Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Seréis mis testigos

VIVIENDA COLECTIVA SOCIAL EN LA PARROQUIA IÑAQUITO COMO HERRAMIENTA DE JUSTICIA ESPACIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Joffre Daniel Vélez Zambrano

Director: Mtr. Arq. Oswaldo Paladines Zurita

2023

QUITO EN CRISIS

CRECIMIENTO SIN
REGULARIZACIÓN



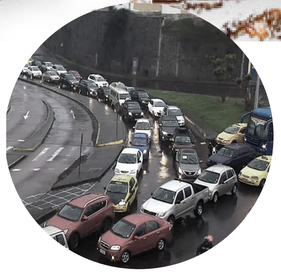


NUEVAS URBANIZACIONES EXCLUSIVAS:
MÁS RECURSOS DE LA CIUDAD
A QUIENES MÁS TIENEN











TRÁFICO Y MAL ESTADO DEL
TRASNPORTE PÚBLICO

MENOS INGRESOS:
ASENTAMIENTOS DE HECHO





EXCLUSIÓN
SOCIOECÓNOMICA

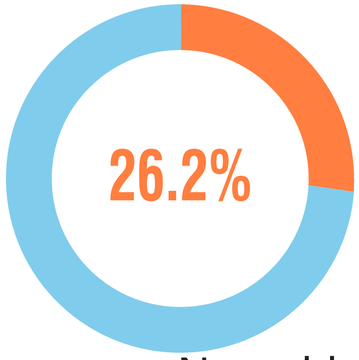


CONFLICTOS SOCIALES
PROVOCADOS POR LA
DESIGUALDAD

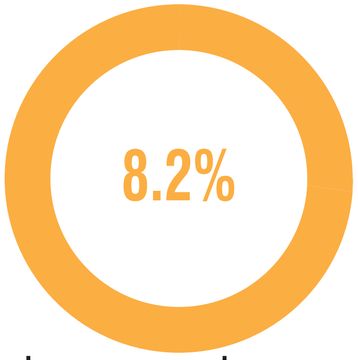


EL PROBLEMA TIENE ORIGEN SOCIOECONÓMICO

QUITO ES LA CIUDAD CON MAYOR POBREZA DEL PAÍS



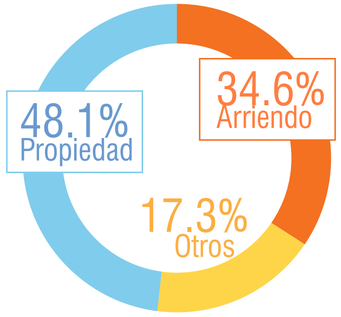
Pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas



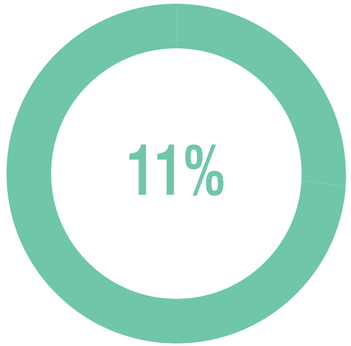
Pobreza por ingresos

Extrema pobreza

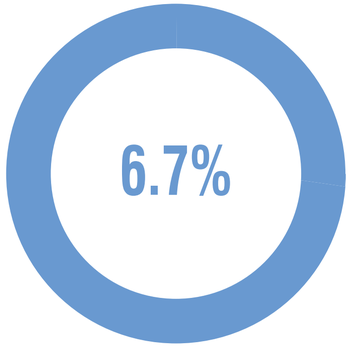
POCA Y MALA CALIDAD DE VIVIENDA



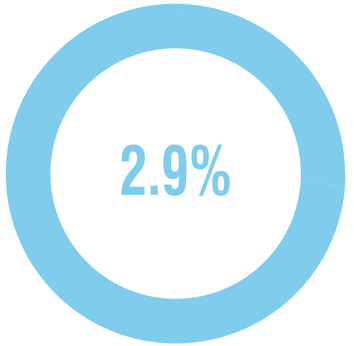
Propiedad de Vivienda



Déficit cualitativo



Déficit cuantitativo

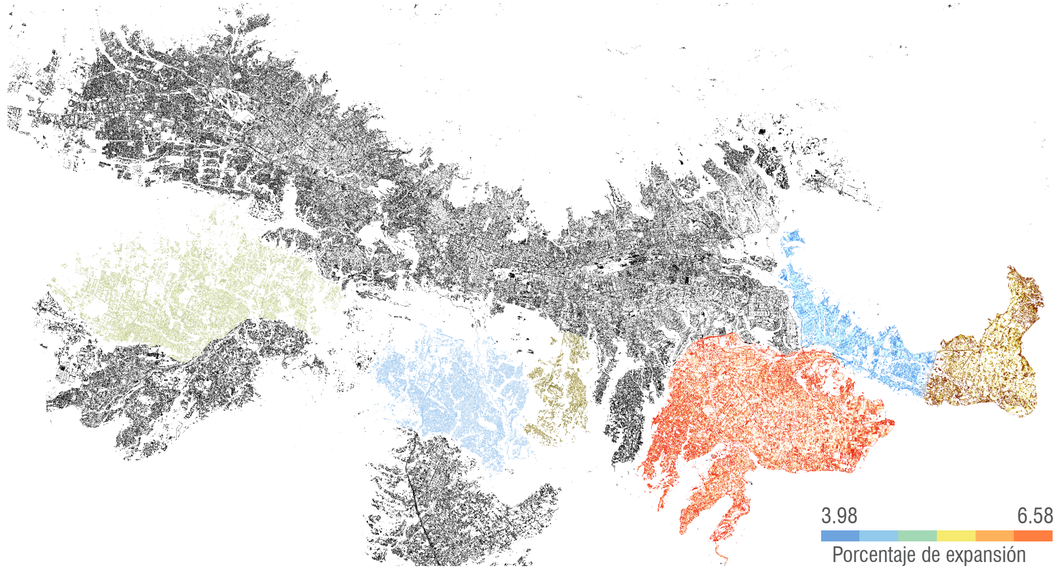


Hacinamiento

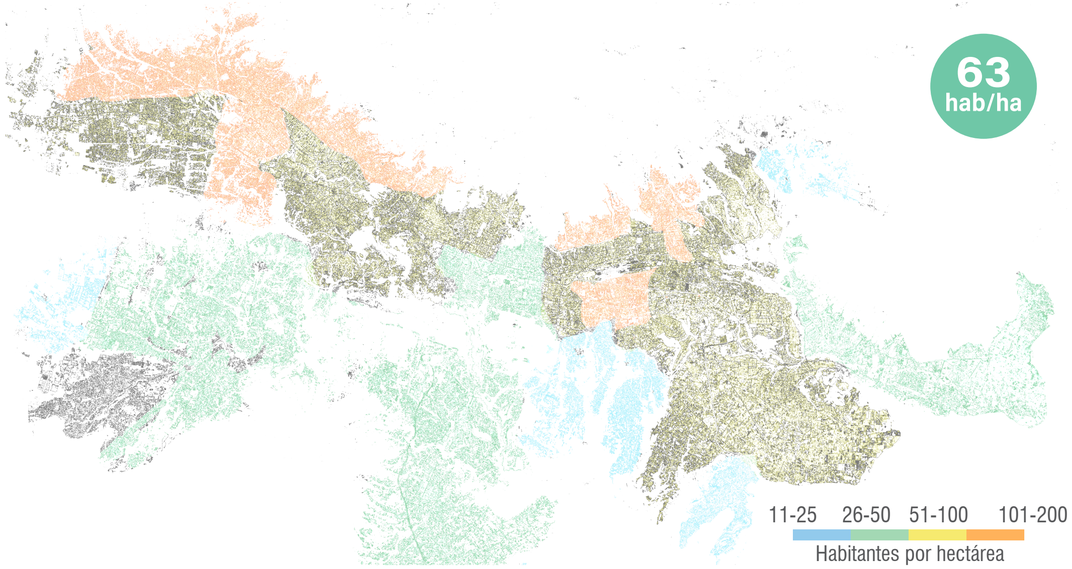
LECTURA EN EL TERRITORIO

CORRELACIÓN ENTRE POBREZA Y CONFLICTOS URBANOESPACIALES

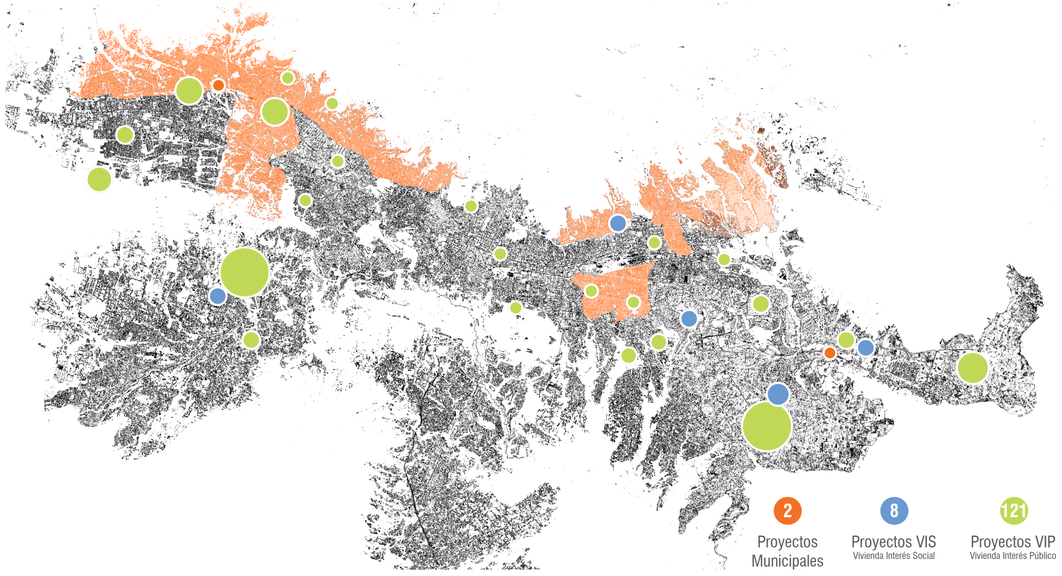
PROYECCIÓN DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD



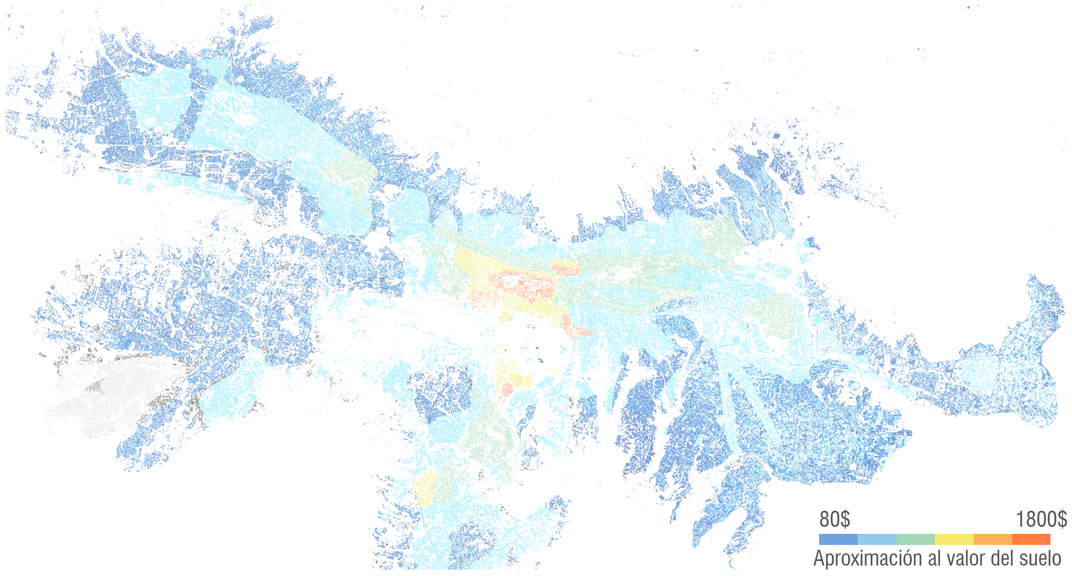
DENSIDAD POBLACIONAL



ASENTAMIENTOS DE HECHO Y OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL

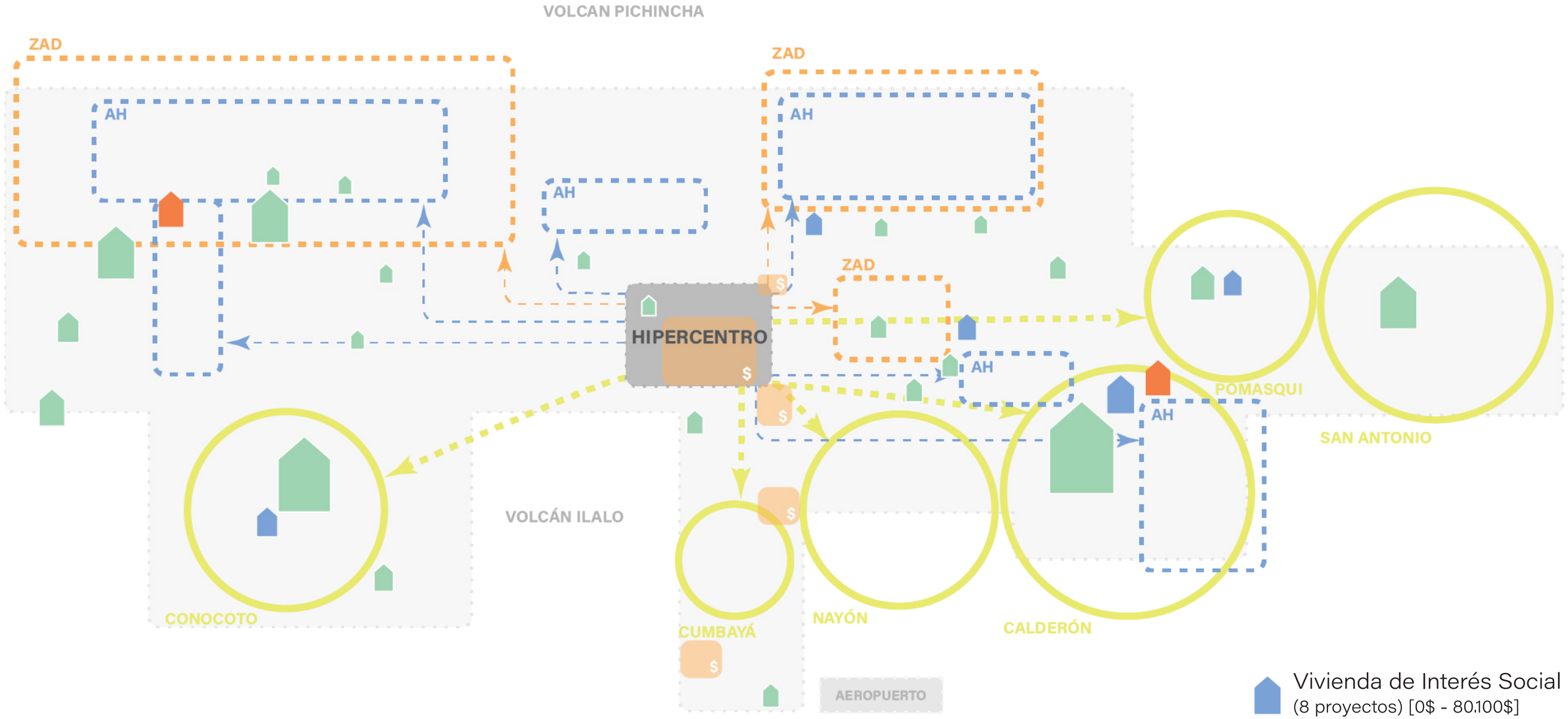


VALOR DEL SUELO



ESQUEMA SOCIOESPACIAL DE QUITO

PRODUCCIÓN DE UNA GEOGRAFÍA INJUSTA
Soja, 2010



PROBLEMÁTICA Y PLANTEAMIENTO

EL PROBLEMA ESPACIAL ES SOCIOECONÓMICO,
LA RESPUESTA DEBE SER POLÍTICA.



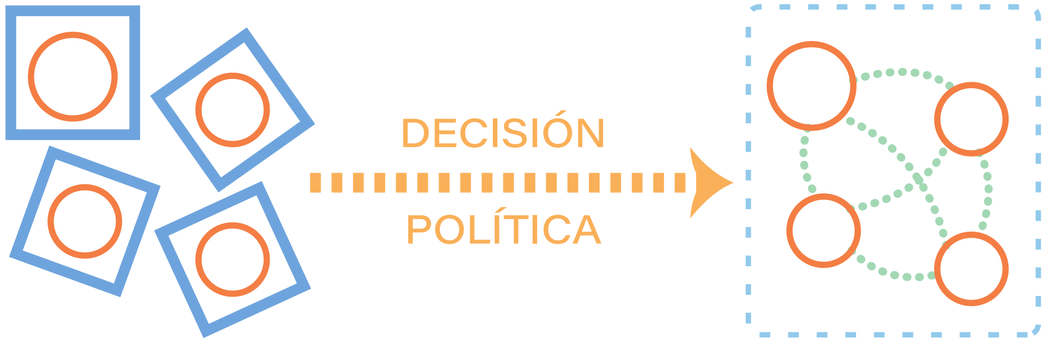
CONCEPTOS

DERECHO A LA CIUDAD



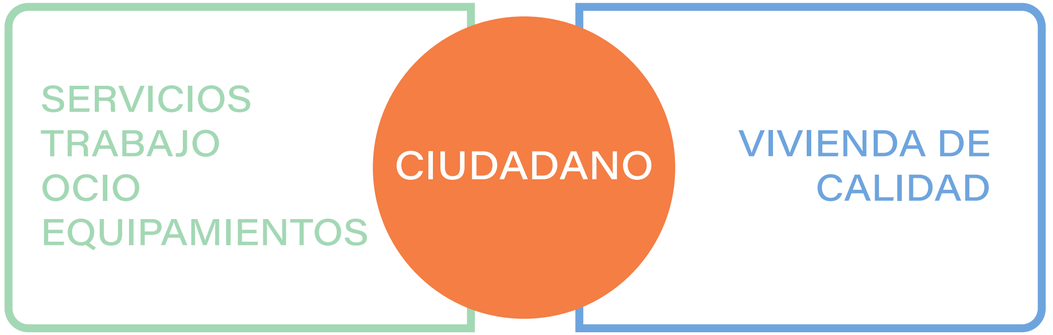
Henry Lefebrve - 1969

JUSTICIA ESPACIAL



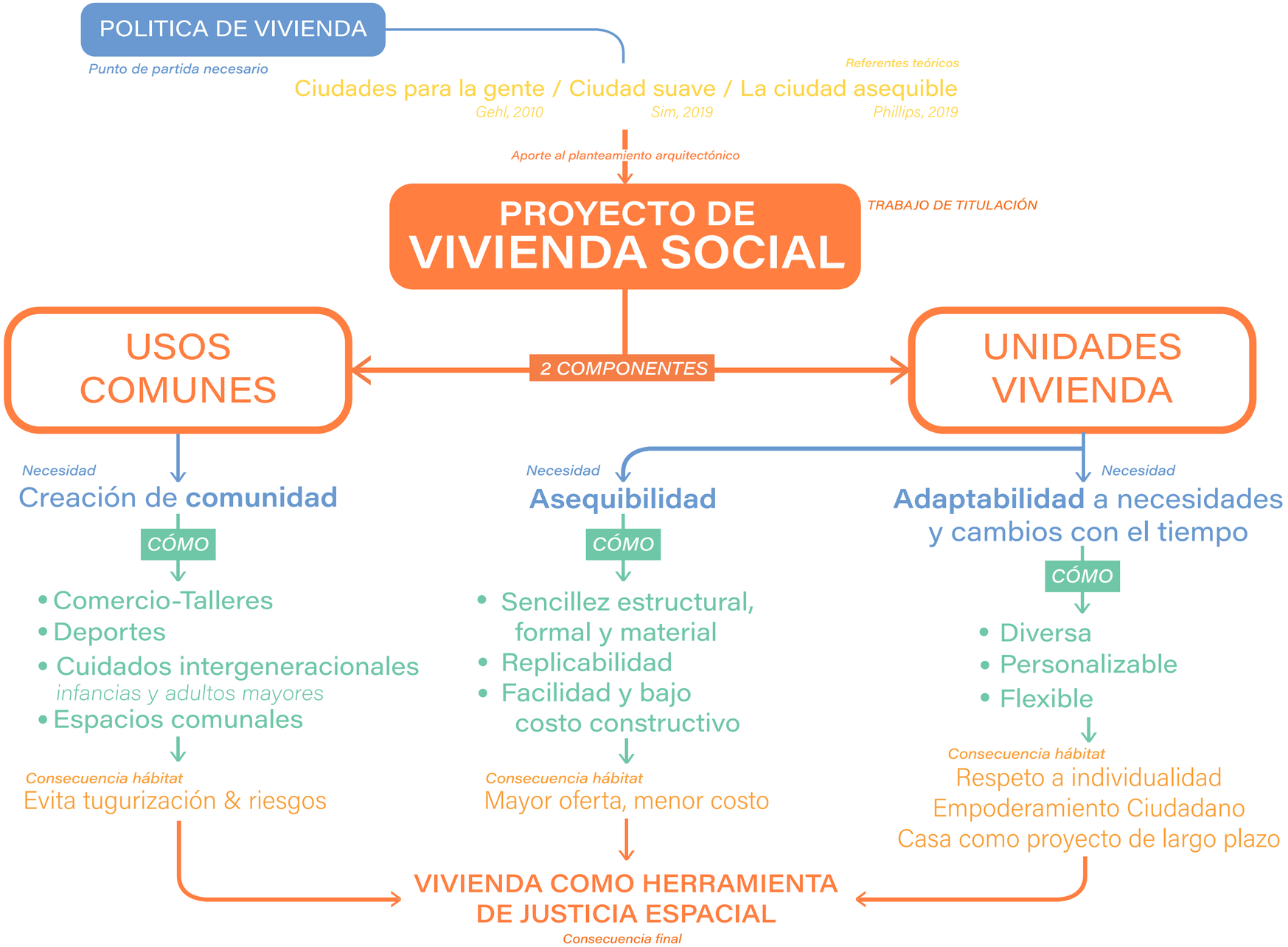
Edward Soja - 2010

DERECHO A LA LOCALIZACIÓN



María José Castillo y Rossana Forray - 2011

LA VIVIENDA COMO HERRAMIENTA DE JUSTICIA ESPACIAL



"La obsesión con la exploración formal no puede seguir siendo lo que defina nuestros entornos urbanos."

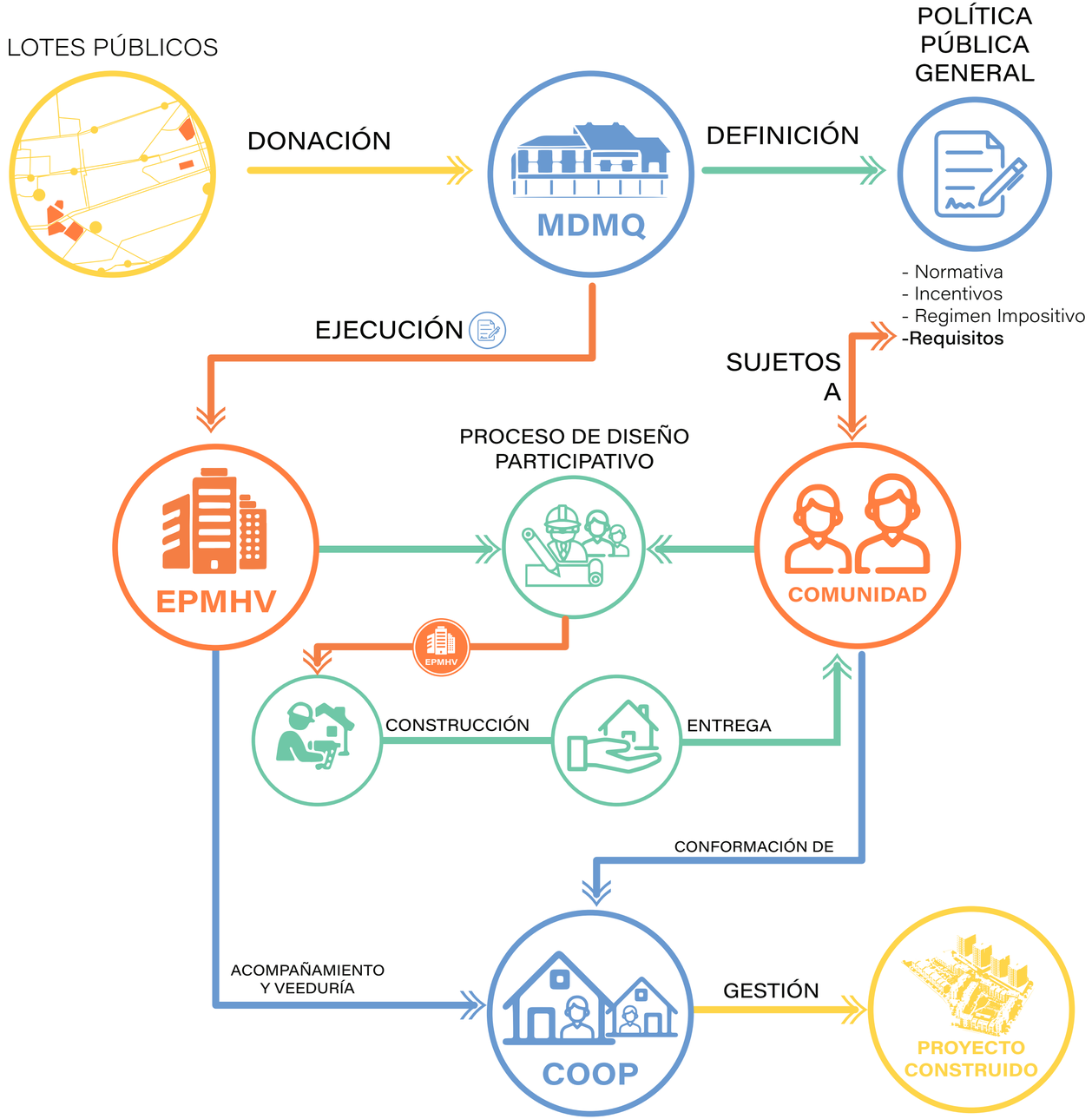
Rosemarin, 2016

MARCO DE POLÍTICA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Criterios generales para una política pública de vivienda asequible.
Acorde al marco legal vigente.

- Aplicación de los mandatos de la Ley Orgánica de Vivienda Social.
- Alineamiento a las políticas de vivienda del gobierno central con descentralización en la ejecución de los proyectos arquitectónicos.
- Implementación del Banco Metropolitano de Suelos, tomando lotes públicos en abandono o descupación.
- Aumentar la oferta de vivienda social y el rol de la EPMHV en su implementación.
- Registro Metropolitano de Arrendamiento.
- Renta controlada en los proyectos de vivienda social.
- Arrendamiento con opción a compra.
- Promoción de nuevas tipologías constructivas para la densidad en mediana altura y usos mixtos a traves de incentivos tributarios y alianzas público-privadas en distintas zonas de la ciudad.
- Impuesto a la plusvalía progresivo. Mayor carga impositiva de plusvalía en proyectos de de vivienda social en los primeros años.
- Favorecer acceso a vivienda a madres jefas de hogar y jóvenes.
- Incentivos a la vivienda en diversidad generacional y social.

MODELO DE GESTIÓN PROPUESTO PARA ESTE PROYECTO



PROPUESTA URBANA

HIPERCENTRO DE QUITO



2.93%
Mancha Urbana

8%
Equipamientos

30
LUAE/Ha
Comercios

3/12
Parques Metropolitanos

METRO
7/15
ESTACIONES
Metro

60%
Viajes

2/131
PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIALDE TODO EL DMQ

HIPERCENTRO DE QUITO

IMAGEN URBANA



Sendas principales · Sendas colectoras · Bordes · Nodos · Hitos

EQUIPAMIENTOS



Eq. Educación · Eq. Salud · Eq. Cultura · Eq. Deporte · Parque

MOVILIDAD



Estación Metro · Parada BRT · Corredor BRT · Línea Bus · Ciclovía

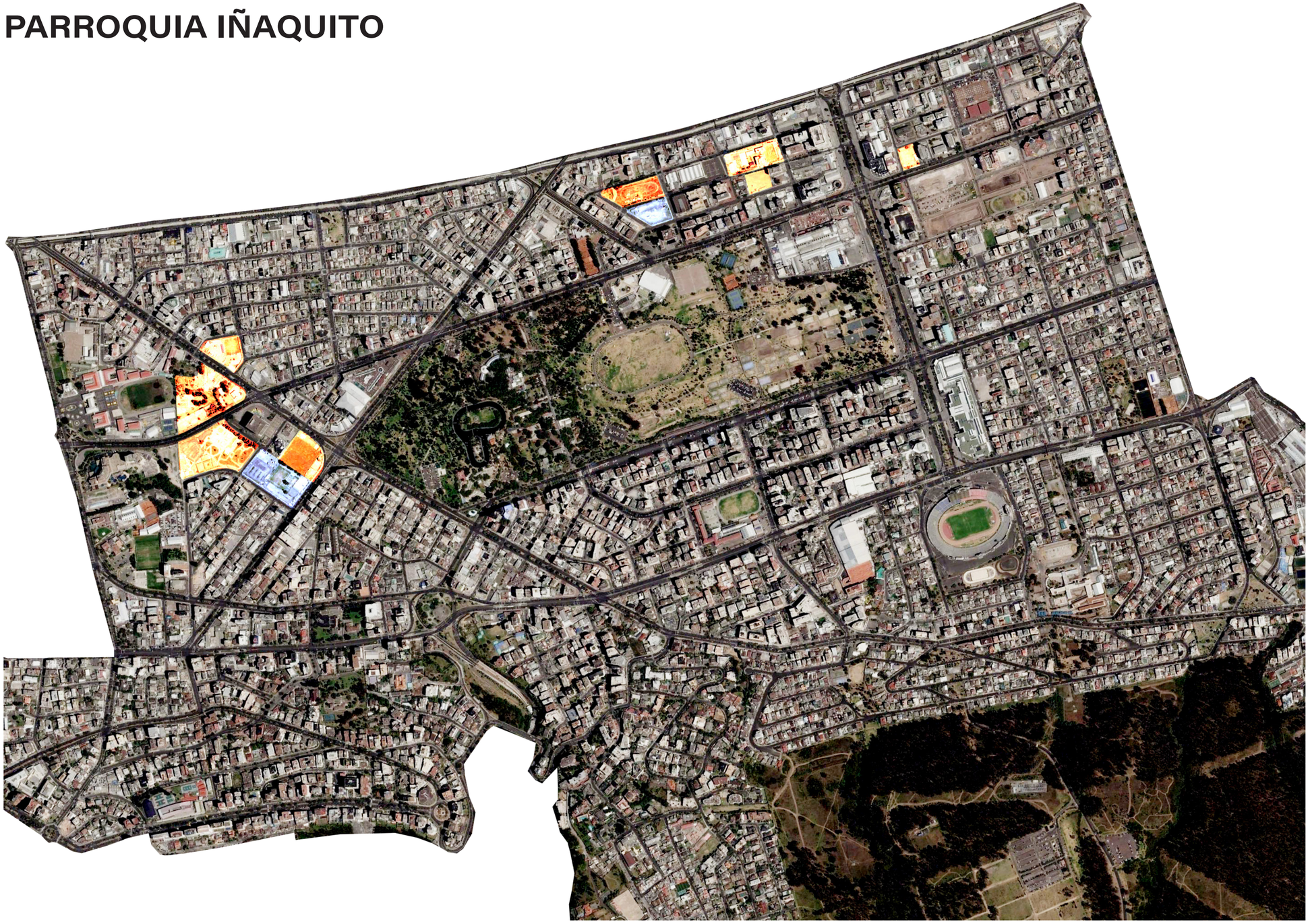
LOTES PÚBLICOS



Lotes púbicos

Lotes púbicos vendidos
al mismo privado en 2020

PARROQUIA IÑAQUITO



Densidad

30
hab/ha

Valor del suelo

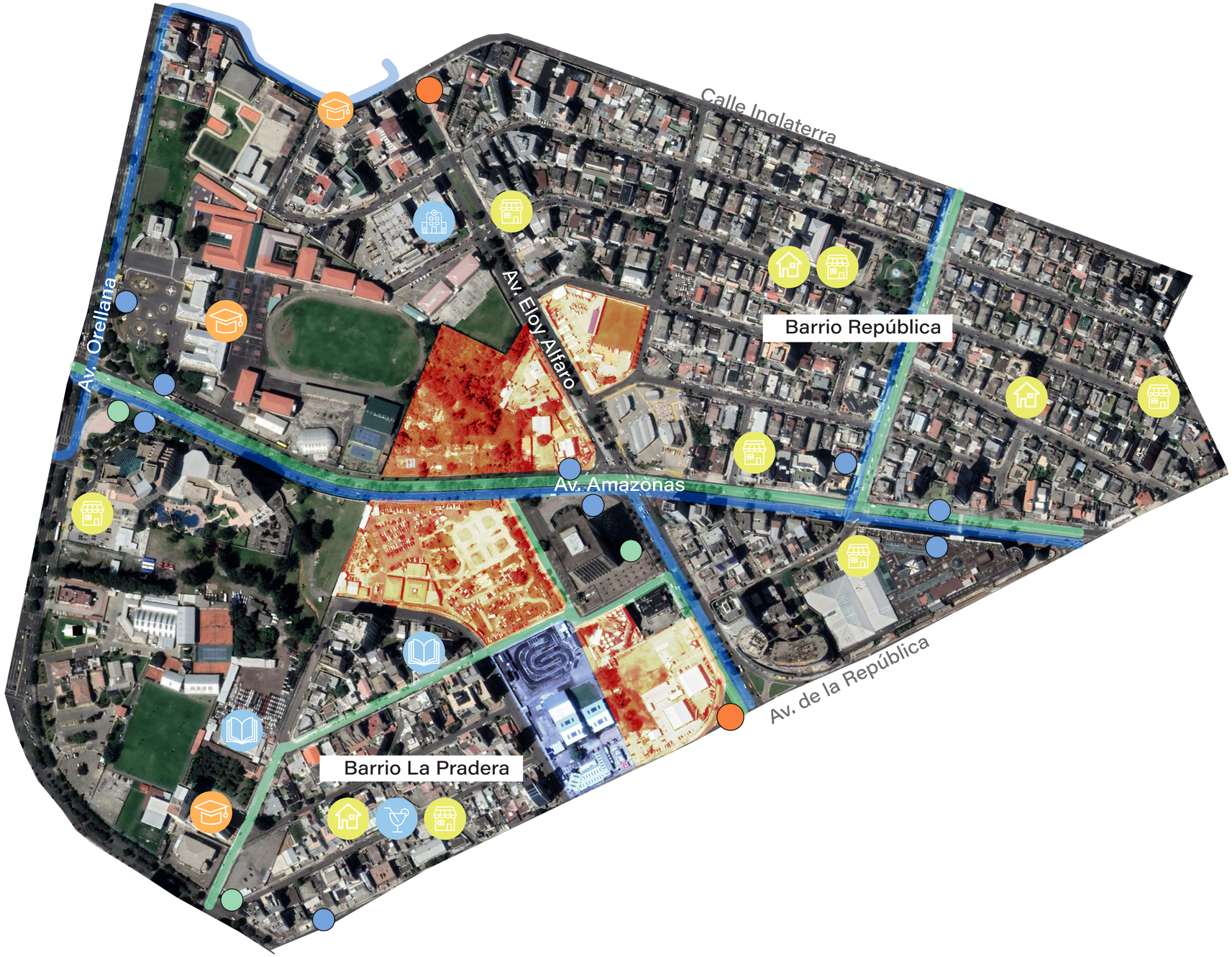
843
USD promedio

Lotes públicos

Lotes púbicos vendidos al mismo privado en 2020

BARRIO LA PRADERA Y BARRIO REPÚBLICA

Ubicados en el límite norte de la parroquia Iñaquito.



Entorno de Uso Mixto

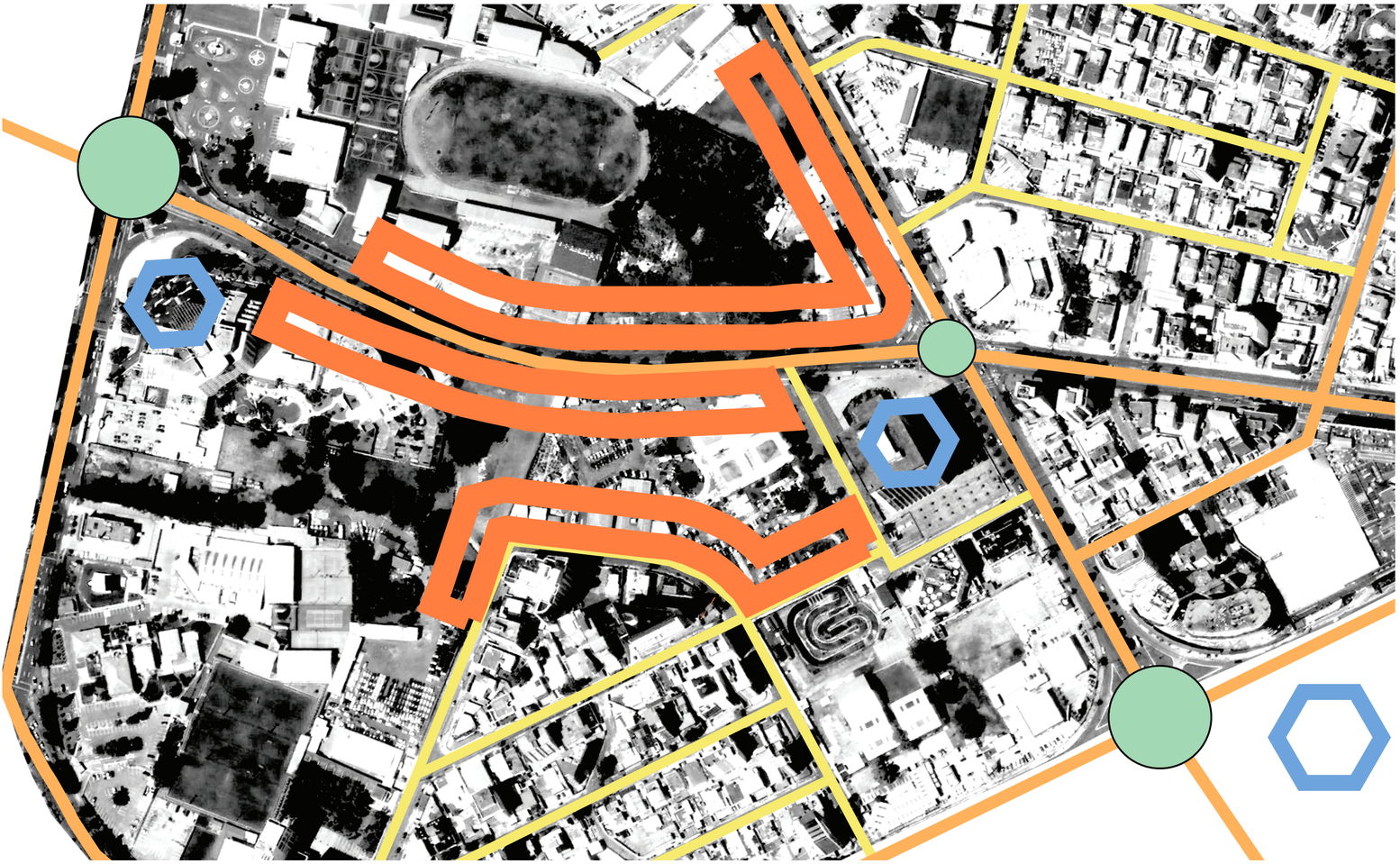
Movilidad

- Estación Metro
- Parada Bus
- Línea Bus
- Estación Bici Pública
- Ciclovía

Agrupación de lotes públicos

- Lotes púbicos
- Lotes púbicos vendidos al mismo privado en 2020

ABANDONO COMO BORDE



Sendas principales Sendas colectoras Bordes Nodos Hitos







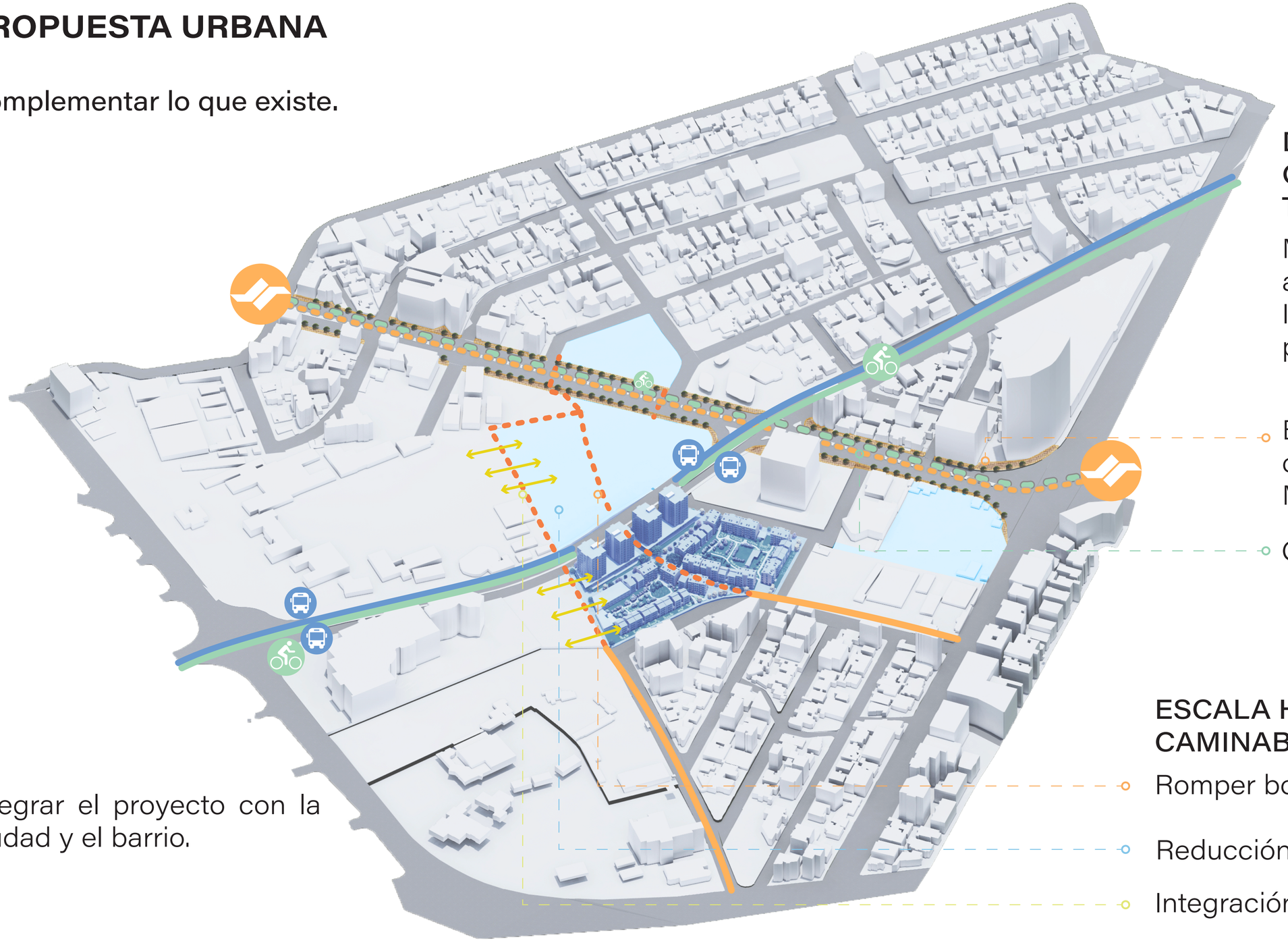




Estos bordes contribuyen a las condiciones de inseguridad que se experimentan y perciben en el entorno inmediato a los lotes públicos.

PROPUESTA URBANA

Complementar lo que existe.



DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE:

Metro como principal acceso. Mejorar la Infraestructura caminable y para bicicleta.

Blvd. Eloy Alfaro para conectar las estaciones de Metro.

Ciclovía transversal

Integrar el proyecto con la ciudad y el barrio.

ESCALA HUMANA Y CAMINABILIDAD:

Romper bordes con nuevas sendas.

Reducción del tamaño de los lotes.

Integración con lotes vecinos.

APLICACIÓN

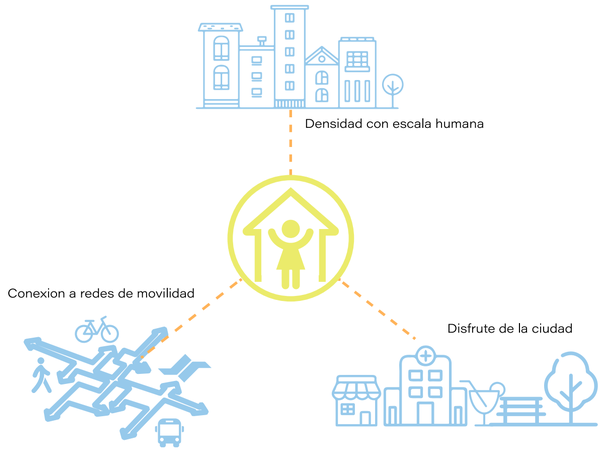


Lote 132719
Área: 22286m²
Propietario: Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público

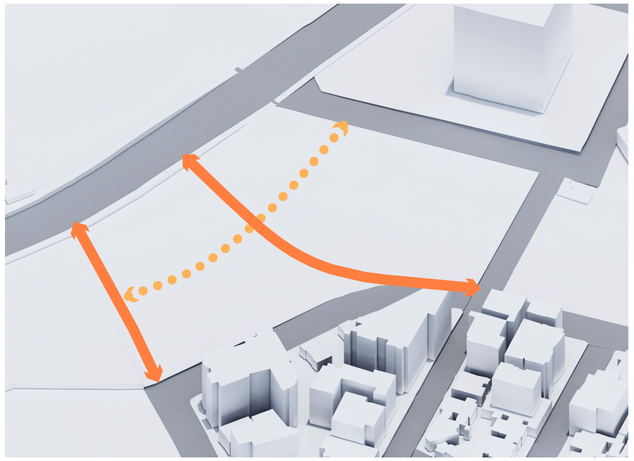


CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN

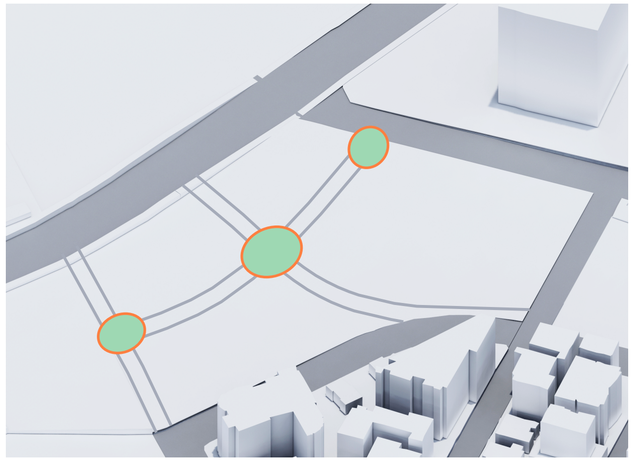
CIUDAD SUAVE Y PARA LA GENTE



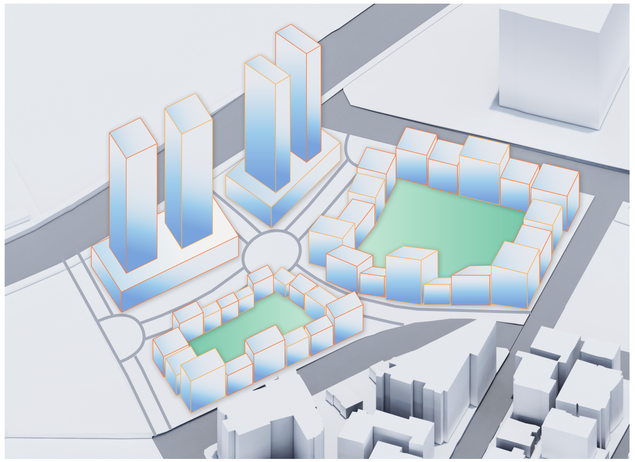
MANZANAS PEQUEÑAS: ESCALA HUMANA



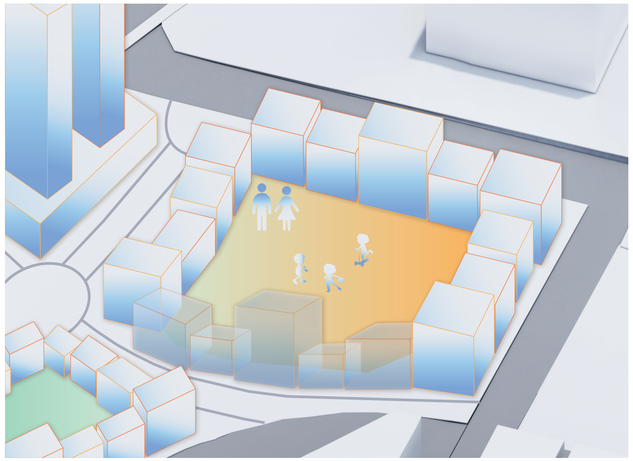
ESPACIO PÚBLICO: VIDA ENTRE EDIFICIOS



DIVERSIDAD TIPOLÓGICA



ESPACIOS CONTENIDOS



CAMINABILIDAD PARA EL PAISAJE URBANO



PLAN MASA



PROGRAMA



Oficinas

3500 m²

CDI y de atención al AM

850 m²

Salón Comunal

142 m²

Vivienda

282 unidades
17940 m²

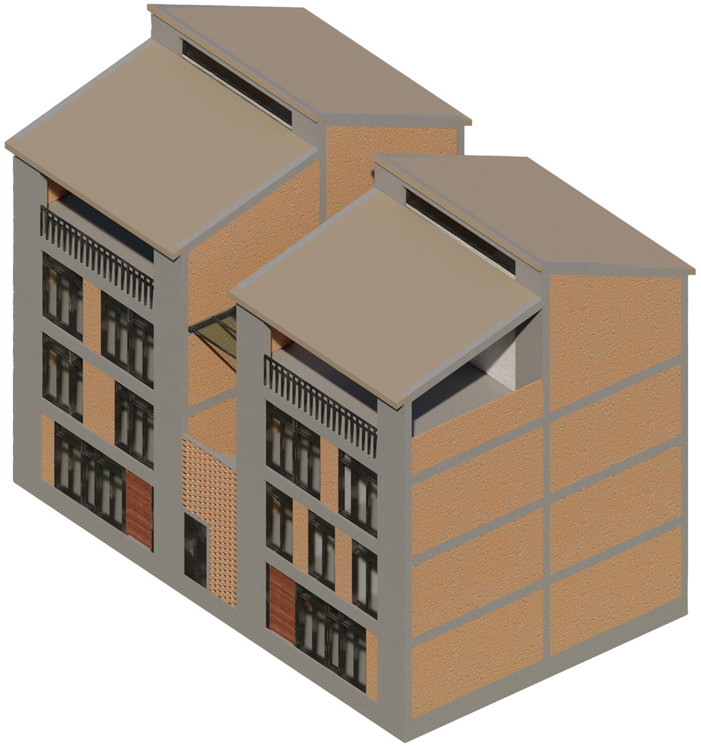
Comercios

52 locales
2348 m²

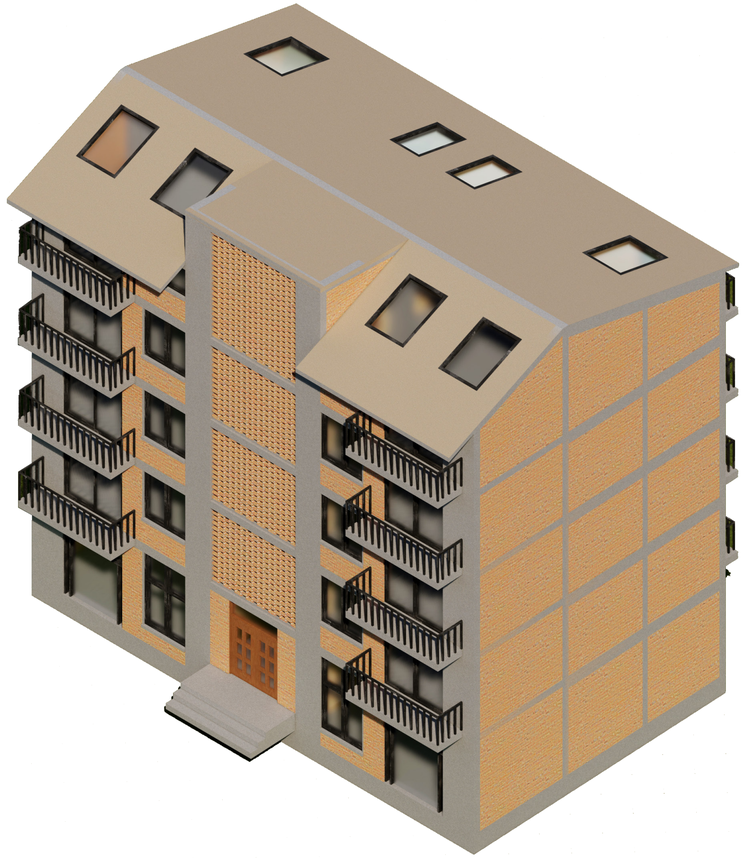
Áreas verdes comunitarias

1780 m²

TIPOLOGÍAS



Casas incrementales



Edificio mediano



Torre



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ESPACIOS PÚBLICOS

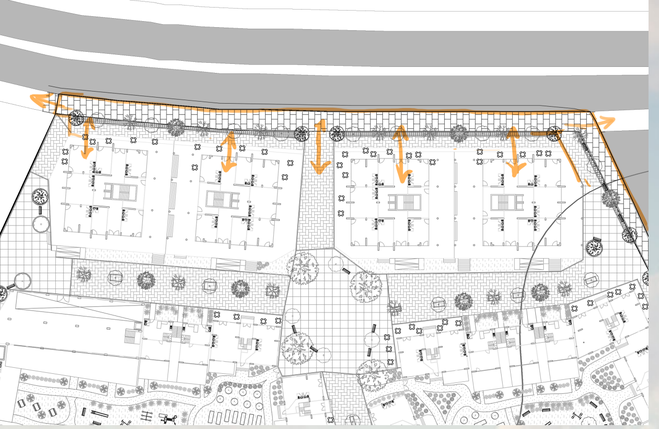







Italian
RESTAURANT
















Plaza
comercial
PLAZA
PÚBLICA
EM
CI
CI
CI
EM
EM
Área del parqueadero subterraneo
Juegos
infantiles
Huerto
comunitario
EM
EM
Cancha deportiva
Ingreso a
parqueadero
EM
CI
CI
Area
BBQ
EM
CI
CI
CI
CI
EM
Plaza
comercial
Plaza
comercial

TIPOLOGÍA
EDIFICIO MEDIANO



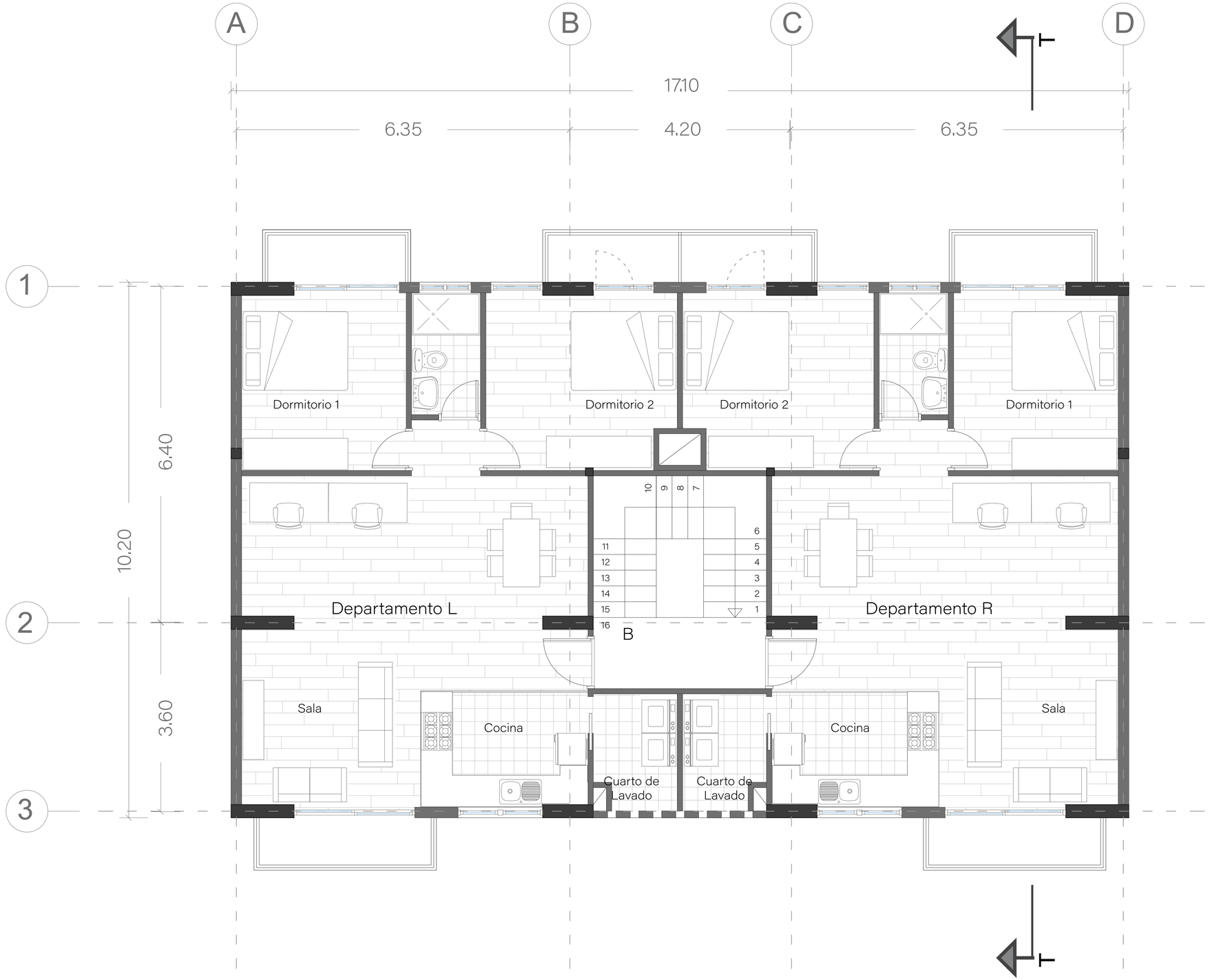
2
Locales comerciales PB

2
Departamentos por piso

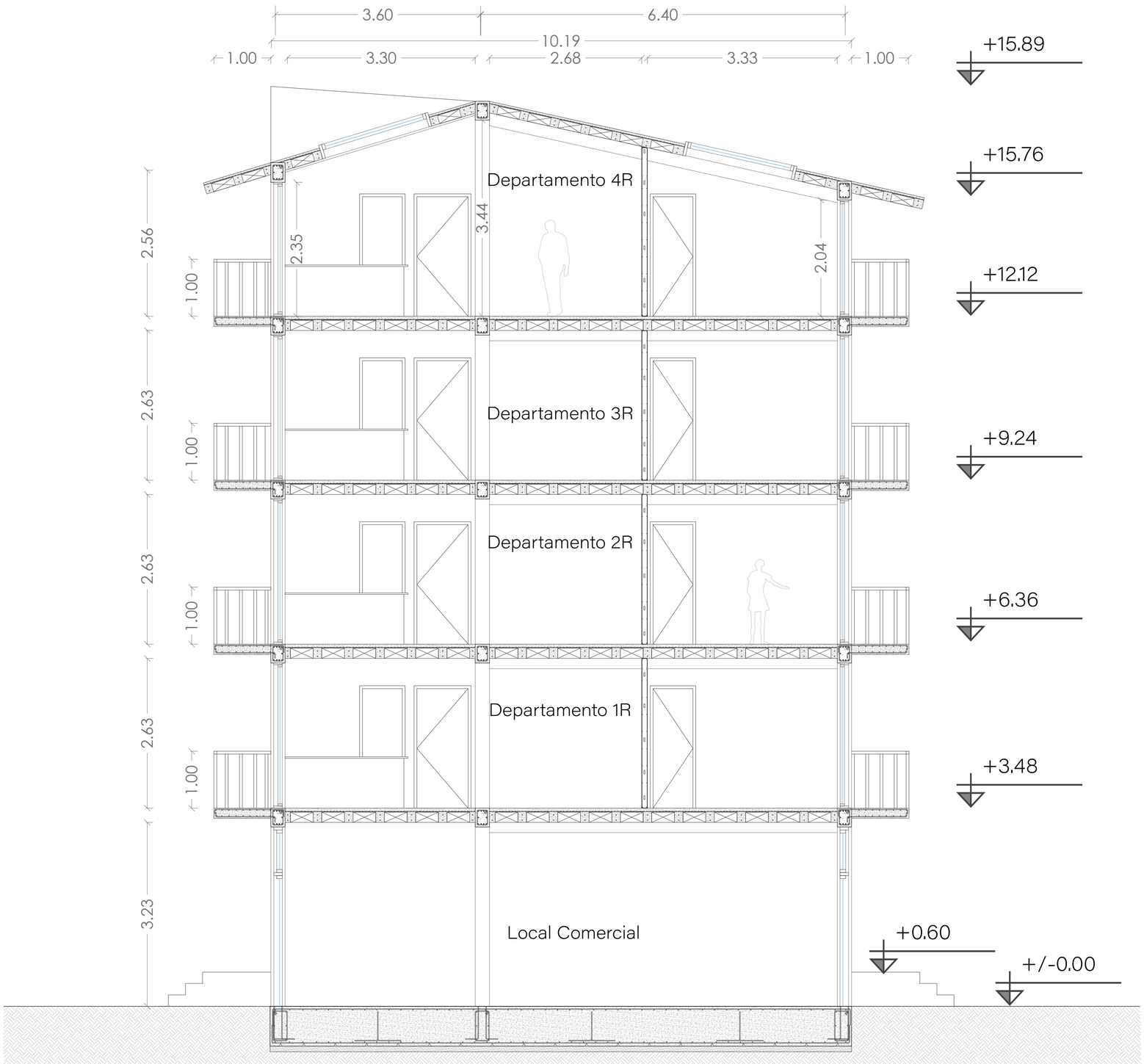
2
Dormitorios



PLANTA TIPO


A
B
C
D
17.10
6.35
4.20
6.35
1
2
3
6.40
10.20
3.60
Dormitorio 1
Dormitorio 2
Dormitorio 2
Dormitorio 1
Departamento L
Departamento R
B
Sala
Cocina
Cuarto de Lavado
Cuarto de Lavado
Cocina
Sala

CORTE


3.60
6.40
10.19
1.00
3.30
2.68
3.33
1.00
+15.89
+15.76
+12.12
+9.24
+6.36
+3.48
+0.60
+/-0.00
Departamento 4R
Departamento 3R
Departamento 2R
Departamento 1R
Local Comercial
3.44
2.35
2.04
2.56
2.63
2.63
2.63
3.23
1.00
1.00
1.00
1.00







TIPOLOGÍA
CASA INCREMENTAL

3

Unidades de vivienda

- 1 -Dúplex con 2 áreas expandibles
- 2- Dúplex con 1 áreas expandible
- 3 - Suite de un dormitorio

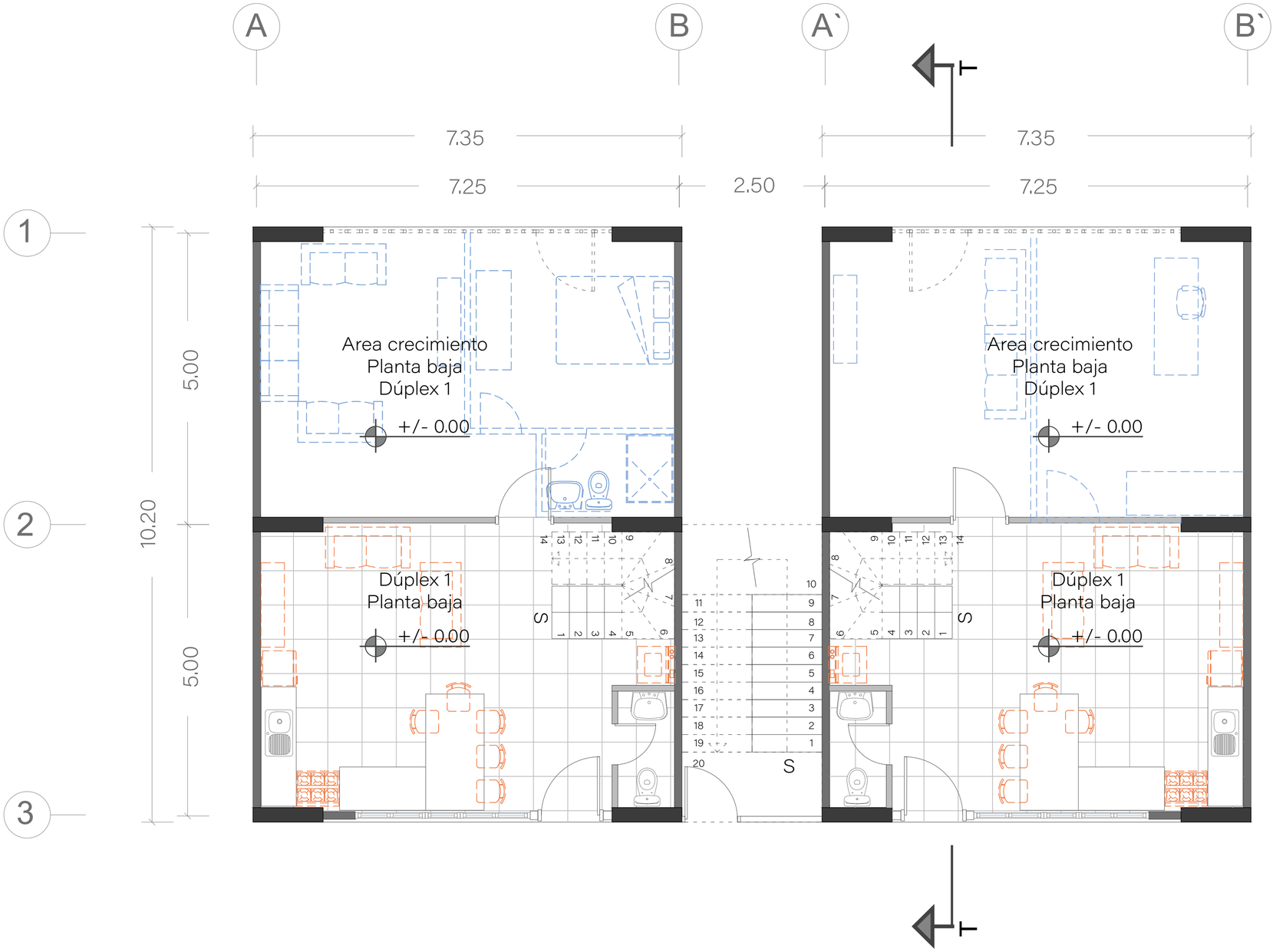




CORTE


Dúplex 2
Área expandible
Dúplex 2
Suite
Dúplex 2
Dúplex 1
Dúplex 1
Área expandible
Dúplex 1
Dúplex 1
Área expandible

PLANTA BAJA

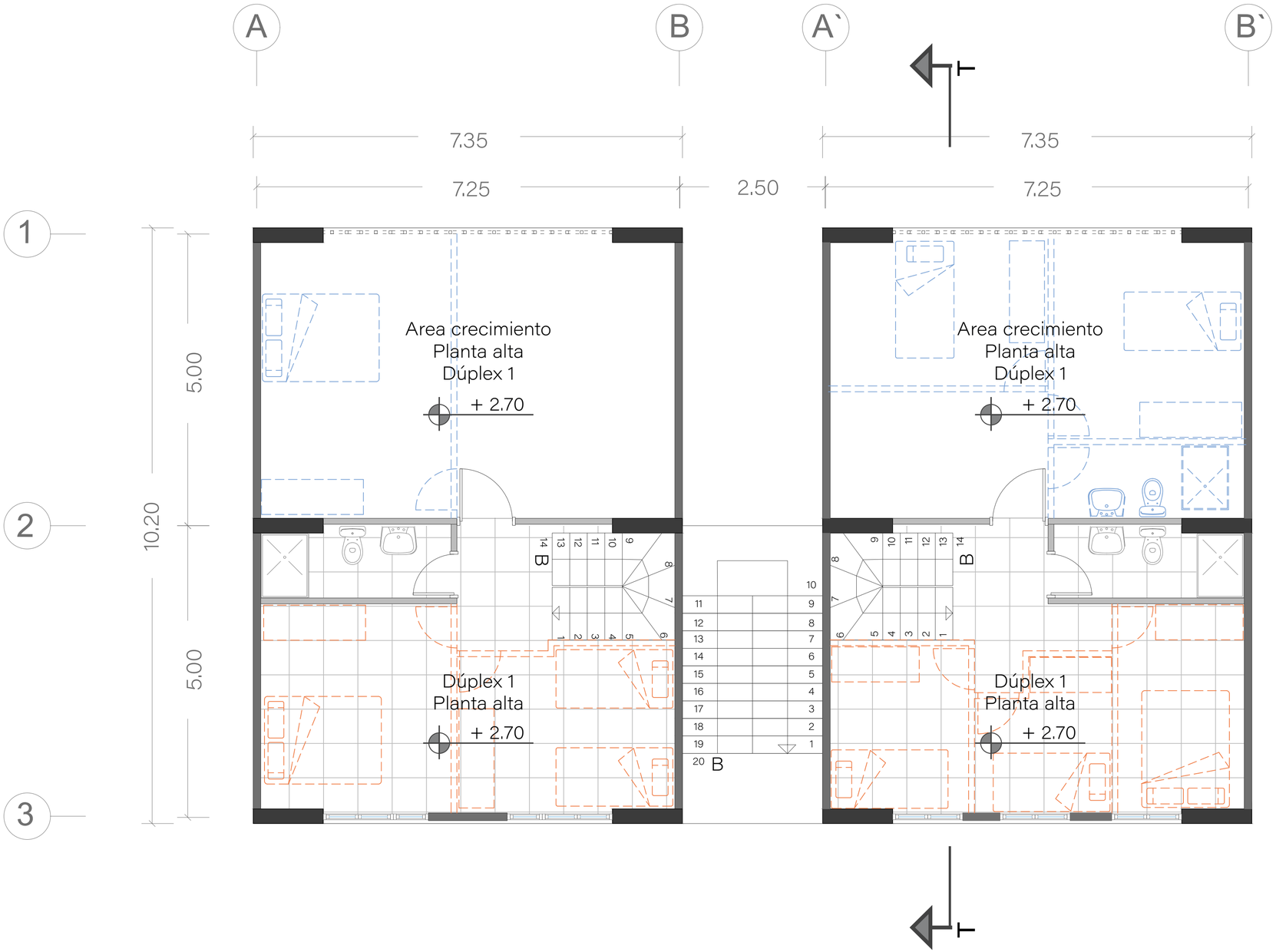


FASE 1: Instalación

FASE 2: Densificación

Patrón de Evolución
Familiar (García, 2005)

SEGUNDO PISO



FASE 1: Instalación

FASE 2: Densificación

Patrón de Evolución

Familiar (García, 2005)

TERCER PISO



FASE 1: Instalación

FASE 2: Densificación

Patrón de Evolución

Familiar (García, 2005)

CUARTO PISO

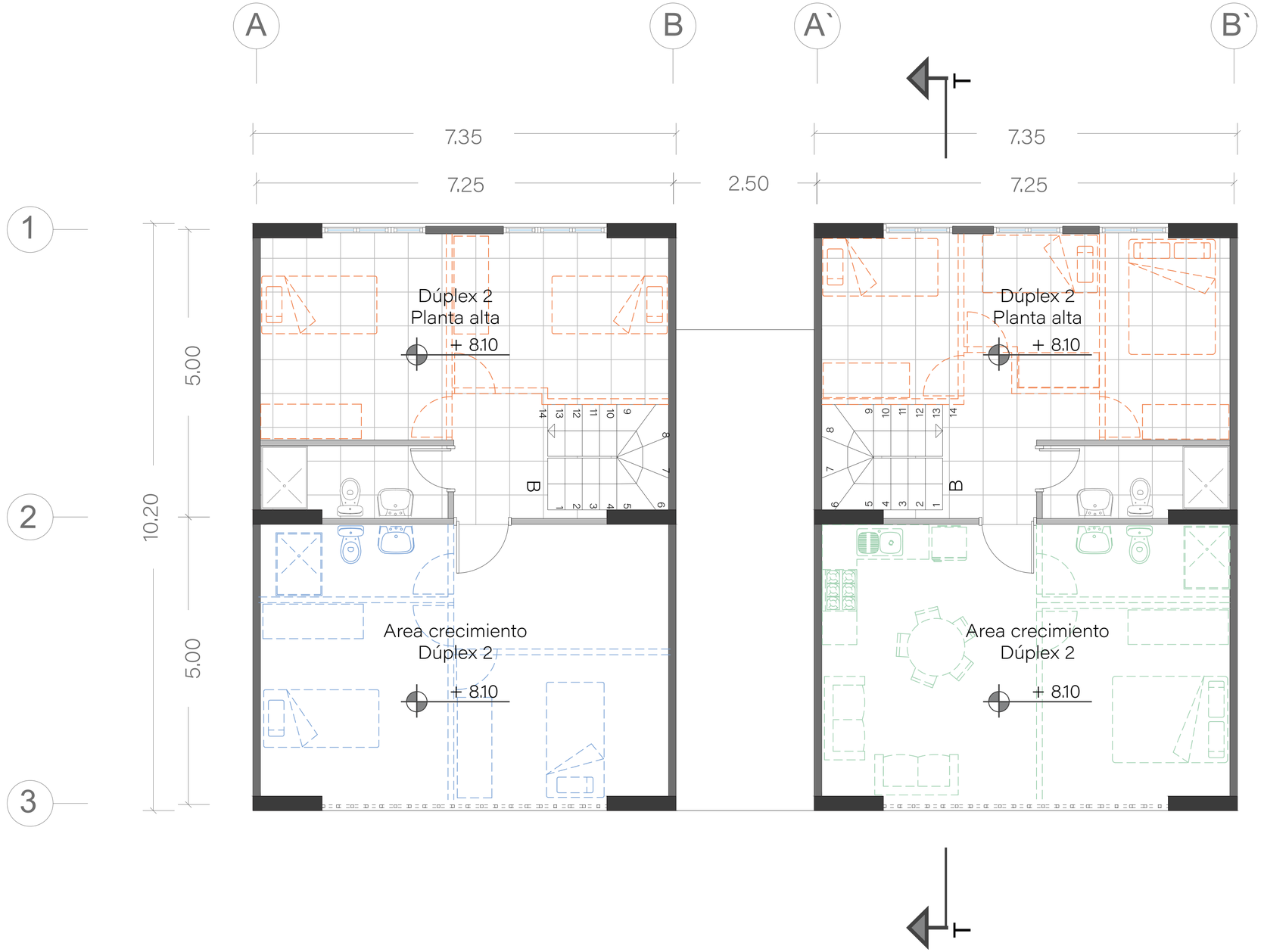
FASE 1: Instalación

FASE 2: Densificación

FASE 3: Consolidación y Diversificación

Patrón de Evolución

Familiar (García, 2005)





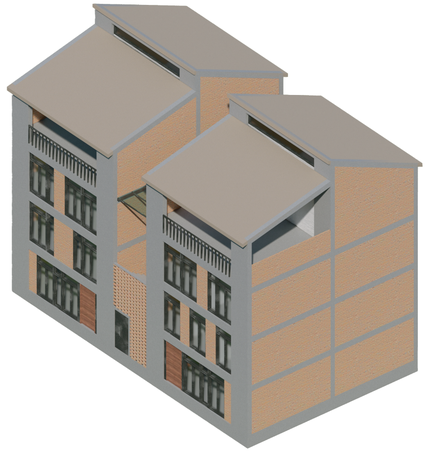

SAMSUNG



DENSIFICACIÓN

282 Total de unidades de vivienda

22360 km² Área del proyecto



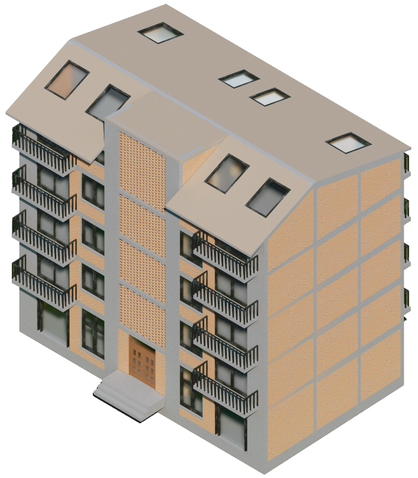
22 Bloques — **2** dúplex, **1** suite — **44** Viviendas

Personas por dúplex
- 3.49 Cálculo base (hogar promedio)
- 4 **Ideal**
- 5 Máximo

Personas por suite
- 1 Cálculo base
- 1 **Ideal**
- 2 Máximo

Total de residentes en Casa Incremental

Cálculo base	**Ideal**	Máximo
176	198	220



12 Bloques — **8** Deps. — **96** Viviendas

Personas por departamento
- 2 Cálculo base
- 2 **Ideal**
- 4 Máximo

Total de residentes en Edificio Mediano

Cálculo base	**Ideal**	Máximo
192	192	384



3 Bloques — **40** Deps. — **120** Viviendas

Personas por departamento
- 3.49 Cálculo base (hogar promedio)
- 4 **Ideal**
- 5 Máximo

Total de residentes en Torres

Cálculo base	**Ideal**	Máximo
419	480	600

DENSIDAD DEL DMQ (hab/ha)

Actual	**Deseada PMDOT**
63	120

DENSIDAD DEL PROYECTO (hab/ha)

Cálculo base	**Ideal**	Máximo
393	435	624

ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO DEL PROYECTO

Paseo peatonal	Plazas	Espacios verdes comunales	Total
4650 m²	1827 m²	1780 m²	8257 m²

ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS POR HABITANTE

Cálculo base	**Ideal**	Máximo	Recomendación OMS
11 m²	10 m²	6 m²	6 m²

PARQUEADEROS

Mitad de viviendas	Bloque Sur	Bloque Norte	Total
141	70	78	148



