MOMENTO 2

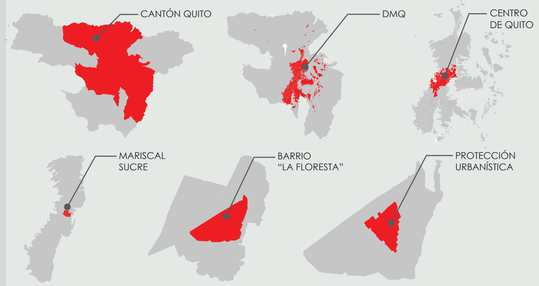
02

M2: Analítico
M2-1: Concepto + Historia
M2-2: Concepto + Barrio
M2-6: Concepto + Tratamiento Urba.
M2-9: Concepto + Lote
M2-10: Concepto + Patrimonio
M2-12: Concepto + Usuario
M2-13: Concepto + Ambiente

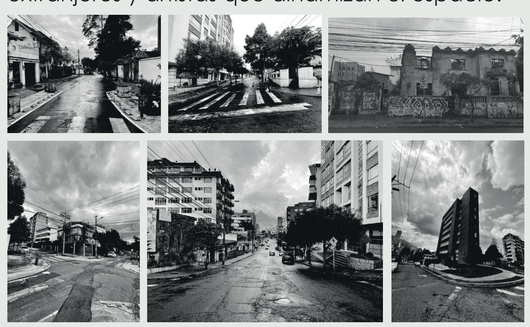
MOMENTO 2

ANALÍTICO

1 Concepto + Historia



La Floresta, fundada en 1917, es un barrio tradicional del centro norte de Quito, uno de los primeros en formarse a las afueras del centro histórico de la ciudad. Así mismo limita con otros barrios igual de importantes para la ciudad como son: La Mariscal, La Vicentina, El Dorado y Guápulo. En 2021 fue declarado como patrimonio cultural nacional de bienes inmuebles por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, esto por sus residencias tradicionales y la naturaleza del entorno. Mediante esta medida se planea preservar estos bienes ya que este barrio está en constante cambio por ser un espacio culturalmente muy atractivo, que alberga nuevas propuestas sociales y económicas con presencia de población joven, estudiantes universitarios, extranjeros y artistas que dinamizan el espacio.



ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

ESTUDIO HISTÓRICO

XL - L - M - S

XX
En inicio fue una ciudadela independiente de Quito, perteneciente a la parroquia rural de Guápulo.

1917
Influyó en el diseño original de la Floresta y respondía a parámetros de crecimiento del Quito moderno. invertiría en una estructura colonial.

1940
Obtuvo la categoría de parroquia urbana, en un proyecto de ciudad moderna; este proyecto los colocaría en uno de los principales barrios a ser atendidos por su demanda y por su punto estratégico de encuentro en el centro –norte de Quito.

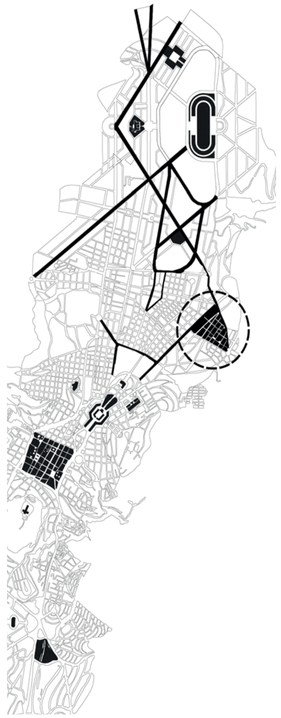
1946
Se produce un amplio crecimiento a partir de una traza vial en damero.

1947
Se enmarcó en las regulaciones del Plan Jones Odriozola una vez creada la parroquia urbana.

1968
Aparece un nuevo sector, donde existe trazado orgánico, que rompe el esquema planteado hasta el momento con manzanas ortogonales.

2016
Se otorga la Declaratoria como Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles al barrio La Floresta por parte del Ministerio de Cultura para su protección inmediata.

2021
Declaratoria como Patrimonio Cultural Nacional de los Bienes Inmuebles de valor patrimonial del Barrio La Floresta.



Plan Ordenador de Quito
Jones Odriozola, 1942



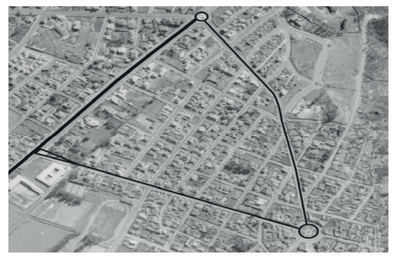
1928
Detalle del Mapa Topográfico del Ecuador. Servicio Geográfico Militar. 1928. Fuente: Terán Najas, Rosemarie, "La Floresta: patrimonio urbanístico de Quito (1900-1950)", 2018.



1949
Mapa de la Ciudad de Quito Año 1949. Fuente: Municipio de Quito.



1946
La Floresta adquiere la categoría de parroquia urbana, como resultado del esfuerzo de sus pobladores por consolidar la ciudadela formada en 1917. Fuente: Barrio La Floresta de Quito.



1956
Mapa de la Ciudad de Quito Año 1956. Fuente: Municipio de Quito.

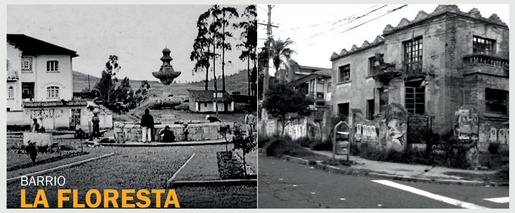


Plano de la Ciudad de Quito, 2016

MOMENTO 2

ANALÍTICO

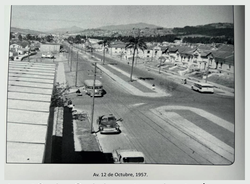
2 Concepto + Barrio



El barrio lleva este nombre ya que en sus inicios era una zona llena de flores, por lo que los españoles deciden nombrarla la "Floresta". En 1940 obtuvo la categoría de parroquia urbana, en un proyecto de ciudad moderna; este proyecto los colocaría en uno de los principales barrios a ser atendidos por su demanda y por su punto estratégico de encuentro en el centro – norte de Quito



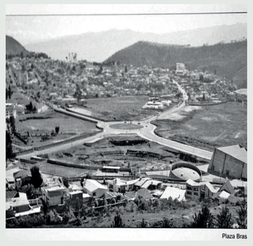
Calle Ladrón de Guevara. Fuente: Barrio La Floresta, Quito - Sin fecha



Av. 12 de Octubre. Fuente: Imágenes antiguas de Quito y el Ecuador - 1957



Fotografía de la confluencia de las avenidas 10 de agosto y Patria, 1970-1980. Se puede ver la pileta de la Insidia (de las focas) hoy perdida en el paso a desnivel de la avenida 12 de octubre y Patria. Fuente: Imágenes antiguas de Quito y el Ecuador:



Plaza Brasilia y el barrio La Floresta desde El Dorado; en primer plano el coliseo Rumiñahui en construcción. Fuente: Barrio La Floresta, Quito, Fotog. Reproducciones Moreno.



Plaza Artigas. Fuente: Imágenes antiguas de Quito y el Ecuador - Mediados siglo XX



"Inauguración Servicios Higiénicos Municipales, sector La Floresta, 1951." Fuente: Imágenes antiguas de Quito y el Ecuador.

ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

ESTUDIO URBANO

XL - L - M - S

Datos Generales

LA FLORESTA

Habitantes-2022

10 908 Hab.

135 Hab / Ha

Patrimonio

141 Bienes Patrimoniales

%Pendiente

11.2%

Tamaño (Ha)

7.94 m2/Hab

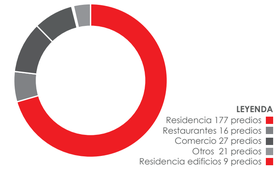
130.27 Ha

Tratamiento Urbanistico

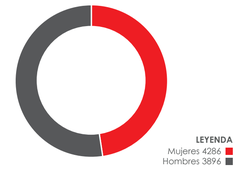
EE-PITUPF1
Sostenimiento
EE-PITUPF2
Protección Urbanística
EE-PITUPF3
Potenciación
EE-PITUPF4
Mejoramiento Gradual

Datos estadísticos

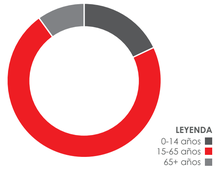
Población fija



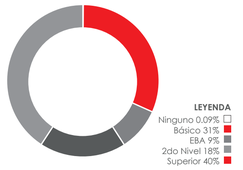
Población según sexo



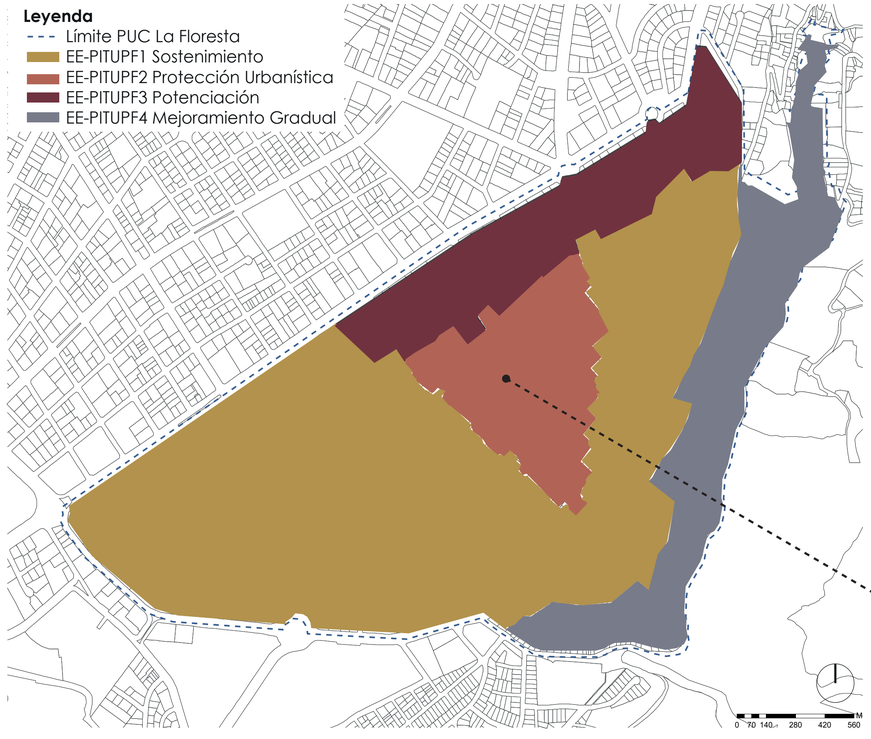
Población según edad



Población por educación



Normativa y Regulaciones PLAN PUGS DMQ



Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial en función de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente. En el territorio analizado existen 4 tratamientos: Sostenimiento, Protección Urbanística, Potenciación y Mejoramiento Gradual; mismos que serán analizados a profundidad dependiendo de cada proyecto. (Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)



PROTECCIÓN URBANÍSTICA

Se aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.

Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.
Tutora: Mag. Gabriela Megía G.
Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda
Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria
Firmas de Aprobación y Sellos
Esquema
Código: M2-2
Escala
Ubicación: Barrio "La Floresta"
Contenido: Concepto + Barrio
Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato
Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval
Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval
Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANALÍTICO

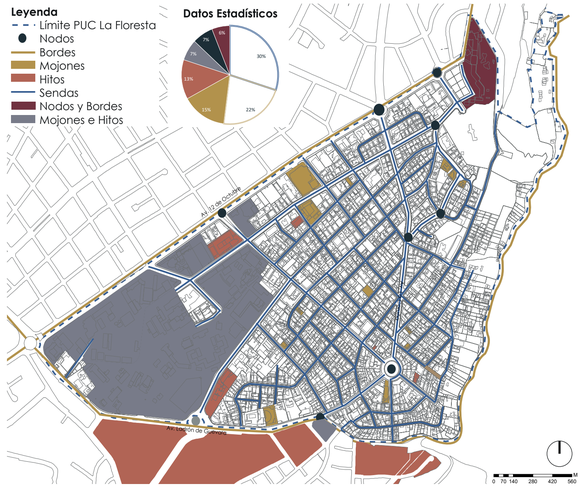
ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

ESTUDIO URBANO

XL - L - M - S

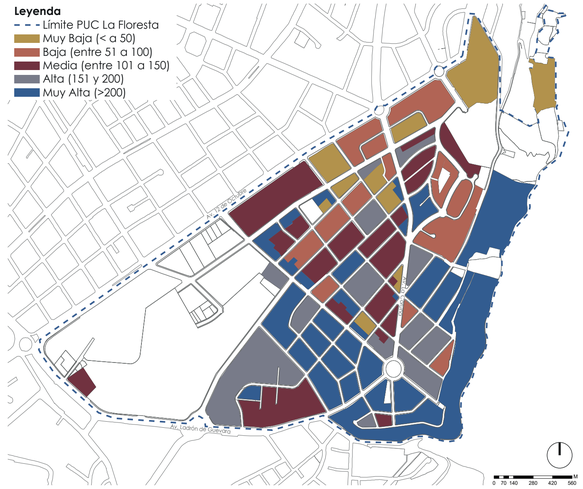
Concepto + Barrio 2

5 Sentidos de la forma



Nodos: Son los puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen focos intensivos de los que parte o a los que se encamina
= confluencias, sitios de una ruptura en el transporte.
Bordes: Elementos lineales que el observador no usa o no considera sendas. Son los límites entre dos fases o rupturas lineales de la continuidad.
Mojones: Son otro tipo de puntos de referencia, pero en el cual el espectador
no entra en él, sino que es exterior. Un objeto físico definido con bastante sencillez, por ejemplo, un edificio, una señal, una tienda o una montaña.
Hitos: Como un espacio de reconocimiento urbano que cumple con la condición de ser un lugar física y estructuralmente destacado y/o ser un lugar con una carga simbólica importante.
Sendas: Son conductos que sigue el observador normal, ocasional o potencialmente = calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas.
(Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)

Densidad Poblacional por manzanas

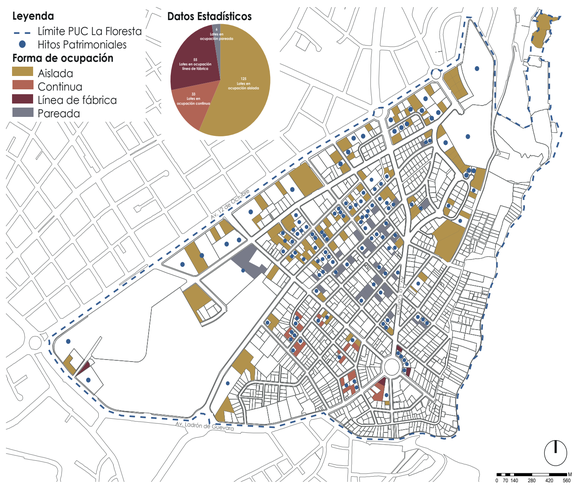


A partir del análisis realizado se estima que La Floresta actualmente tiene una densidad neta de 165,7 personas por hectárea. Las densidades más bajas se encuentran en la zona cercana a la Av. 12 de Octubre, mientras que la zona con densidades "altas" y "muy altas" se concentra en la zona este y sur de la calle Madrid. Al interior del polígono de La Floresta las características de densidad heterogéneas son un patrón definido de densidad. La distribución espacial de la densidad poblacional neta por sector censal, se puede observar que la mayor concentración de personas se identifica en la parte oriental sur del polígono de análisis y en la parte central del barrio.



Población Actual: 10.908 Hab.
(Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)

Construcciones Patrimoniales



Quito, 17 de marzo de 2021.- El Ministerio de Cultura y Patrimonio (MCyP), mediante Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A, declara al barrio La Floresta como Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles, a fin de establecer medidas de protección o salvaguarda de este sector del Distrito Metropolitano de Quito. (Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)



(Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)

Percepción Barrial



- La percepción general de la población encuestada sugiere limitar las actividades económicas vinculadas al comercio de escala sectorial, así como, promover la economía y el emprendimiento local.

- La cobertura vegetal de la zona este aporta significativamente a la calidad ambiental del PUC La Floresta.

- La ciudadanía demanda procesos participativos y capacitación en gestión de riesgos, debido al alto nivel de susceptibilidad a movimientos en masa en la zona este.

- Con alta presencia de restaurantes, que demandan doble jornada de recolección de residuos y un compromiso ambiental en el tratamiento de los residuos.

árboles - protección - tradición - jardín - áreas verdes - parques - patrimono - casas

Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.	Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema	Código: M2-3
Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Concepto + Barrio	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval		Escala / Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANALÍTICO

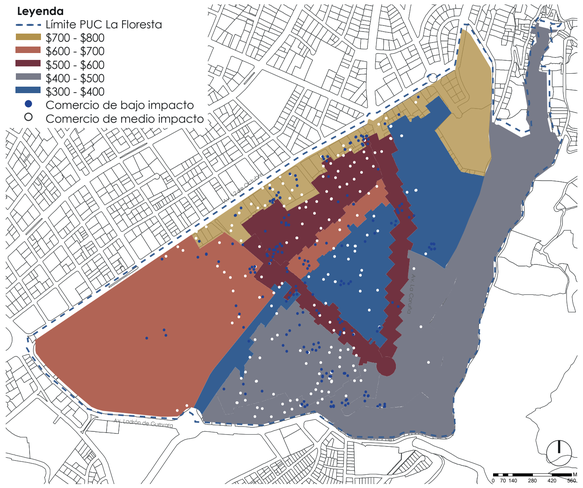
ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO “LA FLORESTA”

ESTUDIO URBANO

XL - L - M - S

Concepto + Barrio 2

AIVAS + Comercio



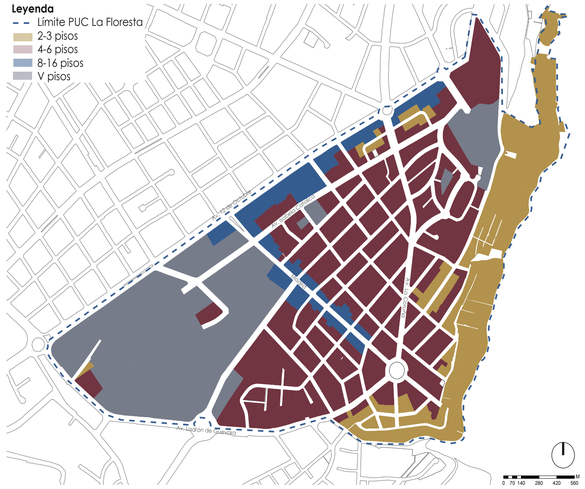
Los inmuebles que se encuentran con mayor frecuencia en venta son departamentos (1.378 dólares/m2), seguido por oficinas (1.466 dólares/m2), locales comerciales (1.611 dólares/m2) y en menor escala casas (1.050 dólares/m2). (Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)





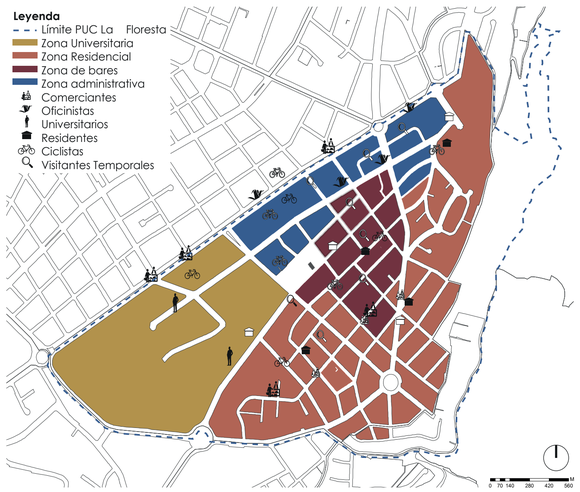
(Plan Parcial La Floresta, 2023).

Alturas de las edificaciones



El 48.9% del total del territorio analizado tiene asignado el uso de suelo residencial de media densidad, el cual corresponde a suelos urbanos consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte, donde se admiten edificaciones entre 4 y 6 pisos de altura mayoritariamente. Según la tipología (1-2-3), el 23.6% lo ocupa el uso de suelo residencial urbano de Media Densidad – 3, ubicado entre las calles Valladolid, Madrid y Av. La Coruña, incluido un tramo de la Av. Isabel La Católica y Av. Ladrón de Guevara. El uso de suelo equipamiento ocupa el 28.3% del área total, el mismo se ubica en el área de las universidades, en el Centro experimental de Educación Básica Quintiliano Sánchez ubicado en la calle Galavis y Av. Isabel La Católica, el parque la Floresta ubicado entre las calles Julio Zaldumbide y Valladolid, el parque Miravalle ubicado en la calle Rafael León. (Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)

Actividades Barriales / Lun-Jue / Vier-Dom



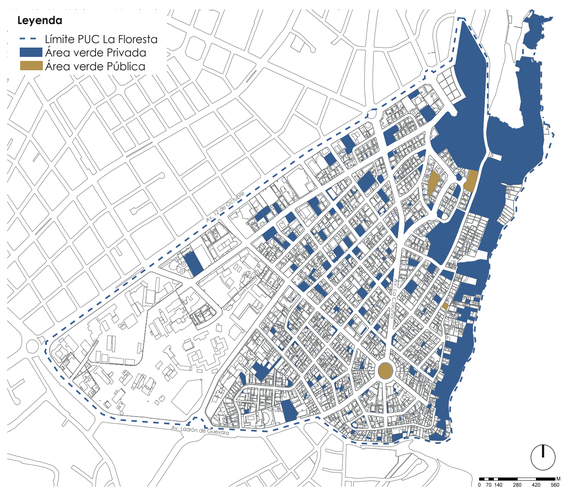
Se puede determinar que para el fin de semana los usuarios temporales son los que aumentan su presencia, el tráfico vehicular disminuye a diferencia de los días laborales. De igual manera los ciclistas aumentan. Las actividades nocturnas se concentran en la Av. Reina la Católica y las actividades diurnas se concentran en la parte residencial. (Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)





(Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)

Áreas Verdes Públicas y Privadas



De acuerdo con la población estimada en el censo 2010 en el área del PUC La Floresta es de 8.182 habitantes y de acuerdo con la definición de IVU refleja el resultado de 7.94 m2 por habitante, incluyendo el lote municipal, junto a la cancha de la Liga Barrial Guápulo. Si no se considera este espacio dentro del cálculo, el IVU baja a 5.54 m2 por habitante, menor al recomendado por la OMS.

Tipo de Área Verde		Área (m2)	Área (%)
des Públicas	Terreno Municipal	19661,28	27,27%
	Parques	19915,83	27,62%
	Parterre	21237,59	29,45%
	Redondeles	4166,44	5,78%
úblicos no verdes	Cancha	7127,06	9,88%
Total		**72108,2**	**100%**

(Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)

Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.
Tutora: Mag. Gabriela Megía G.
Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda
Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria
Firmas de Aprobación y Sellos
Esquema
Código: M2-4
Escala
Ubicación: Barrio "La Floresta"
Contenido: Concepto + Barrio
Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato
Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval
Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval
Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANALÍTICO

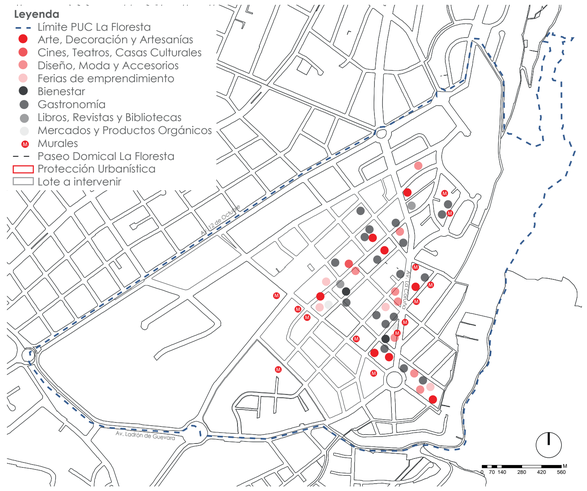
ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLOESTA"

ESTUDIO URBANO

XL - L - M - S

2 Concepto + Barrio

Actividades Sociales Barriales

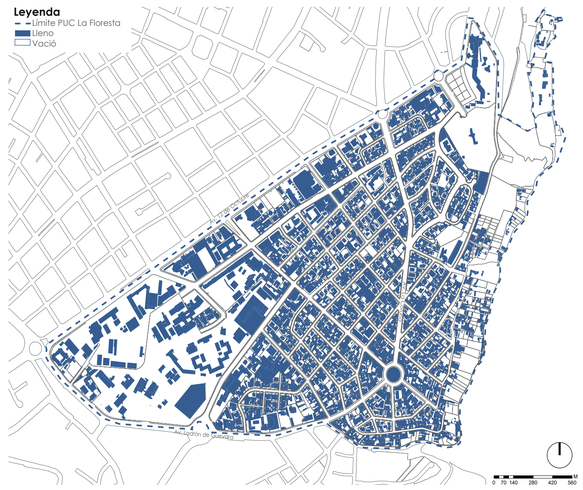


Este sector tradicional de Quito da cabida a diversas disciplinas culturales. Para identificar los espacios que albergan actividades culturales se ha hecho uso de la base de datos del "Colectivo Cultural De La Floresta", un espacio conformado por 100 moradores del sector que incluye a gestores culturales; como artistas plásticos, artesanos, diseñadores, cineastas y negocios o emprendimientos culturales. (Plan Parcial La Floresta, 2023)



(Plan Parcial La Floresta, 2023).

Llenos y vacíos

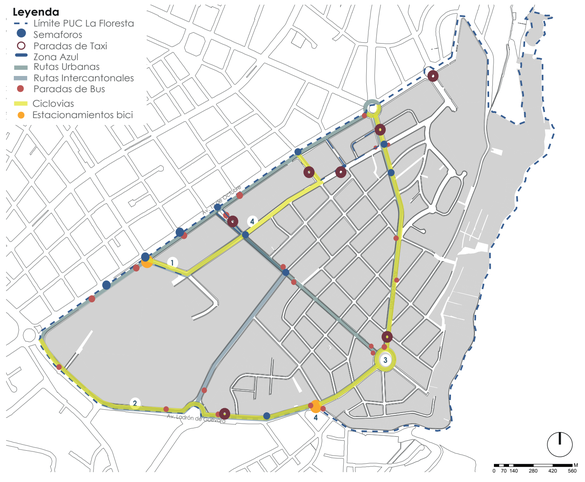


El sector de análisis presenta una alta ocupación de suelo de aproximadamente el 80%. Los vacantes urbanos que se distinguen en el plano son parques, terrenos de colegios y universidades, redondeles, canchas deportivas, y sitios de parqueadero. En donde el parque José Navarro es parte de estos vacantes urbanos.



(Plan Parcial La Floresta, 2023).

Movilidad



Paradas de Taxi

En la Floresta se tiene una flota de 186 taxis, los cuales esta distribuidos en seis paradas.



Semaforización

En la Floresta existen 11 semáforos vehiculares y peatonales.



Zona Azul

Existen 135 plazas de estacionamiento que se encuentran distribuidas en la zona norte del polígono de la Floresta.



Transporte Intercantonal

En el barrio transitan 4 rutas de transporte intercantonal de las siguientes cooperativas: Cooperativa Vingala, Libertadores del Valle, Termas Turis.



Paradas de Buses

En la Floresta existen 32 paradas de bus, distribuidas en las vías colectivas y locales entre las cuales se encuentran la Av. 12 de octubre, Coruña, Ladrón de Guevara, Madrid,

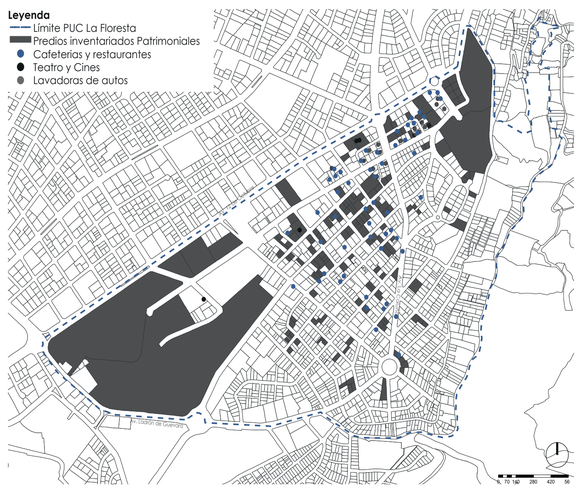


Estacionamiento Bici Quito

En la Floresta Existen dos estaciones de Bici Q. En el PUC, esta movilidad activa es una gran iniciativa a lo largo de las principales avenidas longitudinales. Gracias al proyecto "Mi Calle", ya que se ejecutaron proyectos de cruces seguro, ciclovías y pacificación vial.



Actividades comerciales



Se evidencia que la gran mayoría se encuentra predios privados, representando el 83% del inventario de La Floresta. Mismos que conforman algunas actividades económicas del barrio entre ellos: bares, teatros, cines, cafeterías y restaurantes. Es decir aprovechan el patrimonio con nuevas funcionalidades, generando un desarrollo económico. (Secretaria de Hábitat y Vivienda, 2023)

Establecimiento	Cantidad
Espacios culturales	14
Gastronomía	18
Bienestar	5
Modas / Diseño / Libros / Música	15
Tiendas / Bazares / Otros	9
Total	**61**

Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.		Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema	Código: M2-5
Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Concepto + Barrio	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval			Escala / Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANÁLISIS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS BARRIO "LA FLOESTA"

CONEXIÓN TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

XL - L - M - S

3 Tratamientos Urbanísticos

1 TUP: POTENCIACIÓN
3 Lotes: 7.486.22 m2
Altura: 16 pisos

Unidad de Actuación Urbanística
SEGURIDAD

2 TUPU: PROTECCIÓN URBANÍSTICA
3 Lotes: 937.82 m2
Altura: 4 pisos

3 TUP: POTENCIACIÓN
3 Lotes: 937.82 m2
Altura: 4 pisos

Tratamiento Verde adaptado a la propuesta urbanística, para un recorrido natural y seguro.

La topografía en la zona de estudio permite el juego en alturas lo que hace que los predios de intervención se vuelvan dinámicos.

Tratamiento vial, apertura de acera y reducción de carriles. Inclusión de mobiliario urbano, uniendo los lotes de intervención con actividades semejantes a los equipamientos.

4 TUS: SOSTENIMIENTO
3 Lotes: 971.03 m2
Altura: 8 pisos

LEYENDA
- Poligono de La Floresta
- UAU - Seguridad
- Lotes a intervenir
- Recorrido entre lotes a intervenir + Propuesta Urbana
- Radio de influencia Revalorización del patrimonio edificado



Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.	Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema	Código: M2-6
Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Plan Masa Urbano Grupal	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval		Escala / Fecha: Diciembre 2023

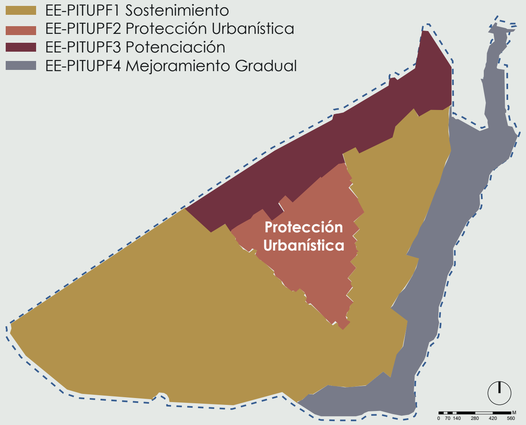
MOMENTO 2

ANALÍTICO

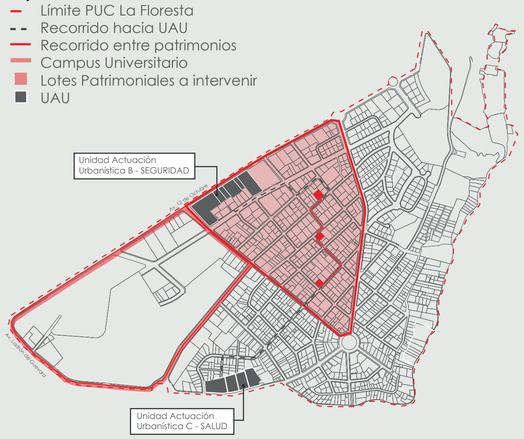
3 Concepto + Tratamiento Urbanístico

Tratamientos Urbanísticos

Leyenda
- Límite PUC La Floresta
- EE-PITUPF1 Sostenimiento
- EE-PITUPF2 Protección Urbanística
- EE-PITUPF3 Potenciación
- EE-PITUPF4 Mejoramiento Gradual



Leyenda
- Límite PUC La Floresta
- Recorrido hacia UAU
- Recorrido entre patrimonios
- Campus Universitario
- Lotes Patrimoniales a intervenir
- UAU



ANÁLISIS GENERAL URBANO TRATAMIENTO URBANO

ESTUDIO TRATAMIENTO URBANO DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA

XL - L - M - S

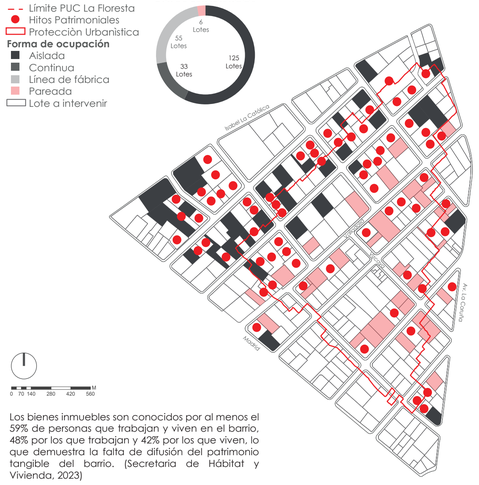
PATRIMONIO EDIFICADO

Construcciones Patrimoniales

LEYENDA
- Límite PUC La Floresta
- Hitos Patrimoniales
- Protección Urbanística

Forma de ocupación
- Aislada
- Continua
- Línea de fábrica
- Pareada
- Lote a intervenir

DATOS ESTADÍSTICOS



Los bienes inmuebles son conocidos por al menos el 59% de personas que trabajan y viven en el barrio, 48% por los que trabajan y 42% por los que viven, lo que demuestra la falta de difusión del patrimonio tangible del barrio. (Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)

PATRIMONIO EDIFICADO

Usos actuales del Inventario Selectivo

LEYENDA
- Límite PUC La Floresta
- Abandonado
- Comercio
- Equipamiento
- Vivienda
- Administrativos
- Protección Urbanística
- Lote a intervenir

DATOS ESTADÍSTICOS





Una de las consideraciones más importantes dentro de la conservación del patrimonio arquitectónico, es que el bien se mantenga utilizado, ya que la falta de uso y mantenimiento acelera su deterioro. Dentro del levantamiento de 2018, de la UAH-DMGT sólo el 1% de los inmuebles se encontraba abandonado. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

PATRIMONIO NATURAL

Áreas Verdes Públicas - Privadas

LEYENDA
- Límite PUC La Floresta
- Área verde Privada
- Área verde Pública
- Protección Urbanística
- Lote a intervenir

DATOS ESTADÍSTICOS





ORDENANZA METROPOLITANA No. 041-2022, "SECCIÓN V DE LA PROTECCIÓN, FOMENTO Y PRESERVACIÓN DEL ARBOLADO URBANO Y BIODIVERSIDAD ASOCIADA EN EL MARCO DE LA RED VERDE URBANA", Artículo 3623. Se declara protegido al arbolado patrimonial inventariado y a todos los árboles en suelo urbano, tanto en espacio público como en los privados.

Construcciones Patrimoniales que requieren una intervención de Restauración y Reestructuración

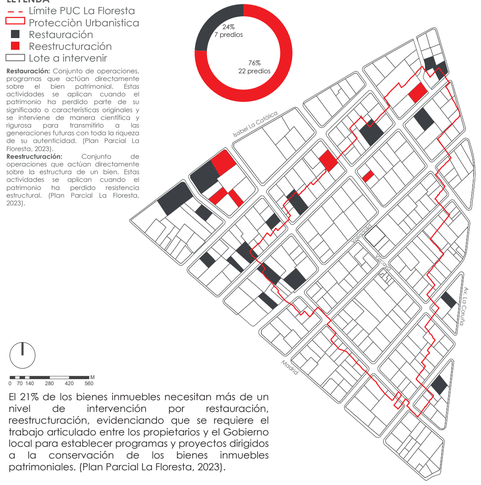
LEYENDA
- Límite PUC La Floresta
- Protección Urbanística
- Restauración
- Reestructuración
- Lote a intervenir

Restauración: Conjunto de operaciones, programas que actúan directamente sobre el bien patrimonial. Estas actividades se aplican cuando el patrimonio ha perdido parte de su significado o características originales y se interviene de manera científica y rigurosa para transmitirlo a las generaciones futuras con toda la riqueza de su autenticidad. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

Reestructuración: Conjunto de operaciones que actúan directamente sobre la estructura de un bien. Estas actividades se aplican cuando el patrimonio ha perdido resistencia estructural. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

DATOS ESTADÍSTICOS





El 21% de los bienes inmuebles necesitan más de un nivel de intervención por restauración, reestructuración, evidenciando que se requiere el trabajo articulado entre los propietarios y el Gobierno local para establecer programas y proyectos dirigidos a la conservación de los bienes inmuebles patrimoniales. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

Grado de protección del Inventario

LEYENDA
- Límite PUC La Floresta
- Condicionada
- Parcial
- Protección Urbanística
- Lote a intervenir

Condicionada: Corresponde a bienes inmuebles catalogados como Patrimoniales en los que, su interior, puede presentar niveles de deterioro o de intervenciones que hayan ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, susceptibles de ser modificadas en concordancia con sus características volumétricas, compositivas y de materiales a nivel de fachada y poniendo en valor su aporte al conjunto e imagen urbana. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

Parcial: Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso, contemplando elementos de conservación obligatoria y elementos que puedan ser susceptibles de modificación. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

DATOS ESTADÍSTICOS





Con base en el análisis de las fichas que forman parte del inventario selectivo del sector La Floresta, no existen inmuebles bajo la figura de protección absoluta. El 29% de los inmuebles fue establecido como protección parcial y el 71% como de protección condicionada. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

Lleno y vacíos

LEYENDA
- Límite PUC La Floresta
- Llenos - contexto
- Llenos - lote a intervenir
- Protección Urbanística
- Lote a intervenir



El sector de análisis presenta una alta ocupación de suelo de aproximadamente el 80%. Los vacantes urbanos que se distinguen en el plano son parques, terrenos de colegios y universidades, redondeles, canchas deportivas, y sitios de parqueadero. En donde el parque Jose Navarro es parte de estos vacantes urbanos.

Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.		Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema	Código: M2-7
Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Concepto + Tratamiento Urbanístico	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval			Escala / Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANÁLISIS GENERAL URBANO TRATAMIENTO URBANO

ESTUDIO TRATAMIENTO URBANO DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA

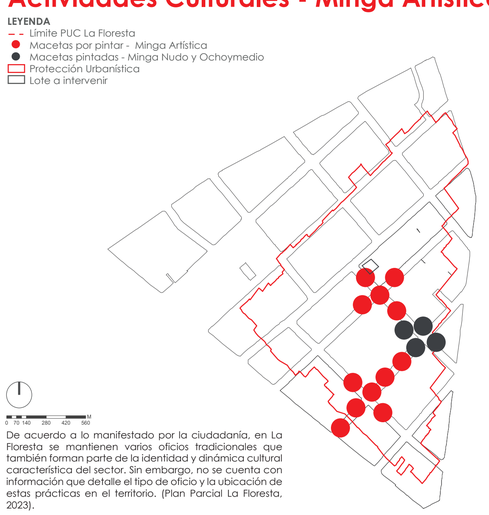
XL - L - M - S

ANALÍTICO

Concepto + Tratamiento Urbanístico 3

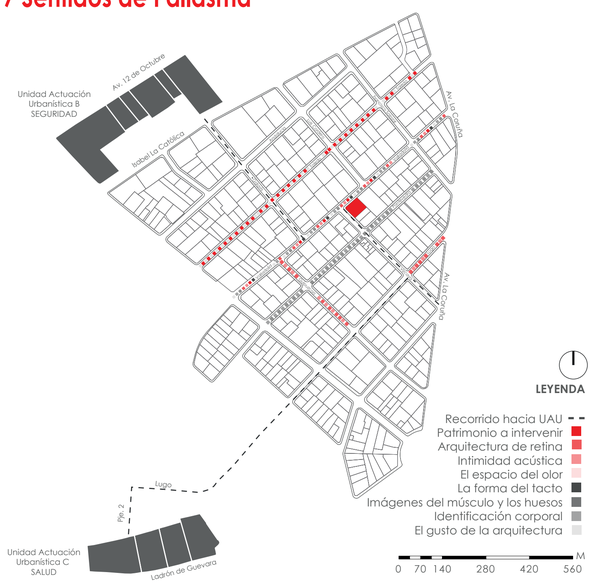
PATRIMONIO CULTURAL

Actividades Culturales - Minga Artística

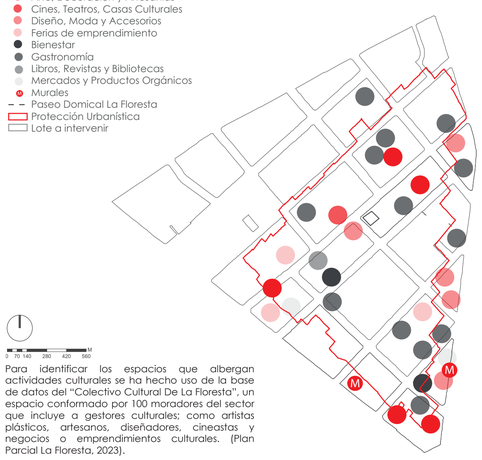


De acuerdo a lo manifestado por la ciudadanía, en La Floresta se mantienen varios oficios tradicionales que también forman parte de la identidad y dinámica cultural característica del sector. Sin embargo, no se cuenta con información que detalle el tipo de oficio y la ubicación de estas prácticas en el territorio. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

7 Sentidos de Pallasma

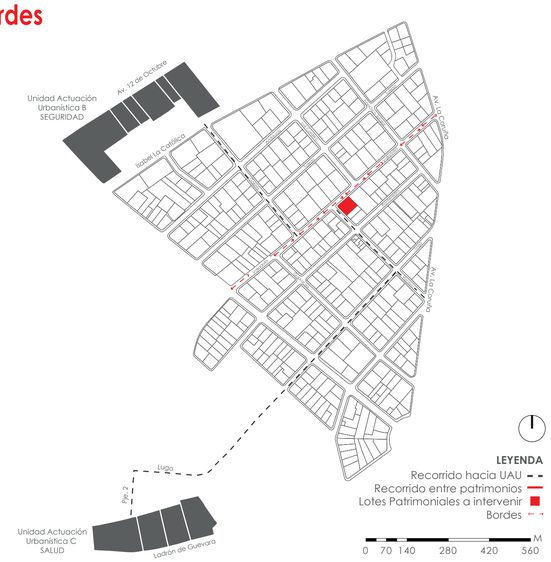


Actividades Sociales

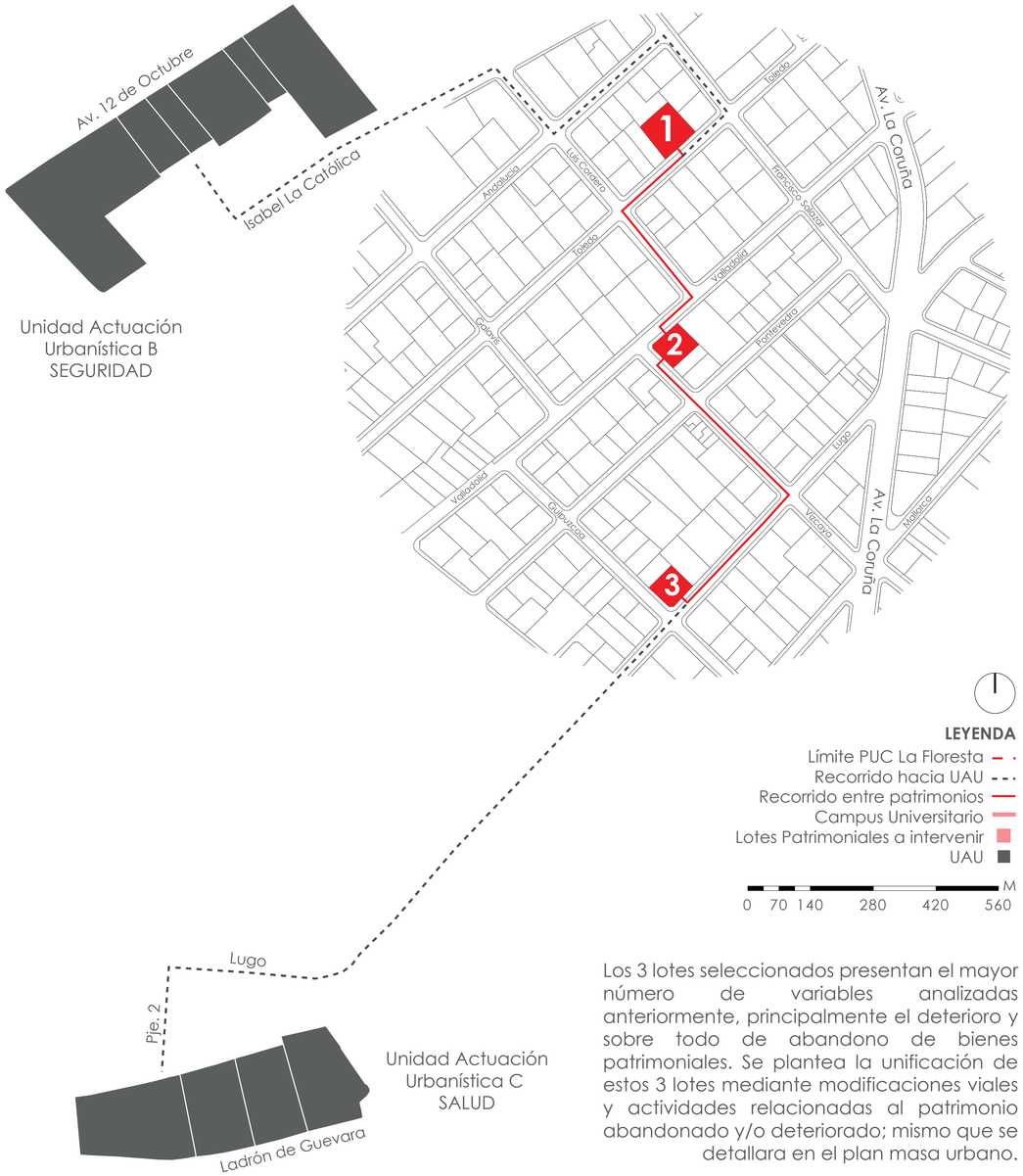


Para identificar los espacios que albergan actividades culturales se ha hecho uso de la base de datos del "Colectivo Cultural De La Floresta", un espacio conformado por 100 moradores del sector que incluye a gestores culturales; como artistas plásticos, artesanos, diseñadores, cineastas y negocios o emprendimientos culturales. (Plan Parcial La Floresta, 2023).

Bordes



CONCLUSIÓN



Los 3 lotes seleccionados presentan el mayor número de variables analizadas anteriormente, principalmente el deterioro y sobre todo de abandono de bienes patrimoniales. Se plantea la unificación de estos 3 lotes mediante modificaciones viales y actividades relacionadas al patrimonio abandonado y/o deteriorado; mismo que se detallara en el plan masa urbano.

Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.	Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema	Código: M2-8	Escala
Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Concepto + Tratamiento Urbanístico	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval			Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANALÍTICO

4 Concepto + Lote



CICLO DE VIDA

HABITAR EL PATRIMONIO

- Cambio de función
- Misma edificabilidad
- Mejoramiento estructural
- Reducción de residuos

ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

ESTUDIO PREDIAL

XL - L - M - S

Elección de predio



CARACTERISTICAS
Lote patrimonial en abandono.
Lote sin función establecida.
Presencia de áreas verdes privadas – matorral.
Grado de protección condicionada.
Al ser un bien patrimonial no esta considerada para una intervención de restauración ni reestructuración.
Zona con mayor afluencia de actividades socioculturales: ferias y mingas.





Imagen 1. Vista desde la calle Valladolid



Imagen 2. Vista desde la calle Valladolid



Imagen 3. Vista desde la calle Vizcaya



Imagen 4. Vista desde la calle Valladolid y Vizcaya



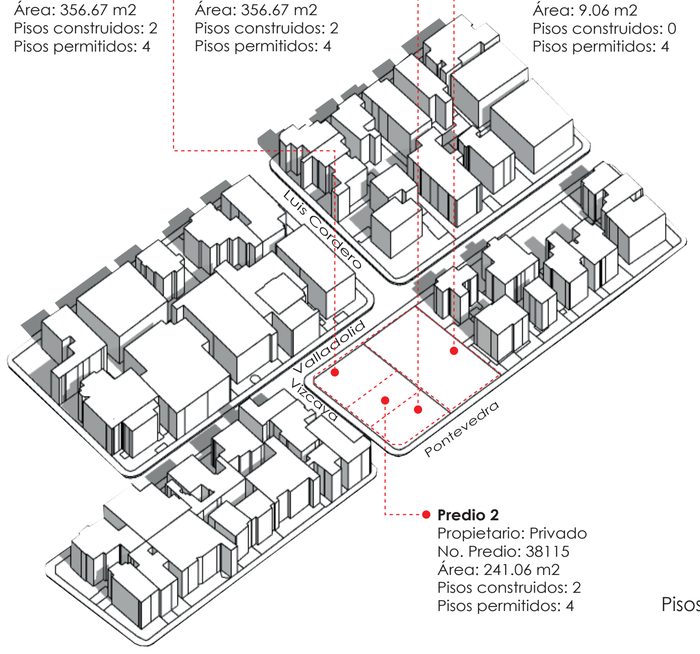
Imagen 5. Vista áerea sector de estudio. Fuente: Facebook - Proyecto #MiCalle (2017)

Análisis Predial

Predio Patrimonial 1
Propietario: Privado
No. Predio: 39938
Área: 356.67 m2
Pisos construidos: 2
Pisos permitidos: 4

Predio 3
Propietario: Privado
No. Predio: 7946
Área: 356.67 m2
Pisos construidos: 2
Pisos permitidos: 4

Predio 4
Propietario: Privado
No. Predio: 94364
Área: 9.06 m2
Pisos construidos: 0
Pisos permitidos: 4

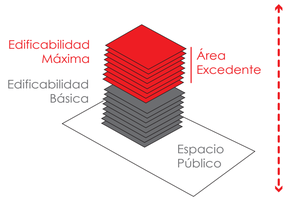


Predio 2
Propietario: Privado
No. Predio: 38115
Área: 241.06 m2
Pisos construidos: 2
Pisos permitidos: 4



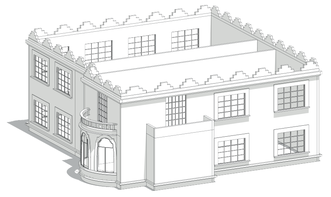
Predio forma parte del Parimonio Cultural Nacional. Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A.

Zona: C4 (C304-70)
Lote mínimo: 300m2
Frente mínimo: 10m
COS PB: 70%
COS total: 280%



PROPUESTA:
Área Total: 2024.82 m2
COS Pb (70%): 1417.37 m2
COS Total (280%): 5669.50 m2
Pisos : 5 construidos * espacio público

Distribución espacial:
De una a dos plantas. Con un vestíbulo distribuidor con escaleras interiores. Este tipo de vivienda era conocida como: La Villa o Chalet.



Materialidad:
Mampostería portante. Teja en las cubiertas (inclinadas.)

Vivienda patrimonial:
Originalmente las viviendas eran casas vacacionales dentro de la ciudad. Tenían grandes dimensiones y debían estar rodeadas por áreas verdes.





Imagen 6. Vista áerea sector de estudio. Fuente: Google Maps (2023)

MOMENTO 2

ANALÍTICO

5 Concepto + Patrimonio

ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

ESTUDIO PREDIAL

XL - L - M - S

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CÁTOLICA DEL ECUADOR FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES CARRERA DE ARQUITECTURA								
ENTIDAD INVESTIGADORA:				**FICHA BI-1 DE REGISTRO**				
REGISTRADO POR:				**ARCHIVO No.**		**REGISTRO No:**	1-oct	
DENOMINACION DEL BIEN INMUEBLE:				**CODIGO DE BIENES**	IBI-17-01-23-000-000406			
NOMBRE:				**CLAVE CATASTRAL:**	1030504003			
TENENCIA		**USOS**	**LOCALIZACION**					
ESTATAL		**ORIGINAL**	**PROVINCIA:**	PICHINCHA	**CANTÓN** QUITO		**CIUDAD** QUITO	
MUNICIPAL	X							
MILITAR			**PARROQUIA**	Ma. Sucre	**CALLE PRINCIPAL** VIZCAYA		**No.**	N24G
RELIGIOSO		**ACTUAL**			**INTERSECCION** VALLADOLIS			
PRIVADO			**URBANA**	X	**RECINTO:**		**COMUNIDAD:**	
OTROS:			**RURAL**		**SITIO:**		**OTROS:**	
			COORDENADAS GEOGRAFICAS UTM: X=501841.38 / Y=9977032.38					

FOTO 1-2





FOTO 3-4





AREA CONSTRUIDA:		**AREA DEL TERRENO:**	1204.67 m2		
EPOCA CONSTRUCCION				**FOTO PRINCIPAL**	
SIGLO		**FECHA / DECADA**			
XVI - XVII (1600)		1920			
XVII - XVIII (1700)					
XVIII - XIX (1800)					
XX (1900 A 1999)	X				
XXI (2000 en Adelante)					
ESTADO DE CONSERVACION (%)					
SOLIDO					
DETERIORADO					
RUINOSO			X		
ACCIONES EMERGENTES RECOMENDADAS					
Predio perteneciente al patrimonio cultural nacional mediante Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A de fecha 17 de marzo de 2021. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría técnica respectiva"					
VULNERABILIDAD					
RIESGOS NATURALES					
ERUPCIONES		**INUNDACIONES**	X		
SISMOS		**FALLAS GEOLÓGICAS**			
DESLAVES		**OTROS**			
ANTROPICOS					
Conflictos Tenencia		**Abandono**	X	**FOTOGRAFO:**	Johana Pacheco
Malas intervenciones		**Otros**		**FECHA FOTOGRAFIA:**	29-09-2023







MOMENTO 2

ANALÍTICO

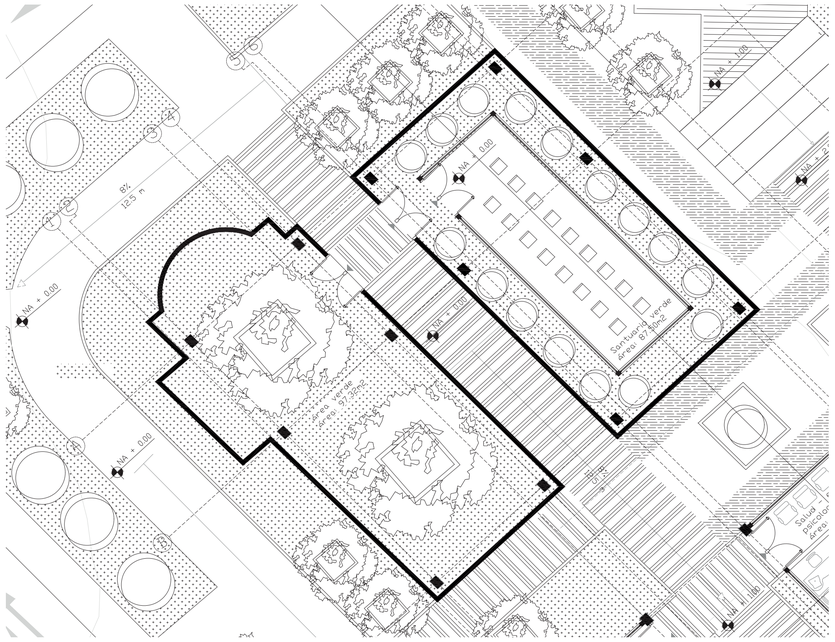
ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

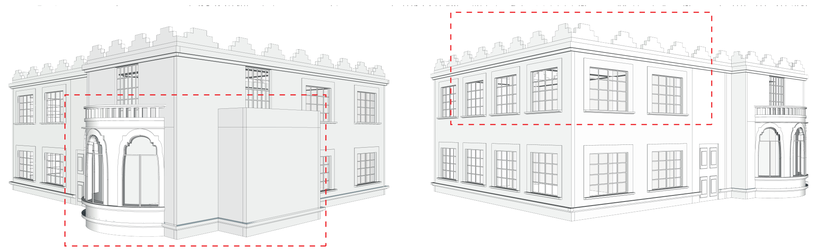
INTERVENCIÓN PATRIMONIAL

XL - L - M - S

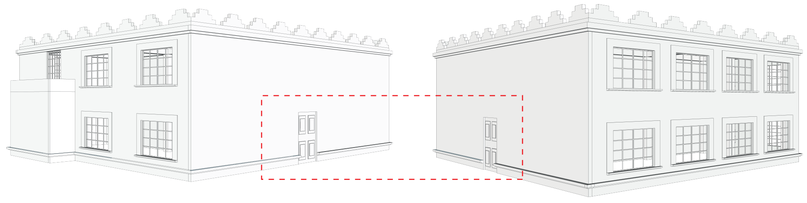
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

INTERVENCIÓN PATRIMONIAL





Restauración de zonas deterioradas y elimanadas por el paso del tiempo.



Insersión de puertas para ingreso y salida desde el patrimonio hacia el diseño de espacios exteriores como la plaza de bienvenida.









5 Concepto + Patrimonio

Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.	Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema	Código: M2-11	Escala
Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Concepto + Patrimonio	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval			Fecha: Diciembre 2023

MOMENTO 2

ANALÍTICO

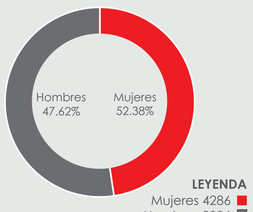
Concepto + usuario 6

Necesidades por percepción según encuestas

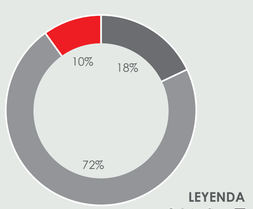
50.3% 142 personas	No tienen apropiación cultural, desconocimiento cultural y bienes inmuebles patrimoniales.
31.6% 89 personas	Mejoramiento de iluminación en espacios públicos.
28.7% 81 personas	Promoción de conservación del patrimonio e identidad barrial.
48% 135 personas	Requieren mejoras y solicitan aumento de espacios verdes públicos.



Población según sexo



Población según edad



ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

ESTUDIO DE USUARIOS Y NECESIDADES

XL - L - M - S

FAMILIAS



0 - 60 Años

NECESIDADES
- Seguridad / Espacios seguros
- Liberación / Amplitud espacial
- Cercanía /Equipamientos cercanos

ACTIVIDADES
- Sentir seguridad en todos los lugares
- Jugar y descanzar en nuevos espacios
- Recorrer distancias cortas

ACTORES Y HORARIOS
- Personas permanetes 00:00 - 24:00

UNIVERSITARIOS



18 - 35 Años

NECESIDADES
- Descanzo / Espacios de descanzo
- Actividad / Puntos activos
- Seguridad / Espacios seguros

ACTIVIDADES
- Descanzar en espacios especificos
- Distracción sana y segura
- Sentir seguridad en todos los lugares

ACTORES Y HORARIOS
- Personas flotantes 06:00 - 21:00

COMERCIANTES



15 - 65 Años

NECESIDADES
- Trabajo / Lugares de trabajo
- Libertad / Amplitud espacial
- Permisos / Lugares especificos

ACTACTIVIDADES
- Trabajar
- Trabajar en espacios amplios
- Trabajar con permisos legales

ACTORES Y HORARIOS
- Personas semipermanetes 07:00 - 20:00

ARTISTAS



15 - 65 Años

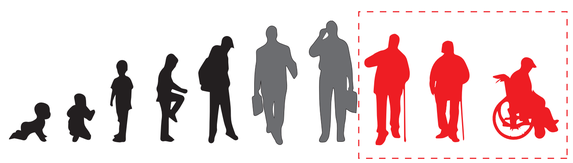
NECESIDADES
- Trabajo / Lugares de trabajo
- Libertad / Amplitud espacial
- Descanzo / Espacios de descanzo

ACTIVIDADES
- Trabajar
- Trabajar en espacios amplios
- Descanzar en espacios especificos

ACTORES Y HORARIOS
- Personas semipermanetes 07:00 - 17:00

Elección de usuario

Permanencia en el barrio — **55 adultos mayores**



Índice de envejecimiento **55.40%** ---▶ Mayor **permanencia** para que puedan **revalorizar** el concepto.

Pontificia Universidad Católica del Ecuador — Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes

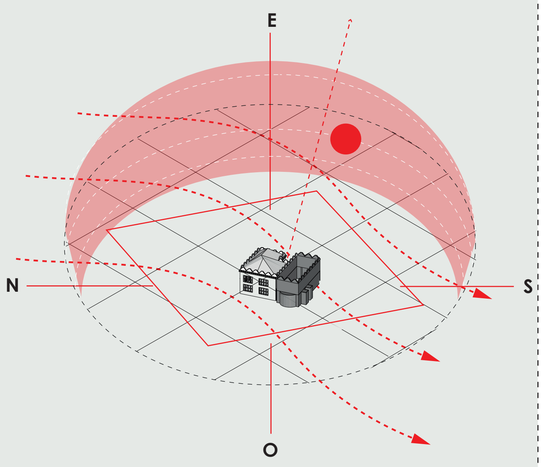
Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.
Tutora: Mag. Gabriela Megía G.
Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda
Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria
Firmas de Aprobación y Sellos:
Esquema:
Código: M2-12
Escala:
Fecha: Diciembre 2023
Ubicación: Barrio "La Floresta"
Contenido: Concepto + Usuario
Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato
Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval
Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval

MOMENTO 2

ANALÍTICO

7

Concepto + ambiente



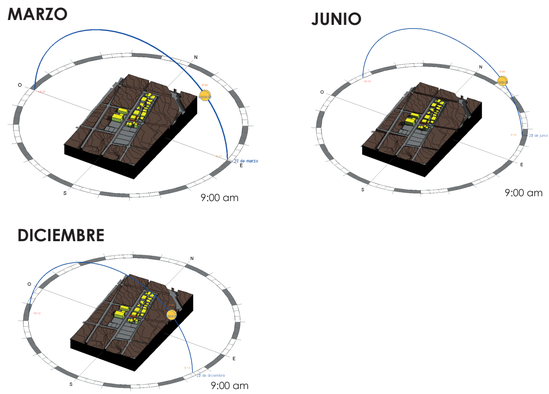
Según este análisis demuestra que por la ubicación la fachada este va a ser la que mas va a recibir los rayos solares, siendo las fachadas sur, y oeste las mas frías. Es por ello que la fachada este debe contener la mayor cantidad posible de calor mediante la materialidad para que durante la noche la baja de temperatura sea modera, adicional se debe implementar calefactores para que los usuarios mayores independientes no sufran las consecuencias de las bajas de temperaturas. Adicional la zona del patio central entre las dos edificaciones va a ser la más fría es por ello por lo que la materialidad en esta zona va a depender mucho para que los niveles de confort no disminuyan.

ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO “LA FLORESTA”

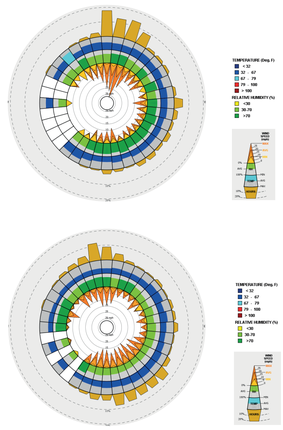
ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA ZONA

XL - L - M - S

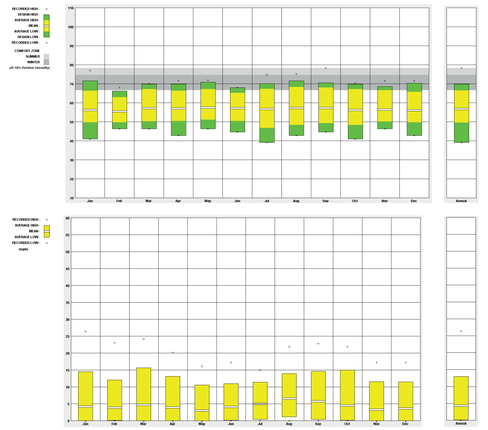
Análisis Diseño Pasivo - Estudio de soltisio



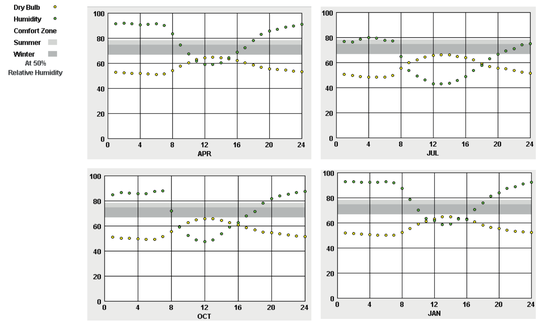
Análisis Diseño Pasivo - Estudio de vientos



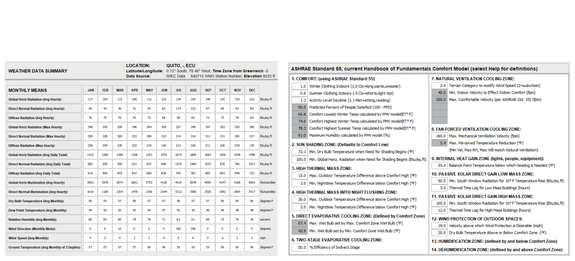
Análisis Diseño Pasivo - Estudio de humedad



Análisis Diseño Pasivo - Estudio de humedad relativa



Análisis Diseño Pasivo - Datos para confort de usuario



WEATHER DATA SUMMARY — LOCATION: QUITO, , ECU; Latitude/Longitude: -0.13° South, 78.48° West; Time Zone from Greenwich: -5.0; Data Source: WMO Data 546710 WMO Station Number; Elevation 9220 ft

MONTHLY MEANS	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	
Global Horiz Radiation (Avg Hourly)	127	105	120	109	112	120	129	150	146	135	135	132	Btu/sq ft
Direct Normal Radiation (Avg Hourly)	36	42	46	31	34	83	114	123	87	69	63	84	Btu/sq ft
Diffuse Radiation (Avg Hourly)	76	75	76	78	75	61	49	58	72	73	76	64	Btu/sq ft
Global Horiz Radiation (Max Hourly)	246	241	228	246	204	204	223	237	248	247	252	239	246 Btu/sq ft
Direct Normal Radiation (Max Hourly)	228	228	209	222	209	218	214	219	221	231	206	227	Btu/sq ft
Diffuse Radiation (Max Hourly)	228	228	176	192	139	149	153	228	211	228	228	179	Btu/sq ft
Global Horiz Radiation (Avg Daily Total)	1412	1284	1286	1266	1351	1333	1473	1866	1683	1566	1558	1466	Btu/sq ft
Direct Normal Radiation (Avg Daily Total)	682	599	596	621	607	996	1275	1465	1047	835	760	1017	Btu/sq ft
Diffuse Radiation (Avg Daily Total)	416	366	365	447	486	636	701	782	800	883	948	772	Btu/sq ft
Global Horiz Illumination (Avg Hourly)	3801	3546	3674	3602	3702	4120	4518	5048	4936	4147	4166	4043	footcandles
Direct Normal Illumination (Avg Hourly)	1610	1385	1264	1478	1598	2244	3112	3986	2928	2992	2855	2417	footcandles
Dry Bulb Temperature (Avg Monthly)	56	55	57	56	57	57	56	57	57	56	56	56	degrees F
Dew Point Temperature (Avg Monthly)	46	46	46	46	46	46	47	47	47	46	46	46	46 degrees F
Relative Humidity (Avg Monthly)	80	80	80	79	76	76	75	71	63	61	69	73	76 76 percent
Wind Direction (Monthly Mode)	E	E	SE	E	E	E	E	E	SSE	SSE	E	E	E degrees
Wind Speed (Avg Monthly)	4	3	4	3	3	4	5	6	5	4	3	3	mph
Ground Temperature (Avg Monthly at 3 Depths)	57	57	57	57	56	56	55	55	55	56	56	56	degrees F

ASHRAE Standard 55, current Handbook of Fundamentals Comfort Model (select Help for definitions)

1. COMFORT: (using ASHRAE Standard 55)
- 1.0 Winter Clothing Indoors (1.0 Clo=long pants,sweater)
- 0.6 Summer Clothing Indoors (.5 Clo=shorts,light top)
- 1.2 Activity Level Daytime (1.1 Met=sitting,reading)
- 80.0 Predicted Percent of People Satisfied (100 - PPD)
- 65.6 Comfort Lowest Winter Temp calculated by PMV model(ET* F)
- 74.4 Comfort Highest Winter Temp calculated by PMV model(ET* F)
- 76.7 Comfort Highest Summer Temp calculated by PMV model(ET* F)
- 83.0 Maximum Humidity calculated by PMV model (%)

2. SUN SHADING ZONE: (Defaults to Comfort Line)
- 72.1 Min. Dry Bulb Temperature when Need for Shading Begins (°F)
- 69.2 Min. Global Horiz. Radiation when Need for Shading Begins (Btu/sq ft)

3. HIGH THERMAL MASS ZONE:
- 15.0 Max. Outdoor Temperature Difference above Comfort High (°F)
- 3.0 Min. Nighttime Temperature Difference below Comfort High (°F)

4. HIGH THERMAL MASS WITH NIGHT FLUSHING ZONE:
- 20.0 Max. Outdoor Temperature Difference above Comfort High (°F)
- 3.0 Min. Nighttime Temperature Difference below Comfort High (°F)

5. DIRECT EVAPORATIVE COOLING ZONE: (Defined by Comfort Zone)
- 67.0 Max. Wet Bulb set by Min. Comfort Zone Wet Bulb (°F)
- 45.0 Min. Wet Bulb set by Min. Comfort Zone Wet Bulb (°F)

6. TWO-STAGE EVAPORATIVE COOLING ZONE:
- 30.0 % Efficiency of Indirect Stage

7. NATURAL VENTILATION COOLING ZONE:
- 2.7 Terrain Category to modify Wind Speed (1=suburban)
- 40.0 Min. Indoor Velocity to Effect Indoor Comfort (fpm)
- 200.0 Max. Comfortable Velocity (per ASHRAE Std. 55) (fpm)

8. FAN-FORCED VENTILATION COOLING ZONE:
- 600.0 Max. Mechanical Ventilation Velocity (fpm)
- 5.00 Max. Pre-cool Temperature Reduction (°F)
- (Min Val, Max Val, Max DB match Natural Ventilation)

9. INTERNAL HEAT GAIN ZONE (lights, people, equipment):
- 55.0 Balance Point Temperature below which Heating is Needed (°F)

10. PASSIVE SOLAR DIRECT GAIN LOW MASS ZONE:
- 70.0 Min. South Window Radiation for 10° F Temperature Rise (Btu/sq ft)
- 5.0 Thermal Time Lag for Low Mass Buildings (hours)

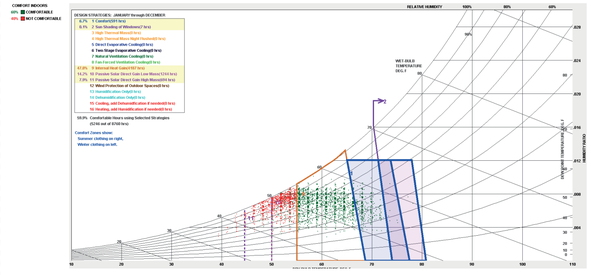
11. PASSIVE SOLAR DIRECT GAIN HIGH MASS ZONE:
- 200.0 Min. South Window Radiation for 10° F Temperature Rise (Btu/sq ft)
- 12.0 Thermal Time Lag for High Mass Buildings (hours)

12. HUMIDIFICATION ZONE: (Defined by and below Comfort Zone)
- 30.1 Velocity above which Wind Protection is Desirable (mph)
- 20.0 Dry Bulb Temperature Above or Below Comfort Zone (°F)

13. HUMIDIFICATION ZONE: (Defined by and below Comfort Zone)

14. DEHUMIDIFICATION ZONE: (Defined by and above Comfort Zone)

Análisis Diseño Pasivo - Resultados de análisis



Pontificia Universidad Católica del Ecuador — Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes	Proyecto de Titulación: Revalorización del patrimonio edificado, el habitar del patio.	Tutora: Mag. Gabriela Megía G.	Asesoría en Representación Gráfica: Arq. José Granda	Asesoría en Estructuras: Ing. Luis Soria	Firmas de Aprobación y Sellos	Esquema
	Ubicación: Barrio "La Floresta"	Contenido: Concepto + Ambiente	Autor / a: Johana Karina Pacheco Tonato	Asesoría en Tecnología: Arq. Hugo Sandoval	Asesoría en Espacio Público: Arq. Alejandra Sandoval	

Código: M2-13 — Escala — Fecha: Diciembre 2023