soluciones habitacionales.

4.2.1. Segregación Residencial

La deficiente planeación urbana y las débiles regulaciones gubernamentales contra la especulación del suelo, la expansión urbana y el espacio residencial han ocasionado que la accesibilidad a la tierra y los mercados inmobiliarios disfuncionales (para grupos de ingresos medios y altos) sean las principales limitantes para la provisión de viviendas adecuadas. La relación poco transparente entre Gobierno y los grandes grupos inmobiliarios ejecutores ponen en duda los incentivos que imperan en el ordenamiento territorial y producen manchas urbanas socialmente homogéneas como consecuencia directa de la segregación socio-territorial. El sistema es adaptable para quienes tienen la capacidad de pago para elegir donde vivir, sin embargo, la segregación no debe ser vista como un “mal menor” a la hora de acceder a una vivienda digna.

La ubicación es un aspecto importante para el suministro de viviendas, los espacios alejados de los centros urbanos donde usualmente se planifican los proyectos residenciales masivos de target bajo que desvinculan la trama urbana resultan más costosos desde un punto de vista social, económico y de subsistencia para los habitantes y para las instituciones administrativas. Cuando el lugar de asentamiento de la residencia es circunstancial y no decisión propia, es una limitante en cuanto a calidad de vida, posibilidades de convivencia social y acceso a infraestructura, servicios urbanos y equipamientos. El débil acceso a redes de integración social, laboral, educacional, cultural tiene un efecto negativo para la ciudad y condiciona la experiencia de vida de sus habitantes (Los con techo). Se suma una nueva dimensión de pobreza en los habitantes de los grupos económicamente bajos, la pobreza territorial.

El Movimiento de Allegados en Lucha de Peñalolén (Santiago de Chile) denuncia: "Mientras vemos cómo se construyen viviendas lujosas y grandes parques para los ricos de la comuna, nosotros nos vemos forzados a migrar hacia la periferia, a lugares donde hoy no hay empleo ni tampoco servicios básicos, como hospitales o colegios"

La segregación o fragmentación espacial es un problema que trae consigo más inconvenientes propios de la "guetización" como: inseguridad, delincuencia, drogadicción, deserción escolar, falta de convivencia y hacinamiento. Conflictos que dejan de ser propios de los habitantes de los conjuntos residenciales, para transformarse en un malestar colectivo a nivel local y de la sociedad en general. (Aravena, y otros, 2005) La estigmatización de los espacios urbanos altera las oportunidades de progreso de sus habitantes, aumentando la incertidumbre y el desempleo y disminuyendo la probabilidad de salir de la pobreza. El problema inicialmente de la necesidad de un bien inmueble no termina, al contrario, se intensifica y se recrea continuamente.

La privación de los beneficios urbanos y la fragilidad de las relaciones cotidianas causan dentro de las personas desesperanza e impotencia fortaleciendo el temor y la inseguridad hacia su entorno. Un nuevo concepto de desconfianza en el marco urbano una "desconfianza en el otro, en las posibilidades de influir como actores sociales y en el futuro. Una desconfianza instalada que llega a constituirse como un modo de existencia, que dificulta la construcción de una mejor calidad de vida social" (Aravena, y otros, 2005)

El "clasismo" trata de naturalizar la segregación como algo inevitable e incontrolable en la construcción de las ciudades donde "a mayor desigualdad social, más segregación residencial" siendo el espacio urbano el espejo donde se reflejan las desigualdades. Dicha conceptualización, es la manera más simplista de abordar el tema puesto que la relación entre los procesos de diferenciación social y segregación residencial son más complejos que "lo social" y "lo espacial" (Sabatini, 2008). El enfoque "clasista" que busca la homogeneidad social del espacio asume que las personas prefieren vivir con sus iguales socioeconómicos por integrarse en "comunidades" territoriales y construir identidades colectivas, sin embargo, más allá de las suposiciones el mal de la segregación espacial se ve definido en mayor grado por su relación con las rentas de la tierra y la valoración de la propiedad inmueble. Como sugiere Sabatini: "Muchas familias acomodadas prefieren evitar la cercanía de gente más pobre porque podría obstaculizar la valorización de sus propiedades".

En América Latina y antepuesto a esta idea existe dentro la sociedad un elevado porcentaje de personas que por acumulación de beneficios urbanos prefieren vivir en barrios más integrados socialmente y no tienen inconvenientes en compartir su entorno con actores urbanos de diferentes

estratos socioeconómicos. Esta consideración valora la posibilidad de que las desigualdades y jerarquías sociales marcadas pueden convivir en el espacio sin evocar altos niveles de segregación. Es claro que la propiedad inmobiliaria está absolutamente vinculada con los intereses económicos particulares por sobre los sociales, sin embargo, si la solución habitacional puede generar ganancias tanto a “productores” como a “consumidores” la segregación disminuiría en virtud de la preferencia de las personas y el desarrollo de verdaderas.

La ciudad ha dejado de crecer para adentro y para sus ciudadanos, por lo cual es imperativo que se destinen prioritariamente los terrenos bien ubicados, las tierras mixtas, las extensiones planificadas, los rellenos urbanos y las zonas consolidadas para el acceso universal y como una estrategia favorable para la provisión de viviendas a grupos de menores ingresos disminuyendo la segregación. Sectores que por su ubicación cuentan enormes ventajas en relación con los demás espacios del marco urbano y presentan mejores oportunidades hacia medios de subsistencia e infraestructura de transporte (Habitat III, 2015).

4.2.2. Objeto multidimensional

Las autoridades encargadas de dar soluciones residenciales por el exceso de demanda se han enfocado en construir cada vez más y más nuevos proyectos de vivienda social. Los conjuntos habitacionales se han caracterizado por el poco grado de diseño urbano y menor aun en las viviendas supeditando sus criterios al interés de las empresas constructoras. Las condiciones residenciales ofrecen un paisaje estructurado por la repetición monótona filas de casas y de espacios residuales saturados, no existe innovación y tampoco se valoran propuestas de crecimiento progresivo de las unidades habitacionales que puedan responder a las futuras necesidades de sus ocupantes.

La vivienda debe ser entendida más que como cuatro paredes y un techo, las protestas de los habitantes de los proyectos de vivienda social reclaman por problemas relacionados con los estándares y la calidad de las residencias, de los servicios y los equipamientos pertenecientes o próximos a los conjuntos habitacionales. El sentido de insatisfacción con su entorno contribuye a la estigmatización social y a las cuestiones propias de los asentamientos “guetizados” repercutiendo en violencia urbana desde el nivel residencial hasta el barrial.

La desvinculación de los intereses de los promotores inmobiliarios con el derecho a la propiedad inmobiliaria en función social y el bienestar colectivo surge por el potencial que significa el sector inmobiliario para producir significativas riquezas y recursos que con una correcta administración puede ser fuente de crecimiento económico y estabilidad. Más que papeleos, el acceso a la vivienda adquiere su importancia como capital social al ser un producto básico y de necesidad inmediata de

cada hogar, a su vez, es un proceso social de apropiación del lugar por parte de sus habitantes revalorizando su tenencia en más de una dimensión. (Aravena, y otros, 2005)

La complejidad de la vivienda como objeto multidimensional es entendida al relacionar temas recurrentes como la seguridad de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales e instalaciones, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad y la posibilidad de adecuación cultural (Habitat III, 2015). Son conceptos que han estado presentes en el interés colectivo urbano desde hace algún tiempo, inclusive a principios de los años sesenta John Turner señalaba las condiciones que deberían cumplir las viviendas para familias de bajos recursos destacando la importancia de la ubicación por sobre la calidad de los productos, siempre y cuando sean flexibles y ofrezcan la posibilidad de mejorar progresivamente respondiendo a las necesidades cambiantes de la familia (Aravena, y otros, 2005). La flexibilidad de las viviendas para confirmarse continuamente como un objeto modificable incorporado a la trama urbana favorecen a la construcción progresiva de barrios donde más allá de la tradición regulatoria son los individuos que sujetos a la organización de acción habitacional llegan a desarrollar una identidad espacial.

Finalmente, como indica la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2012), es sustancial “establecer la relación entre el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad vinculando la vivienda a otros derechos complementarios como la movilidad universal, la centralidad próxima y la calidad del espacio público”. La tenencia de vivienda es el primer acercamiento que poseen los individuos para ejercer su derecho a la ciudad, por ende, las características de la residencia deben cumplir con los requerimientos necesarios para acceder a los demás derechos urbanos sin comprometer el bienestar social.

4.2.3. Identidad espacial

La obtención de la “casa propia anhelada” no es sinónimo de realización urbana. La mala planificación de los proyectos de vivienda social ha traído consigo problemas como la pérdida de empleo y dificultades de acceso al transporte, la educación, salud y subsidios de la red social generando nuevas dimensiones de violencia e inseguridad (Aravena, y otros, 2005).

La mayoría de residentes de los conjuntos quieren desplazarse hacia otras localizaciones principalmente porque “sienten miedo y vergüenza” (Aravena, y otros, 2005) de su barrio dificultando la identificación con el lugar de su domicilio y prevaleciendo las percepciones de inseguridad y violencia. Son los sentimientos de las personas hacia el entorno urbano que habitan los que condicionan su calidad de vida y la convivencia social por encima de las cualidades del espacio.

La segregación residencial orientada por el “clasismo” trata de construir o defender identidades sociales con el argumento auto-evidente de que toda persona prefiere vivir con individuos parecidos. No obstante, los grupos sociales rara vez se segregan en barrios socialmente homogéneos para construir o afirmar identidades que son débiles, este fenómeno es conocido como “adolescencia urbana” (Sabatini, 2008) y sucede cuando las identidades colectivas están en creación o se encuentran amenazadas al cambio por la disminución de las desigualdades. Existe una tendencia urbana internacional (vista en ciudades como Rio de Janeiro y Buenos Aires) apoyada por personas de todos los grupos sociales que promueve el mejoramiento de la localización urbana de los grupos vulnerables y con menores ingresos. Constituye la estructuración de nuevas políticas que den preferencia a la ubicación de los proyectos de vivienda social en territorios consolidados por sobre los más baratos.

El distanciamiento y aislamiento urbano configuran directamente el distanciamiento y aislamiento social. La escasa valoración por el espacio propio individual y comunitario por parte de los habitantes de conjuntos habitacionales de carácter social refuerzan las percepciones de miedo, desconfianza y malestar tanto del medio físico como por las relaciones sociales. La segregación residencial promueve la exclusión de los ciudadanos y la estigmatización social de la ciudad. Los habitantes de bajos recursos sufren una pérdida de libertad para producir su espacio e identidad íntegramente repercutiendo en la sensación de “encierro” para protección de su bienestar individual y colectivo.

En este sentido los habitantes de los conjuntos residenciales masivos de interés social manifiestan que, entre los diferentes factores en cuestión, el principal descontento es la imagen del barrio poniendo en un segundo plano a las cualidades constructivas y las dimensiones de sus viviendas. La tenencia de vivienda como espacio físico no es suficiente para la creación de la identidad espacial, si no existen elementos físicos que estimulen la relación afectiva de las personas con el lugar, no se desarrolla el sentido de apropiación.

Un indicador que revela la intención de los usuarios para identificarse con las condiciones de su entorno es que casi la totalidad de los dueños de viviendas sociales han realizado alguna adecuación o ampliación a sus edificaciones usualmente por iniciativa individual y en algunos casos coordinadas con los vecinos. La flexibilidad autoimpuesta de las viviendas empodera a los habitantes para apropiarse su espacio de habitar a las condiciones locales permitiendo un incremento natural en el desarrollo residencial rescatando un equilibrio entre las necesidades y los recursos de cada familia. La producción social de la vivienda y el entorno es un atributo importante para la construcción de la identidad espacial tanto individual como colectiva.

La identidad está estrechamente ligada con el habitar, entendiendo al habitar como un concepto que va más allá de la permanencia en un espacio, significa arraigarse a un territorio y establecerse como individuo, grupo o comunidad. Es necesario reforzar el sentido de pertenencia para desarrollar una identidad espacial y mejorar el aprecio por las condiciones de vida.

“Es un hecho que la forma en que damos significación y sentido al mundo que nos rodea está estrechamente vinculada con la forma en que representamos ese entorno en nuestra vida cotidiana y nos posicionamos en él. Es indudable que reforzar el sentido de pertenencia y la posterior identidad con un lugar va más allá de expresiones formales y de gesto” (Aravena, y otros, 2005)

4.2.4. Construcción de Comunidad

El principal problema de la oferta de viviendas sociales es un asunto de convivencia relacionado estrechamente con el espacio físico. La existencia de diversos conjuntos y unidades habitacionales contiguos no significa que se encuentran articulados ni que sean las condiciones favorables para las relaciones comunales. La precariedad material y espacial de los espacios públicos (no integrados a su entorno) es un factor que dificulta la adecuada interacción social considerando que son los únicos espacios que concentran a un gran número de personas en términos de igualdad.

A todos estos factores se añade el malestar general percibido por sus habitantes debido a los problemas de violencia e inseguridad. No sentirse identificado con el hábitat de vivienda es un obstáculo para generar vínculos sociales o integración social. La preocupación de los residentes para excluirse de las dinámicas violentas de su barrio, son visibles en la construcción de mecanismos de “protección” como rejas y en la práctica del encierro como recurso para no tener contacto con el exterior.

En este contexto surgen interrogantes dirigidas al mejoramiento de la vida comunal en los conjuntos habitacionales de interés social “¿Cómo introducir cambios que modifiquen las percepciones de malestar y exclusión existentes en los conjuntos de vivienda social? ¿Cómo crear confianza colectiva y mayor participación? ¿Cómo construir espacio público?” (Aravena, y otros, 2005)

Aristóteles afirmó en “La Política” que una ciudad está compuesta de diferentes clases de hombres, y que gente similar no puede dar origen a una ciudad. Esta mezcla social en el espacio proclama que el encuentro con el “otro” es la esencia misma del hacer urbano desarrollando aún más la idea de que la homogeneidad espacial (física y social) es el causante principal del malestar colectivo (Sabatini). Para mejorar la integración social de personas que habitan un territorio común se requiere organizar

los espacios heterogéneamente con actores de diferentes grupos sociales e instaurar y promover la comunicación de diversos grupos humanos en los espacios urbanos compartidos.

El espacio público constituye el lugar de fortalecimiento de la identidad espacial y el reconocimiento de la alteridad social. Deben estar diseñados para acoger en sus diversas actividades a usuarios de diferentes sexos, edades, en solitario o en grupo utilizando elementos como vegetación, mobiliario urbano, iluminación y aceras para mejorar su calidad espacial. Cuando los espacios públicos son diseñados, contruidos y mantenidos por los grupos que los usan, es un acto de interés de las personas por adquirir la vida social colectiva y la identidad involucrándose en actos que mejoran su calidad de vida y alejan a la desconfianza y la inseguridad de las concepciones de convivencia.

La cooperación es el elemento clave para la construcción de la identidad colectiva y el sentido de pertenencia territorial. La participación de los individuos en los procesos de propuestas colectivas para mejorar la realidad del barrio, los convierten en entes integrados a su entorno que se apropian de sus características para adecuarlas hacia un mayor grado de identificación. Políticas como “La habilitación a los pobres a ayudarse a sí mismos” ha contribuido al reconocimiento de grupos y organizaciones formadas por integrantes de las clases sociales de bajos recursos o ubicados inadecuadamente a dar respuesta a sus necesidades puntuales tomando en cuenta ideas locales y basados en el entendimiento local, como enfoques crecientes a la vivienda, planeación de la comunidad y de ahorro, microfinanzas y mercados de la propiedad informal. (Habitat III, 2015)

4.3. Urbanismo Sostenible

Introducción

Según proyecciones realizadas por la ONU, para el 2050 el 68% de la población mundial vivirá en ciudades incrementando un 70% las emisiones de CO₂. En las grandes ciudades de los países en desarrollo como es el caso de América Latina, su población se duplicará y la superficie de su mancha urbana actual será triplicada. El acelerado y difuso proceso de urbanización mundial trae consigo desafíos que pueden catalogarlo como un desarrollo insostenible. La contaminación, la desigualdad y el deterioro tanto espacial como social dificultan la satisfacción de las aspiraciones de prosperidad de una creciente población urbana.

Las grandes ciudades han experimentado en los últimos años un crecimiento económico y demográfico sin precedentes causado principalmente por el modelo de desarrollo actual consumista y enajenador de las vidas urbanas que derivó del capitalismo, del neoliberalismo y de la actual globalización. El “desarrollo urbano” ha supuesto acciones cada vez más agresivas contra el medio ambiente y contra un tejido socio-cultural progresivamente fracturado. Por todos estos conflictos, es necesario dirigir los esfuerzos hacia un modelo de ciudad sostenible de visión holística que promueva el desarrollo social y económico sin descuidar los aspectos ecológicos.

Paradójicamente, en la era de la “globalización democrática”, las ciudades como construcción del ser humano incrementan paulatinamente su grado de polarización de la sociedad en colectivos segregados. La diversidad y calidad de los equipamientos en las áreas urbanas, depende directamente de la capacidad económica y de los atributos de sus habitantes privatizando. La vida urbana se ha convertido en un objeto mercantil que difunde el criterio en la conciencia colectiva de que tales tecnologías y productos son imprescindibles para cualquier ser, grupo o sociedad que aspire a incrementar su bienestar.

"la gente no quiere coches, sino desplazarse; la gente no necesita sillas, sino sentarse; no compra un aparato de televisión, sino que quiere poder ver imágenes. Nadie quiere grifos, sino agua. Éste es el verdadero dilema, el auténtico reto de diseñadores e industriales, discurrir hacia un ideal mundo inmaterial pero pleno de servicios" (Larrea & Capella, 2015)

El paisaje urbano, la estructura, la movilidad, el mercado inmobiliario e inclusive su propia producción son temas secundarios cuando se realiza un enfoque humanista hacia la interacción entre los ciudadanos, sus actividades e instituciones constituyéndose como lo esencial de todo sistema urbano. La ciudad es el ecosistema del hombre (Salvador Rueda), en ella el ser humano puede encontrar los servicios (salud, cultura, educación, ocio, deporte, etc) para su bienestar y buena calidad de vida. Es un ecosistema cambiante pues sus componentes están en constante evolución y son dependientes unos de otros, pero sobre todas las partes que lo componen, la ciudad es el entorno de contacto, regulación y comunicación entre individuos. “Una ciudadanía activa y una vida urbana vibrante son componentes esenciales de una buena ciudad y de su identidad cívica” (Richard Rogers).

“Si no hay dos ciudades iguales, entonces ¿Qué significa tu ciudad para ti?” (Ruby Mangunsong)

4.3.1. Desarrollo Insostenible

El modelo de desarrollo urbano actual es considerado insostenible por la superposición de disfuncionalidades económicas, sociales y medio ambientales. Como explica Salvador Rueda:

“En un contexto de internacionalización de la economía y de competitividad entre los sistemas urbanos, la explosión urbana de las últimas décadas y la compartimentación del territorio provocada por la red de movilidad, la separación de funciones y la degradación urbana provocada por la congestión y el estrés ambiental, la pérdida de estabilidad y cohesión social derivadas de la separación espacial de grupos segregados socialmente según su renta, el consumo y despilfarro del suelo, energía y recursos naturales, la explotación sin límites de los ecosistemas locales, regionales y globales para mantener la organización y la complejidad de la ciudad son algunas de las disfunciones en la ciudad actual”

La ciudad difusa es producto de la “acumulación” de problemas relacionados con el consumo que difieren de los aspectos de la sostenibilidad. La energía y los recursos (territorio y material) que se necesitan para mantener una organización urbana poco compleja (fragmentada) es elevada y los esfuerzos se vuelven obsoletos en tiempos reducidos por la tendencia urbana de crecimiento arbitrario. Es razonable pensar que con el modelo urbano que promueve un creciente coste de recursos y de tiempo esté en peligro de continuar cuando algunos de los recursos manifiesten su limitación (Salvador Rueda). Resulta sorprendente considerar esta amenaza en un contexto en el que existe una tendencia de explotar los sistemas del entorno más allá de su capacidad de carga mientras que en el interior de las ciudades se diluyen y se simplifican las relaciones de permanencia.

El parque automotor privado, es el principal responsable de la situación actual de las ciudades desde la planificación urbana fue orientada a su uso. En la ciudad difusa, la dualidad que marca la dispersión de funciones y la necesidad de contacto mutuo concluye en el uso predominante del vehículo en la mayoría de paisajes urbanos, invadiendo espacios públicos, minando la cohesión social y disminuyendo la calidad de vida de los usuarios.

“Del mismo modo que el ascensor hizo posible el rascacielos, el coche ha permitido que los ciudadanos vivan alejados del centro de las ciudades y ha facilitado la división de las actividades cotidianas por compartimentos, separando las oficinas de las tiendas y éstas de las viviendas”
(Richard Rogers)

La expansión de la ciudad y su especialización funcional en compartimientos, incrementan las distancias, la velocidad y el tiempo de los recorridos. Hacen que la movilidad, la circulación, los desplazamientos y sus efectos sean los principales problemas de vivir en la ciudad

Actualmente la movilidad horizontal es el factor que provoca mayor consumo energético y contaminación atmosférica a nivel mundial, llegando a ser mayor su impacto que el sector de la industria. El extenso y continuo crecimiento urbano hace que enfrentar los problemas de movilidad mejorando su infraestructura sea un despilfarro ambiental, energético y de recursos, pues si no se cambia la orientación de la planificación seguirán siendo mecanismos que intentar resolver los trayectos en el menor tiempo posible y conseguir, gradualmente, los resultados contrarios. “Cuanto más se expanden las ciudades, menos rentable resulta la expansión de sus sistemas de transporte público y, por tanto, más dependientes son los ciudadanos del vehículo privado” (Richard Rogers).

Medido el grado de insostenibilidad que presenta el modelo urbano actual, se requiere de un cambio de concepto de desarrollo, basado en alcanzar una mayor calidad de vida en lugar de consumirla, una redefinición de directrices hacia la sostenibilidad que detengan la dispersión acelerada de la mancha urbana. Un modelo que priorice temas como los espacios públicos y la densidad hasta la energía y el cambio climático sin descuidar el crecimiento económico y la competitividad. Se propone como primera medida resolver los problemas en el seno de la ciudad mejorando su habitabilidad y densificándola demográficamente garantizando la calidad de vida a sus usuarios que dependen directamente de los factores sociales, económicos, ambientales y físico-espaciales.

Una ciudad que de importancia a las actividades que mejoren la habitabilidad y que cubran las aspiraciones de sus habitantes. Sistemas urbanos que protejan la salud pública, que fomenten la comunicación y promuevan la cohesión social en términos de solidaridad y respeto a la diversidad de las identidades culturales y espaciales. Una urbe cuyo trazado y estética, uso de tierra, densidad

poblacional brinden acceso universal a equipamientos, servicios e infraestructura y sean acorde a la capacidad de los asentamientos humanos.

“La densificación en sí no es la meta. Es una herramienta para crear las ciudades sustentables, productivas y justas que todos queremos” (Jody Pollock)

4.3.2. Ciudades compactas

La especialización del territorio en zonas monofuncionales es la causa imperante del crecimiento urbano difuso que separa físicamente a sus usuarios y representa un despilfarro de energía, suelo y recursos. La complejidad se ha visto desarticulada por la fragmentación funcional de la ciudad a base del consumo, siendo desasociada de la producción del espacio y de la proximidad que proporciona la multifuncionalidad en espacios compactos. La planificación funcionalista promueve la expansión urbana insostenible mediante un mercado de espacios “exclusivos” que segregan residencialmente a la población según sus niveles de renta.

El funcionalismo espacial disminuye la complejidad de la ciudad al planificar espacios de contacto homogéneos que afectan a la calidad e intensidad de las interacciones humanas. En este sentido, la esencia de la ciudad como un espacio diverso e interconectado se ve reducida configurando sistemas urbanos sin un grado de complejidad que involucre inclusivamente a variedad de ciudadanos y actividades. Como explica Salvador Rueda: “Entre mayor sea el número y más diversos sean los contactos, se aumenta la complejidad del sistema urbano”

Para reforzar la complejidad y disminuir los costos sociales, económicos y ecológicos del crecimiento disperso, el urbanismo sostenible contemporáneo plantea ciudades compactas. Sistemas urbanos densos y heterogéneos que generen oportunidades para todos sus ocupantes y sean espacios de un dinámico intercambio de información. La definición implica que, para cumplir el objetivo es necesario densificar demográficamente el suelo urbano consolidado de la ciudad preservando los sistemas naturales y agrícolas circundantes. Además del ahorro de energía, territorio y recursos que significa este modelo de desarrollo urbano, se evita la especulación de usos de suelo convirtiendo a la ciudad en un entorno accesible para que todos los ciudadanos sin discriminaciones se sientan entes participativos en procesos de democracia espacial.

“La estrategia de aumentar la complejidad, sin necesidad de aumentar substancialmente el consumo de materiales, suelo y energía es la alternativa al actual modelo, que basa su competitividad en aumentar la periferia disipativa. La misma competitividad, o mayor, se puede conseguir aumentando

la información organizada de los núcleos actuales sin necesidad de despilfarrar más espacio, y haciendo más eficiente la organización y los procesos de consumo energético” (Rueda, 1997)

La ciudad compacta propone el aumento de la complejidad en su interior (“crecer para adentro”) como base de estructuración social y de economía competitiva, sustituyendo antiguos modelos de expansión insostenible que segregaba residentes y dificultaba su correcta accesibilidad a los derechos urbanos. Una visión integradora que se opone a las concepciones logradas por las ciudades dispersas y cuyas ventajas sociales ponen en reconsideración la construcción social de la ciudad, los beneficios de la centralidad y de la proximidad para generar contactos en espacios multifuncionales aptos para desarrollar el “vivir en compañía” o en comunidades interconectadas. Como indican Rogers y Gumuchdjian: “creo que deberíamos profundizar en la idea de “ciudad compacta” -una ciudad densa y socialmente diversa donde las actividades sociales y económicas se solapen y donde las comunidades puedan integrarse en su vecindario-”

Al hablar de densificación intra-urbana versus la expansión desmedida de la mancha urbana, es necesario considerar que la ciudad compacta se concentra en la importancia de redesarrollar el espacio urbano aprovechando los vacíos de la trama o los espacios sub-utilizados en el interior de los sectores consolidados y de mayor conectividad de la ciudad. Sin embargo, compactar el territorio difiere de la idea de densificar residencialmente sin regulación dando la apertura al mercado inmobiliario para reproducir la riqueza como objetivo final, sino el aumento de población es justificable cuando busca configurar una organización compleja de diversidad que asegure la movilidad, los servicios e infraestructura con su respectiva capacidad de funcionamiento apropiado.

El desarrollo del modelo de ciudad compacta está estrechamente relacionado con la escala humana de las construcciones y el desplazamiento peatonal dinámico a través de espacios públicos concatenados que prioricen al peatón y a sus actividades sobre el predominante parque automotor. Las distancias para acceder a equipamientos y servicios básicos tienen que estar proyectadas en virtud de ser caminables en un radio de influencia inmediato y otro lado, contar con un sistema de transporte público eficiente que logre articular una oferta de movilidad sostenible multimodal a través de diversos espacios.

Inclusive la complejidad y la compactación son conceptos presentes en tipologías arquitectónicas de uso mixto y en espacios públicos de calidad. La heterogeneidad de funcionamiento dentro del mismo complejo o edificio son manifestaciones materializadas de la pluralidad y de sus interdependencias. Los intereses de la renta, no ven en la edificación de este tipo de arquitectura la posibilidad de lucrar por lo que continúan atentando contra la salud urbana al extender cada vez más lejos la oferta de residencias. Una vez más, queda demostrado que los intereses individuales pueden más que el bienestar colectivo y que, la ciudad continuamente difiere en su esencia de ser el lugar idóneo para el

contacto, el ocio y el tiempo libre para todos los ciudadanos, así como también, de ser el escenario en donde la participación social encuentra su definición.

4.4. Quito: Historia y Planificación

4.4.1. Desarrollo Urbano de Quito

Quito y su modelo de desarrollo urbano han estado relacionados con las transformaciones sociales y comerciales a nivel mundial en procesos globales como la instauración del capitalismo, el neoliberalismo y recientemente las tendencias hacia la globalización. Al igual que en toda América Latina, las características de evolución urbana son similares en cierta medida, pero difieren del resto del mundo por la forma de vida, el tiempo de llegada de la información y un reciente pasado vinculado al colonialismo que continúa influenciando la relación entre individuos y territorio.

La historia del crecimiento urbano de Quito hasta la actualidad podría resumirse en dos períodos significativos según Fernando Carrión. El primero durante la Revolución Liberal de 1895 a 1910 fue definido por el predominio de las relaciones capitalistas de producción, la constitución del Estado nacional y la articulación bicefálica de la urbanización en el país, y el segundo de 1960 – 1980 deducido del proceso de modernización capitalista que vivió el Estado y la sociedad civil. En este segundo lapsus de tiempo descrito, el área urbana tuvo un crecimiento de cerca del 500% reduciendo ostensiblemente su densidad global de 213 a 68 habitantes por hectárea ocasionado principalmente por la relocalización de las actividades industriales, comerciales y administrativas conjuntamente con la segregación residencial hacia barrios periféricos.

La segregación residencial de Quito fue el elemento dominante de la división social del espacio y de un crecimiento urbano acelerado y desigual. Históricamente la exclusión social se mostró de manera longitudinal en el territorio de la ciudad de norte a sur, en zonas homogéneas al interior y heterogéneas entre ellas; así se obtuvieron los siguientes sectores que más allá del estigma eran construcciones espaciales tangibles: al norte los sectores de altos ingresos, al centro los tugurizados y al sur los de bajos ingreso. Se tiene una segregación que va del núcleo central hacia las zonas más apartadas, e inclusive ahora, que la planificación urbana está orientada a la reproducción del capital, existen cada vez más asentamientos periféricos que segregan bidimensionalmente a los usuarios en un contexto social y en uno de uso de suelos por la precaria condición de su vivienda y su entorno.

La realidad de aquella expansión urbana está relacionada con la atomización de la propiedad en el territorio y la continua revalorización de la tierra urbana en procesos de mercantilización del suelo

por su valor de cambio. La relación entre el Municipio y los terratenientes agrarios (propietarios de tierras con título) lograron dominar y consolidar la producción agrario-minera circundante, para “modernizarse” en terrateniente urbanos que promueven la acumulación de capital a través del crecimiento del sector inmobiliario las periferias y por otro lado, existen procesos de intensificación de uso de suelo urbano en la zona central.

La organización territorial estuvo dominada indirectamente por estos nuevos actores de la clase hegemónica (burguesía comercial) y su relación con el Municipio de Quito como garante, promotor y legitimador de los intereses de esta fracción urbana. Por estas condiciones de organización político-territorial de la ciudad, se promovió durante toda su historia un desarrollo urbano concentrado (polos) y excluyente (segregación), mediante la expansión, tugurización, vialidad y servicios emprendidos, justificados como insostenibles para la totalidad de habitantes que se veían relegados a la periferia. En su intento de crear una organización “controlada” que dirigiera el fraccionamiento de la urbanización y disminuyera la especulación indiscriminada de tierra, Fernando Carrión indica que se trazó un plan de desarrollo urbano implementado en base de la lógica económica capitalista concentradora resumida en:

- La ubicación de funciones y usos urbanos principales en ámbitos territoriales específicos
- La densificación por tugurización del centro de la ciudad
- La acumulación capitalista de la renta del suelo en la fracción urbana de los terratenientes

Para su cumplimiento se eliminó relativamente las restricciones administrativas que imponía la propiedad del suelo a la industria de la construcción, dando paso a la metropolización de la economía urbana acorde a las exigencias del grupo burgués de terratenientes y de la reproducción del capital.

De este modo, la historia del crecimiento urbano de Quito es una repetición secuencial de la “concentración” de la riqueza y la “fragmentación” del territorio. La especialización del territorio en polos, núcleos y centros condujo a un continuo proceso de producción (habilitación) del suelo urbano que repercutía en la concentración de la propiedad y el desplazamiento de los grupos con menores ingresos de las zonas centrales hacia las afueras de la ciudad.

Es decir, las zonas urbanas con potencial para intensificar el uso de la tierra en fuentes más rentables de capital se convertían en propiedad de los terratenientes a costa del detrimento de la población allí residente desarrollando un patrón de urbanización expansivo y centrífugo. De este modo: “se sustentó la dispersión de los asentamientos populares en la periferia, apoyada en dos formas de irregularidad: la localización y la ocupación de la población en terrenos invadidos y el irrespeto a las normas urbanísticas venidas de los planes reguladores urbanos. Esta doble irregularidad se tradujo en la

ausencia de inversión pública en estos barrios y en el punto de partida para la estigmatización la barriada popular”.

La trama urbana de Quito se ha compuesto históricamente bajo modelos excluyentes de urbanización. La segregación social y la concentración del poder económico-político en pocas manos, son factores visibles en el paisaje de la ciudad y en la relación entre sus ocupantes. Hoy en día, los planes que se proyectan para la ciudad en el futuro tienen un enfoque mayormente orientado hacia el desarrollo sostenible, sin embargo, continúan existiendo zonas que evidencian la dominación de cierto grupo sobre el demás marco urbano, son relaciones de poder materializadas en el espacio que resultan de la planificación de Quito y regulan la participación democrática de los ciudadanos.

4.4.2. Fragmentación y Concentración: La Pradera

A los inicios del siglo XX Quito tenía escasez de servicios por lo que el Municipio decidió vender tierras del sector norte para poder financiar las obras básicas necesarias para la población. En 1918 se planificó la construcción de una ciudad-jardín para familias de altas posibilidades económicas en lo que se convertiría en el barrio La Mariscal en 1924. Se configuró un primer sentido de periferia en territorios que en la actualidad son parte del hipercentro urbano.

A partir de la comercialización de lotes anteriormente agrícolas en el norte el crecimiento de Quito alcanza en el año 1939 los terrenos situados al norte del Colegio Militar que eran propiedad de la Municipalidad y parte de la “Hacienda La Carolina” de María Augusta Barba Larrea. De ser un área destinada al pastoreo de ganado se la orientó para convertirse en un centro deportivo abierto al público que contaría con canchas, hipódromo, estadio, piscinas y jardines según el Plan Regulador de Quito trazado en 1942 por el arquitecto uruguayo Jones Odriozola.

Con el establecimiento del Estadio Olímpico Atahualpa en 1951 y del Centro Comercial Iñaquito en 1971 el sector comenzó a caracterizarse como una zona comercial y de entretenimiento aprovechada por las familias quiteñas que improvisaban espacios de estancia en sus parcelas todavía desorganizadas circundantes. En la alcaldía de Sixto Durán Ballén (1974-1978) la Dirección de Planificación del Municipio emprende la construcción de un parque de escala metropolitana y un trazado parcelario moderno para cubrir las demandas de asentamiento de la ciudadanía, este proceso urbano continuo durante las administraciones municipales de Álvaro Pérez Intriago (1972-1982) y Rodrigo Paz (1988-1992) hasta transformarse en lo que hoy es el parque La Carolina y sus alrededores.

Es evidente que el sector ha sido un claro ejemplo del modelo urbanista expuesto en el apartado anterior de “Concentración y Fragmentación”. Originalmente establecido como un parque en las afueras de la ciudad, actualmente es considerado el hipercentro de la ciudad por el poder económico y político que reside en los distritos comerciales, financieros y empresariales que lo rodean. El potencial que demostró el sector donde se planifica la “Centralidad La Carolina” para reproducir el capital, ocasionó el establecimiento de una imagen autoritaria y el movimiento demográfico de residentes que no son el target de las actividades cotidianas hacia las periferias de la ciudad de Quito.

4.4.3. Planificación a Futuro: PMDOT 2015

En el 2015, y después de haber realizado el Diagnóstico del Territorio del DMQ (2014) que identificó las características imperantes del modelo insostenible de crecimiento urbano y determinó la necesidad de una planificación, la Secretaría General de Planificación en coordinación con Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaboraron el Plan Estratégico Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT) del Distrito Metropolitano de Quito para el decenio 2015-2025.

Las directrices, políticas y objetivos que se especifican en el documento están orientadas a mejorar de modo sostenible la calidad de vida de quienes habitan el territorio, determinando la responsabilidad que comparte la ciudadanía con las autoridades e instituciones en la construcción de la ciudad y el ordenamiento del territorio. Según el Informe [Brundtland \(1987\)](#) se define al “Desarrollo Sostenible” como aquel que satisface las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, y se basa en tres factores: sociedad, economía y medio

Interrelacionados con los ejes del desarrollo sostenible (sociedad, economía y medio ambiente), se trazan los componentes estratégicos para lograr un Quito: Ciudad Solidaria; un Quito: Ciudad de Oportunidades y un Quito: Ciudad Inteligente para la gente. “Esta forma de planificación requiere de un tratamiento integral de la ciudad, de otra manera, se corre el riesgo de convertirse en un desarrollo desequilibrado por permitir el avance de uno o varios sectores en detrimento de los otros, o en un desarrollo falso por ser excluyente, o en un desarrollo frágil por carecer de los medios necesarios de sustentación, en donde la confluencia de fuerzas sociales, ambientales y económicas, en constante movilización y fricción, tengan respuestas que provean el equilibrio solicitado por el concepto.” [\(PMDOT, 2015\)](#)

El sistema de movilidad del DMQ juega un rol a la movilidad de suma importancia puesto que es el elemento articulador del territorio. Contrario a las deficiencias actuales con tendencia a agravarse para atender la creciente demanda de circulación del parque vehicular, el PMDOT propone una movilidad sostenible de personas y mercaderías que permita la productividad y competitividad del

Distrito con sistemas de transporte eficientes, innovadores, inteligentes, solidarios, seguros y cómodos con tiempos reducidos y a través de espacios públicos agradables, siendo un servicio de acceso universal y adaptable a las necesidades de todos los ciudadanos. Se priorizarán en este modelo a peatones, ciclistas y usuarios del transporte público colectivo, para mejorar el uso del espacio público vial e impulsar los desplazamientos multimodales dentro de la ciudad.

Uno de los puntos más importantes del Plan, es el sector Ñaquito puesto que en el desarrollo del POT se lo sitúa dentro de las cinco escalas referenciadas con los modelos e indicadores elaborados por la agencia de las Naciones Unidas ONU Hábitat (Escala Global – Gobernanza, Escala Regional – Ecología y Medio Ambiente, Escala Metropolitana – Productividad, Escala Zonal – Desarrollo Social y Escala Local – Calidad de Vida). De estas escalas cabe mencionar la importancia que representa para el sector las políticas de alcance Metropolitano y Zonal por la demarcación de la parroquia como parte de la Red de Centralidades y Sub-centralidades urbanas respectivamente y en cuanto a la Escala Local por el interés de incrementar la calidad de vida de los ciudadanos del DMQ.

Citando textualmente a las políticas mencionadas en el documento (Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial , 2015)

- **Escala Metropolitana:** Densificación del territorio urbanizado, y constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un urbanismo dinámico, compacto y multimodal.
- **Escala Zonal:** Constitución de una estructura multinodal de subcentralidades urbanas de equipamientos que favorezcan la densificación del tejido urbano existente y garanticen el acceso a servicios en todo el territorio urbanizado.
- **Escala Local:** Incremento de la calidad de vida de los ciudadanos del DMQ a través de la mejora de calidad ambiental del paisaje urbano, de la vivienda deficitaria y la implementación de medidas que regeneren la construcción edificatoria y del espacio público.

En la planificación territorial y de desarrollo para la ciudad y el sector Ñaquito se recalca continuamente la densificación del tejido urbano existente dentro de un entorno productivo, dinámico, compacto, multimodal y por ende complejo, dando garantía al acceso universal de los servicios y equipamientos de las zonas consolidadas. Del mismo modo, se hace referencia hacia la resolución de los problemas relacionados con vivienda y espacios públicos deficitarios para mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos del DMQ.

Estas atribuciones de la planificación están vinculadas directamente con los conceptos de urbanismo sostenible, ciudades compactas, bienestar colectivo, derecho a la ciudad y a la vivienda, entre otros. Sin embargo, resulta paradójico que a pesar de la importancia del lugar para los planes de desarrollo urbano actualmente sea un sector en el que predominen los espacios sub-utilizados del suelo urbano, los espacios excluyentes, los equipamientos privatizados, la plusvalía del suelo y la poca complejidad del tejido social. Es imperativo demostrar que la situación se presenta como una incoherencia de la realidad con la planificación a nivel local, y aumentando la escala, con los principios que proponen las nuevas corrientes urbanas hacia ciudades más inclusivas, democráticas y sostenibles.

Quito está en un punto crítico de su desarrollo urbano, un punto en el que debe decidir si continúa repitiendo su historia de concentración de capital y fragmentación expansiva del territorio reproduciendo las relaciones de poder que se reflejan en el espacio, o, por otro lado, empieza a cumplir con las políticas, objetivos y estrategias estipuladas en sus propios planes urbanísticos trazados para lograr un Quito inteligente, solidario y de oportunidades, un cambio en el modelo de desarrollo urbano que direcciona a la urbe “hacia una Ciudad Inteligente para la gente” (Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2015)

4.5 Diagramas de resumen

4.5.1. El Derecho a la Ciudad

Centralidad



Gráfico 31: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Centralidad

Fuente: Propia autoría

Los modelos de desarrollo urbano que han configurado las ciudades actuales se han caracterizado por la fragmentación y especialización del territorio guiada por la concentración del capital en sectores beneficiados con servicios y equipamientos urbanos. La construcción del tejido urbano persigue intereses económicos privados perdiendo la función social de la propiedad y la capacidad de cumplir plenamente con los derechos urbanos de accesibilidad, conectividad, etc. Parte de la solución consiste en identificar el valor que significa para la sociedad que el suelo urbano de calidad ubicado en las “centralidades” urbanas sea otorgado a los intereses sociales, haciendo que la ciudad sea un ente democrático en la que todos sus habitantes sin distinciones puedan disfrutar de los beneficios de la centralidad.

Justicia Espacial

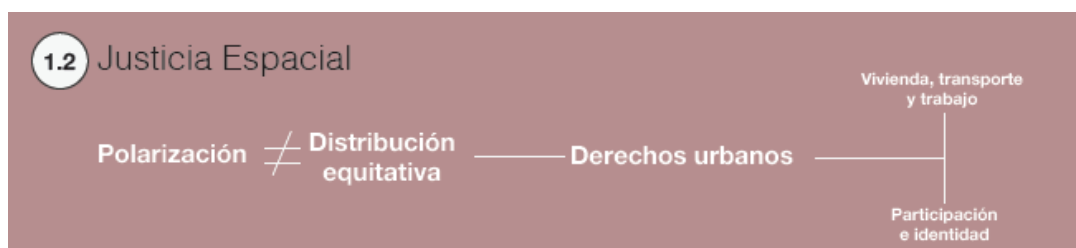


Gráfico 32: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Justicia espacial

Fuente: Propia autoría

La polarización de la sociedad por clases sociales y criterios económicos se ve reflejada también en el asentamiento espacial dentro de las ciudades. La desigualdad y la segregación se han

convertido en realidades urbanas que dificultan la equidad de condiciones de vida para todos los ciudadanos comprometiendo su calidad de desenvolvimiento en un entorno urbano. Para hablar plenamente de justicia espacial se tiene que alcanzar un modelo de organización urbana que haga de la distribución equitativa su principio compositivo, creando espacios de diferentes escalas que permitan que todas las personas tengan libre acceso para cumplir con sus derechos urbanos de vivienda, transporte y trabajo, así como también a la participación y a la identidad.

Derecho Colectivo

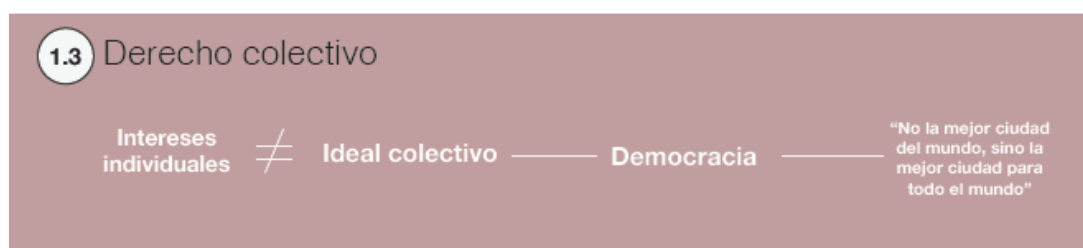


Gráfico 33: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Derecho colectivo

Fuente: Propia autoría

Los intereses económicos individuales que preponderan el sistema y la planificación se han contrapuesto al ideal colectivo de la sociedad para construir las ciudades. Es clara la supremacía del beneficio propio por sobre el beneficio común, organizando la configuración de la ciudad para el desarrollo de grupos selectos. El derecho colectivo se trata de alcanzar un modelo de desarrollo democrático con los esfuerzos conjuntos del sector público, el privado y de una sociedad civil consiente de su rol en las dinámicas políticas, administrativas y espaciales. Un proceso que dé forma a la democracia urbana participativa y logre “la mejor ciudad” para todos sus habitantes y en todas las escalas.

Producción del Espacio



Gráfico 34: Marco teórico. Derecho a la ciudad. Producción del espacio

Fuente: Propia autoría

Las dinámicas urbanas actuales han ocasionado la enajenación del valor de uso de la ciudad direccionando a todos los individuos al consumo de espacios predominados por las relaciones de poder. Esta suplantación de la construcción social del espacio estandariza los modos de habitar impidiendo el reconocimiento y la reproducción de la diversidad tanto de la sociedad, como del pensamiento y la ocupación. Se necesita la creación y el surgimiento de nuevas políticas, lugares, objetos y entes urbanos que cuestionen el sistema contemporáneo y brinden la apertura para la apropiación y la participación de los individuos en la construcción de la ciudad como principales actores de su vida y entorno.

4.5.2. La vivienda social

Segregación Residencial



Gráfico 35: Marco teórico. Vivienda social. Segregación espacial

Fuente: Propia autoría

Se ha consolidado un “clasismo urbano” que a través de la homogeneidad espacial y social de las ciudades dictamina la concentración de determinados sectores urbanos en donde habitan individuos con similares características socioeconómicas. Este proceso fragmentario y de segregación presente en la ciudad ha sido naturalizado por los ciudadanos que aceptan sin objetar su lugar dentro de la sociedad y el espacio cuando en realidad es la diversidad y la interacción lo que configuran a las ciudades desde su origen. La propia “diferenciación” entre individuos que conceptualmente son iguales repercute en la privatización de espacios urbanos y en estigmatización y exclusión entre semejantes, siendo un problema social por sobre las consideraciones arquitectónicas.

Objeto Multidimensional



Gráfico 36: Marco teórico. Vivienda social. Objeto multidimensional

Fuente: Propia autoría

El déficit de la vivienda dentro de las ciudades ha sido resuelto con proyectos de interés social que si bien brindan atienden a necesidades cuantitativas descuidan aspectos importantes del habitar humano como la interacción, la apropiación y la identificación con el entorno concluyendo en problemas sociales de mayor afectación. Para realizar adecuadas intervenciones es necesario interpretar a la vivienda como un bien social más que por cuatro paredes y un techo, debe constituirse como un objeto multidimensional que garantice la accesibilidad a servicios y espacios públicos a la vez que siendo flexible se adapta a las condiciones de vida de sus usuarios. La manera más efectiva de cumplir con el derecho a la ciudad es el cumplimiento del derecho a una vivienda digna donde los individuos puedan desarrollarse plenamente.

Identidad Espacial

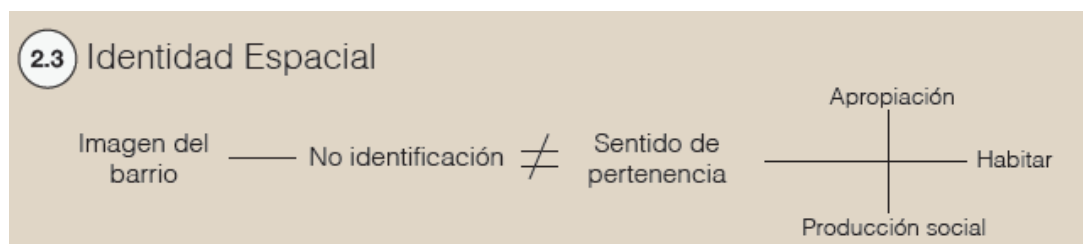


Gráfico 37: Marco teórico. Vivienda social. Identidad espacial

Fuente: Propia autoría

La imagen que transmiten los proyectos de vivienda social no permiten que sus usuarios se sientan identificados con su lugar de residencia ni con las dinámicas que circundan en su entorno. Problemas como la violencia urbana y la estigmatización social dificultan el desarrollo del sentido de pertenencia de los habitantes ocasionando el deseo de los individuos de abandonar la localidad que con tanto esfuerzo han obtenido. Al planificar los nuevos asentamientos de carácter social se debe considerar la diversidad de las personas que lo van a habitar y cómo se refleja en los diversos

modos de experimentar el espacio, por ende, deben plantearse propuestas que promuevan la participación de los residentes en la producción espacial y de la apropiación sobre su entorno que a largo plazo va a consolidar el sentido de pertenencia y contribuir a la construcción de una identidad espacial.

Construcción de Comunidad

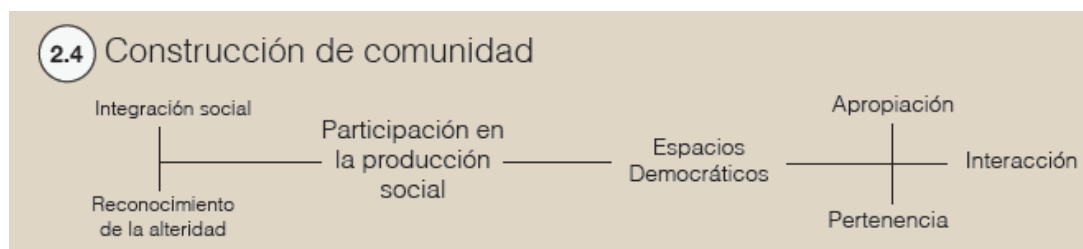


Gráfico 38: Marco teórico. Vivienda social. Construcción de comunidad

Fuente: Propia autoría

El marcado individualismo que promueve el modelo de desarrollo urbano y reproducen los proyectos de vivienda de interés social dificultan la construcción de comunidades dinámicas pensadas a la escala humana. Para el establecimiento de una comunidad barrial se requiere de procesos de integración social que reconozcan la alteridad de sus individuos y les invite a ser entes participativos en la producción social del espacio. El espacio público juega un rol de vital importancia para este fin puesto que al generar espacios democráticos donde los habitantes se sientan libres de ser, se garantiza el sentido de pertenencia mediante la apropiación de su entorno y la interacción con sus semejantes que viven, experimentan comparten el mismo espacio a pesar de sus diferencias personales.

4.5.3. Urbanismo Sostenible

Desarrollo Urbano Insostenible

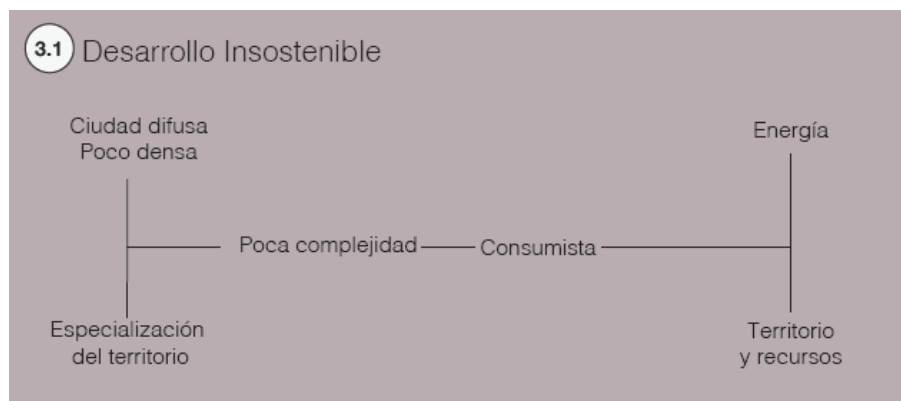


Gráfico 39: Marco teórico. Urbanismo sostenible. Desarrollo insostenible

Fuente: Propia autoría

La consolidación de ciudades difusas que ocupan gran superficie de territorio con poca densidad habitacional son resultado de los procesos de especialización del suelo y los modelos urbanos en los que predomina el consumo han guiado a las ciudades contemporáneas hacia un desarrollo insostenible que dificulta la gobernanza y la calidad de vida de los habitantes. La poca complejidad en el tejido social y urbano junto con el crecimiento expansivo de la ciudad ha resultado en el consumo desmedido de recurso naturales y energía provocando que sea cada vez más difícil garantizar los servicios, equipamientos e infraestructura debido a la distancia.

Ciudades Compactas

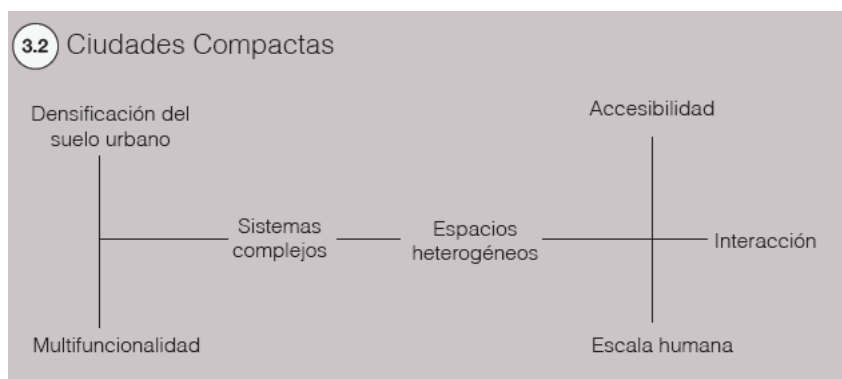


Gráfico 40: Marco teórico. Urbanismo sostenible. Ciudades compactas

Fuente: Propia autoría

Ante los conflictos resultantes de los modelos urbanos de desarrollo insostenible, se proponen las denominadas ciudades compactas. Sistemas urbanos complejos orientados a la densificación del suelo urbano, mediante la configuración multifuncional del tejido urbano y la dominancia de espacios heterogéneos pensados a escala humana que promuevan la diversidad y la interacción social. Es una respuesta acertada puesto que simboliza una reducción en los costos económicos, sociales y ambientales facilitando la gobernanza urbana a la vez que garantiza la accesibilidad universal a servicios, equipamientos e infraestructuras ya existentes. Las ciudades compactas plantean resoluciones que apelan a la democracia urbana y el reconocimiento de la alteridad.

4.5.4. Quito: Historia y Planificación

Desarrollo Urbano de Quito

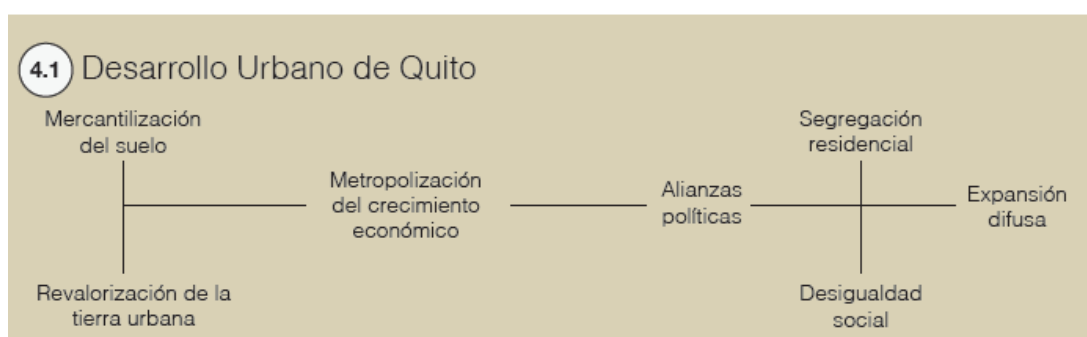


Gráfico 41: Marco teórico. Quito. Desarrollo urbano de Quito

Fuente: Propia autoría

Quito al igual que muchas ciudades latinoamericanas ha sufrido diversos cambios en el modelo de desarrollo urbano desde la época colonial hasta las influencias contemporáneas del neoliberalismo y la globalización. Históricamente se lo ha denominado como la “metropolización del crecimiento económico” siendo un proceso de mercantilización del suelo y la constante revalorización de la tierra urbana guiados por la acumulación de riquezas y las alianzas políticas entre los dueños de la tierra y las autoridades municipales. La ciudad se ha expandido difusamente mientras se consolidan las dinámicas de segregación residencial y funcional que ocasionan de manera naturalizada la desigualdad social y espacial.

Concentración y Fragmentación: La Pradera

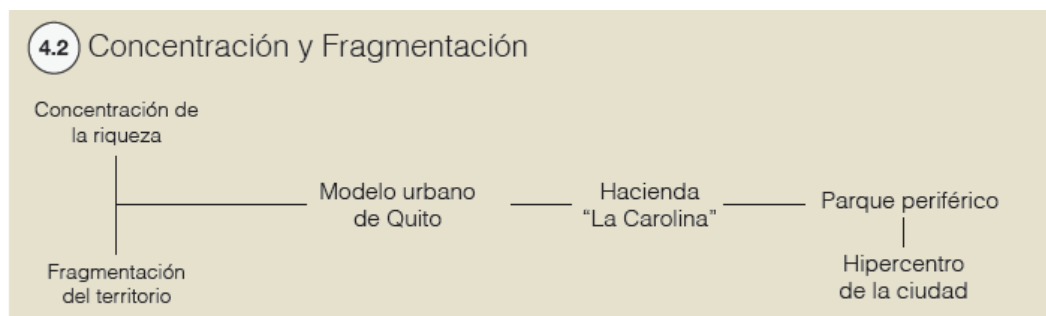


Gráfico 42: Marco teórico. Quito. Concentración y fragmentación

Fuente: Propia autoría

Se ha descrito al modelo de desarrollo urbano de Quito como una historia repetitiva de “concentración y fragmentación”. Significa que la ciudad crecía hacia las periferias mientras se revalorizaba el suelo urbano consolidado por condiciones apremiantes para la reproducción de la riqueza. Tal es el caso de la hacienda “La Carolina” que, a pesar de ser concebida como un parque en las periferias de la ciudad, actualmente se ha constituido como el hipercentro de Quito por concentrar el poder económico, empresarial y comercial de la urbe. La huella urbana y las dinámicas que se desarrollan en sus alrededores hacen impensable considerar que hace menos de 50 años el ahora parque “La Carolina” era el límite de la ciudad.

Planificación a futuro

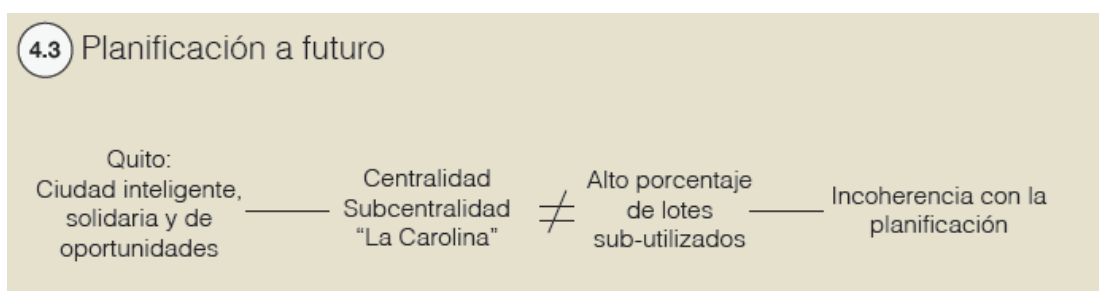


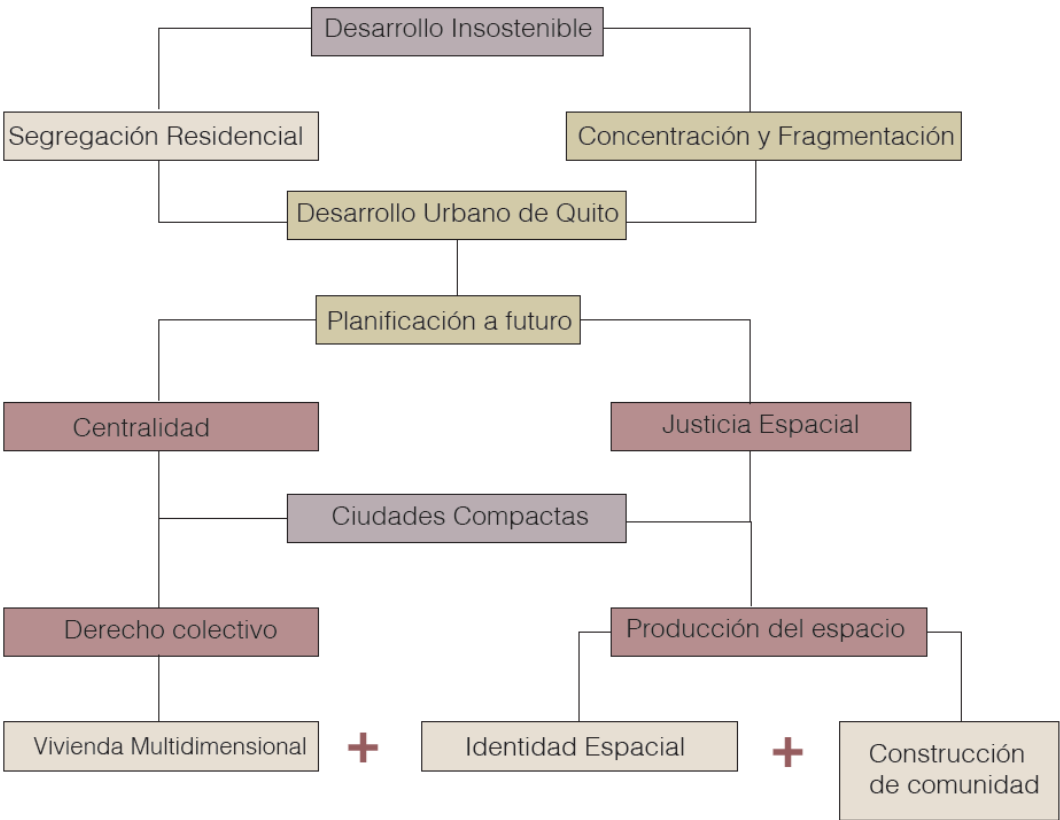
Gráfico 43: Marco teórico. Quito. Planificación a futuro

Fuente: Propia autoría

Las planificaciones administrativas para Quito en el futuro la sitúan como una “ciudad inteligente, solidaria y oportunidades” bajo parámetros, lineamientos, políticas, objetivos y propuestas que se rigen a modelos de desarrollo urbano sostenibles. Se ha considerado al sector “La Carolina” por su importancia actual como un eje focal del desarrollo urbano caracterizándolo como centralidad y subcentralidad (con las contemplaciones que esto implica) en el Plan de

Ordenamiento Territorial. Sin embargo, el sector tiene un alto porcentaje de lotes sub-utilizados que por su plusvalía se asume serán vendidos a personas que dispongan del capital para adquirirlos y su uso será destinado para satisfacer las necesidades y aspiraciones de grupos determinados. La realidad a la que se enfrenta Quito, resulta una incoherencia con la planificación que hace hincapié en la calidad de vida de las personas, en la democracia urbana, en la función social de la propiedad y en el bienestar colectivo.

4.5.5. Correlación teórica



Cuadro 6: Correlación del marco teórico

Fuente: Propia autoría

El modelo de desarrollo urbano insostenible que se ha evidenciado tanto en Quito como en el resto del mundo, ha ocasionado la fragmentación y especialización del territorio en orden de acumular riquezas. Una realidad que se ha visto naturalizada por los habitantes que por cuestiones de clases sociales han dado origen y reforzado los procesos de segregación residencial, que enfrenta a los individuos dentro de fenómenos como la exclusión, la privatización y la estigmatización tanto social como espacial.

Siendo conscientes de estas situaciones y consecuentes con las planificaciones urbanas para la ciudad, se deduce que el modelo adecuado para contribuir al desarrollo es dirigir el urbanismo hacia la consolidación de una ciudad compacta que garantice el derecho a la ciudad desde el beneficio colectivo y que otorga la centralidad, desde la justicia urbana y la producción social del espacio.

En lugar de seguir expandiendo la huella urbana, se pretende dar respuesta al déficit de vivienda dentro de los límites urbanos a través de objetos multidimensionales flexibles que garanticen la accesibilidad a los beneficios de vivir en ciudad (servicios, equipamientos e infraestructura) y que promuevan la interacción social, la apropiación y la participación por parte de sus habitantes, para la consolidación de identidades espaciales y la construcción de comunidades interconectadas que reconozcan la alteridad y configuren espacios democráticos por el bienestar de las personas, del habitar y de la ciudad.

CAPÍTULO 5: CASOS DE ESTUDIO

Se realizó un análisis de casos de estudio que comprenden y materializan la información obtenida durante el análisis urbano, de usuario y de los conceptos mencionados en el marco teórico. El objetivo del estudio se fundamentó en aprender cómo se resuelven en la práctica los proyectos que tratan los temas mencionados en anteriores capítulos mediante la implementación de edificaciones de uso mixto, vivienda de interés social con un enfoque flexible y espacios públicos y objetos multidimensionales democráticos que promueven la interacción, la apropiación y la producción espacial de los individuos que los habitan logrando articular identidades y comunidades que se desarrollan a partir de la diversidad. Se realizó un enfoque detallado sobre los proyectos que encajaban de mejor manera con el propósito del presente trabajo y un análisis superficial de otros cuyas aplicaciones reflejan en menor medida las estrategias a considerar para la intervención que se plantea.

5.1. Casos de estudio a partir del análisis urbano

5.1.1. “Una comunidad para crecer en Vía Cenni”



Imagen 48: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Perspectiva general

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

El primer caso de estudio se trata del ganador del Concurso Internacional de Vivienda Social. Realizado por Rossiprodi Associati en Milán, Italia durante el 2012 el proyecto promueve, como describen sus autores una “cultura del habitar sostenible y colaborativo” trabajando sobre el concepto de comunidad y de cómo esta pueda ser desarrollada y consolidada también en un contexto urbano mono funcional y con una presencia limitada de polos de agregación.



Imagen 49: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Actividades

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

Al estar ubicado en un contexto mono funcional de uso residencial, el proyecto plantea además de departamentos y plazas comerciales, una serie de actividades inclusivas abiertas para todo el público. Entre ellas se puede destacar la presencia de diversas plazas y parques, espacios deportivos y de recreación y la creación de huertos urbanos en la planta baja y en los vacíos generados en los diversos volúmenes de la resolución arquitectónica. Son actividades que reúnen a los usuarios y los involucran directamente en dinámicas participativas y de interacción que crean y refuerzan el sentido de pertenencia y de comunidad con el espacio urbano.



Imagen 50: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Espacios públicos

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

En la implantación se puede notar cómo el proyecto se integra con la trama urbana mediante el “desarrollo de los espacios comunes, concebidos como una serie de recorridos y lugares que se articulan para ser utilizados en distintos momentos, y por distintas tipologías de habitantes”. Genera diferentes accesos al proyecto que confluyen en un espacio público central sobre el cuál se organizan los edificios de uso mixto. Cuenta con boulevares que complementan las calles que limitan al proyecto e implementa terrazas verdes para armonizar el paisaje con la naturaleza que fue extraída para la construcción de los edificios. Dispersa estratégicamente los espacios públicos con diferentes

actividades para que cada tramo del proyecto tenga un rol de importancia para el funcionamiento del mismo.



Imagen 51: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Niveles

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

El proyecto amplía las zonas de interacción públicas hacia el interior de los edificios haciendo uso de balcones, escalinatas, puentes, porterías, corredores y cuerpo-escalas, destinados a transformarse en espacios relacionales y complementarios a la vivienda para el encuentro con la comunidad. Los residentes del proyecto pueden interactuar con sus vecinos a diferentes escalas y a través de diversas actividades en distintos ambientes, configurando una oferta de espacios públicos que promueven la integración social con variados enfoques.

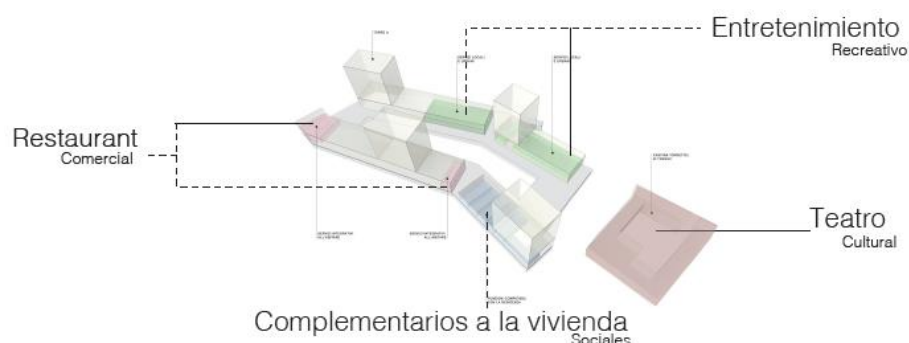


Imagen 52: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Funciones

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

Como estrategia para complementar su programa y el funcionamiento de su contexto inmediato, el proyecto plantea diversas funciones que garanticen el dinamismo de la convivencia. Equipamientos culturales, recreativos, comerciales y sociales son proyectados en el primer nivel del conjunto para aumentar el flujo de moradores del sector y propios usuarios del proyecto a través de servicios que

mejoran la calidad de vida y significan un gran beneficio para el cumplimiento de los derechos urbanos. Amplifica la gama de usuarios, actividades y horarios de ocupación implementando restaurantes y tiendas de comercio a nivel barrial, mientras que pensando en una escala sectorial propone lugares de entretenimiento y un teatro que pueda acoger las expresiones culturales que surjan en el proyecto y en sus alrededores.



Imagen 53: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Planta baja

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

Los desarrolladores del proyecto mencionan que la variedad tipológica garantiza la variedad social por ende, el conjunto cuenta con 9 niveles habitables y 124 departamentos con 1, 2 o 3 habitaciones dependiendo del caso y las condiciones familiares y socioeconómicas de sus habitantes. La primera y la segunda planta utilizan toda la superficie del proyecto y son de acceso público mientras que desde el tercer nivel se fragmenta en cuatro torres cuyos departamentos están conectados con un núcleo central.

Adentrándose en la planimetría, se puede notar en la planta del nivel de acceso cómo se articulan las diversas funciones alrededor del espacio público central. Los numerosos accesos al proyecto configuran una composición con circulación fluida que bordea y atraviesa los edificios. En este nivel se puede notar cómo los equipamientos utilizan ambos frentes sin ignorar ni a la parte interna del proyecto como al entorno que lo rodea y juega con las dimensiones de los volúmenes para no ocasionar espacios monótonos. Del mismo modo, se puede visualizar la presencia de departamentos que combinan el uso residencial con funciones para comercio, esta primera tipología arquitectónica brinda apertura laboral y es una muestra de empoderamiento por parte de los usuarios del proyecto,

convirtiéndose en entes participativos de las dinámicas productivas y económicas de su conjunto desde el confort de su domicilio.

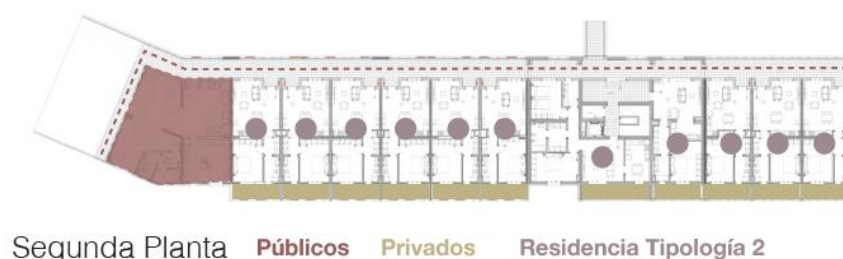


Imagen 54: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Segunda planta

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

En cuanto a la segunda planta, para el análisis se ha seleccionado un fragmento que focaliza los puntos de interés que son similares para el resto del nivel. El plano muestra una segunda tipología residencial que realiza una diferenciación de espacios exteriores entre públicos y privados, es decir, la circulación de acceso a los departamentos es colindante con el espacio público central del conjunto por lo cual puede ser aprovechado por cualquier individuo que ingrese al proyecto, mientras que al otro costado, los departamentos cuentan con balcones propios cuyo frente está orientado a la calle. Para complementar el funcionamiento del nivel se implementa un restaurante al costado del edificio que sirva para satisfacer las necesidades alimenticias de los usuarios del proyecto y de los moradores del sector.



Imagen 55: Referentes. Una comunidad para crecer en Vía Cenni. Planta tipo

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-214646/primer-premio-concurso-internacional-vivienda-social-una-comunidad-para-crecer-en-via-cenni-rossiprodi-associati>

Para la estructuración de las torres que conforman los siguientes niveles, se ha programado una planta tipo que contiene tres departamentos conectados por un ducto central de circulación que distribuye a los residentes. Cada departamento a pesar de su similitud, maneja una tipología diferente de espacio exterior orientándolos hacia los cuatro frentes de la fachada.

5.1.2. “Timmerhuis”



Imagen 56: Referentes. Timmerhuis. Perspectiva general

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/779764/timmerhuis-oma>

“Timmerhuis” es un edificio desarrollado por OMA, en Rotterdam, Holanda y fue construido en el 2015. Es un edificio de uso mixto que combina locales comerciales en planta baja (abierto al público), oficinas en los siguientes niveles y departamentos en la parte superior. Es un sistema modular flexible cuyos espacios pueden ser adaptados según las necesidades de sus habitantes. Para la zona residencial, oferta espacios con jardines en las terrazas siendo un recurso valioso dentro de un centro urbano completamente edificado, además, el proyecto utiliza balcones a diferentes niveles que fragmentan la volumetría del edificio y conectan visualmente a los usuarios entre sí y con el paisaje exterior de la ciudad.

5.1.3. “Crystal Laputa”



Imagen 57: Referentes. Crystal Laputa. Perspectiva general

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/896698/crystal-laputa-5-plus-design>

“Crystal Laputa” es un proyecto elaborado por 5+design en Sichuan, China y fue edificado en el 2017. El objetivo del edificio fue el de convertirse en una comunidad vertical interconecta que involucrara a sus residentes en actividades de interacción a través de recursos arquitectónicos como parques aéreos, puentes y canales, ubicando estos elementos en diferentes niveles y escalas. Por su ubicación bordeada por un lago utiliza espacios verdes tanto en planta baja como en niveles superiores para armonizar con el paisaje y constituir un ambiente ecológico. La configuración del edificio está dada por diferentes volúmenes que distinguen a cada unidad habitacional, caracterizando de cierto grado de individualidad para sus residentes, quienes al poder distinguir su vivienda desde las fachadas del edificio desarrollan un sentido de pertenencia hacia su domicilio y su conjunto residencial.

5.2. Casos de estudio a partir del análisis de usuario

5.2.1. “Instant City: Living Air-Right”



Imagen 58: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Perspectiva general

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

El proyecto desarrollado por Atelier L en el 2017 obtuvo una mención honorífica en el Concurso de Vivienda Social de Nueva York 2017. Busca proporcionar espacio habitable, además de crear comunidad en un espacio ignorado. Dado el bajo porcentaje de propiedades compradas en la ciudad por su difícil asequibilidad, este proyecto especulativo propone que las viviendas de interés social conjunto con programas públicos se construyan en los derechos aéreos de los edificios existentes. Es una respuesta creativa contextual para Nueva York, que pretende garantizar el derecho a la vivienda añadiendo espacios compartidos y residenciales a edificios mono funcionales para construir comunidades que interactúen en el espacio aéreo que rara vez es tomado en cuenta para aumentar la calidad de vida de los ciudadanos.

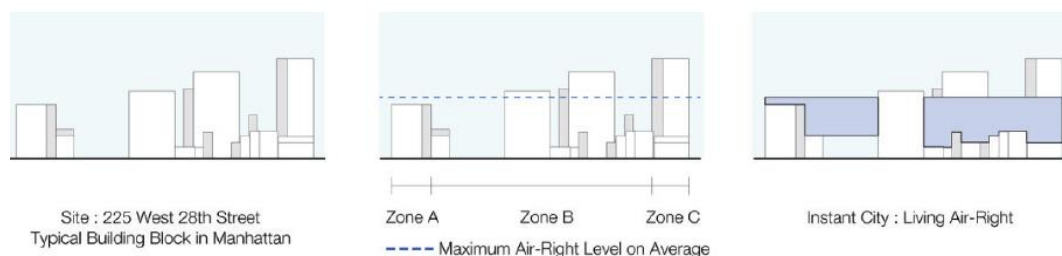


Imagen 59: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Concepto

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

Al analizar la silueta urbana de la ciudad de Nueva York, surge la interrogante de cuales son los espacios óptimos donde pueden interactúan los residentes de los numerosos y multi escalares edificios. El proyecto propone añadir estructuras modulares para conectar edificios existentes e interrelacionar a los usuarios utilizando el máximo espacio disponible del derecho aéreo de la zona intervenida sin que interfiera con las actividades que se desarrollan en las plantas inferiores. Inicialmente proyectado como un aumento en la oferta de espacios públicos para los actuales residentes, “Instant City” hace uso del espacio antes ignorado para abrir plazas residenciales de carácter progresivo que se adapten al mismo módulo compositivo y a las necesidades de los usuarios de los nuevos bloques interpretados como conectores urbanos.



Imagen 60: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Living surface

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

Los nuevos espacios compartidos contribuyen con la idea de brindar “Superficies Vivas” (Living Surface) que alienten a los residentes a interactuar y permitan que las personas disfruten de la diversidad cultural en actividades que involucren a las diferentes identidades. Objetos arquitectónicos llenos de vida que promuevan en sus diferentes niveles un habitar espontáneo y modificable por parte de sus habitantes.



Imagen 61: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Compatibilidad del concepto

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

La idea es adaptable a diferentes contextos siendo posible articularlo en los niveles superiores de edificios con bajo volumen edificatorio, en los niveles intermedios de edificios con volumen edificatorio medio y alto, y en diferentes niveles para composiciones urbanas que se manejan con diversas escalas. Ya sea como un prisma, como una figura irregular o como formas fragmentadas, la flexibilidad del proyecto permite que se adhiera al contexto y sea muestra de las dinámicas que se desarrollan en su interior y el reflejo de las personas que lo habitan. Esto no quiere decir que la configuración del paisaje urbano va a estar predominada por volúmenes entrelazados, más bien, es una prueba de la efectividad del concepto en sectores contrastantes como una respuesta universal para la necesidad de las personas y los espacios urbanos que requieran ser intervenidos.

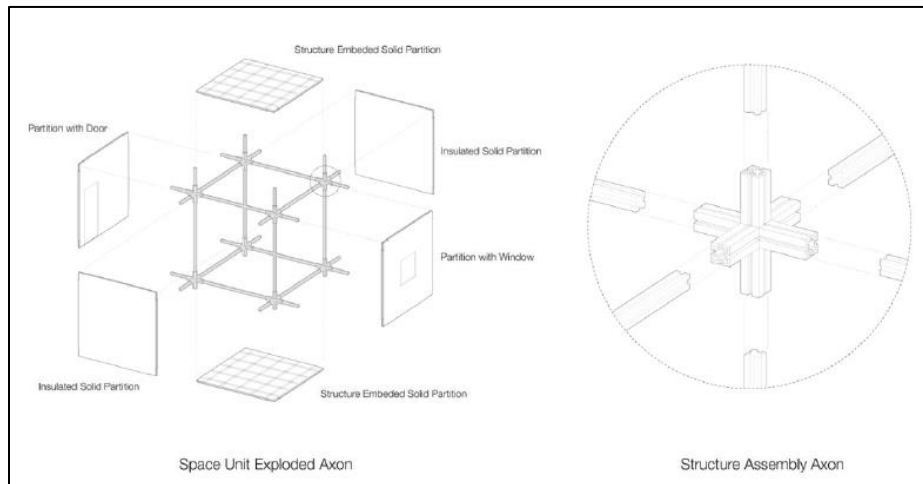


Imagen 62: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Sistema estructural

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

Lo que hace posible el concepto del proyecto y sus antes mencionadas aplicaciones, es el sistema estructural que compone a los volúmenes. Un módulo estructural de 3 metros en todas sus dimensiones fue desarrollado como el elemento cuya repetición crea las superficies entre edificios y gracias a su reducida medida pueda ser flexible y adaptable a las necesidades. Junto a la estructura, se crearon paneles modulares para que respondan a la configuración de los espacios residenciales y sirvan como losas para los entrepisos o como mampostería para las paredes ciegas, con puertas o ventanas. Combinados, el funcionamiento del “esqueleto” y de la “piel” de los espacios, hace posible que el crecimiento o decrecimiento de los espacios residenciales internos sean acordes a lo deseado por sus habitantes, aumentando o disminuyendo las superficies de interacción social de la comunidad.



Imagen 63: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Planta esquemática

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

Un acercamiento esquemático hacia la planimetría revela la flexibilidad de la distribución espacial entre las unidades habitacionales y los espacios públicos, una condición que empodera a los usuarios para configurar y producir sus propios modos de habitar. En el plano se identifican 14 unidades habitacionales que responden en su interior a los requerimientos programáticos individuales de sus habitantes, se distinguen residencias resueltas en 3 módulos lineales, en 3 módulos en forma de “L”, en 4 módulos que describen un cuadrado o en más de 4 módulos que delimitan figuras irregulares. Se utiliza proporcionalmente el porcentaje de llenos y vacíos de la composición para que los volúmenes originalmente pensados como espacios compartidos, no terminen constituyendo un entorno predominado por la masificación del uso residencial.



Imagen 64: Referentes. Instant City: Living Air-Right. Modulación del mobiliario

Fuente: http://www.beomki.com/instant-city-living-airright/?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl

Además de la estructura y la mampostería modular, los desarrolladores del proyecto ingeniaron un sistema de espacios públicos y mobiliarios urbanos que se adaptan al módulo compositivo de los volúmenes y ofrecen diferentes superficies para la interacción de los usuarios. La especialización de los espacios combinada con el uso residencial en distintos niveles, dinamizan las dinámicas ocupacionales y las actividades internas fortaleciendo las relaciones que crean comunidad. Según propias palabras de los arquitectos encargados del proyecto: “Al diferenciar tamaños y materiales de la plataforma, las superficies sirven para llevar a cabo muchas actividades basadas en la comunidad, para alentar la interacción entre residentes y permitir que las personas compartan sus culturas”.

5.2.2. “Vivienda social como un 'Oasis’”



Imagen 65: Referentes. Vivienda social como Oasis. Autogestión de espacios públicos

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/881609/vivienda-social-como-un-oasis-primer-lugar-del-concurso-ciudades-en-visible-en-lima>

El proyecto “Vivienda social como un Oasis” fue desarrollado por el Arq. Santiago Raúl Nieto en Lima, Perú durante el Concurso CIUDADES [en]VISIBLE en el año 2018, condecorándose con el primer lugar. Trata de la intervención en un barrio informal en la ciudad y propone mejorar la calidad del medio físico junto con la vida de sus habitantes mediante un sistema constructivo modular aplicable para los edificios existentes y las condiciones de vida del sector. Se plantean espacios tipo “oasis” donde se configura el trazado urbano y residencial a partir de jardines centrales y módulos separados que puedan aprovechar de mejor manera las condiciones de ventilación e iluminación. Un punto vital del diseño es la apertura de espacios públicos sin terminar que invitan a los usuarios a producir con sus propios materiales y recursos sus dinámicas espaciales, empoderando a la comunidad en procesos participativos.

5.2.3. “Ciudad Dormitorio”



Imagen 66: Referentes. Ciudad dormitorio. Perspectiva general

Fuente: <https://www.archdaily.mx/mx/804140/ciudad-dormitorio-en-lima-modulo-habitable-productivo-para-asentamientos-informales>

Durante el 2017 el estudio ecuatoriano de arquitectura Natura Futura Arquitectura fueron invitados para intervenir un espacio mínimo en la zona de Lomas de Collique, en el marco del Encuentro Nacional de Estudiantes de Arquitectura del Perú CNEA. Se logró articular un módulo habitable productivo de vivienda gracias a un proceso de construcción participativa con los habitantes del barrio y con materiales disponibles en el sector. La idea de la intervención fue la enseñanza por parte de los arquitectos a la comunidad mediante asesorías de cómo estructurar un módulo básico replicable que pueda mejorar las condiciones de habitabilidad de los habitantes de Lomas de Collique, puesto que los asentamientos que predominan en la zona no cuentan ni siquiera con ventilación ni luz natural. Este proceso tiene un alcance que empodera a la comunidad para ser entes participativos dentro de los procesos de construcción y producción habitacional y espacial.

5.3. Casos de estudio a partir de los conceptos del marco teórico

5.3.1. “La Grilla y el Archipiélago”



Imagen 67: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Perspectiva general

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

“La Grilla y el Archipiélago” es un proyecto desarrollado en Chile por el arquitecto Guillermo Hevia García durante el 2016 y fue el ganador del concurso de vivienda colectiva Hábitat Colectivo. A grandes rasgos propone un sistema abierto de agrupación y crecimiento, que pueda adaptarse a diferentes contextos, sitios, orientaciones y escalas. El eje de interés del proyecto radica en que, a pesar de tener un enfoque holístico, no propone una solución terminada, dando pie a para que los usuarios lo completen al implantar espacios y funciones que respondan a necesidades locales y temporales introduciendo una nueva interpretación del concepto de producción espacial.

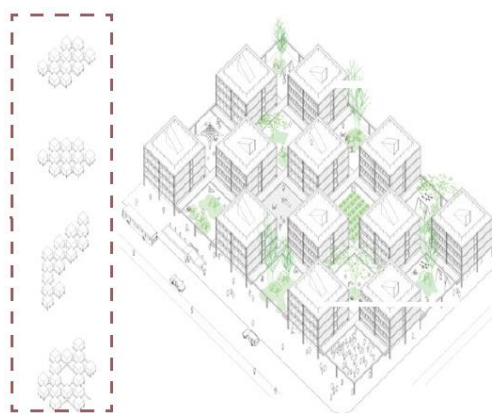


Imagen 68: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Composición urbana

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

La composición urbana del proyecto asemeja una grilla puesto que mantiene proporcionalmente iguales los espacios llenos (edificios) y vacíos (plazas) articulando un sistema que en conjunto

mantiene la mitad del espacio siempre vacío y abierto a reinterpretaciones de los habitantes. El concepto que se plantea se antepone a modelos de vivienda social consolidados, cuyas configuraciones macizas carecen de porosidad y espacios compartidos. Con este principio que es una constante proyectual, se pueden conformar diferentes modelos de distribución y crecimiento que sean adaptables a la forma y a la situación del predio en el que se van a asentar. Al mantener los espacios compartidos como el eje arquitectónico y compositivo del conjunto, se da prioridad a las actividades e interacciones que puedan tomar lugar en los mismos por sobre la resolución abrupta del déficit cuantitativo de viviendas con mala calidad de diseño urbano.

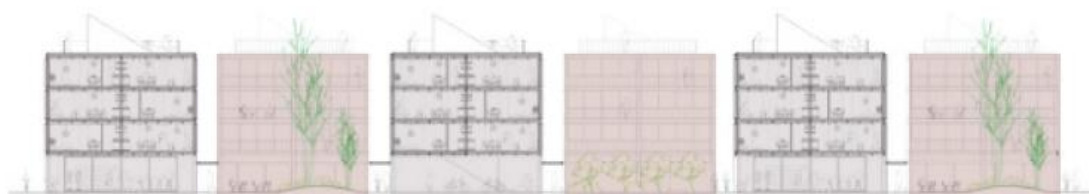


Imagen 69: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Corte referencial

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

En elevación, el conjunto lejos de ser monótono, resulta dinámico al permitir que las edificaciones se desarrollen a través de diferentes planos visuales que armonizan el paisaje de la composición. Del mismo modo, se logra hacer de la permeabilidad un principio predominante en el conjunto al planificar vanos tipo callejones entre edificios que atraviesan todo el proyecto y conectan los espacios compartidos sin involucrarse directamente con los volúmenes arquitectónicos. Se prevé un trazado cuadrangular modular entre bloques que interconecte todos los espacios que conforman el proyecto.



Imagen 70: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Planta baja

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

La planta baja del conjunto es un espacio completamente libre y abierto al público en donde se proyectan únicamente los accesos hacia los bloques residenciales otorgando el resto del espacio para

el funcionamiento y el uso que puedan necesitar los habitantes para mejorar su calidad de vida. El nivel de acceso se convierte en una superficie que materializa el concepto de espacios democráticos, en donde todos los individuos tienen la libertad de ser y habitar según su bienestar individual y la consciencia del beneficio colectivo. Se disponen de espacios diáfanos aptos para equipar al conjunto de servicios y comercios que requieran de puestos móviles o locales fijos, que, a su vez, al ser de propiedad social pueden beneficiar a los individuos que convivan en el proyecto independientemente de sus características socioeconómicas y su permanencia fija o flotante en las instalaciones del conjunto.

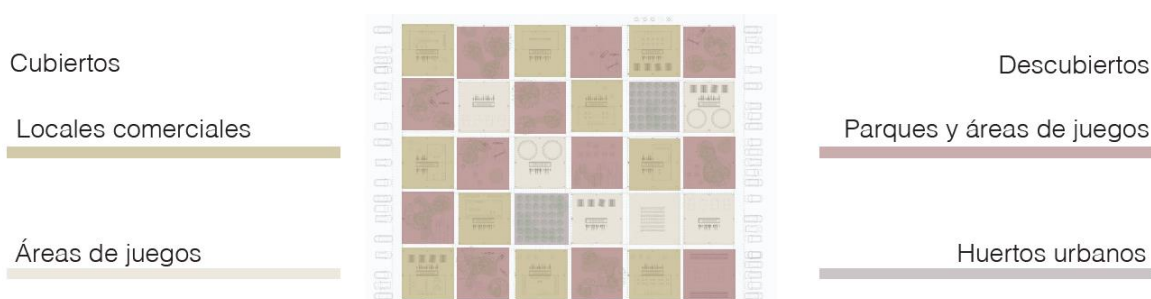


Imagen 71: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Espacios públicos flexibles

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

En este acercamiento a la planimetría, se puede evidenciar una planta baja especulativa con posibles usos que los ocupantes puedan dar a los espacios compartidos. Es resaltable la alta calidad de medio físico que manejan los espacios públicos flexibles al estar pensados desde la escala humana y con formas regulares que permiten la adaptación de un sinnúmero de usos programáticos o de apropiación. Por la disposición de los bloques residenciales, algunos módulos espaciales de la planta baja se encuentran cubiertos, mientras que otros se caracterizan como patios centrales, esta condición determina una diferenciación entre la tipología de actividades que se han de desarrollar en cada uno por sus virtudes y limitaciones.

Tentativamente en los espacios cubiertos se han ubicado locales comerciales de reducida escala con mampostería removible y áreas de juego cuyas actividades no precisan de la luz solar directa. Por otro lado, para ciertas superficies descubiertas o patios centrales se han proyectado pequeños parques con abundante vegetación y juegos infantiles, mientras que para otros se han posicionado huertos urbanos para producción y consumo de la propia comunidad.

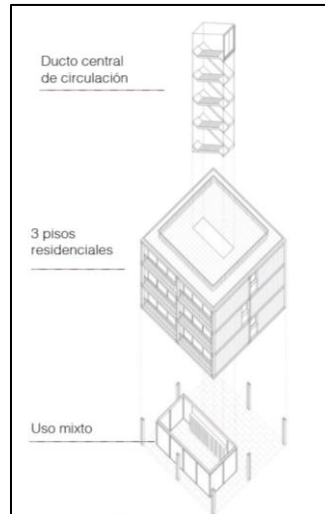


Imagen 72: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Axonometría explotada.

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

El edificio es la pieza que configura el conjunto mediante su repetición, por ello es que sus dimensiones fueron moduladas en 12 x 12 metros. Cada bloque residencial se encuentra elevado mediante pilotes hasta el segundo nivel para destinar la mayor superficie de su planta baja para el uso comunal y el punto de partida donde inicia el ducto central de circulación vertical. Las siguientes 3 plantas son utilizadas para departamentos de uso residencial que se ubican en torno a un espacio distribuidor.



Imagen 73: Referentes. La Grilla y el Archipiélago. Plantas tipo

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/795161/conoce-la-propuesta-de-guillermo-hevia-garcia-ganador-del-concurso-de-vivienda-colectiva-habitat-colectivo>

Se trabajaron dos tipologías de planta para los niveles de residencia, una de ellas cuenta con dos departamentos de dos habitaciones modulados en 6 x 12 m, mientras que la otra contiene cuatro departamentos de una sola habitación modulados en 6 x 6 m. Esta caracterización contempla diferentes modos de habitar siendo una invitación para la diversidad social dentro de los bloques,

manteniendo la figura inicial del edificio y distribuyendo los espacios internos y el mobiliario para que no comprometa la armonía del aspecto exterior del edificio y del conjunto.

5.3.2. “Vivienda colectiva”



Imagen 74: Referentes. Vivienda colectiva. Axonometría esquemática

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/880842/conoce-las-mejores-propuestas-universitarias-de-viviendas-sociales-en-latinoamerica-y-espana-este-2017>

El presente proyecto titulado “Vivienda Colectiva” tiene su asentamiento en Rosario, Argentina y fue realizado por Celina Pittaro, Camila Nicolet y Mailena Fahy, estudiantes de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario durante su tercer año de carrera (2017). Propone como su nombre indica un plan de vivienda colectiva mediante espacios comunitarios diversos que configuran una trama irregular de llenos y vacíos. Hacen uso de recursos como terrazas verdes compartidas y patios interconectados para que la comunidad puedan tener espacios de interacción a pesar de desarrollar un sistema de privacidad y distanciamiento a partir de sus diferentes tipologías de unidad habitacional.

5.3.3. “Viviendas sociales para Iquitos”



Imagen 75: Referentes. Viviendas sociales para Iquitos. Perspectiva general

Fuente: https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/886707/arquitectos-proponen-120-viviendas-sociales-incrementales-y-flexibles-para-iquitos-peru?ad_medium=gallery

En 2017, el grupo liderado por el Arq. Rafael Arana planteó un proyecto de vivienda de interés social en Iquitos, Perú que resultó ganador del Concurso de vivienda social 'Construye para Crecer'. Se trata de un conjunto habitacional compuesto por viviendas de crecimiento progresivo sobre una estructura finalizada. Gracias a su composición modular y a los materiales económicos que utiliza en la construcción, resulta un objeto flexible al crecimiento que se adapta a las necesidades de sus habitantes a partir de la supresión de espacios originalmente abiertos ubicados al costado de un núcleo central de servicios. En conjunto, la distribución de las viviendas en el predio enmarca espacios públicos que pueden ser aprovechados por todos los moradores y se convierten en ejes de la interacción comunal.

5.3.4. “Vivienda progresiva MZ”



Imagen 76: Referentes. Vivienda progresiva MZ. Perspectiva general

Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/890213/vivienda-progresiva-mz-taco-taller-de-arquitectura-contextual>

Como respuesta a las políticas urbanas segregativas de la vivienda social hacia la periferia de los centros urbanos, el proyecto de “Vivienda Progresiva MZ” realizado por TACO: Taller de Arquitectura Contextual en Kanasín, México en el año 2017, busca garantizar el derecho a la vivienda digna dentro de zonas urbanas consolidadas que puedan contribuir al desarrollo de la vida de los habitantes. Propone un objeto residencial con funciones flexibles que puedan adaptarse a los usuarios, a la vez que proyecta un espacio destinado para la creación de actividades productivas por parte de los miembros del hogar. Además de responder a las necesidades sociales locales, utiliza materiales de la zona y trabaja con superficies permeables en sus fachadas para hacer frente a las variadas condiciones climáticas.

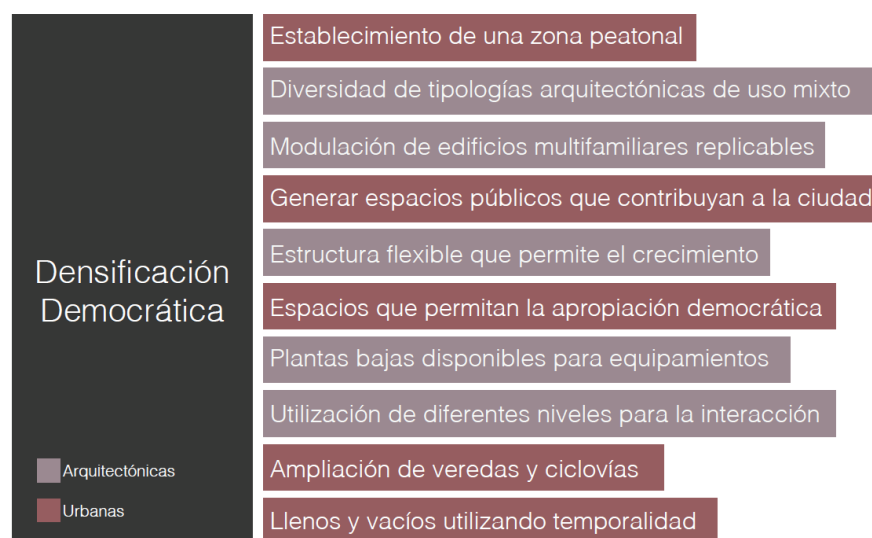
La modulación de la vivienda permite que tenga un crecimiento progresivo multidireccional, esto quiere decir que, dependiendo del lote y de las características de sus ocupantes, podría crecer de manera lateral, posterior o en altura sin perder la unidad compositiva ni la proporción espacial.

CAPÍTULO 6: CONCEPTUALIZACIÓN

A partir del análisis urbano y de usuario, del desarrollo del marco teórico y de la investigación de casos de estudio se ha obtenido valiosa información que a continuación configura un proceso de conceptualización siguiendo ideas lógicas que aborden de manera holística la problemática presentada en el barrio La Pradera.

6.1. Lluvia de ideas

Esta metodología es utilizada para sintetizar la información de los capítulos anteriores aprovechando la espontaneidad de respuesta rápida que esta provoca. Las primeras ideas que revelan la prevalencia de las mismas sobre el ordenamiento del proyecto y guían la intervención hacia una primera intención de solución. El proyecto, al ser una intervención urbano arquitectónica requirió la diferenciación de ideas y conceptos que dependen de la escala y la interpretación. A continuación, se presenta un cuadro de resumen que contiene las ideas principales sobre las cuáles se va a manejar el proyecto.



Cuadro 7: Lluvia de ideas

Fuente: Propia autoría

En cuanto a intenciones arquitectónicas y según los conceptos extraídos del marco teórico, los volúmenes arquitectónicos que sirvan para densificar democráticamente el sector deberán ser modulares y con una estructura flexible que permita al crecimiento, sin que esto signifique que todos los objetos arquitectónicos van a ser iguales, por el contrario, se prevén diferentes tipologías y configuraciones de edificaciones que puedan estructurar una imagen urbana compleja. Estas tipologías contendrán en su interior diversos módulos habitaciones que respondan a las necesidades

de diferentes grupos socioeconómicos y tendrán espacios disponibles para equipamientos y para la interacción de los niveles a través de niveles de altura.

En el ámbito urbano y a partir de los datos obtenidos en el análisis del sector y del usuario en relación con el marco teórico se visualiza inicialmente al sector como un lugar en donde prevalecen los desplazamientos peatonales, alternativos y de transporte público sobre la actual predominancia del vehículo privado. La idea fuerza del plan urbano es la generación de diferentes tipologías de espacios de interacción, es decir, el nuevo sector estará constituido por espacios públicos que contribuyan con el desarrollo urbano de la ciudad (debido a su ubicación) para todos sus habitantes como también por espacios compartidos de menor escala e influencia metropolitana pero que garanticen la participación y producción espacial de sus usuarios inmediatos. Otro factor importante de la conceptualización urbana es la temporalidad en donde los edificios, los espacios públicos y el paisaje evolucionan según los requerimientos de los usuarios.

6.2. Programa

Para cumplir con el objetivo del proyecto de integrar a usuarios de diferentes estratos sociales dentro de un espacio democrático e inclusivo se requiere de un programa que atienda más allá de las necesidades propias del uso residencial y que exista armonía entre sus componentes para poder dar apertura la creación y consolidación de complejas relaciones espaciales que propicien la apropiación y el aprovechamiento por parte de sus habitantes.

Residencial	Equipamiento	Espacio Público
Edificios multifamiliares de gran escala	Comercio Formal	Boulevares
Edificios multifamiliares de baja escala	Comercio Informal	Plazas
Edificios de uso mixto	Casas comunales	Calles peatonales
Viviendas definidas	Guarderías	Parques de escala barrial
Viviendas de crecimiento progresivo	Centro médico	Espacios deportivos
	Restaurantes	Espacios cubiertos y descubiertos indefinidos
	Bares	
	Gimnasios	

Cuadro 8: Programa del proyecto

Fuente: Propia autoría

Por ello es necesario que el programa residencial se complemente con diversas tipologías de espacio público y de equipamiento que den cabida a más funcionamientos, usos, ocupaciones y propietarios que las designadas usualmente al sector privado. La parte residencial del programa está compuesta por edificaciones de uso mixto de baja, mediana y gran escala categorización referida a la altura volumétrica que manejará cada una y la distinguirá en el paisaje. Cabe mencionar que para que exista la interacción deseada a través de diferentes escalas, los nuevos “conjuntos” habitacionales como principio democrático y de inclusión tendrán en su interior además de viviendas “terminadas” viviendas progresivas destinadas para el asentamiento de personas que no puedan acceder económicamente a una vivienda de grandes dimensiones pero que con el tiempo podrán adecuar su propiedad a sus requerimientos y modos de habitar específicos.

El programa para el espacio público es diverso puesto que debe dar respuesta a la importante necesidad de generar actividades que sirvan para potenciar la interacción de los usuarios y dejarlos experimentar a su manera mediante el empoderamiento social y la apropiación espacial tratando de no definirlo completamente, ni normalizarlo en ningún sentido tratando de articularlo a la perfección. Es por ello que, el plan urbano contará con áreas verdes, parques, bulevares, plazas, calles peatonales, espacios deportivos y espacios varios cubiertos o descubiertos que puedan satisfacer los distintos gustos, actividades y ocupaciones de los usuarios.

Adicionalmente se ha pensado en un programa compuesto de diversos equipamientos que puedan dar respuesta a los requerimientos del sector como hipercentro urbano y a los residentes del barrio con una serie de equipamientos sociales. Un punto a trabajar es la disposición de locales aptos para el cambio uso y de diferentes dimensiones para que puedan ser accesibles al financiamiento de grupos organizados que históricamente se han visto relegados de la posibilidad, de ejemplo comerciar formalmente, en este sector. Esto no quiere decir que el comercio informal evidenciado en el análisis urbano desaparecerá, sino que por el contrario tendrá una mejor organización espacial y complementará su funcionamiento con los equipamientos antes mencionados constituyendo un paisaje democrático en el que todas las personas tienen la oportunidad de ser beneficiarios o benefactores de los propios servicios de su comunidad.

6.3. Concepto

La formulación de un concepto generador requirió de la abstracción de las ideas a formas mediante el estudio de modelos tridimensionales. La exploración conceptual morfológica es pensada para representar los principios de flexibilidad, modulación y crecimiento, por ser términos que reflejan

cómo la teoría puede materializarse en una idea compositiva que varíe dependiendo de las características y de los requerimientos

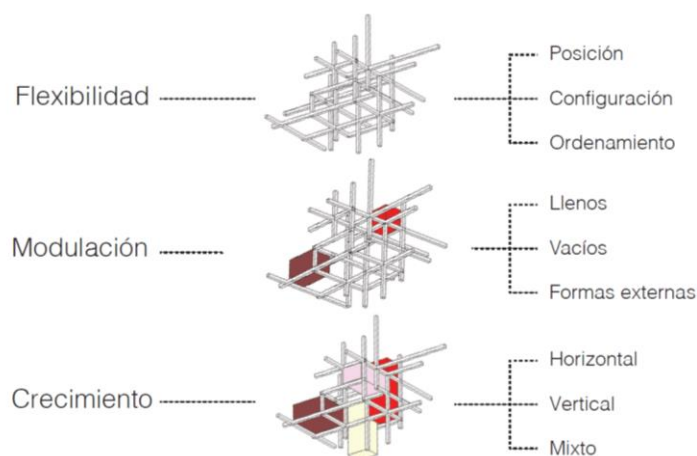


Gráfico 44: Diagrama del concepto

Fuente: Propia autoría

Se diseñó un sistema tipo pórtico de conformación irregular que sirva como contenedor autoportante y brinde la flexibilidad o capacidad de adaptación requerida en cuanto a posición, configuración y colocación. Otro punto importante de la conceptualización fue la modulación de los vanos que componen el pórtico al igual que el de los volúmenes que complementan el juego de llenos y vacíos sin que esto signifique la regularización de la forma por lo que se dan volumetrías externas al cuerpo central. La idea de la modulación es que el sistema sea apto para el crecimiento multidireccional y que rompa con los esquemas de ocupación del modelo orientando el desarrollo de los cuerpos para lograr diversas configuraciones espaciales.

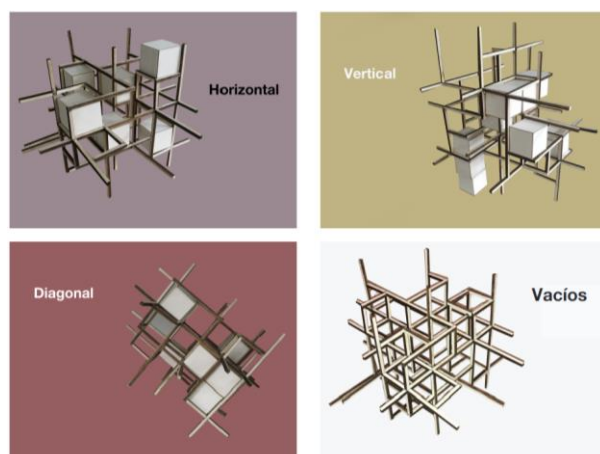


Gráfico 45: Maqueta conceptual

Fuente: Propia autoría

6.4. Bubble Diagram



Bubble Diagram

La distribución de la intervención del barrio está predispuesta según las condiciones existentes y futuras. En primer lugar, se han marcado nuevas rutas que fragmenten el trazado urbano de grandes manzanas característico del barrio para después destinar diversos espacios públicos en lugares estratégicos que complementen el funcionamiento barrial y oferten actividades a todos los ciudadanos. La caracterización de las nuevas tipologías arquitectónicas residenciales (factor que determina el paisaje) están orientado de tal manera que aquellas que puedan cumplir un mayor número de pisos estén ubicadas frente a las calles principales y de alto flujo vehicular mientras que se han dispuestos otras, pensadas más para la escala humana para la parte interior del barrio donde la vida de las personas pueda desarrollarse con mayor plenitud sin romper abruptamente con la escala que existe en la actualidad.

CAPÍTULO 7: PROPUESTA

“Densificación Democrática en La Pradera” es un proyecto que plantea una intervención urbano arquitectónica, por lo cual las propuestas que presenta se encuentran expresadas en diferentes escalas (urbana, arquitectónica y de espacio público) y a mediante la aplicación de las teorías, conceptos, análisis y casos de estudio desarrollados en los anteriores capítulos.

7.1. Propuesta urbana

Este apartado describe todas aquellas intervenciones a escala barrial que proponen un cambio en el trazado, en el desplazamiento y en el funcionamiento de la zona urbana. Las decisiones expresadas en los siguientes diagramas fueron establecidas bajo conceptos de fragmentación, compactación y complejidad urbana y buscan configurar un nuevo modelo urbano de densificación y democracia espacial.

7.1.1. Fragmentación de manzanas y nuevas vías pacificadas

Las excesivas dimensiones de las manzanas del barrio lo han caracterizado como un sector con conectividad reducida. Para lograr una ciudad conectada se han trazado nuevas vías multimodales que fragmenten las manzanas y hagan posible los desplazamientos por medios sostenibles en el interior del barrio. Del mismo modo, se ha hecho hincapié en que cada una de las nuevas rutas empiecen y terminen cerca de paradas o estaciones de transporte público (Metro, Ecovía, buses colectivos) para facilitar el desplazamiento o llegada de usuarios hacia o desde otros puntos de la ciudad



Gráfico 46: Propuesta urbana. Fragmentación de manzanas

Fuente: Propia autoría

Se han modulado las nuevas calles en 15 metros para las interiores al barrio y 30 para las periféricas que lo conectan con el resto de la ciudad. En estos nuevos modelos de calle de catalogación “pacificada” se combinan las zonas destinadas para el desplazamiento vehicular, ciclista y peatonal dentro de entornos arborizados de amplias veredas. En el caso de los circuitos periféricos se trata incluyen carriles destinados para el uso exclusivo del transporte público.



Calles de 15 metros



Calles de 30 metros

Gráfico 47: Propuesta urbana. Nuevas vías pacificadas

Fuente: Propia autoría

7.1.2. Reinterpretación de manzanas y nuevas vías peatonales

Para priorizar y privilegiar las necesidades de las personas en lugar de las de los vehículos, el proyecto propone la conectividad del barrio en escala humana a través de la implementación de un sistema de calles peatonales que subdividen las manzanas.

Debido a las dimensiones de los nuevos pasos peatonales, estos se convierten en espacios públicos de circulación que aumentan la conectividad del barrio a la vez potencian la interacción social desde la intimidad de los desplazamientos pedestres en entornos arborizados donde los usuarios pueden desarrollar variedad de actividades.

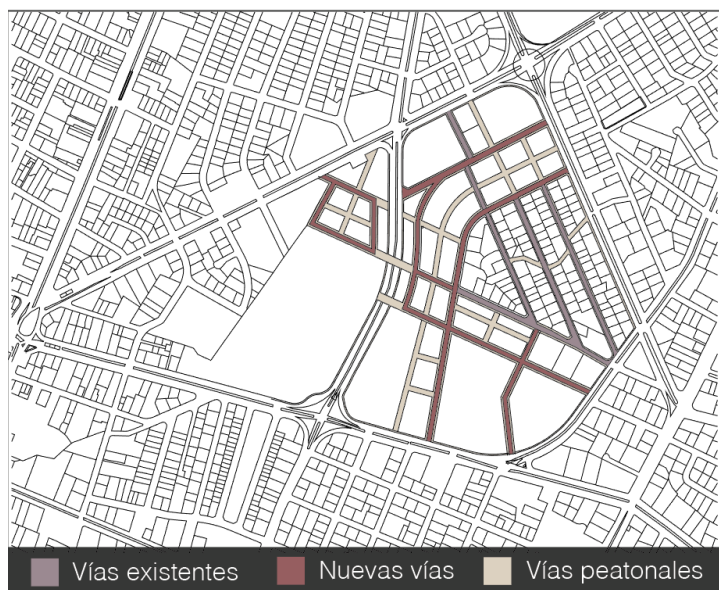


Gráfico 48: Propuesta urbana. Nuevas vías peatonales

Fuente: Propia autoría

Las características de estos corredores peatonales articulan las relaciones barriales en escala humana con las actividades que se desarrollan en los espacios que atraviesan, por ello, sirven como guías para delimitar la nueva lotización, el nuevo uso de suelo y la nueva ocupación sobre el territorio a intervenir. A través de su trayecto, estas calles peatonales adaptan su funcionamiento al contexto directo y aportan al barrio dotándolo de vida e interacción en todos sus escenarios.

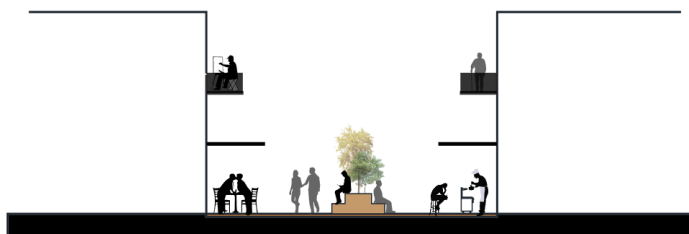


Gráfico 49: Propuesta urbana. Corte esquemático de calle peatonal

Fuente: Propia autoría

7.1.3. Nuevo Uso de Suelo

En cuanto a Uso de Suelo, el proyecto plantea la disminución de la superficie de los predios destinados para Equipamientos y su distribución dentro de las distancias mencionadas en el capítulo anterior facilitando su accesibilidad para los nuevos ocupantes y los moradores de barrios aledaños. Se ha intensificado el Uso Residencial 3 en la mayor parte del trazado para estimular la diversidad de usos

vinculados a las funciones residenciales y se ha dispuesto de predios con Uso Múltiple en las periferias del barrio para que puedan desarrollar un uso adecuado a las nuevas necesidades de la urbe por su conexión directa con vías arteriales de la ciudad.



Gráfico 50: Propuesta urbana. Plan de Uso de Suelo

Fuente: Propia autoría

La densificación del sector traerá consigo un aumento en la demanda de equipamientos de primer orden, por ello, vale especificar el funcionamiento que tendrán las nuevas superficies destinadas con uso para Equipamientos. Sus ubicaciones centrales dentro del nuevo trazado que potencia el Uso Residencial 3 los convierte en lugares y edificaciones de alto flujo y fácil accesibilidad al estar ubicados alrededor de la nueva vía principal del barrio.

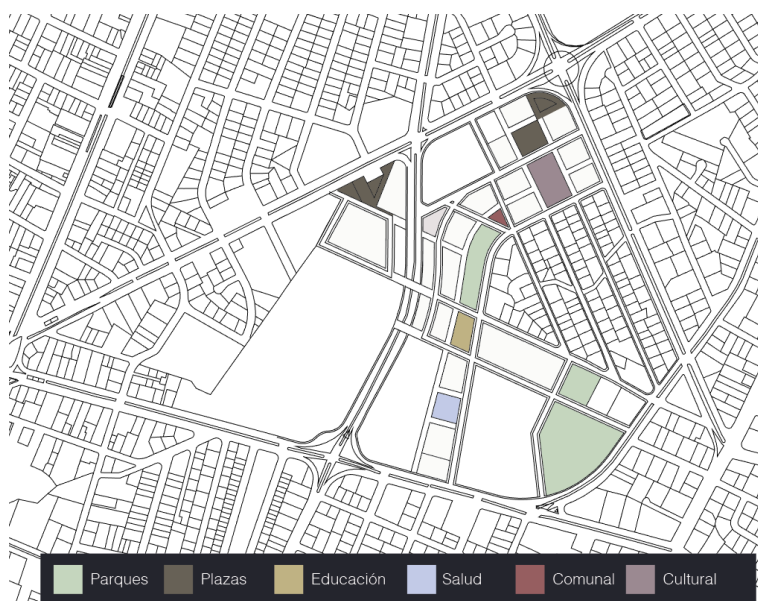


Gráfico 51: Propuesta urbana. Diversidad de equipamientos

Fuente: Propia autoría

Dentro de la planificación proyectual se han distribuido numerosos y diversos espacios públicos para el disfrute de los nuevos usuarios, una medida estratégica para garantizar el máximo aprovechamiento de los mismos y de las áreas destinadas para la construcción puesto que no está prevista la implementación de cerramientos revalorizando el concepto de propiedad social por sobre la privada y el valor de uso por sobre el valor de cambio.

7.1.4. Nueva Ocupación de Suelo

En la Ocupación y Edificabilidad del Suelo del nuevo PUOS del barrio se puede notar claramente el aumento de tipologías ocupacionales Sobre Línea de Fabrica que estimularán los usos comerciales en planta baja, a su vez, existen también nuevas tipologías ocupacionales Aisladas y Pareadas que reducen las dimensiones de sus retiros y crean espacios compartidos entre sí.

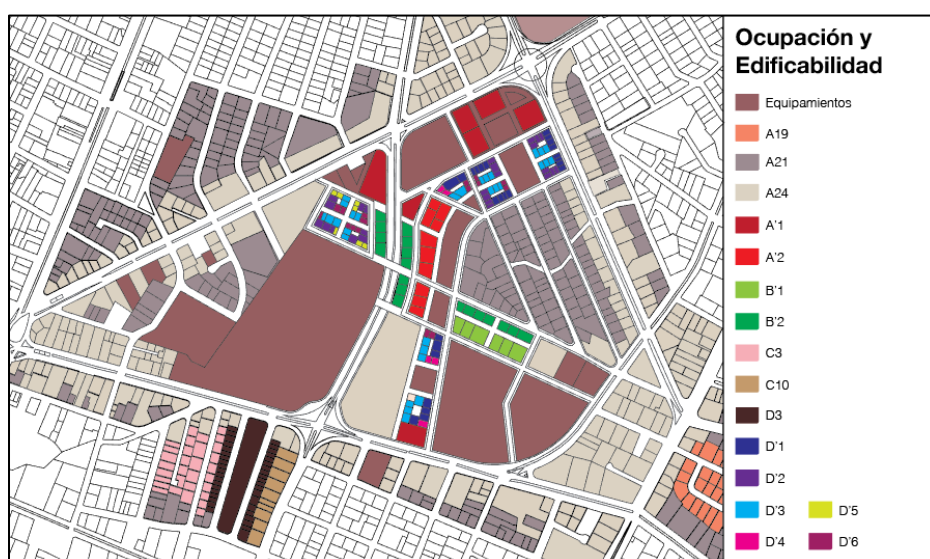


Gráfico 52: Propuesta urbana. Plan de Ocupación de Suelo

Fuente: Propia autoría

En cuanto a las alturas de las edificaciones se ha decidido por mantener una escala proporcional a la existente en el barrio (de 4 a 12 pisos) sobresaliendo únicamente los lotes situados en la periferia que cumplen con el Uso Múltiple y están dentro del área de influencia de la Normativa de Ecoeficiencia, por ende, dichos lotes tienen una altura mínima que llega a los 20 pisos con la posibilidad de aumentarse. La altura de las edificaciones tiene está relacionada directamente con ubicación de los lotes con respecto a los espacios libres para cumplir con las medidas referenciales especificadas en el capítulo anterior entre altura de edificación (h) y distancia con espacios públicos (d) que en la mayoría de los casos está dentro de la relación “buena” (0,5-1) y “suficiente” (1-2).

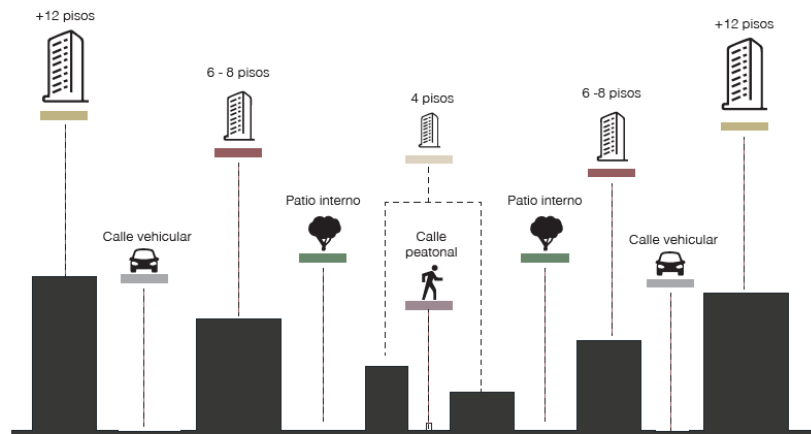


Gráfico 53: Propuesta urbana. Corte esquemático de las alturas propuestas

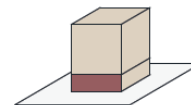
Fuente: Propia autoría

Para mayor detalle a continuación se ha anexado la adaptación del Cuadro de Zonificación aumentado las nuevas tipologías ocupacionales en el que se describen las características de las edificaciones (retiros, alturas, COS, CUS, etc) y la habilitación del suelo descritas en la Figura 9.

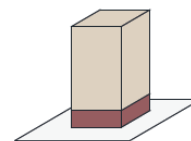
EDIFICACIÓN											HABILITACIÓN DEL SUELO	
A AISLADA												
No.	Zona	Altura Máxima		Retiros			Distancia entre bloques		COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	m2	M	
19	A606-50	6	24	5	3	3	6	50	300	600	15	
21	A608-50	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15	
24	A612-50	12	48	5	3	3	6	50	600	600	15	
'1	A10020-70	20	60	5	3	3	6	70	2100	1000	15	
'2	A612-70	12	48	5	3	3	6	70	840	600	15	
B PAREADA												
'1	B608-50	8	24	0	3	10	6	50	200	600	15	
'2	B308-70	8	24	0	3	0	6	70	560	300	15	
C CONTINUA												
3	C303-70	3	12	5	0	3	6	70	210	300	10	
10	C612-70	12	48	5	3	3	6	70	840	600	15	
D SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA												
3	D203-80	3	12	0	0	3	6	80	240	200	10	
'1	D208-70	8	24	0	0	5	6	70	560	200	10	
'2	D206-70	6	18	0	0	5	6	70	420	200	10	
'3	D204-70	4	12	0	0	5	6	70	280	200	10	
'4	D108-100	8	12	0	0	3	6	100	800	100	8	
'5	D106-100	6	12	0	0	3	6	100	600	100	8	
'6	D104-100	4	12	0	0	3	6	100	400	100	8	

9 Nuevas tipologías

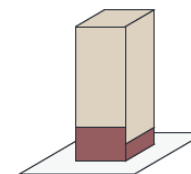
Aumento "Sobre línea de fábrica"



4 Pisos



6 Pisos



8 Pisos

Uso residencial
 Uso comercial

Cuadro 9: Zonificación del PUOS propuesto

Fuente: Propia autoría

Para demostrar las cualidades estratégicas del nuevo PUOS, cabe hacer una breve visualización a la morfología urbana que adquirirá el barrio al construirse las edificaciones propuestas. En el siguiente

mapa se puede apreciar cómo al cumplirse con los retiros y el COS especificado de cada lotización se van configurando nuevos espacios compartidos que se adhieren al espacio público y a los equipamientos propuestos.

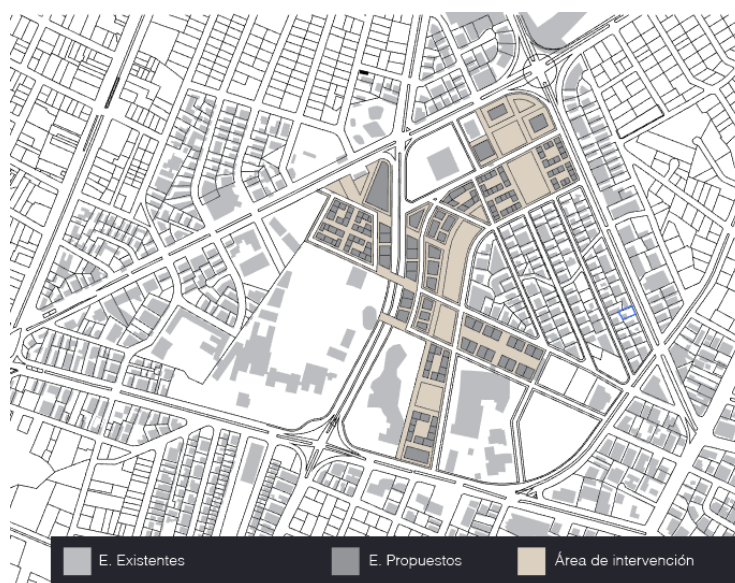


Gráfico 54: Propuesta urbana. Llenos y vacíos urbanos propuestos

Fuente: Propia autoría

Finalmente, se han marcado los lotes en donde las edificaciones que propone el proyecto serán implantadas. Al hablar de densificación “democrática” la propuesta incluye lotes de vivienda de interés social los cuales manejarán una proporción del 50% de la superficie total por cada una de las nuevas manzanas y por ende del nuevo barrio.

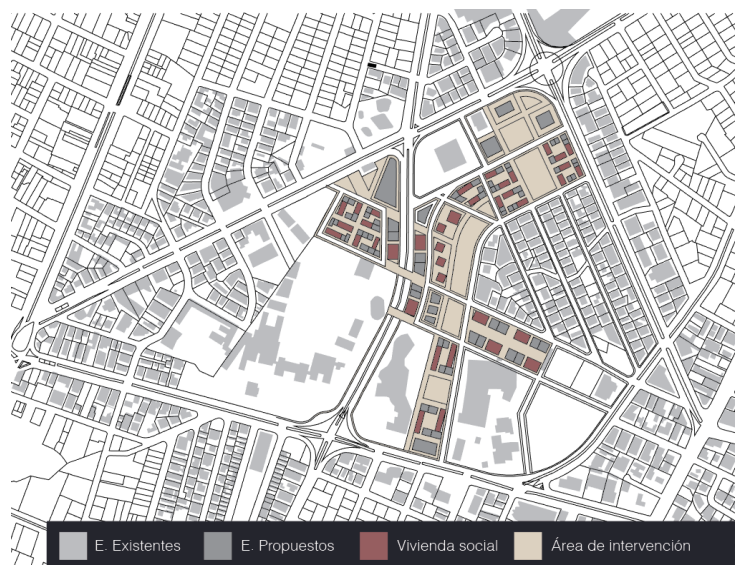


Gráfico 55: Propuesta urbana. Democratización de los lotes

Fuente: Propia autoría

Estas edificaciones (al igual que todas las de la propuesta) estarán dispuestas para cumplir funciones de uso mixto y utilizarán las áreas dejadas por sus retiros para la incorporación de nuevos espacios públicos de menor escala para el aprovechamiento de sus usuarios directos y demás moradores. Se convertirán en objetos y espacios democráticos que garanticen el derecho a la ciudad y contribuyan a la generación de comunidades que participan activamente en la producción de su espacio.

7.2. Propuesta arquitectónica

En este apartado se encuentran descritas y explicadas los conceptos y la planimetría de las nuevas tipologías arquitectónicas que utilizará el proyecto con su enfoque de “nuevo modelo de vivienda social” en su objetivo de densificar el sector democráticamente. Lo a continuación expresado responde a la cualidad multidimensional de la vivienda que trasciende la idea de cuatro paredes y un techo, busca potenciar la característica de la vivienda como un bien que es valioso por su valor de uso y no de cambio. A la vez, y mediante una estética de arquitectura contemporánea y llamativa tiene intenciones de fortalecer una identidad hacia y con los usuarios quienes pueden intervenir y expresar su apropiación a través de sus residencias y espacios compartidos que se adecuan según sus modos de habitar y preferencias habitacionales.

7.2.1. Dimensionamiento, modulación y progresividad en las edificaciones

Como se trazó en el nuevo PUOS estratégico del barrio, las nuevas edificaciones con oficio dirigido al aumento residencial con uso mixto comercial se manejarán con escalas que varíen entre los 4 y 8 pisos. Por esta razón, se requiere de una estructura que pueda garantizar la estabilidad del edificio y salvaguardar el bienestar de los habitantes y objetos que contendrán.

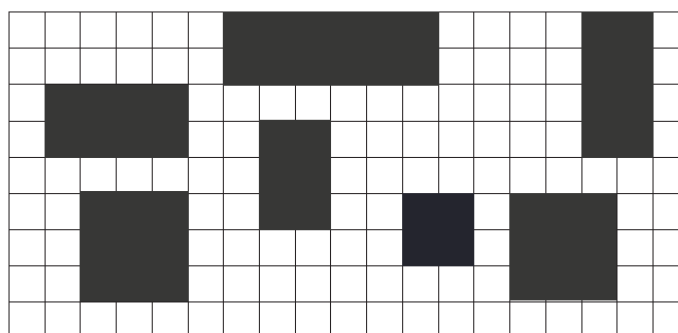


Gráfico 56: Propuesta arquitectónica. Red modular de 3 metros

Fuente: Propia autoría

Se ha decidido modular estructuralmente las tipologías arquitectónicas destinadas a vivienda social cada 3 metros por ser considerada una medida en la que se puede habitar interiormente y puede sostenerse dentro de las alturas antes estipuladas. Además, la modulación permitirá lograr formas que configuren un mismo lenguaje y tengan correspondencia entre sí (6m x 6m, 6m x 9 m, 9m x 9m, etc).

Por motivos de economía y fácil instalación se decidió por articular las edificaciones utilizando un sistema estructural fijo de pórtico simple, en donde se planea un sistema modular de mamposterías que puedan ser retiradas o añadidas, creando o separando ambientes entre losas fijas. Paredes que cumplen con medidas funcionales y estéticas para puertas y ventanas y que además permiten la apropiación de los usuarios en cuanto a acabados estéticos.

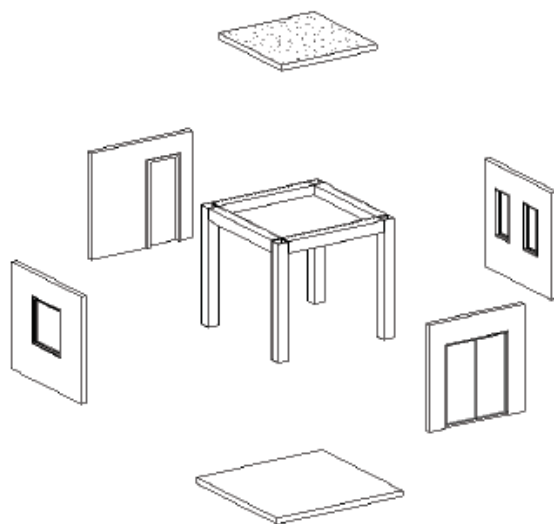


Gráfico 57: Propuesta arquitectónica. Sistema constructivo progresivo

Fuente: Propia autoría

Debido al alto precio del suelo y a la tipología residencial que se estipula para la zona (departamentos) las unidades habitacionales mínimas contarán con 36 m² (6m x 6m de superficie), siendo un espacio reducido en donde cómo se podrá apreciar en siguientes capítulos se pueden albergar las zonas de servicios de una vivienda y un dormitorio mínimo. Dichas dimensiones son la base sobre las que se plantean las edificaciones y que, dependiendo el caso, son combinadas con volúmenes de mayor área dentro del mismo piso y elemento arquitectónico.

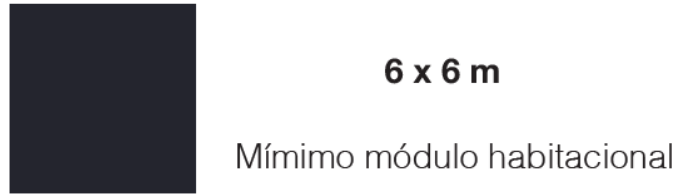
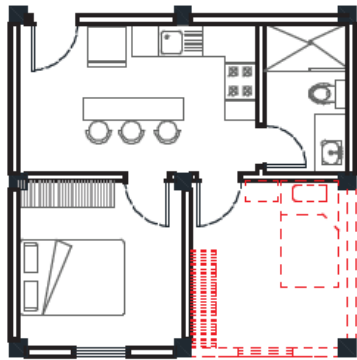


Gráfico 58: Propuesta arquitectónica. Módulo habitacional mínimo

Fuente: Propia autoría

7.2.2. Plantas arquitectónicas compositivas

La tipología habitacional mínima (Tipo I) cuenta con 36m² de los cuales el ¼ de la superficie está dispuesta para complementar el uso del departamento con partes del programa que los usuarios requieran. Dentro de sus dimensiones las desde ahora denominadas “zonas progresivas” pueden albergar un dormitorio extra, una sala o un comedor con mayores dimensiones.

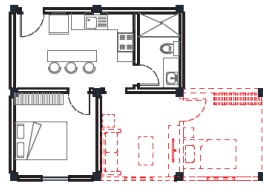


36 m² **Mínimo**

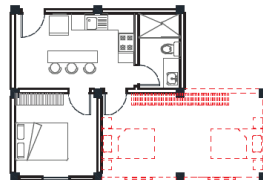
Gráfico 59: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo I)

Fuente: Propia autoría

A continuación, la variación de la primera tipología, esta cumple con el mismo programa básico de la vivienda, sin embargo, aumenta su oferta a 2 plazas de zonas progresivas y 45m² habitables (Tipo II), a la vez que dota de dinamismo formal a los futuros volúmenes arquitectónicos.



45 m² **Mínimo**

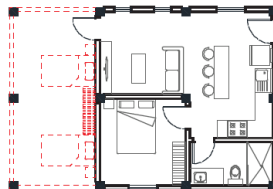


45 m² **Mínimo**

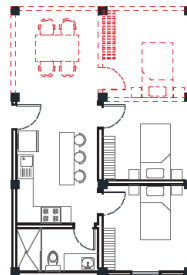
Gráfico 60: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo II)

Fuente: Propia autoría

Aumentando las dimensiones de los departamentos modulares se articulan nuevas tipologías (Tipo III). Cuentan con una superficie de 54 m² y dos plazas de zonas progresivas. En su interior contienen el programa básico para una vivienda con la cualidad de convertirse en un departamento con capacidad hasta para 5 personas.



54 m² **Mínimo**



54 m² **Mínimo**

Gráfico 61: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo III)

Fuente: Propia autoría

Existen tipologías habitacionales que no cuentan con zonas progresivas. Tal es el caso de esta (Tipo C) que dentro de sus 81 m² alberga un programa residencial para un grupo de hasta 6 personas. Estas tipologías al ser “completas” permitirán lograr formas dinámicas que no comprometan la estabilidad de los edificios en los volúmenes arquitectónicos explicados en siguientes capítulos.

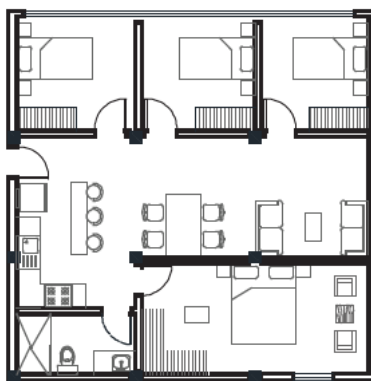


Gráfico 62: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo C)

Fuente: Propia autoría

Dentro de las tipologías habitacionales progresivas existe una que fue determinada para tener dos frentes con plazas progresivas en sus 90 m² de construcción (Tipo IV). En ella está contenido el programa básico de una vivienda con dos servicios sanitarios exclusivos para cada dormitorio. En su estado “completo” tiene capacidad de albergar a un grupo hasta de 7 personas.

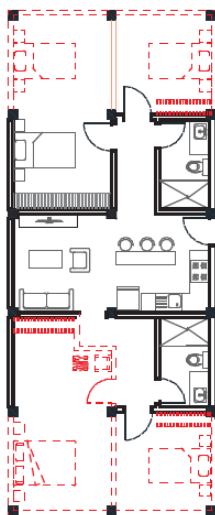


Gráfico 63: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo IV)

Fuente: Propia autoría

Para dotar de mayor dinamismo a las plantas, existen módulos habitacionales que se adaptan a las tipologías dúplex. Tal es el caso de la siguiente tipología habitacional (Tipo D) que dentro de sus dos niveles y 108 m² cuenta con la capacidad para un grupo de 6 personas distribuidos en lo que se puede interpretar como 2 mini departamentos. Conectados a través de una escalera, estos departamentos tienen zonas progresivas en sus extremos que sirven para complementar su funcionamiento con el paso del tiempo.

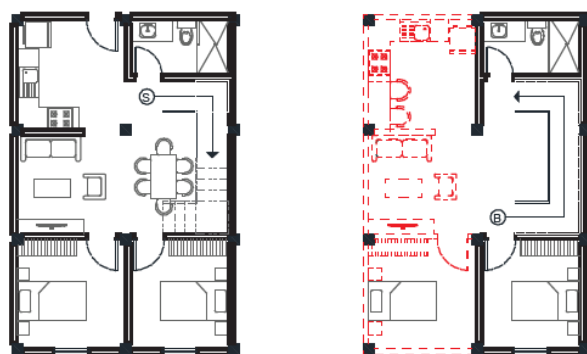


Gráfico 64: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo D-I)

Fuente: Propia autoría

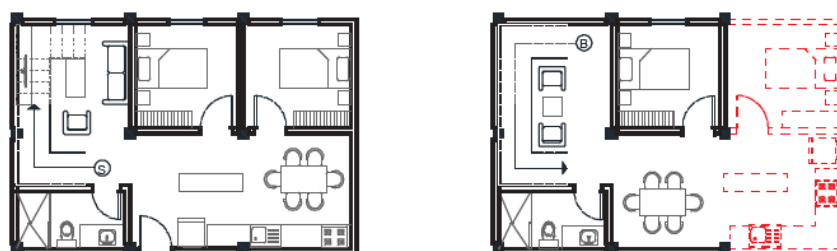


Gráfico 65: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo D-II)

Fuente: Propia autoría

Finalmente, existe la tipología habitacional (Tipo DC) de características dúplex que no contiene en su interior zonas progresivas. Siguiendo el mismo enfoque que los otros modelos dúplex, estas tipologías varían puesto que al ser “completas” permitirán lograr formas dinámicas que no comprometan la estabilidad de los edificios en los volúmenes arquitectónicos explicados en siguientes capítulos.

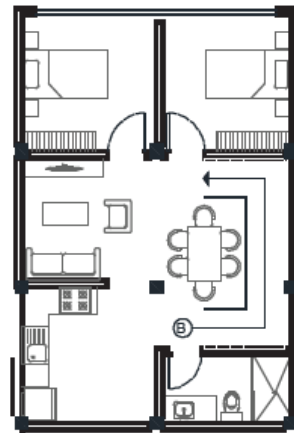
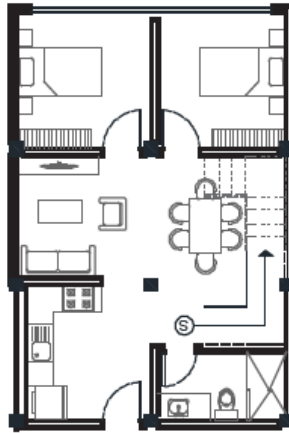


Gráfico 66: Propuesta arquitectónica. Planta habitacional (Tipo DC)

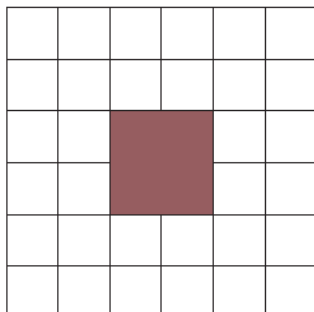
Fuente: Propia autoría

7.2.3. Principios de diseño para las edificaciones

En el afán de configurar un barrio que no sea estéticamente monótono en su paisaje, se han diseñado diferentes tipologías arquitectónicas que respondiendo al PUOS estratégico antes explicado puedan dar soluciones habitacionales dignas para las personas con bajos recursos económicos. Sin embargo, y para que se puedan reconocer como parte del mismo proyecto se han establecido ciertos criterios estructurales, estéticos y funcionales que los asimilen en lenguaje y doten de formas y colores diversos a cada manzana del nuevo trazado.

Estructuralmente, las edificaciones de vivienda social contarán con un núcleo central de circulación que sobresalga volumétricamente del sistema aporticado de vigas y columnas. Este núcleo comunica

a todos los pisos y está compuesto por un material que lo diferencia del resto de la estructura y edificio.



Núcleo central de circulación

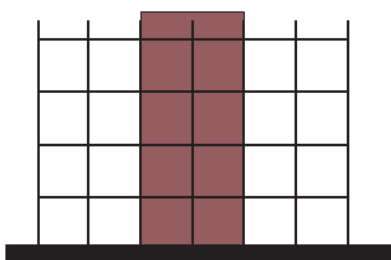


Gráfico 67: Propuesta arquitectónica. Principios estructurales de los edificios

Fuente: Propia autoría

En cuanto a sus valores estéticos, las edificaciones utilizarán las variaciones en los módulos habitacionales antes explicados para configurar una composición armónica de llenos y vacíos en las fachadas que conforme se vayan ocupando interiormente reflejarán hacia el exterior las formas de habitar y preferencias estéticas de sus usuarios. Adicionalmente, se planea utilizar elementos de diferentes escalas como salientes de un cuerpo sólido central tales como balcones y volúmenes voladizos completos que dinamicen la morfología de las edificaciones y rompan con la monotonía de lo que usualmente suelen ser los proyectos de vivienda social.

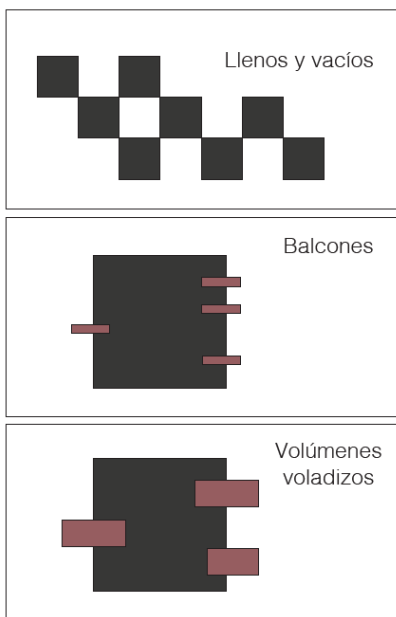


Gráfico 68: Propuesta arquitectónica. Principios estéticos de los edificios

Fuente: Propia autoría

Funcionalmente, las edificaciones cumplen con un programa de uso mixto que combina el uso comercial (dispuesto para el comercio privado, comunitario y asociativo) en los niveles bajos complementado por departamentos de uso residencial de diferente tipología que se encuentran ubicados en los pisos superiores. Dependiendo la altura y número de pisos de cada edificación, se dispone que un 25 % de su totalidad difieran de las ocupaciones residenciales y puedan llenar de variadas actividades al barrio que puedan caracterizarlo como un lugar vibrante de interacciones.

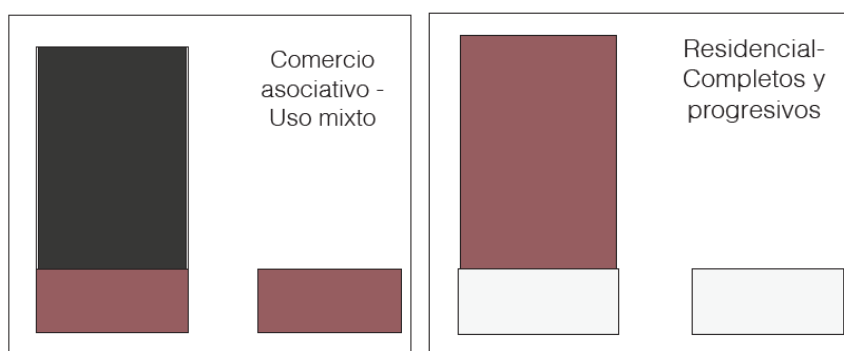


Gráfico 69: Propuesta arquitectónica. Principios funcionales de los edificios

Fuente: Propia autoría

A partir de estos principios se pueden configurar innumerables tipologías de edificación, sin embargo, las que se detallan a continuación son las resoluciones dadas para cada tipo de Uso y Ocupación que

fueron estipuladas en el PUOS y que cumplen con ciertos criterios estéticos que se han logrado para obtener un buen resultado a pesar de que pudieron haber sido planteados con infinitud de variables.

7.2.4. Tipología arquitectónica adosada de crecimiento horizontal

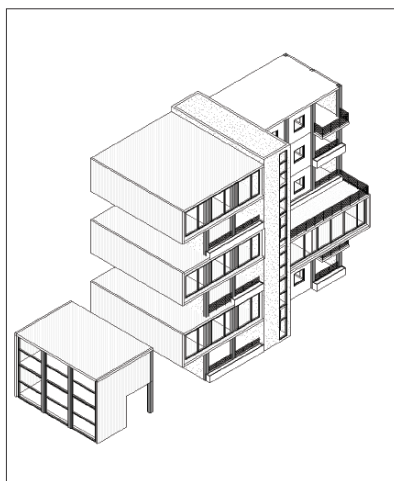


Gráfico 70: Propuesta arquitectónica. Edificaciones adosadas

Fuente: Propia autoría

Para todas las edificaciones de vivienda social planteadas de ocupación adosada se ha diseñado esta tipología arquitectónica que puede responder a las alturas estipuladas sobre la línea de fábrica según el predio donde se asienta (4-8 pisos) y que, han sido limitados uniformemente con dimensiones de 10m x 30m. Está compuesta por departamentos de las tipologías Tipo III (54m²) y Tipo C (81m²) y puede albergar en su interior a 30, 40 y 50 personas respectivamente dependiendo del número de pisos.

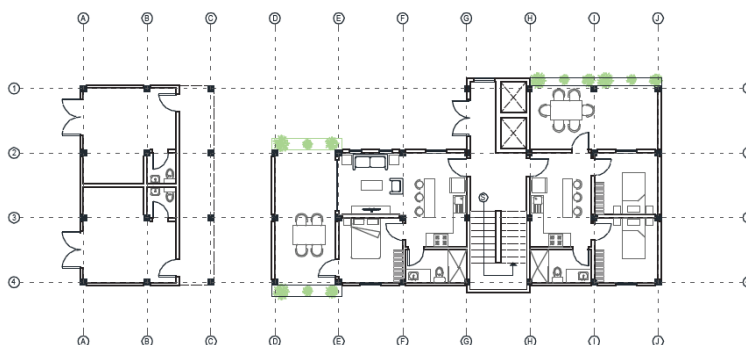


Gráfico 71: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones adosadas

Fuente: Propia autoría

En planta baja las edificaciones cuentan con un volumen anexo en donde se proponen dos locales comerciales para el uso y organización de los mismos habitantes, además y dependiendo del número de pisos, el primer nivel otorga más plazas para el uso comercial llegando a ocupar hasta el 100% (en edificios de 8 pisos) de la superficie que tiene contacto con el nivel de calle.

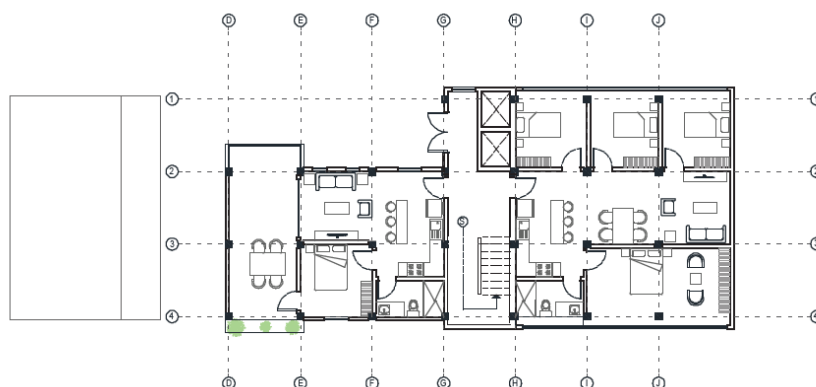


Gráfico 72: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones adosadas

Fuente: Propia autoría

En los niveles superiores, esta tipología está compuesta por dos diferentes plantas tipo, la primera (Planta tipo I) combina en el mismo nivel un departamento “progresivo” y otro “completo” que sobresale 3m en 2 de sus 4 lados para destacar sobre la forma sólida del edificio y están dispuestos a un costado alternando su disposición por cada dos niveles. Y la otra, (Planta tipo II) resuelve dentro del mismo nivel a dos departamentos progresivos con diferente orientación y crecimiento propuesto que están acompañados de pequeños balcones que sobresalen de los llenos y vacíos de la edificación.

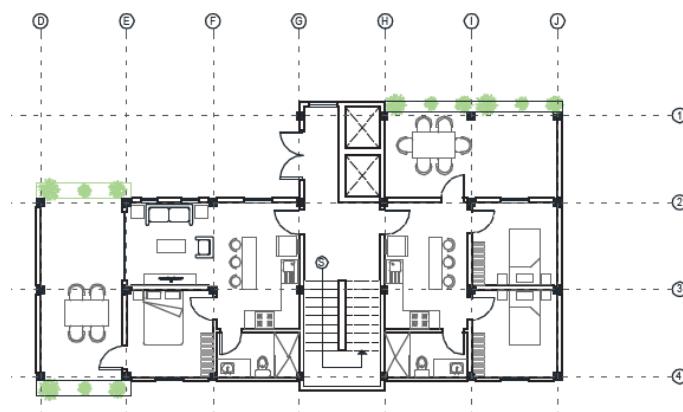


Gráfico 73: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones adosadas

Fuente: Propia autoría

Los volúmenes de los departamentos se encuentran unidos mediante un núcleo central de circulación que combina escaleras, ascensores y que en algunos niveles brinda acceso a zonas compartidas exteriores. Las partes salientes de la edificación brindan sombra al objeto y sirven como lugares pensados para la apropiación de los usuarios e instalación de vegetación.



Gráfico 74: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones adosadas

Fuente: Propia autoría

En las fachadas de la tipología se puede notar cómo los volúmenes de los departamentos completos se diferencian del resto de la edificación tanto en forma como en material. Otra cualidad estética de la edificación es que el sistema estructural puede ser visto desde el exterior y se interpreta como un contenedor en el cual se hace muy notoria la modulación de las unidades habitacionales interiores y de los llenos y vacíos que se irán completando con el habitar de sus usuarios. En el núcleo central y paredes laterales (en este caso ciegas) se utiliza del mismo modo un material diferente que resalte y lo diferencie de la mampostería del bloque que sirve como base.



Gráfico 75: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal y lateral de las edificaciones adosadas

Fuente: Propia autoría

7.2.5. Tipología arquitectónica aislada de crecimiento horizontal tipo I

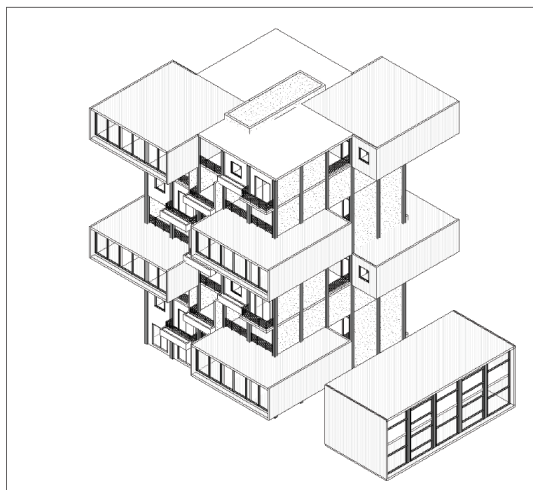


Gráfico 76: Propuesta arquitectónica. Edificaciones aisladas tipo I

Fuente: Propia autoría

Para ciertas edificaciones de vivienda social planteadas de ocupación aislada se ha diseñado esta tipología arquitectónica que puede responder a las alturas estipuladas respetando los retiros del predio y aportando a la interacción social sin la presencia de cerramientos según el predio donde se asienta (6-8 pisos) y que, han sido limitados uniformemente con dimensiones de 20m x 30m. Está compuesta por departamentos de las tipologías Tipo I (36m²), Tipo II (45m²), Tipo IV (81m²) y Tipo C (81m²) y puede albergar en su interior a 75 y 100 personas respectivamente dependiendo del número de pisos.



Gráfico 77: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones aisladas tipo I

Fuente: Propia autoría

En planta baja las edificaciones cuentan con un volumen anexo en donde se proponen locales comerciales para el uso y organización de los mismos habitantes (2 en un nivel para edificios de 6 pisos, y 4 en dos niveles para edificios de 8 pisos), además y dependiendo del número de pisos, el primer nivel otorga más plazas para el uso comercial llegando a ocupar hasta el 100% (en edificios de 8 pisos) de la superficie que tiene contacto con el nivel de calle.



Gráfico 78: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones aisladas tipo I

Fuente: Propia autoría

En los niveles superiores, esta tipología está compuesta por dos diferentes plantas tipo, la primera (Planta tipo I) combina en un amplio corredor de espacio compartido dentro del mismo nivel dos departamentos “progresivos” y otros dos “completos” que sobresalen 3m en 2 de sus 4 lados para destacar sobre la forma sólida del edificio y están dispuestos a los extremos opuestos del nivel y alternan su disposición por cada dos niveles. Y la otra, (Planta tipo II) resuelve dentro del mismo nivel a dos departamentos progresivos con doble frente y crecimiento propuesto en ambos sentidos que están acompañados de pequeños balcones que sobresalen de los llenos y vacíos de la edificación, adicionalmente, esta planta genera un espacio compartido exterior cerca de los accesos de los ascensores.



Gráfico 79: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones aisladas tipo I

Fuente: Propia autoría

Los volúmenes de los departamentos se encuentran unidos mediante un núcleo central de circulación que combina escaleras, ascensores y que en algunos niveles brinda acceso a zonas compartidas.

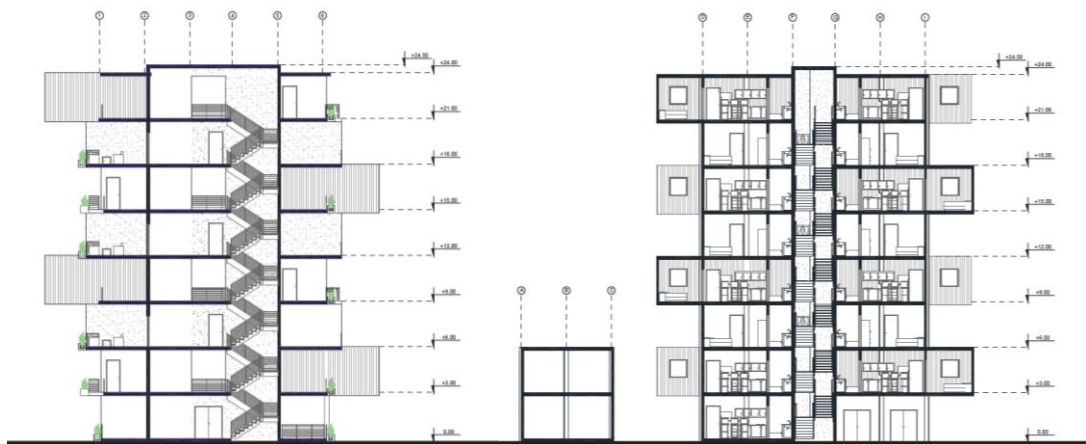


Gráfico 80: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones aisladas tipo I

Fuente: Propia autoría

En las fachadas de la tipología se puede notar cómo los volúmenes de los departamentos completos se diferencian del resto de la edificación tanto en forma como en material. Otra cualidad estética de la edificación es que el sistema estructural puede ser visto desde el exterior y se interpreta como un contenedor en el cual se hace muy notoria la modulación de las unidades habitacionales interiores y de los llenos y vacíos que se irán completando con el habitar de sus usuarios. En el núcleo central y paredes laterales se utiliza del mismo modo un material diferente que resalte y lo diferencie de la mampostería del bloque que sirve como base.

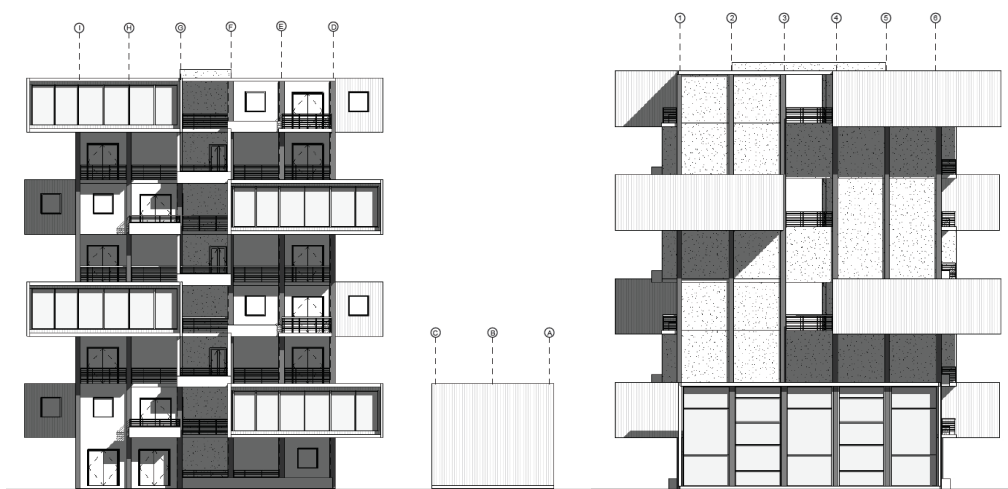


Gráfico 81: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal y lateral de las edificaciones aisladas tipo I

Fuente: Propia autoría

7.2.6. Tipología arquitectónica aislada de crecimiento horizontal tipo II

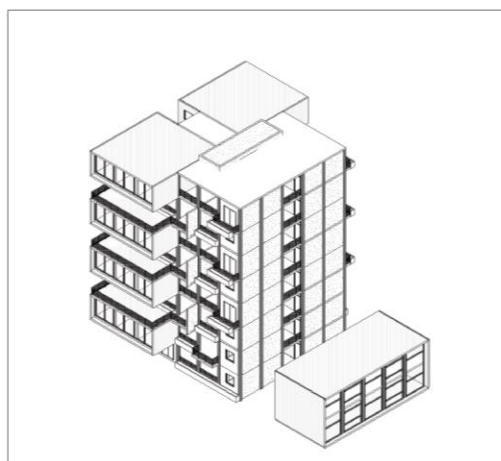


Gráfico 82: Propuesta arquitectónica. Edificaciones aisladas tipo II

Fuente: Propia autoría

Para otras edificaciones de vivienda social planteadas de ocupación aislada se ha diseñado esta tipología arquitectónica que puede responder a las alturas estipuladas respetando los retiros del predio y aportando a la interacción social sin la presencia de cerramientos según el predio donde se asienta (6-8 pisos) y que, han sido limitados uniformemente con dimensiones de 20m x 30m. Está compuesta por departamentos de las tipologías Tipo I (36m²), Tipo II (45m²), Tipo IV (81m²) y Tipo C (81m²) y puede albergar en su interior a 75 y 100 personas respectivamente dependiendo del número de pisos.



Gráfico 83: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones aisladas tipo II

Fuente: Propia autoría

En planta baja las edificaciones cuentan con un volumen anexo en donde se proponen locales comerciales para el uso y organización de los mismos habitantes (2 en un nivel para edificios de 6 pisos, y 4 en dos niveles para edificios de 8 pisos), además y dependiendo del número de pisos, el primer nivel otorga más plazas para el uso comercial llegando a ocupar hasta el 100% (en edificios de 8 pisos) de la superficie que tiene contacto con el nivel de calle.

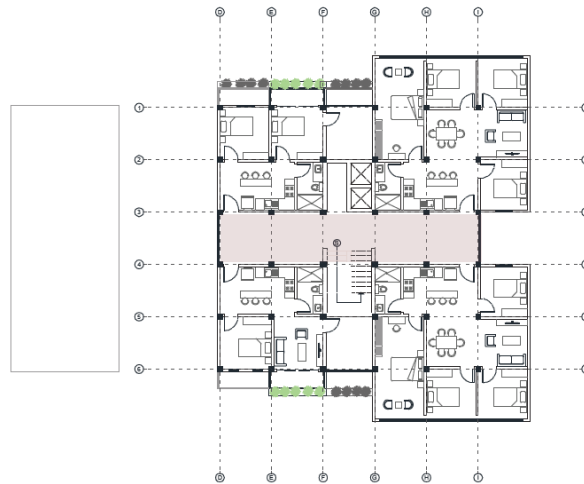


Gráfico 84: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones aisladas tipo II

Fuente: Propia autoría

En los niveles superiores, esta tipología está compuesta por dos diferentes plantas tipo, la primera (Planta tipo I) combina en un amplio corredor de espacio compartido dentro del mismo nivel dos departamentos “progresivos” y otros dos “completos” que sobresalen 3m en 2 de sus 4 lados para destacar sobre la forma sólida del edificio y están dispuestos a los extremos opuestos del nivel en uno

de sus lados siendo ubicados rítmicamente cada dos niveles. Y la otra, (Planta tipo II) resuelve dentro del mismo nivel a dos departamentos progresivos con doble frente y crecimiento propuesto en ambos sentidos que están acompañados de pequeños balcones que sobresalen de los llenos y vacíos de la edificación, adicionalmente, esta planta genera un espacio compartido exterior cerca de los accesos de los ascensores.

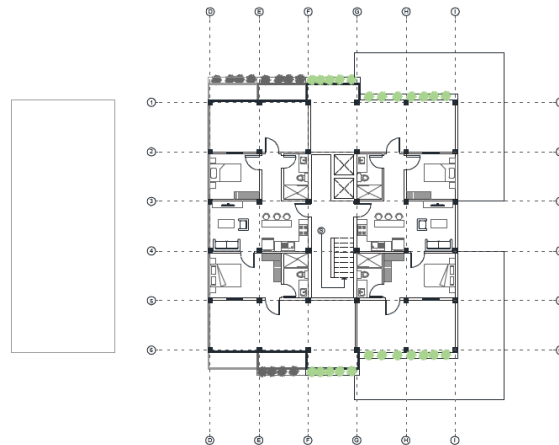


Gráfico 85: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones aisladas tipo II

Fuente: Propia autoría

Los volúmenes de los departamentos se encuentran unidos mediante un núcleo central de circulación que combina escaleras, ascensores y que en algunos niveles brinda acceso a zonas compartidas.



Gráfico 86: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones aisladas tipo II

Fuente: Propia autoría

En las fachadas de la tipología se puede notar cómo los volúmenes de los departamentos completos se diferencian del resto de la edificación tanto en forma como en material. Otra cualidad estética de la edificación es que el sistema estructural puede ser visto desde el exterior y se interpreta como un

contenedor en el cual se hace muy notoria la modulación de las unidades habitacionales interiores y de los llenos y vacíos que se irán completando con el habitar de sus usuarios. En el núcleo central y paredes laterales se utiliza del mismo modo un material diferente que resalte y lo diferencie de la mampostería del bloque que sirve como base.

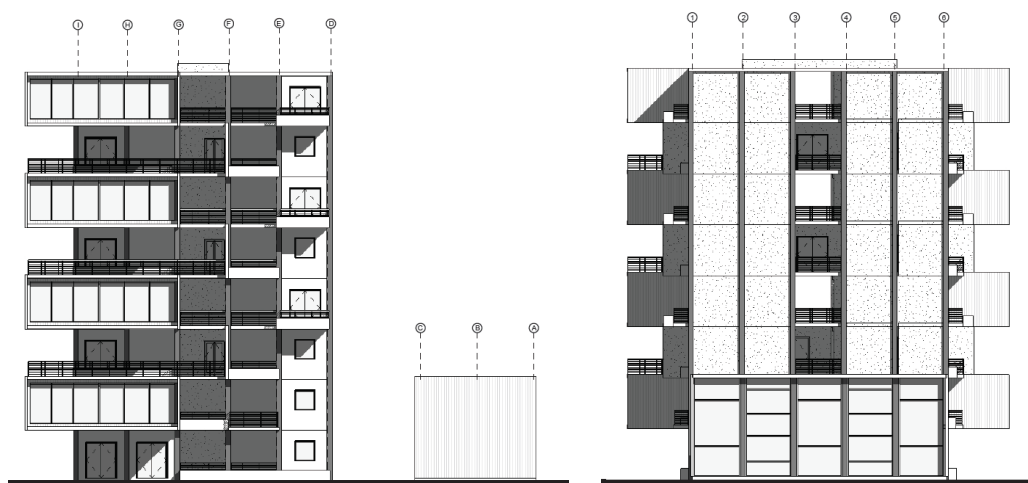


Gráfico 87: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal y lateral de las edificaciones aisladas tipo II

Fuente: Propia autoría

7.2.7. Tipología arquitectónica aislada de crecimiento vertical tipo III

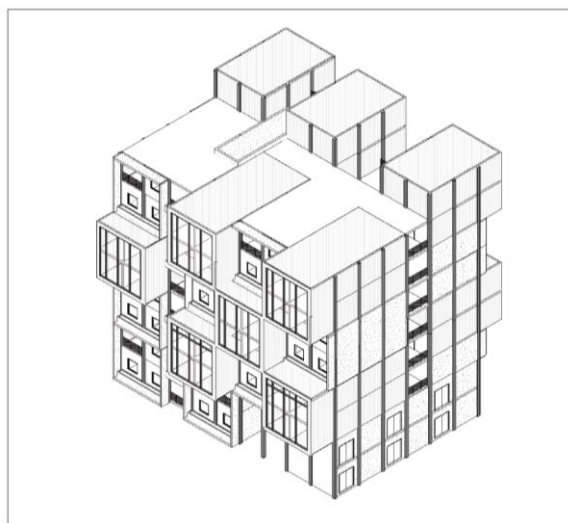


Gráfico 88: Propuesta arquitectónica. Edificaciones aisladas tipo III

Fuente: Propia autoría

Para las demás edificaciones de vivienda social planteadas de ocupación aislada se ha diseñado esta tipología arquitectónica que puede responder a las alturas estipuladas respetando los retiros del predio

y aportando a la interacción social sin la presencia de cerramientos según el predio donde se asienta (8 pisos) y que, han sido limitados uniformemente con dimensiones de 20m x 30m. Esta en particular, está compuesta por departamentos dúplex de las tipologías Tipo D (108m²) en diferentes orientaciones y de Tipo DC (108m²), en su interior puede albergar a 125 personas en su máxima capacidad.



Gráfico 89: Propuesta arquitectónica. Planta baja de las edificaciones aisladas tipo III

Fuente: Propia autoría

En las dos primeras plantas, las edificaciones cuentan con un volumen anexo en donde se proponen locales comerciales para el uso y organización de los mismos habitantes (4 en dos niveles) y otros locales dentro del mismo edificio residencial otorgan más plazas para el uso comercial (4 en dos niveles).



Gráfico 90: Propuesta arquitectónica. Planta tipo I de las edificaciones aisladas tipo III

Fuente: Propia autoría

En los niveles superiores, esta tipología está compuesta por dos diferentes plantas tipo, la primera (Planta tipo I) combina en un amplio corredor de espacio compartido dentro del mismo nivel varios departamentos “progresivos” y otros “completos” que sobresalen 3m en su parte frontal para destacar sobre la forma sólida del edificio y están dispuestos intercaladamente entre volúmenes completos u progresivos, repitiendo su ubicación cada cuatro niveles funcionales.



Gráfico 91: Propuesta arquitectónica. Planta tipo II de las edificaciones aisladas tipo III

Fuente: Propia autoría

Y la otra, (Planta tipo II) resuelve dentro del mismo nivel las plantas altas de los departamentos inferiores teniendo terminaciones diferentes para los progresivos y completos, dejando ciertos espacios compartidos. Están dispuestos intercaladamente entre volúmenes completos u progresivos, repitiendo su ubicación cada cuatro niveles. Los volúmenes de los departamentos se encuentran unidos mediante un núcleo central de circulación que combina escaleras, ascensores y que en algunos niveles brinda acceso a zonas compartidas.

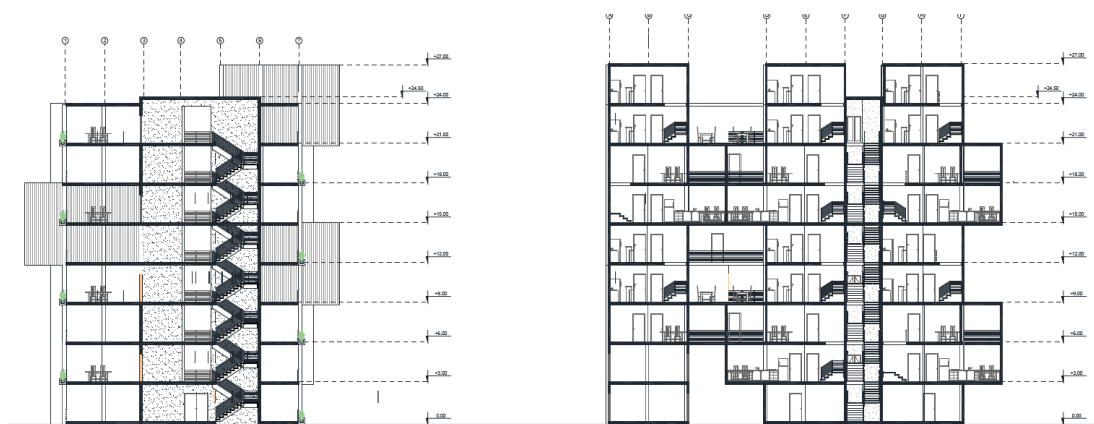


Gráfico 92: Propuesta arquitectónica. Corte transversal y longitudinal de las edificaciones aisladas tipo III

Fuente: Propia autoría

En las fachadas de la tipología se puede notar cómo los volúmenes de los departamentos completos se diferencian del resto de la edificación en dos niveles tanto en forma como en material. Otra cualidad estética de la edificación es que el sistema estructural puede ser visto desde el exterior y se interpreta como un contenedor en el cual se hace muy notoria la modulación de las unidades habitacionales interiores y de los llenos y vacíos que se irán completando con el habitar de sus usuarios. En el núcleo central y paredes laterales se utiliza del mismo modo un material diferente que resalte y lo diferencie de la mampostería del bloque que sirve como base.



Gráfico 93: Propuesta arquitectónica. Elevación frontal de las edificaciones aisladas tipo III

Fuente: Propia autoría

7.3. Propuesta estructural y de sistema constructivo

Para las edificaciones descritas en el subcapítulo anterior se plantea un sistema estructural y constructivo universal (de pórticos de estructura metálica de una altura máxima de 24 m y un área máxima a cubrir 225 m² en cada nivel) que responda a las necesidades proyectuales y resulte seguro, rápido y económico en su ejecución, sin limitar las variables propias que suponen las construcciones progresivas en este caso, enfocadas a la apropiación por parte de los usuarios y a la producción del propio habitar.

Para explicar el sistema, se ha decidido enfocar el desarrollo de este subcapítulo en la Tipología de edificaciones aisladas Tipo I ya que al ser similares entre sí y partir de los mismos principios estructurales desde su concepción; su entendimiento y aplicación es replicable para las otras 3 tipologías de edificación que se plantean en el proyecto como viviendas sociales.

7.3.1. Materialidad

Las edificaciones estarán compuestas principalmente de acero, hormigón y paneles prefabricados de madera. La estructura en general (vigas, columnas y refuerzos) será de acero y no llevará enlucido, es decir, el terminado estético deseado radica en mostrar la fortaleza que tiene el “esqueleto” del edificio. Para los muros fijos y núcleo central de las edificaciones, se utilizaría hormigón visto, con el objetivo de combinar en matices de color con la estructura y contrastar con lo que supone la mampostería del interior. Para los bloques voladizos que sobresalen de la estructura se planea un recubrimiento de paneles prefabricados de madera para que estos elementos resalten tanto en materialidad como en forma del resto de la edificación.



Gráfico 94: Materialidad de los edificios

Fuente: Propia autoría

Las paredes y entrepisos del interior de la edificación utilizarán el sistema constructivo con paneles de Eterboard que permite lograr diferentes formas y terminados, sin embargo, se plantea entregar las paredes iniciales con un terminado de enlucido blanco que armonice con las futuras partes progresivas y sus variadas terminaciones. Para barandales y perfiles de las ventanas se utilizará aluminio de color negro, y estos últimos serán equipados con vidrios de 4mm.

7.3.2. Vigas y columnas

Dada la forma que pretenden las edificaciones, los elementos estructurales varían dependiendo de su ubicación dentro del sistema. En cuanto a columnas, y como se puede notar en el siguiente diagrama, tienen una dimensión de 40 x 40 cm en la parte nuclear del edificio, mientras que, las otras que complementan la malla modular de 15 x 15 m separadas 3 metros entre sí, tienen una dimensión de 35 x 35 cm. Para los volúmenes voladizos se propone una estructura de columnas secundarias que sean de 18 cm x 18 cm y estén ubicadas en los puntos donde continuaría la cuadrícula.

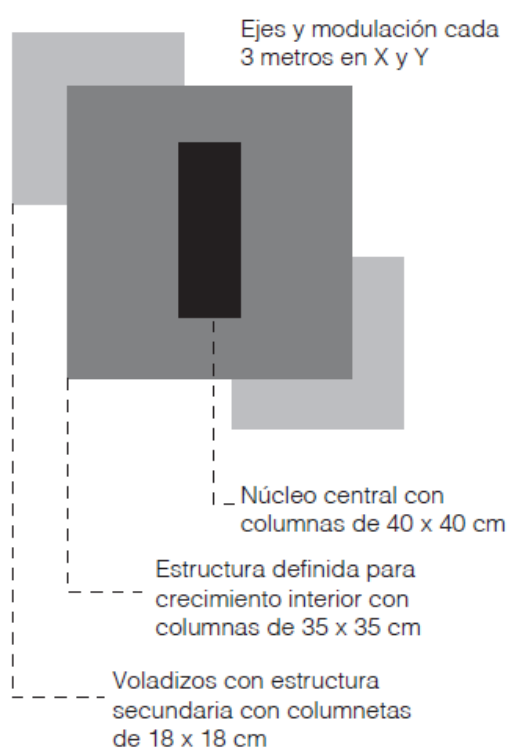


Gráfico 95: Esquema de espesor de las columnas

Fuente: Propia autoría

En cuanto a vigas, y siguiendo el principio de “columna fuerte, viga débil” se han modulado todas las vigas principales con dimensiones de 18 x 18 cm, siendo una medida que asegura la estabilidad del edificio y que además permite tener una cómoda altura de entrepiso.

La forma y dimensiones de los elementos de la estructura se logra a partir de la unión de perfiles estructurales tipo “C” (existentes) como se muestra en el siguiente diagrama, lo cual asegura su fortaleza, firmeza y estabilidad, además que representa un ahorro económico.

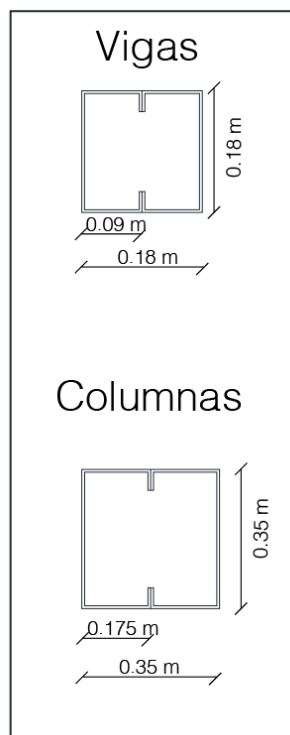


Gráfico 96: Dimensiones de los elementos estructurales

Fuente: Propia autoría

7.3.3. Sistema estructural

Se trata de un sistema estructural tipo pórtico que se encuentra modulado cada 3 metros entre los ejes de sus elementos verticales. En el interior cuenta con un núcleo central donde se han destinado los ductos de circulación vertical y que desde su concepción presenta mayor rigidez para que la edificación funcione como una malla estructural regular con un diafragma central.

Dada la forma que pretenden las edificaciones, los elementos estructurales varían dependiendo de su ubicación dentro del sistema. En cuanto a columnas, y como se puede notar en el siguiente diagrama, tienen una dimensión de 40 x 40 cm en la parte nuclear del edificio, mientras que, las otras que complementan la malla modular de 15 x 15 m separadas 3 metros entre sí, tienen una dimensión de 35 x 35 cm. Para los volúmenes voladizos se propone una estructura de columnas secundarias que sean de 18 cm x 18 cm y estén ubicadas en los puntos donde continuaría la cuadrícula.

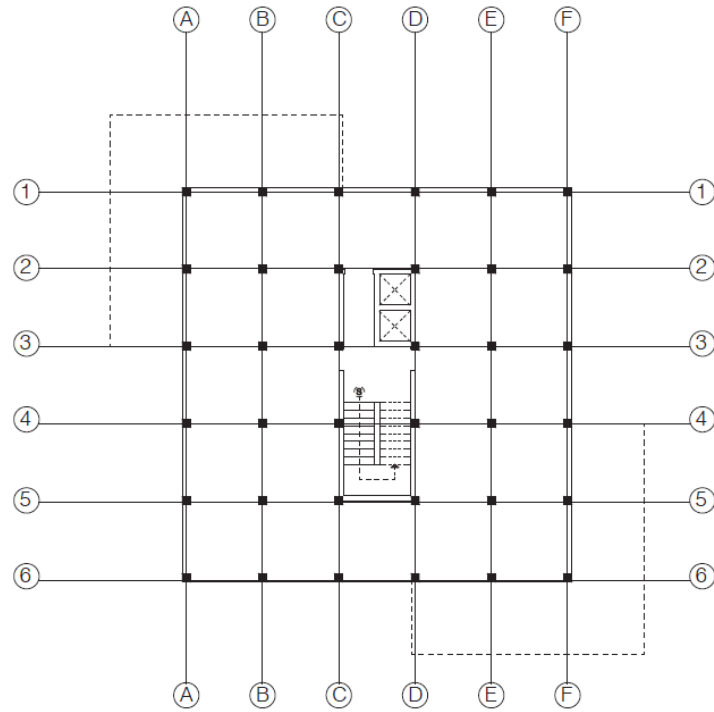


Gráfico 97: Planta estructural del edificio

Fuente: Propia autoría

En el siguiente corte se puede apreciar la presencia de viguetas ubicadas en el interior de cada pórtico superior y que servirán como estructura soportante de los entrepisos. Del mismo modo, se puede apreciar la existencia de dos tipos diferentes de refuerzos estructurales de acero, unos en forma de “X” ubicados en todos los niveles del pórtico central de dos de los cuatro lados del edificio y otros, a manera de ángulos ubicados en la mitad de cada una de las columnas y vigas que limitan con los volúmenes voladizos y que sirven para darle mayor soporte a los mismos.

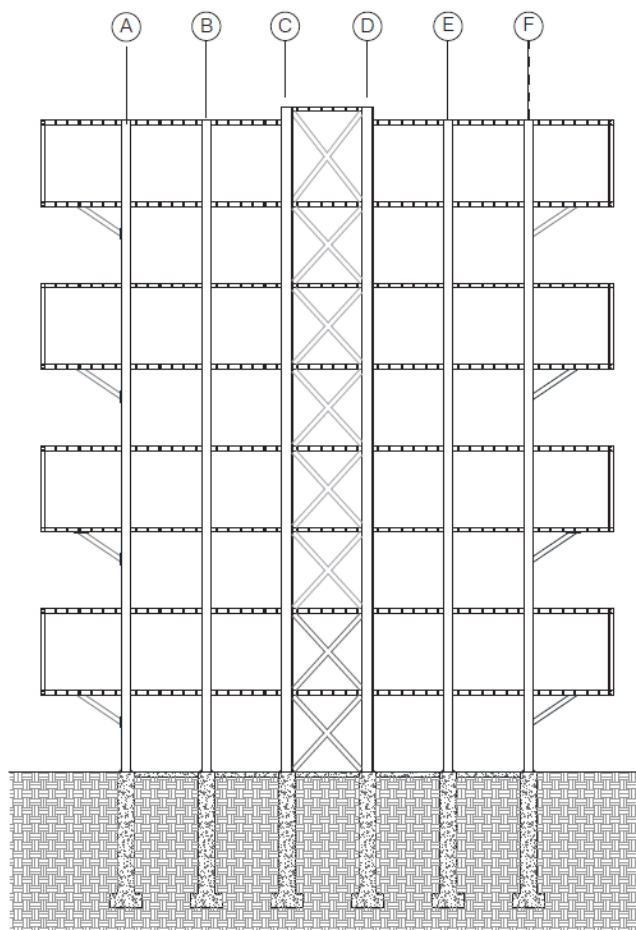


Gráfico 98: Corte estructural del edificio

Fuente: Propia autoría

7.3.4. Cimentación y entrepisos

En cuanto a la cimentación se plantea que sea dada mediante plintos aislados en cada una de las columnas. En caso de las edificaciones que alcancen los 8 pisos (24 metros de altura) estas tendrán una profundidas de 5 metros y seguirán las dimensiones y especificaciones que se explican en el siguiente diagrama, y en caso de tener menor número de pisos se mantendrá la propoción existente entre el volumen superficial y la estructura enterrada en el suelo que lo soporta.

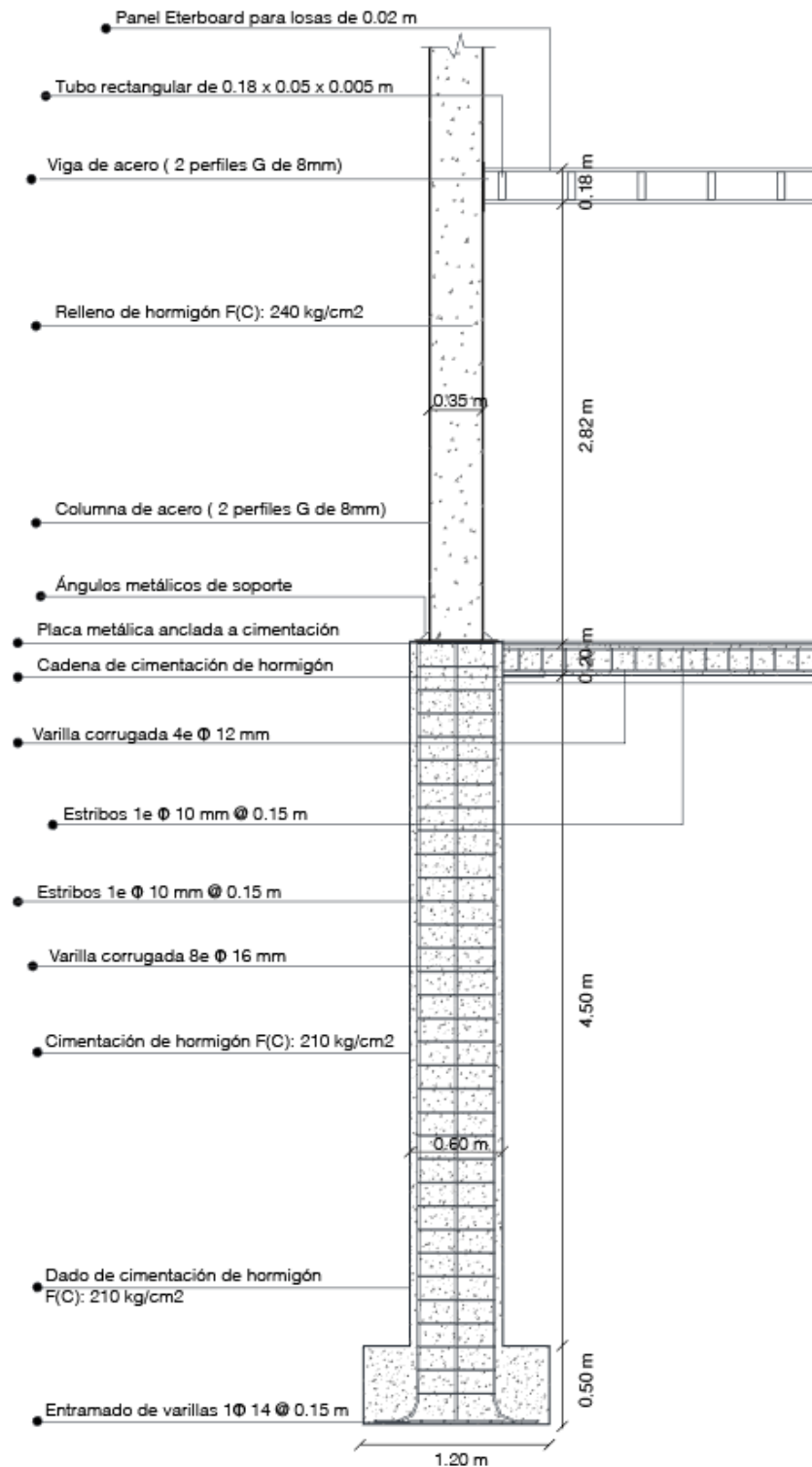


Gráfico 99: Detalle de cimentación y entrepiso

Fuente: Propia autoría

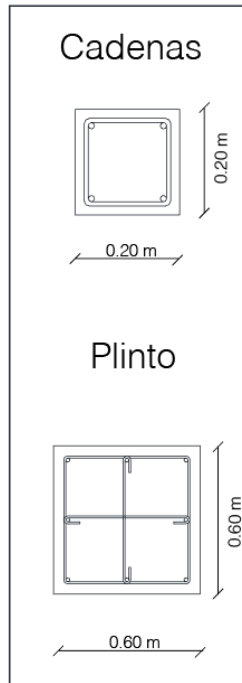


Gráfico 100: Dimensiones de los elementos de la cimentación

Fuente: Propia autoría

Las columnas unidas a los plintos de cimentación mediante placas metálicas y reforzadas con ángulos de soporte, estarán rellenas de hormigón con el objetivo de rigidizar la estructura y poder soportar los diferentes entrepisos que están conformados por vigas, viguetas y paneles de Eterboard de 2cm sobre los cuales se superpone un terminado de madera y sea natural o mediante vinilos, y en caso de las áreas húmedas, con un terminado de baldosa. Dejando una altura disponible de 2,82 m en donde dependiendo del departamento se podrá instalar un cielo falso de gypsum para que las instalaciones eléctricas no sean superficiales y recubiertas por canaletas metálicas que sería la solución inicial para reducir los costos de terminados. En cuanto a las instalaciones sanitarias y debido a la proximidad de las bajantes al núcleo central de circulación vertical, también serán superficiales y a través de tubería plástica teniendo lugar dentro de los corredores que comunican a todos los departamentos del edificio en los diferentes niveles.

A partir del segundo nivel las losas siguen la lógica constructiva antes descrita, sin embargo, la losa de la planta baja en las zonas que sirven de acceso a la edificación se mantendrá con un terminado de hormigón visto con macillado paleteado.

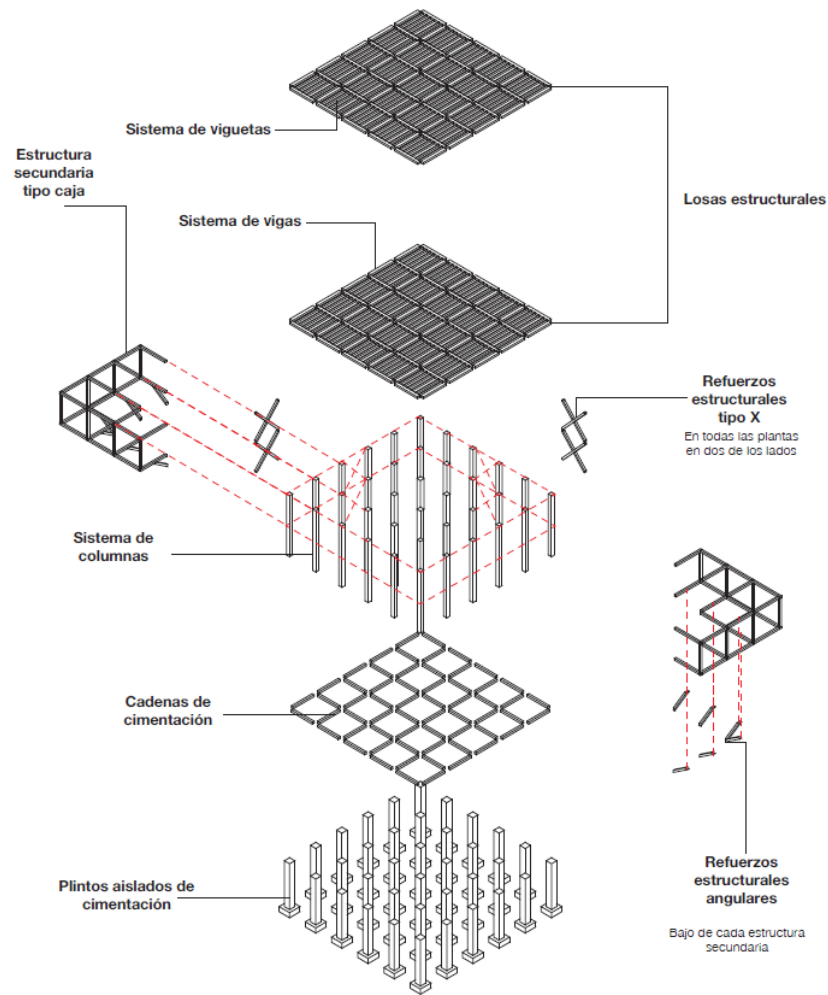


Gráfico 101: Axonometría explotada de cimentación y entrepiso

Fuente: Propia autoría

En el diagrama se explica cómo se superponen las diferentes capas tanto horizontales como verticales del sistema estructural desde su cimentación hasta el segundo nivel. Se puede apreciar como los plintos están unidos a través de cadenas y sobre las cuales se montan las columnas, que a su vez completan el pórtico gracias a dos losas estructurales que servirán como entrepiso con sus vigas y viguetas respectivamente. Adicional, se muestra cómo se unen las sub-estructuras de los volúmenes voladizos con sus refuerzos angulares y cómo están dispuestas las “X” en los porticos centrales.

7.3.5. Mampostería

Las paredes interiores del edificio están fabricadas utilizando paneles de fibrocemento marca Eterboard de 1cm de espesor disponibles en el mercado de la construcción local. La ventaja de este sistema dentro de una estructura modular es que se pueden configurar diferentes tipologías de muros utilizando las mismas dimensiones y caracterizándolos particularmente. En el diagrama se puede observar como mediante la implementación de un vastidor y el corte proporcional de los paneles de fibrocemento iniciales (120 x 240 cm) se pueden lograr diversas soluciones combinándolos con ventanas y puertas (que sean compatibles al aluminio de los vastidores) que se acoplan al habitar de los usuarios y a las actividades o funciones que se desarrollarán en su interior.

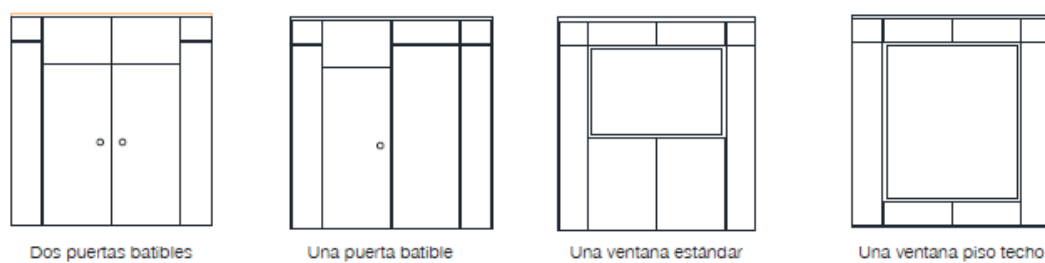


Gráfico 102: Diferentes soluciones modulares de mampostería

Fuente: Propia autoría

En la siguiente axonometría que explica la composición de paredes y entrepisos se puede observar cómo el sistema constructivo de los paneles de fibrocemento funciona dentro de un pórtico de la estructura inicial. Este sistema es de fácil instalación, es ligero y tiene la particularidad de que puede ser desmontado, adicionalmente y para mejorar su acabado, se lo puede enlucir con estuco o con mortero de hormigón y pintarlo del color que sea de agrado para sus usuarios, o en su defecto, se le puede añadir una fachaleta que de material que se requiera en específico.

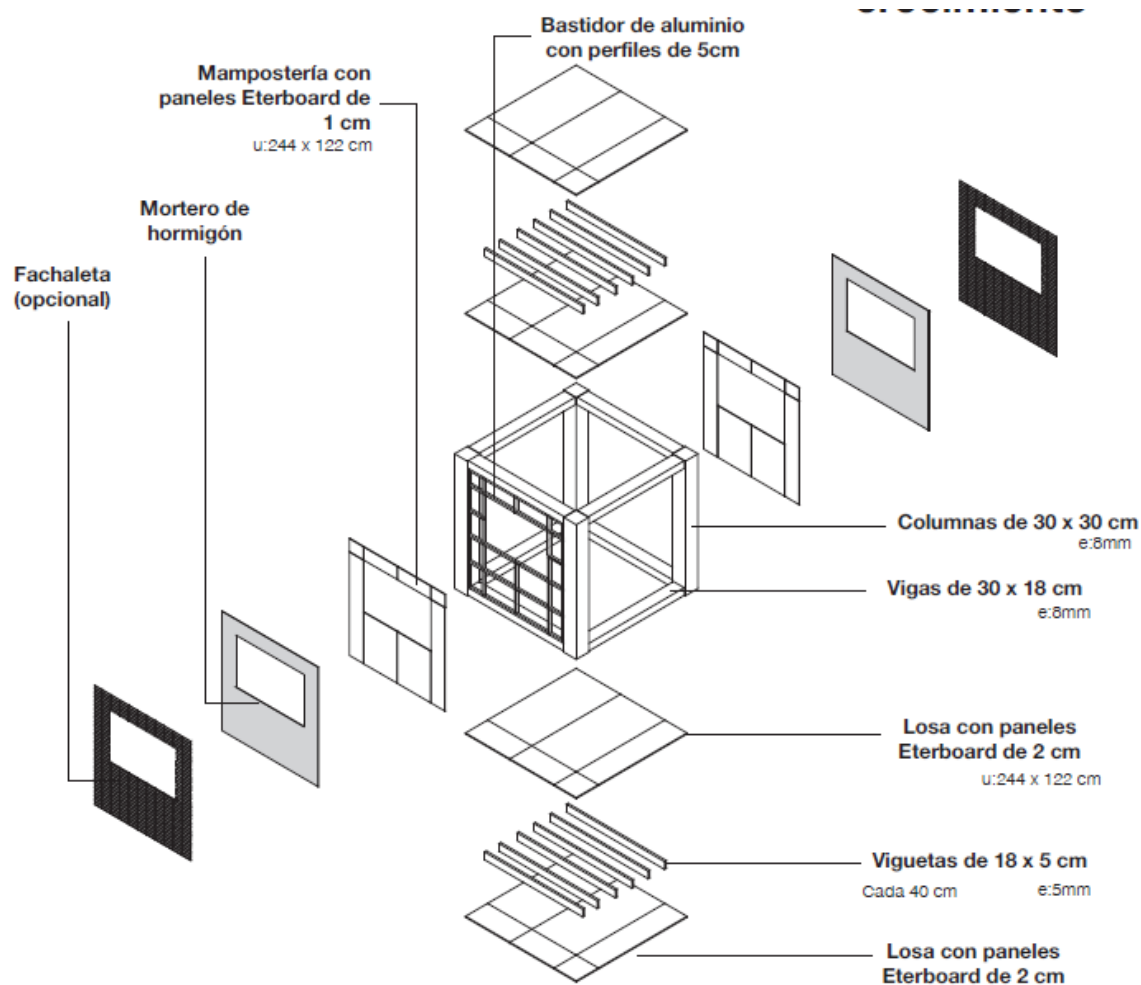


Gráfico 103: Axonometría explotada de mampostería

Fuente: Propia autoría

7.3.6. Progresividad

Una de las razones por las que se optó por este sistema estructural y constructivo es por su cualidad de contener y permitir elementos progresivos (paredes) que se adapten a las necesidades de los usuarios en relación con su habitabilidad como dictan los objetivos proyectuales. Para ello se utilizarán los paneles descritos en el apartado anterior y que configurarán las fachadas de los edificios con el paso del tiempo como se muestran en los siguientes diagramas.



Gráfico 104: Materialidad inicial del proyecto

Fuente: Propia autoría



Gráfico 105: Materialidad final del proyecto

Fuente: Propia autoría

Los diagramas describen cómo se altera la imagen de los edificios de vivienda social desde sus acabados iniciales con colores neutros y opacos hacia edificaciones llenas de color y materialidades variables que son muestra del modo de vida y de las preferencias estéticas de cada uno de los habitantes que la ocupan y sus particularidades. Este, es un sistema modular flexible que permite la apropiación por parte de sus usuarios y que contribuye a la creación de una identidad individual, vecinal y barrial de forma segura, estable y funcional.

7.4. Propuesta de espacio público

Las buenas condiciones del medio físico en el espacio público son de gran importancia en la construcción de una ciudad democrática puesto que es en este es el escenario donde se materializan las relaciones entre los usuarios y se articula un tejido social cohesionado dentro de actividades y espacios que potencian la convivencia. Para ello, se han diseñado diferentes tipologías de espacios públicos pensados desde la escala humana que aporten a la vida de los nuevos usuarios y de los existentes, se planea que ellos puedan servir como espacios que contribuyan a la interacción social y generen diferentes niveles de confianza entre sus ocupantes y sus actividades.

7.4.1. Tipologías de espacios públicos

El nuevo trazado urbano conjunto con el nuevo PUOS estratégico del barrio han configurado diferentes tipologías de espacio público que sirven como conectores y lugares de estancia. Los diferentes grados de intimidad los convierten en espacios caracterizados, que bien pueden ser abiertos para todo el marco urbano o en reducida escala para la relación de los usuarios cotidianos.

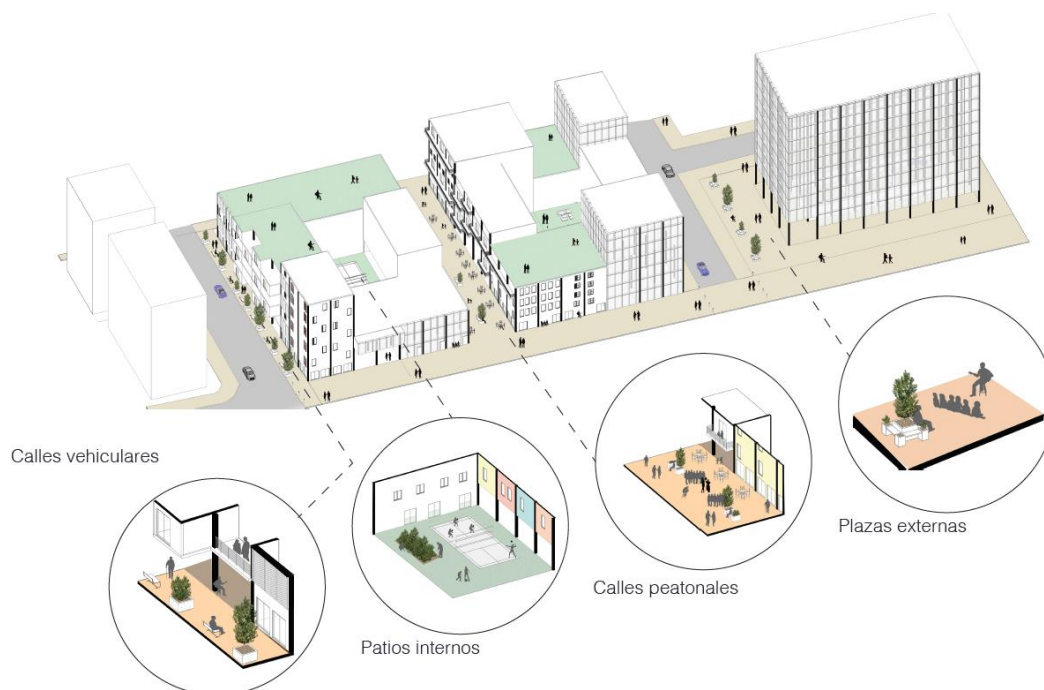


Gráfico 106: Propuesta de espacio público. Tipologías presentes en el barrio

Fuente: Propia autoría

De este modo, se habla por un lado de calles peatonales y vehiculares que conectan integralmente a todos los rincones del barrio a través de diferentes modos de desplazamiento, y por otro, de plazoletas, plazas y parques de diferente escala e intimidad ubicados cerca de los lugares de interés como equipamientos, patios centrales y nodos barriales. Estas tipologías de espacios públicos complementan su funcionamiento con las edificaciones que los definen y brindan la posibilidad de establecer relaciones entre el exterior y el interior, así como la capacidad de ser apropiados por parte de las personas que lo experimentan y sus actividades.

7.4.2. Modulación de espacios públicos

Dependiendo de las dimensiones del espacio público a tratar, se han modulado diferentes áreas de intervención y apropiación que se encuentran definidas para no interferir con los espacios de circulación y acceso de equipamientos. Estas superficies que pueden variar en su composición entre área verde o pisos duros son de diferentes escalas y dependiendo de su área total pueden cumplir con las necesidades de un mayor número de personas y actividades.

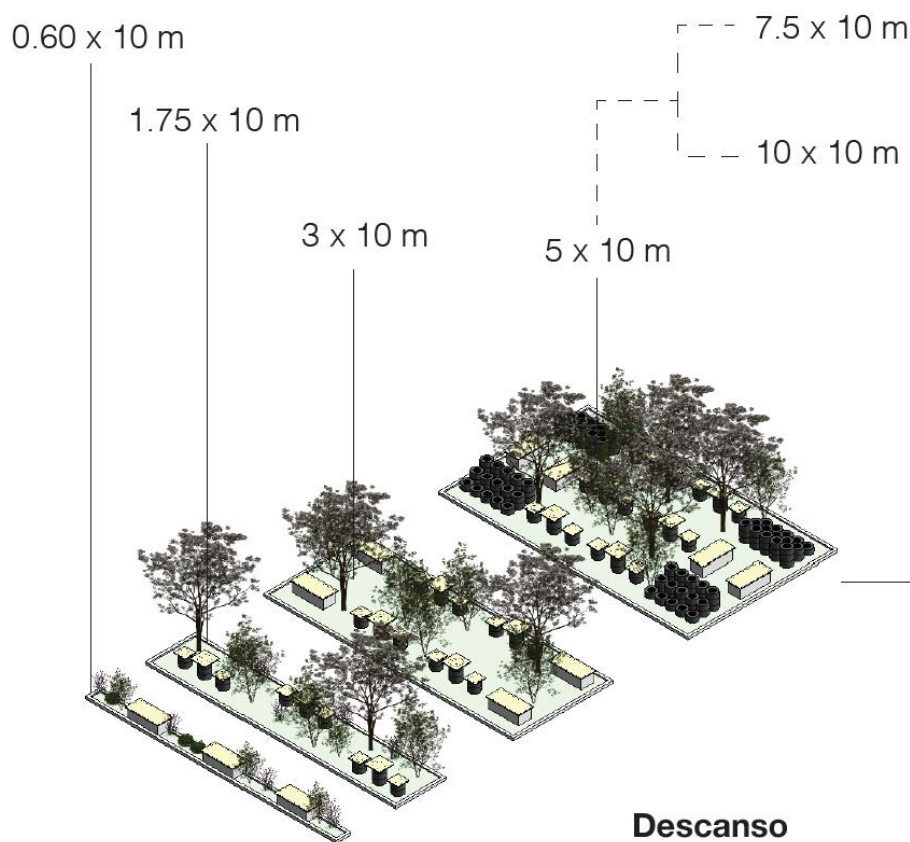


Gráfico 107: Propuesta de espacio público. Superficies modulares del espacio público

Fuente: Propia autoría

La idea de estos espacios es la de arborizar el barrio y llenarlo de actividades propias de sus usuarios. En su interior tienen las dimensiones funcionales de espacio público para que puedan albergar lugares de descanso, de juego, de siembra, de exposición, de recreación, de comida, y otra infinidad de actividades que los usuarios puedan acoplar acorde a sus modos de habitar y actividades cotidianas. Lo que destaca de estas superficies es que, debido a sus dimensiones, pueden convertirse en espacios reducidos donde las actividades se mezclan y se vuelven compatibles, así podrán articularse módulos de uso mixto que satisfagan las necesidades de diferentes grupos a través de todas las tipologías de espacio público que se encuentran distribuidas en el barrio.

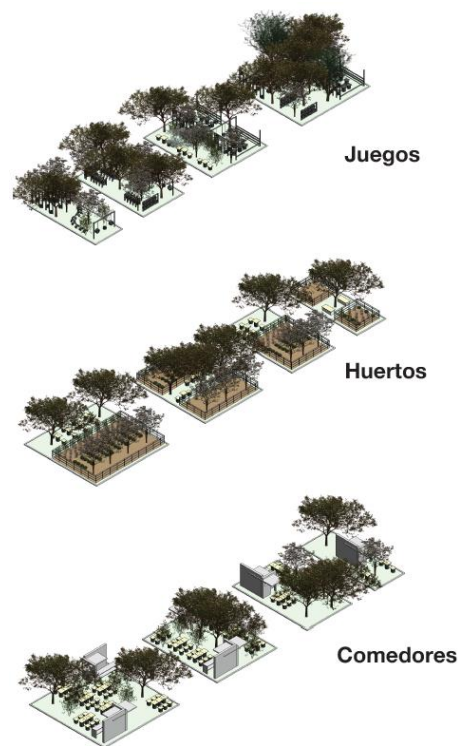


Gráfico 108: Propuesta de espacio público. Actividades en el espacio público

Fuente: Propia autoría

7.4.3. Espacio público: Conectores

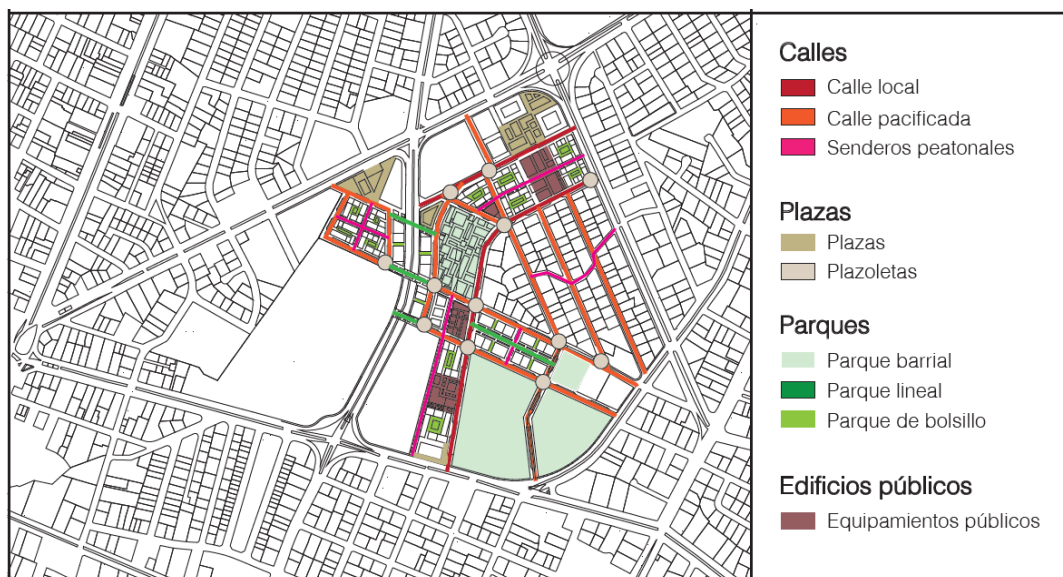


Gráfico 109: Propuesta de espacio público. Zonificación general

Fuente: Propia autoría

Dentro del barrio, las calles se convierten en el primer eje de espacio público que lo conecta y atraviesa conteniendo variedad de actividades. Sus dimensiones permiten que existan vías vehiculares, ciclovías y amplias veredas para el desplazamiento pedestre. Como se puede identificar en el anterior mapa donde se zonifican todos los espacios públicos del barrio, además de las intersecciones que se convierten en plazoletas, existen las siguientes 3 tipologías de calles:

- **Vías peatonales:** Esta tipología de vía se encuentra ubicada en el interior de las manzanas y está caracterizada por contar con circuitos compartidos de desplazamientos realizados por peatones y usuarios de bicicleta acompañados por abundantes áreas verdes y plazas de espacio público aptas para la apropiación. Estos callejones internos (de 10 metros de ancho) crean espacios de circulación pensados desde la escala humana donde los usuarios pueden generar desarrollo a partir de las interacciones unipersonales directas.

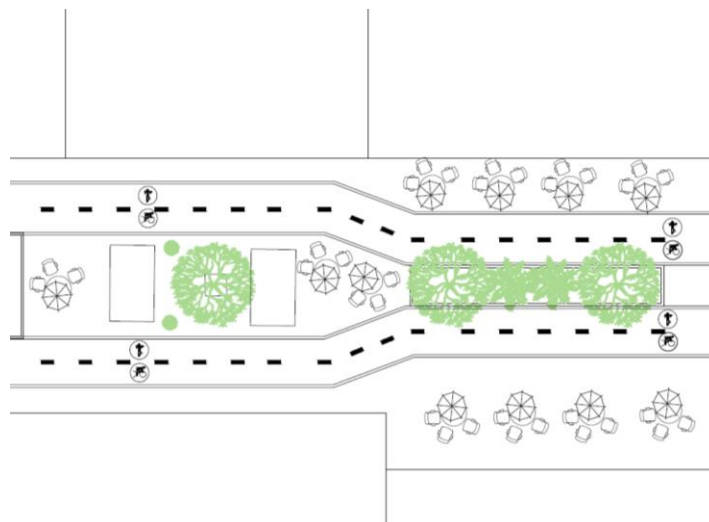


Gráfico 110: Propuesta de espacio público. Planta de vías peatonales.

Fuente: Propia autoría

La amplia oferta del barrio en cuanto a zonas caminables se prevé como una estrategia para generar comercio asociativo y dependencias interpersonales entre los vecinos para generar un desarrollo local que sea replicable dentro de las dinámicas de la propuesta.



Gráfico 111: Propuesta de espacio público. Corte de vías peatonales

Fuente: Propia autoría



Gráfico 112: Propuesta de espacio público. Axonometría de vías peatonales

Fuente: Propia autoría

- **Calles mixtas:** Esta tipología de calles es la que está presente en todo el barrio y lo conecta integralmente, en ella se combinan las zonas destinadas para el desplazamiento vehicular, ciclista y peatonal dentro de entornos arborizados de amplias veredas. Por su dimensión y orientación se han dividido en las siguientes dos sub- categorías:
 - **Principales:** Caracterizadas por atravesar todo el barrio y los principales equipamientos, estas vías de doble sentido describen ensanchamientos en las veredas a lo largo de su recorrido generando espacios de apropiación además de ser una estrategia para disminuir la velocidad del automóvil y configurar una zona de circulación a 30 km/h.

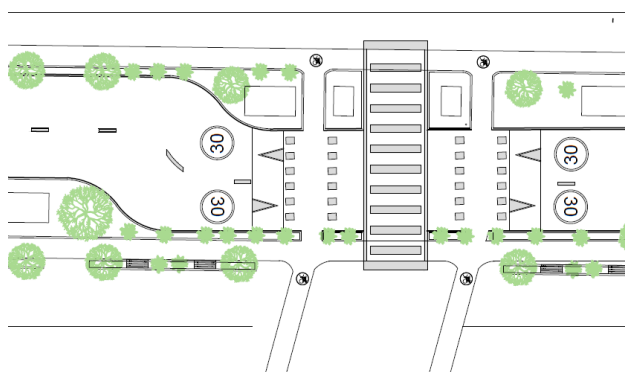


Gráfico 113: Propuesta de espacio público. Planta de calles mixtas principales

Fuente: Propia autoría

Las ciclovías están ubicadas en el interior de la acera y separadas por una barrera vegetal de 60 cm. En ella existen diversos pasos peatonales y de ciclovía en los cuáles la zona vehicular se acopla al nivel de la calle mediante un juego de plataformas únicas que salvaguardan la vida de las personas que realizan desplazamientos fuera del vehículo.

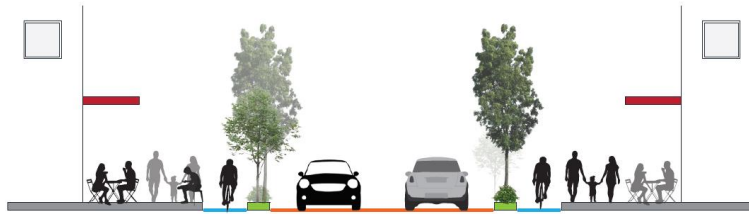


Gráfico 114: Propuesta de espacio público. Corte de calles mixtas principales

Fuente: Propia autoría



Gráfico 115: Propuesta de espacio público. Axonometría de calles mixtas principales

Fuente: Propia autoría

- **Secundarias:** Caracterizadas conectar el barrio en diferentes direcciones, estas vías de un sentido describen ensanchamientos en las veredas en las esquinas y en cruces peatonales importantes para generar espacios de apropiación además de ser una estrategia para disminuir la velocidad del automóvil y configurar una zona de circulación a 30 km/h. En lugares donde no existe el ensanchamiento de las aceras se prevén parqueaderos o zonas donde los usuarios puedan acoplar diferentes actividades de acuerdo a sus necesidades.

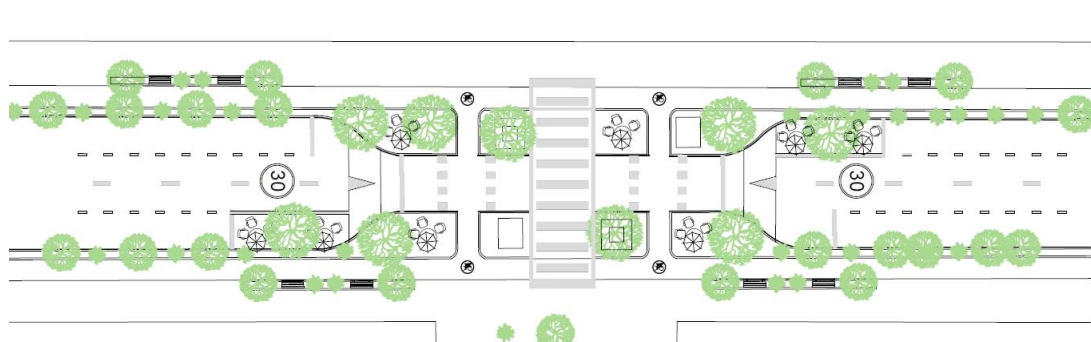


Gráfico 116: Propuesta de espacio público. Planta de calles mixtas secundarias

Fuente: Propia autoría

Las ciclovías están ubicadas en el interior de la acera y separadas por una barrera vegetal de 60 cm. En ella existen diversos pasos peatonales y de ciclovía en los cuáles la zona vehicular se acopla al nivel de la calle mediante un juego de plataformas únicas que salvaguardan la vida de las personas que realizan desplazamientos fuera del vehículo.



Gráfico 117: Propuesta de espacio público. Corte de calles secundarias

Fuente: Propia autoría



Gráfico 118. Propuesta de espacio público. Axonometría de calles mixtas secundarias

Fuente: Propia autoría

- **Plataformas únicas:** En los cruces existentes entre 2 o más calles mixtas se prevé la implementación de plataformas únicas que sirvan para disminuir notablemente la velocidad de los vehículos y configurar zonas de circulación a 10 km/h.

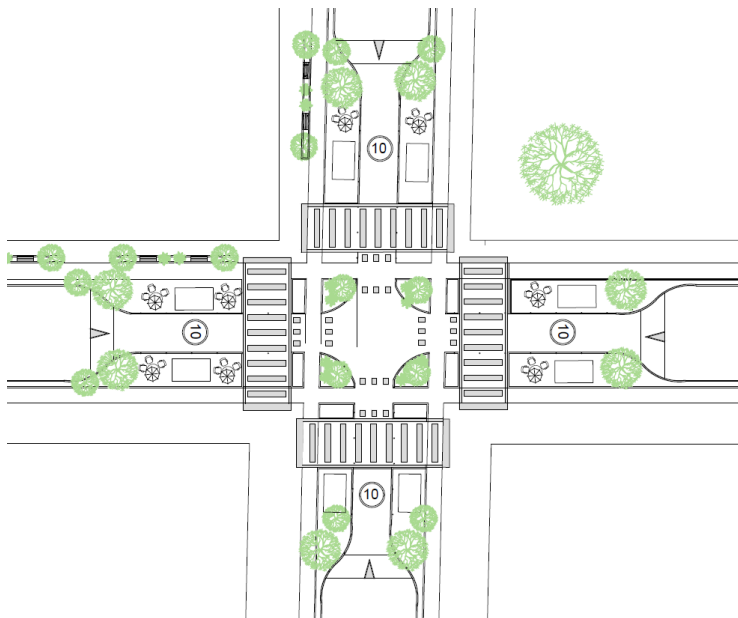


Gráfico 119: Propuesta de espacio público. Planta de intersección de calles con plataforma única

Fuente: Propia autoría

Además, estos tratamientos de nivel de calle se verán acompañados con ensanchamientos de las aceras que sirvan para colocar la infraestructura necesaria (como semáforos, estacionamientos de bicicleta, etc) para un adecuado y pacificado desplazamiento vehicular,

así como también para otorgar espacios de apropiación a los usuarios en los que generen nodos barriales.

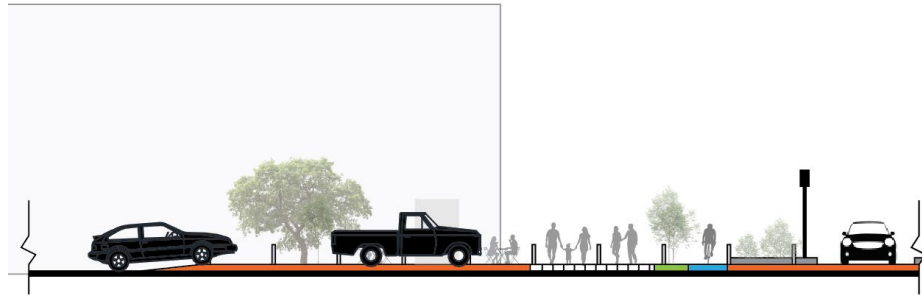


Gráfico 120: Propuesta de espacio público. Corte de intersección de calles con plataforma única

Fuente: Propia autoría

Adicionalmente, cabe mencionar la presencia de estructuras tipo bolardos situados en el bordillo como elementos que sirven para garantizar la seguridad de las personas que realizan desplazamientos fuera del vehículo y evitan invasiones del parque automotor hacia la acera.



Gráfico 121: Propuesta de espacio público. Axonometría de calles con plataforma única

Fuente: Propia autoría

7.4.4. Espacio público: Estancia

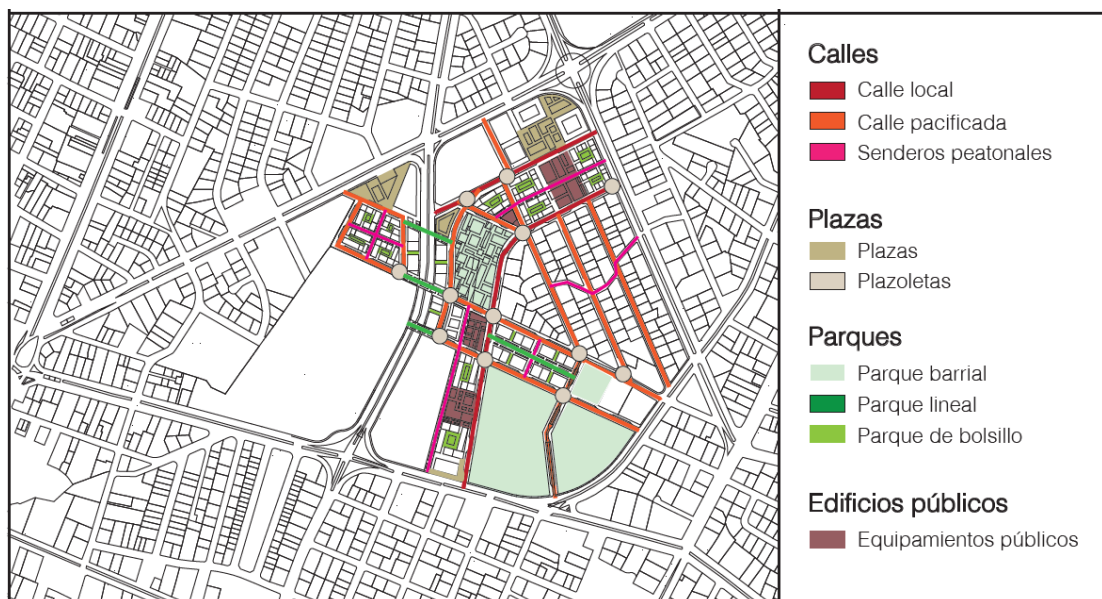


Gráfico 122: Propuesta de espacio público. Zonificación general

Fuente: Propia autoría

Por otro lado, en el barrio se han constituido espacios para la concentración de personas y actividades. Como se puede identificar en el anterior mapa donde se zonifican todos los espacios públicos del barrio, las plazas y parques se encuentran ubicados referencialmente cerca de espacios estratégicos del trazado y basan su taxonomía y tipología adaptando sus condiciones a las impuestas por los edificios y equipamientos adyacentes. Desglosando las tipologías se tiene:

- **Plazas:** Ubicadas en las periferias del barrio, estos espacios públicos complementan el funcionamiento de las vías arteriales de la ciudad y de las edificaciones de uso mixto de gran altura propuestas. En su interior contienen áreas verdes y zonas destinadas para la implementación de mobiliario u otros elementos que los usuarios puedan adaptar al apropiarse del espacio.



Gráfico 123: Propuesta de espacio público. Ejemplo de plazas periféricas

Fuente: Propia autoría

- **Plazoletas:** Esta tipología de plazas de escala reducida está presente en las intersecciones vehiculares, cruces peatonales y veredas ensanchadas. Su objetivo es el de generar espacios de encuentro en una escala humana y en donde los usuarios puedan autogestionar su funcionamiento. Tentativamente se prevé la implementación de áreas verdes y espacios para mobiliario u otros fines para definir con el habitar

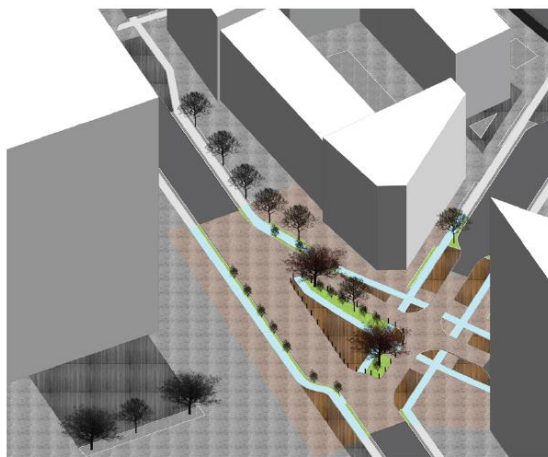


Gráfico 124: Propuesta de espacio público. Ejemplo de plazoleta en intersección vehicular

Fuente: Propia autoría

- **Parques barriales:** Son componentes urbanos de mediana escala que prevén albergar las actividades recreativas de los moradores. Se configuran como espacios públicos democráticos abiertos al público en general y situados en el interior de un trazado urbano residencial denso. Tentativamente contienen grandes extensiones de áreas verdes combinadas con senderos y

pequeños espacios de suelo duro tipo alameda. Además contarán con instalaciones deportivas y espacios multiuso que se adapten a las actividades de los futuros usuarios



Gráfico 125: Propuesta de espacio público. Ejemplo de parque barrial

Fuente: Propia autoría

- **Parques lineales:** Esta tipología de parque acompaña en ciertos tramos al nuevo trazado urbano del barrio y sirve como elemento natural conector entre los diferentes edificios y espacios públicos. En su interior han de albergar áreas verdes con árboles de diferentes escalas acompañados por mobiliario urbano que configure espacios de estancia. Del mismo modo, cede ciertos espacios para la apropiación de los usuarios y nuevas funciones propias de su habitar



Gráfico 126: Propuesta de espacio público. Ejemplo de parque lineal

Fuente: Propia autoría

- **Parques de bolsillo:** Esta tipología de parques de reducidas dimensiones están previstas para ser ubicadas en los patios centrales de las nuevas manzanas del barrio. Se prevé que sean espacios públicos en los cuales los moradores directos puedan darles distintas funciones como lugares de representación que refuercen su identidad y sentido de pertenencia. Aun así,

la planificación destina un porcentaje mínimo del 40% de toda la superficie para la conservación de áreas verdes.

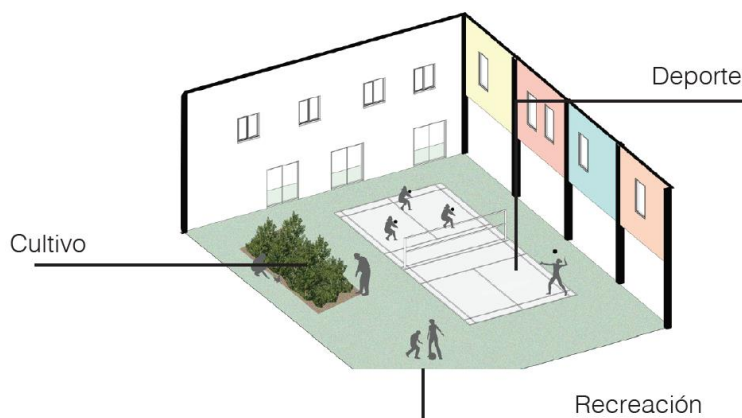


Gráfico 127: Propuesta de espacio público. Ejemplo de parque de bolsillo

Fuente: Propia autoría

- **Edificios/Equipamientos públicos:** Para complementar el funcionamiento barrial se han propuesto diferentes equipamientos públicos que satisfagan las necesidades urbanas de la población. Estos equipamientos de distinta índole (salud, educación, cultura y ocio) aportan con espacios públicos tipo plaza en el exterior que combinan sus actividades con las interiores articulando espacios de encuentro de libre acceso para la ciudadanía. Además, se prevé que el programa de cada uno de los edificios públicos contenga actividades inclusivas para los usuarios que no necesariamente acudan a los mismos para hacer uso de un servicio.



Gráfico 128: Propuesta de espacio público. Ejemplo de edificio público

Fuente: Propia autoría

7.5. Sectores del proyecto

Para su mejor comprensión se ha dividido al proyecto en diferentes sectores o zonas que se caracterizan y toman su nombre a partir de una cualidad o algún elemento destacable que se encuentre en su interior. En estas unidades barriales convergen de forma armoniosa las propuestas urbanas, arquitectónicas y de espacio público, a su vez, estos conjuntos urbano-arquitectónicos interactúan entre sí con la intención de articular un barrio multifacético que funcione adecuadamente bajo los ideales democráticos del proyecto y de cómo hacer ciudad al mismo tiempo que se densifica.

7.5.1. Forma urbana del barrio

La propuesta barrial se ha consolidado como un entorno en donde todas las intenciones proyectuales configuran una ciudad compacta, compleja y permeable que permite su ocupación y apropiación por parte de diferentes grupos socioeconómicos y la ciudadanía en general que a través de su habitar lo llenan de actividades e interacciones.

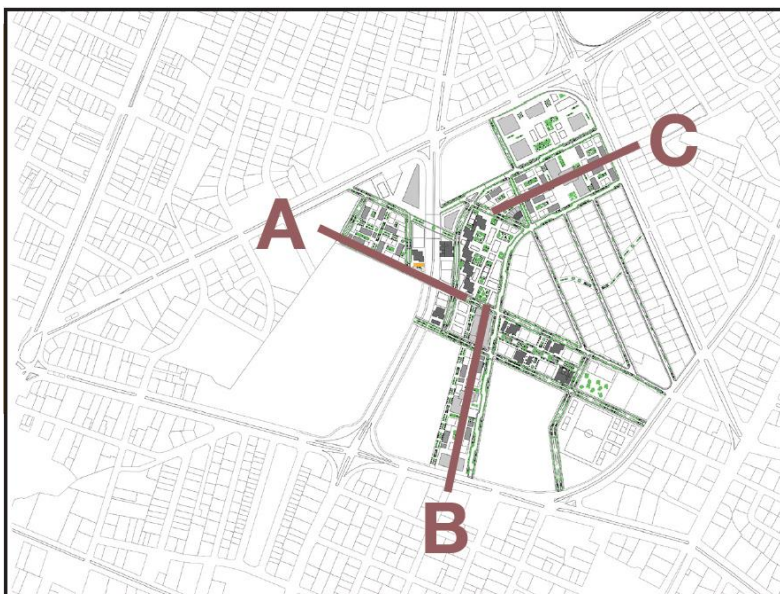


Gráfico 129: Sectores del proyecto. Señalización de cortes urbanos

Fuente: Propia autoría

En los siguientes cortes se puede apreciar cómo interactúan en reducidos espacios diferentes alturas, usos, ocupaciones y escenarios. Las dinámicas que describen estas representaciones es muestra de la diversidad que ha sido planteada como parte del proyecto desde su concepción, diversidad social que se ve reflejada en la diversidad urbana y arquitectónica, pero también de espacios públicos y de formas de apropiación.



Gráfico 130: Sectores del proyecto. Corte urbano A

Fuente: Propia autoría

En el primer corte se puede identificar cómo existen diferentes tipologías ocupacionales, existiendo edificaciones adosadas en la parte izquierda y de tipología aislada en la derecha, del mismo modo, se ha querido resaltar en la representación la presencia de las edificaciones de interés social y las de propietarios particulares para denotar la paridad en cuanto a su presencia en el barrio. Adicionalmente, y en este corte en específico se puede apreciar la presencia de un parque lineal elevado que conecta peatonalmente al barrio dentro de un entorno arborizado.



Gráfico 131: Sectores del proyecto. Corte urbano B

Fuente: Propia autoría

En este corte se muestra la diferencia de alturas entre las edificaciones periféricas del barrio que tienen frente con las principales vías arteriales de la ciudad y son de uso mixto, y aquellas que se encuentran ubicadas en el interior del mismo que cumplen con un funcionamiento más residencial. Del mismo modo, se puede visualizar en la representación como las edificaciones se convierten en volúmenes permeables y en este caso, intercalan en usos que se complementan, es decir, dentro de la misma manzana existen edificios de uso mixto, edificios particulares, edificios de vivienda social y equipamientos, uno de salud y otro de educación.



Gráfico 132: Sectores del proyecto. Corte urbano C

Fuente: Propia autoría

En este corte, al igual que en el anterior se muestra la diferencia de alturas entre las edificaciones periféricas del barrio, y aquellas que se encuentran ubicadas en el interior del mismo. Se puede visualizar en la representación cómo existe un eje verde que está conectando a todas las edificaciones y que incluso atraviesa el equipamiento cultural ubicado en la parte central de la manzana cortada.

7.5.2. Manzana Longitudinal

La primera manzana a tratar se caracteriza por tener una disposición longitudinal en sus lotes y estar atravesada por un parque lineal que sirve de eje que desemboca en un parque de escala barrial.



Gráfico 133: Sectores del proyecto. Manzana longitudinal

Fuente: Propia autoría

Se encuentra rodeada por calles mixtas unidireccionales de uso compartido cuyas veredas se ensanchan en las esquinas y en los puntos de cruce peatonal para disminuir la velocidad del automóvil. Está compuesta por edificaciones de tipología ocupacional asilada y pareada, siendo los volúmenes presentes en los lotes de ocupación aislada diferentes respuestas a proyectos de vivienda social de 6 y 8 pisos vistos en anteriores capítulos.

Lo verdaderamente destacable de esta manzana es el área verde interior que sirve como parque lineal abierto a la ciudadanía y también como patio central para los residentes de esta zona. Es un espacio apto para la apropiación en diferentes grados y tiene conexión directa con las edificaciones que limitan con ella.

En sus 10,4 Ha tiene una capacidad estimada para 800 personas de las cuales 400 tendrían su residencia dentro de los proyectos de vivienda social. Estadísticamente la densidad habitacional aumentaría hasta 76,92 hab/Ha simbolizando un cambio saludable para la compactación del barrio puesto que en la actualidad estos espacios sirven como mecánicas y parqueaderos.

7.5.3. Manzana del Centro de Salud

Esta manzana está caracteriza por tener una disposición longitudinal a través de una calle mixta principal y compuesta por dos bloques de edificaciones adosadas con patio central que enmarcan un equipamiento de salud por el cual lleva su nombre.



Gráfico 134: Sectores del proyecto. Manzana del Centro de Salud

Fuente: Propia autoría

De un lado es atravesada por una calle peatonal y por el otro por una calle compartida de doble dirección, estos circuitos se encuentran conectados entre sí por ejes transversales que sirven como espacios públicos. La manzana está compuesta por edificaciones de tipología ocupacional adosada y que configuran conjuntos habitacionales con patio central, proporcionalmente cumple con edificaciones particulares y de interés social en paridad de 4 y 6 pisos respectivamente y que se encuentran separadas por accesos entre volúmenes de diferente escala.

Lo destacable de esta manzana es la presencia del equipamiento de salud en medio de los conjuntos residenciales que además de ser un servicio urbano para toda la ciudadanía es un espacio tipo plaza

para los residentes próximos, siendo apto para la apropiación de sus usuarios con un alto grado de conectividad con las edificaciones que la delimitan.

En sus 12,9 Ha tiene una capacidad estimada para 400 personas de las cuales 200 tendrían su residencia dentro de los proyectos de vivienda social. Estadísticamente la densidad habitacional aumentaría hasta 38,75 hab/Ha simbolizando un cambio para la compactación del barrio puesto que en la actualidad estos espacios sirven como parqueaderos y ahora incluyen un servicio a la ciudad.

7.5.4. Manzana del Parque Central

Esta zona está caracterizada estar ubicada en la parte central del nuevo trazado urbano del barrio y por tener en su interior un parque de escala barrial con equipamientos ubicados a sus costados siendo el punto nuclear de las nuevas dinámicas barriales.



Gráfico 135: Sectores del proyecto. Manzana del Parque Central

Fuente: Propia autoría

Esta zona cuenta con tres manzanas. En la primera manzana se encuentra ubicado un equipamiento de educación junto con 3 lotes destinados para la ocupación de edificaciones particulares. En la manzana central, se ubica una edificación que está compuesta por varias tipologías arquitectónicas de vivienda social vistas en anteriores capítulos e unificadas para darle mayor jerarquía a este volumen que es acompañado por un parque barrial que está ubicado en el centro del barrio. Y en la tercera manzana, se encuentra ubicado un equipamiento de uso comunal que comparte su parcela con

un conjunto habitacional de patio interior que mezcla edificios de vivienda social y de propietarios particulares.

Las tres manzanas ejemplifican diferentes escenarios que se entrelazan gracias a un eje peatonal que las conecta interiormente, además, las manzanas tienen frente con la principal calle mixta del barrio, por esta razón, esta zona es la que presenta mayor conectividad dentro de todo el precio.

En sus 20,5 Ha tiene una capacidad estimada para 1200 personas de las cuales 850 tendrían su residencia dentro de los proyectos de vivienda social. Estadísticamente la densidad habitacional aumentaría hasta 58,53 hab/Ha simbolizando un cambio para la compactación del barrio puesto que en la actualidad estos espacios sirven como botaderos de autos y ahora incluyen servicios y un espacio de recreación para la ciudadanía.

7.5.5. Manzana de Los Puentes

Este grupo de manzanas configuran la zona que conecta ambas partes del barrio a través de puentes peatonales que cumplen con la función de ser parques lineales elevados sobre el nivel de la calle de la Av. Amazonas.

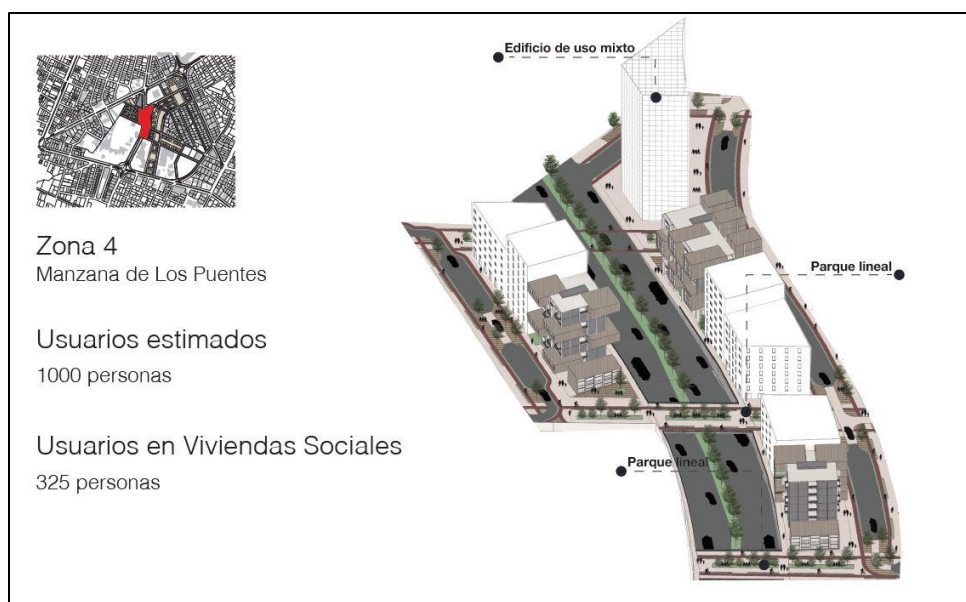


Gráfico 136: Sectores del proyecto. Manzana de Los Puentes

Fuente: Propia autoría

Por la distancia entre edificaciones, estos edificios utilizan una tipología de ocupación asilada y pareada, siendo los volúmenes presentes en los lotes de ocupación aislada diferentes respuestas a proyectos de vivienda social de 8 pisos vistos en anteriores capítulos. Estas edificaciones por su

funcionamiento en planta baja son correspondientes a las actividades del espacio público puesto que las complementan y potencian.

Lo destacable de esta zona es la presencia de los parques lineales elevados a través de sus manzanas que conectan al barrio y hacen posible que el desplazamiento peatonal sea integral por todo el trazado urbano. Del mismo modo, cuenta con la presencia de edificios de mayor altura y denominado de “uso mixto” en sus extremos y próximos a las vías arteriales de la ciudad que dan al nivel de calle.

En sus 13,7 Ha tiene una capacidad estimada para 1000 personas de las cuales 325 tendrían su residencia dentro de los proyectos de vivienda social. Estadísticamente la densidad habitacional aumentaría hasta 72,99 hab/Ha simbolizando un cambio para la compactación y la conectividad del barrio puesto que en la actualidad estos espacios sirven como botaderos de autos y lotes baldíos sin ninguna conexión entre sí.

7.5.6. Manzana Cuadrada

Esta manzana está caracteriza por tener una disposición cuadrada que se encuentra fraccionada en 4 cuadrantes y atravesada en sus dos ejes por senderos peatonales.

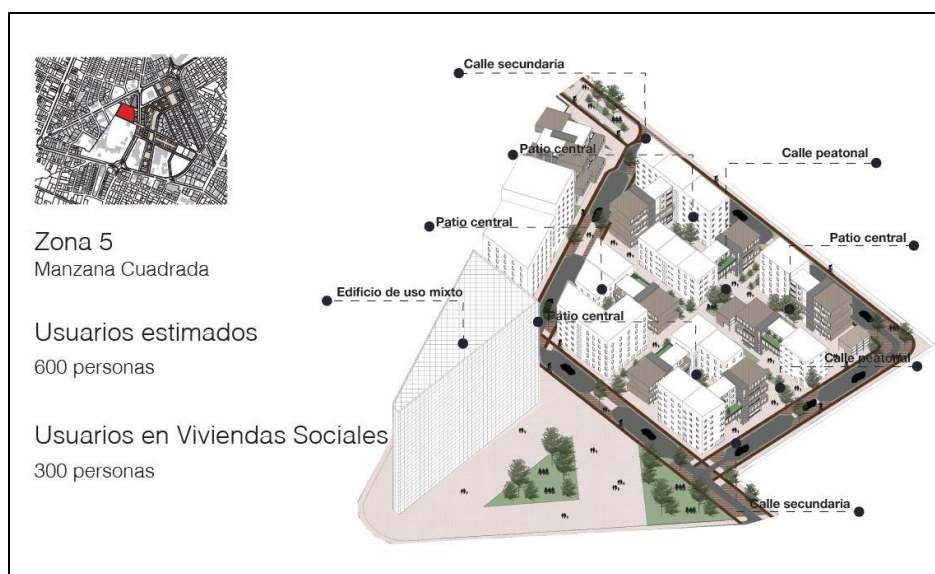


Gráfico 137: Sectores del proyecto. Manzana Cuadrada

Fuente: Propia autoría

Se encuentra rodeada por calles mixtas unidireccionales de uso compartido cuyas veredas se ensanchan en las esquinas y en los puntos de cruce peatonal para disminuir la velocidad del automóvil. La manzana está compuesta por edificaciones de tipología ocupacional adosada y que configuran conjuntos habitacionales con patio central, proporcionalmente cumple con edificaciones particulares

y de interés social en paridad de 4 y 6 pisos respectivamente y que se encuentran separadas por accesos entre volúmenes de diferente escala.

Lo destacable de esta manzana es que debido a su morfología resulta un espacio urbano fractal y permeable que describe 4 conjuntos habitacionales con patio interior que comparten exteriores con calles vehiculares y peatonales. Las diferentes tipologías de espacio público presentes en la manzana, componen un elemento urbano con diferentes niveles de intimidad para la interacción entre sus usuarios.

En sus 8,4 Ha tiene una capacidad estimada para 600 personas de las cuales 300 tendrían su residencia dentro de los proyectos de vivienda social. Estadísticamente la densidad habitacional aumentaría hasta 71,42 hab/Ha simbolizando un cambio para la compactación del barrio puesto que en la actualidad estos espacios sirven como botaderos de autos.

7.5.7. Manzana del Centro Cultural

Esta manzana está caracteriza por tener una disposición longitudinal a través dos calles mixtas principales y compuesta por cuatro bloques de edificaciones adosadas con patio central que enmarcan un equipamiento cultural por el cual lleva su nombre.

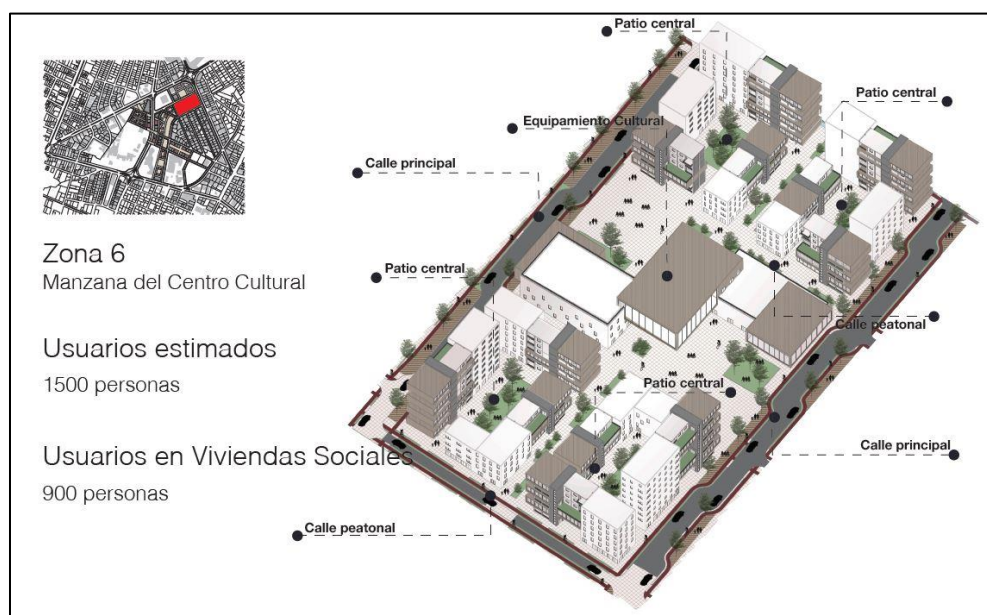


Gráfico 138: Sectores del proyecto. Manzana del Centro Cultural

Fuente: Propia autoría

La manzana se encuentra atravesada por una calle peatonal en su eje central y sirve como circuito que conecta las edificaciones entre sí y con los ejes transversales que sirven como espacios públicos. La manzana está compuesta por edificaciones de tipología ocupacional adosada y que configuran conjuntos habitacionales con patio central, proporcionalmente cumple con edificaciones particulares y de interés social en paridad de 4, 6 y 8 pisos respectivamente y que se encuentran separadas por accesos entre volúmenes de diferente escala.

Lo destacable de esta manzana es la presencia del equipamiento cultural en medio de los conjuntos residenciales que además de ser un servicio urbano para toda la ciudadanía es un espacio tipo plaza para los residentes próximos, siendo apto para la apropiación de sus usuarios con un alto grado de conectividad con las edificaciones que la delimitan.

En sus 15,25 Ha tiene una capacidad estimada para 1500 personas de las cuales 900 tendrían su residencia dentro de los proyectos de vivienda social. Estadísticamente la densidad habitacional aumentaría hasta 98,36 hab/Ha simbolizando un cambio para la compactación del barrio puesto que en la actualidad estos espacios sirven como parqueaderos y ahora incluyen un servicio a la ciudad.

7.6. Renders esquemáticos

Las siguientes imágenes reúnen y resumen de manera esquemática los ambientes propuestos en el proyecto y experimentados en primera persona. Su representación ha sido elegida en estilo sketch para una mejor comprensión de las ideas y la fortaleza que intentan transmitir en el proyecto.



Imagen 77: Renders esquemáticos. Parque lineal sobre Av. Amazonas

Fuente: Propia autoría



Imagen 78: Renders esquemáticos. Parque lineal sobre Av. Amazonas

Fuente: Propia autoría



Imagen 79: Renders esquemáticos. Calle peatonal entre dos bloques con patio central

Fuente: Propia autoría



Imagen 80: Renders esquemáticos. Vista de patio central desde balcón

Fuente: Propia autoría



Imagen 81: Renders esquemáticos. Parque barrial

Fuente: Propia autoría



Imagen 82: Renders esquemáticos. Parque barrial vista aérea

Fuente: Propia autoría



Imagen 83: Renders esquemáticos. Espacio público y calle mixta

Fuente: Propia autoría



Imagen 84: Renders esquemático. Cruce de calles peatonales

Fuente: Propia autoría



Imagen 85: Renders esquemáticos. Calle peatonal y espacio de apropiación

Fuente: Propia autoría



Imagen 86: Renders esquemáticos. Parque lineal entre edificaciones aisladas

Fuente: Propia autoría



Imagen 87: Renders esquemáticos. Parque lineal entre edificaciones aisladas

Fuente: Propia autoría



Imagen 88: Renders esquemáticos. Equipamiento comunal

Fuente: Propia autoría

A través de las imágenes se puede apreciar cómo se conjugan dentro del proyecto las distintas escalas de las propuestas. Es decir, cómo el planeamiento urbano armoniza con las diferentes tipologías de edificaciones y de espacio público. Logrando así, y en representación esquemática, una organización barrial democrática y llena de espacios que invitan a la apropiación por parte de sus usuarios y a la interacción de los mismos.



Imagen 89: Render esquemático. Parque barrial del proyecto

Fuente: Propia autoría

7.7. Maquetas de las tipologías arquitectónicas

Para la presentación del trabajo y mejor comprensión de los volúmenes de los edificios diseñados. Se elaboraron maquetas escaladas utilizando cartón, balsa, madera y terminado de lija en las zonas destinadas al terminado de hormigón visto.



Imagen 90: Maqueta de la tipología de vivienda social adosada

Fuente: Propia autoría



Imagen 91: Maqueta de la tipología de vivienda social aislada tipo 1

Fuente: Propia autoría



Imagen 92: Maqueta de la tipología de vivienda social aislada tipo 2

Fuente: Propia autoría



Imagen 93: Maqueta de la tipología de vivienda social aislada tipo 3

Fuente: Propia autoría

CAPÍTULO 8: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones:

Las conclusiones surgen a partir de los resultados obtenidos al aplicar las estrategias proyectuales urbanas y arquitectónicas y compararlas con la información y datos obtenidos durante los procesos investigativos y posteriormente analíticos en relación con los objetivos establecidos y descritos en la parte inicial del proyecto. A continuación, las mismas son presentadas:

- Las medidas y estrategias urbanas tomadas en consideración en el presente proyecto y expresadas a través de los diferentes esquemas y planos de las diferentes tipologías de movilidad y ocupación son muestra de cómo puede funcionar una zona de la ciudad que propone la disminución del uso vehicular y de los espacios destinados para el mismo (contrario a los modelos actuales) potenciando otras formas de desplazamiento y de uso de suelo que enfocan su razón de ser a la escala humana, la interacción democrática entre usuarios y el mejoramiento de la cohesión social en entornos diversos pensados para la comodidad de las personas y sus actividades.
- Los equipamientos y servicios urbanos planteados en el proyecto (de recreación, de salud, de educación, de interés comunal y cultural) en respuesta de la satisfacción de las necesidades propias del ser humano en zonas urbanas y consecuentes directos de los procesos de densificación habitacional hacen que el barrio donde tiene lugar la intervención se consolide como un entorno urbano complejo y apropiado para la multiplicidad de usos, funciones, actividades y actores. Además, dichos elementos (edificados o no) tienen la cualidad de ser espacios públicos de calidad en donde los usuarios pueden interactuar y desenvolverse democráticamente mientras tienen accesibilidad a derechos urbanos universales.
- La nueva lotización del barrio La Pradera en conjunto con las diferentes especificaciones que se detallan en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo estratégico para el proyecto, están dirigidas a compactar el suelo urbano mediante la densificación demográfica de su superficie y la intensificación de su funcionamiento. Para hablar de un proceso democrático de habilitación de suelo se ha de considerar la estrategia proyectual aplicada por la cual se logró una distribución proporcionalmente pareja (y específica de cada lote) entre espacios destinados para las empresas inmobiliarias con proyectos privados, por un lado, y por otro, aquellos previstos para la edificación de proyectos de vivienda de interés social, ambos con sus respectivos COS y CUS coherentes con el distanciamiento entre bloques y dependiendo

de la zona del proyecto donde se asientan. Las edificaciones previstas se conjugan con espacios vacíos de diferentes tipologías entre sí (llenos y vacíos) y que sirven como lugares de interacción en diferentes escalas de confianza y privacidad. A nivel local, el proyecto trata de demostrar que es posible aumentar el número de habitantes de un sector y lograr un funcionamiento barrial y paisajístico armónico cuando se tienen en consideración la relación existente entre los espacios construidos y los no construidos.

- Las tipologías de vivienda social planteadas en el proyecto tratan de dar soluciones integrales al problema de la vivienda desde inclusive el lugar de su asentamiento en zonas donde la elevada plusvalía del suelo por su alto grado de conectividad y accesibilidad lo hace actualmente impensable. Su manera de ser concebida estructural, estética, arquitectónica y funcionalmente estima esencialmente al objeto residencial por su valor de uso y el efecto beneficioso que significa en la vida de las personas el tener una vivienda en la cual puedan expresar sus rasgos identitarios, apropiarse de cada espacio y producir su propia forma de habitar; por sobre el valor de cambio que procura la reproducción del capital sin tener un mínimo enfoque humanista dentro un modelo socio-económico consumista que convierte a los seres humanos en simples cifras. Por ende, las tipologías residenciales expuestas no tienen grandes intenciones de reducir la inversión de los procesos constructivos por parte de las inmobiliarias, puesto que, ellas retienen gran poder adquisitivo (llegando a un posible acuerdo entre el financiamiento de viviendas de interés social a cambio de la posesión de suelo valioso del sector), sino más bien, abrir el horizonte en el debate de la vivienda social y de la humanización de las personas.
- El presente proyecto trató de promover la producción social del espacio urbano en todas las escalas, desde el micro, en habitaciones y viviendas en general que permiten la adaptación de las necesidades particulares de cada individuo, hasta el acoplamiento de los espacios urbanos compartidos, semipúblicos y públicos que estimulan la creación de actividades y objetos que surjan de la asociación entre diferentes usuarios del barrio y estén dirigidos a satisfacer las necesidades de ciertos grupos específicos. Como se vio en el marco teórico, la cualidad de un espacio arquitectónico o urbano de ser receptivo con el habitar de las personas y que estimula la apropiación y participación de las mismas contribuye al fortalecimiento del sentido de pertenencia, a la construcción de una identidad colectiva y a la formación de comunidades empoderadas de la creación cotidiana de su manzana, barrio, ciudad.

8.2. Recomendaciones:

Lo expuesto en el presente trabajo tiene la intención de mostrar la gran posibilidad que existe de pensar y hacer mejor el urbanismo de las ciudades de la región reduciendo los paradigmas existentes de segregación socio-espacial. Las teorías de igualdad social con frecuencia hacen mención de que para lograr soluciones o cambios notorios a los conflictos arraigados en la sociedad contemporánea es necesaria una revolución, y es lo que presenta el proyecto, una revolución urbana, un cuestionamiento profundo y propositivo acerca de la ciudad de Quito para convertirla en un organismo repleto de entornos inclusivos, solidarios, diversos, compactos y complejos.

A criterio del autor, estas son la clase de propuestas que necesitan ser escuchadas para que las ciudades de la región puedan tener una mejor gestión y ser de mayor provecho para sus habitantes, pero para la ejecución de proyectos como este que pretendan “densificar democráticamente” la ciudad, lo esencial sería que exista mayor transparencia en los acuerdos que se llegan entre las instituciones gubernamentales, las autoridades administrativas y las empresas inmiscuidas en el mercado inmobiliario en cuanto a la gestión del suelo urbano. Y en caso de que los encargados de hacer cumplir con la democracia política, urbana y espacial no puedan sobrellevar sus cargos de manera honrada e integral bajo principios de justicia, le devuelvan el poder de producir el espacio urbano a los ciudadanos quienes mediante su apropiación y participación pueden lograr resultados que demuestren un verdadero urbanismo humanista y sostenible pensado desde la localidad.

Al fin y al cabo, siempre son los individuos quienes tienen la potestad de particular o colectivamente decidir qué es lo que les va dar comodidad dentro de su vivienda, barrio y ciudad, así como también de cuestionarse en qué medida seguir con lo establecido por terceros y desde qué punto puede uno ser y habitar por sí mismo.

Con este documento el autor ha querido ocasionar un despertar de la consciencia urbana de los ciudadanos y hacer un llamado a los demás profesionales que sientan la vocación de cambiar el mundo o aportar al mejoramiento del mismo a través de su campo de acción.

CAPÍTULO 9: BIBLIOGRAFÍA

- Aravena, Susana, Cáceres Teresa, Carrión Andrea y otros. 2005. “Los Con Techo: Un desafío para la política de vivienda social”. Ediciones SUR. Editado por Alfredo Rodríguez y Sugranyes Ana. Santiago, Chile
- Borja, Jordi. 2011. “Espacio público y derecho a la ciudad”. Revista Viento Sur número 116, p.39-49. Madrid, España.
- Caló, Susana. 2012. Entrevista de Boaventura de Sousa Santos [transcripción]. “Democratizar el territorio, democratizar el espacio”. Coimbra, Portugal. Recuperado de: <http://derechoalaciudadflacso.files.wordpress.com/2014/01/entrevista-a-boaventura-de-sousa-santos-democratizar-el-territorio-democratizar-el-espacio.pdf>
- Camargo, Frank. 2016. “El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea”. FOLIOS. Segunda época número 44. Segundo semestre de 2016, p 3-19. Bogotá: Universidad Pedagógica Nacional
- Carrión, Fernando & Erazo Jaime. 2012. “La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias”. Bulletin de l’Institut Français d’Études Andines. 41 (3): 503-522. Quito: Flacso Ecuador.
- “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad”. 2012. Revista paz y conflictos, número 5. ISSN 1988-7221 (2012) 5: p. 184-196.
- Coalición Internacional para el Hábitat (HIC -AL). 2008. “El Derecho a la Ciudad en el mundo: compilación de documentos relevantes para el debate”. Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina Regional para América Latina. Ciudad de México: HIC-AL
- Córdova, Marco Antonio. 2015. “Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador”. Iconos. Revista de Ciencias Sociales, núm. 53, septiembre, 2015, pp. 127-149. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. Quito, Ecuador
- Harvey, David. 2008. “El Derecho a la Ciudad”. International Journal of Urban and Regional Research, vol. 27, N° 4. Nueva Jersey: Wiley-Blackwell on behalf of the IJURR Foundation.
- Max-Neff, Manfred; Elizalde, Antonio; Hopenhayn, Martín. 1986. “Desarrollo a escala humana: una opción para el futuro”. Obtenido el 5 de noviembre de 2018. <http://habitat.aq.upm.es/deh/adeh.pdf>
- ONU Hábitat. 2015. “Temas Hábitat III: 1 Ciudades Inclusivas: Documento sobre Ciudades Inclusivas”. Hábitat III Issue Papers. Nueva York, Estados Unidos: ONU.

- ONU Hábitat. 2015. “Temas Hábitat III: 20 vivienda: El Papel en la Vivienda”. Hábitat III Issue Papers. Nueva York, Estados Unidos: ONU.
- Pollock, Jody. 2015. “Cuatro vías para lograr ciudades más compactas y sostenibles en México”. Blog de Ciudades Sostenibles. Obtenido el 5 de noviembre de 2018. <https://blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2015/03/26/cuatro-vias-para-ciudades-mas-compactas-y-sostenibles-en-mexico/>
- Rodas, Ana Patricia. 2013. “La habitabilidad en la vivienda social en ecuador a partir de la visión de la complejidad: elaboración de un sistema de análisis”. X Seminario de Investigación Urbana y Regional. Editorial Javeriana. Bogotá, Colombia.
- Rogers, Richard & Gudmuchdjian Philip. 2008. “Ciudades para un pequeño planeta”. Editorial Gustavo Gili. Barcelona, España.
- Rueda, Salvador. 1997. “La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa”. Ciudades para un Futuro más Sostenible. Obtenido el 5 de noviembre de 2018. <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>
- Sabatini, Francisco. 2003. “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Programas Sociales. Santiago, Chile
- Sabatini, Francisco & Brain, Isabel. 2008. “La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”. EURE. Santiago, Chile
- Winchester, Lucy. 2006. “Desafíos para el desarrollo sostenible de las ciudades en América Latina y El Caribe”. Revista EURE (vol. XXXII, No.96), pp. 7-25. Santiago de Chile: EURE
- PMDOT del DMQ 2015-2025