

## 02. MOMENTO II

*Analítico*

*M2-01. Análisis General Urbano Barrio "La Floresta".*

*M2-02. Plan PUGS: Tratamientos Urbanísticos*

*M2-03. Análisis General Urbano Barrio "La Floresta".*

*M2-04. Análisis General Urbano Barrio "La Floresta".*

*M2-05. UAU + Concepto*

*M2-06. UAU + Manzana*

*M2-07. UAU + Lote*

*M2-08. UAU + Pre - Existencias*

*M2-09. Análisis de Habitantes y Pobladores - Fábrica - Arquitectura*

*M2-10. Análisis de Habitantes y Pobladores - Fábrica - Espacio Urbano*

*M2-11. Análisis de Habitantes y Pobladores - Fábrica - Espacio Urbano*

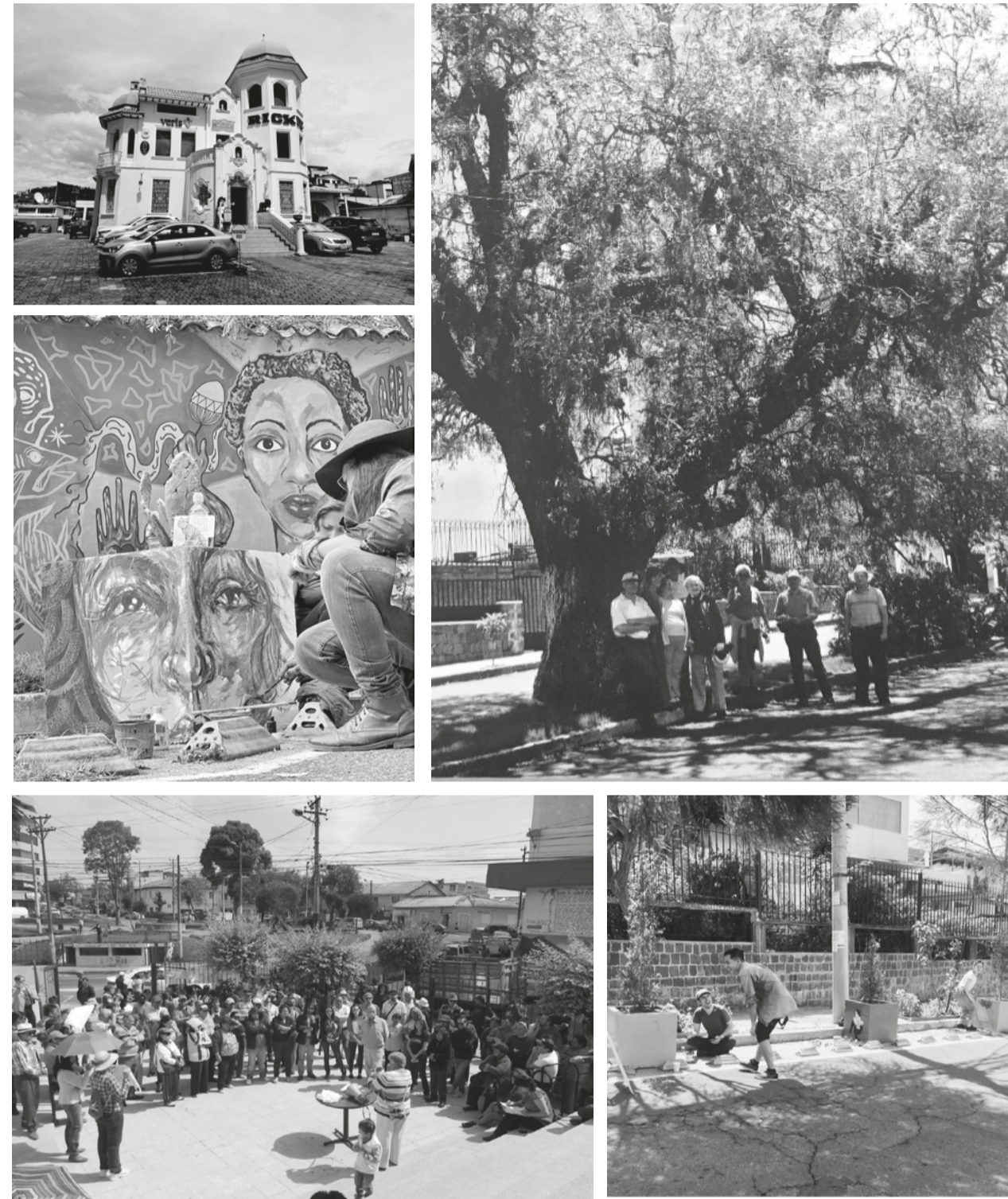
# MOMENTO 2

*Analítico*

# MOMENTO 2

Analítico

## ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"



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. Es por ello que se plantean seis proyectos enfocados en las necesidades del barrio, basados en el análisis urbano general presentado a continuación.

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

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

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

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

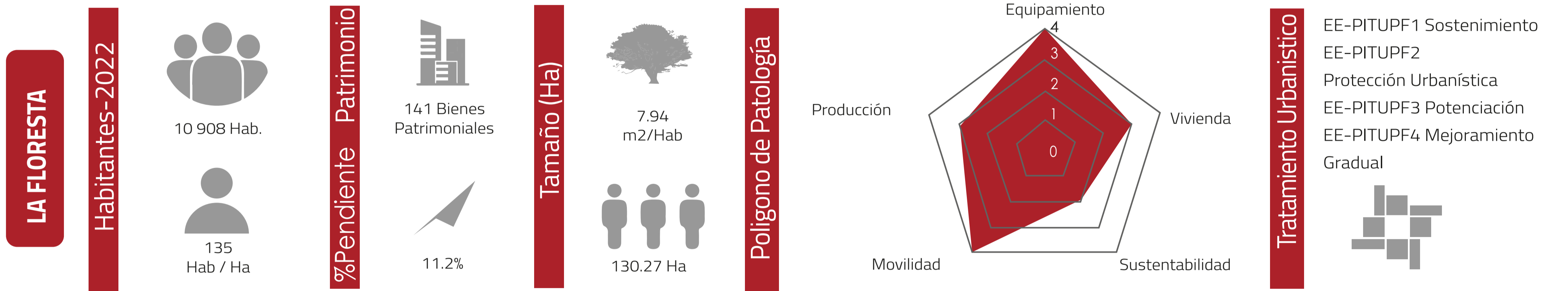


En inicio fue una ciudadela independiente de Quito, perteneciente a la parroquia rural de Guápulo.

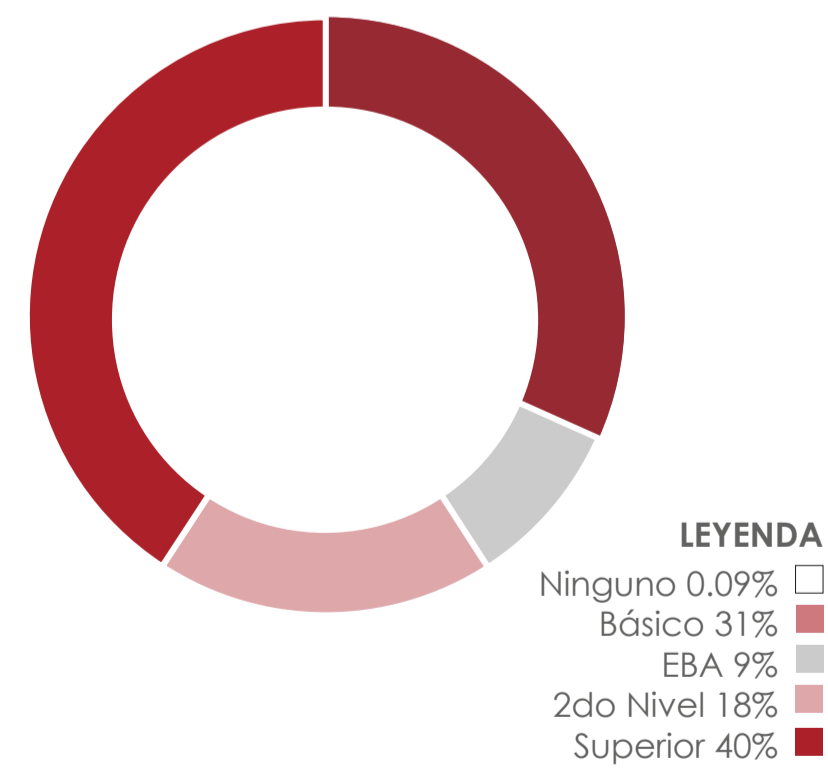
Obtuvo la categoría de parroquia urbana en un proyecto de ciudad moderna; este proyecto colocaría al barrio en uno de los principales a ser atendidos por su demanda y por su punto estratégico de encuentro en el centro-norte de Quito.

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

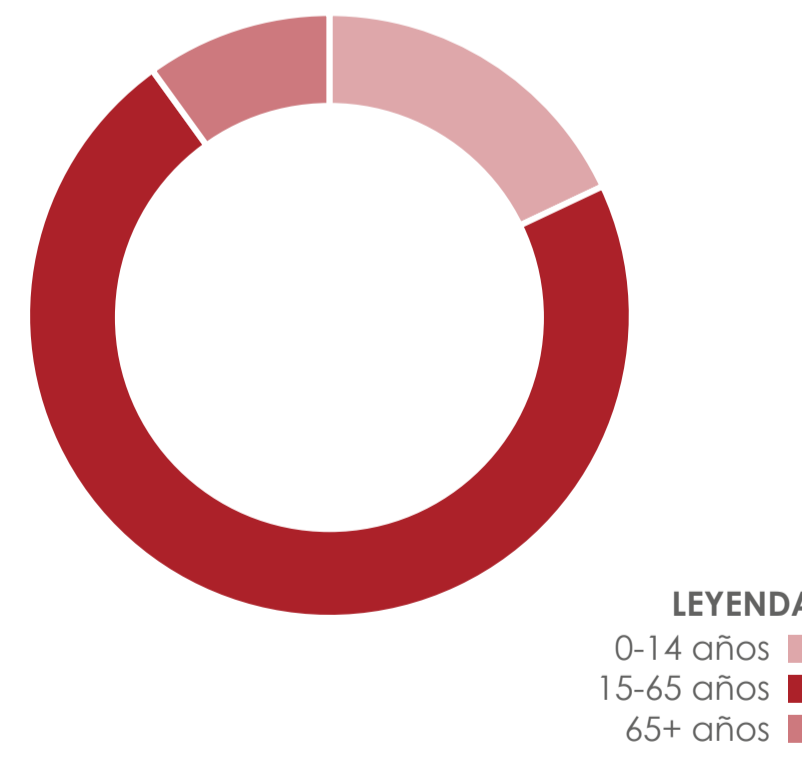
Se otorga la Declaratoria como Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles al barrio La Floresta por parte del Ministerio de Cultura para su protección inmediata.



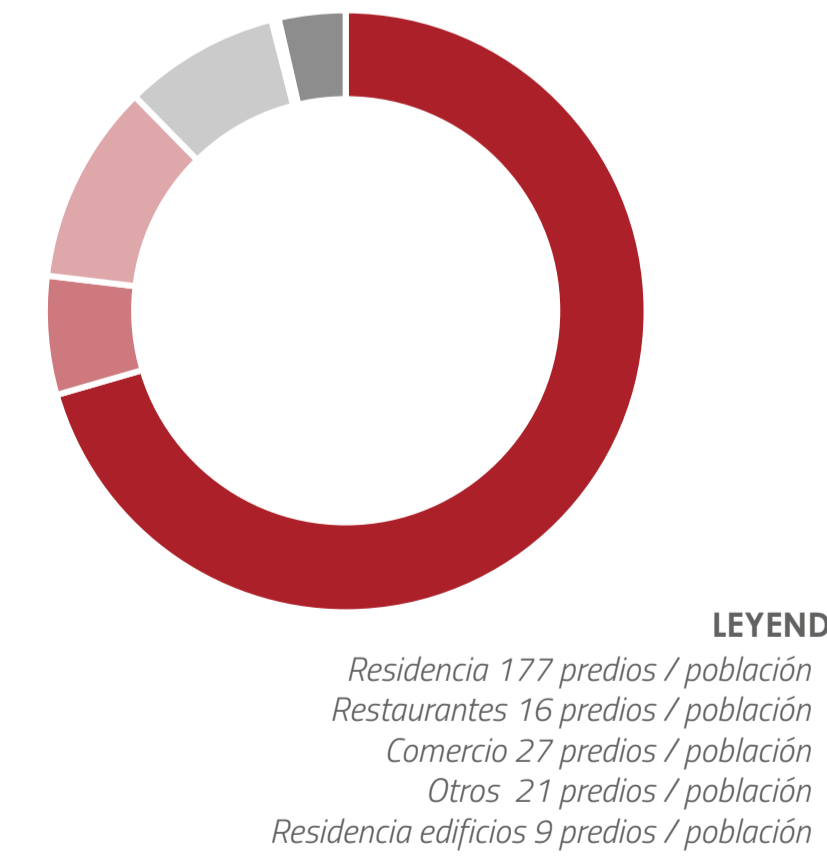
### Población por educación



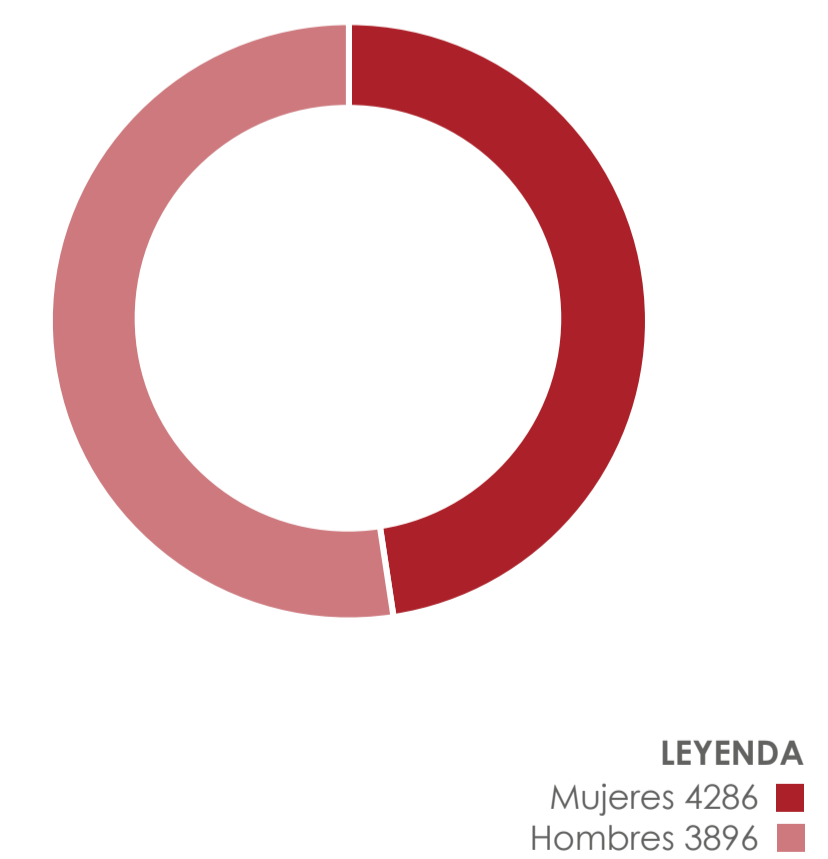
### Población según edad



### Población fija



### Población según sexo

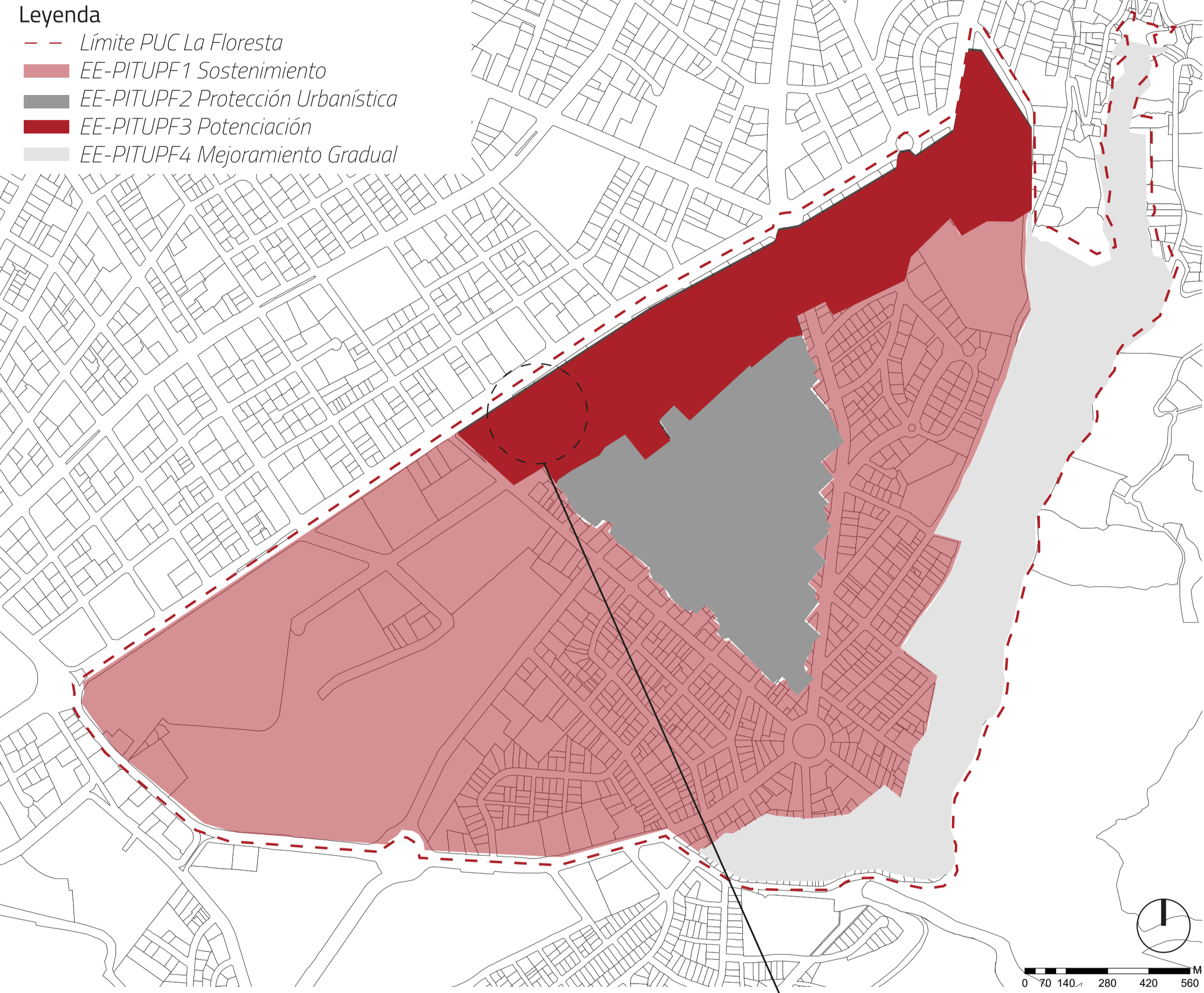


# MOMENTO 2

Analítico

## Normativas y Regulaciones PLAN PUGS DMQ : Tratamientos Urbanísticos

### Tratamientos Urbanísticos



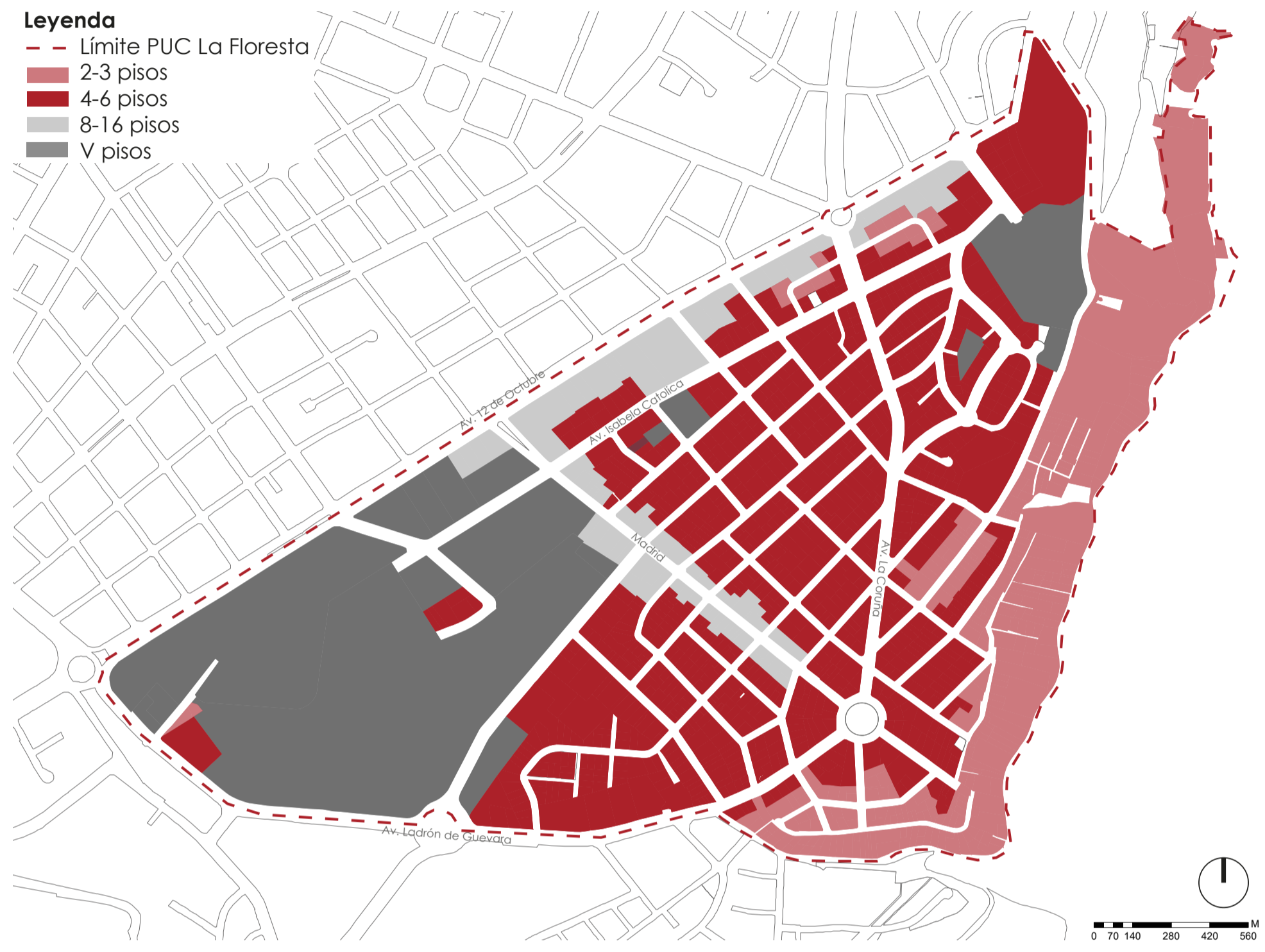
#### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

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. Las estrategias de planeamiento están asignadas a cada polígono de intervención territorial (PIT), que responden a las demandas y potencialidades de ese territorio. Se aplica un (1) tratamiento urbanístico por cada polígono de intervención. (Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2021). En el territorio analizado existen 4 tratamientos: Sostenimiento, Protección Urbanística, Potenciación y Mejoramiento Gradual; mismos que serán analizados a profundidad dependiendo de cada proyecto. (Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)

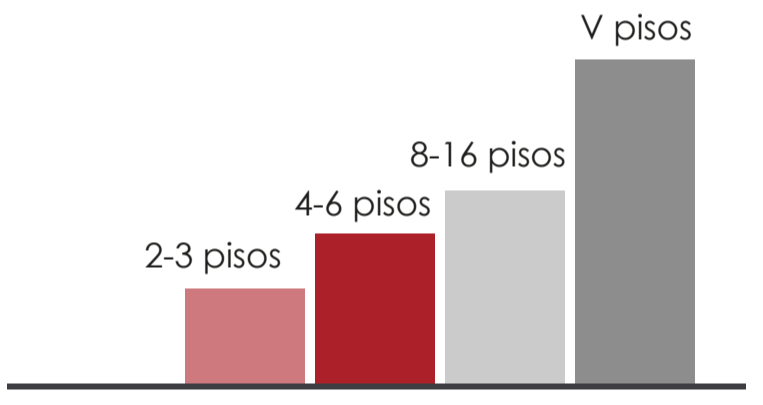
#### PLAN PARCIAL DE LA FLORESTA:

**Unidad de Acción Urbanística : SEGURIDAD**  
"Recuperación del espacio público y el equipamiento para el fortalecimiento de la cohesión social( Plan Parcial de La Floresta, 2021)

### 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, la Iglesia Santa Mariana de Jesús y el mercado La Floresta.(Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)



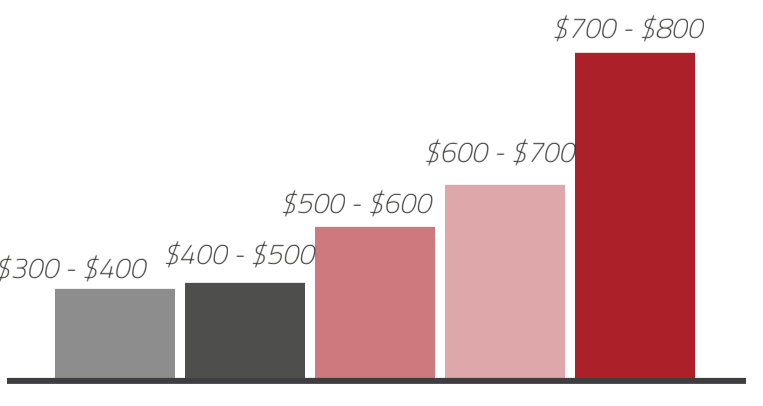
### AIVAS + Comercio



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). (Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)



(Plan Parcial La Floresta, 2023).

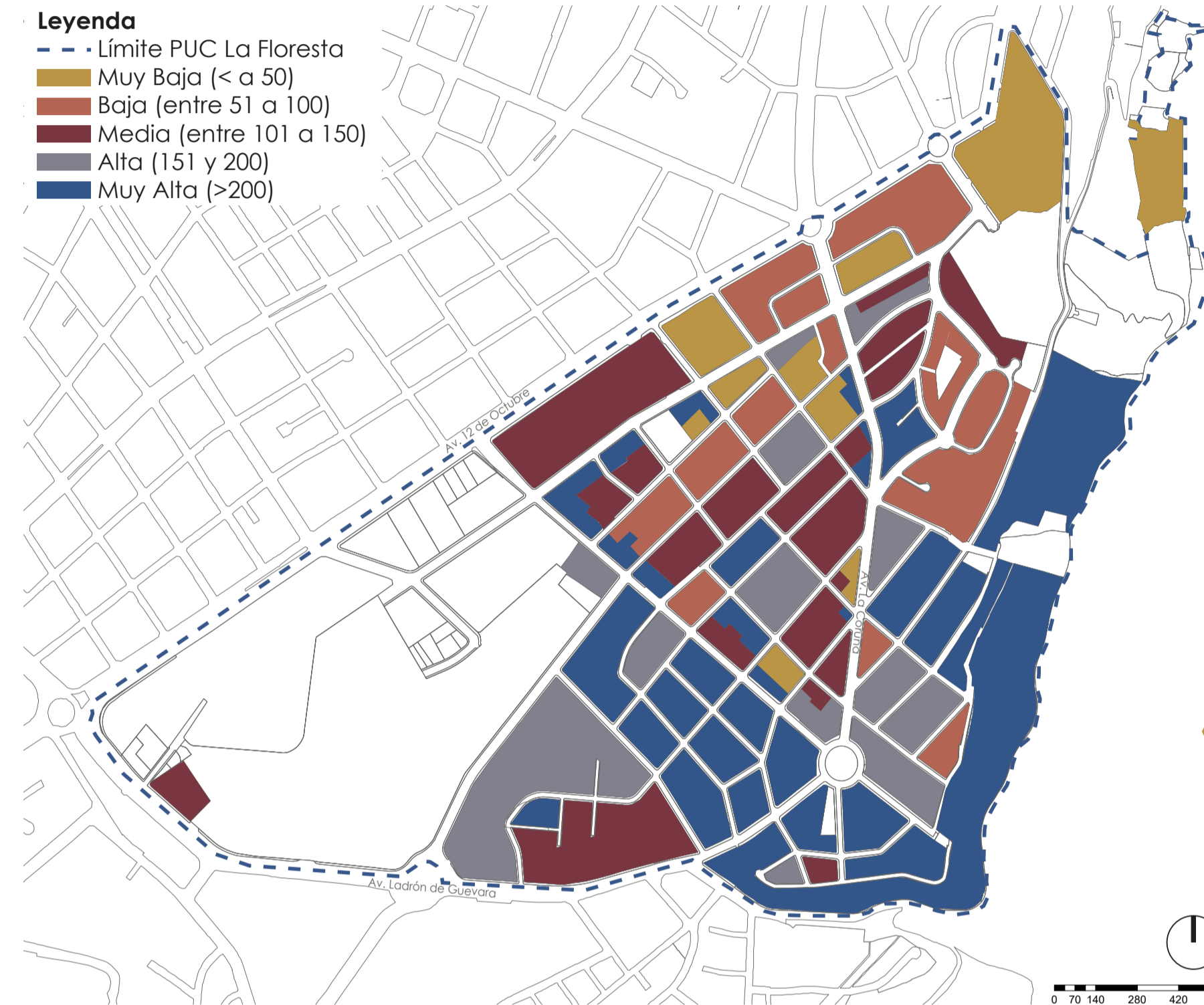


# MOMENTO 2

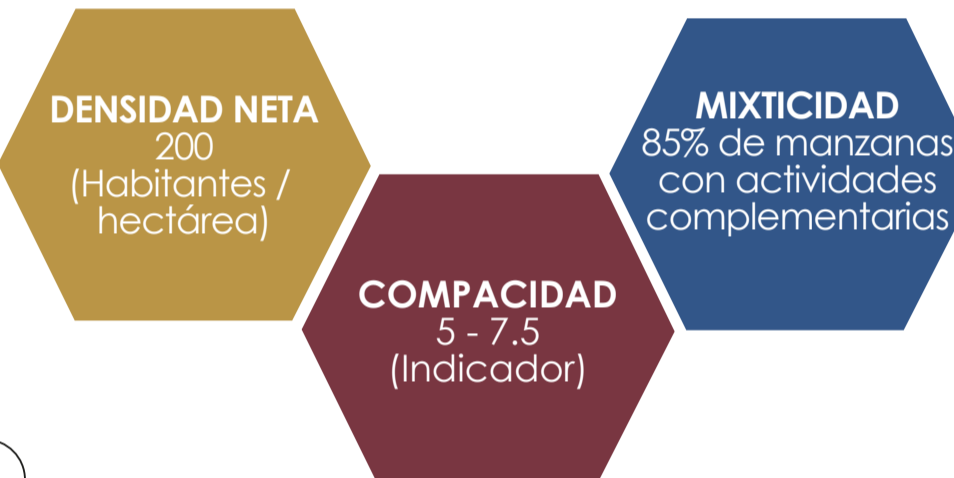
Análítico

## ANÁLISIS GENERAL URBANO BARRIO "LA FLORESTA"

### Densidad Poblacional por manzanas

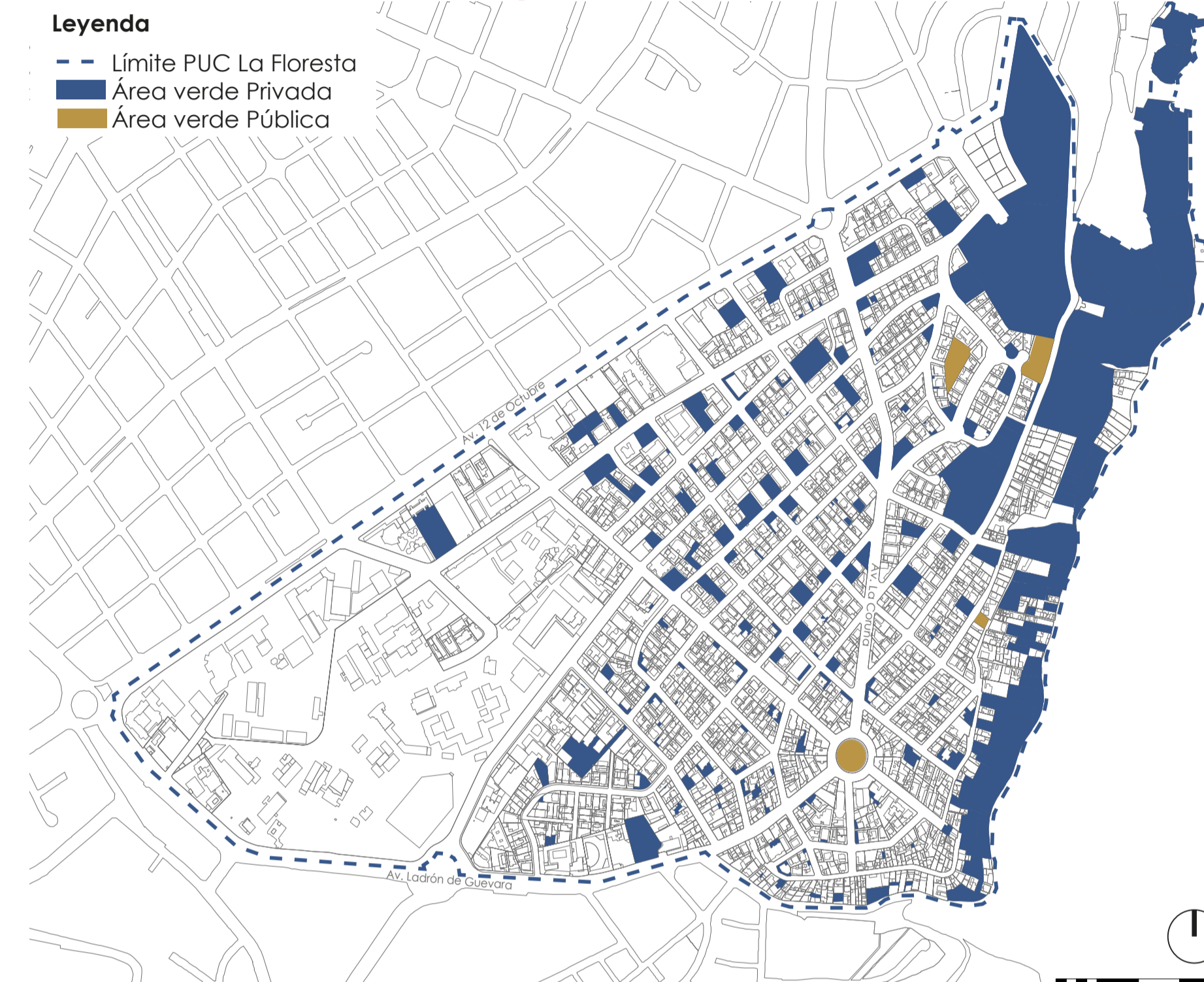


A partir del análisis realizado se estima que La Floresta actualmente tiene una densidad neta de 165,7 personas por hectárea. Las densidades más bajas se encuentran en la zona cercana a la Av. 12 de Octubre, mientras que la zona con densidades "altas" y "muy altas" se concentra en la zona este y sur 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)

### Áreas Verdes Públicas y Privadas



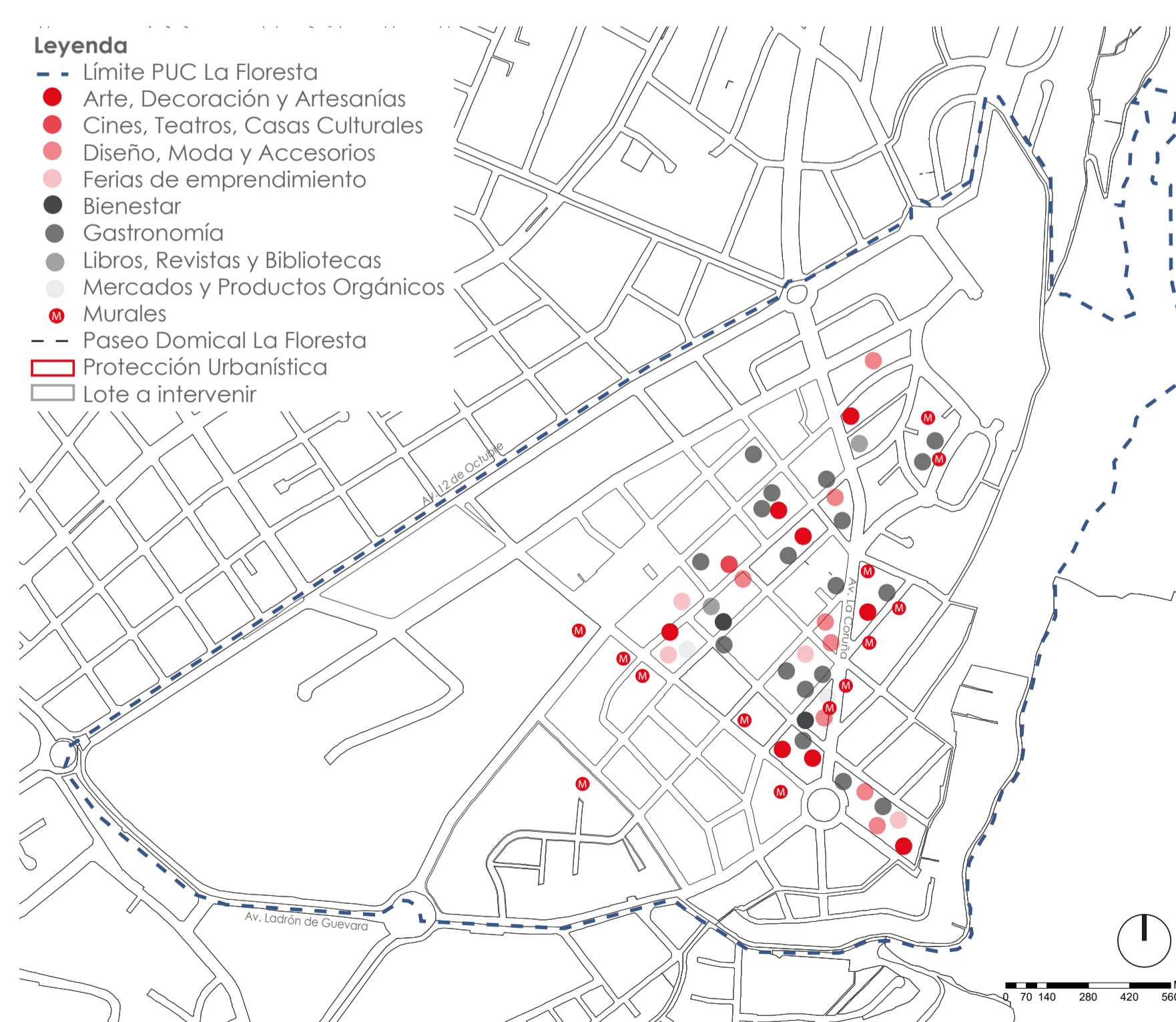
De acuerdo a la población estimada en el censo 2010 en el área del PUC La Floresta es de 8.182 habitantes y de acuerdo a la definición de IVU refleja el resultado de 7.94 m<sup>2</sup> por habitante, incluyendo el lote municipal, junto a la cancha de la Liga Barrial Guápulo. Si no se considera este espacio dentro del cálculo, el IVU baja a 5.54 m<sup>2</sup> por habitante, menor al recomendado por la OMS.

Tipo de Área Verde		Área (m <sup>2</sup> )	Área (%)
Áreas Verdes Públicas	Terreno Municipal	19661,28	27,27%
	Parques	19915,83	27,62%
	Parterre	21237,59	29,45%
Espacios Públicos no verdes	Redondeles	4166,44	5,78%
	Cancha	7127,06	9,88%
<b>Total</b>		<b>72108,2</b>	<b>100%</b>



(Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)

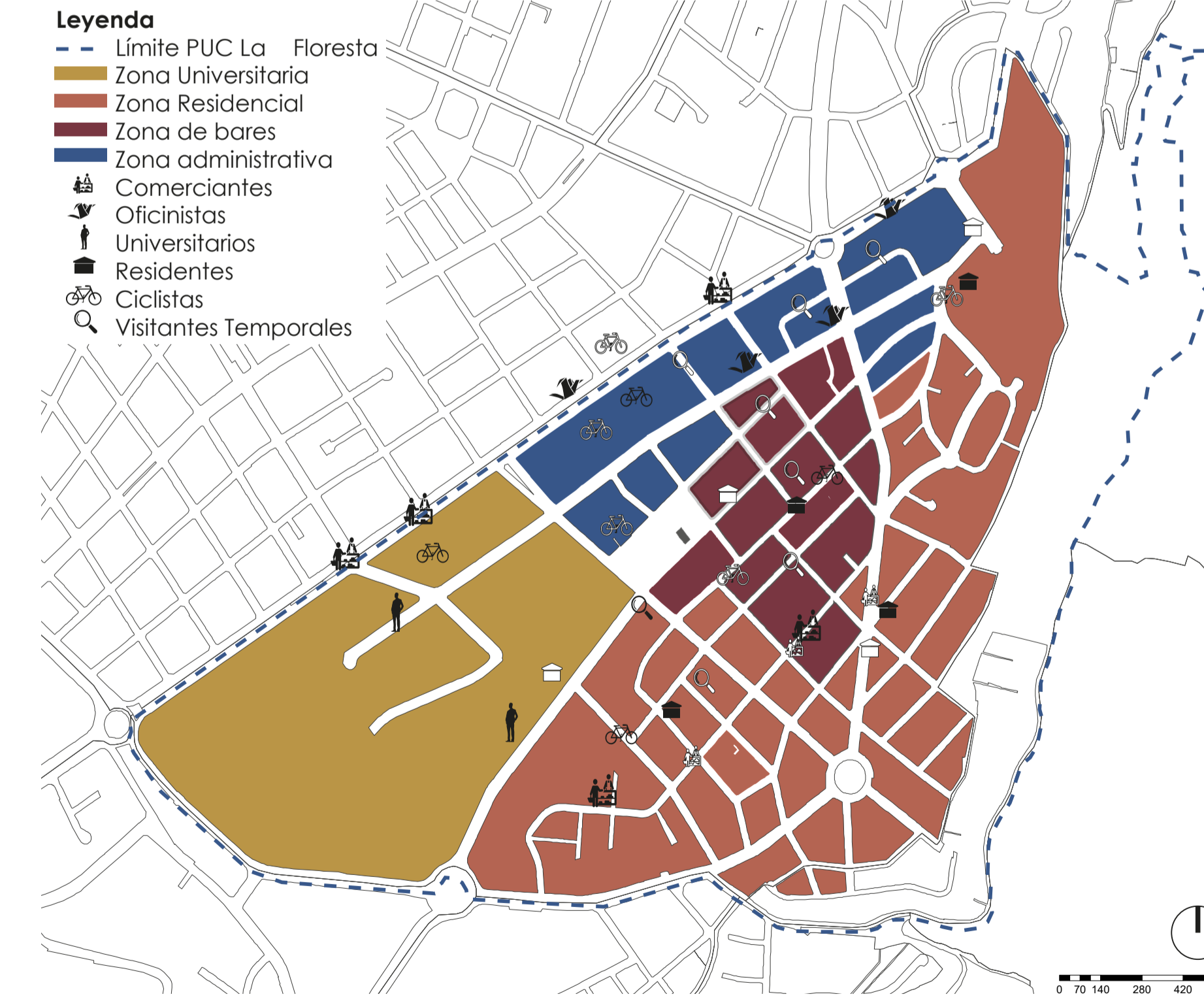
### ACTIVIDADES SOCIALES - BARRIALES



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).



### 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. (Secretaría de Hábitat y Vivienda, 2023)





# MOMENTO 2

Analítico

## UAU + CONCEPTO

### ANÁLISIS DE VARIABLES ESPECÍFICAS BARRIO "LA FLORESTA"



#### UAU : SEGURIDAD TRATAMIENTO URBANÍSTICO (TUP)

"Recuperación del espacio público y el equipamiento para el fortalecimiento de la cohesión social (Plan Parcial de La Floresta, 2021)

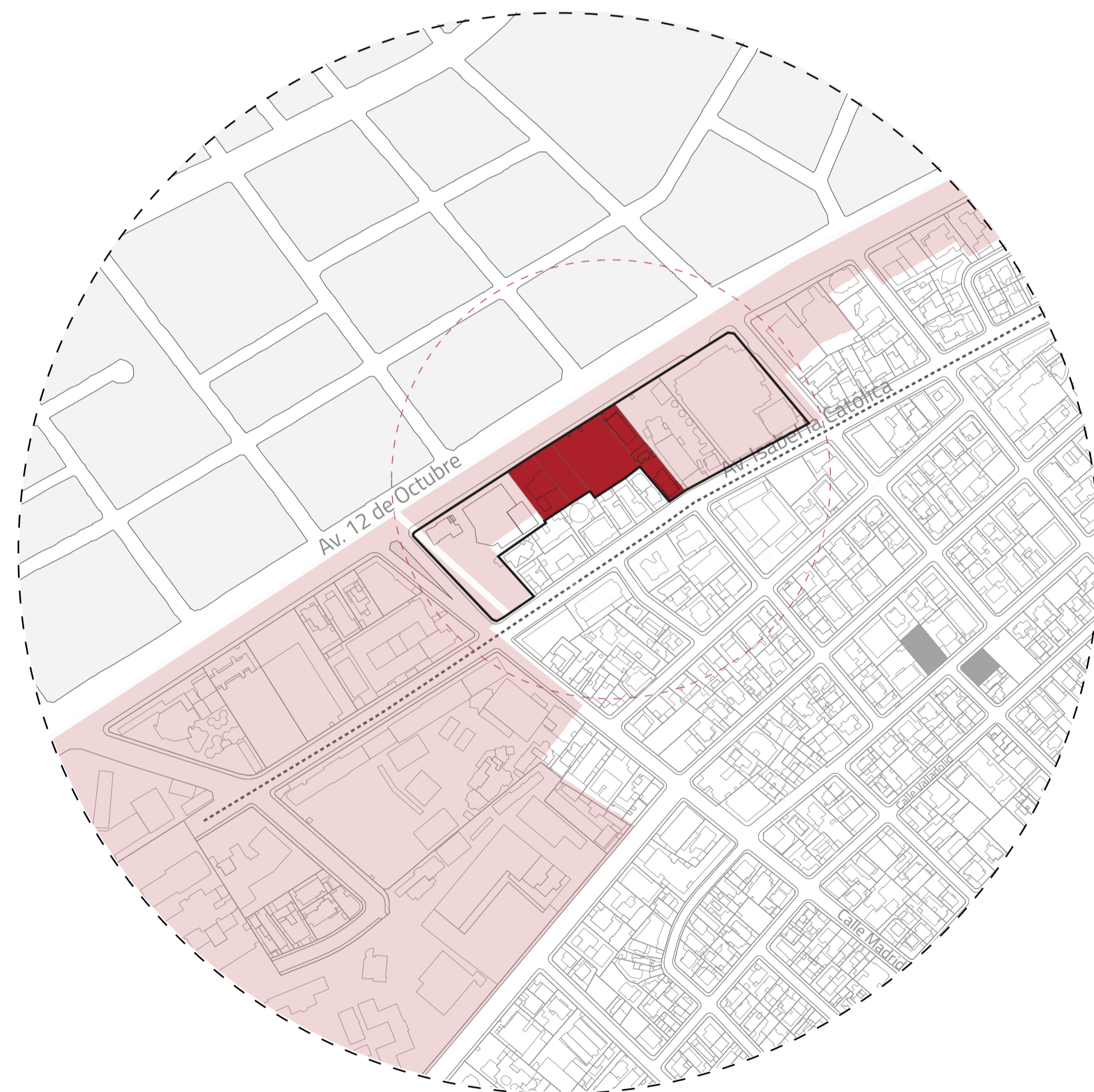
"Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima." (PUGS, 2021)



#### UAU + TUP + LOTES

#### UAU + AIVAS

#### UAU + MOVILIDAD PEATONAL PERCEPCIÓN HABITANTES

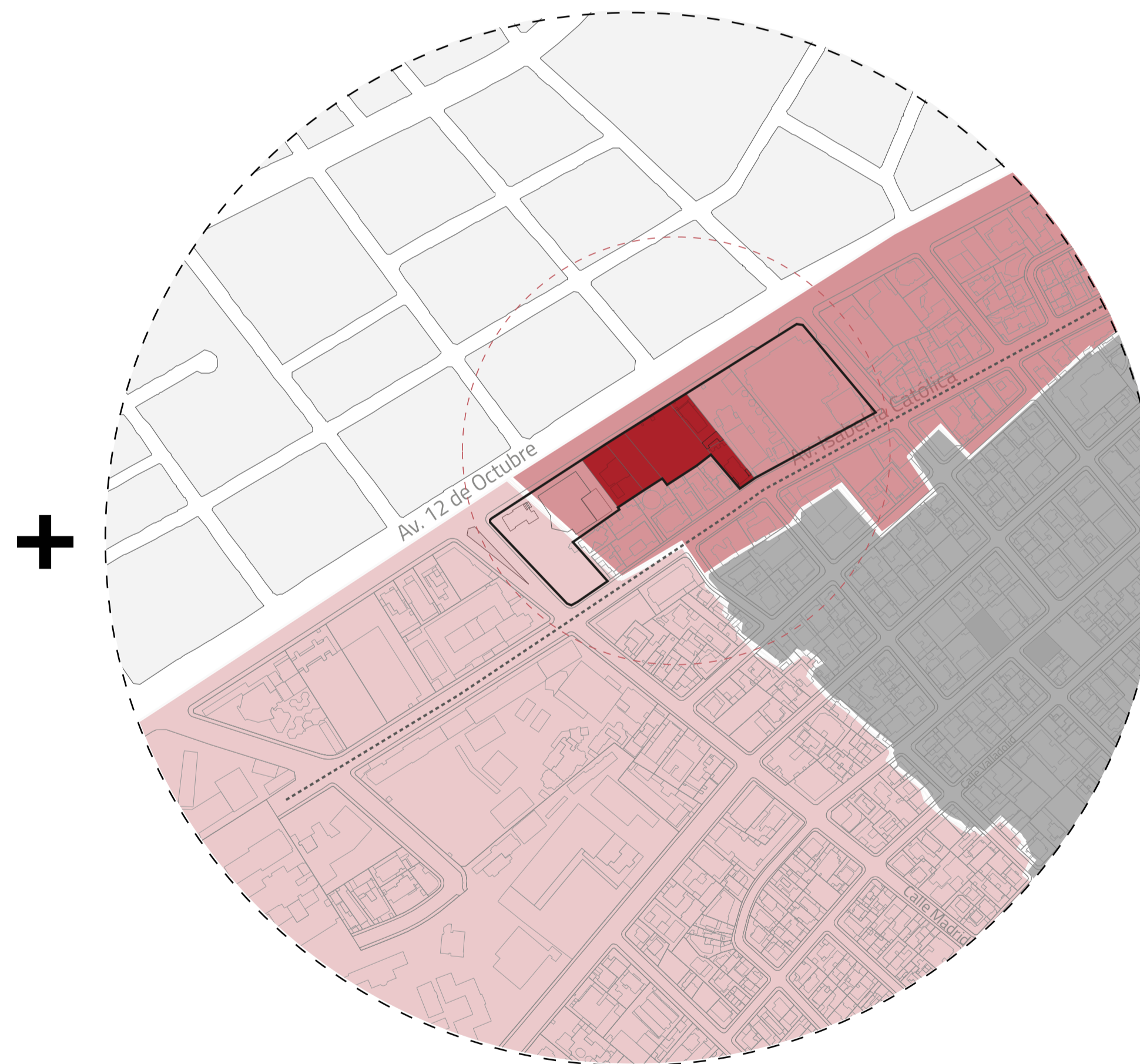


#### LEYENDA

- LOTES DE INTERVENCIÓN
- UAU : SEGURIDAD
- TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE POTENCIACIÓN (TUP)

#### PROBLEMAS

**PÉRDIDA DE VALOR**  
La pérdida del valor de un espacio urbano arquitectónico que no ofrece espacios urbano-habituables seguros para la comunidad.

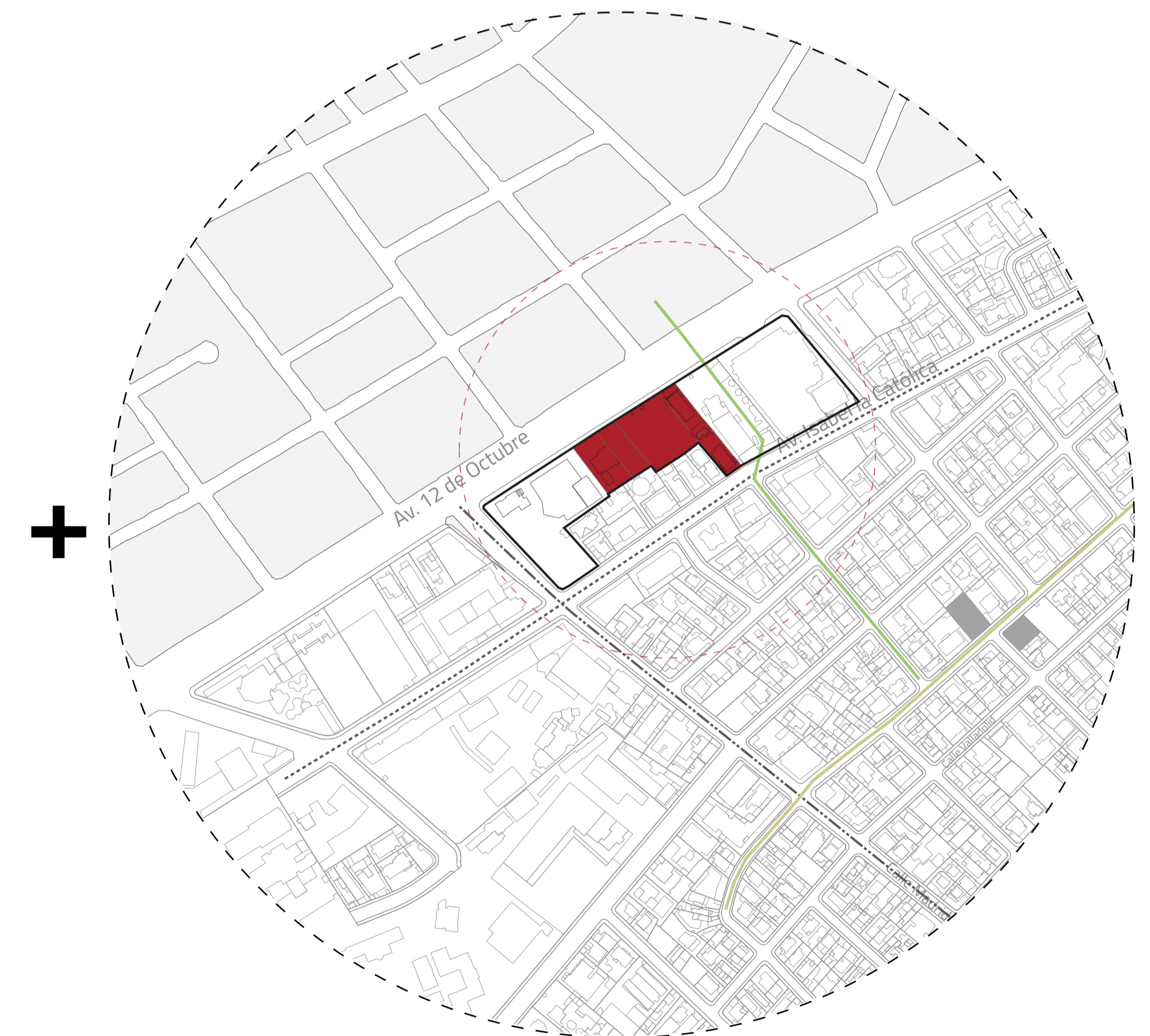


#### LEYENDA

- LOTES DE INTERVENCIÓN
- UAU : SEGURIDAD
- \$601 a \$800
- \$401 a \$600
- \$201 a \$400

#### PROBLEMAS

**FRAGMENTACIÓN BARRIAL**  
Fragmentación social y económica entre usuarios residentes y temporales por las diferentes actividades comerciales y migración al barrio La Floresta.



- MOVILIDAD PEATONAL COMERCIAL + GASTRONÓMICA + VEGETACIÓN
- MOVILIDAD PEATONAL COMERCIAL ( OFICIOS ARTESANALES DEL BARRIO)
- MOVILIDAD PEATONAL PACIFICADA + ARBOLES ALTOS DE SOMBRA + CAFETERÍAS
- MOVILIDAD PEATONAL COMERCIAL CULTURAL + PACIFICADA
- MOVILIDAD PEATONAL RESIDENCIAL + VEGETACIÓN ALTA + CAFETERÍAS
- LOTES DE INTERVENCIÓN
- UAU : SEGURIDAD

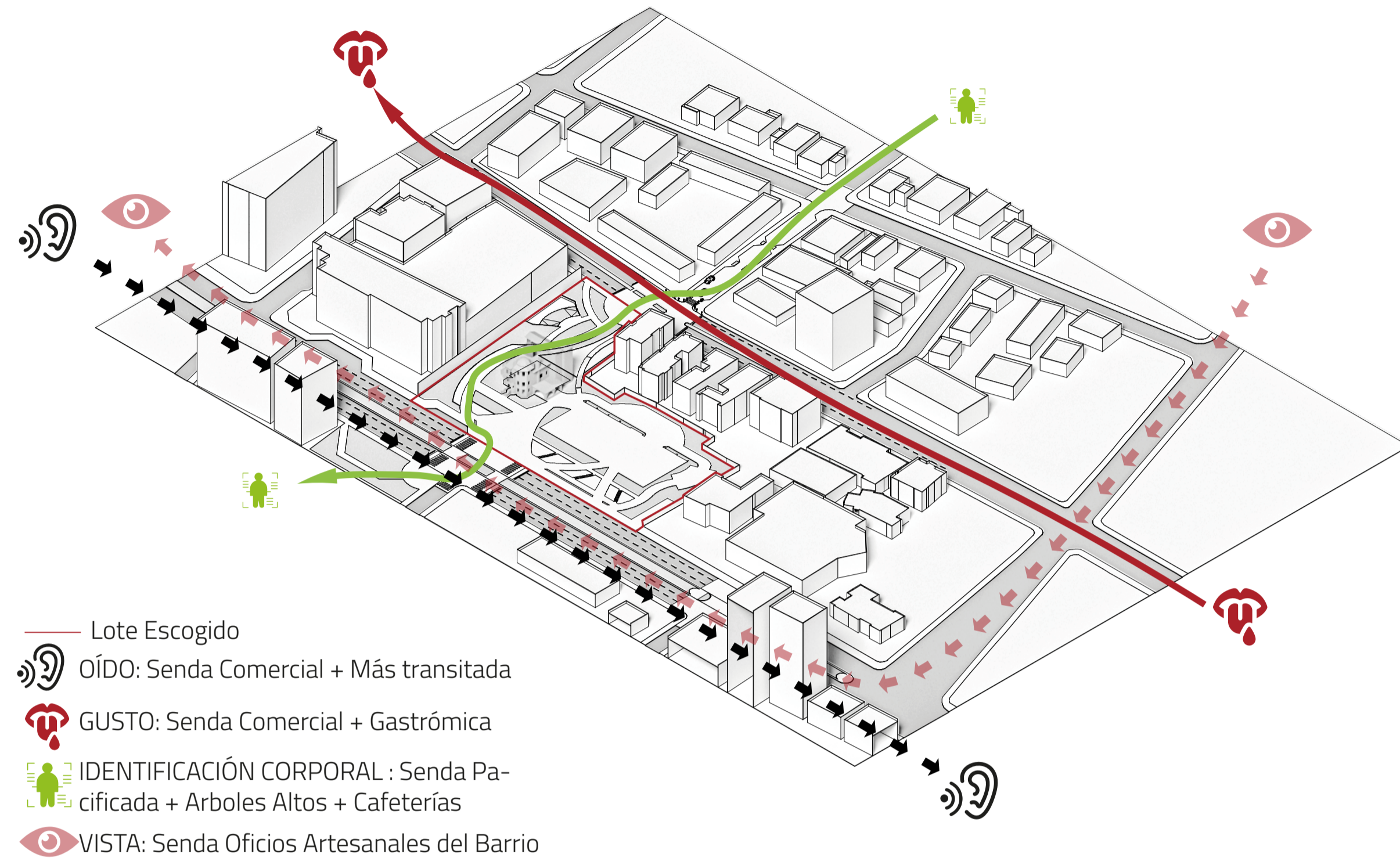
# MOMENTO 2

Analítico

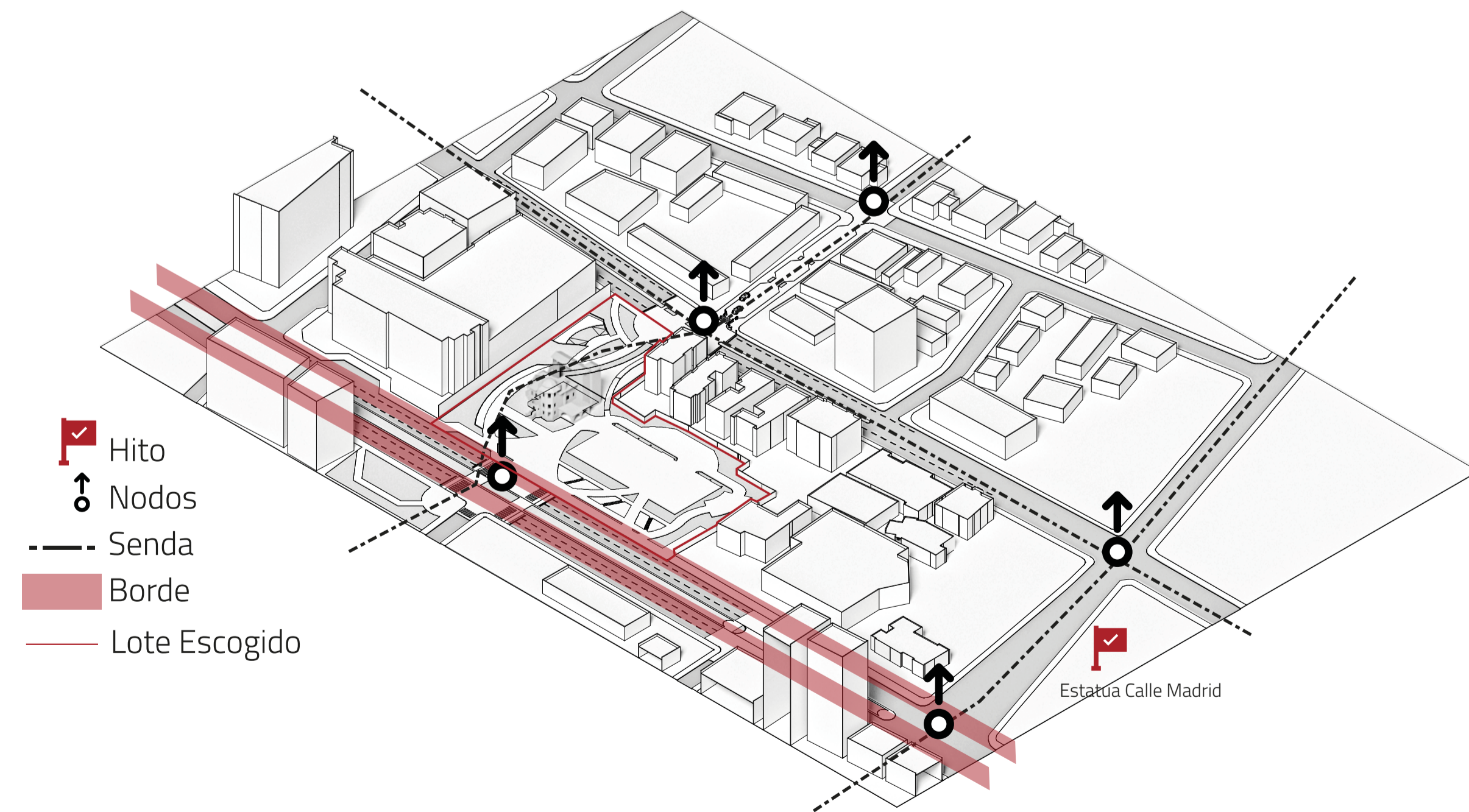
## → UAU + MANZANA

### ANÁLISIS DE MANZANA

#### A Sentidos de Palassma

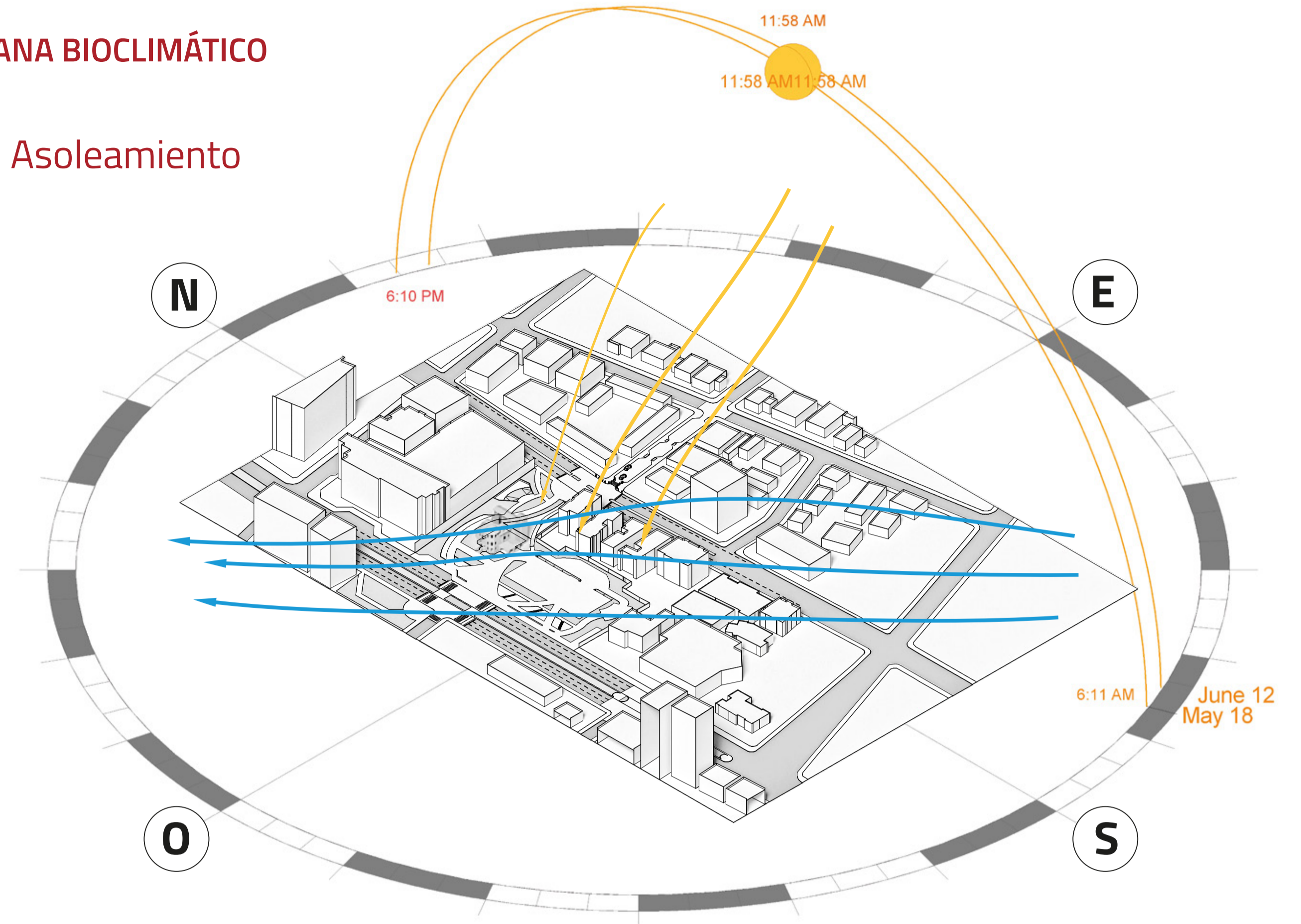


#### B 5 Elementos de Kekyn Lynch



### ANÁLISIS DE MANZANA BIOCLIMÁTICO

#### C Asoleamiento



#### D ODS



Fábrica de Actividades Barriales

- Sustentabilidad
- Habitabilidad (Edificabilidad)
- Usos de Suelo



Conexión La Floresta con La Mariscal

La puerta conecta con su senda articuladora que es el espacio entre la Av. 12 de Octubre y la Av. Isabel La Católica genera un nodo importante de dirección y flujo peatonal para los residentes y visitantes de La Floresta desde los bordes identificados.



Espacio Urbano existente

- Sendas Vegetación Alta
- Sendas Comerciales
- Sendas Gastronómicas

# MOMENTO 2

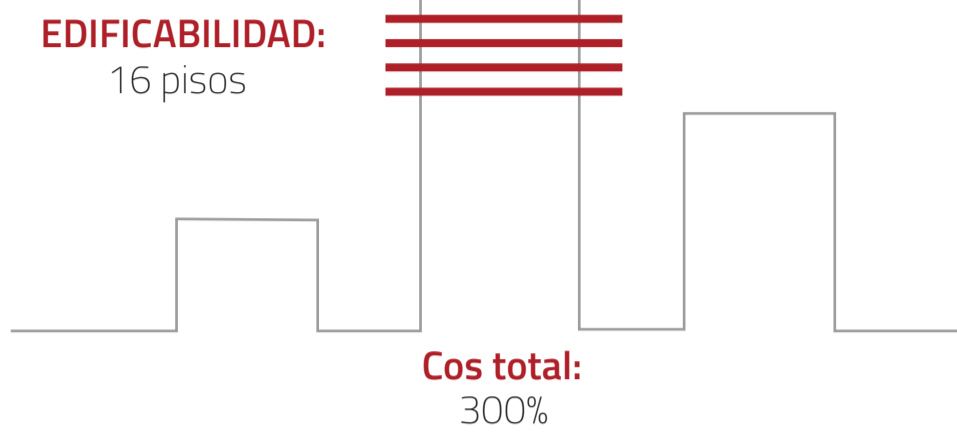
Análítico

→ UAU + LOTE

## ANÁLISIS DE LOTE

### LOTE 1: 26607

<b>Propietario:</b> José Cueva	<b>Lote mínimo:</b> 600 m2
<b>Área Gráfica:</b> 4023.68 m2	<b>Número de pisos:</b> 16 Pisos
<b>Uso de suelo:</b> Resid Urbano 3	<b>Cos total:</b> 300%
<b>Forma de ocupación:</b> Aislada	<b>Cos en planta baja:</b> 50%



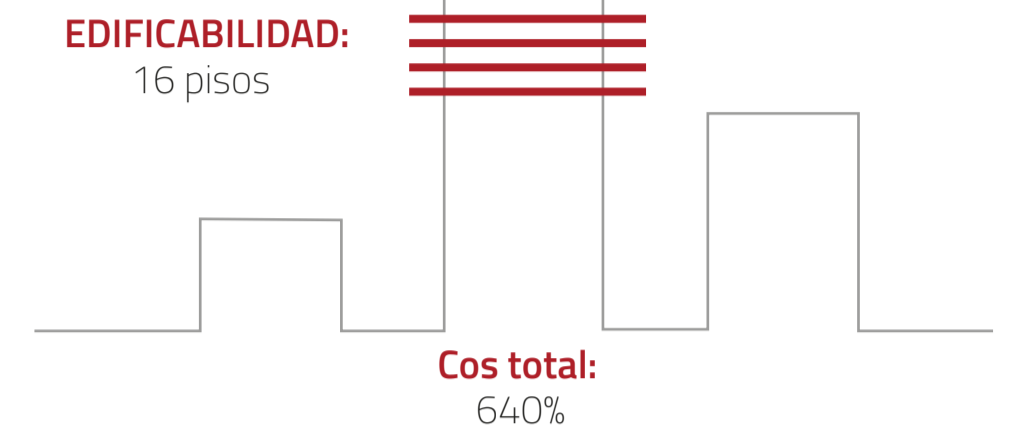
Av. 12 de Octubre



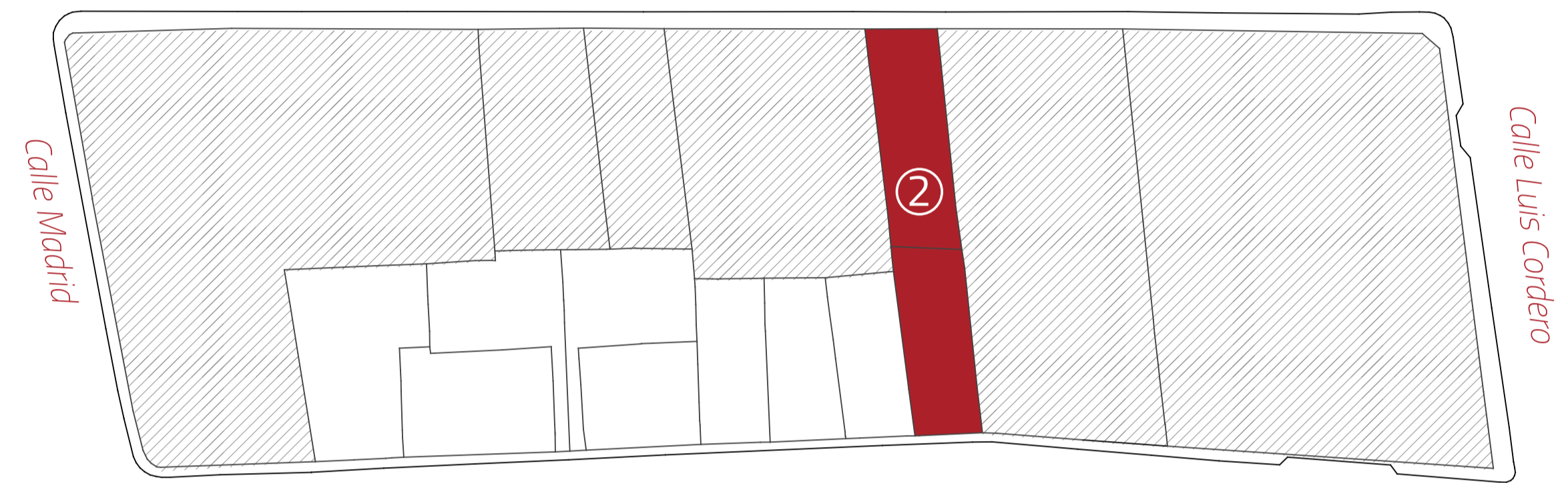
UAU  
LOTE A INTERVENIR

### LOTE 2: 57091

<b>Propietario:</b> FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS CLUB	<b>Lote mínimo:</b> 1000 m2
<b>Área Gráfica:</b> 821.27 m2	<b>Número de pisos:</b> 16 Pisos
<b>Uso de suelo:</b> Residencial	<b>Cos total:</b> 640%
<b>Forma de ocupación:</b> Aislada	<b>Cos en planta baja:</b> 40%



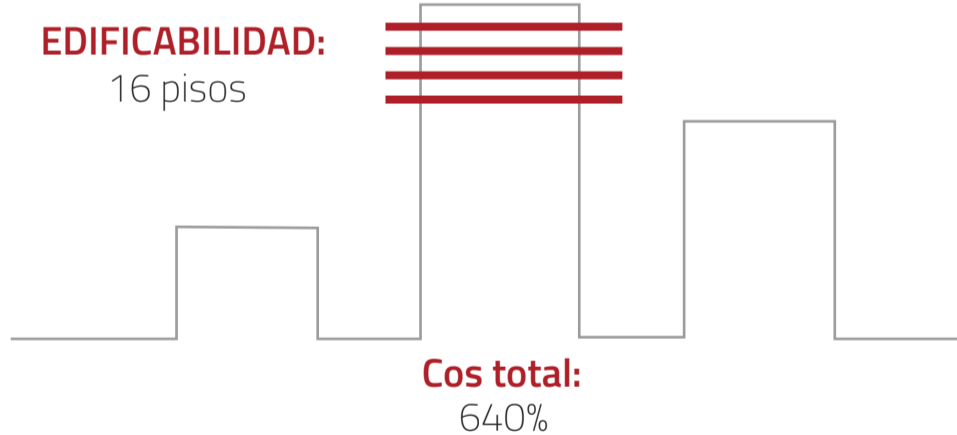
Av. 12 de Octubre



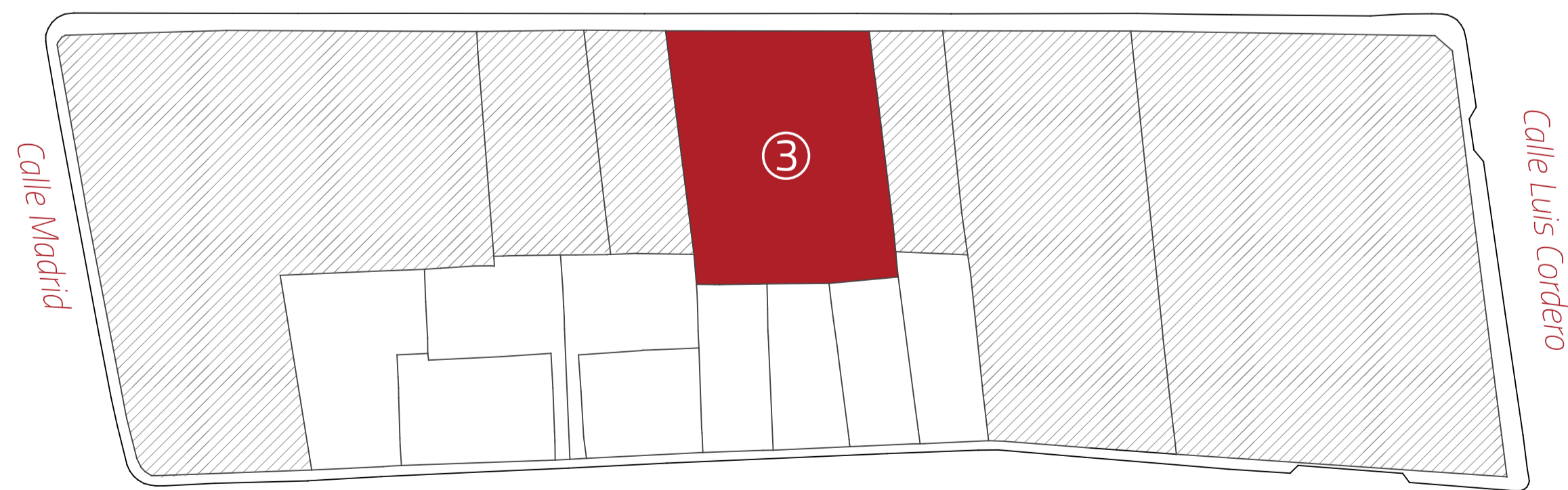
UAU  
LOTE A INTERVENIR

### LOTE 3: 28596

<b>Propietario:</b> FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS CLUB	<b>Lote mínimo:</b> 1000 m2
<b>Área Gráfica:</b> 2641.31 m2	<b>Número de pisos:</b> 16 Pisos
<b>Uso de suelo:</b> Residencial	<b>Cos total:</b> 640%
<b>Forma de ocupación:</b> Aislada	<b>Cos en planta baja:</b> 40%



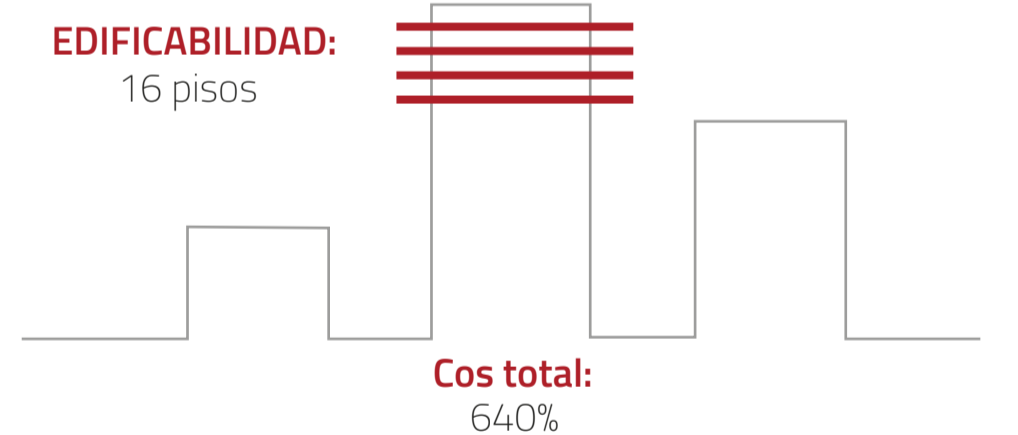
Av. 12 de Octubre



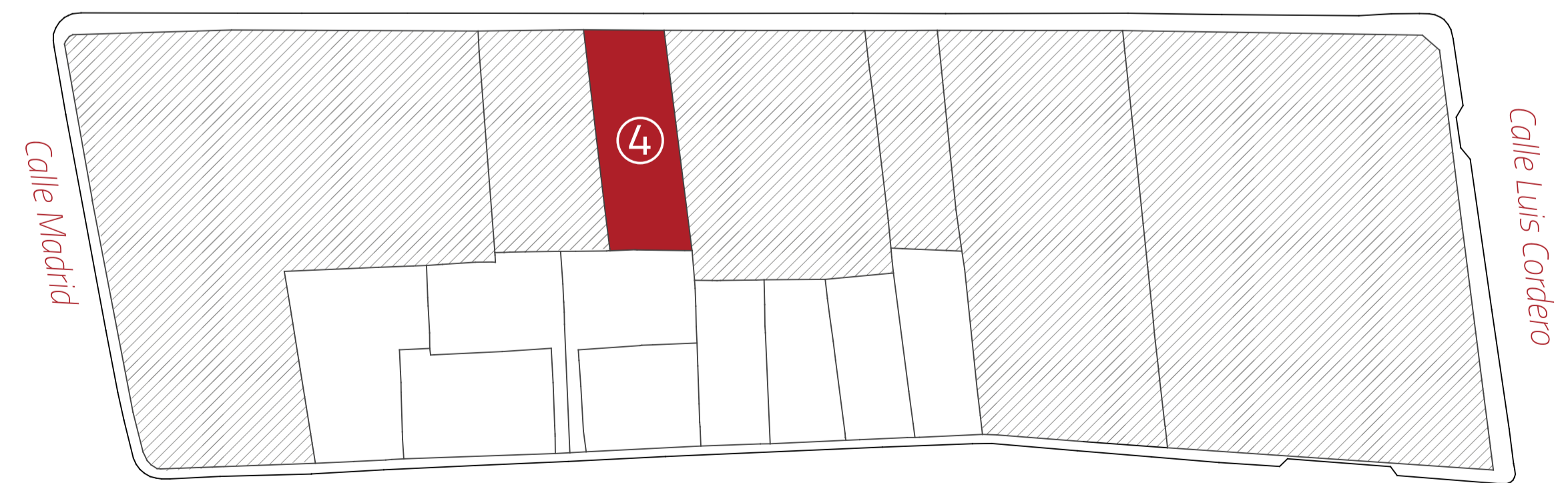
UAU  
LOTE A INTERVENIR

### LOTE 4: 555

<b>Propietario:</b> FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL DINERS CLUB	<b>Lote mínimo:</b> 1000 m2
<b>Área Gráfica:</b> 952.02 m2	<b>Número de pisos:</b> 16 Pisos
<b>Uso de suelo:</b> Residencial	<b>Cos total:</b> 640%
<b>Forma de ocupación:</b> Aislada	<b>Cos en planta baja:</b> 40%



Av. 12 de Octubre



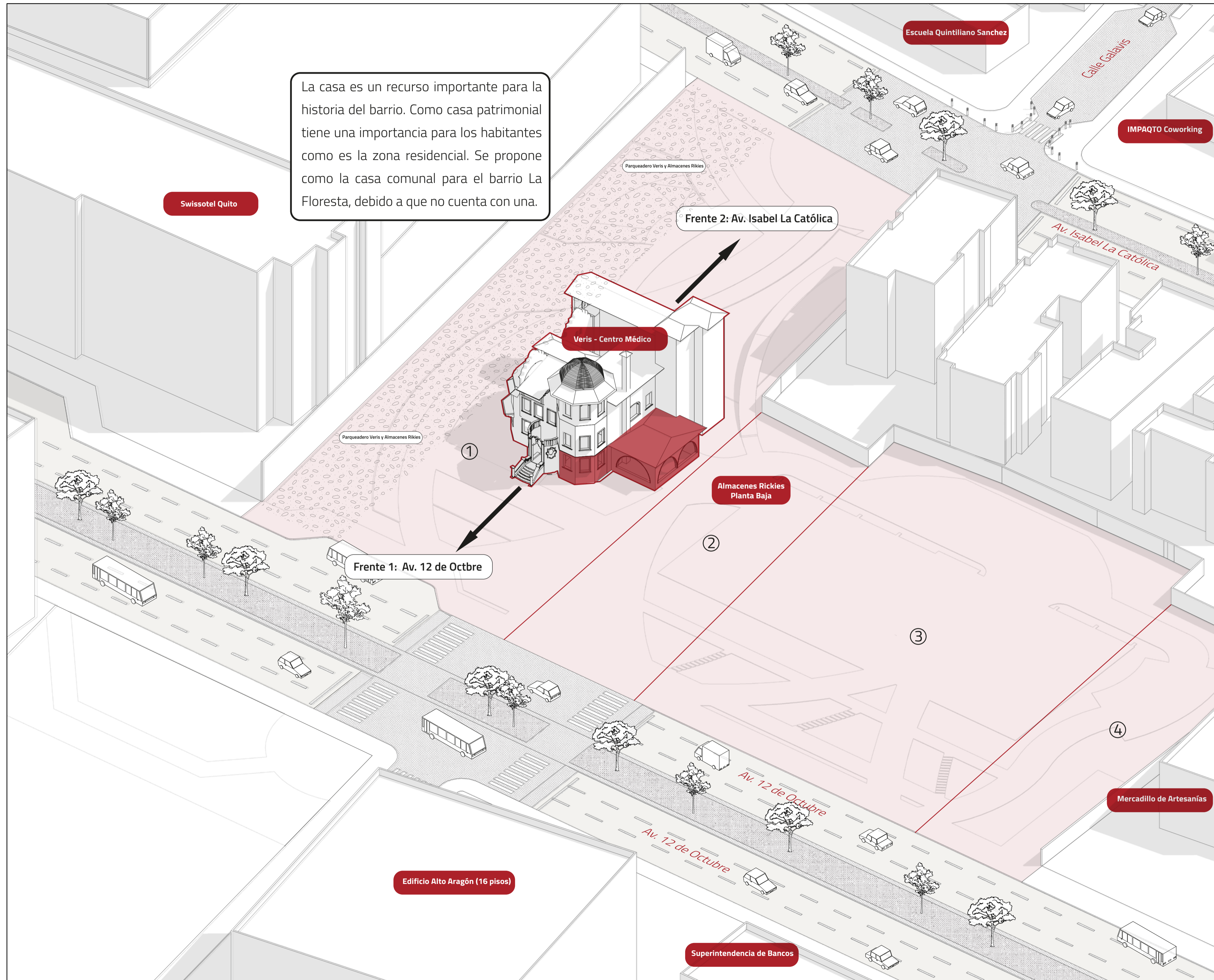
UAU  
LOTE A INTERVENIR

# MOMENTO 2

Analítico

→ UAU + PRE - EXISTENCIA

## ANÁLISIS DE LA CASA PATRIMONIAL



La casa es un recurso importante para la historia del barrio. Como casa patrimonial tiene una importancia para los habitantes como es la zona residencial. Se propone como la casa comunal para el barrio La Floresta, debido a que no cuenta con una.

### Chalet Möeller Rivadeneira ( Veris / Almacenes Rickie)



Fuente: Ladrillos de Quito, década de 1970.

Fuente: Ladrillos de Quito, década de 1970.

- UBICACIÓN:** Av 12 de Octubre, frente a la calle Baquerizo Moreno
- SECTOR:** La Floresta
- AÑO DE CONSTRUCCIÓN:** Década de 1930
- ARQUITECTO:** Rubén Vinci Kinard
- ESTILO:** Ecléctico (art-nouveau, neocolonial)
- USO ACTUAL:** Comercial

La casa fue construida por el arquitecto mexicano Rubén Vinci Kinard para la familia Möeller Rivadeneira, aunque algunas versiones señalan erróneamente que sería una obra del ingeniero Augusto Ridder, pero el lenguaje usado en el edificio está bastante alejado del neoclásico tan severo y formal que lo caracterizaba. Para diversificar el negocio también fundó dos estaciones radiales que funcionan hasta la actualidad en una construcción al fondo del predio: JC Radio La Bruja, para público joven, y Gitana para los adultos. El lenguaje usado responde a un eclecticismo evidente y bastante característico de la obra del mexicano Rubén Vinci Kinard, diplomático que representó a su país en la década de 1930 y se destacó por sus aportes en materia de arquitectura civil. La torrecilla de la fachada, que constituye el elemento más característico del inmueble, remata en una cúpula de inspiración italiana como la que Vinci había usado en el Palacio Chiriboga del Centro Histórico. (Los Ladrillos de Quito, 2017.)

### FACHADA FRONTAL

Casa Patrimonial

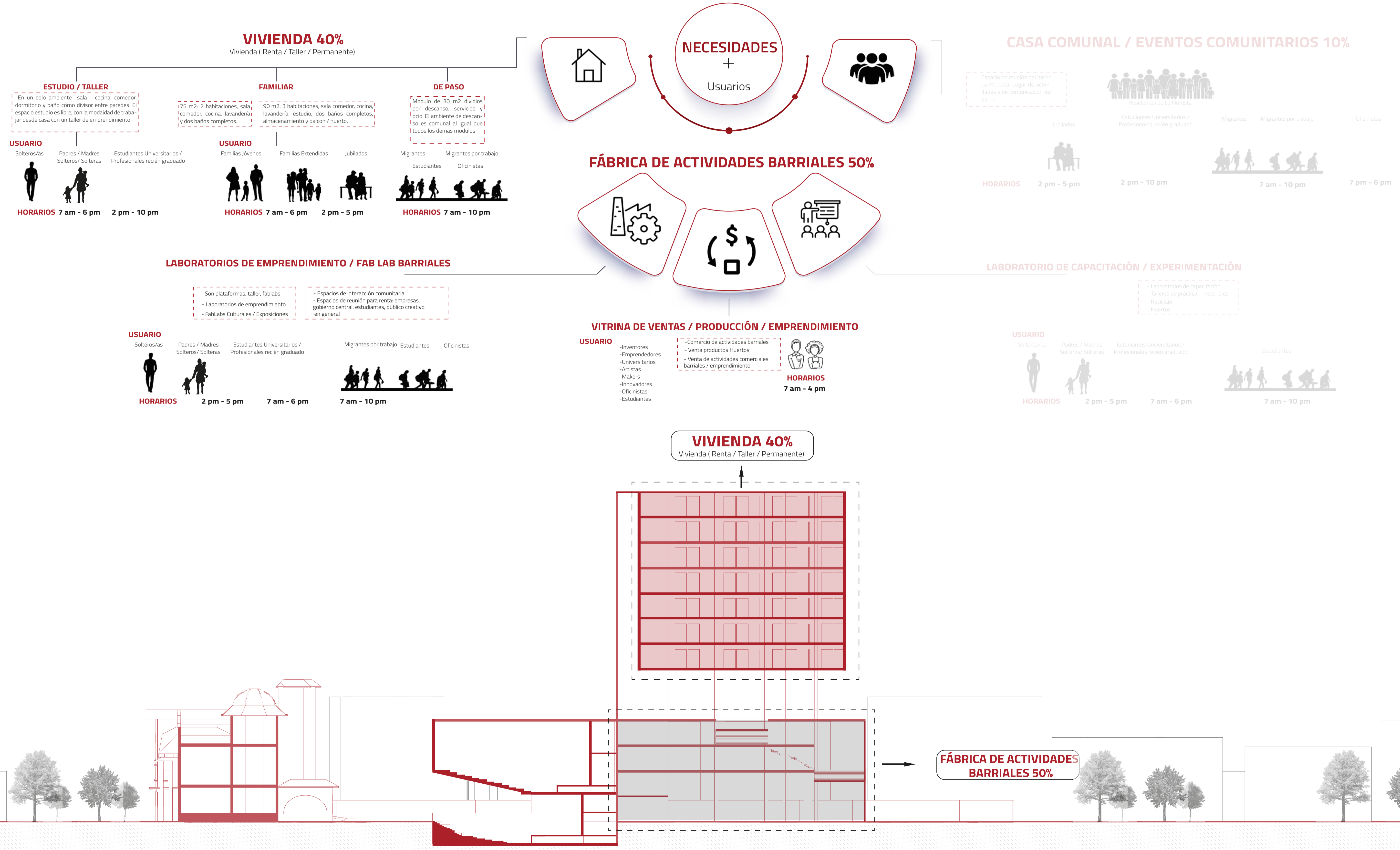


# MOMENTO 2

Análítico

## ANÁLISIS DE HABITANTES Y POBLADORES + NECESIDADES FÁBRICA - ARQUITECTURA

### ANÁLISIS DE HABITANTES Y POBLADORES

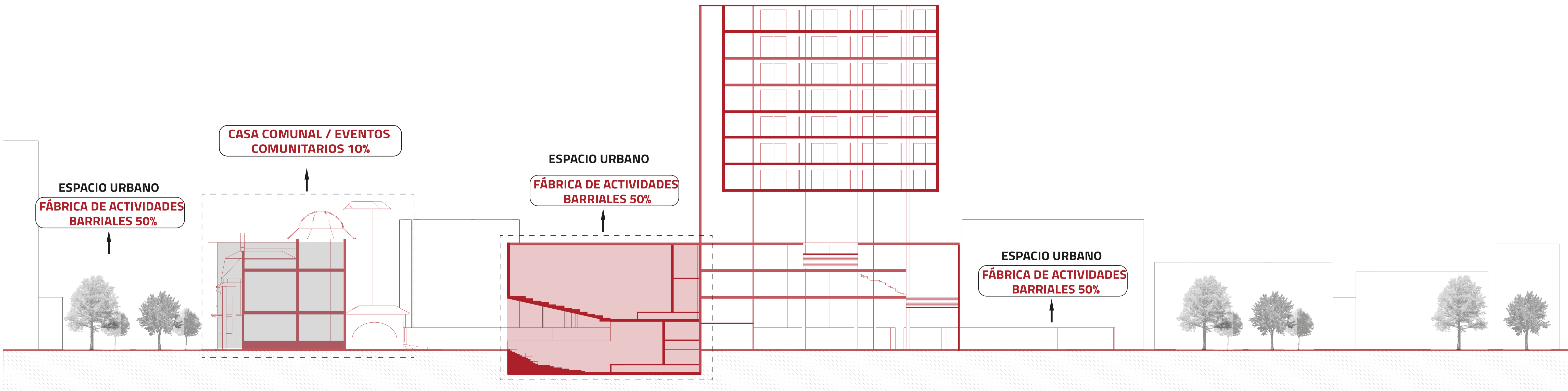


# MOMENTO 2

Análítico

## ANÁLISIS DE HABITANTES Y POBLADORES + NECESIDADES FÁBRICA - ARQUITECTURA

### ANÁLISIS DE HABITANTES Y POBLADORES

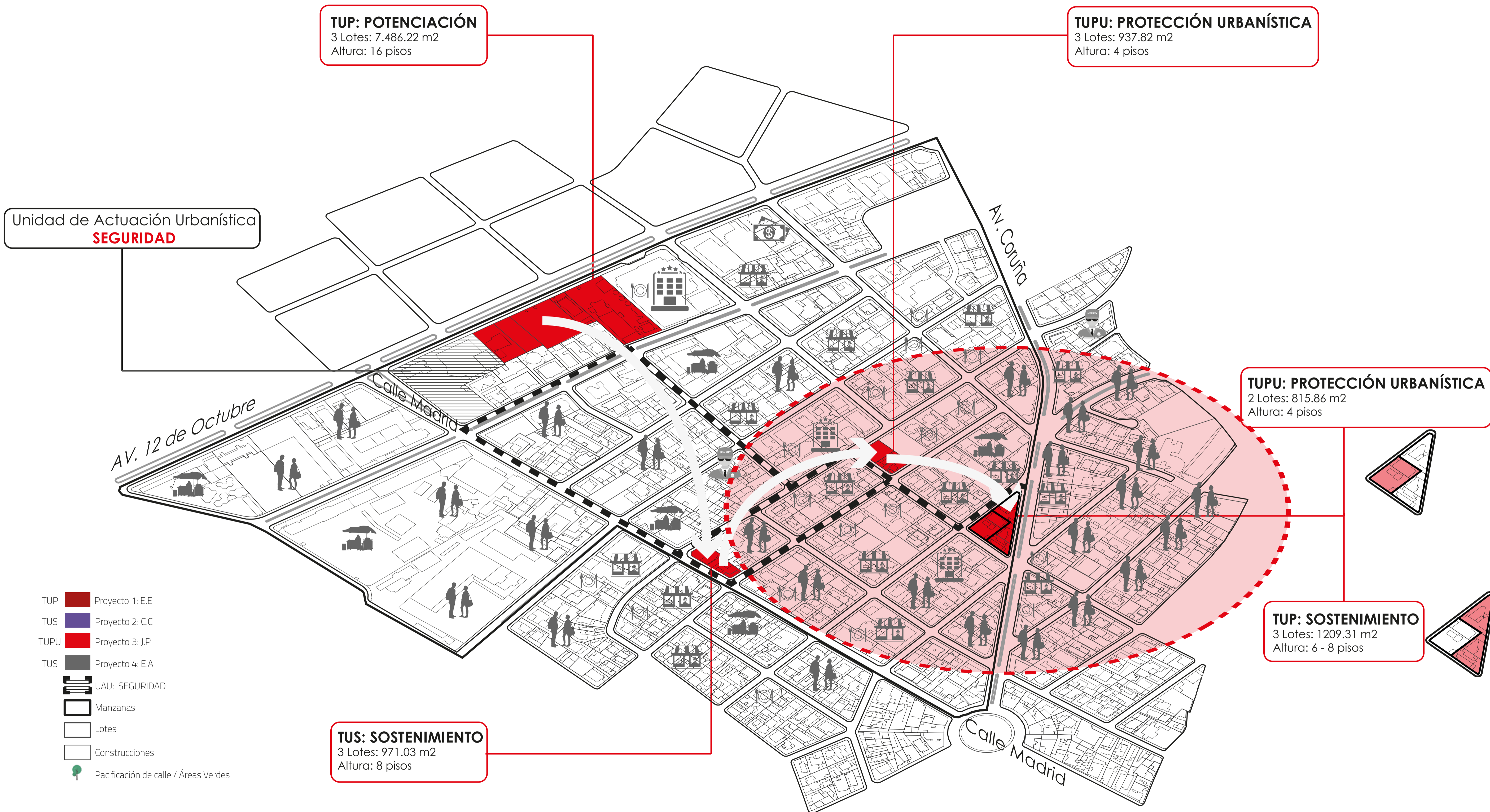


# MOMENTO 2

Analítico

## ANÁLISIS DE POLÍGONO URBANO

### MAPA GRUPAL + LOTES ESCOGIDOS



- TUP Proyecto 1: E.E
- TUS Proyecto 2: C.C
- TUPU Proyecto 3: J.P
- TUS Proyecto 4: E.A
- UAU: SEGURIDAD
- Manzanas
- Lotes
- Construcciones
- Pacificación de calle / Áreas Verdes