



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE DISEÑO Y ARQUITECTURA**  
**CARRERA DE ARQUITECTURA**

Proyecto Integrador previo a la obtención del Título de Arquitecto

**“Estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas para barrios consolidados”**

**Caso: Riberas del río Ambato, sector Atocha.**

**Autor:** Zambrano Castillo Steven Christoper

**Tutor:** Arq. Mg. Richard Esteban Sarzosa Soto

**Ambato - Ecuador**

**Julio, 2023**

## **CERTIFICACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del Proyecto Técnico sobre el tema:

**“Estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas para barrios consolidados” Caso: Riberas del río Ambato, sector Atocha** del alumno ZAMBRANO CASTILLO STEVEN CHRISTOPER, estudiante de la carrera de Arquitectura, considero que dicho proyecto reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación del jurado examinador designado por el H. Consejo Directivo de la Facultad.

Ambato, julio del 2023

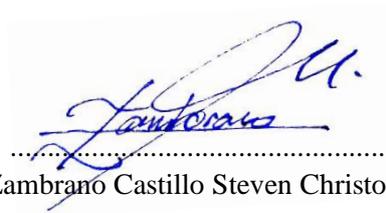


.....  
Arq. Mg. Richard Esteban Sarzosa Soto

## AUTORÍA DEL TRABAJO

Los criterios emitidos en el Proyecto Técnico “Estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas para barrios consolidados” Caso: Riberas del río Ambato, sector Atocha como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones y propuesta son de exclusiva responsabilidad de mi persona, como autora de este trabajo de grado.

Ambato, julio del 2023



.....

Zambrano Castillo Steven Christoper

## DERECHOS DE AUTOR

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga de este Proyecto Técnico o parte de él un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación, según las normas de la Institución.

Cedo los derechos patrimoniales de mi Proyecto Técnico, con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de esta tesis, dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autora

Ambato, julio del 2023



.....  
Zambrano Castillo Steven Christopher

## **APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO**

Los miembros del Tribunal Examinador aprueban el Proyecto I, sobre el tema “**Estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas para barrios consolidados**” Caso: **Riberas del río Ambato, sector Atocha** de ZAMBRANO CASTILLO STEVEN CHRISTOPER, estudiante de la carrera de Arquitectura, de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el título terminal de Tercer Nivel de la Universidad Técnica de Ambato

Ambato, julio del 2023

Para constancia firman

---

Ing. Mg. Diego Cabrera  
PRESIDENTE

---

PhD. Arq. Valeria Reinoso  
MIEMBRO CALIFICADOR

---

Arq. Mg. Carlos Salcedo  
MIEMBRO CALIFICADOR

Dedico el presente trabajo a:

Mis padres, Amarilis y Néstor, que durante tantos años han dado sus esfuerzos por darme una oportunidad en este pequeño mundo. Sus esfuerzos no han sido en vano, lo estoy logrando y todo es gracias a ustedes.

Mis hermanos, Dayana y Alexander, quienes me han demostrado que con esfuerzo y perseverancia se pueden lograr los sueños, quienes han estado para mi como amigos y familia.

Familiares, amigos, compañeros y todas las experiencias buenos o malas que han servido para forjar este destino.

Finalmente, a todos aquellos que lo están dando todo en la academia en ventaja de conseguir un lugar en este utópico sueño de progreso.

## **DEDICATORIA**

Zambrano Castillo Steven Christoper

Quiero agradecerle:

A esas fuerzas inexplicables que hacen que este mundo se mueva y que hacen que todos avancemos en esta efímera vida.

A mis padres, Amarilis y Néstor, quienes siempre estuvieron para mí en todo momento, quienes lo han dado todo para que pueda cumplir este sueño de cinco años que durará una vida. Papi, mami lo son todo para mí, gracias por tanto, gracias por ser mis cimientos.

A mi hermana Dayana, quien me supo apoyar al inicio de esta travesía y siempre estuve pendiente de mi salud.

A mi hermano Alexander, quién me demostró qué, aunque nos equivoquemos las metas siguen siendo las mismas.

A mis tutores Arq. Claudia Balseca y Arq. Richard Sarzosa por su paciencia y capacidad de impartir sus conocimientos con sensatez.

A mis lectores y revisores Arq. Valeria Reinoso y Arq. Carlos Salcedo por sus cualidades académicas y humanas, por ser guías durante este extenso proceso.

A Camila, que estuvo para alentarme, apoyarme y brindarme sus cuidados.

A mis familiares, amigos y conocidos que me han brindado su apoyo durante esta etapa de vida.

Finalmente, a todos y cuantos estuvieron para mí incluso en los momentos más afortunados

## **AGRADECIMIENTO**

Zambrano Castillo Steven Christoper

## ÍNDICE GENERAL

RESUMEN .....	1
INTRODUCCIÓN .....	2
<b>Importancia y actualidad .....</b>	<b>2</b>
<b>Antecedentes.....</b>	<b>3</b>
<b>Alcance y enfoque .....</b>	<b>4</b>
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	6
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN .....	10
JUSTIFICACIÓN.....	10
OBJETIVOS Y LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN / PROYECTO .....	12
CAP I MARCO REFERENCIAL / CONCEPTUALIZACIÓN.....	13
<b>1.1. Estado de la cuestión.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.1. Modelo de ciudad intermedia vs modelo de ciudad compacta .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.2. Regeneración Urbana .....</b>	<b>15</b>
<b>1.1.3. Densificar la ciudad.....</b>	<b>16</b>
<b>1.1.4. Modelos de amanzamiento en la historia: ciudad clásica, industrial, moderna y contemporánea. ....</b>	<b>19</b>
<b>1.1.5. Estrategias urbano-arquitectónicas teóricas: La manzana en el paisaje urbano, patrones de uso y las relaciones sociales .....</b>	<b>26</b>
<b>1.2. Referentes urbanos: Estrategias de regeneración urbana en las ciudades. ....</b>	<b>30</b>
<b>1.3. Referentes arquitectónicos: Actuar sobre la ciudad .....</b>	<b>36</b>
<b>1.4. Marco .....</b>	<b>43</b>
<b>1.4.1. La manzana en Atocha.....</b>	<b>43</b>
<b>1.4.2. Marco lógico-histórico .....</b>	<b>44</b>
<b>1.4.3. Marco Legal.....</b>	<b>46</b>
CAP II DISEÑO METODOLÓGICO.....	54
<b>2.1. Metodología de la Investigación .....</b>	<b>54</b>
<b>2.2. Población, muestra y muestreo .....</b>	<b>59</b>
<b>2.3. Técnicas o Herramientas de análisis.....</b>	<b>61</b>
CAP III INVESTIGACION DE CONTEXTO - DIAGNOSTICO .....	62
<b>3.1. Análisis externo .....</b>	<b>62</b>
<b>3.1.1. Análisis PEST .....</b>	<b>62</b>
<b>3.1.2. Análisis de sitio: Macro, Atocha-Ficoa .....</b>	<b>66</b>
<b>3.1.3. Análisis espacial: Meso, Atocha .....</b>	<b>73</b>
<b>3.2. Análisis interno (FODA).....</b>	<b>83</b>
<b>3.3. Resultados del diagnóstico de la situación actual (contexto).....</b>	<b>84</b>
<b>3.4. Estrategias de Intervención (urbana y/o arquitectónica) .....</b>	<b>87</b>

<b>CAP IV DESARROLLO DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>92</b>
<b>4.1. Descripción general de la propuesta .....</b>	<b>92</b>
<b>4.2. Prognosis.....</b>	<b>93</b>
<b>4.3. Propuesta Urbano-Arquitectónica.....</b>	<b>95</b>
<b>4.4. Propuesta de la solución del problema líneas de acción .....</b>	<b>98</b>
<b>4.5. Resultados por objetivos específicos .....</b>	<b>101</b>
<b>CAP V CONCLUSIONES.....</b>	<b>122</b>
<b>5.1. Discusión final .....</b>	<b>122</b>
<b>5.2. Conclusiones .....</b>	<b>127</b>
<b>5.3. Recomendaciones .....</b>	<b>128</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>135</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de intervención, Atocha, Ambato. Elaboración propia. (2022). .....	5
Figura 2. Crecimiento mancha urbana multitemporal. Elaboración propia (2023). .....	8
Figura 3. Densidad urbana. Orellana et al., (2015). .....	17
Figura 4. Compacidad Urbana. Orellana et al., (2015). .....	18
Figura 5. Ciudad romana de Thamugadi. Lassus (1969). .....	21
Figura 6. Cité Industrielle de Tony Garnier. Montaner (1987). .....	23
Figura 7. Establecimientos públicos barrio central. Montaner (1987). .....	23
Figura 8. Plano Brasilia. García (2020). .....	25
Figura 9. Woven Block. BIG (2020). .....	30
Figura 11. Toyota Woven City. BIG (2020). .....	32
Figura 12. PEICMQ. ArchDaily (2020). .....	33
Figura 13. Ciudad céntrica. YES Innovation (2020). .....	34
Figura 14. Corredor Metropolitano. YES Innovation (2020). .....	34
Figura 15. Corredor Metropolitano. YES Innovation (2020). .....	35
Figura 16. Corredor Metropolitano. YES Innovation (2020). .....	35
Figura 17. Bloques residenciales RHG. Stewart (2007). .....	36
Figura 18. Calles interiores y muro acústico. Casino (2013). .....	37
Figura 19. Valley. MVRDV (2021). .....	38
Figura 20. Sistema de fachada Valley. MVRDV (2021). .....	38
Figura 21. Terrazas con vegetación. MVRDV (2021). .....	39
Figura 22. Recorrido público. MVRDV (2021). .....	39
Figura 23. Mixticidad de uso. Valley (2019). .....	40
Figura 24. Edificio 111. Flores&Prats Arch (2011). .....	41
Figura 25. Relación con entorno. Flores&Prats Archs (2011). .....	41
Figura 26. Patio interior. Flores&Prats Archs (2011.) .....	42
Figura 27. Orientación de áreas. Flores&Prats Archs, (2011. ....	42
Figura 28. Rugosidad Fachada. Flores&Prats Archs, (2011). .....	43
Figura 28. Concesión Onerosa de Derechos. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2021) .....	52
Figura 29. Análisis flujos, lugares y elementos representativos Atocha. Elaboración propia (2022) .....	74
Figura 30. Análisis eventos y vacíos Atocha. Elaboración propia (2022). .....	75
Figura 31. Usos de suelo, Atocha. Elaboración propia (2023) .....	76
Figura 32. Áreas verdes, vacíos, Atocha. Elaboración propia (2023). .....	77
Figura 33. Flujos, Atocha. Elaboración propia (2023) .....	78
Figura 34. PITS, Atocha. Elaboración propia (2023). .....	79

<b>Figura 35. Usos de suelo normativo, Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>80</b>
<b>Figura 36. Manzana Colegio Pío X, Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>81</b>
<b>Figura 37. Corte; situación espacial, Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>82</b>
<b>Figura 38. Axonometría; situación espacial, Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>82</b>
<b>Figura 39. Estrategias teóricas. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>87</b>
<b>Figura 40. Estrategias prácticas; urbanas. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>88</b>
<b>Figura 41. Estrategias prácticas; arquitectónicas. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>89</b>
<b>Figura 42. Estrategias normativas (A). Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>90</b>
<b>Figura 43. Estrategias normativas (B). Elaboración propia (2023).....</b>	<b>91</b>
<b>Figura 44. Flora Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>91</b>
<b>Figura 45. Prognosis; modelo actual vs deseado. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>93</b>
<b>Figura 46. Plan Macro; Atocha-Ficoa. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>95</b>
<b>Figura 47. Plan Meso; Atocha. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>96</b>
<b>Figura 48. Plan Micro; Manzana X. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>97</b>
<b>Figura 49. Propuesta Urbanística Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>98</b>
<b>Figura 50. Propuesta Normativa Atocha. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>99</b>
<b>Figura 51. Propuesta urbano-arquitectónica; Manzana X. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>100</b>
<b>Figura 52. Propuesta Normativa Atocha; axonometría. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>112</b>
<b>Figura 53. Propuesta Normativa Atocha; Unidades de Actuación Urbanística. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>113</b>
<b>Figura 54. Relaciones espacio-funcionales; Manzana X. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>115</b>
<b>Figura 55. Diagrama usos; Manzana X. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>116</b>
<b>Figura 56. Axonometría relaciones espaciales-usos; Manzana X. Elaboración propia (2023). 117</b>	
<b>Figura 57. Axonometría propuesta manzana X. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>118</b>
<b>Figura 58. Discusión Final; sobreposición de elementos. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>123</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

<b>Gráfica 1. Usos de suelo Ambato. Elaboración propia. (2023).</b> .....	<b>6</b>
<b>Gráfica 2. Historia manzana U.E “San Pío X”. Elaboración propia (2023).</b> .....	<b>44</b>
<b>Gráfica 3. Desarrollo marco legal. Elaboración propia (2023).</b> .....	<b>47</b>
<b>Gráfica 4. Estructura Planificación. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>53</b>
<b>Gráfica 5. Metodología Burgos. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>54</b>
<b>Gráfica 6. Metodología proceso de diseño. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>55</b>
<b>Gráfica 7. Análisis espacial de Madrid &amp; Ortiz. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>57</b>
<b>Gráfica 8. Análisis espacial de Buzai. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>58</b>
<b>Gráfica 9. Técnicas y herramientas de análisis. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>61</b>
<b>Gráfica 10. Ingreso Valores 2020. INEC (2021)</b> .....	<b>64</b>
<b>Gráfica 11. Tendencia Vivienda. INEC (2021)</b> .....	<b>65</b>
<b>Gráfica 12. Tipo de vivienda. INEC (2021)</b> .....	<b>65</b>
<b>Gráfica 13. Análisis FODA. Elaboración propia (2023)</b> .....	<b>83</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1. Crecimiento zonas urbanas. Elaboración propia (2023).</b> .....	<b>7</b>
<b>Tabla 2. Líneas de investigación. Resolución: CONIN-P-227. Universidad Técnica de Ambato (2020).</b> .....	<b>12</b>
<b>Tabla 3. Índice densificación urbana. Orellana et al., (2015).</b> .....	<b>19</b>
<b>Tabla 4. Entrevista; Experiencia urbana ciudadana barrio Atocha. Elaboración propia (2023).</b> .....	<b>60</b>

## ÍNDICE DE MAPAS

<b>Mapa 1. Trama Urbana. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>67</b>
<b>Mapa 2. Equipamientos urbanos. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>68</b>
<b>Mapa 3. Densidad bruta 2010. Viv/hab. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>69</b>
<b>Mapa 4. Divisiones barriales. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>69</b>
<b>Mapa 5. Uso de suelo PUGS. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>70</b>
<b>Mapa 6. Nivel de ocupación. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>71</b>
<b>Mapa 7. Suelo vacante y/o subutilizado. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>71</b>
<b>Mapa 8. Flujos de uso. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>72</b>
<b>Mapa 9. Bordes y límites espaciales. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>72</b>
<b>Mapa 10. Análisis FLEEV Atocha. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>73</b>
<b>Mapa 11. Resultados de la problemática. Elaboración propia (2022).....</b>	<b>84</b>
<b>Mapa 12. Diagnóstico: Zonas Conflictivas. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>85</b>
<b>Mapa 13. Diagnóstico: Zonas Grises. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>86</b>

## ÍNDICE DE PLANOS

<b>Plano 1. Uso horario calle Augusto N. Martínez. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>101</b>
<b>Plano 2. Implantación calle Augusto N. Martínez. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>102</b>
<b>Plano 3. Estrategias Movilidad; Av. Rodrigo Pachano. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>103</b>
<b>Plano 4. Implantación Av. Rodrigo Pachano. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>104</b>
<b>Plano 5. Estrategias Movilidad Intr. calles La Heroína, Virgen del Sol y Catecismo. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>105</b>
<b>Plano 6. Implantación Intr. calles La Heroína, Virgen del Sol y Catecismo. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>106</b>
<b>Plano 7. Corte urbano, calle Virgen del Sol; interior barrio. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>107</b>
<b>Plano 8. Corte urbano, calles Virgen del Sol hasta Himno Nacional; interior barrio. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>108</b>
<b>Plano 9. Corte urbano, calles Himno Nacional hasta Rodrigo Pachano; interior-exterior barrio. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>109</b>
<b>Plano 10. Collage calle Mentor Mera; acceso al barrio. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>110</b>
<b>Plano 11. Collage calle Virgen del Sol; interior barrio. Elaboración propia (2023) .....</b>	<b>111</b>
<b>Plano 12. Propuesta Manzana X. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>114</b>
<b>Plano 13. Detalle cambio de aceras y pisos. Elaboración propia (2023).....</b>	<b>119</b>
<b>Plano 15. Detalle Senda vegetación; instalación-funcionamiento. Elaboración propia (2023). 121</b>	

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

<b>LOOTUGS</b>	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo
<b>PEICMQ</b>	Plan Especial de Intervención del Corredor Metropolitano de Quito
<b>PCO</b>	Plan de Creación de Oportunidades
<b>AHSE</b>	Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador
<b>PUGS</b>	Plan de Uso y Gestión de Suelo
<b>GAD</b>	Gobierno Autónomo Descentralizado
<b>GADMA</b>	Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Ambato
<b>PDOT</b>	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
<b>INEC</b>	Instituto Nacional de Estadísticas y Censo
<b>LILP</b>	Lincoln Institute Of Land Policy
<b>ONU</b>	Organización de las Naciones Unidas
<b>ONU-HÁBITAT</b>	Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humano
<b>VOP</b>	Valor Optimo Propuesto
<b>BIG</b>	Bjarke Ingels Group
<b>TWC</b>	Toyota Woven City
<b>RHG</b>	Robin Hood Gardens
<b>ODS</b>	Objetivos de Desarrollo Sostenible
<b>CRE</b>	Constitución De La Republica
<b>MIDUVI</b>	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
<b>PITs</b>	Polígonos de Intervención Territorial
<b>ZUAE</b>	Zonas Urbanísticas de Asignación Especial
<b>PUOS</b>	Plan de Uso y Ocupación de Suelo
<b>STHV</b>	Secretaria De Territorio, Hábitat Y Vivienda
<b>UAU</b>	Unidad de Actuación Urbanística
<b>COD</b>	Concesión Onerosa de Derechos
<b>CIAM</b>	Congreso Internacional de Arquitectura Moderna

## **RESUMEN**

La presente propuesta describe los elementos, instrumentos y herramientas necesarias para la regeneración de barrios consolidados, con especial interés en Atocha de Ambato. Para esto fue necesario realizar una indagación exhaustiva tanto en el territorio como en los elementos teóricos, prácticos y normativos que permitan la implementación de estrategias eficaces en la regeneración urbano-arquitectónica. La propuesta de regeneración urbano-arquitectónica de Atocha se basa en delimitar el territorio, identificar estrategias implementables y definir instrumentos normativos-legislativos para el éxito de la intervención. Se busca revitalizar áreas consolidadas con actividades económicas, sociales y constructivas, priorizando la peatonalidad, desarrollo de actividades socioeconómicas endógenas y la densificación responsable. También se destaca la importancia de fomentar interfaces arquitectónicas y la preservación patrimonial. La LOOTUGS es un elemento clave en la implementación de la propuesta, alineando los aspectos urbanos y arquitectónicos con las regulaciones necesarias. La regeneración deberá ser integral.

Palabras claves: Regeneración urbana, estrategias urbano-arquitectónicas, espacio público, normativa, área verde, identidad urbana.

## **ABSTRACT**

The present proposal describes the elements, instruments, and tools necessary for the regeneration of consolidated neighborhoods, with special focus on Atocha in Ambato. This required conducting thorough research both on the territory and on theoretical, practical, and normative elements that enable the implementation of effective strategies in urban-architectural regeneration. The urban-architectural regeneration proposal for Atocha is based on delimiting the territory, identifying implementable strategies, and defining normative-legislative instruments for the success of the intervention. The aim is to revitalize consolidated areas with economic, social, and constructive activities, prioritizing pedestrianization, the development of endogenous socio-economic activities, and responsible densification. The importance of promoting architectural interfaces and heritage preservation is also emphasized. LOOTUGS is a key element in the proposal's implementation, aligning urban and architectural aspects with necessary regulations. The regeneration process must be comprehensive.

Keywords: Urban regeneration, urban-architectural strategies, public space, regulations, green area, urban identity.

## **INTRODUCCIÓN**

### **Importancia y actualidad**

Las relaciones socio-espaciales se derivan de las formas del uso de suelo, por lo tanto, es imperativo entender cómo funciona los diferentes usos de suelo y la manera en que podría beneficiar la condición de los barrios aplicando estrategias de regeneración en ciudades intermedias con elementos articuladores naturales como los ríos y sus márgenes (Cruz, 2014). Ambato, de acuerdo con las características descritas por Llop (2005) en su Cátedra Unesco de Ciudades Intermedias, presenta la condición de ciudad intermedia y, por lo tanto, sus problemáticas que están aún en un punto sobre el cual pueden revertir sus repercusiones; en este caso, las formas de uso de suelo y la complejidad que se debería alcanzar para optimizar las condiciones socio-espaciales en las estructuras urbanas, con especial interés a nivel barrial.

En términos de Llop (2005), las ciudades intermedias son las que acumulan al menos el 60% de la población mundial y, suelen rondar entre los cincuenta mil y un millón de habitantes, pero en ellas aún se puede actuar en beneficio de la calidad de vida de los ciudadanos a través de las condiciones urbanas. De acuerdo con Llop, estas ciudades deben tender a mantener las distancias de desplazamiento en una hora o menos; es decir, se debe actuar sobre la ciudad existente para gestionar de mejor manera el tiempo de desplazamiento dentro de la misma, lo que a su vez se complementa con una mejora para el medio ambiente. Por lo tanto, bajo esta situación la complejidad del uso de suelo y las relaciones socio-espaciales se tornan de vital importancia para ciudades intermedias que buscan la compacidad.

A nivel mundial, algunas ciudades que ya se han enfrentado a estos problemas han supuesto estrategias que articulan los elementos en el espacio para beneficiar la calidad urbana y las relaciones tanto sociales, espaciales y económicas. Desde lo urbano, intervenciones como Toyota Woven City (2021) a escala de una ciudad, el Plan Especial de Intervención del Corredor Metropolitano de Quito (PEICMQ) con planes parciales y articulación del espacio público, y el proyecto Huella Neutra a una escala barrial. Desde lo arquitectónico, las propuestas tienen un enfoque centralizado en la implementación de mixticidad de usos, formas de amanzanamiento y gestión del espacio público inmediato, evidenciado en proyectos como: Robin Hood Garden, Valley y Edificio 111.

En Ecuador, el Plan de Creación de Oportunidades (PCO) 2021-2025 es el elemento que otorga los lineamientos generales del derecho al hábitat y vivienda como política pública para el uso y gestión del suelo, por lo tanto, es un derecho constitucional tener y mantener un suelo para el desarrollo de actividades humanas. Por ende, es necesaria la planificación estratégica del crecimiento exponencial demográfico que deriva en las diferentes formas de ocupación del suelo. Además, dentro

del territorio nacional proyectos reguladores y planificadores como la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador (AHSE) 2020 – 2036, proponen estrategias para planificar el territorio, entendiendo la cohesión e importancia de los diferentes tipos de uso y como el crecimiento de la mancha urbana han ido debilitando esta relación.

En Ambato, el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 2021-2033 tanto en sus apartados urbanístico y estructurante, tratan el uso de suelo desde una planificación tradicional que se desglosa entre los usos tradicionales del suelo, tales como agrícola, urbano y de protección, pero no se establece una relación dinámica entre los mismos. En el uso de suelo urbano, se describe a la vivienda de baja densidad, alta densidad, mixto con comercio y equipamientos que tratan de estructurarse entorno a los principales ejes viales, pero en donde se ignora la relevancia de la complejidad del uso de suelo desde la perspectiva social que se vuelve de vital importancia en zonas como los márgenes del río Ambato. Es por esto que analizar las dinámicas socio-espaciales y las formas de uso de suelo derivadas de las mismas ofrecen otro tipo de respuestas de carácter complementario a la planificación urbana tradicional a los principales problemas cercanos a la cuenca del río.

La importancia de los márgenes de río y las comunidades cercanas a estos en la ciudad debe reflejarse en las estrategias que dinamizan la zona a través de formas de uso de suelo que beneficien a una percepción de corredor biológico en los márgenes del río Ambato, para optimizar así la calidad de estructura urbana, las relaciones sociales y el carácter del espacio público.

## **Antecedentes**

La propuesta urbano-arquitectónica se realizará en Atocha, un barrio cercano a la cuenca del río Ambato, el cual presenta una estrecha relación con el mismo, por elementos como la quinta de Juan León Mera y el Jardín Botánico.

De acuerdo con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato (GADMA, 2020), Ambato tuvo su concepción como villa de paso en 1535 en lo que se conoce actualmente como El Socavón. Posteriormente, con el terremoto de 1698 se traslada a Cashapamba, donde nuevamente en 1797 un terremoto hace que la ciudad se traslade al actual centro. Es importante denotar como la ciudad, a pesar de trasladarse paulatinamente nunca pierde la relación con el río, es pues, por la dinámica que existía en torno a la fuente hídrica, que era necesaria para el desarrollo de actividades agrícolas que se establecían como parte fundamental de la cotidianidad de aquella época. Desde 1949, con el más reciente terremoto, la llegada de la modernidad y la creciente tendencia demográfica, el río comienza a perder vitalidad y relevancia social, pues el crecimiento de la ciudad lleva a que las zonas

agrícolas sean desplazadas a la ruralidad y el vínculo creado desde la concepción de la ciudad se pierde (GADMA, 2020).

La cuenca del río Ambato, debería ser entendida como un elemento articulador natural de la ciudad tal como un corredor biológico, pero en el que las actividades sociales se tomen el espacio público como parte de la cotidianidad, misma que debe tener una concepción desde el uso de suelo, y como se complejiza entorno a este elemento.

El desarrollo de la propuesta urbano-arquitectónica dentro Atocha, busca la implementación de un modelo que sirva como prototipo conceptual para el desarrollo de proyectos similares, en busca de creación de espacios públicos, peatonalización, densificación y multiplicidad de usos compatibles en el mismo suelo. Esto, con miras al crecimiento que pueda tener la ciudad tanto demográfica como espacial, creando armonía en las zonas periféricas de la misma.

Normativamente, el PUGS 2021-2033 es el instrumento de planificación territorial del uso y gestión de suelo en Ambato. En el mismo se denotan falencias respecto a cómo deben articularse, implementarse y mantenerse lugares cercanos a la cuenca del río Ambato, que se traducen como problemas que enfrenta actualmente la ciudad, por lo que académicamente y con teoría base se pueden implementar planteamientos que busquen revitalizar el área, y que desde la normativa tales prácticas se extiendan a través de la ciudad.

De la misma manera el PUGS 2021-2033 para la ciudad de Ambato, tiene como mira la densificación de la ciudad para evitar el crecimiento extenso que termina depredando zonas periféricas destinadas a cultivos artesanales, agricultura y ganadería, por lo que la implementación de estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas supondría una pauta estudiada y reproducible, el cual podría trabajarse mancomunadamente por la academia, ciudadanía y planificadores urbanos.

### **Alcance y enfoque**

La propuesta urbano-arquitectónica se emplazará en la zona de Atocha, al norte de la ciudad, en donde predominan actividades turísticas derivadas de la gastronomía y el paisaje. El área física a intervenir tiene una dimensión de 0.19 kilómetros cuadrados, con un perímetro de 1.94 kilómetros.

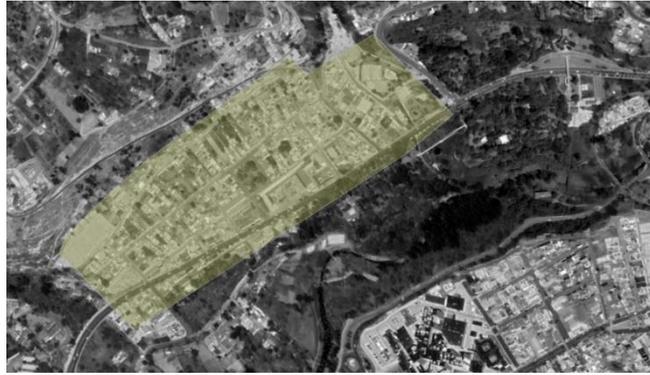


Figura 1. Área de intervención, Atocha, Ambato. Elaboración propia. (2022).

La propuesta busca generar condiciones para mejorar la experiencia del territorio urbano de los habitantes de Atocha, así como sus relaciones socio-espaciales. El alcance del mismo parte de una intervención urbana integral en beneficio de lo anteriormente mencionado, que terminará con una intervención urbana y una respuesta arquitectónica volumétrica con los respectivos uso de suelo, en los que se analizarán, plantearán e implementarán los diferentes conceptos y estrategias urbano-arquitectónica.

Por lo tanto, es pertinente analizar las estrategias urbano-arquitectónicas que faciliten generar condiciones para mejorar las condiciones socio-espaciales de los habitantes del barrio, finalmente la propuesta ponderará como un exploratorio de estrategias que a densificar las ciudades que tengan simbiosis con las cuencas de río, sobre todo el río Ambato, y que de esta manera se conciba como un corredor biológico y articulador de la ciudad. De la misma manera, el enfoque del desarrollo será cuanti-cualitativo con un método socio-espacial, entendiendo las dinámicas sociales como elementos particulares del sitio bajo una realidad objetiva que necesita ser analizada y entendida para comprender las formas de uso de suelo.

Para el desarrollo del análisis es necesario entender el contexto mediante el análisis de barrios cercanos al río Ambato, la influencia histórica que ha tenido el río en las formas de uso de suelo, el uso de suelo normativo, uso de suelo en el modelo actual, estructura urbana existente, márgenes de acción desde la fuente hídrica y, la relación existente entre esta y barrios en ciudades con un carácter comercial. Esto con el fin de estimar las estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas del uso de suelo aplicables al carácter existente en la zona.

Se empleó una metodología de diseño proyectual-investigativo, en donde la retroalimentación en cada una de las etapas fue fundamental para entender cómo la propuesta urbano-arquitectónico fue una respuesta directa al análisis de los problemas propios del sitio, entendiendo que estos son parte de

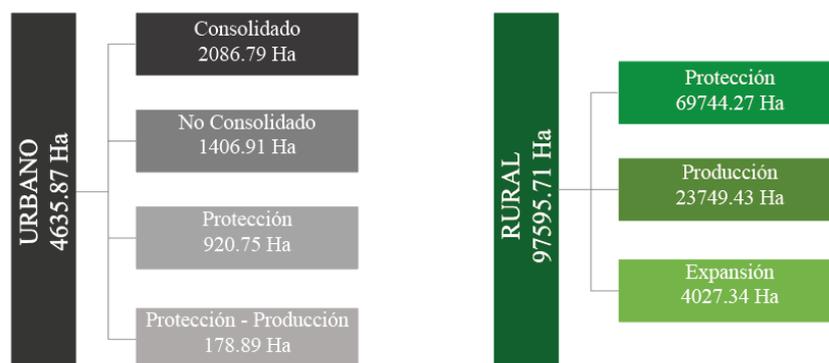
un sistema complejo que necesita ser diluido a través de representaciones esquemáticas y explícitas del área.

Por lo tanto, es pertinente entender cómo las estrategias de regeneración permiten que se desarrollen dinámicas socio-espaciales de acuerdo a la condición de los barrios, manzanas y viviendas en la ciudad desde lo teórico-metodológico, los cambios que han surgido en estos elementos y como han afecta a las dinámicas relacionadas con el río Ambato, para de esta manera proponer un modelo adecuado a la realidad objetiva analizada.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las formas de uso de suelo influyen en la organización de las ciudades por su estrecha relación con las actividades socio-económicas que en ella suceden; Delgado et al., (2017) describe el uso de suelo como el cúmulo de actividades desarrolladas en el territorio en las que la asignación de función se vuelve primordial para el desarrollo de planes de esta índole, es decir, es oportuno conocer y darle la asignación correcta al suelo para que su uso se traduzca como un beneficio para la urbe, de lo contrario el mismo sería concebido como vacante o subutilizado y comprometería la compacidad de la ciudad.

En Ambato, las formas de uso de suelo contempladas por normativamente se encuentran en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2021 – 2050, mismas que son descritas como; bosque nativo, paramo, vegetación arbustiva, zonas urbanas, frontera agrícola y cuerpos de agua. Así mismo, la clasificación del uso de suelo dentro del cantón en la actualidad de acuerdo con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato (2020), lo describe como suelo urbano con una dimensión de 4637.87 ha y suelo rural con una dimensión de 97595,71 ha. (GADMA, 2020)



Gráfica 1. Usos de suelo Ambato. Elaboración propia. (2023).

Es pertinente resaltar que en la ciudad el PUGS 2021-2033 apunta a densificar la ciudad con un aprovechamiento del 100% de la edificabilidad máxima, pero esto también supone un problema respecto a cómo deberá crecer la ciudad y sobre cómo funcionará esta densificación en zonas tan importantes como los barrios y márgenes del río Ambato. Entonces, es preciso entender los problemas a los que se enfrenta actualmente el uso de suelo en la ciudad; la densidad urbana relacionada con el crecimiento extenso de la ciudad que deriva en el aumento de suelo urbano en zonas de riesgo y disminución de suelo de carácter agrícola, protección o producción, suelo subutilizado - vacante y monofuncionalidad, que se visibilizan en las formas de construcción en los barrios y márgenes cercanos al río Ambato.

Ambato, tuvo su concepción como ciudad en el año 1535, a la derecha del río con el mismo nombre cerca a lo que hoy se conoce como el Socavón. Este primer asentamiento tuvo su fin un 20 de junio de 1698 debido a fenómenos naturales, posteriormente se refundó la ciudad en diciembre de 1698 dentro del corregimiento de Riobamba; para el año 1756 en la ciudad ya se asentaban alrededor de 150 familias españolas y alrededor de unas 6000 indígenas. En julio de 1860 se crea la provincia de Ambato, aunque posteriormente cambiaría su nombre a Tungurahua, y Ambato sería su ciudad capital (PDOT 2050, 2021, p.6); Por lo tanto, la ciudad desde su concepción ha sufrido cambios tanto de estructura urbana como demográficos, teniendo que trasladarse en su segunda instauración y rediseñando su estructura urbana debido a los diferentes fenómenos naturales a los que se ha enfrentado.

De acuerdo con el PDOT 2050 (2021), a través del análisis multitemporal del uso actual de suelo durante los años 1986, 2012 y 2015; asevera que el bosque nativo ha disminuido en un 72,83% (716 hectáreas), debido al incremento de zonas de cultivo y talas de bosque para producción de leña. De la misma manera, señala que la zona urbana ha tenido un significativo aumento desde el año 1986; donde inicialmente ocupaba una dimensión de 1292 hectáreas, mientras que para el año 2012 el crecimiento de la mancha urbana había sido del 349,15%, lo mismo que supone una zona de expansión urbana de 5803 hectáreas con principales afectaciones en la superficie de cultivos, vegetación arbustiva y deteriorando la situación de la zona productiva agro-industrial de la ciudad. Para el año 2015, el crecimiento de la mancha urbana es evidente, pues el crecimiento de las zonas pobladas corresponde a 7255,24 hectáreas.

SUELO URBANO 1986	SUELO URBANO 2012	SUELO URBANO 2015	TASA DE CRECIMIENTO
1.292,20 hectáreas	5.803,90 hectáreas	7.255,24 hectáreas	461,5%

Tabla 1. Crecimiento zonas urbanas. Elaboración propia (2023).

El suelo urbano ha tenido un crecimiento exponencial, aunado con el aumento demográfico en la ciudad, la tasa de crecimiento desde el año 1986 hasta el año 2015 es de 461,5%, lo que se traduce como un decrecimiento del suelo urbano, bosque nativo y zonas de producción agrícola; y a su vez como un aumento de la mancha urbana (PDOT 2050, 2021).

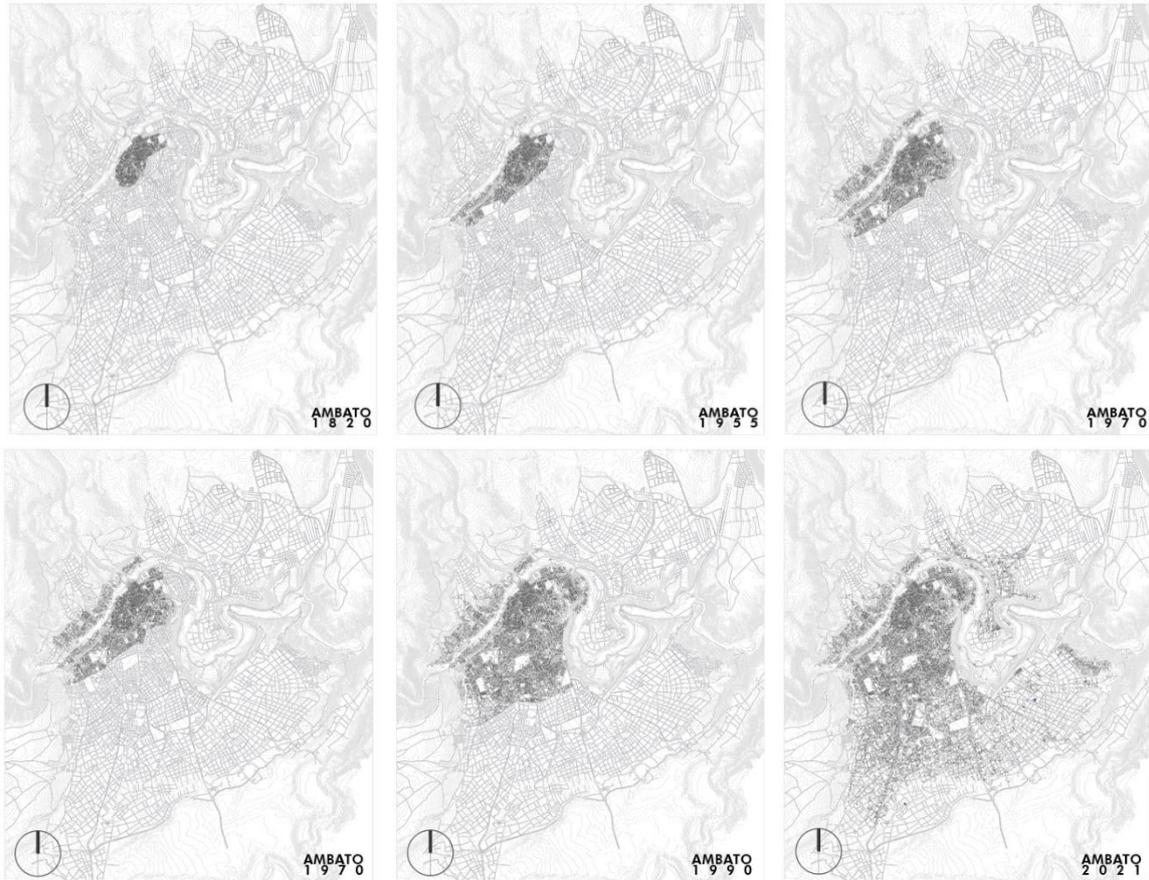


Figura 2. Crecimiento mancha urbana multitemporal. Elaboración propia (2023).

Mediante el análisis del crecimiento de la mancha urbana realizado por Coello (2017) e intersecando los datos proporcionados por el PDOT 2050, se denota una tendencia de crecimiento hacia la zona sur de la ciudad, aunque durante los últimos años también se denota un aumento de zonas urbanizadas hacia la zona norte conocida como Izamba. El crecimiento de la mancha urbana también tiene una estrecha relación con el crecimiento demográfico de la ciudad, de acuerdo con Torres (2021) para el año 1950 con el primer censo general del país, se logró estimar que en Ambato existían alrededor de 33927 habitantes, posteriormente para el año 1990 la población de la ciudad aumentó a 227790 habitantes; desde entonces el crecimiento poblacional ha sido homogéneo, para el año 2001 la población era de 287288 habitantes, para el año 2010 fue 329856 habitantes y finalmente para el año 2020 se tenía una proyección de 329856 habitantes (INEC, 2021).

Por lo tanto, la tasa de crecimiento al menos cada diez años se ha mantenido constantemente en 17,41%; ante el aumento inminente de la población, que se constituye como un aumento de la mancha

urbana, y en algunos casos en la depredación de suelo rural destinado a actividades agrícolas productivas, termina creando aumento de viviendas precarias y en zonas de riesgo.

El suelo subutilizado se describe como espacios remanentes a la dinámica urbana o que no responden al uso específico dado en su concepción (LILP, 1999), es decir, el suelo de este tipo es todo aquel que no desarrolla su potencial o que en su defecto no es ocupado para un fin específico previsto. El suelo subutilizado y vacante, entonces, puede utilizarse para especular acerca de su valor y el tejido urbano se ve debilitado por estos espacios intersticiales en la ciudad. En las zonas consolidadas cercanas al río Ambato, los terrenos que presentan una condición de subutilizados son aquellos que responden a un uso de garaje y/o parqueadero.

En Ambato, el PUGS 2021-2033 identifica a los lotes baldíos como suelo vacante, que ayudarán a densificar la ciudad; Este corresponde a un aproximado del 37% del suelo que cubre las cabeceras parroquiales, es decir, este porcentaje de suelo no se encuentra con una función específica que mejore la calidad de vida urbana. Este dato se aúna con el hecho de que en las normas de uso de suelo no existe una denominación clara ni específica del suelo subutilizado, lo que se denota en terrenos y lotes que dificultan la lectura de la ciudad, por lo que dentro de la concepción social del espacio es dificultoso delimitar donde comienza el suelo de protección y cuáles deberían ser las zonas a intervenir para revitalizarlo.

Para que el suelo sea aprovechado correctamente desde el punto de vista urbanístico, tiene que concebir una gama de actividades que se puedan desarrollar simultáneamente. De acuerdo con Ciocoletto et al., (2013) las zonas residenciales en donde prevalece la monofuncionalidad mantienen un carácter de vivienda dispersa, casi sin actividades complementarias y, con carente y deficiente espacio público, es decir, cuando la monofuncionalidad prevalece el espacio público las relaciones sociales se debilitan como consecuencia directa del uso de suelo.

La monofuncionalidad, como un sistema de uso de suelo extendido alrededor del mundo, toma mucha más relevancia en los centros de las ciudades. En Ambato el 76,89% del suelo urbano, que corresponde a 5993,118 Ha, es residencial mientras que solo el 1,33%, que corresponde a 103,736 Ha, responde a una mixticidad de uso (GADMA, 2015), mientras que la ONU (2017) recomienda que al menos el 40% de mixticidad de lo edificado y que las zonas monofuncionales se reduzcan al 15% máximo del suelo total en las ciudades. Esto denota la carencia de mixticidad de uso de suelo en la ciudad, que deriva en un centro que pierde vitalidad luego de las horas funcionales del día, pues durante esas horas también existe un mayor uso del vehículo y que dificulta la gestión de actividades de la vida cotidiana. (Ciocoletto et al., 2013). Los efectos se pueden apreciar en zonas como Atocha y Ficoa en donde la monofuncionalidad se toma gran parte de las manzanas; además, el espacio público

no se encuentra con el correcto cuidado por lo que no forma parte de la imagen de la ciudad percibida por los habitantes de estos barrios.

Aunque la normativa (PUGS 2021-2033) establece que los edificios cercanos a la cuenca del río no deberán tener una altura mayor a los 4 pisos no establece las relaciones espaciales que derivan en relaciones sociales que se deben tener con el río, por lo que los edificios cercanos tienden a evitar esta relación dejando sin espacio semipúblico o visuales a los mismos.

De acuerdo con Lecuona et al., (2002) en los grandes edificios de vivienda la demanda es uniforme y constante por lo que se requieren energías más variadas, por lo tanto, estos edificios tienen un mayor impacto en los recursos, pues sus altas densidades son directamente proporcionales a su impacto en el ecosistema; además, estos edificios tienen una relación directa con problemas psicológicos en los ciudadanos, Fanning (1967) en un estudio de las incidencias de problemas mentales, demuestra que cuanto más alto se vive respecto al suelo mayores serán las probabilidades de sufrir una enfermedad mental, además influye el tiempo que se pase en el lugar, por este motivo, los edificios con alta densidad poblacional que se desarrollan en altura, y además evitan crear relación con el espacio público no son compatibles con la compacidad que se espera en el desarrollo del PUGS 2021-2033 de Ambato, pues contribuyen a que se deteriore la imagen la cuenca del río Ambato.

Por lo tanto, las dinámicas de uso de suelo se ven afectadas por los lotes subutilizados y baldíos que no responden al carácter del lugar donde son implantados, que a su vez debilitan la estructura social y urbana al tener un carácter monofuncional. Es pertinente entonces, entender la complejidad del uso de suelo desde las perspectiva social, urbanística y normativa para de esta forma comprender la importancia de la relación de los barrios con corredores biológicos como la cuenca del río Ambato.

## **PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN**

¿Qué instrumentos y herramientas son necesarias para implementar estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas en barrios consolidados que responda a una relación directa con los márgenes de río?

## **JUSTIFICACIÓN**

Actuar sobre la ciudad existente pretende la eficiente ocupación del suelo subutilizado y vacante, ya que la ciudad dispersa mantiene una cultura urbanística que inconscientemente se olvida

del espacio público en la cuenca del río, lo que se traduce como una fragmentación urbana simbólica, por este motivo es pertinente pensar en el uso de suelo como una forma de dinamizar espacio y reducir el desequilibrio territorial en busca de una mejor compacidad urbana.

De acuerdo con Llop (2005), la cultura urbanística es el resultado de la forma de la ciudad existente, en Ambato la cultura urbanística está fuertemente regida por la normativa existente y por las concepciones sociales de uso del espacio, por lo que actuar sobre esta cultura ayuda a que elementos tan importantes como el río puedan ser concebidos como elementos articuladores de la ciudad y como corredor biológico.

De esta cultura urbanística existente y la condición de ciudad dispersa, el tiempo de movilización se ve interrumpido, entonces se vuelve pertinente entender los usos de suelo sobre las dinámicas sociales que ayuden a que los desplazamientos en la ciudad sean menores a una hora y que exista una complejidad de uso equiparable a núcleos de actividad. De la misma manera, esto ayudará a reducir la brecha de fragmentación urbana sobre los márgenes del río, pues la concepción que se le da a las diferentes zonas del río está altamente ligada a las formas de uso en los barrios, y como estas formas se ven representadas en los amanzanamientos.

Alexander et al., (1980) describe a los núcleos de actividad como zonas en donde el uso de suelo fluctúa entre el comercio y la vivienda, pero que además se debe comprender qué tipo de comercio y actividades pueden autosustentarse, teóricamente, esto ayudaría a reducir el desequilibrio territorial existente en la zona, mejorando no solo la calidad del espacio público sino su relación con el cordón umbilical de la ciudad, las dinámicas sociales y una concepción de espacio ecológico en la ciudad.

Por lo tanto, las estrategias de uso de suelo que se manifestarán en las formas organizacionales barriales y en la estructura urbana, darán las directrices necesarias para concebir la vertiente hídrica con la valoración correspondiente para que sea de relevancia social, cultural e histórica en el cantón.

De la misma manera, el presente proyecto e investigación tiene sustento sobre las directrices, objetivos y literales planteados en el PCO 2021-2025. De acuerdo con la primera directriz en el se busca crear un soporte territorial como garantía de derecho, así como el lineamiento B1 en donde se busca promover las viviendas de interés social, B3 que busca la integración de equipamientos y espacios de recreación para generar un territorio más homogéneo.

En el mismo PCO 2021-2025, el objetivo 5 sobre el eje social para proteger familias y garantizar sus derechos con la política 5.1, el objetivo 6 para la garantía del derecho a la salud con la

política 6.1 y el objetivo 11 respecto a conservar, restaurar, proteger, proteger y hacer uso sostenible de los recursos naturales con la política 11.1 respecto a asentamientos humanos.

¿En qué circunstancias las estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas mejorarían la calidad de la relación simbiótica entre barrios y márgenes de río?

## **OBJETIVOS Y LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN / PROYECTO**

### **General**

- Aplicar estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas en barrios consolidados cercanos a riberas del río Ambato

### **Específicos**

- Analizar los principios de intervención urbana-arquitectónica para la regeneración de barrios.
- Identificar estrategias y criterios de diseño urbano-arquitectónicas para regeneración de barrios consolidados.
- Aplicar estrategias de regeneración en diseño urbano-arquitectónico a nivel de una manzana en el barrio Atocha de Ambato.

### **Línea y sub línea de investigación u/o proyecto (Urbano y/o arquitectónico)**

<b>Dominio</b>	<b>Líneas De Investigación</b>
Optimización de los Sistemas Productivos, Técnicos - Tecnológicos y Desarrollo Urbanístico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción, Estructuras, Vías y Transporte</li> <li>• Energía, Desarrollo Sostenible y Gestión De Recursos Naturales</li> </ul>

Tabla 2. Líneas de investigación. Resolución: CONIN-P-227. Universidad Técnica de Ambato (2020).

## **CAP I MARCO REFERENCIAL / CONCEPTUALIZACIÓN**

### **1.1. Estado de la cuestión**

#### **1.1.1. Modelo de ciudad intermedia vs modelo de ciudad compacta**

Las ciudades contemporáneas podrían ser clasificadas de acuerdo a su dimensión, habitantes, eventos que en ellas sucedan y que las vuelvan relevantes (Cruz, 2014). Llop (2005), en la cátedra Unesco de Ciudades Intermedias, habla de ellas como nodos en la red territorial que terminan configurando el sistema urbano mundial, regido por las dinámicas económicas mundiales. Por lo que, es pertinente que al planear tales ciudades no se ignoren factores ambientales, migratorios o sociales

El concepto de Ciudad Intermedia es expresado por Llop et al., (2019) con el término de intermediación, pues en estas ciudades se asume un componente de transversalidad que contribuye la tendencia de estudiar los fenómenos de urbanización que terminan siendo excluidos de las metrópolis. Es así como, las ciudades de carácter intermedio tienen variables que obedecen este orden de ser intermedias, y por ende con recursos que normalmente no son estudiados en las grandes urbes, sino propios de las zonas intermedias.

Además, Llop et al., (2019) describe algunas de las cualidades intermedias de las ciudades como su intermediación de escala y su rol en el desarrollo de la urbanización, pues las ciudades intermedias responden también al lugar sobre el que se emplazan, su economía o incluso su relevancia en los niveles de renta urbana. Se concluye que su tamaño y talla son relativos y absolutistas, pues deben ser analizadas bajo su contexto inmediato y relaciones.

Por otra parte, se propone la intermediación de sus economías como una relación con el medio ambiente, donde se destaca las economías domésticas como un elemento que las diferencia de las grandes ciudades; por esto, en las ciudades intermedias predomina una economía similar a la circular, social de proximidad y solidaria que puede generar mayor impacto que en las grandes urbes (Llop, 2005). Esta economía, en la que se mantienen relaciones mucho más cercanas y de tacto ayudan a mantener la cohesión social y las relaciones que de ella derivan.

Las relaciones urbano-rurales también son más precisas en las ciudades intermedias, en donde se pueden regular las relaciones en ambos espacios por sus dimensiones dentro de la concepción de la ciudad, por lo que es de mayor simpleza mantener nodos territoriales activos. También, concentran de acuerdo con Llop et al., (2019), “centros escolares, mercados y áreas comerciales en los centros, pero además, la ruralidad es vital para el aprovisionamiento” (p.26). En las ciudades intermedias, los centros rurales tienen importancia sobre los elementos de producción agrícola, pues sin estos los centros altamente densos no podrían subsistir.

Los elementos naturales específicos y únicos de las comunidades en estas ciudades también son parte del planteamiento urbano, pues son estos los que le dan el potencial de ser urbanizaciones más humanas. Acotado a esto, Llop (2005) describe la escala humana de estos asentamientos como una de la cualidades del medio urbano, ayudando así a la compacidad de la ciudad y acortando las distancias de traslado entre los diferentes elementos de la misma. Los hábitos de movilidad también son un molde para que exista mixticidad de usos teniendo en cuenta el consumo racional del suelo. Un modelo en donde se recupera la escala bajo la que la sociedad habita, el humano como el eje de las actividades y que éstas estén al alcance de sus capacidades y no de sus limitaciones.

La distancias entre los elementos de la ciudad, también es un tema sobre el que se debería trabajar en las ciudades intermedias, pues se debe pensar en el espacio físico de la ciudad y como este tiene repercusiones sobre los ciudadanos. Llop et al., (2019) comenta que “las ciudades intermedias concentran su población en un círculo de un radio medio de cuatro kilómetros, lo que las hace relativamente fáciles de recorrer a pie” (p.26); por lo tanto, en comparación a las grandes ciudades donde las distancias suelen ser mayores y difíciles de recorrer, en las ciudades intermedias ofrecen la oportunidad de ser recorridas y percibidas por el ciudadano.

Es indispensable pensar en la topología a la que se enfrentan las ciudades intermedias a escala humana, con distancias cortas la producción de una economía endógena se ve potenciada de mejor manera, se constituye en palabras de Llop et al., (2019) “la base de un urbanismo inclusivo” (p.27). Por consiguiente, el desarrollo endógeno de la región se ve potenciado no solo por la escala humana que ofrece mayores oportunidades de acercamiento entre los habitantes, también por una economía circular y orgánica.

En conclusión, las ciudades intermedias son una fuente de oportunidades para sus habitantes, sus dimensiones al ser precisamente intermedias permiten en ellas grandes cambios, pero buscando el beneficio de los mismos. Se da la apertura, a ciudades conectadas de mejor manera, reduciendo el tiempo de rodaje sobre las carreteras, potenciando los elementos endógenos del sitio con un economía circular, apoyada de una mixticidad de uso de suelo, que mejora y complejiza las relaciones sociales.

Una de las estrategias más recientes para el tratamiento de ciudades dispersas, intermedias y que tienden a crecer sin ninguna rigidez o plan, es de las ciudades compactas. Sanabria & Ramírez (2017), describen a la ciudad compacta como una zona en donde la proximidad facilita un mejor acceso a información, además de que se invierta menor energía y tiempo en movilidad, se multiplican los intercambios y se reducen los medios de transportes contaminantes. Entonces, la ciudad compacta brinda mejores oportunidades para sus habitantes en cuanto a movilidad y proximidad se refiere.

La función de la ciudad compacta se basa en el interés comunitario y su proyección enfatizada a aspectos de mixticidad de uso, accesibilidad física universal, mayor densidad poblacional, cambio de movilidad urbana, y un mayor enfoque en los espacios para peatones (Alarcón, 2020); por lo tanto, la ciudad compacta es densa y diversa en cuanto a actividades sociales y económicas se desarrollen en ella, pero también es un sitio de oportunidades en donde las comunidades se integran como vecindarios.

La ciudad compacta, también es descrita por Sanabria & Ramírez (2017), como una zona en la que la disponibilidad al suelo es baja y por lo tanto se encarece la infraestructura cercana, lo que dificulta el acceso a una vivienda digna a las personas de bajos recursos. Sin embargo, y en contraposición, compactar la ciudad facilita a la interacción social interurbana en los espacios públicos, por la alta concentración de servicios y espacios de esta índole.

Para Alarcón (2020), la ciudad compacta es una zona de cohesión social en donde los ciudadanos de diferentes culturas, edades, profesiones y grupos étnicos que se congregan, por lo que la integración social ofrece la oportunidad de contacto, intercambio y comunicación que en consecuencia complejizan y fomenta la mixticidad de uso suelo.

Es idóneo, con las consideraciones anteriormente mencionadas, considerar la ciudad compacta como una ciudad policéntrica, en donde las distancias a recorrer sean menores a cuatro kilómetros, pues de esa manera se lograría un eficaz uso del medio de transporte, además, en una ciudad compacta con el índice correcto de densidad de vivienda, las relaciones sociales mejorarán y por consiguiente los espacios, a diferencia de las ciudades dispersas que crecen sobre el territorio sin un plan específico y sin planificación que brinde la oportunidad de tener espacios e infraestructura de calidad. Compactar las ciudades, es una de las formas en las que se puede optimizar el uso delicado y responsable del suelo urbano y rural (Llop et al., 2019).

### **1.1.2. Regeneración Urbana**

Entender cómo funcionan los conceptos sobre el territorio en busca de la mejora de las relaciones urbanas y sociales, es necesario comprender a qué nos referimos con Regeneración Urbana y cuáles son sus márgenes de acción sobre las ciudades.

Para Roberts et al. (2000) la regeneración urbana se define desde la búsqueda de soluciones de problemas urbanos en ámbitos socioeconómicos, físicos y ambientales, pero que componen una actuación integral de estos elementos. Es decir, la regeneración urbana tiene su génesis en la resolución de problemas sobre áreas consolidadas que se encuentran en estado de degeneración o que en su defecto no hayan mantenido el cuidado adecuado sobre sus espacios y tejido urbano.

De acuerdo con ONU-Hábitat (2016), las mejoras urbanas de regeneración deben ser compatibles con el tejido urbano existente, así como con las actividades que ya en la zona se desarrollan, por lo tanto, cualquier tipo de intervención que busque la regeneración urbana no generará aversión sobre las actividades sociales y económicas que ya se desarrollaban en el sitio. Entonces, las intervenciones de este tipo mejorarán la productividad e intensidad sobre la zona.

De la misma manera ONU-Hábitat (2016) define al menos cuatro planteamientos sobre los que se propone la regeneración urbana, las intervenciones en zonas específicas deben velar por la construcción de proyectos de mediana escala en los que se busque mejorar la conectividad, el espacio público, variedad de vivienda pública y mejora de servicios básicos; este planteamiento se concatena con el planteamiento acerca del espacio público como catalizador de la regeneración urbana. Es decir, es necesario intervenir de manera integral sobre los elementos a construir, así como las redes de áreas verdes, calles, parques u otros equipamientos en la zona que generen dinámicas sociales y urbanas que aporten de manera positiva para la regeneración del sitio.

Chris Couch y Charles Fraser describen a la regeneración urbana como un proceso que implica estrategias y criterios que permiten el regreso de actividades sociales y económicas en zonas donde se hayan perdido, así también permite la restauración de las dinámicas sociales en donde pudo haber existido exclusión (Couch et al., 2009); por lo tanto, la regeneración urbana es explícita para zonas urbanas en donde el ímpetu es recobrar el carácter sobre el que fueron concebidas inicialmente.

La regeneración urbana es una forma de intervención no abrasiva con los elementos económicos, sociales y funcionales de la zona que se busca regenerar, por lo que no es un componente determinado sino de carácter integral que busca acoplar diversas estrategias y criterios que permitan que zonas deterioradas tengan nueva vitalidad apelando a los elementos antes mencionados.

### **1.1.3. Densificar la ciudad**

Las ciudades, como organismos, están en constante desarrollo, y al emplazarse sobre el territorio, los ciudadanos terminan ocupando espacios que anteriormente respondían a otro tipo de dinámicas. De esta forma, considerando su crecimiento demográfico, pueden llegar a ser de baja densidad, lo cual crea una discontinuidad en sus partes, baja diversidad y escasa proximidad de uso, principalmente por la predominancia de la vivienda unifamiliar (Lehmann, 2010).

En palabras de Hermida et al., (2015) la densidad urbana es parte de los elementos que componen la compacidad urbana, la que a su vez es entendida como el conjunto de elementos que benefician a la ciudad, en beneficio de la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el cuidado de las formas de ocupación, proximidad a las redes de transporte, accesibilidades peatonales y porcentajes de espacio libre con vegetación. Por lo tanto, la densidad *grosso modo*, puede ser medida por el número de vivienda o habitantes incluidos en un área determinada.

Para Hermida et al., (2015), la ciudad compacta con una correcta densidad urbana se traduce como una distribución eficiente de los servicios, pero que, además, para lograr tal densidad no se debe enfocar la misma únicamente en las zonas periféricas en donde predominan los asentamientos humanos. Por lo tanto, densificar la ciudad es una estrategia para compactarla, en la medida de lo posible, para mejorar las condiciones espaciales de la misma, desde el urbanismo y la arquitectura, el espacio público, tramas verdes, sistemas de transporte público eficientes y edificios en los que la mixticidad de usos sea primordial.

Para Orellana et al., (2015), la construcción de la ciudad es la implicación de la modificación del medio, el territorio, y la manera en la que se haya construido depende de la presión que se haya ejercido en el mismo. Esta presión se comprende como los edificios que componen la estructura urbana, y el espacio público como contraparte como la descompresión del tejido urbano. Para este autor, la compacidad de la ciudad es comprendida por varios elementos, entre los que se destaca la densidad urbana de viviendas y la densidad de habitantes.

Para comprender la densidad urbana de viviendas, Orellana et al., (2015) expone que se mide a través del número de viviendas por manzana y la superficie neta efectiva, que es equivalente a la superficie sin las vías y equipamientos. Por lo tanto, esto permite que podamos identificar la intensidad de uso residencial. La fórmula por lo tanto sería la siguiente;

**Densidad urbana de vivienda = Número de vivienda/superficie neta efectiva.**

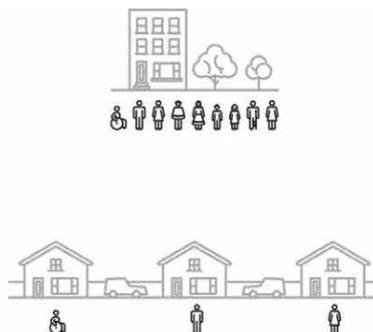


Figura 3. Densidad urbana. Orellana et al., (2015).

De acuerdo con el mismo autor, la densidad urbana de vivienda óptima bajo la que deberían estar las ciudades de Ecuador, debe ser igual o mayor a 40 viviendas por hectárea.

Así mismo, se expone que la densidad de habitantes óptima para el correcto funcionamiento de la ciudad debe ser 120 habitantes por hectárea, esto pone en manifiesta las tendencias de uso de suelo residencial, indicador primordial para entender las dinámicas de movilidad y demanda de productos (Orellana et al., 2015).

En cuanto a compacidad, para el autor, este indicador determinará la altura máxima bajo la cual se debería edificar en la zona, de la misma manera propone con los cálculos precisos que la altura de edificación óptima en ciudades que buscan densificar y compactar, debe ser de al menos 5 pisos, pero que esta dimensión se encuentra sujeta a elementos específicos del sitio que se analice (Orellana et al., 2015).



Figura 4. Compacidad Urbana. Orellana et al., (2015).

Finalmente, Orellana et al., (2015) compone un conjunto de indicadores para construir un índice de densificación urbana sustentable y sostenible. Son en total ocho indicadores que se construyen bajo los ejes de compacidad, diversidad de uso, verde urbano e integración socio-espacial, de esta forma se pueden evaluar los posibles efectos e impactos que tendrán los diferentes escenarios de densificación.

INDICADOR		VALOR ÓPTIMO PROPUESTO
SUBÍNDICE DE DIVERSIDAD DE USO Y VIVIENDA		
01	Densidad Urbana de Viviendas	>40 viv/ha
09	Complejidad Urbana	>4
SUBÍNDICE DE ACCESIBILIDAD PEATONAL		
04	Reparto del Viario Público Peatonal	>75%
05	Proximidad a Redes de Transporte Alternativo	100%
SUBÍNDICE VERDE		
14	Superficie Verde por Habitante	>15m <sup>2</sup> /hab
17	Proximidad Simultánea a Tres Tipos de Áreas Verdes	100%
SUBÍNDICE DE INTEGRACIÓN Socio-espacial		
19	Porcentaje de Viviendas con Carencias	0%
20	Segregación Espacial	0,76-1,25

Tabla 3. Índice densificación urbana. Orellana et al., (2015).

Estos indicadores y valores óptimos son el resultado de un análisis en el entorno urbano, como se señala en la tabla 3, en Valor Óptimo Propuesto (VOP) para densidad urbana en una ciudad intermedia es de 40 viviendas por hectárea, mientras que el índice de verde urbano por habitante es de mayor a 15 metros cuadrados por habitante.

#### 1.1.4. Modelos de amanzanamiento en la historia: ciudad clásica, industrial, moderna y contemporánea.

Las ciudades han sufrido cambios a través de la historia, de acuerdo con las concepciones sociales, físicas y funcionales que se le den, podemos denotar cambios en su forma, estructura y funciones. Para Ayala (2017), las configuraciones físicas de la ciudad son idóneas para el desarrollo de actividades y necesidades sociales, fisiológicas, de autoestima, seguridad y correlación, por esto la ciudad es un espacio de transformación, pero a su vez de consolidación. Es decir, las ciudades son el resultado de la acumulación de las diferentes dimensiones sobre las que son ocupadas, y que estas dimensiones a su vez le dan significado y función.

La idea de la ciudad ha existido desde que tenemos la capacidad para relacionarnos en espacios fijos, cuando el ser humano se convirtió en sedentario, las aldeas comenzaron a existir como producto directo de la necesidad de conservar los elementos que se cuidan. Sin embargo, una de las primeras ciudades de las que tenemos concepción respecto a su organización y forma de ocupación es la ciudad griega.

De acuerdo con Gallego (2017), la ciudad griega se fundamenta sobre tres dimensiones principales; la ciudad como el eje de la vida social, la configuración de las estructuras rurales y la participación política en la construcción de liderazgo. Por lo tanto, se plantea que dentro de la ciudad griega ya existían conceptos primordiales para el correcto desarrollo de la misma, no solo desde el punto de vista de lo construido, también, desde la concepción de la ciudad desde el motor social y las relaciones.

Así mismo, Gallego (2017) señala que “el desarrollo de la polis griega se despliega también en las representaciones de actividades ligadas a la economía rural y el horizonte que provee la ciudad” (p.38); con ello se infiere, inferir que para la polis griega el valor del suelo rural agrario es de vital importancia sobre sus actividades económicas que de alguna manera forjan el carácter de la ciudad.

Para Muñoz (1991), la ciudad griega tiene su génesis en las teorías planteadas por los filósofos de la época, pues ellos se basaban en la tradición de la práctica constructiva para la teorización de la ciudad perfecta, tal ciudad es concebida por Platón (427-347 a.C.) con una organización clara, definida por tres niveles sociales y de forma circular para así emplazar correctamente el ornato dentro de la ciudad. Por otro lado, señala también que Aristóteles (384-322 a. C.) tenía una concepción con proximidad urbana a la ciudad, y aunque la definía también por niveles, comprendía que la tierra debía servir también al sostenimiento de actividades comunes, además de edificios público-administrativos y plazas para el disfrute de los ciudadanos. En ambos casos, la ciudad griega es concebida desde una percepción funcional pero que no deja de lado la dimensión social, que más tarde se vería reflejada en los planteamientos de Hipodomo.

Para Muñoz (1991) la reconstrucción de Mileto, planteada por Hipodomo, es la representación de todas las ideas urbanísticas que se tenían en la antigua Grecia. Mileto contaba con tres barrios que se articulaban naturalmente, con tres calles principales que tenían dimensiones entre 7.70 a 8.50 metros de anchura, siguiendo los sentidos N-S y E-O hasta el puerto comercial. Tal concepción de calles amplias comenzó con la creación de espacios para la circulación, además de parcelación de lotes con características ortogonales. Posteriormente tales consideraciones se retomarían y mejorarían la ciudad romana.

La ciudad romana tiene su génesis luego de 753 a.C., y de acuerdo con Ángeles (2011) las primeras ciudades romanas nacen a partir de colonias griegas, como centros de comercio y recreación, además en los centros de las ciudades se encontraba el fórum que era un espacio al aire libre delimitado por otros edificios, como las estoas y edificios públicos. Por lo tanto, en las

ciudades romanas nacidas de colonias griegas, se conservan algunas características analizadas previamente.

De la misma forma, Ángeles (2011) señala que las ciudades romanas utilizaban un trazado ortogonal con un perímetro cuadrado o rectangular, en donde existían dos principales calles en forma de cruz. Tales calles eran el decumanus que trazaba la ciudad hasta el centro del asentamiento de forma longitudinal, mientras que el cardo divide perpendicularmente al decumanus dándole perspectiva al centro de la ciudad. Además, las calles secundarias dividen en secciones más pequeñas la ciudad creando así insulaes (manzanas).

Ángeles (2011) señala también la existencia de los diferentes espacios y edificios de la ciudad romana, entre los que se destaca la búsqueda de mixticidad sobre el espacio urbano, además de complejizar la ciudad. El foro como espacio público, el teatro y el anfiteatro como espacios de recreación, el panteón como suelo sagrado y las termas como zonas de ocio. La ciudad romana ya complejizaba el uso que se le daba a la misma, y que de alguna forma era el resultado de las actividades que en ella sucedían.

Una de las ciudades más representativas de Roma, es la ciudad de Thamugadi, en donde se aplicaba una planta hipodámica pero también se buscaba concentrar los ideales urbanísticos concebidos en Roma (Merino, 2016).

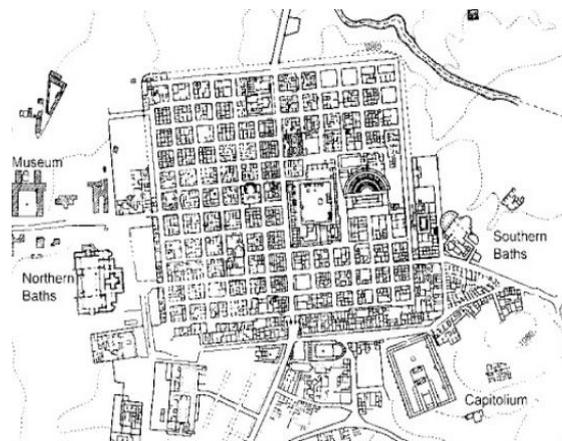


Figura 5. Ciudad romana de Thamugadi. Lassus (1969).

Luego de la caída de la sociedad romana, las ciudades sufren un decaimiento en cuanto a su concepción y organización, por esto Zambrano (2003) en su texto analítico respecto a la historia de las ciudades describe a la ciudad amurallada como una “cuestión de seguridad, de vigilancia con los ciudadanos, proteger a los de afuera, pero controlar a los de adentro” (p.134),

por lo que la ciudad amurallada era una clara línea de demarcación social, política y económica, comúnmente dominada por las monarquías. Además, denota que las ciudades durante esta época crecían sin ningún orden ni trazada consciente, por lo que eran el resultado de las casualidades que la ocupaban.

Posteriormente, con la llegada del renacimiento y el pensamiento del hombre como un ser de importancia y relevancia, Zambrano (2003) destaca que “el renacimiento marcó el despertar del urbanismo consciente: se retoma el plano en damero o circunferencia, se tienen distintos modelos, pero siempre conservando la idea básica del urbanismo” (p.134). Por lo tanto, durante el renacimiento, las ciudades nuevamente vuelven a tener la importancia y relevancia que se les daba durante la época clásica. Sin embargo, aún se mantienen costumbres e ideologías de construcción dominadas por la religión.

Luego del renacimiento, como objeto de interés, sucede la primera revolución industrial, grandes centros financieros que nacen a partir de la idea de progreso. Para Águeda (2009), la ciudad industrial tiene su nacimiento cuando se da lugar al cambio de sistema productivo, en donde la ciudad tiene un punto de vista evolutivo, pues se comienza a emplear el sistema de producción en serie de Ford como primordial dentro de las ciudades. Consecuentemente, la ciudad empieza a ser vista como un centro de producción, de aglomeración de masas que llevan consigo actividades, costumbres y otros, que hacen a la ciudad una amalgama de habitantes, pero que mantiene su carácter de ser productiva.

Uno de los principales exponentes del modelo de las ciudades industriales, es el propuesto por Tony Garnier (1869-1948) publicado en 1917. Garnier publica su *Cité Industrielle* luego de su estadía en Roma, Montaner (1987) explica qué “Garnier pertenecía a una línea racionalista clasista acorde a sus propuestas formales técnicas de hormigón armado” (p.83), tratando de explicar la formalidad de la propuesta ciudad industrial del arquitecto. Es por esto qué, el tratamiento que se le da a la ciudad industrial tiene que ver con la forma funcionalista-racionalista con la que se concibe.

De la misma manera, Montaner (1987) expone que la ciudad industrial de Garnier llegó a ser percibida como el primer ejemplo del urbanismo contemporáneo por la forma en la se encontraba emplazada, a pesar de que inicialmente se rechazó desde la academia su propuesta. También, se explica cuál era la estructura de la *Cité Industrielle* del arquitecto, donde el complejo industrial se sitúa sobre la ciudad antigua, la ciudad independiente congrega un centro administrativo y cultura, dentro de cada barrio se situarán escuelas y establecimientos sanitarios; hacia la zona superior estará la presa que, de energía a la ciudad, además, todas las edificaciones

tanto públicas como privadas estarían rodeadas por espacios verdes y sin delimitación ni barrera de propiedad. Es decir, a pesar de que se pensaba en la ciudad desde todas sus perspectivas, lo cierto es que se comenzaba a sectorizar y dividir en actividades de la mano de sus funciones, se plantea la monofuncionalidad sectorial pero la polifuncionalidad vista como un todo (ciudad).



Figura 6. Cité Industrielle de Tony Garnier. Montaner (1987).

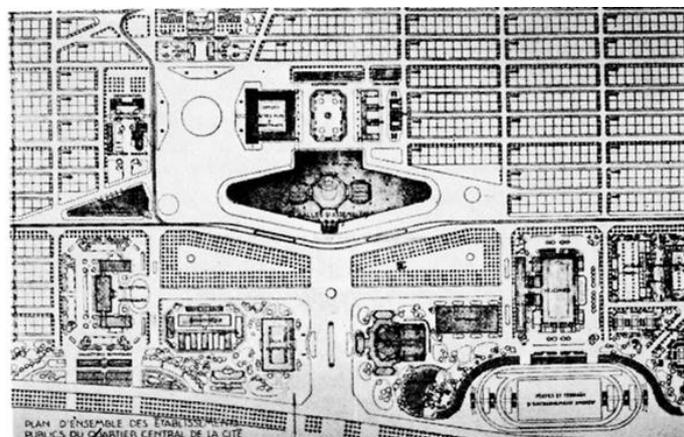


Figura 7. Establecimientos públicos barrio central. Montaner (1987).

Aunque la idea de crear una ciudad industrial desde cero en aquella época era utópica, la ciudad pensada por Garnier deja planteamientos complejos del urbanismo que posteriormente serían retomados por Le Corbusier, aun así, la Cité Industrielle era una propuesta a nivel de ciudad de tamaño y forma limitadas, con baja densidad, pero desarrollo en horizontal y con una estructura simplista, con carácter suburbano y no de metrópolis, pensando aún en las dimensiones bajo las que se rige la ciudad.

Posterior a la propuesta de Garnier, comienza la época del urbanismo moderno, luego de segunda guerra mundial y con el desarrollo de nuevas técnicas de construcción, la idea de una ciudad ideal se comienza a tejer, la Ciudad Moderna desarrollada en la carta de Atenas de 1933 concebida por el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), pero que en su

mayoría plasma los ideales de Le Corbusier (1897-1965) íntimamente relacionadas a su forma de concebir la arquitectura.

En la Carta de Atenas del CIAM de 1933, se redactan los puntos doctrinales sobre los que deberían desarrollarse las nuevas urbes, ciudades modernas que seguían un estándar de acuerdo con la visión de aquella carta, en donde se dividían conforme las funciones que existían dentro de la ciudad, de alguna forma se extrapolaba la idea de la ciudad industrial de Garnier y se implantaba en una ciudad totalmente funcional. La ciudad moderna, se manifestaba que la ciudad se erigía en torno a la zonificación del habitar, donde el hombre haría de su vida en familia; el circular, por donde el hombre se movilizaría y transportaría; el trabajar, donde el hombre haría sus labores y el recrearse; donde los niños podrían estar, pero además también se pensaba dentro de esto la salud, educación y esparcimiento.

Esta idea de una ciudad funcional, plasmada en la Carta de Atenas de 1933, tuvo su planteamiento por parte de Le Corbusier en el Plan Voison, donde implantaba una visión reestructurada del centro de París, destruyéndolo, y de acuerdo con Sharp (2006) derivó de la influencia que tenían los planes experimentales urbanos de Tony Garnier. Lo que se proponía entonces en la ciudad moderna era dividirla entorno a las funciones derivadas de las actividades que en ella se desarrollaban.

De acuerdo con la Carta de Atenas 1933, algunos de los elementos que más resaltan de la misma, son las conclusiones de la vivienda, pues se disponía que la vivienda debía ser primordial sobre el resto, además se buscaría higiene, se determinaría en función del asolamiento y entre los grandes edificios de vivienda debería haber grandes superficies de vegetación. Esto, ya dispone un entorno sobre el que posteriormente se comenzó a entender la vivienda, sin embargo, las ideas de la ciudad moderna funcional en su mayoría eran errados, Sharp (2006) comenta que los problemas de tal planteamiento fueron siendo evidentes progresivamente, sobre todo con los problemas que disponen los suburbios y la existencia mínima de conjuntos de vivienda.

A pesar de tales inconvenientes, en 1960 se inaugura la ciudad de Brasilia, en Brasil, de la mano de Oscar Niemeyer (1907-2012) y Lucio Costa (1902-1998), y de acuerdo con Pastrana (2007), la ciudad de Brasilia tiene problemas como cualquier otra ciudad, pero que en sus inicios el principal problema fue el rechazo por parte de los obreros por abandonar sus campamentos en los que mantenían sus viviendas una vez culminada la ciudad. Es decir, las zonas en donde se alojaban los obreros fueron erradicadas a la fuerza en busca de no crear zonas periféricas y en su lugar fueron emplazados en grandes complejos habitacionales.

La estructura de Brasilia se rige por lo dispuesto en la Carta de Atenas de 1933, se encuentra dividida por super cuadras (16 al Norte y 16 al Sur), con once unidades habitacionales en cada conjunto junto con comercio, escuelas y templos. A su vez, García (2020) destaca que en el plan piloto se contemplaba la ciudad en áreas de comercio, zonas recreativas, zonas de hoteleras, zonas habitacionales y un eje monumental institucional. Sectorizar de esta manera la ciudad, y construir grandes utopistas, significó más tarde una clara dependencia al automóvil y una evidente dificultad para recorrer la ciudad como peatón.

De la misma manera, García señala que la falta de definición en las aceras y la ausente concepción de una red peatonal, hacen que este sea uno de los mayores problemas que afronta Brasilia, dejando algunas zonas con bajo flujo peatonal y que pierden relevancia en la estructura urbana. Por lo tanto, el peatón que recorre la ciudad caminando no es compatible con el modelo planteado para la gran urbe.

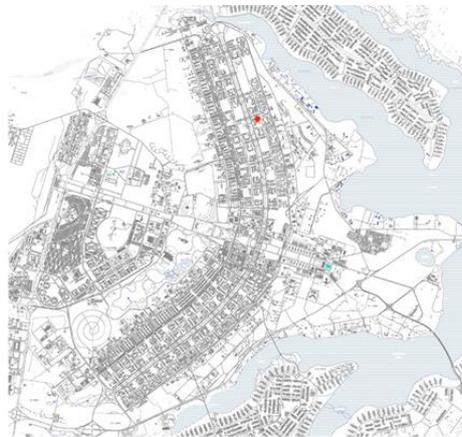


Figura 8. Plano Brasilia. García (2020).

Aunque no todo en Brasilia es un fracaso, de ella se resalta la concepción que se le da a la vivienda, en donde se realizan estudios de asoleamiento y el emplazamiento de la misma tiene en cuenta esto, además de buscar compatibilidad entre la vivienda y las zonas de vegetación, pero donde no se tenía en cuenta la densidad por complejo habitacional, ni mucho menos los efectos que estas megamanzanas tendrían sobre las relaciones sociales en los espacios de la ciudad.

### **1.1.5. Estrategias urbano-arquitectónicas teóricas: La manzana en el paisaje urbano, patrones de uso y las relaciones sociales**

Para poder entender cómo generar compacidad, desde el punto de vista del diseño urbano estratégico, es necesario analizar lo propuesto por teóricos del tema en cuestión. A través de este pasaje, se destacarán las ideas, estrategias y planteamientos que ayudarían a mejorar la calidad del espacio urbano-arquitectónico, así como las relaciones sociales.

Uno de los principales elementos a tener en cuenta cuando se interviene el espacio urbano, es el paisaje, en el libro *The landscape Urbanism Reader*, de Waldheim (2006) se destaca la importancia de entender la intervención urbana como parte de todo un paisaje y no como un espacio residual inherente a las dinámicas sociales. Para efectos urbanos, el paisaje debe ser concebido y reconocido como un todo, desde lo residual, lo natural, lo construido hasta lo residual.

De la misma manera, Waldheim (2006) habla acerca de cómo el paisaje tiene un acercamiento más hacia la ecología, pero que debe ser respetado como un elemento conformado por todo lo anteriormente mencionado; además la escala de lo construido es de vital importancia sobre los elementos que se van a emplazar en el paisaje. Es por esto, que pensar en el espacio urbano implica pensar en el paisaje y a su vez en todas las dinámicas que sobre este espacio deberán desarrollarse.

Para Alexander et al., (1980) el espacio urbano y de la ciudad es pensado a partir de patrones, tanto de uso como de acumulación, por lo que en su libro *Lenguaje de Patrones* destaca elementos como las calles peatonales como elementos de vital importancia para la ciudad, comunidades de al menos 7.000 habitantes para que las relaciones y las formas de autogobierno sobre el territorio sean mejores de manejar, así mismo, tales comunidades deberían ser policéntricas, creando centros de actividad que le sirvan y evitando crear aglomeraciones sobre los tradicionales centros de las ciudades. Pero esto, solo es posible si se densifica de manera adecuada la ciudad pensando en las actividades desarrolladas por el ser humano (vivienda, comercio, trabajo y recreación) por lo que se vuelve pertinente pensar en anillos de densidad (tres al menos) y pensar en la altura máxima de las edificaciones debe ser de al menos cuatro plantas, teniendo en cuenta los inconvenientes sociales y ambientales que conlleva crear elementos de mayor altura.

Por otro lado, Alexander et al., (1980) comenta que, si ya se tiene una estructura como esta, se debe pensar en la distribución de las calles entre calles de alto tránsito vehicular y calles en donde el vehículo solo es permitido a ciertas horas, por lo que también se vuelve pertinente disminuir el área de parqueaderos en la ciudad a el 9% de la superficie de los lotes de gran dimensión.

Otro elemento que destacar de las estrategias presentadas en *Lenguaje de Patronos* (1980), es el hecho de crear recorridos en torno a zonas de actividad (núcleos de actividad) en donde el recorrido no debe ser mayor a los 10 minutos y en ninguno de los casos deben encontrarse áreas en donde no existan habitantes ocupándolas.

En términos generales, las estrategias de Alexander et al., imponen una dialéctica en las ciudades que tratan de cambiar su enfoque de uso predominante del vehículo y consumistas, por comunidades más cercanas en cuanto a relaciones y sociales y conservación del medioambiente se refiere.

Para comenzar a hablar de las interfaces urbanas y cómo afectan las relaciones de actividades, es necesario conocer acerca de la ciudad, sobre todo de la ciudad ideal. Para Sennet, R. (2019) estas ciudades son las que se apoyan sobre economías dinámicas, estímulos culturales y que a la vez deben buscar cocer la brecha que existe entre las diferentes razas que habitan la ciudad, sin embargo, es paradójico como tenemos la imposibilidad de imaginar críticamente la ciudad. Es decir, aunque sepamos cuales son los ideales sobre los que deberíamos fundamentar las ciudades ideales y sobre todo del futuro, no es difícil crearla por las cualidades de las ciudades en las que vivimos actualmente, ciudades cerradas y que evitan al peatón en lugar de invitarlo a recorrer la ciudad.

Una de las formas más comunes en la que los ciudadanos evitan vivir y recorrer la ciudad, es la forma en la que se desarrollan los diferentes edificios y en las diferentes escalas en bajo las que lo realizan. Para Heller (2002), el individuo nace a partir de las relaciones sociales concretas, por lo que el individuo creado a partir de estas relaciones concretas se convierte en un individuo producto de la historia. Es decir, que las relaciones crean personas producto de esas relaciones sociales; en contraparte tenemos ciudades en donde las calles y aceras estrechas con fachadas que evitan al ciudadano hacen difícil generar actividades en los barrios y que a su vez generan esta deficiencia del ciudadano histórico, que puede ser recuperado a través de las interfaces urbanas.

La mayor cantidad de actividades en aceras y calles se desarrollan cuando la ciudad es caminada, para Gehl, J. (2010), el caminar puede tener varios propósitos, pues el ciudadano entra a un foro en donde se crean varias acciones y que a su vez se convierte en la oportunidad para la partida de otras actividades. Por esto, caminar la ciudad se vuelve de vital importancia y la velocidad o ritmo con el que se recorra la ciudad puede cambiar la percepción del peatón y de lo que sucede alrededor de él; mientras más actividades, más lento será el recorrido y este es el ideal.

A su vez, esta multiplicidad de actividades genera una rutina que Jacobs, J. (1961), describe como el ballet de la acera, este ballet es la situación bajo la que convergen en las aceras las diferentes actividades que son desarrolladas a través del día. Este ballet que se desprende de las actividades y genera un ritmo de circulación en la estructura urbana crea una zona de alto tránsito peatonal que le da seguridad a los ciudadanos de recorrer y pertenecer a los barrios en los que sucede esto. Mientras más personas recorran los barrios, más actividad y más seguridad existirá para los peatones que a su vez se sentirán atraídos por estas áreas.

Comprendiendo entonces que la ciudad ideal debe estar conformada por peatones que la recorren caminando y que se sienten atraídos por las actividades, es necesario analizar las diferentes interfaces que deberían coexistir en estos barrios. Para Gehl, J. (2010) estas interfaces son denominadas bordes blandos y deben ser un tratamiento en planta baja pues en donde los peatones pueden llegar a tener más impresiones e interacciones.

Para Gehl, J. (2010), los bordes blandos con transparencia son abiertos a los ciudadanos y permite que los peatones pueden ver lo que ocurre dentro de los edificios con los que se cruzan, es decir, son fachadas que suelen estar constituidas por materiales diáfanos y que buscan la mirada del peatón. Por otro lado, los bordes blandos que estimulan diversos sentidos son denominados como interactivos, los edificios ofrecen oportunidades o experiencias bajo las que atraen al peatón como un posible consumidor.

Del mismo autor, podemos tratar los bordes blandos con texturas y detalles que se vuelven interesantes para los peatones y lo que buscan en su mirada en planta baja. Así mismo, los bordes blandos de uso mixto ofrecen a los peatones múltiples experiencias e intercambios por la cantidad de aperturas que existen.

Por esto, y de acuerdo con la visión de Gehl, los bordes blandos (fachadas) únicamente ofrecen oportunidades de apreciación y vivencias dentro de la ciudad, estos bordes ayudan al desarrollo de diversas actividades que a su vez se corresponde con el hecho de que la ciudad debe ser caminada y apreciada por el peatón.

Para Jacob, J. (1961), los ojos en las calles corresponde al fenómeno bajo el cual los ciudadanos podrían llamarse propietarios de las calles, desde edificios orientados hacia las calles que respondan a la seguridad de ser visto por los habitantes de la ciudad para generar de esa manera seguridad en los peatones pues no se pueden dejar paredes ciegas y olvidarse de quienes recorren la ciudad. Es entonces, está una forma de potenciar la seguridad en las calles, pues si en las calles y aceras se desarrollan actividades y si estas actividades son correspondidas por los

peatones, además de sentir la seguridad de tener varias personas en las aceras también debe existir esta seguridad de sentirse visto y vigilado por quienes habitan en los barrios visitados.

Dentro de la teoría de las interfaces urbanas, las postulaciones de Dovey & Wood (2014), dentro de su análisis en la ciudad de Melbourne comprenden al menos cuatro valores para los tipos de interfaces que pueden existir y sus relaciones, a su vez, comprenden el espacio entre lo público y privado, y como la materialidad puede cambiar la percepción de estos.

Para Dovey & Wood (2014), las interfaces accesibles e inaccesibles comprenden la distinción entre los espacios públicos y privados a los que se pueden o no acceder como ciudadano. Dentro del primer tipo comprende las calles y aceras, y en el segundo tipo los edificios de vivienda y privados.

Por otra parte, las interfaces directas y retranqueadas distinguen la relación del peatón con el espacio público, privado y semiprivado. Es decir, cómo podría el ciudadano recorrer el espacio y sus distinciones.

Así mismo, la interfaz opaca define los espacios a los que de alguna forma necesitas algún tipo de permiso para recorrerlo visualmente, mientras que el transparente por contraposición es fácil y simple de recorrer visualmente sin restricciones. Como los elementos que experimentan estas interfaces, son comprendidos los autos y el peatón, además de cómo estos pueden cambiar o transformar la forma de estas interfaces.

Entonces, a pesar de que existen similitudes con las concepciones de bordes blandos de Gehl, para Dovey & Wood las interfaces urbanas también comprenden las existentes y que de alguna forma no se adaptan a la idealización de la ciudad del futuro. Además, de la capacidad para mezclarse de estos elementos y que amplían la forma en las interfaces son analizadas para determinar su influencia en las ciudades, y que en ambos casos parecen ser una oportunidad para los peatones.

Para poder crear ciudades ideales y que correspondan con nuestra forma de imaginarlas, tenemos elementos que ayudan a que esta concepción sea más eficaz. Para estas ciudades debemos tener en cuenta como las interfaces pueden cambiar la percepción de los barrios y que a su vez pueden ampliar la cantidad de peatones que circulan por la zona, es de esta forma que interfaces más amigables con los ciudadanos crean un nicho de actividades y oportunidades para los habitantes del barrio. Pero la seguridad dentro de los recorridos en la ciudad se vuelve indispensable, y si bien esto se corresponde también con una alta afluencia de peatones, también es necesario comprender como interfaces transparentes ayudan a mantener ojos en las calles que

crean la percepción de sentirse visto y resguardado por el vecindario. La ciudad ideal debe estar encaminada a la mejora de la experiencia del recorrido de los ciudadanos a través de estas.

## 1.2. Referentes urbanos: Estrategias de regeneración urbana en las ciudades.

### 1.2.1. Toyota Woven City – Susono

Woven City es una ciudad experimental que será desarrollada por Toyota en los pies del Monte Fuji en Japón (Toyota, 2021). Esta ciudad experimental presenta estrategias de ordenamiento del territorio y se vuelve de relevancia al ser una ciudad creada desde cero. En este caso Bjarke Ingels Group (BIG) fue el grupo encargado de desarrollar la distribución urbana y el diseño de los elementos arquitectónicos que en ella se emplazarán.

Bajo la idea de crear una ciudad con generación de carbono neutral, se propone la nueva ciudad bajo el concepto de conectada, con un equilibrio entre vehículos, formas alternativas de movilidad, personas y el entorno natural (Harrouk, 2020). Por lo tanto, TWC es una ciudad experimental que apunta a buscar el equilibrio entre los elementos que le dan vitalidad, tanto en movilidad como en los elementos inmobiliarios que la componen.

De la misma manera Harrouk (2020) en su artículo expresa que una de las estrategias es la creación de calles en forma de una red flexible diferenciadas por su tamaño y la principal forma de movilidad que en ellas se concibe. De esta forma se crean patrones de movilidad en un esquema de bloques urbanos ocupados de 3x3 manzanas con un parque central que se asemeja a la estructura de damero empleada en las antiguas ciudades.

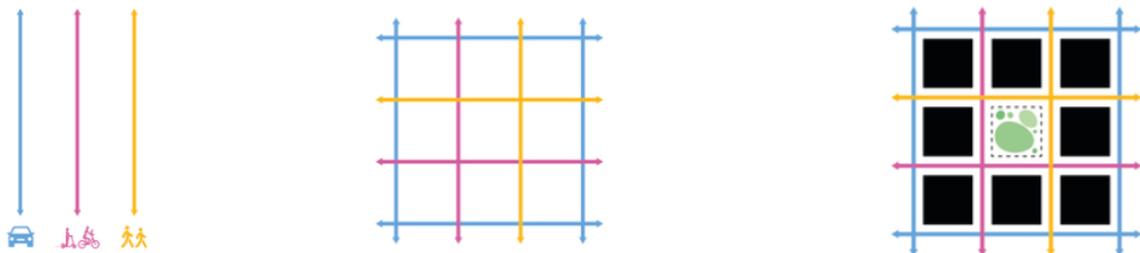


Figura 9. Woven Block. BIG (2020).

De acuerdo con BIG (2020), el bloque básico urbano debe ser compuesto de la manera en la que fue presentado en la imagen anterior, esto implica tener al menos tres formas de movilidad como estrategia de movilidad para articular a la ciudad. El auto, las bicicletas o elementos de movilidad que no sobrepasen los 15Km/H y la caminata por el peatón; además estas calles

articularán los bloques construidos (manzanas) con un vacío central entre ellos que funcionará como parque. Se busca que la movilidad a altas velocidades como los vehículos se encuentren hacia las afueras de este bloque reticulado básico, mientras que hacia el interior y en las inmediaciones el parque estará predominado por la movilidad a bajas velocidades.

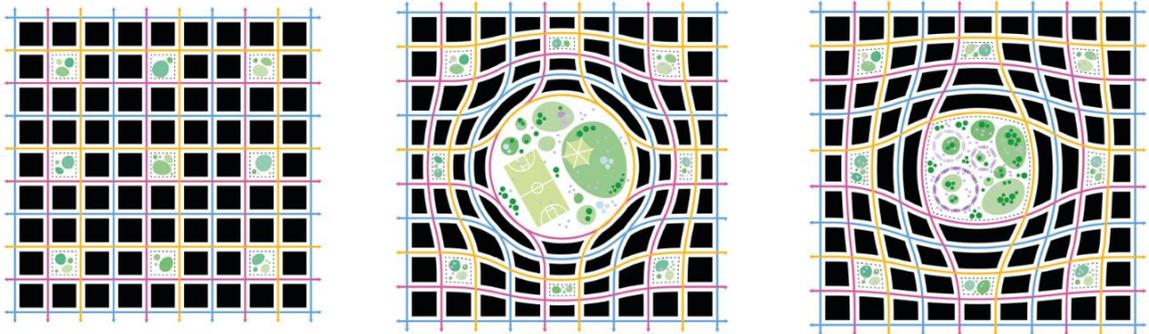


Figura 10. Central Park & Main Square. BIG (2020).

Con este bloque ortogonal replicable, BIG busca crear armonía a través de la replicación del mismo, creando entonces una retícula ortogonal fácil de recorrer pero que carece de espacios propios o reconocibles como diferentes a los otros (Harruok, 2020). Por lo tanto, a través de la modificación y variación de la retícula ortogonal, se crean parques centrales de mayor tamaño de acuerdo con la escala y la cantidad de personas que está estimada para que lo usen.

Por lo tanto, otra de las estrategias que emplea BIG en TWC es la creación de parques de bolsillo con una retícula inicialmente ortogonal dotando así a cada zona de la ciudad con áreas de esparcimiento y recreación, pero a la vez con variaciones en la retícula crea parques centrales que le dan el sentido de pertenencia a los ciudadanos y que sirven para diferenciar también las áreas de la ciudad.

Dota no solo zonas de vegetación que se relacionan íntimamente con las formas de movilidad, sino también zonas de referencia para los ciudadanos y apropiación del espacio público.



Figura 11. Toyota Woven City. BIG (2020).

La TWC busca a grandes rasgos cubrir la brecha que existe entre las formas de movilidad de alta velocidad y las formas de movilidad de baja velocidad, y de manera intrínseca, los espacios que entre estos elementos surgen son planteados como la solución para ello. El espacio público, la vegetación y las actividades que le dan identidad a la ciudad se afianzan con los elementos arquitectónicos en las inmediaciones de los parques que en ella existen. Las estrategias empleadas en la ciudad son principalmente sobre la movilidad, el espacio público y la vegetación.

### **1.2.2. Plan Especial de Intervención del Corredor Metropolitano de Quito (PEICMQ) – Quito**

El Plan Especial de Intervención del Corredor Metropolitano de Quito (PEICMQ), es un plan multidisciplinario desarrollado por varios estudios de arquitectura con la administración de Grace Yépez. El PEICMQ es concebido como un instrumento que articula el ordenamiento territorial del distrito metropolitano de Quito; busca conectarlo de norte a sur, atravesando la ciudad, por lo que uno de sus principales objetivos es ser integral con la vivienda, movilidad, espacios públicos y modelos de gestión (Corredor Latitud 0°, 2020).



Figura 12. PEICMQ. ArchDaily (2020).

De acuerdo con Maiztegui (2020), el proyecto se desarrolla en un eje integral de 55Km de extensión, con el claro objetivo de ser un incentivo de ser un crecimiento planificado, que mejora la calidad de vida de los ciudadanos a través de la creación de espacios accesibles, equitativos, resilientes y sensibles con el entorno, mismo que busca darle vitalidad a las avenidas, edificios y espacios públicos en desuso.

Los principios sobre los que se articula el PEICMQ son la implementación de un nuevo modelo de movilidad que responda al crecimiento exponencial de habitantes de la ciudad, de la misma manera se busca crear un corredor eficiente, activo y articulador con diferentes centralidades urbanas (Maiztegui, 2020). Entonces, el presente plan busca implantar espacios urbanos habitables interrelacionados por diversas centralidades y con una movilidad accesible respecto a su crecimiento, de la misma manera busca que zonas deterioradas, subutilizadas o en desuso recobren su vitalidad.

El proyecto general, tiene cuatro estrategias primordiales con las cuales busca la implementación correcta a lo largo de la ciudad de Quito; estas estrategias se pueden describir como; crecimiento de ciudad dendrítica, como un crecimiento en torno a una estructura central que fortalece las relaciones con el corredor, pero que considera también los elementos de contexto natural como parte del crecimiento (Maiztegui, 2020).

## CRECIMIENTO: CIUDAD DENDRÍTICA



Figura 13. Ciudad céntrica. YES Innovation (2020).

YES Innovation (2020) describe la segunda estrategia como la densificación de inclusión y resiliencia, con el fin de generar nuevas áreas de interés en el corredor que corresponderían a un crecimiento de al menos 1.5 millones de habitantes repartidos en zonas de media y alta densidad, pero a su vez, implementando multiplicidad de uso de suelo.

El siguiente objetivo se describe como un desarrollo sostenible, como un biomotor, que busca integrar lo natural y lo urbano para conformar un metabolismo optimizado con una estructura verde que proporciona espacios de autosuficiencia (Maiztegui, 2020). Con esto se busca integrar los diferentes escenarios planteados para la ciudad, como zonas de reciclaje, nuevas centralidades y zonas de protección vegetal.

Por último, YES Innovation busca la implementación de infraestructura de movilidad activa, que convierte el corredor en una zona de movilidad activa, dando prioridad a las formas de movilidad que implican menor velocidad, como la caminata y el ciclismo, pero que a su vez integra un optimizado sistema de transporte público metropolitano complementado con un sistema de movilidad intermodal transversal.



Figura 14. Corredor Metropolitano. YES Innovation (2020).



### 1.3. Referentes arquitectónicos: Actuar sobre la ciudad

#### 1.3.1. Robin Hood Garden – Smithson

En la contemporaneidad, uno de los edificios que mejor contemplan los ideales hacia los que debería dirigirse el uso de suelo mixto es el Robin Hood Gardens (RHG), por parte de Alison y Peter Smithson en el año 1972. Casino (2013) explica que “unas obras militares eran capaces de generar, a pesar de su escala y condición meramente funcional, un intenso sentido de pertenencia al lugar, un enraizamiento” (p.70); el RHG es uno de los primeros edificios bajo estas condiciones, el cual explora el sentido de propiedad del espacio y esto se debe principalmente a las características que le dieron los Smithson al edificio.

La idea principal bajo la que fue concebido el RHG es la de generar un sitio de protección; por ello Casino (2013) señala que se crea en la parte central un vacío como análogo a un espacio en calma y sin tensiones, protegido por perímetro construido. Es por esto que los Smithson crean dos elementos residenciales en altura hacia los bordes de la parcela, con el fin de generar una muralla a nivel urbano contra los problemas que se suscitan fuera del espacio residencial, principalmente el ruido y la contaminación derivada del uso del automóvil. Además, al separar los volúmenes buscaban que, dentro de aquel vacío generado intencionalmente, se introdujera el sol y diera también oportunidad de apreciar el paisaje hacia los muelles.

El RHG estaba ubicado en una zona conflictiva de Londres, sobre un paisaje degradado y zona industrial cercana (Casino, 2013), por lo que con el mismo se buscaba evocar un paisaje amable, una zona de cuidado para quienes habiten los edificios y en donde puedas gozar de las relaciones y experiencias cotidianas que lentamente se estaban perdiendo en las zonas con alto índice industrial. De alguna forma, el complejo creaba un microambiente propio, exteriorizado sin necesidad de mezclarse con el entorno, pero a que a su vez mantenía la idea de la muralla como zona de protección.

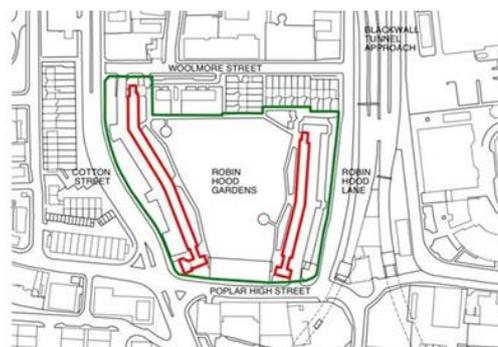


Figura 17. Bloques residenciales RHG. Stewart (2007).



Figura 18. Calles interiores y muro acústico. Casino (2013).

El RHG ofrece una de las primeras perspectivas respecto a cómo manejar los grandes edificios de residencia en zonas urbanas en donde prevalece el carácter industrial. El conjunto contempla la accesibilidad, los problemas del entorno y sobre todo las dinámicas sociales que en él puedan suceder; los Smithson crean el vacío como un espacio a ser llenado, pero no por elementos duros, sino por relaciones sociales, vegetación y espacios de apreciación.

### 1.3.2. Valley – MVRDV

Valley es uno de los recientes proyectos presentados por el estudio de arquitectura MVRDV, de 100 metros de altura ubicado en Ámsterdam (MVRDV, 2021). El edificio responde a estrategias de uso de suelo compatibles con las actividades de la zona, además de condensar actividades mixtas en el mismo.

El proyecto arquitectónico se plantea con tres torres principales entre las cuales se crean las condiciones necesarias para tener corredores y zonas de orden público que se conectan directamente con la calle principal sobre la que se encuentra emplazado. De acuerdo con MVRDV (2021), el arquitecto paisajista Piet Oudolf diseñó toda la vegetación que alberga el valle, centrándose, principalmente, en la apariencia verdosa del edificio durante todo el año; la vegetación se emplaza sobre las terrazas que se dividen entre acceso público y privado, con claras zonas de transición. Por lo tanto, a pesar de ser un proyecto arquitectónico implica también estrategias que rozan con lo urbano y que integran a la ciudad.



Figura 19. Valley. MVRDV (2021).

Una de las principales estrategias empleadas por en el Valle, es la creación de terrazas a partir de formas irregulares que ayuden a mantener áreas verdes, pero a la vez ayuden a mantener la iluminación, ventilación y vistas panorámicas que ofrece el edificio. A su vez, estas terrazas creadas intencionalmente con un patrón decreciente mientras más arriba se va, crean un corredor verde público que permite un recorrido integral a través de las torres, pero sin tener que entrar en ellas para poder completarlo.

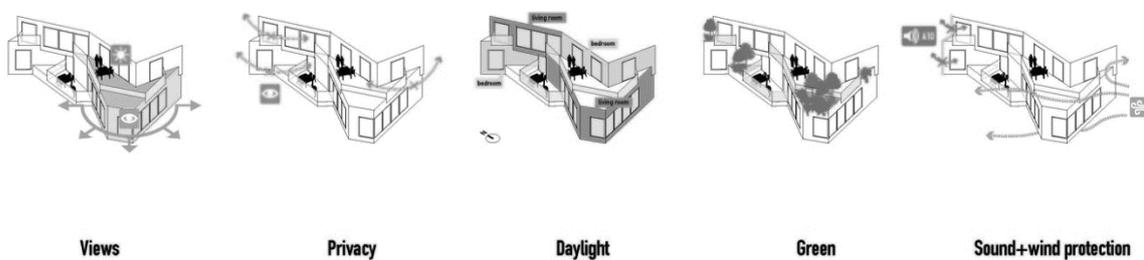


Figura 20. Sistema de fachada Valley. MVRDV (2021).



Figura 21. Terrazas con vegetación. MVRDV (2021).

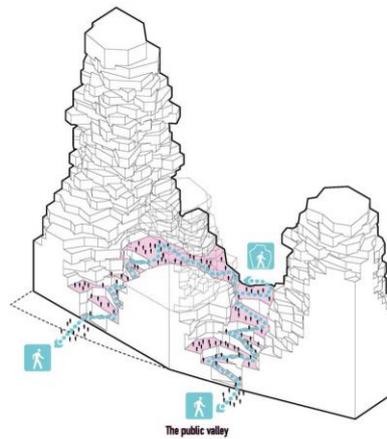


Figura 22. Recorrido público. MVRDV (2021).

Otra de las estrategias arquitectónicas empleadas por el grupo MVRDV, fue la de conservar, implementar y potenciar la mixticidad de uso de suelo; de acuerdo con la revista Valley (2019) el uso sectorizado del edificio se divide entre zonas de parqueadero de bicicletas, zonas de cultura, zonas de comercio, zonas de oficinas y finalmente zonas de residencia. Esto demuestra que la intensidad y uso están ligados a las actividades que en el volumen arquitectónico se dan.

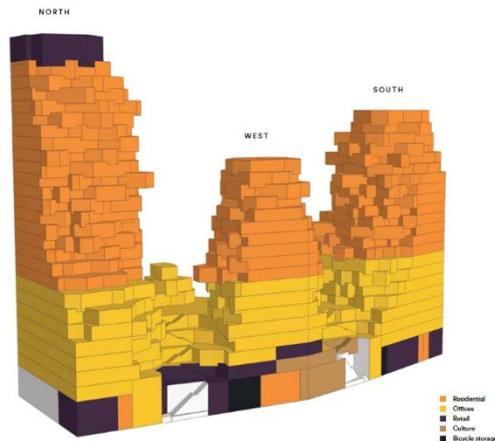


Figura 23. Mixticidad de uso. Valley (2019).

La mixticidad de uso ofrece una oportunidad para crear intensidad y uso dentro del edificio, pero además esta estrategia se afianza del hecho de que la mayor parte de las interfaces del edificio son transparentes e invitan a que de manera sutil sea recorrido, el corredor público entonces, cobra valor en conjunto con el resto de las áreas del edificio. Las actividades sociales y económicas se activan a partir de las oportunidades que ofrece la arquitectura, y a su vez, estas estrategias funcionan en conjunto como un sistema atractor de las mismas.

### 1.3.3. Edificio 111 – Flores y Prats Archs

El Edificio 111 fue construido en Barcelona, España, a manos del despacho de arquitectos Flores & Prats. Fue nombrado de tal manera porque contiene 111 viviendas sociales que se enfrentan a un parque cercano de pinos y rieras secas (Flores&Prats, 2013). A más de pensar en la vivienda social fuera de lo tradicional, el grupo de arquitectos pensó en el espacio público a una escala comunitaria para poder enfrentar los elementos del entorno físico que los rodeaba.



Figura 24. Edificio 111. Flores&Prats Arch (2011).

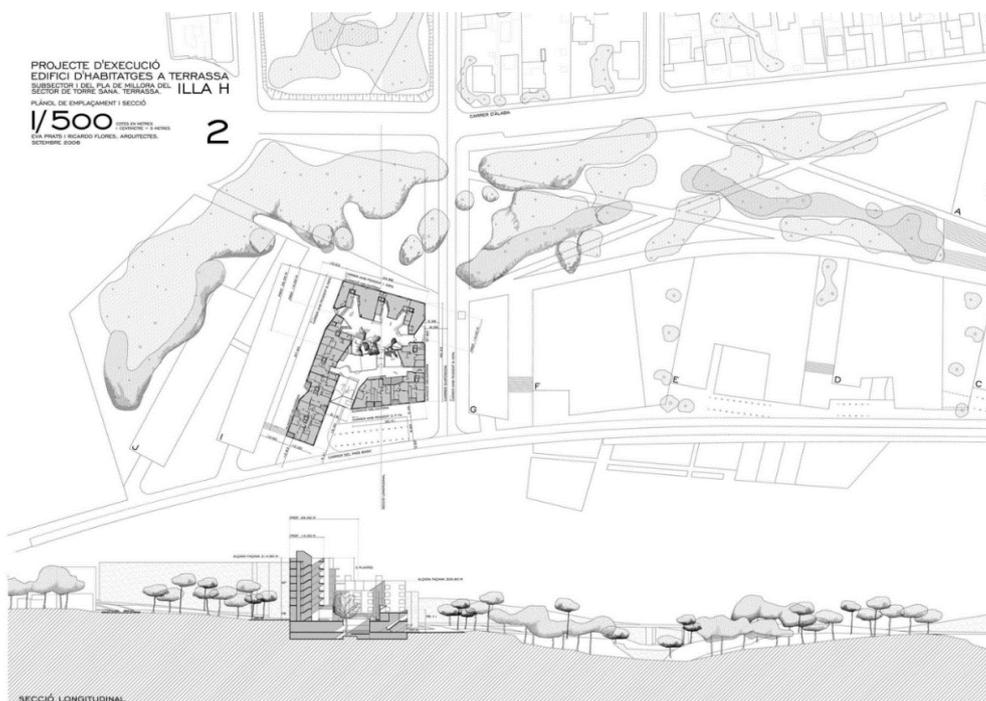


Figura 25. Relación con entorno. Flores&Prats Archs (2011).

De acuerdo con Flores&Prats Archs (2011), esta plaza semipública que se forma en el interior de la manzana y que es el centro de la misma, también se convierte en un elemento de vital importancia para los habitantes del condominio, pues es a través de este que acceden a las gradas que los llevaran a sus viviendas. Esto deja en evidencia al menos dos estrategias implementadas por el estudio de arquitectura; el espacio público como articulador de la manzana y la circulación interna como un recorrido de descubrimiento de lo cotidiano, evidentemente estas estrategias están fundamentadas en las relaciones sociales y funcionales que de ellas se

desprenden. Por un lado, el espacio público fomenta interacción entre los cohabitantes y por el otro ofrece una correcta condición de iluminación y ventilación para todos los departamentos.



Figura 26. Patio interior. Flores&Prats Archs (2011.)

Este patio interior norma completamente las relaciones arquitectónicas y urbanísticas que puedan existir en el edificio, es así como Flores&Prats Archs (2013), describen la situación de la vivienda de acuerdo a estas relaciones, en la vivienda la dimensión social abarcada por la sala de estar, comedor, cocina están emplazada hacia este patio y por lógica los espacios privados como los dormitorios y zonas de estudio se emplazan hacia las calles secundarias, que resultan ser más tranquilas.

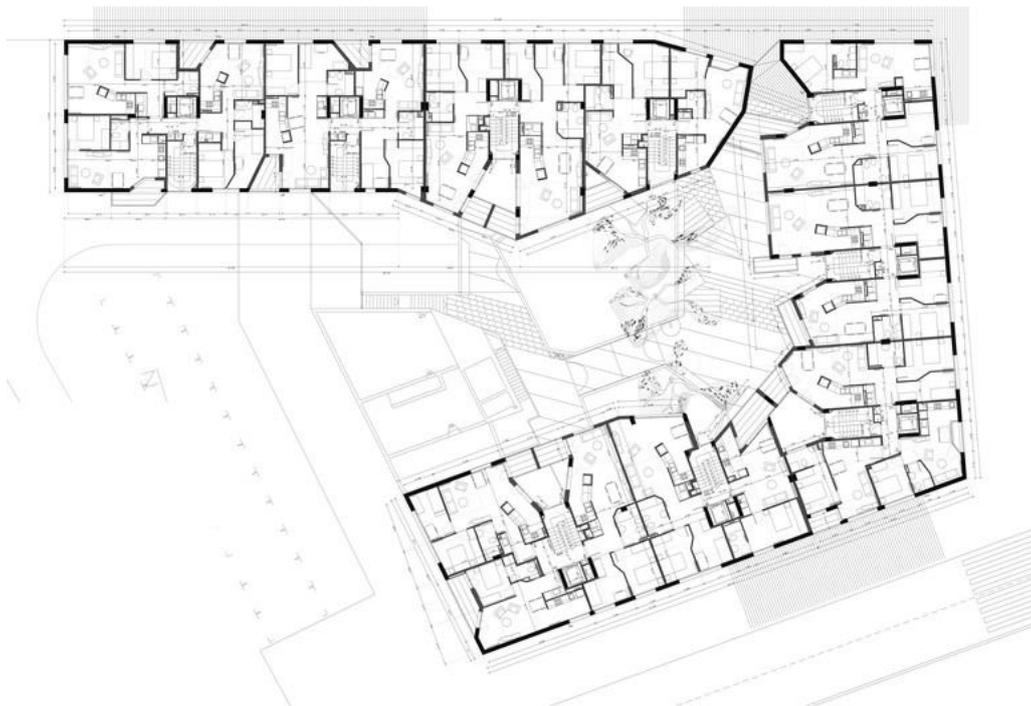


Figura 27. Orientación de áreas. Flores&Prats Archs, (2011.)

Por último, una de las estrategias que el grupo de arquitectos implementó para tratar de darle identidad al condominio, valiéndose de los elementos del entorno que los rodea, fue darle rugosidad a las paredes que se enfrentan a este gran bosque de pinos. Con encofrados especiales y concreto, le dieron a esta fachada formas que hacen alusión a troncos emplazados horizontalmente. (Flore&Prats, 2013).



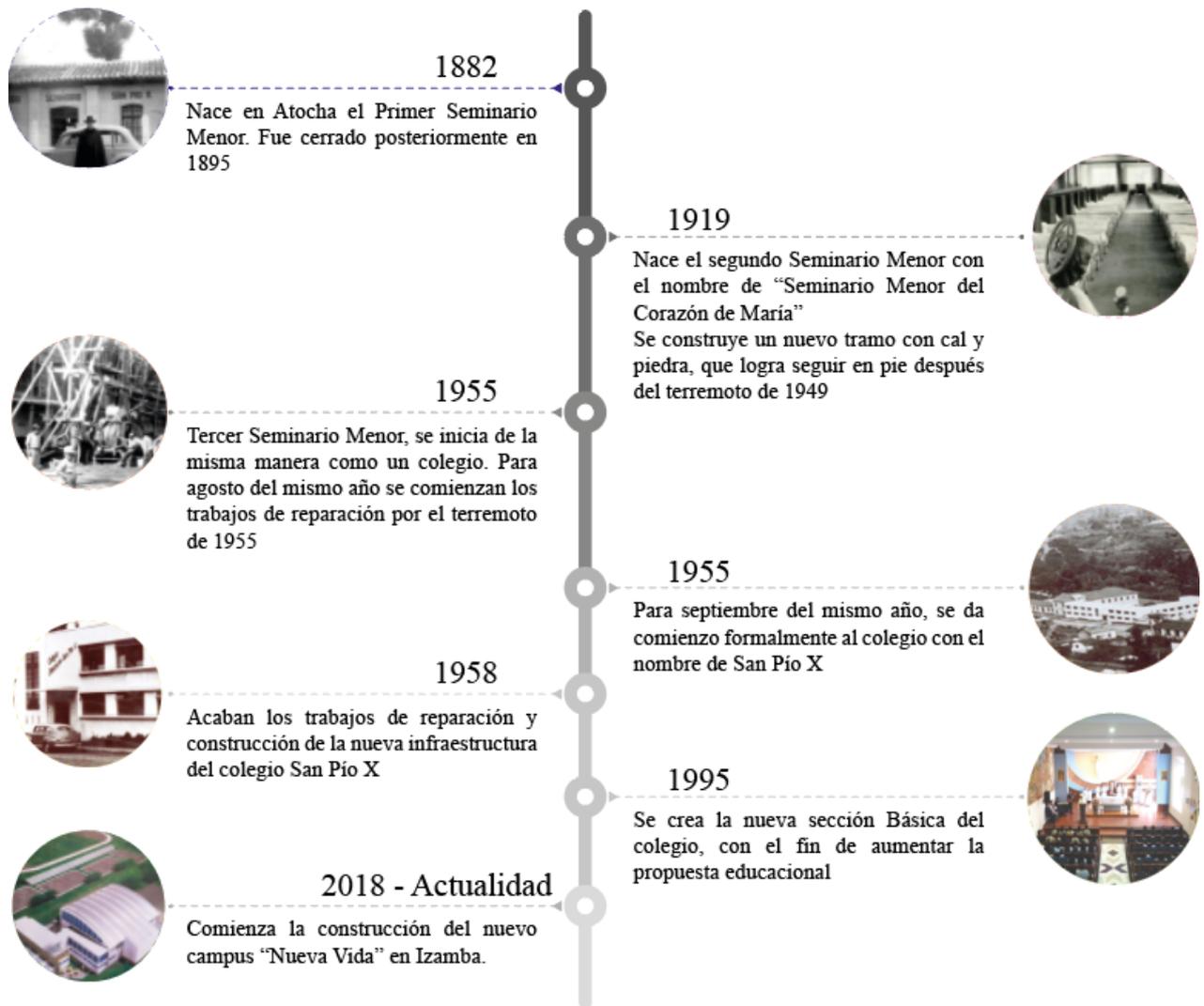
Figura 28. Rugosidad Fachada. Flores&Prats Archs, (2011).

## **1.4. Marco**

### **1.4.1. La manzana en Atocha**

La propuesta se desarrollará en el barrio Atocha, cercano a los márgenes del río Ambato. Atocha se ubica al noroeste del centro de Ambato. En el mismo se pueden encontrar espacios representativos para la ciudad tales como el mausoleo de Juan León Mera, la quinta La Liria, el Jardín Botánico, así como la Unidad Educativa “San Pío X”, que ocupa una manzana completa en la zona central del barrio.

Actualmente, con la creación de un nuevo campus en Izamba llamado “Nueva Vida” (U.E. San Pío X, 2020), el colegio está perdiendo vitalidad por el traslado de los estudiantes a este. Esta manzana es el centro de interés del presente trabajo, por lo que se analizará a continuación cronológicamente la génesis del mismo, cambios y la realidad actual de la unidad educativa.



Gráfica 2. Historia manzana U..E “San Pío X”. Elaboración propia (2023).

#### 1.4.2. Marco lógico-histórico

Para entender cómo se emplazará la presente propuesta urbano-arquitectónica, se delimitaron cuáles fueron las intervenciones sobre el área específica y como los conceptos analizados anteriormente influyeron sobre este planteamiento.

Desde el punto de vista histórico se debe comprender que la ciudad a la que estamos encaminados es una ciudad en donde las relaciones sociales deben prevalecer como motor de la vitalidad en los pulsos de uso de los espacios públicos; por ello es necesario comprender que en su mayoría la trama ortogonal y de damero tienen sus inicios en Grecia, posteriormente trasladados a la ciudad romana, en donde, además, se le comienza a dar mayor importancia al ciudadano y los espacios públicos destinados precisamente a las relaciones sociales. Más adelante, en la ciudad industrial podemos denotar como las consideraciones de actividades en las ciudades ya con relevancia, se piensa en una ciudad funcional pero también en una ciudad en donde todos puedan ser acogidos, lo que más adelante fue extrapolado por la ciudad moderna de Le Corbusier, en donde claramente se denota una decadencia a partir de la sectorización de la ciudad y la relevancia que se le da al vehículo como principal medio de transporte dejando de lado totalmente las relaciones derivadas del peatón.

Así mismo, en la ciudad moderna es donde se comienza a tener consideraciones sobre la densidad de viviendas, asoleamientos, cuidado del espacio de vegetación y las relaciones socioespaciales al interior de los grandes edificios de vivienda.

Finalmente, los Smithson proponen el RHG como el conjunto de viviendas que tiene consideraciones no solo espaciales, sino también, de orden social. Se piensa tanto en las comodidades del ciudadano desde los elementos físicos como de los elementos espirituales. Se retoma el vacío empleado en la ciudad romana (fórum) pero se le da relevancia creando espacios de vegetación (ciudad moderna); de la misma manera se busca impermeabilizar el edificio del exterior, pero considerando el paisaje como un elemento de tal relevancia que debería ser apreciado. Otros elementos que se tienen en cuenta en el RHG son la forma de acceder a las unidades habitacionales; por primera vez se crea una “calle interna” en el edificio que permite tener espacio público dentro de lo construido pero que también le da una aproximación diferente a la vivienda.

Para la propuesta se debería pensar en que modelo de ciudad es actualmente Ambato y de qué manera deberíamos actuar sobre esta. La ciudad responde a un carácter de ciudad dispersa y difusa con límites no tan claros de expansión, sin embargo, de acuerdo a lo descrito por Llop (2005), Ambato también es una ciudad intermedia, por lo que lo pertinente es pensar en cómo condensarla, pero desde la relevancia que tienen los elementos ya existentes en la ciudad. Es decir, la ciudad debería ser pensada como una potencial zona de desarrollo endógeno, sobre todo los lugares en donde estas actividades son de dominancia (como en el caso de las actividades

turístico-gastronómicas de Atocha), pensar en la escala humana y la reducción de los espacios destinados a autos, reducir los tiempos de conexión ayudan a que la ciudad sea un mejor espacio, pero además de eso pensar en estos elementos potenciadores de la ciudad construida como una oportunidad (como las quintas, los eventos y edificios representativos).

Finalmente, para desarrollar un plan urbano-arquitectónico es necesario tener en cuenta las diferentes estrategias propuestas por conocedores del tema, es así que pensar en el paisaje de la ciudad como un todo ayudará a que los elementos se integren a tal paisaje, además de crear sendas peatonales, eliminar barreras, crear recorridos cortos, espacios públicos y de recreación, son de vital importancia, pero además también se vuelve imperativo entender que las interfaces también rigen las dinámicas y pulsaciones de las zonas, es por eso que interfaces más transparentes y potenciadas en una economía endógena ayudarán a que predomine la mixticidad de uso, pero que además, mejorarán las condiciones sociales y de relación en el área.

### **1.4.3. Marco Legal**

Para el desarrollo de la propuesta, es necesario entender todo el componente legal que hace posible la proyección del mismo. Es por esto que se hará una reseña desde la Constitución de la República, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025 (PCO), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la normativa específica del polígono sobre el que se realizará la hipotética intervención; el PUGS en sus componentes tanto estructurales como urbanísticos.



Gráfica 3. Desarrollo marco legal. Elaboración propia (2023).

En la Constitución de la República del Ecuador (CRE) mediante el art. 14 se reconoce el derecho a vivir en un ambiente sano, equilibrado y que garantice la sostenibilidad además del buen vivir (CRE, 2008), por lo que el desarrollo del espacio urbano debe priorizar la constitución de estas condiciones. Además, en la misma se señala en el art. 30 que “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (CRE, 2008, p.18), entonces, se recalca la intención e interés por parte del estado ecuatoriano no solo por el medio ambiente, sino también por la vivienda y hábitat en el territorio nacional.

De acuerdo con las Naciones Unidas (2015), la ONU aprobó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en donde se busca mejorar la calidad de vida de todos, por lo que se implementaron 17 objetivos de Desarrollo Sostenible que abarcan todos los ámbitos sobre los que se desarrolla la vida humana; economía, alimento, ciudades y vivienda, cambio climático entre otros.

Para esta propuesta es de vital importancia tener en cuenta los siguientes objetivos de Desarrollo Sostenible. El décimo ODS compete a la reducción de las desigualdades, en busca de mejorar la calidad de vida de las personas sobre todo en dimensiones como las económicas, de

vivienda y accesibilidad al suelo, creando sistemas menos deficientes y que beneficien a las poblaciones más vulnerables.

A su vez, el noveno ODS busca la generación de empleos e ingresos a través de la industria, innovación e infraestructuras, así como el uso eficiente de recursos. De acuerdo con las Naciones Unidas (2015) se destaca que las innovaciones y tecnologías son indispensables para el desarrollo de soluciones duraderas para los futuros problemas económicos y ambientales. Además, destaca el potencial de los países en desarrollo en cuanto manufactura alimenticia y de textiles, en donde se busca un desarrollo de la industria endógena que genere oportunidades para los habitantes de las diferentes comunidades implicadas sin tener que perjudicar el ecosistema cercano.

El undécimo ODS es acerca de las ciudades y comunidades sostenibles, un elemento importante para las ciudades del futuro y para las comunidades con densidades medias en las que es necesario entenderlas y entender el medio con el que se relacionan. De acuerdo con las Naciones Unidas (2015), como el crecimiento demográfico exponencial en el mundo, más de la mitad de la población mundial vive o ha estado viviendo en grandes urbes, además de que se espera un aumento del 10% hasta el 2030.

Estas ciudades al condensar la mayor parte de la población, también condensan la mayor parte del crecimiento económico, pero a la par tienen emisiones altas de carbono al usar más del 60% de los recursos existentes. Este ODS propone la creación estratégica y adecuada de sistemas de recolección de residuos, infraestructura de transporte, de saneamiento y agua. Se destaca en el mismo que al menos mil millones de personas en el mundo viven en asentamientos informales, barrios marginales o similares en todo el mundo, por lo que es necesario comenzar a pensar en cómo la ciudad está siendo densificada, pensada, planeada y ejecutada para evitar que en el futuro ciudades altamente densas creen problemas irreversibles al medioambiente.

El Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025, es el plan central con el que el estado ecuatoriano asegura la libertad, democracia, estado de derecho, igualdad de oportunidades, solidaridad, sostenibilidad y prosperidad (Secretaría Nacional de Planificación, 2021), por lo que es destacable que muchos de los objetivos, directrices y lineamientos del PCO 2021 – 2025 se alinean con los ODS 2030 en la búsqueda de una mejor calidad de vida para los ciudadanos del país.

Este proyecto toma los elementos presentados en el PCO 2021 – 2025 para crear una base legal sobre la cual se pueda actuar. La primera directriz acerca del soporte territorial para la garantía de derechos habla acerca del fortalecimiento de los elementos de gestión para la mejora

de hábitat y las condiciones de vida, sobre todo en el lineamiento B (L.B), en donde se destaca el suelo como un recursos indispensable para mejorar las condiciones de vivienda, hábitat y vida de los ciudadanos.

De la misma directriz es importante destacar el L.B1. en donde se busca promover programas de vivienda, especialmente aquellas de interés social que incluyan mecanismos de gestión integral del hábitat; a su vez, se corresponde con el ODS 11, pues en ambos casos buscan generar condiciones adecuadas en las ciudades del futuro, incluyendo a las personas que habitan zonas de riesgos y que constituyen asentamientos de hecho que ponen en riesgo sus vidas.

Bajo la misma directriz, el L.B3. trata acerca de la incrementación de la dotación de espacios para recreación, así como la búsqueda de homogeneidad en el territorio en cuanto a equipamiento, dotación de espacio público, áreas verdes y de recreación se refiere; por ello es indispensable buscar los espacios inherentes a las actividades del sitio, suelo subutilizado, vacío o en decadencia para generar equipamiento y espacios que se traduzcan como una ganancia para los habitantes del sitio.

El PCO 2021 – 2022 también está estructurado por objetivos que cumplen con ejes específicos y estos a su vez cuentan con políticas que dictan cómo se completarán estos objetivos. El quinto objetivo bajo el eje social, busca proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, así como erradicar la pobreza y promover la inclusión social, por lo que las familias de bajos recursos se ven amparadas por este objetivo para obtención de una vivienda digna y segura.

Así mismo, el undécimo objetivo busca la conservación, restauración, protección y uso sostenible de los recursos naturales; esto con el fin de conservar y enfatizar la importancia de la vegetación endémica de cada región además de preservar los espacios verdes sobre los cuales se pueden realizar actividades al aire libre y garantizar el derecho a una ciudad segura. En este la política 11.1 intenta promover la protección y conservación de los ecosistemas y su biodiversidad; así como, el patrimonio natural y genético nacional, esto afianzado en el lineamiento E3 donde se regulan los asentamientos humanos en las zonas de planificación diferenciada, con las evidentes consideraciones de límites biofísicos y de patrimonio natural (Secretaría Nacional de Planificación, 2021).

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) es la encargada de determinar la planificación de las ciudades ecuatorianas a través de políticas urbanas y ordenamiento territorial (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2021); es decir,

es la máxima rectoría para el desarrollo urbanístico y arquitectónico de las ciudades y sus entornos.

La LOOTUGS como elemento estructurante de manera legal, es fundamental para la implementación de planes parciales, a través de los cuales se hará una distinción específica de cierta zona del territorio para implementar cambios normativos urbanísticos que respondan a las formas determinadas de esta zona (Hábitat y Vivienda, 2019).

En la misma se distinguen en el capítulo tres de la más reciente reforma los planes complementarios al Uso y Gestión de Suelo, que son determinados como planes parciales, estos planes son definidos por la LOOTUGS (2019) como de obligatorio cumplimiento por las autoridades así mismo estos planes incluirán los lineamientos de planificación y norma urbanística, en los que la distribución de cargas y beneficios sean equitativas. Por lo tanto, los planes parciales serán necesarios para efectos de desarrollo o consolidación de áreas que no han sido urbanizadas a pesar de pertenecer al polígono urbano o han sido desarrolladas de manera parcial e incompleta.

En la misma ley se nombran los elementos que deberán incluir los planes parciales como contenidos menores; delimitaciones y características del área de la actuación urbana, valor del suelo en función del uso actual, estructura y condiciones físicas y ambientales del área a planear, estructuras prediales, delimitaciones de suelos públicos, vacantes y de previsión de equipamientos, además del levantamiento de los sistemas existentes como zonas de movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

Hábitat y Vivienda (2019) determina en la LOOTUGS también necesario los modelos de ocupación urbanística en concordancia con lo determinado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), en el mismo en el que se enumeran las delimitaciones de afectaciones por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos, protección ambiental, ampliaciones viales entre otros.

Por consiguiente, será oportuno trazar las características y localización de las dotaciones, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y sistemas de movilidad. Así mismo, se permite el mejoramiento integral o renovaciones consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando éstos existan. Por lo tanto, legalmente, es oportuno la creación de un plan parcial para la implementación y recuperación de áreas públicas, espacio verde, zonas de movilidad con preferencia y reubicación de asentamientos humanos a través de vivienda social con un incentivo mixto desde el área público-privada.

La LOOTUGS (2019) determina que los planes parciales son aplicados para la regulación urbanística y gestión de suelo detallada en Polígonos de Intervención Territorial (PITS) en suelo urbano; se implementarán de acuerdo con los artículos que en la misma ley se señalan, siendo estos:

- Art. 31.- Se utilizará la implementación de planes parciales para:
  - a. Desarrollo o consolidación de zonas poco urbanizadas o incompletas
  - b. Grandes proyectos de vivienda, sobre todo si suponen ser de interés social
  - c. Renovación, rehabilitación o regeneración urbana (LOOTUGS, 2019, p. 14)
- Art. 35.- La iniciativa de estos planes podrá ser pública o mixta
- Art 42.- El tratamiento urbanístico para zonas consolidadas será; conservación, sostenimiento y/o renovación

Dentro del contexto de la implementación de planes parciales, además la creación normativa específica para la zona de intervención existe un instrumento que permite el crecimiento en altura si el proyecto e intervención así lo ameritan, aunque en Ambato aún no se encuentra en vigencia tal medida, en la Ordenanza Metropolitana de Quito con expedición del 2020 en la que se trata la expansión de Quito, se habla ya de una forma de generar este tipo de intervención en altura.

Se cita en el mismo que “el incremento de pisos en proyectos que implanten en lotes ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), podrá ser de hasta dos pisos adicionales a lo establecido en el PUOS vigente” (Ordenanza Metropolitana de Quito, 2020, p.6), estos elementos fueron propuestos antes de la implementación del PUGS 2021 de Quito; en el mismo se señala el aumento de COS a través de instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (COD) y se fundamenta en los art. 25 y art. 26 acerca de edificabilidad básica y máxima de la LOOTUGS. Por lo tanto, eso puede ser implementado en Ambato a través de un plan parcial para incentivar el crecimiento en altura en beneficio de conseguir una densificación media-alta en zonas estratégicas.

Con la implementación del reciente PUGS 2021 de Quito, desarrollado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) de la Municipalidad de la misma ciudad, recalca que para la implementación de un plan parcial será necesario identificar las Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU), y además, como funcionarán las cargas y beneficios; entendiéndolas grosso

modo como espacios otorgados para la ciudad por parte del desarrollador y construcción de edificios particulares o su aumento en altura/cos.

Conjuntamente, se desarrolla la forma de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) para nuevos proyectos urbanísticos-arquitectónicos, entendiendo que el mismo es un instrumento de financiamiento para el desarrollo urbano, otorgando derechos urbanísticos adicionales. La COD es aplicable en modificaciones del uso de suelo asignado a través de un plan parcial y también para el aprovechamiento urbanístico del suelo; en esta apartado se señala

qué:

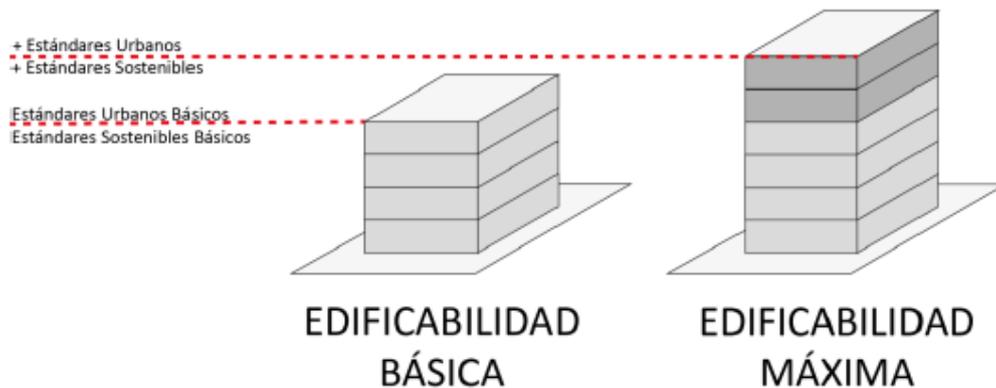
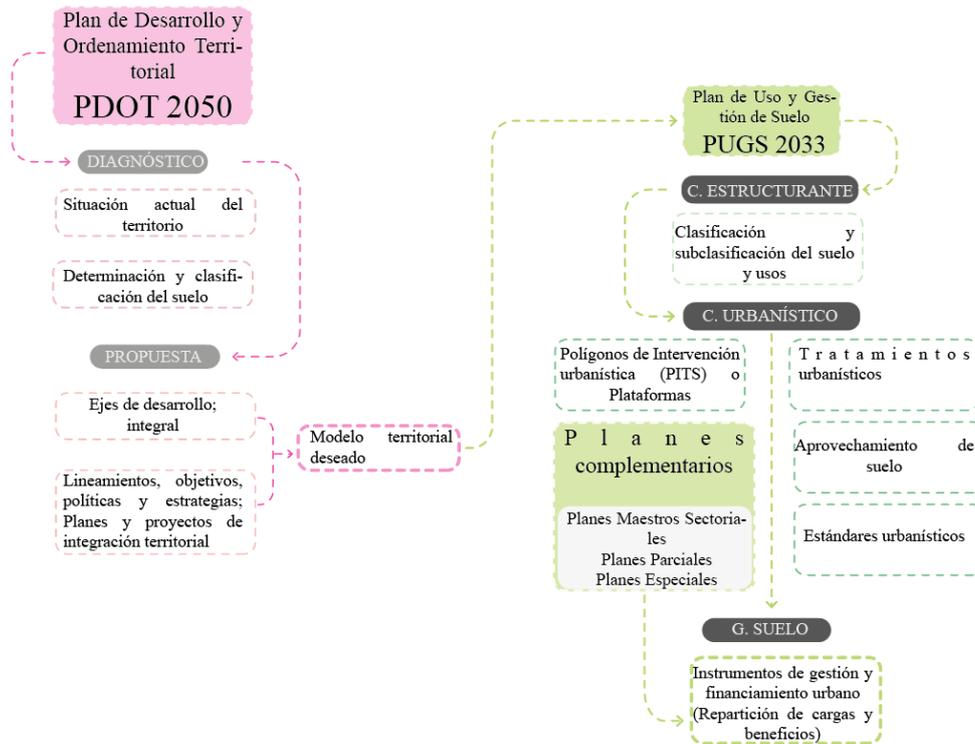


Figura 28. Concesión Onerosa de Derechos. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2021)

- Se podrá incrementar la edificabilidad básica por una edificabilidad máxima (aumento del número de pisos de construcción) como se observa en la figura 28.
- Se podrá tener un aprovechamiento constructivo superior al básico
- Incremento por pisos sobre lo establecido solo a edificabilidad máxima (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021, p.265)



Gráfica 4. Estructura Planificación. Elaboración propia (2023)

Además de lo anteriormente mencionado, se empleará el Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial (PDOT 2050) para entender cómo se encuentra planeada la ciudad (plataformas, usos de suelo, compatibilidad, mancha urbana, etc), de acuerdo con los lineamiento establecidos por el GADMA, así mismo se empleará la normativa específica determinada en el PUGS 2033 acerca de altura limites, retiros laterales, frontales y posteriores, actividades compatibles con la zona y repartición equitativa de cargas y beneficios; por este motivo es transcendental determinar el funcionamiento de la estructura de planificación a esta escala, tal como se puede analizar en la gráfica 4, de acuerdo a la normativa vigente para la ciudad de Ambato en el año 2023.

## CAP II DISEÑO METODOLÓGICO

### 2.1. Metodología de la Investigación

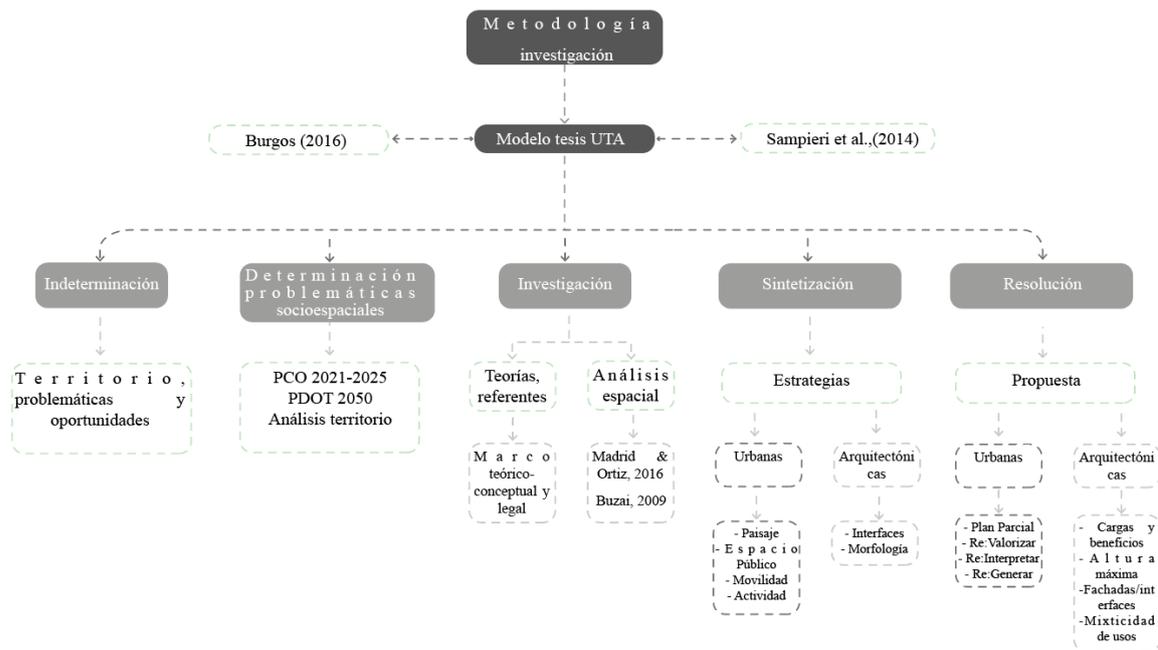
Burgos (2016) en su artículo acerca de la 'teoría del diseño' en la que propone un enfoque epistémico para una nueva imagen en la disciplina; presenta el análisis de los problemas enfocados primordialmente en la realidad y como los procesos de problematización, que en las metodologías proyectuales tradicionales dan por hecho los problemas como elementos hereditarios, clasificables, determinables y comprensibles, por lo que su resolución será una solución universal, está errada puesto que los problemas deberán ser resueltos con soluciones específicas.

Las prácticas de diseño deben dar soluciones efectivas y contundentes que serán representadas a través de la realidad objetiva del mundo, de sus problemas como un constructo complejo de elementos de una porción del mundo y que en conjunto, con su solución, constituirá un grupo de símbolos y conductos interrelacionados para constituir una nueva representación fraccional del espacio (Burgos, 2016), es así que la presente propuesta toma la construcción de símbolos de la realidad objetiva para la construcción de significados para esta fracción espacial (Atocha).



Gráfica 5. Metodología Burgos. Elaboración propia (2023)

Por lo tanto, la presente propuesta está compuesta por varios apartados que conforman la resolución final de la misma y en los que se fue explorando los elementos oportunos desde lo teórico-práctico hasta lo conceptual-estratégico. El proceso metodológico fue de la indeterminación espacial a la determinación de las problemáticas socioespaciales, posteriormente se realizó la investigación de conceptos teóricos y referenciales, para sintetizarlos en un conjunto de estrategias que finalmente aplicadas al territorio a forma de resolución.



Gráfica 6. Metodología proceso de diseño. Elaboración propia (2023)

En la primera etapa de indeterminación se constata la situación de Ambato, desde los elementos generales hasta los elementos espaciales y finalmente los sociológicos relacionados con el territorio, se entiende la ciudad como una unidad que crece constantemente; en este apartado se analizan elementos como el PCO 2021-2025 y el PDOT 2050, en los que se encuentran datos específicos acerca del uso de suelo, políticas y lineamientos del territorio.

Posteriormente, se determina cuáles son los problemas socioespaciales que complejizan la situación del territorio ambateño y en cuales parroquias estos problemas han degradado la situación espacial; aquí se determinó la zona norte de la ciudad como conflictiva respecto al uso de suelo.

La determinación de las problemáticas deriva en situaciones puntuales en la misma; cómo el crecimiento extenso de la ciudad se convierte en mayor ocupación de territorio destinado a cultivos, y por ende, al alejarse más de los centros crean mayores complicaciones de movilidad, viviendas unifamiliares que ocupan gran parte de la zona periurbana podrían ser convertidos en multifamiliares que ayuden a densificar la ciudad (PDOT, 2021): En Atocha, las viviendas unifamiliares siguen siendo erguidas sobre la montaña y quebradas, zonas de riesgo de acuerdo al PCO 2021-2025, y depredando estos lugares transcendentales cuando hacía el interior de la parroquia existen predios subutilizados o vacantes.

La investigación supone un eje horizontal durante el desarrollo de esta propuesta. Puesto que la investigación es un proceso científico documental en el que para construir una base

conceptual se deberá investigar, indagar, organizar, analizar e interpretar la información en base al tema en cuestión (Alfonzo, 1995).

Esta etapa se dividió en subelementos para la construcción del concepto base; el primero en la indagación de teorías relacionadas a la regeneración urbana, densificación, uso de suelo, patrones de uso, interfaces entre otros que se describen el marco teórico, además de identificación de referentes urbano-arquitectónicos en la implementación de intervenciones similares bajo los ejes generales de la propuesta; el segundo se basó en el análisis de elementos normativos que sustenten la resolución de la propuesta tanto en el marco normativo del uso de suelo para el territorio ecuatoriano, como en el uso de suelo para el territorio ambateño de modo que se faculte a la propuesta; el tercero se basó en el análisis espacial como una aproximación a las problemáticas del territorio con un enfoque integral, entendiendo a Atocha como un conjunto de elementos y símbolos construidos a través de los años desde las relaciones socioespacial.

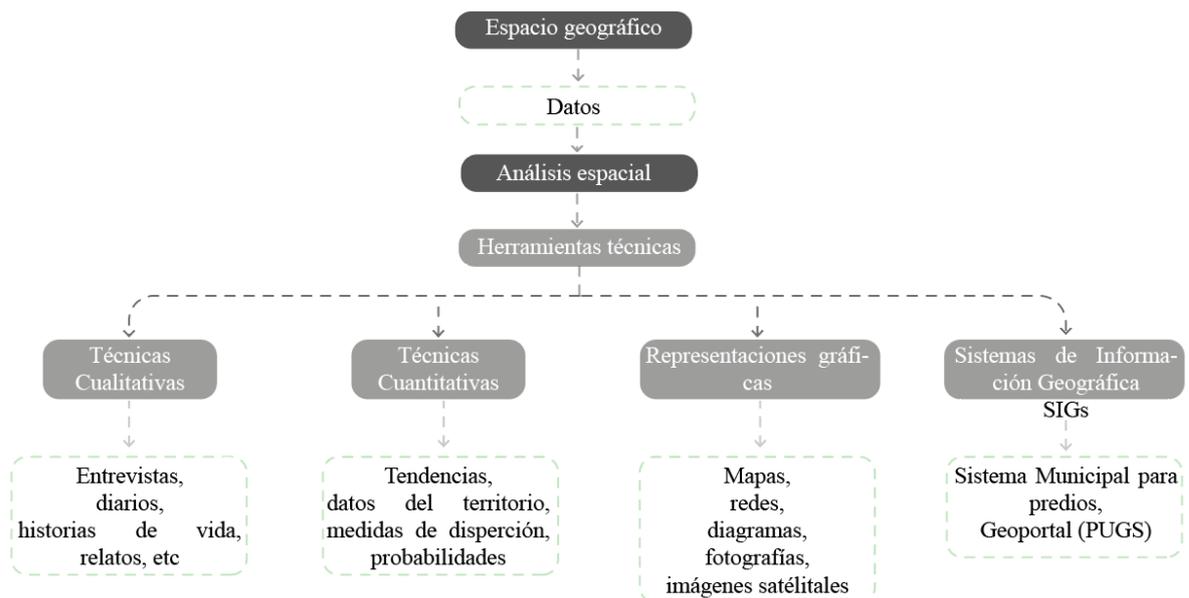
El análisis espacial se centra en el estudio de los componentes del espacio, definiendo los elementos constitutivos y la manera en la que estos se comportan bajo condiciones específicas (Madrid & Ortiz, 2018), por lo que este tipo de análisis contempla las diferentes dimensiones bajo las que se puede desarrollar el espacio, tales como; el lugar, región, territorio y paisaje para de esta manera generar teorías de ámbito generalizado, comprender su naturaleza, relaciones sociales, determinar problemáticas que de estas se deriven y finalmente identificar agentes transformadores.

Para Madrid & Ortiz (2018) el análisis espacial está compuesto por herramientas técnicas que se subdividen en técnicas cualitativas, cuantitativas, representaciones gráficas y Sistemas de Información Geográfica (SIGs). Estos elementos fueron empleados en la determinación de los problemas existentes en el territorio ambateño y por consiguiente en el territorio de Atocha. Los autores destacan a la investigación cualitativa como un conjunto de análisis a pequeña escala en los que se explora la experiencia cotidiana del ciudadano que en la presente propuesta se desarrollaron como entrevistas, mientras que la investigación cuantitativa es señalada como datos rígidos de orden estadístico (Madrid & Ortiz, 2018), que fue desarrollado como elementos propios del territorio determinados por entidades competentes como el GADMA y SIGTIERRAS.

Los elementos de representaciones gráficas son una representación gráfica de los datos extraídos de la realidad (Madrid & Ortiz, 2018), estos elementos comúnmente representan fenómenos de un momento dado y depende de las variables analizadas y de la perspectiva del observador; estos mapas se desarrollan en forma de análisis sectorial para entender los lugares,

eventos, flujos, manifestaciones y vacíos desde un enfoque cualitativo con una percepción ciudadana para construir la realidad objetiva del lugar.

Los SIGs son herramientas que facilitan procesar información espacial y representarla en un modelo analógico de la realidad (Madrid & Ortiz, 2018), estas herramientas amplían la capacidad del tratamiento de datos geográficos y por ende la capacidad de sintetizar los datos primordiales del análisis. Durante la presente propuesta, los SIGs provenientes del GADMA y del Geoportal de la misma institución, beneficiaron la recopilación y simplificación en cuestiones de uso de suelo, nivel de ocupación, ordenes de vía, determinación de PIT, entre otros.



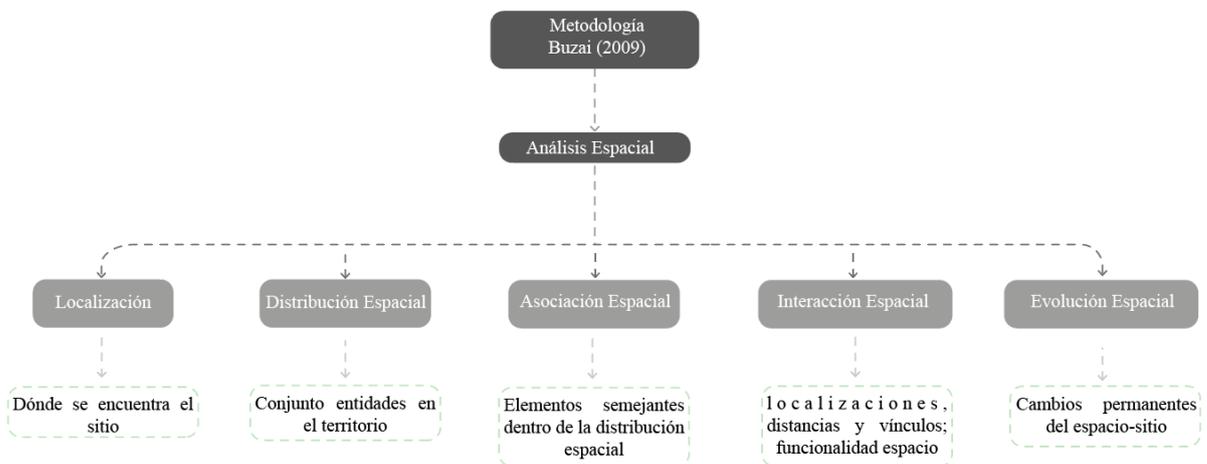
Gráfica 7. Análisis espacial de Madrid & Ortiz. Elaboración propia (2023)

Buzai (2009), defiende la metodología del análisis espacial como cinco etapas fundamentales en las que los sistemas de información geográfica son vitales; teórica, teórica-metodológica, metodológica-técnica, validación y transferencia. Además, propiamente el análisis espacial deberá contar con los conceptos de; localización, distribución espacial, asociación espacial, interacción espacial y evolución espacial.

El mismo autor describe los conceptos como; localización se refiere al sitio referenciado por coordenadas aunque pudiese ser denominado como espacio absoluto o espacio relativo; la distribución espacial es descrita como el conjunto de entidades de un mismo orden que se reparten de una forma determinada sobre el territorio geográfico; la asociación espacial es el estudio de elementos con semejanzas encontradas al comparar las diferentes distribuciones espaciales; la interacción espacial es el concepto considerado en la estructuración del espacio relacional en el cual las localizaciones, distancias y vínculos son fundamentales en la determinación de la funcionalidad del espacio; y finalmente se considera la evolución espacial

considera el tiempo a través de los permanentes cambios que pueden suscitarse en el espacio (Buzai, 2009).

Durante el análisis espacial de la presente propuesta, se determinan similitudes con las metodologías propuestas por Madrid & Ortiz, así como la de Buzai; elementos fundamentales como el enfoque del análisis (cuali-cuantitativo), la representación gráfica a través de mapas para imprimir en ellos los relatos de las experiencias urbanas de la ciudadanía, el uso de SIGs, así como el análisis de la distribución, asociación, interacción y evolución espacial de Atocha.



Gráfica 8. Análisis espacial de Buzai. Elaboración propia (2023)

A partir de los datos analizados en los anteriores apartados, se pudo determinar estrategias a partir de las bases teórico-conceptuales y los referentes urbano-arquitectónicos. En el apartado urbano se determinaron estrategias de índole; espacio público, movilidad, actividad y paisaje, mientras que las estrategias arquitectónicas se determinaron como; morfológicas y de interfaces.

La resolución, etapa final de la propuesta, resulta en la implementación de las estrategias antes mencionadas, entendiendo los problemas del sitio y las oportunidades que en estos existen. La propuesta se dividió entre la urbanística en la que una aproximación a un plan parcial se vuelve el eje principal de la aplicación de la misma con el respectivo entendimiento de la normativa que lo faculta y de los instrumentos para la implementación de este en el PIT de Atocha (P2-07) con un tratamiento inicial de conservación; los ejes principales con los que se vincula son los de re\_valorizar los elementos degradados del entorno urbano y las relaciones sociales que de estos se derivan, posteriormente se los re\_interpreta los diferentes elementos que mantienen una vinculación tanto histórica como social con los habitantes y finalmente se re\_genera el espacio urbano de Atocha de manera integral.

En el apartado arquitectónico se realiza una aproximación al modelo deseado de una manzana, interviniéndola tanto a escala urbanística como a arquitectónica (zonificación); En este apartado se realiza intervención de tipo cargas y beneficios para conseguir la altura máxima a través de lo estipulado en la aproximación al plan parcial (Concesión Onerosa de Derechos), la forma de las interfaces y su relación con las actividades que se desarrollarán en cada nivel y cómo funciona la mixticidad de usos en elementos arquitectónicos de esta envergadura.

## 2.2. Población, muestra y muestreo

Para el desarrollo del enfoque cualitativo se desarrollaron entrevistas para determinar la experiencia urbana de los ciudadanos del a intervenir hipotéticamente; en este caso tales entrevistas están destinadas a habitantes mayores de dieciocho años del barrio Atocha de la ciudad de Ambato. Primordialmente, se indaga en la experiencia que han tenido cuatro ciudadanos (o familias) en el entorno urbano considerando que estás son una exploración a través del tiempo de las transformaciones o en su defecto la ausencia de estás en la zona. De la misma manera, se tendrá en cuenta que el siguiente cuestionario únicamente sirve de base para entablar una entrevista bidireccional con enfoque en maximizar la compilación de información de la imagen del ciudadano.

<b>Tema: “Estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas para barrios consolidados”</b>	
Caso: Riberas del río Ambato, sector Atocha.	
<b>Desarrollado por:</b>	Zambrano Castillo Steven Christopher
<b>Dirigido a:</b>	Ciudadanos del barrio Atocha
<b>Zona:</b>	Prov. Tungurahua, Ambato, Barrio Atocha
<b>Preguntas base entrevista experiencia urbana ciudadana</b>	
1.	¿Para usted qué valor tiene el barrio Atocha?
2.	¿Qué cosas considera usted importantes dentro del barrio Atocha?
3.	¿De qué manera usted se moviliza a la Quinta “La Liria” o al Parque de Atocha? ¿Ha pensado en otras formas de moverse?
4.	En caso de que no se movilice a pie; ¿Qué le impide ir caminando?
5.	¿Cree usted que son necesarias nuevas viviendas para el barrio?
6.	¿Qué considera usted acerca de modificar la manzana del colegio Pio X por

viviendas, espacios para el comercio y áreas verdes?
7. ¿Qué considera usted acerca de los comercios sobre la vía pública? ¿Por qué?
8. ¿Qué cosas cree usted que podrían mejorar el barrio Atocha?
9. ¿Conoce usted actividades comunales que se desarrollen en el barrio Atocha?
10. ¿A qué hora suelen darse estas actividades en el barrio? [ <i>Pulsos de gente, razones y motivos desde su experiencia urbana, utilizar distractores para saber si realmente puede realizar análisis desde su punto de vista</i> ]

Tabla 4. Entrevista; Experiencia urbana ciudadana barrio Atocha. Elaboración propia (2023).

Habitantes del barrio Atocha, a pesar de tener opiniones diversas, concuerdan en varios elementos sobre todo de índole negativa del sector. Se cree que la importancia del barrio está dada por varios elementos; históricos, gastronómicos y turísticos; pero creen que hace falta potenciarlos y dejar de vivir de la imagen de la Quinta “La Liria” y el ilustre Juan León Mera.

De la misma manera, se puede evidenciar la necesidad de actividad ancla en el sitio, pues con el movimiento del colegio Pio X a Ficoa, los comercio se ven afectados, principalmente los que subsisten de las actividades que en está manzana se daban; sin embargo, es notoria la falta de identidad histórica al apelar a la demolición del Mausoleo de Mera, ubicado en la esquina superior de la manzana del colegio Pio X.

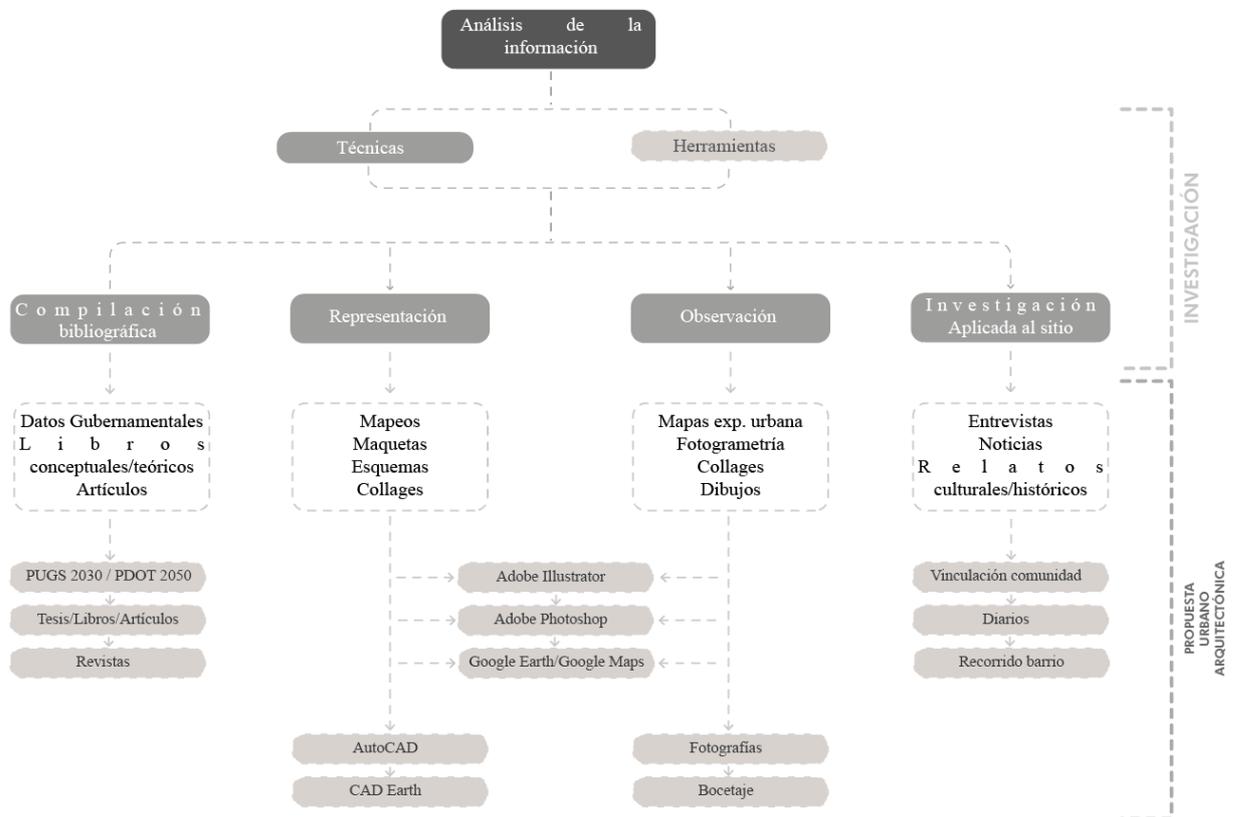
Los ciudadanos comúnmente no visitan los sitios públicos o turísticos, ya que para ellos no representan nuevas experiencias, además, aunque las distancias son cortas, se les dificulta transitar peatonalmente ya que las aceras son angostas y en algunos casos el comercio informal o viviendas no dejan espacio para los peatones. De la misma manera, se preocupan por el cuidado de los espacios turísticos, pues creen que cambiar el carácter de algunos elementos podría traer deterioro a los mismos por ser solo sitios de “paso”. Todos estos elementos se pueden evidenciar en las entrevistas como Anexo [01], Anexo [02], Anexo [03] y Anexo [04] en la parte inferior del documento.

De esta manera, la elección del barrio Atocha y la manzana del colegio Pio X se basan primordialmente en la regeneración del espacio público, vivienda, comercio y relaciones socioespaciales, donde las transiciones y movilidad serán vitales; se analizarán a partir de los conceptos teóricos, pero con soluciones puntuales procurando las concepciones socioespaciales de los ciudadanos del barrio.

### 2.3. Técnicas o Herramientas de análisis

Para el desarrollo de la propuesta, con un enfoque mixto (cuantitativo-cualitativo) y análisis espacial, se han empleado como fuentes de información la observación en el sitio, entrevistas a los ciudadanos de Atocha, obtención de información de fuentes confiables como el PUGS 2033, PDOT 2050, GEOPortal del GADMA y fuentes bibliográficas del sitio.

Además, para el desarrollo de la propuesta se han empleado fuentes bibliográficas principales para el desarrollo teórico conceptual, tales como Waldheim, Jacobs, Alexander, Ghel, entre otros. En complemento, las herramientas empleadas en la propuesta han sido Adobe Illustrator, Adobe Photoshop, AutoCad, SketchUP, TwinMotion, Lumion, CAD Earth y Google Earth. Además de mapeos realizados a mano en el sitio y diagramas explicativos de funciones, relaciones y aproximaciones al lugar.



Gráfica 9. Técnicas y herramientas de análisis. Elaboración propia (2023)

## **CAP III INVESTIGACION DE CONTEXTO - DIAGNOSTICO**

### **3.1. Análisis externo**

#### **3.1.1. Análisis PEST**

##### **Entorno Político**

La política es definida por Cifuentes (2018) como “un espacio de relaciones humanas, donde su ser coincide con su existir y sus cualidades: pluralidad, igualdad, libertad y derechos”; por ello, la política no solo con el conjunto de normas y reglas existentes, sino a su vez como la capacidad para el ejercicio de derecho libre de todos quienes se amparen sobre ella, pues la política pone como principal prioridad el desarrollo de las cualidades colectivas tanto como las individuales pero bajo la armonía de la sociedad adherida a estas normas y restricciones que lo permiten.

Para el correcto desarrollo de la propuesta es necesario esclarecer los alcances políticos, normativos y legales bajo los cuales se desempeñará. Es por esto que es necesario entender estos documentos, los cuales son los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 (ODS), el Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025 (PCO), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y la normativa específica del polígono al que se intervendrá, mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible fueron planteados en el 2015 por las Naciones Unidas para mejorar la calidad de vida a nivel mundial, por lo que están directamente ligados al desarrollo urbano-arquitectónico. En este caso, el objetivo noveno respecto a la generación de empleos e ingresos a través de la industria, innovación e infraestructura; décimo respecto a la reducción de las desigualdades en busca de mejorar la calidad de vida sobre todo en las dimensiones económicas, viviendas y accesibilidad al suelo; y undécimo objetivo respecto a la creación de ciudades y comunidades sostenibles, sobre todo para el desarrollo de urbes a futuro en donde será necesario densificar adecuadamente y reducir los riesgos que representan para la vida de los ciudadanos los asentamientos humanos.

El Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025 es el más reciente plan regente para mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos, en el mismo se estipulan normas, leyes, políticas entre otros para poder lograr sus objetivos. Para la presente propuesta urbano-arquitectónica es pertinente tener en cuenta los lineamientos B, B1 y B3 de la directriz primera en donde se destaca el suelo como recurso indispensable para la mejora del hábitat y las condiciones de vida.

Por otro lado, se destaca el quinto objetivo sobre el eje social para proteger a familias y garantizar sus derechos con la política 5.1, el sexto objetivo para la garantía del derecho a la salud con la política 6.1, y finalmente el undécimo objetivo respecto a la conservación, restauración, protección y uso sostenible de los recursos naturales con la política 11.1 respecto al tratamiento de asentamientos humanos.

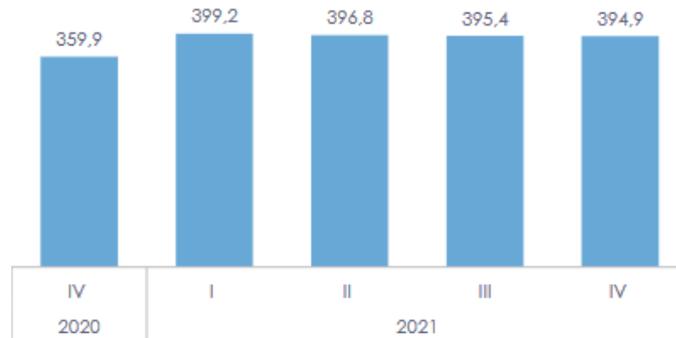
La LOOTUGS es un instrumento normativo indispensable para entender el ordenamiento territorial a nivel nacional, en el mismo se destacan los Planes Parciales como una forma de ordenamiento territorial adyacente a la implementada por cada municipalidad. Los Planes Parciales permiten la intervención de un polígono específico en el que será necesaria una intervención específica para mejorar la calidad urbana-arquitectónica del sitio. En este caso, el Plan Parcial se vuelve vinculante para la reubicación de asentamientos humanos en zonas de peligro, la protección y mejora de espacios de vegetación y espacios públicos.

Finalmente, el PDOT y PUGS tanto en sus componentes estructurante como urbanísticos, serán requeridos para determinar plataformas, usos de suelo actuales y otros apartados normativos que se contrastarán con el análisis espacial del territorio a intervenir.

## **Entorno Económico**

Recientemente, la economía de Ecuador se ha visto en declive, y esto se ha visto aunado con el inicio y transcurso de la pandemia por COVID-19. Por esto el Centro de Estudios Latinoamericanos (2017) describe que la economía de Ecuador cerrará el año con una contracción resultado de la débil demanda económica interna, y a su vez por la caída de inversión y consumo. Por lo que, aunque otros economistas destaquen el crecimiento temprano de la economía del país, lo cierto es que aún se mantiene en declive por los eventos sucedidos durante los últimos dos años.

De acuerdo con el INEC (2021), la tasa de ingresos mensuales de la población ocupada en la ciudad de Ambato fue de al menos \$394,9, con lo que se ha mantenido al menos de esta manera durante los cuatro trimestres del año 2021.



Gráfica 10. Ingreso Valores 2020. INEC (2021)

Además, el INEC (2021) establece la tasa de desempleo para mujeres en 6.2% para mujeres y 4.5% para los hombres durante diciembre del 2016. Esta tasa no ha cambiado mucho hasta el cierre de diciembre del 2021, por lo que la tasa de desempleo en Ambato se mantiene como una constante aún. Esto se traduce como falta de fuerza económica para mantener el hogar, o algunos casos, mantener el soporte económico de familias de bajos recursos.

En el apartado normativo, para la creación y financiamiento de una propuesta de este tipo (aproximación a plan parcial), es necesario definir algunos de los instrumentos de gestión de suelo y como los instrumentos de financiamiento urbano son un soporte económico para la implementación de estos.

Los instrumentos de gestión de suelo son descritos como herramientas técnicas y jurídicas en las que el objetivo principal la adquisición y administración del suelo de acuerdo a ciertas determinaciones del plan urbanístico y objetivos de desarrollo de la municipalidad (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021), entre los que se encuentran la Distribución de Cargas y Beneficios; Intervención de Morfología Urbana y Estructura Urbana; y Regulación del Mercado de Suelo.

Los instrumentos de financiamiento descritos por el PUGS 2021 de Quito como; Concesión Onerosa de Derechos (COD); Catálogo de Proyectos para Desarrollo Urbano (CPDU) y Financiamiento para la Rehabilitación de Patrimonio (FRP). Todos estos instrumentos funcionan para el sostenimiento de recaudación monetario para el territorio; además de la correcta distribución de cargas y beneficios.

### **Entorno Sociocultural**

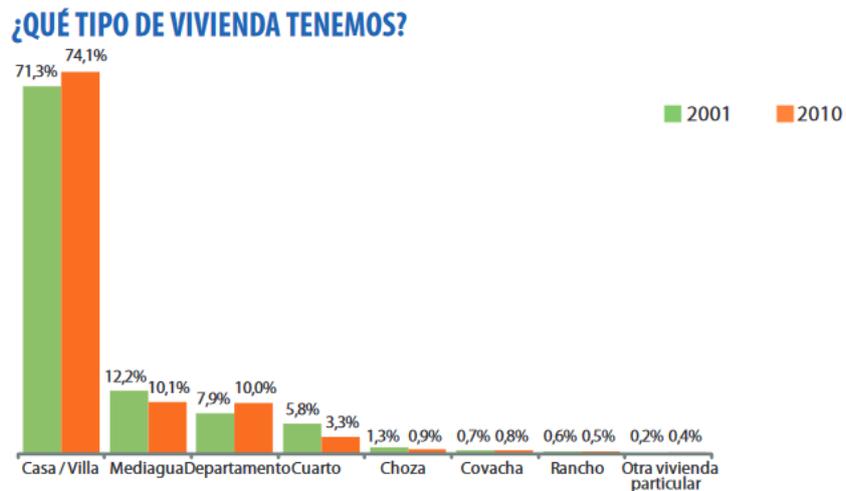
De acuerdo con el INEC (2021), hasta el censo del 2010 en Ambato vivían al menos 504583 personas, de las cuales el 48.5% corresponden a hombres y un 51.5% a mujeres. El

mismo destaca que el Ambato existe un crecimiento exponencial de al menos el 10% de la población cada 10 años, en relación con el censo realizado en 2001; se puede inferir, que este crecimiento demográfico afecta proporcionalmente el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad.

De acuerdo con el INEC (2021), al menos 2074 viviendas se encuentran en calidad de arriendo en un total de 55 sectores, aunque esta es un proyección realizada por muestreo, demuestra que una gran parte de la población de Ambato arrienda la vivienda y por ende no posee vivienda propia. De la misma manera el Instituto Nacional Estadísticas y Censos dispone de los siguientes datos al menos para el censo realizado en el 2010, en donde se destaca que el 52.3% de la población posee vivienda propia.

Tenencia de vivienda 2010	Hogares	%
Propia y totalmente pagada	73.532	52,3%
Arrendada	26.755	19,0%
Prestada o cedida (no pagada)	17.156	12,2%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	13.728	9,8%
Propia y la está pagando	8.200	5,8%
Por servicios	1.028	0,7%
Anticresis	137	0,1%
<b>Total</b>	<b>140.536</b>	<b>100%</b>

Gráfica 11. Tendencia Vivienda. INEC (2021)



Gráfica 12. Tipo de vivienda. INEC (2021)

Atocha, es caracterizada por ser la cuna de Juan León Mera, sus bastos paisajes urbanos llenos de vegetación y también por la colada morada que ha sido producida incesantemente desde 1920.

De acuerdo con los datos compilados por las entrevistas de experiencia urbana en el barrio Atocha (Anexo [01], Anexo [02], Anexo [03] y Anexo [04]), se puede denotar la falta de sentido de pertenencia al sitio, sobre todo, de elementos históricos como el Mausoleo de Mera. Es destacable que no tienen un acercamiento a sus elementos patrimoniales, así como los elementos naturales de protección (Parque Infantil, Quinta La Liria, Jardín Botánico) que sirven como eventos turísticos; se infiere, debido a la desconexión que existe tanto física como socioespacial entre los elementos anteriormente mencionados y los habitantes de Atocha.

En las experiencias urbanas de los ciudadanos se recaba que los ciudadanos del barrio lo perciben como un elemento preconcebido en el imaginario urbano, y que su relevancia únicamente se reduce al hecho de que Juan León Mera vivió en este sitio; recalcan que existen más elementos por los cuales Atocha debe ser concebido como un sitio de importancia para la ciudad (como la gastronomía y los paisajes naturales).

### **3.1.2. Análisis de sitio: Macro, Atocha-Ficoa**

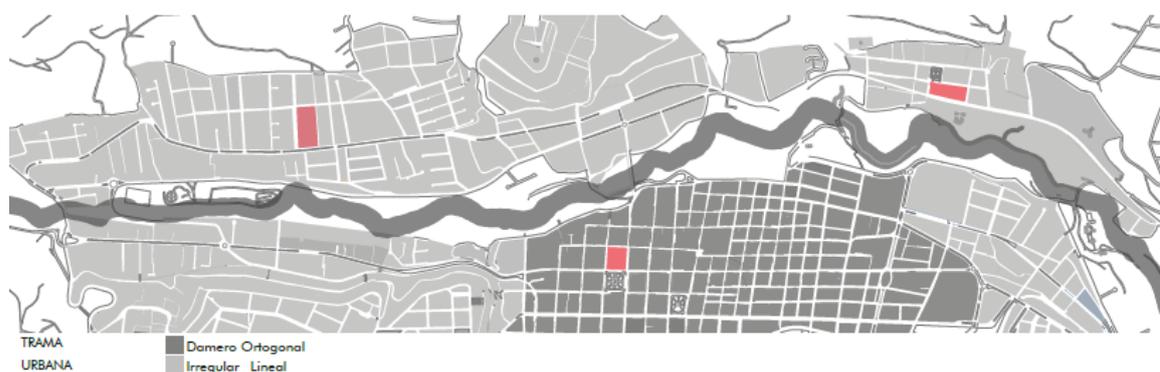
El río Ambato ha sido visto como un elemento inherente a la realidad inmediata al mismo, pues incluso en las ordenanzas municipales este y sus márgenes son concebidos como zona de protección; sin embargo, no se le da la importancia correcta para el adecuado mantenimiento y, sobre todo, para que se convierta en corredor biológico, articulador de flujos de movimiento peatonal y estratégico respecto al uso de suelo en sus cercanías.

Entonces, este elemento articulador natural de la ciudad Ambato deben afianzarse con las formas de uso de suelo, organizacionales y de amanzamiento para que los ciudadanos lo conciban como un espacio propio y reciba así la importancia que se ha visto diluida a través del tiempo.

La propuesta tiene como objetivo la implementación de estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas teniendo en cuenta la relación existente e inevitable que hay entre los barrios consolidados y márgenes del río Ambato, entendiendo el uso de suelo desde las perspectivas físicas, sociales, históricas y culturales.

En Ambato, apenas el 1,53% de superficie de suelo usado en zonas urbanas corresponde a equipamientos básicos y necesarios para las comunidades. Por otro lado, predomina como densidad promedio 25viv/ha, es decir mayormente existe un uso monofuncional destinado a la vivienda.

Complementando el dato anterior, apenas el 1,33% del suelo urbano corresponde a un uso mixto, mientras que se antepone el 79,78% de uso residencial. Es evidente que la mayor parte del suelo urbano responde a un uso monofuncional, lo que podría derivar en problemas de cohesión social y falta de espacio público.

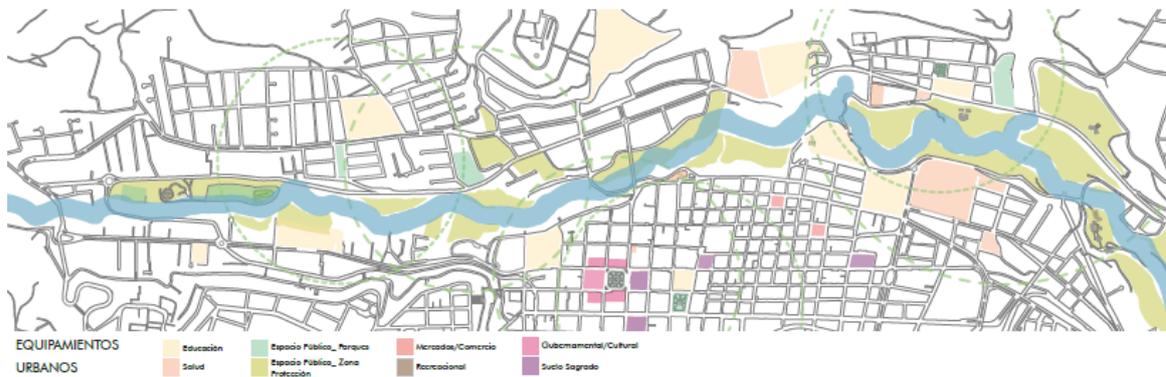


Mapa 1. Trama Urbana. Elaboración propia (2022)

En el mapa 1 se analiza el trazado urbano como producto de los eventos históricos que se han suscitado en la ciudad. Ambato inicialmente estaba ubicada en lo que se conoce como el Socavón, luego del terremoto de 1698 se traslada a Cashapamba, posteriormente con el sismo de 1797 la ciudad es trasladada a lo que conocemos actualmente como el centro. De ahí que el trazado de las calles esté dispuesto con las leyes de Indias, mismas que disponían a las ciudades en damero ortogonal regular en torno a una plaza principal, y que no contenga arquitectura colonial. El trazado de damero ortogonal regular fue adaptado por Bernardo Darquea y debido a la condición topográfica de Ambato la misma no se extendió junto con las tendencias de crecimiento de la ciudad. En tal sentido, se identifica que el crecimiento de la ciudad se condiciona en función de eventos sísmicos, la topografía y la naturaleza, pues el río Ambato supone un límite que posteriormente sería ocupado a través de otras formas de organizar el territorio.

Hacia la zona de Atocha, Ficoa y Miraflores el trazado urbano cambia por uno lineal irregular, pues los elementos arquitectónicos y construidos se emplazan cerca de las sendas de movilidad. No solo cambia la traza urbana, sino que también se cambia la estructura urbana, pues mientras que el centro de la ciudad donde se mantiene un trazado ortogonal la dimensión de las

manzanas es de igual manera regular, esto no sucede en los barrios anteriormente mencionados. La dimensión del lote cambia y las manzanas se vuelven más amplias, la forma de ocupación también y es consecuencia directa de las formas de ocupación del suelo. La dimensión de las manzanas dentro de la trama regular ortogonal del centro es de aproximadamente 80 m x 80 m, mientras que las manzanas irregular en Ficoa son de al menos 160 m x 40 m y en Atocha el lote cercano al parque central es de al menos 150 m x 50 m.



Mapa 2. Equipamientos urbanos. Elaboración propia (2022)

Los equipamientos se describen como edificios de predominante uso público o al menos semi público, y que ayudan a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Los equipamientos existentes en la zona son; educacional, de salud, espacio público como parques menores y espacio público como zona de protección, mercados hacia el centro únicamente y de la misma manera el equipamiento recreacional gubernamental, el suelo sagrado se aglomera en el centro también. El radio de influencia de los espacios públicos como parques menores es de alrededor de 300 m a 800 m; en este caso se utilizó la media (500 m) entre estos datos para analizar como influyen sobre los espacios barriales. Los barrios de Ficoa y Atocha, aunque presentan espacio público menor, no poseen las dinámicas correctas respecto al uso de suelo, entonces, prestan los elementos necesarios para ser intervenidos, pero no poseen equipamientos que den lugar a dinamizar el uso de suelo y las relaciones sociales, algo que se relaciona en cómo conciben el espacio público de protección; como una zona inherente a las dinámicas sociales porque no existen elementos que lo revaloricen.



Mapa 3. Densidad bruta 2010. Viv/hab. Elaboración propia (2022)

El análisis de densidad bruta de viviendas sobre hectáreas nos ayuda a comprender cómo se encuentran emplazadas las viviendas y como se encuentra el entorno construido. En la zona donde se ha identificado ciertas problemáticas, Atocha - Ficoa, la densidad de vivienda es realmente baja, alrededor de 0.007 - 25 viviendas/hectárea, es decir, una baja densidad de vivienda y con algunas pocas áreas en donde aumenta mínimamente, por lo que la zona no se encuentra densificada de manera idónea.

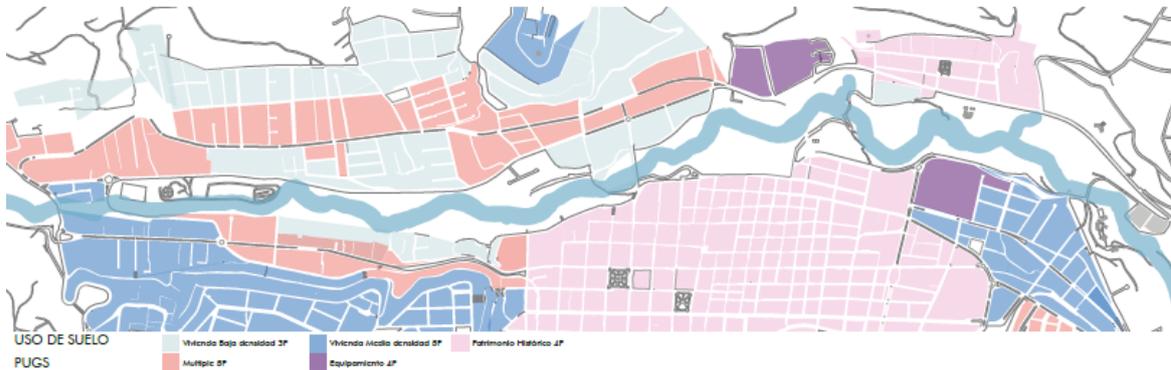
Es importante entonces, densificar e intensificar los usos en la zona, esto no quiere decir que el espacio se vaya a convertir el área en una zona con alta densidad de vivienda, sino pues, buscar el equilibrio entre la densidad, la intensidad de usos y las formas de uso entorno al espacio público.



Mapa 4. Divisiones barriales. Elaboración propia (2022)

Las divisiones barriales son notables no sólo por los límites físicos existentes entre ellos, sino también por las concepciones sociales que se le dan a los mismos. Por este motivo, dentro de nuestro imaginario y de acuerdo con Lynch (1960), los bordes existentes en estos barrios nos dan la imagen de en donde se encuentra cada uno. Los barrios cercanos a los márgenes del río Ambato son Cashapamba, la Matriz en el centro, Miraflores, Ficoa y Atocha. Entre estos barrios el elemento más importante y que significa un borde de división en el río Ambato; es por esto que los barrios de Ficoa y Atocha se encuentran separados de los anteriormente nombrados. En el centro el principal elemento de división es la traza urbana y el cambio abrupto entre las

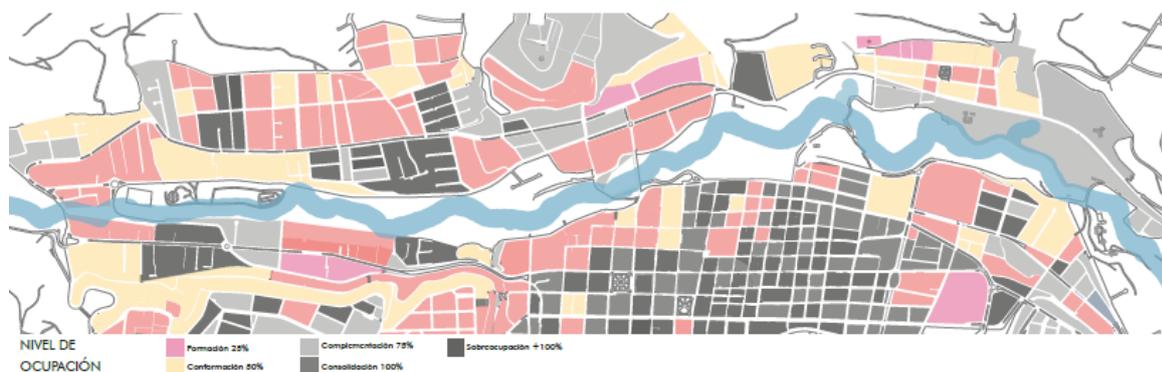
tipologías arquitectónicas, mientras que hacía Atocha -Ficoa un equipamiento (IESS) y una senda de conexión componen la división de los barrios. Entonces, es necesario entender que los barrios cercanos al río Ambato comprenden una tipología de arquitectura, trama urbana, trazado urbano y carácter totalmente distintos; por ende, su relación con el río debería ser integral para una concepción total de este elemento articulador natural.



Mapa 5. Uso de suelo PUGS. Elaboración propia (2022)

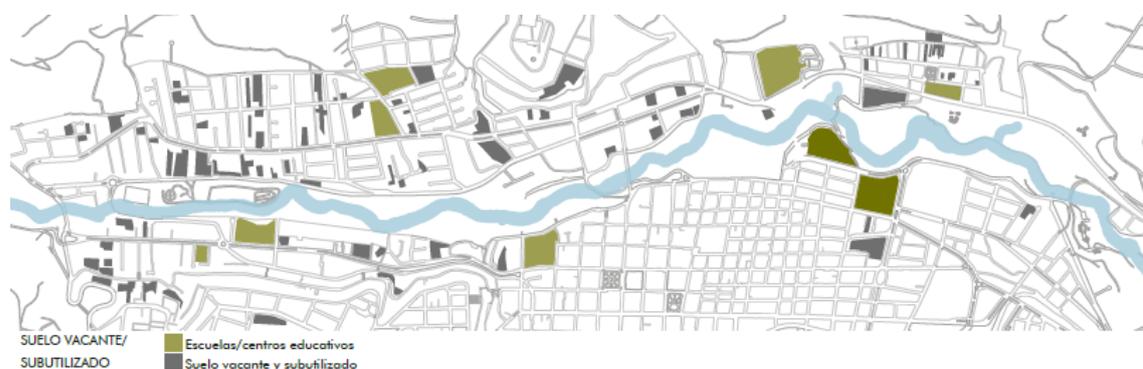
En el nuevo PUGS 2033 (2021) y con ayuda del Geoportal Ambato, se pueden visualizar los usos de suelos desarrollados por la normativa, en el que se distinguen en esta zona como vivienda de baja densidad, uso múltiple, vivienda de media densidad, equipamientos y patrimonio histórico. El centro actualmente se concibe como patrimonio histórico, el cual contiene viviendas de media densidad y con uso mixto. Además, se identifica que es una zona consolidada, por lo que vuelve complicado intervenir el centro histórico. Hacia Cochapamba, el uso en su mayoría es de vivienda de media densidad y que en su mayoría tiene una gran parte de equipamientos que satisfacen las necesidades de los habitantes.

En Miraflores el uso se divide entre vivienda de media densidad, baja densidad y mixtura de usos; pero esta mixtura únicamente se emplaza sobre la vía principal, lo que ya compromete la estructura urbana y las relaciones sociales. En Ficoa, la situación es similar, el uso de mixtura se emplaza únicamente en la vía principal y además, únicamente se concibe la vivienda de baja densidad. La estructura urbana es rígida y se vuelve complicado modificarla, pero es necesario hacerlo. Hacia Atocha, que cuenta con apenas unas cuantas cuadras irregulares, con elementos físicos y sociales de vital importancia y de vital ayuda para concebir los márgenes del río como un corredor biológico. Entonces, resultaría pertinente intervenir sobre las megamanzanas que existen y que cumplen únicamente con un uso específico.



Mapa 6. Nivel de ocupación. Elaboración propia (2022)

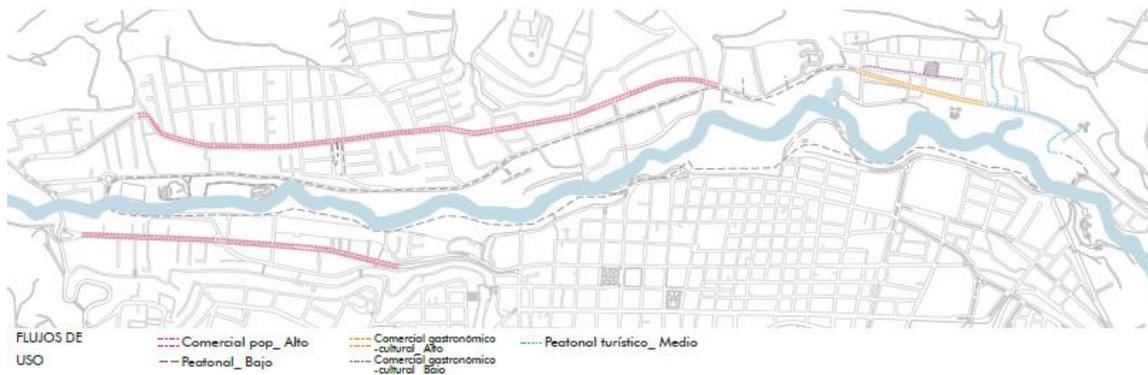
El nivel de ocupación describe cuán ocupadas (uso) y construidas se encuentran los elementos del entorno urbano (PUGS, 2021). Se describen entonces cinco niveles de ocupación, en el menor que corresponde al 25% aún son espacios de formación, y que normalmente corresponden a vivienda de baja densidad, los espacios de conformación y completación son vivienda de media densidad, mientras que el consolidado es ya el uso máximo del suelo respecto a su uso normativo. Por último, el suelo con sobreocupación es el que excede en todos los formatos el uso de suelo estimado. Alta densidad de vivienda y un tráfico bastante alto de movimiento de personas.



Mapa 7. Suelo vacante y/o subutilizado. Elaboración propia (2022)

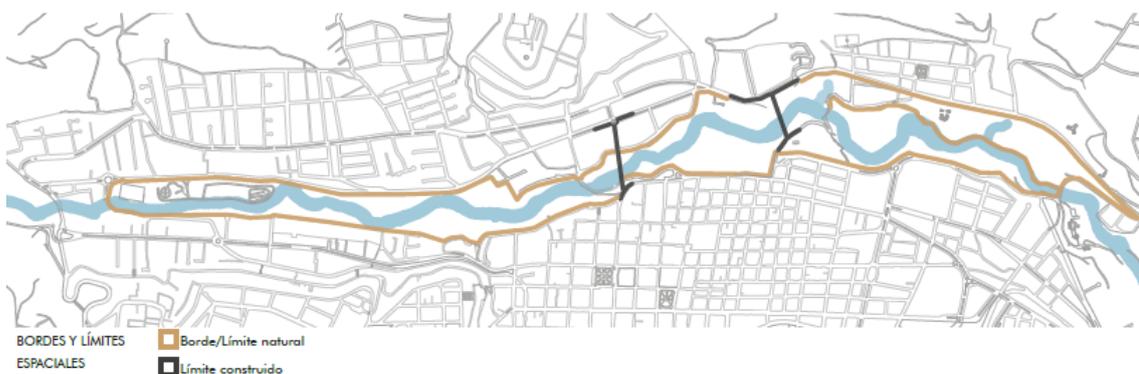
El suelo vacante dentro de la normativa actual (PUGS 2033, 2021) es conocido como terrenos baldíos, mientras que el suelo subutilizado es aquel que no responde a las dinámicas de uso preestablecidas en la zona. Es importante resaltar como el suelo vacante se intensifica hacia la zona de Ficoa y como va disminuyendo hacia la zona de Miraflores, La Matriz centro y Cashapamba. Atocha, a pesar de ser una localidad pequeña, posee una gran cantidad de suelo vacante y subutilizado. Por otro lado, de acuerdo con el PUGS 2033 (2021) las escuelas y zonas de educación deben responder a un radio de influencia de al menos 1000 m, por lo que existe una sobreestimación de unidades educativas que ocupan al menos la dimensión de una cuadra entera, tal como es el caso de Atocha. Es importante entender los espacios intersticiales, el suelo vacante, subutilizado y la sobrestimación de algunos equipamientos como una oportunidad para

brindar las condiciones que podrían mejorar las relaciones socioespaciales, socioeconómicas, y por ende, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.



Mapa 8. Flujos de uso. Elaboración propia (2022)

Es importante analizar cómo funcionan socialmente los elementos de la ciudad, esto a través de los usos y concepciones sociales, así como los flujos derivados del uso de suelo. Hacia la zona de Ficoa, el flujo que predomina es el de comercio popular, que incluye centro de recreación como bares, restaurantes internacionales, gastronomía, productos no perecibles y que no son principalmente de primera necesidad, esto concentra una gran cantidad de personas que usan los espacios y edificios de esta forma. En Miraflores la situación es similar, aunque el comercio no está en tanta medida, los usos son similares. Atocha, presenta al menos tres tipos de flujo derivados de las actividades que allí se desarrollan. La actividad comercial gastronómica-cultural que comprende la venta de colada morada, platos típicos de la serranía ecuatoriana y venta de pan. El flujo se intensifica hacia las últimas horas de la tarde, en donde el ballet de la zona es comprar pan. Por otra parte, en Atocha, también es importante el flujo derivado de las actividades de apreciación ecológica, tales como la Quinta Juan León Mera y el Jardín Botánico, donde principalmente la movilidad se desarrolla de manera peatonal. El flujo peatonal entorno al corredor ecológico de los márgenes del río Ambato, es bajo, en parte por los bordes y límites que existen, pero también por la baja estimulación a la mixticidad de uso de suelo.

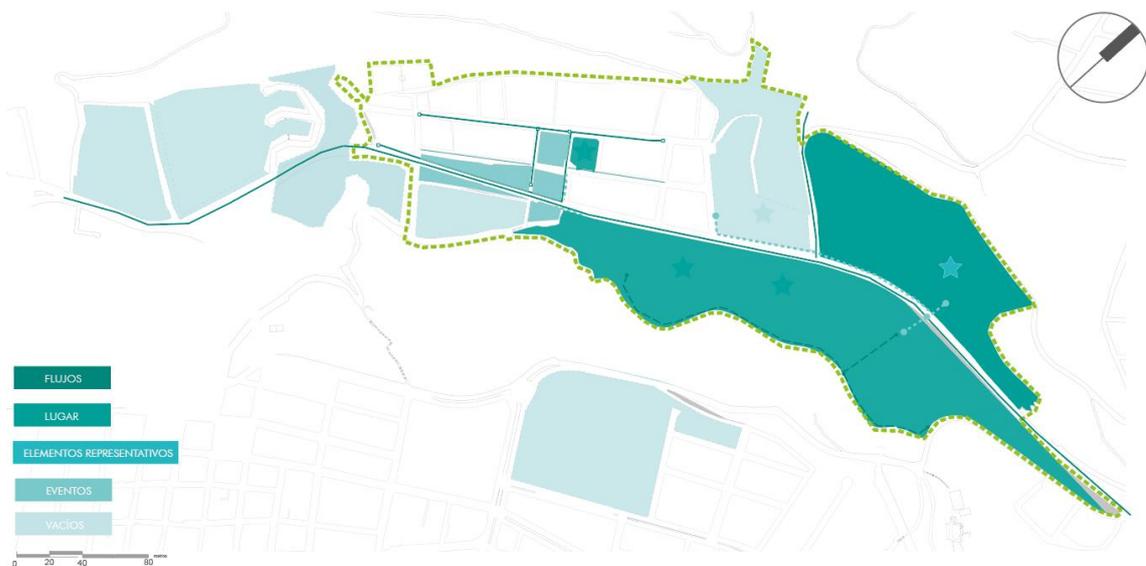


Mapa 9. Bordes y límites espaciales. Elaboración propia (2022)

Los bordes y límites en términos de Lynch (1960), son elementos que diferencian claramente los barrios, en nuestro caso de análisis podemos identificar claramente los elementos que dividen los barrios y sobre todo suponen un límite respecto a las relaciones con este posible corredor ecológico. Este borde limitante natural crea una clara desconexión respecto a cómo se concibe el espacio público, anexo a esto, la normativa tradicional empleada por el GADMA hace que este borde limitante sea mucho más evidente. Otro elemento que se relaciona directamente con las formas de apreciación del espacio público del futuro corredor ecológico, son los puentes existentes, de uso tradicional para vehículos y que incentivan a que este espacio público sea concebido únicamente como una zona de paso, un obstáculo a cruzar y que además dificultan las conexiones peatonales por debajo del mismo. Entonces, es importante entender cómo estos bordes y límites son incentivados por las normativas tradicionales de uso de suelo y cómo cambiar esta perspectiva puede ayudar a mejorar la calidad del espacio público existente en este futuro corredor ecológico y su relación con el uso de suelo y elementos construidos.

### 3.1.3. Análisis espacial: Meso, Atocha

Atocha es uno de los barrios pertenecientes a la plataforma 02 de Ambato que comprende Atocha-Ficoa, se ubica al norte de la ciudad y se encuentra separado del centro de la misma por la cuenca hídrica del Río Ambato. Inicialmente, para comprender el sitio y sus inmediaciones, se realizó un análisis FLEEV, correspondiente a; Flujos, Lugares, Elementos representativos, Eventos y Vacíos.



Mapa 10. Análisis FLEEV Atocha. Elaboración propia (2022)

Como se señala en el mapa 10, el análisis de flujos, lugares, elementos representativos, eventos y vacíos, se realizó únicamente en las inmediaciones del barrio Atocha. En el mismo se destacan elementos como la Quinta La Liria, el Jardín Botánico y parque central; es importante resaltar que la línea entrecortada es lo que se concibe como el barrio Atocha. Este análisis tuvo por objetivo entender las dinámicas existentes en el entorno sobre el que se emplazó la propuesta, por este motivo los datos conclusivos sirven para comprender como estas dinámicas podrían ser utilizadas como potenciadores en la implementación de estrategias.



Figura 29. Análisis flujos, lugares y elementos representativos Atocha. Elaboración propia (2022)

Como se evidencia en la figura 29, para el análisis de flujos se tomó en cuenta los flujos vehiculares, peatonales, en desuso y activos (convergencia de varios tipos) a través de la recopilación de datos a partir de la observación; para los lugares se comprendió aquellos de gran dimensión espacial y concepción social, que generan un impacto en la imagen del barrio formada por los ciudadanos; los elementos representativos al igual que los lugares son aquellas que le dan un sentido de pertenencia a los ciudadanos ya sea por su valor histórico o funcional, en este caso estos elementos son parte de la historia del barrio y además funcionan en su mayoría como atractivo turístico.



Figura 30. Análisis eventos y vacíos Atocha. Elaboración propia (2022)

En la figura 30, se observa el análisis correspondiente a eventos y vacíos. Los eventos son comprendidos como actividades que suceden periódicamente en el territorio; entre ellos se destacan los derivados de la gastronomía y recreación que comúnmente suelen desarrollarse durante las horas de día con iluminación natural.

Los vacíos son un conjunto de elementos que no solo responden a la calidad física del espacio, sino también a la concepción socioespacial que se les otorga. En la figura 30, se pueden identificar algunos espacios como vacíos porque no responden a cualidades propias del sitio o en su defecto porque su influencia sobre las relaciones socioespaciales es escasa; es destacable como los márgenes de río y paseos ecológicos caen en esta categoría por falta de mantenimiento y baja intensidad de uso por parte de la ciudadanía.

Posteriormente, se realizó un segundo análisis del sitio; una análisis espacial en el que se reflejan tanto elementos del espacio y entorno construido como elementos socioculturales. Se analiza principalmente uso de suelo, áreas verdes, vacíos, flujos (vehicular y peatonal) y las zonas conflictivas.



Figura 31. Usos de suelo, Atocha. Elaboración propia (2023)

Los usos de suelo se pueden dividir entre equipamientos, vivienda monofuncional, suelo sagrado, vivienda mixta y elementos de interés social. El único equipamiento existente es el actual colegio Pío X que se encuentra en desuso paulatino por su traslado a las nuevas instalaciones en Izamba, las viviendas monofuncionales predominan principalmente hacia el interior de las manzanas mientras que en los bordes es más común encontrar viviendas mixtas que en planta baja funcionan como tiendas pequeñas o restaurantes acomodados al espacio. Los elementos de interés social son el hospital indígena y su asociación, finalmente el suelo sagrado es comprendido como la Iglesia y el cementerio municipal. Se puede notar un uso principalmente destinado a vivienda, pero es importante recalcar como las actividades económicas se desarrollan al interior del barrio y sobre todo como se emplazan al borde de las calles mayormente transitadas.



Figura 32. Áreas verdes, vacíos, Atocha. Elaboración propia (2023)

En primera instancia, las áreas verdes son las de mayor extensión en la zona de Atocha, pues se encuentra cerca de zonas de protección ecológica y de quebradas como la Quinta de Juan León Mera, el Jardín Botánico y los márgenes de río. Los vacíos son comprendidos como zonas con bajo flujo tanto peatonal como vehicular, además se desvanecen de la imagen de la ciudad creado por los ciudadanos; para efecto de este estudio se comprendió a través de entrevistas que los principales vacíos son terrenos subutilizados, vacantes o baldíos, así como zonas de recreación de difícil acceso o que en su defecto se encuentran inutilizados. Durante los años 2021-2022, en la realización de este análisis, el parque infantil de Atocha se encontraba en remodelación por diversos problemas relacionados con una antigua quebrada que allí existía, por lo que en este lapso de tiempo pasó a ser una vacío en la imagen urbana del barrio.



Figura 33. Flujos, Atocha. Elaboración propia (2023)

Los principales flujos analizados fueron los vehiculares, peatonales y comerciales, así como los muros o límites que influyen en como estos flujos se desarrollan. Es notorio en la figura 33, que en la avenida principal (Rodrigo Pachano) el flujo vehicular es mayor, pero también se sobrepone a otros tipos de flujos como el comercial y peatonal, pero además se encuentra con el muro de la Quinta Juan León Mera. Hacia el interior del barrio los flujos fluctúan entre peatonal, vehicular bajo y comercial, aunque este último tiene menos alcance pues se desarrolla principalmente en las calles Mentor Mera y Virgen del Sol. Por lo que, con lo anteriormente analizado, existe un problema respecto a la movilidad que tiene que ver principalmente con la forma en la que se han construido el espacio público, áreas de tránsito y arquitectura impermeable. Estos elementos crean zonas en donde los flujos, sobre todo peatonal, son bajos o casi inexistentes por lo que son valorizados como vacíos y los elementos anteriormente nombrados terminan degenerándose de manera paulatina.

Ante los elementos urbanos, socioespaciales y del entorno analizados, es importante entender cómo funciona la normativa aplicada en Atocha. Los problemas que se derivan de la falta de precisión de la misma o de la inexistencia de rigurosidad para las nuevas estructuras urbanas que se desarrollan en el sitio.

**SITUACIÓN ACTUAL ATOCHA**

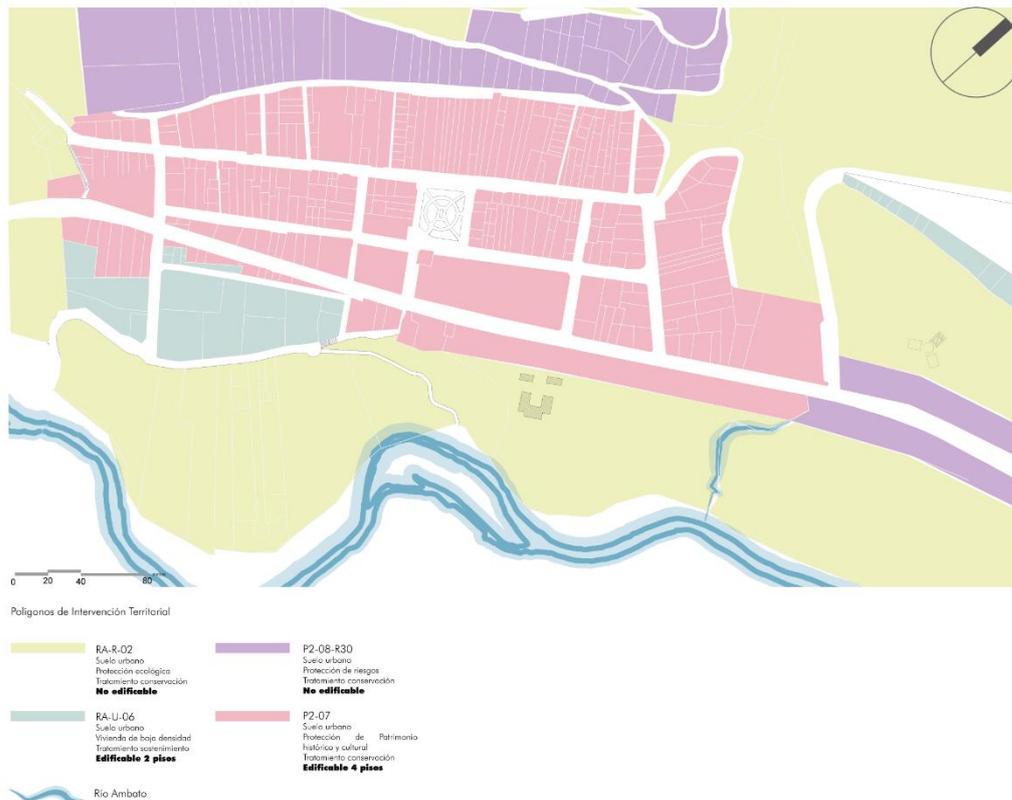


Figura 34. PITS, Atocha. Elaboración propia (2023)

Para comprender como funciona la normativa, inicialmente es fundamental entender en donde se encuentran los límites de los polígonos de intervención urbana y la normativa específica en cada uno de ellos. Además, se debe tener en cuenta la división de lotes y comprender si realmente la normativa se pone en práctica. En la zona existen cuatro PITS, el principal y de mayor extensión es el RA-R-02 de protección ecológica y en donde no es permitido ningún tipo de construcción, el segundo corresponde al P2-07 que es el aquel que conforma la mayor parte de Atocha, en donde la altura máxima edificable es de cuatro pisos y mantiene un tratamiento de protección de suelo ecológico, el tercero corresponde al P2-08-R30 que tiene un tratamiento de protección de zona de riesgo donde la construcción no es permitida, finalmente el RA-U-6 de

menor dimensión de todos, es destinado a vivienda de baja densidad con una edificabilidad máxima de dos pisos.

**SITUACIÓN ACTUAL ATOCHA**

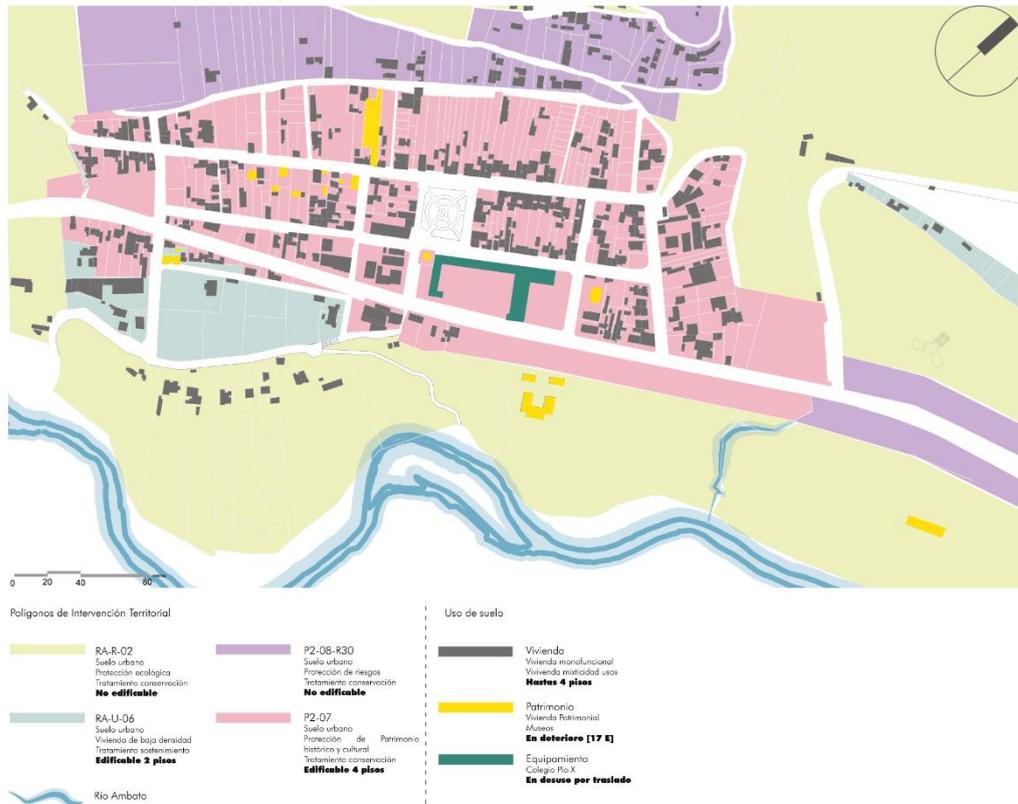


Figura 35. Usos de suelo normativo, Atocha. Elaboración propia (2023)

Los usos de suelo establecidos en la normativa de la plataforma P2-07 principalmente de vivienda monofuncional y mixta, patrimonio inmueble de protección y equipamiento educativo. En el anterior análisis se explicó acerca del funcionamiento de las viviendas (figura 31), por lo que en este caso es importante destacar como se ha logrado construir en plataformas como la RA-R-02 y P2-08-R30 en donde, de acuerdo con sus especificaciones como PITS, se prohíbe la construcción de viviendas por ser zonas de protección (ecológica y de riesgo). Las viviendas y construcciones patrimoniales en Atocha alcanzan un total de diecisiete elementos, que en muchos casos se encuentran en un avanzado estado de deterioro.

### 3.1.4. Análisis espacial: Micro, Manzana Pío X

El colegio Pío X se encuentra en traslado de actividades a sus nuevas instalaciones en Izamba, por lo que se encuentra en desuso paulatino, además sus dimensiones que sobresalen de la estructura urbana del barrio y su importancia al encontrarse cerca de la arteria vial principal, hace de esta supermanzana una oportunidad para entender como las estrategias urbanas, arquitectónicas y normativas pueden beneficiar en la estructura urbana y las relaciones socioespaciales en barrios con características particulares como Atocha.

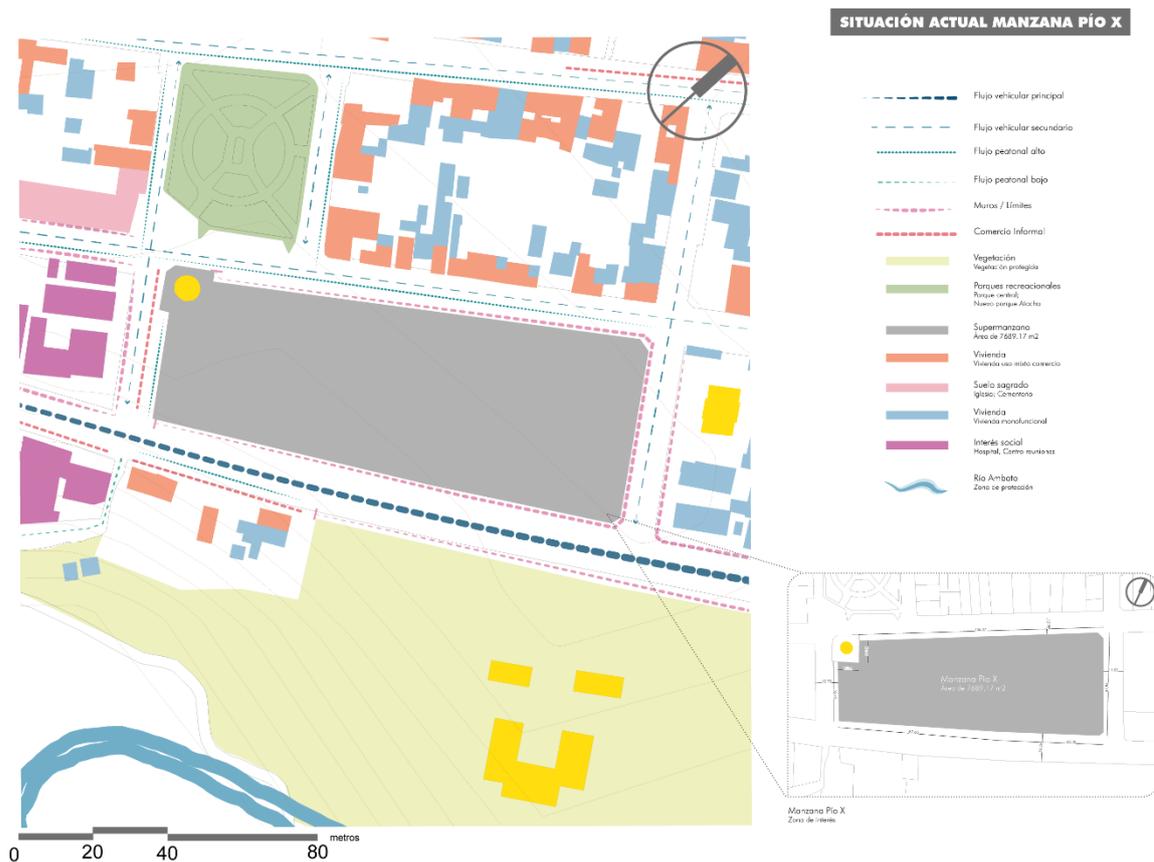


Figura 36. Manzana Colegio Pío X, Atocha. Elaboración propia (2023)

La supermanzana, zona de interés, cuenta con un área total de 7689,17 m<sup>2</sup>, a la que se le deberán aplicar la normativa particular como retiros, cos y cus; sin embargo, su dimensión es similar a la de dos manzanas pequeñas dentro de Atocha. Colinda con las calles Rodrigo Pachano, Himno Nacional, Mentor Mera y A la Costa. Se encuentra entre dos elementos que podrían llegar a conformar una trama verde y tiene conexión con todos los tipos de flujos que se desarrollan en la zona.

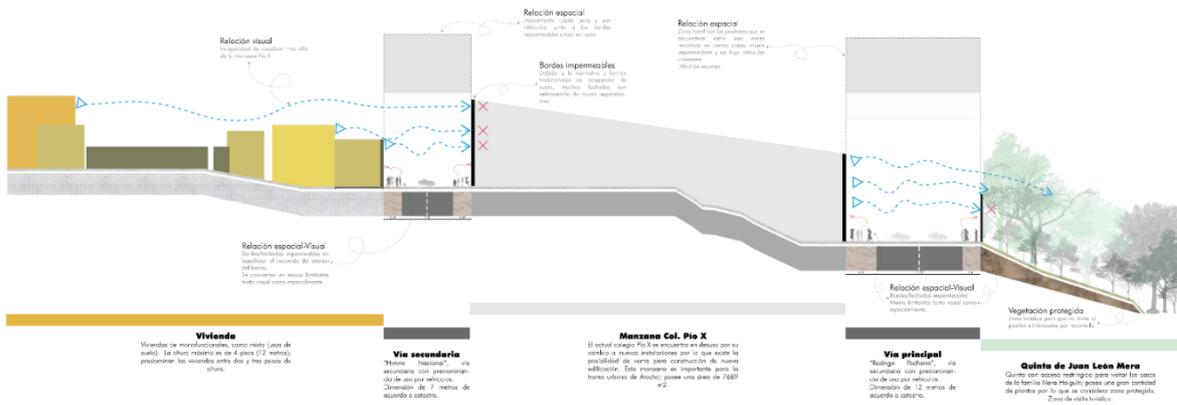


Figura 37. Corte; situación espacial, Atocha. Elaboración propia (2023)

Si en la manzana de interés se desarrollan construcciones con características similares a las existentes en el interior del barrio y con un nivel de construcción del 100% (cuatro pisos acorde a P2-07), las principales relaciones que se verán afectadas serán las espaciales y visuales. Hipotéticamente, los bordes de la supermanzana seguirán siendo impermeables tales como cerramientos, lo que no solo evitará las visuales hacia los márgenes del río y la zona ecológica protegida, también se generarán calles vacías de actividad y por ende de flujos.

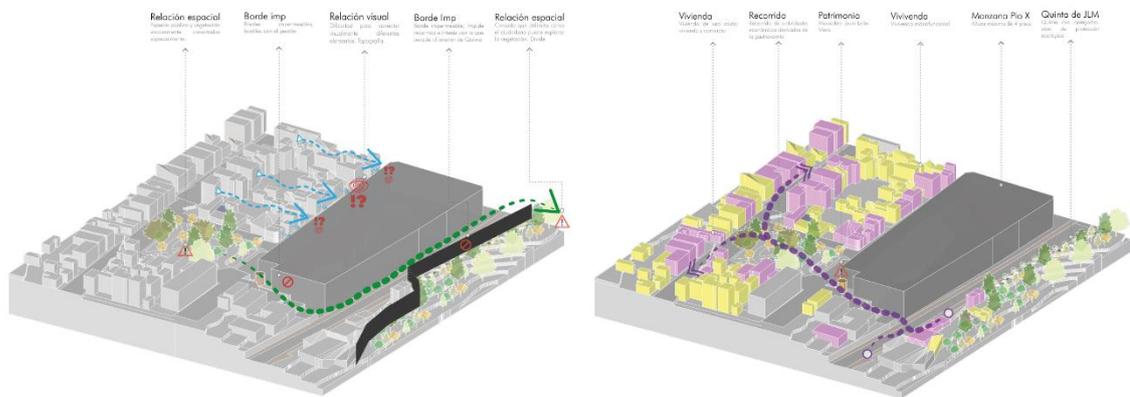


Figura 38. Axonometría; situación espacial, Atocha. Elaboración propia (2023)

Las relaciones espaciales, visuales, de uso y las que se derivan de éstas son de vital interés para el desarrollo de la propuesta arquitectónica, pues de los recorridos, visuales y otros, nacerán las relaciones socioespaciales que comiencen en la supermanzana; se extiendan al interior de la misma y del barrio. Para esto se resaltan los problemas derivados de los bordes impermeables, faltas de visuales que conecten a los ciudadanos con la vegetación protegida y la inexistente vinculación espacial entre el barrio y estos elementos.

### 3.2. Análisis interno (FODA)



#### Fortalezas

Estrategias que ayudarán a mejorar las formas de organización tanto barrial como secotiral, que se implementarán como un beneficio para la estructura urbana y la calidad del espacio público urbano.



#### Oportunidades

La existencia de suelo subutilizado y vacante ofrece una oportunidad para crear centros de actividad que mejoren la calidad del espacio urbano en los barrios cercanos a márgenes del río Ambato



#### Debilidades

Información deficiente respecto a la situación actual, uso de suelo, implementación de normativa eficaz relacionada a la regeneración urbano-arquitectónica en barrios cercanos márgenes de río

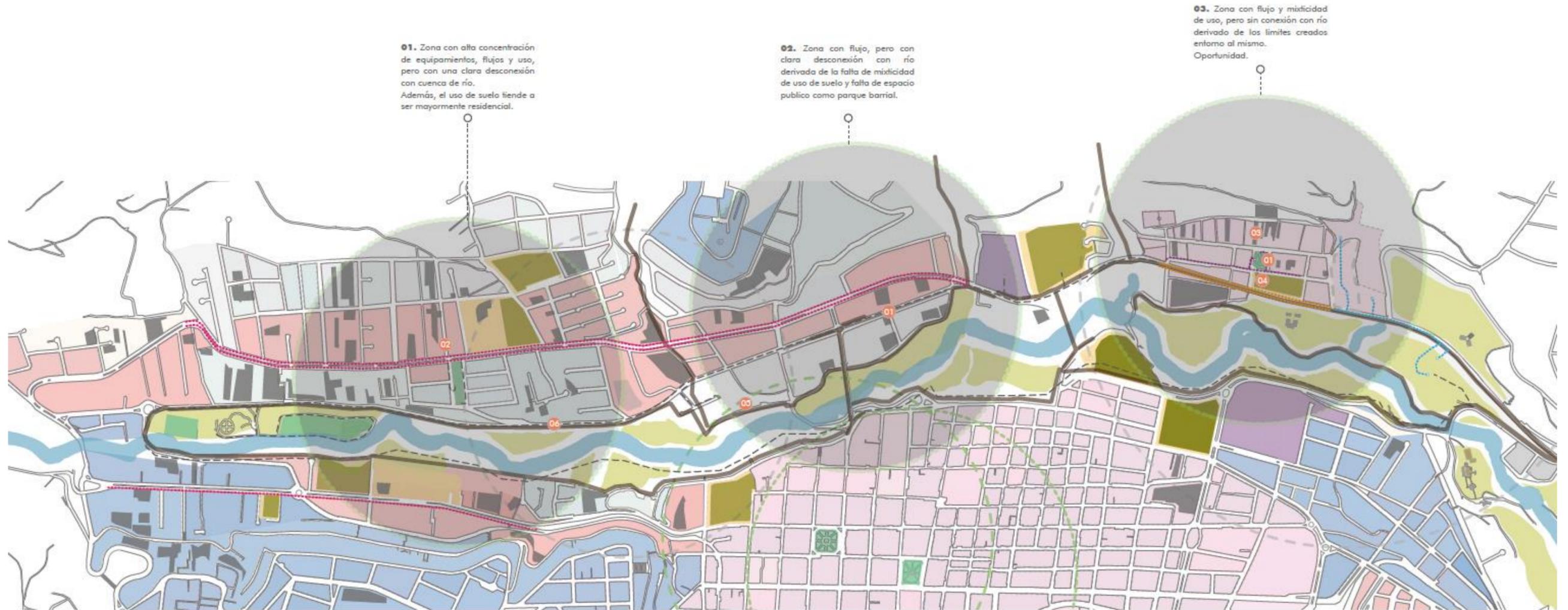


#### Amenazas

Falta de recursos económicos para implementar las líneas estratégicas a largo plazo, además de la pérdida de interés por el planteamiento general. Dependencia de dinámicas sociales fluctuantes para que las líneas estratégicas sean reconocidas por los ciudadanos como parte de la identidad socio-espacial del sector

Gráfica 13. Análisis FODA. Elaboración propia (2023)

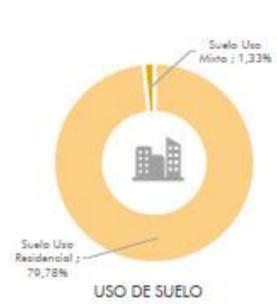
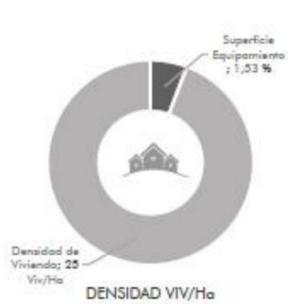
### 3.3. Resultados del diagnóstico de la situación actual (contexto)



**01.** Zona con alta concentración de equipamientos, flujos y uso, pero con una clara desconexión con cuenca de río. Además, el uso de suelo tiende a ser mayormente residencial.

**02.** Zona con flujo, pero con clara desconexión con río derivada de la falta de mixtura de uso de suelo y falta de espacio público como parque barrial.

**03.** Zona con flujo y mixtura de uso, pero sin conexión con río derivado de los límites creados entorno al mismo. Oportunidad.



Dentro de los barrios cercanos al margen del río Ambato, que además colida con los espacios públicos, existe una alta predominancia de monofuncionalidad destinada a vivienda de baja o media densidad.



Los grandes edificios de vivienda multifamiliar tienen implicaciones no solo económicas, sino también de apreciación del espacio público y zonas de vegetación, mientras más alto sea el edificio mayor será la demanda de estos elementos.



El suelo subutilizado que es descrito como suelo que no responde a su uso planificado, normalmente ocupado como zona de garaje, sirve para especular acerca del valor del mismo y de esta manera se termina fracturando la estructura urbana.



Una de las derivaciones y concepciones de suelo subutilizado es cuando existe una sobreproducción de equipamientos que sirven a un mismo propósito. En este caso, el número de centro de educación es alto y de acuerdo a su radio de influencia (ciudad) se sobrepone, entorpeciendo la estructura urbana.



Cerca de la fuente hídrica, existen vivienda en condiciones de construcción precaria y que además generan un límite tanto visual como físico, estos elementos constructivos no tienen vistas hacia la cuenca del río y tampoco mejoran la calidad del espacio.



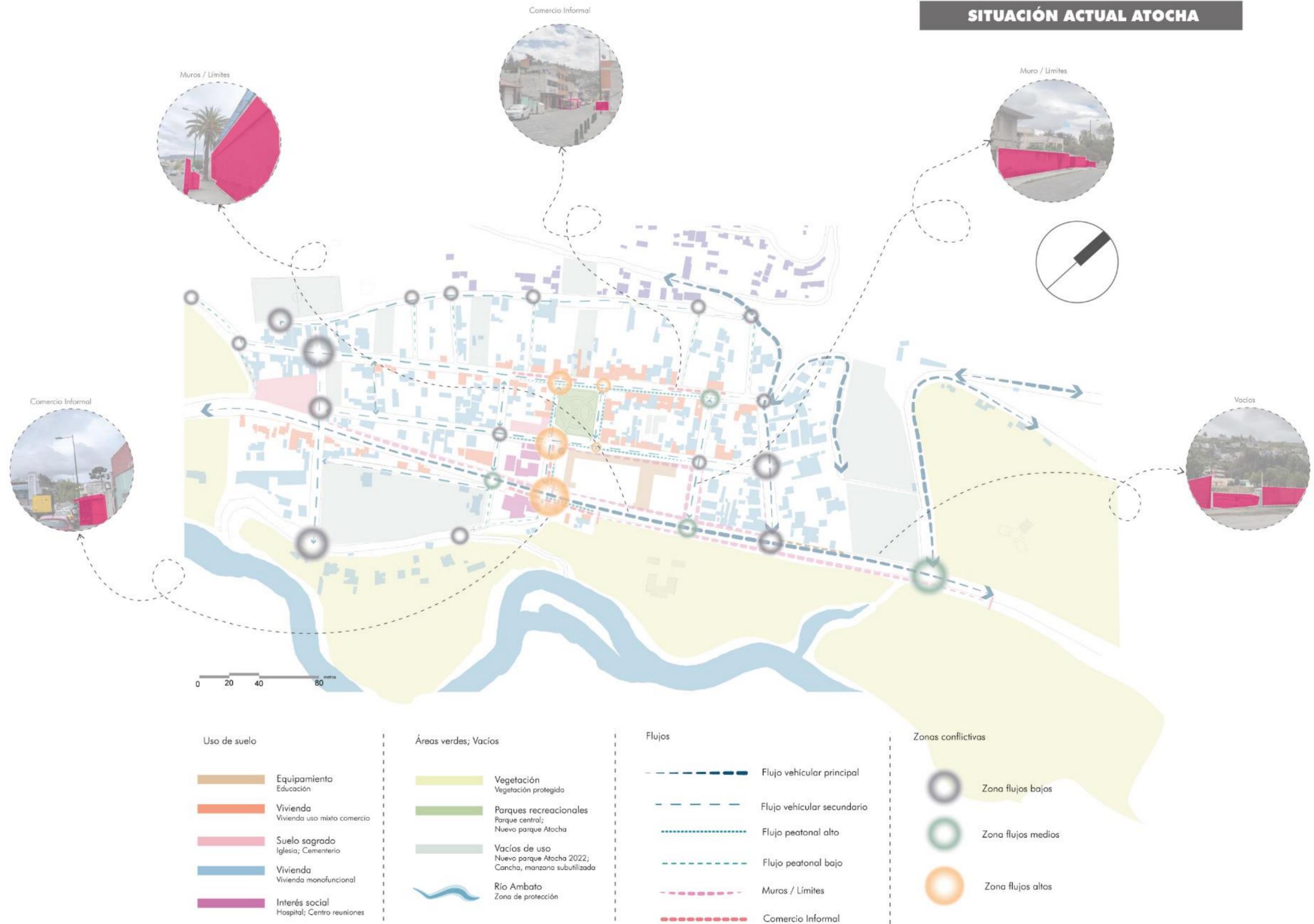
Los límites naturales y las formas en las que el suelo es usado cerca de los mismos, hacen que se genere una total desconexión entre los elementos construidos en los barrios y los elementos naturales existentes en la cuenca del río Ambato.

En Ambato, apenas el 1,53% de superficie de suelo usado en zonas urbanas corresponde a equipamientos básicos y necesarios para las comunidades. Por otro lado, predomina como densidad promedio 25viv/ha, es decir mayormente existe un uso monofuncional destinado a la vivienda

Complementando el dato anterior, apenas el 1,33% del suelo urbano corresponde a un uso mixto, mientras que se antepone el 79,78% de uso residencial. Es evidente que la mayor parte del suelo urbano responde a un uso monofuncional, lo que puede derivar en problemas de cohesión social y falta de espacio público

Mapa 11. Resultados de la problemática. Elaboración propia (2022)

# SITUACIÓN ACTUAL ATOCHA



Mapa 12. Diagnóstico: Zonas Conflictivas. Elaboración propia (2023)

# SITUACIÓN ACTUAL ATOCHA



**Polígonos de Intervención Territorial**

- RA-R-02  
Suelo urbano  
Protección ecológica  
Tratamiento conservación  
**No edificable**
- RA-U-06  
Suelo urbano  
Vivienda de baja densidad  
Tratamiento sostenimiento  
**Edificable 2 pisos**
- Río Ambato
- P2-08-R30  
Suelo urbano  
Protección de riesgos  
Tratamiento conservación  
**No edificable**
- P2-07  
Suelo urbano  
Protección de Patrimonio histórico y cultural  
Tratamiento conservación  
**Edificable 4 pisos**

**Uso de suelo**

- Vivienda  
Vivienda monofuncional  
Vivienda mixtidad usos  
**Hastas 4 pisos**
- Patrimonio  
Vivienda Patrimonial  
Museos  
**En deterioro [17 E]**
- Equipamiento  
Colegio Pio X  
**En desuso por traslado**

**Zonas de conflicto**

- Supermanzanas  
Manzanas con dimensiones fuera de lo normal de acuerdo a la trama urbana actual. Además se encuentran en desuso o subutilizadas.  
**2 supermanzanas**
- Conflicto Normativa vs Realidad  
Zonas en donde lo construido no cumple con la normativa. En zonas de protección se pone en riesgo viviendas y vegetación  
**3 PITS diferentes**
- Borde zona de protección  
Permite construcción y/o en su defecto la modificación del mismo  
**1 borde Quinta Juan León Mera**

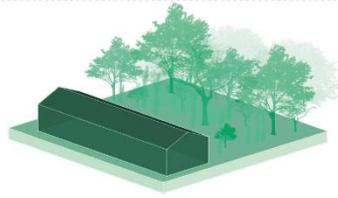


Mapa 13. Diagnóstico: Zonas Grises. Elaboración propia (2023)

### 3.4. Estrategias de Intervención (urbana y/o arquitectónica)

#### ESTRATEGIAS TEÓRICAS

URB



PAISAJE

Waldheim.  
Landscape  
Urbanism Reader  
El paisaje como un  
todo. Integración de  
zonas residuales,  
zonas construidas y  
naturaleza



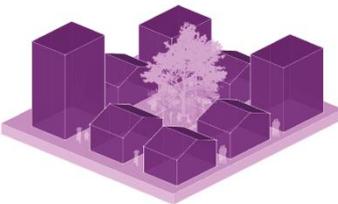
MOVILIDAD

Alexander et al.;  
Lenguaje de  
Patrones  
Calles peatonales.  
Diferenciación de  
calles de alto y bajo  
tránsito vehicular.

Gehl; Ciudades  
para la gente.  
Generar actividades  
en las calles y aceras  
que inviten a recorrer  
la ciudad

Jacobs; Vida y  
muerte de las  
grandes ciudades  
Alto tránsito peatonal  
genera seguridad. Por  
ende, genera interés  
por recorrer la ciudad  
o barrio.

Exclusividad temporal.  
Creación de  
recorridos con  
actividades

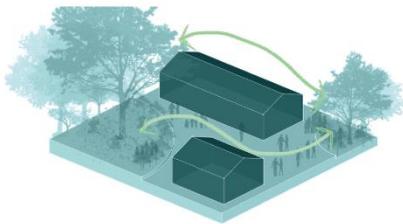


MORFOLOGÍA

Alexander et al.;  
Lenguaje de  
Patrones  
Comunidades de  
7.000 habitantes.  
Autogobernables.

Jacobs; Vida y  
muerte de las  
grandes ciudades  
Multiplicidad de  
actividades que  
desarrollen vida en la  
ciudad.

Anillos de densidad.



ESPACIO PÚBLICO

Alexander et al.;  
Lenguaje de  
Patrones  
Suelo de parqueadero  
no debe ser mayor al  
9%

Sennet; Ciudad  
Ideal  
Cocer brechas a  
través de inclusión de  
espacio público



ACTIVIDADES

Jacobs; Vida y  
muerte de las  
grandes ciudades  
Desarrollo de activida-  
des en aceras y calles.

ARQ

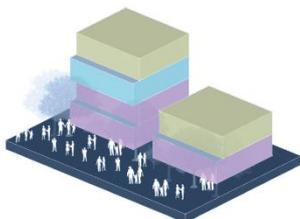


INTERFACES

Gehl; Ciudades  
para la gente.  
Bordes blandos  
transparentes, opacos,  
interactivos y que den  
la oportunidad de  
apreciar el espacio.

Jacobs; Vida y  
muerte de las  
grandes ciudades  
Ojos en las calles.  
Orientación de  
edificios hacia las  
calles, fachadas  
transparentes

Dovey & Wood;  
Interfaces  
Fachadas de acuerdo a  
lo que se busque  
transmitir:  
Pueden ser opacas –  
transparentes, fáciles  
de recorrer visualmente  
Invitan a explorar el  
espacio arquitectónico.



MORFOLOGÍA

Alexander et al.;  
Lenguaje de  
Patrones  
Limite de cuatro  
plantas, combinar  
actividades como la  
vivienda, comercio,  
trabajo y recreación

Figura 39. Estrategias teóricas. Elaboración propia (2023)

## ESTRATEGIAS PRÁCTICAS

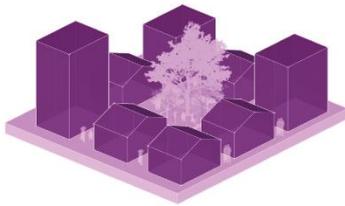
URB



### MOVILIDAD

Toyota Woven  
City  
BIG  
Distribución movilidad peatonal-bicicletas cercanas a parques; vehículos expulsados a circular al menos una cuadra más allá del parque.

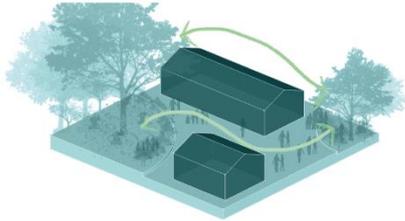
PEICMQ  
Yes Innovation  
+ Partners  
Corredor articulador e integrador de vida pública; viabilidad para evitar aglomeraciones



### MORFOLOGÍA

Toyota Woven  
City  
BIG  
Cuadrícula de damero, tejido urbano con manzanas de 3x3

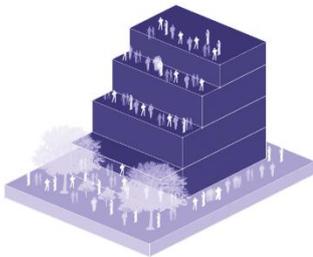
PEICMQ  
Yes Innovation  
+ Partners  
Crecimiento a partir de estructura central



### ESPACIO PÚBLICO

Toyota Woven  
City  
BIG  
Parques a diferentes escalas, al menos uno de escala ciudad con vegetación

PEICMQ  
Yes Innovation  
+ Partners  
Espacio público arbolado centralizado; sentido de apropiación por parte de los ciudadanos. De calidad con accesos dinámicos e inclusivos



### DENSIFICACIÓN

PEICMQ  
Yes Innovation  
+ Partners  
Aplicación de plan parcial; especificar normativa para tratamientos de uso de suelo especiales  
  
Políticas de viviendas; uso de suelo subutilizado, vacante u otros usado para diversificar los modelos de vivienda

Figura 40. Estrategias prácticas; urbanas. Elaboración propia (2023)

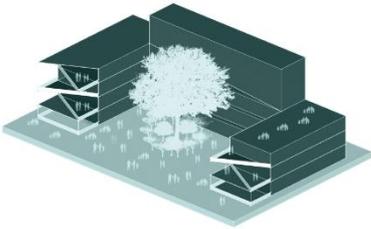
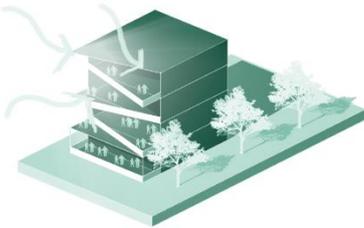
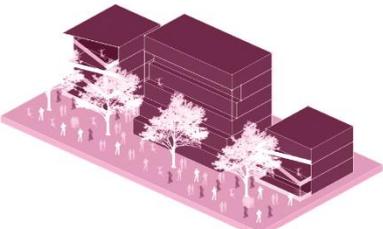
	Robin Hood Garden Smithson	Hood	Valley MVRDV	Edificio 111 Flores&Prats
<b>ESPACIALES</b>		Jardín interno como espacio central; protegido por un perímetro de muros.	Corredor de orden público que conecta con calle principal y atraviesa el volumen arquitectónico	Espacio público comunitario; patio interior articula manzana y área verde
<b>MOVILIDAD</b>		Aplicación de calle interior (pasillo con vistas al patio central) para mejor accesibilidad a departamentos	Integración de dos tipos de circulación; pública para los habitantes de la ciudad y privada para los habitantes del condominio	Pasillos de circulación interna, con vistas al patio central. Circulación vertical centralizada
<b>ILUMINACIÓN</b>		Mayor iluminación hacia el interior del edificio a través del patio central	Crear tres volúmenes arquitectónicos separados entre sí para crear mayores oportunidades de iluminación y ventilación	A través del patio central se les da iluminación a diferentes áreas de la vivienda
<b>INTEGRACIÓN</b>		Uso de áreas verdes como zona de apreciación en patio central	Balcones aterrazados, con retranqueo permiten la implementación de vegetación, iluminación natural y ventilación	Sala de estar, comedor y cocina hacia el interior para generar mayor conexiones visuales y sociales entre los cohabitantes  Identidad constructiva a través de texturas en fachada principal (uso de troncos horizontales de concreto)
<b>FUNCIONALES</b>		Dos volúmenes a modo de muralla urbana; borden simulan cerramiento evitando ruido y contaminación	Multiplicidad de usos; Diferenciación entre vivienda (superior) Comercio (inferior) Oficinas (intermedio) Parqueadero, servicios y zonas comunitarios en la parte inferior del volumen	Conjunto de volúmenes que dan la sensación de funcionar como cerramiento para el patio central  Áreas privadas de la vivienda hacia la calle menos transitada

Figura 41. Estrategias prácticas; arquitectónicas. Elaboración propia (2023)

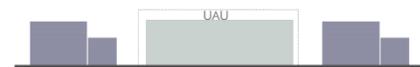
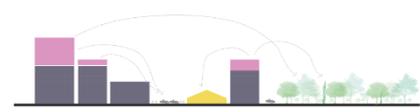
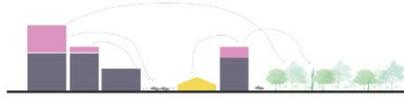
	<p><b>PLANES PARCIALES</b></p>	<p><b>Aplicación de planes parciales</b>  <b>Art. 32; Art. 33; Art. 35 de la LOOTUGS</b>                  Regulación urbanística y gestión de suelo detallada para Polígonos de Intervención Urbanística específicos.                  Aplicación para renovación, rehabilitación, regeneración urbanística siempre que se utilicen o requieran mecanismos de gestión o intervención de suelo.                  Reajustes de terrenos, integración inmobiliaria u otros en los que se apliquen instrumentos de repartición de cargas y beneficios                  Pueden modificar los contenidos del componente urbanístico del PUGS.                  Podrán ser de iniciativa pública o mixta.</p> <p>El plan parcial será de tipo urbano de renovación y repotenciación en donde se aplicará si se evidencia deterioro físico, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad e uso y potencial de desarrollo urbano.                  El plan parcial determinará la normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes; La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo</p>
	<p><b>U A U</b></p>	<p><b>Unidades de Actuación Urbanística</b>  <b>Art. 48; Art. 49; Art. 50 de la LOOTUGS</b>                  Áreas de gestión de suelo (una o varias), inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos.                  Objetivos; uso racional de suelo, cumplimiento de normas urbanísticas y proveer infraestructuras o equipamientos públicos.                  Las obligaciones de los propietarios de las UAU serán; ceder gratuitamente espacio público, infraestructura o equipamientos. Además financiarán y ejecutarán obras urbanas y financiarán gastos derivados de las mismas.</p>
	<p><b>CARG Y BENEF</b></p>	<p><b>Instrumentos de gestión de suelo</b>  <b>Cargas y beneficios</b>  <b>Art. 45; Art. 46 de la LOOTUGS</b>                  Las cargas son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.                  Los beneficios se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.</p>
	<p><b>DESARROLLO PRIO</b></p>	<p><b>Instrumentos de gestión de suelo</b>  <b>Desarrollo prioritario</b>  <b>Art. 61; Art. 64; Art. 68; Art. 70 de la LOOTUGS</b>                  Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.                  Podrá aplicarse para suelo subutilizado o vacante; de no cumplirse el plazo para el desarrollo del proyecto se podrá aplicar la enajenación forzosa, subasta pública y aplicación para el banco de suelos</p>
	<p><b>INTEGRACIÓN</b></p>	<p><b>Instrumentos de intervención de la morfología urbana</b>  <b>Integración inmobiliaria</b>  <b>Art. 54; Art. 55; Art. 56 de la LOOTUGS</b>                  A través de la integración inmobiliaria se podrán unificar lotes, conformando una nueva unidad dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.                  Su aplicación será únicamente a través de planes parciales.</p>

Figura 42. Estrategias normativas (A). Elaboración propia (2023)

## ESTRATEGIAS NORMATIVAS

### ARQ/URB



COD

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Concesión Onerosa de Derechos

Art. 72; Art. 25; Art. 26 de la LOOTUGS

Se otorgan derechos urbanísticos adicionales a cambio de contraprestaciones en materia de habilitación y aprovechamiento de suelo.

Se podrá aumentar la altura del edificio, pasando de la básica a la máxima; y en algunos casos con los estudios específicos del plan parcial se podrá aplicar la altura máxima específica.

Se entrega espacio público, vivienda social y rehabilitación de elementos patrimoniales.



REHA PATRIM

Instrumentos de financiamiento para la rehabilitación patrimonial

Rehabilitación Patrimonial

Art. 81 de la LOOTUGS; (Parágrafo II, PUGS Quito 2021)

Instrumento para financiar inversión y rehabilitación de bienes patrimoniales y áreas históricas; teniendo en cuenta los estándares de sostenibilidad patrimonial.

Mientras en mejores condiciones se entregue el patrimonio inmueble, mejores podrán ser los beneficios del constructor emisor.

Figura 43. Estrategias normativas (B). Elaboración propia (2023)

## FLORA PRESENTE EN LA ZONA

### ARQ

PRINCIPALES



Pumamaqui

El pumamaqui es una especie arbórea de tallo leñoso con la copa de forma esférica, que alcanza los 5-15 metros de altura.



Cholan

El cholán es originario de los Andes. De fácil reproducción, este árbol alcanza los 15 metros de altitud.



Arupo

El arupo es un árbol muy ramificado con una floración blanca o rosada, que alcanza los 6-8 metros de altura.



Mosquera

La mosquera común es un arbusto que puede alcanzar hasta los 2 metros de altura. Presenta unas hojas estrechas o anchamente lanceoladas los 6-8 metros de altura.

EXISTENTES EN LA ZONA



Achupalla



Aliso



Eucalipto



Bromelias



Arrayan



Chicalá



Sigse



Chocho



Albizia

Figura 44. Flora Atocha. Elaboración propia (2023)

## **CAP IV DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

### **4.1. Descripción general de la propuesta**

Durante el desarrollo de este capítulo se presentará la propuesta urbano-arquitectónica que se fundamenta con los datos conclusivos obtenidos a partir de los análisis, mapeos y entrevistas realizadas en el sitio de estudio (Atocha). Se hace especial énfasis en el desarrollo de la propuesta urbana teniendo en cuenta el enfoque y alcance de la misma.

El proyecto se fundamente en las cualidades endógenas del sitio, además de las relaciones existentes entre los elementos formales, funcionales, de proximidad, visuales y de actividad de Atocha, teniendo en consideración las implicaciones normativo-legislativos que suponen la implementación de una propuesta de esta magnitud; por esto se emplean tanto estrategias urbanas, arquitectónicas en el ámbito teórico y referencial, así como estrategias normativas que se fundamentan principalmente en la LOOTUGS.

De manera general, la propuesta se fundamenta en los conceptos de re\_valorizar, re\_interpretar y re\_generar el espacio público y de calidad al interior del barrio. Se parte de los análisis del sitio, para poder identificar las zonas conflictivas o deterioradas y, a su vez, entender las relaciones socioespaciales implicadas en las mismas; de esta manera se puede re\_valorizar conceptualmente ciertos elementos como muros impermeables, calles, aceras, espacio público, entre otros; para posteriormente re\_interpretar física, espacial y socialmente estos elementos con el objetivo de mejorar la calidad del espacio público, el entorno y las relaciones socioespaciales; finalmente el conjunto de revalorizaciones y reinterpretaciones darán como resultado la regeneración integral del barrio.

La propuesta se fracciona en tres ámbitos; propuesta urbanística, propuesta normativa y propuesta urbano-arquitectónica para la manzana 'X'. La propuesta urbanística y normativa se desarrollan primordialmente en una escala 1:3000 en láminas A2, y las secciones de interés especial como el funcionamiento al interior del barrio se desarrollan a escalas 1:1200, 1:700 y 1:250 respectivamente. Para la propuesta urbano-arquitectónica de la manzana 'X' la escala preferencial es de 1:700, de esta manera se pueden observar las intervenciones que se realizan tanto a nivel arquitectónico (propositivo), como de espacio público.

En todas las escalas de análisis se aplicaron estrategias anteriormente analizadas en este documento, y en ciertos fracciones las estrategias se sobreponen desde una escala superior hasta una de ámbito inferior. A través de estas estrategias se mejorará la calidad de la estructura urbana y las relaciones socio-espaciales de Atocha.

## 4.2. Prognosis

A pesar de los problemas actuales que enfrenta la parroquia de Atocha en términos de degradación urbana, falta de respaldo gubernamental y desafíos normativos-legislativos, se prevé un futuro prometedor en su proceso de regeneración. Las estrategias propuestas, que incluyen intervenciones en el espacio público, densificación, revitalización de actividades socioeconómicas y la implementación de nuevas estructuras arquitectónicas, pueden sentar las bases para una transformación positiva del entorno.

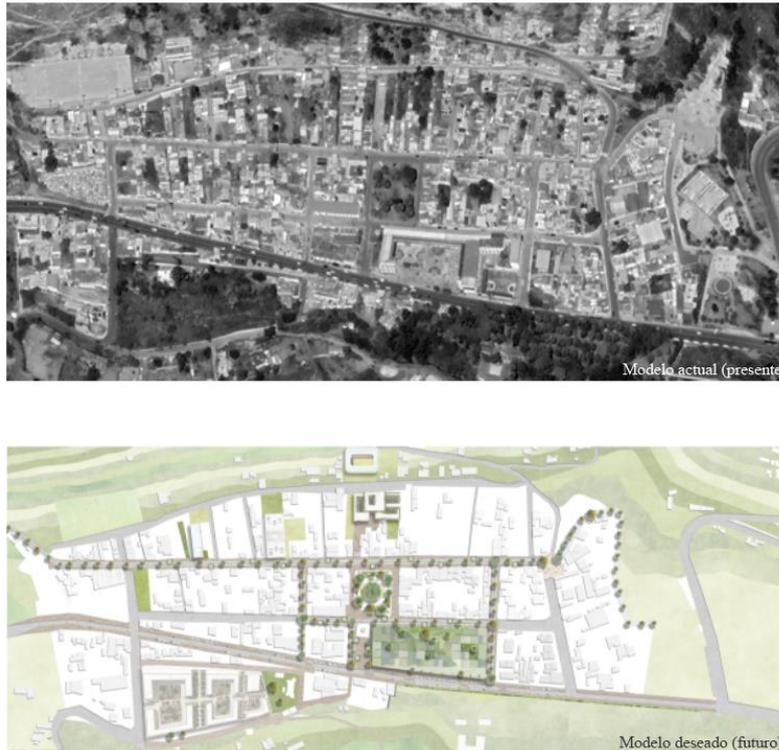


Figura 45. Prognosis; modelo actual vs deseado. Elaboración propia (2023)

De manera general, las estrategias se implementarán a diferentes escalas y dimensiones, con esto se busca conseguir un desarrollo integral del territorio en cuestión. Las intervenciones estarán divididas a escala urbanística, normativa y arquitectónica; explicadas a continuación en la propuesta.

En el corto plazo, se espera que la implementación de medidas como la peatonalización de calles, el fomento de actividades económicas endógenas y el mejoramiento del espacio público que contribuyan a mejorar la calidad del espacio urbano y a atraer la atención de visitantes y turistas interesados en la oferta gastronómico-cultural de la zona.

A medida que se avance en la regeneración, la densificación planificada y la revitalización de actividades comerciales y sociales podrían generar un efecto multiplicador,

atrayendo inversiones y nuevos residentes a la parroquia. Con el tiempo, se espera que el paisaje urbano evolucione, mostrando una combinación armoniosa de estructuras arquitectónicas modernas y rehabilitadas, que conserven la identidad del lugar y respeten el entorno natural.

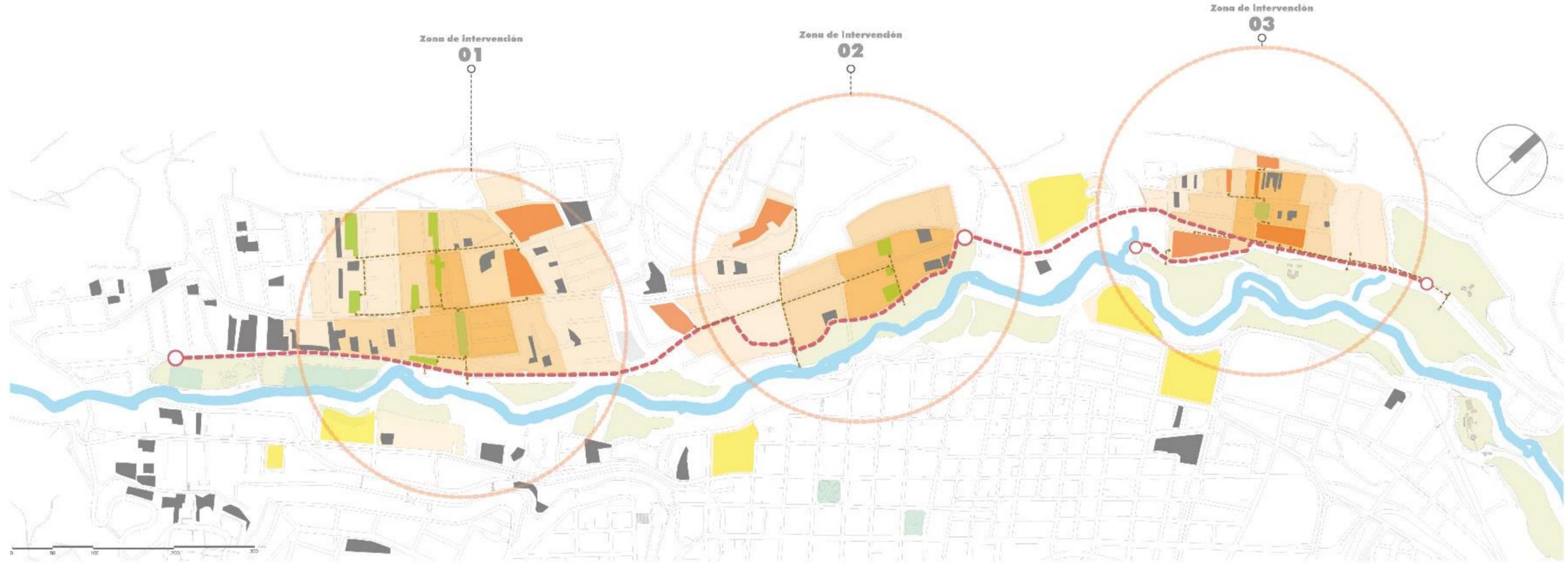
En el mediano plazo, la implementación de estrategias normativas-legislativas, como los planes parciales, las unidades de actuación urbanística y los instrumentos de financiamiento para el desarrollo y rehabilitación patrimonial, podrían facilitar la gestión y ejecución de proyectos de regeneración urbano-arquitectónica en el sitio. La colaboración entre las autoridades gubernamentales y los actores locales será fundamental para superar los desafíos normativos y lograr una planificación integrada y coherente.

A largo plazo, con un enfoque sostenible y participativo, se espera que Atocha se consolide como un destino turístico atractivo, con un ambiente urbano revitalizado vibrante y una economía local próspera. La conservación y mejora de los espacios públicos, la promoción de la movilidad peatonal y el desarrollo responsable de nuevas edificaciones serán esenciales para mantener el atractivo del lugar y garantizar un equilibrio entre el crecimiento y la preservación del patrimonio cultural y natural.

En conclusión, el desarrollo para la parroquia de Atocha es alentadora, siempre y cuando se implementen adecuadamente las estrategias propuestas y se establezca una planificación urbano-arquitectónica que integre los elementos normativos-legislativos, sociales y económicos. Con una visión a largo plazo y el compromiso de todas las partes interesadas, Atocha podría convertirse en un ejemplo de éxito en términos de regeneración urbano-arquitectónica dentro de la región.

4.3. Propuesta Urbano-Arquitectónica

PLAN MACRO - PLAN MASA



- Anillo de densidad e intensidad 01.** Con los elementos teóricos propuestos por Alexander (1997), los anillos o manzanas de densidad serán un clasificador para la intensidad de uso y el tipo de uso estimado cercano a espacio público. En este primer anillo se priorizará el uso de suelo mixto comercio-vivienda.
- Anillo de densidad e intensidad 02.** En este segundo anillo se tendrá en cuenta la distancia hasta el espacio público, por lo que el uso mixto se hará más débil a medida de que se aleje del espacio anteriormente mencionado. La vivienda será de densidad media.
- Anillo de densidad e intensidad 03.** En este tercer anillo se priorizará la vivienda de densidad media no mayor a 6 pisos con las correspondientes consideraciones de espacio de sendas viales, iluminación y ventilación.
- Suelo vacante/subutilizado parques y espacio público menor.** Oportunidad de uso de suelo vacante que tenga dimensiones iguales o similares a 14x18 (plaza menor) de acuerdo con Alexander (1997). Esto ayudará además a una mejor lectura de la ciudad por parte de los ciudadanos (Lynch, 1960)
- Suelo subutilizado\_ Oportunidad de amanzamiento.** Suelo subutilizado que comprende la dimensión de una manzana urbana completa (de acuerdo con estructura urbana existente), por lo que se debería trabajar con los elementos existentes en el entorno (Wildenheim, 2006). Esto ayudará a identificar la zona, crear o reforzar el carácter de la misma y mejorar la calidad de los espacios
- Lotés mínimos subutilizados/vacantes.** Lotés mínimos de suelo subutilizado o vacante que pueden servir a propósitos como: agricultura comunitaria, servicios comunitarios y encuentros sociales. Por su dimensión son únicamente para el interés de un sector específico.
- Políticas de uso.** Los límites tanto físico, como rutinario, deben eliminarse desde la concepción social del espacio. Por esto, es importante crear espacio semipúblico destinado al comercio endógeno del sitio. La oportunidad de tener 1-1 piso, por destinar planta baja a espacio semipúblico.
- Conexiones espacio público.** El espacio público no puede existir sin conexiones entre estos. Además debe vincularse a un paseo que mejore la percepción del sitio. (Alexander, 1997)
- Zona 01.** Zona con alta concentración de equipamientos, flujos y uso, pero con una clara desconexión con cuenca de río. Además, el uso de suelo tiende a ser mayormente residencial.
- Zona 02.** Zona con flujo, pero con clara desconexión con río derivado de la falta de mixtura de uso de suelo y falta de espacio público como parque barrial.
- Zona 03.** Zona con flujo y mixtura de uso, pero sin conexión con río derivado de los límites creados entorno al mismo. Oportunidad.

OPORTUNIDADES



Figura 46. Plan Macro; Atocha-Ficoa. Elaboración propia (2023)



- Anillo de densidad e intensidad 01.** Mixtura vivienda/comercio primario. (gastronomía, agrícola)
- Anillo de densidad e intensidad 02.** Mixtura vivienda/comercio secundario y terciario (recreativo, minimarkets).
- Anillo de densidad e intensidad 03.** Vivienda residencial, multifamiliares de hasta 5 pisos.
- Suelo vacante/subutilizado parques y espacio público menor.** Plazas y parques sectoriales menores.
- Suelo subutilizado. Oportunidad de amanzanamiento.** Nuevas manzanas con estrategias planteadas anteriormente.
- Lotes mínimos subutilizados/vacantes.** Agricultura comunitaria y actividades comunitarias.
- Estrategia de uso.** Eliminar bordes/limites creando espacio público y semi-público a través de oportunidades de crecimiento en altura.
- Revalorización mure Quinto.** Con la finalidad de crear conexiones entre las alamedas públicas.
- Sendas peatonales.** Sendas peatonales que ayudarán a mejorar las publicaciones del sitio.

Figura 47. Plan Meso; Atocha. Elaboración propia (2023)

**PLAN MICRO  
PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO**

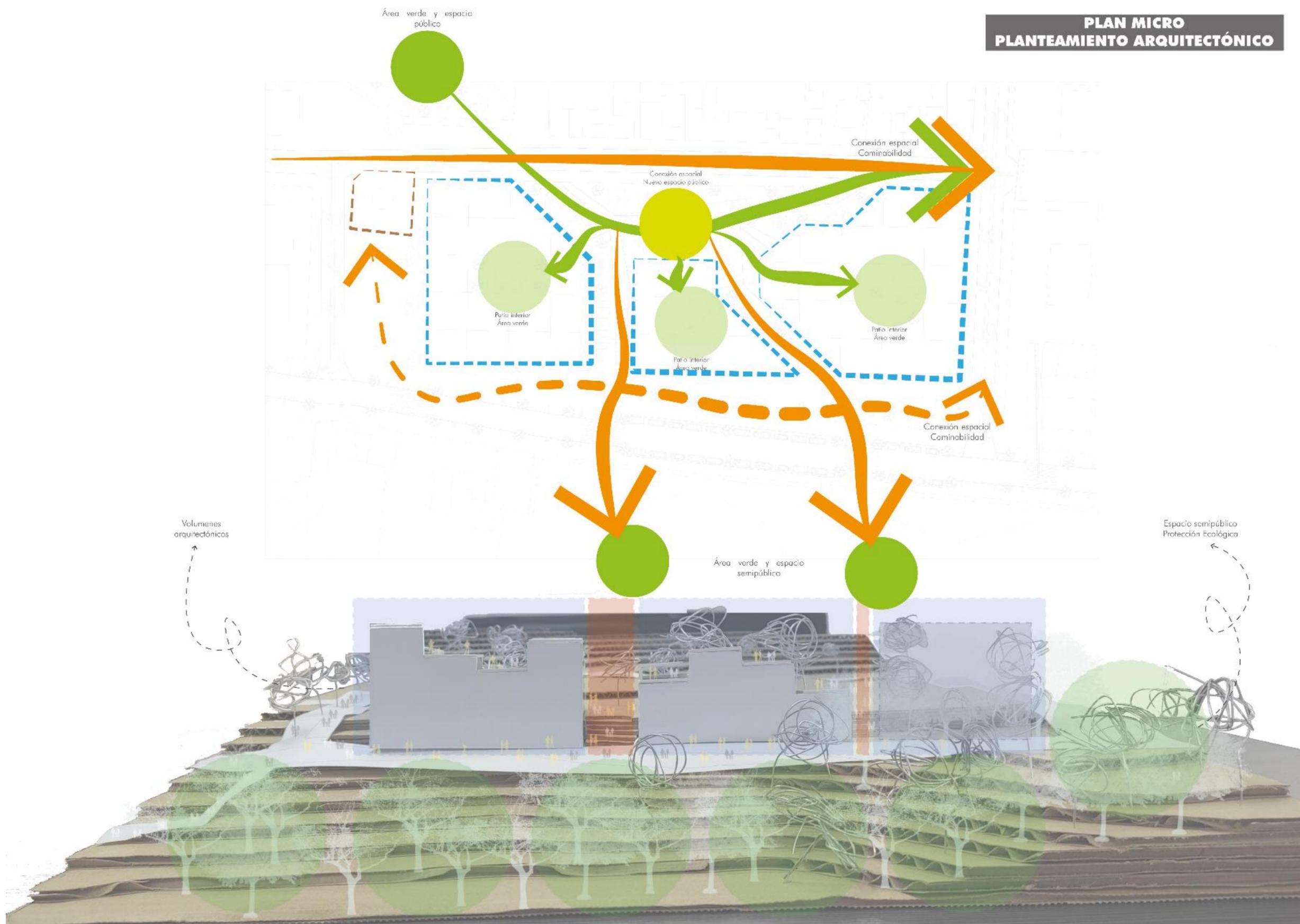


Figura 48. Plan Micro; Manzana X. Elaboración propia (2023)

**PROPUESTA URBANÍSTICA ATOCHA**

**Propuesta urbanística de Atocha**

En la propuesta se contemplan elementos como la movilidad, sendas, trama de vegetación, espacio público y diferentes estrategias que benefician la trama urbana y las relaciones al interior del barrio.



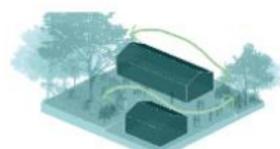
Esc. 1:3000



**Estrategias de movilidad**  
Peatonalización y pacificación de algunas calles.  
Uso horario al interior del barrio.



**Estrategias de actividad**  
Actividades económicas y recreativas al interior del barrio, apoyadas en las estrategias de movilidad.



**Estrategias espacio público**  
Generar espacio público para los ciudadanos y crear una red interconectada entre los mismos para generar un recorrido.



**Estrategias de densificación**  
Utilizar responsable y correctamente los lotes subutilizados, vacantes o baldíos para generar espacios mixtos.



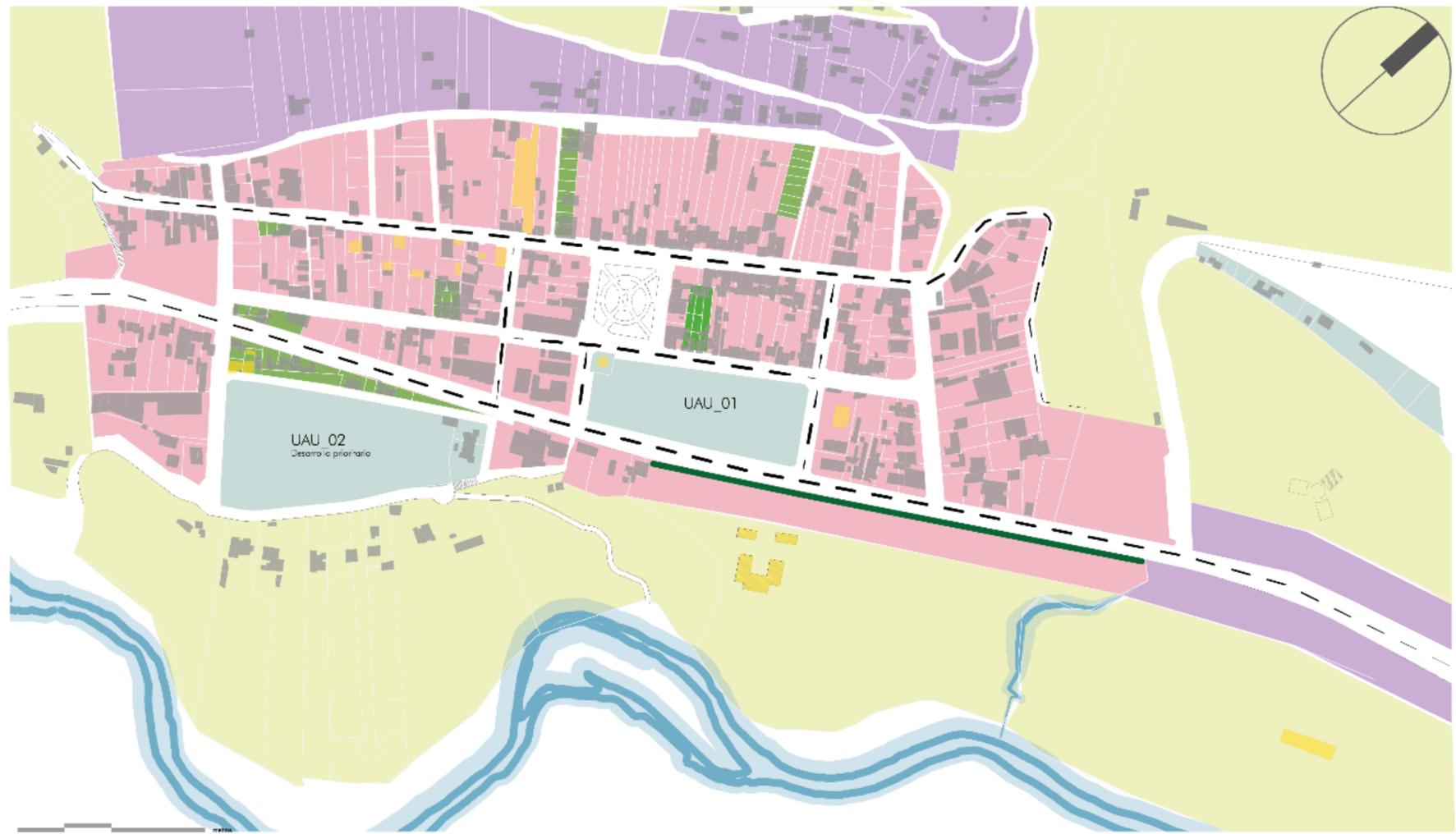
**Estrategias de morfología**  
Apoyadas en las estrategias de densificación, espacio público y movilidad; la morfología debe ser permeable, caminable y recorrible por los ciudadanos.



**Estrategias de paisaje**  
Apoyadas en las anteriores estrategias, se integran espacios residuales para conformar un solo paisaje y tratar de no modificarlo.

Figura 49. Propuesta Urbanística Atocha. Elaboración propia (2023)

# PROPUESTA NORMATIVA ATOCHA



Polígonos de Intervención Territorial Redefinidos

- RA-R-02**  
Suelo urbano  
Protección ecológica  
Tratamiento conservación  
**No edificable**
- P2-08-R30**  
Suelo urbano  
Protección de riesgos  
Tratamiento conservación  
**No edificable**
- Río Ambato**

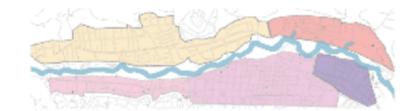
- P2-07**  
Suelo urbano  
Protección de Patrimonio histórico y cultural  
A corde con la LOOTUGS se cambiará el tratamiento urbanístico a **RENOVACIÓN**.  
Descrito así por el Art. 42 de la misma ley como:  
Aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre físico y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.  
**Edificable Básica 4 pisos**  
**Edificabilidad Máxima 6 pisos**  
**Edificabilidad Máxima Específica 8 pisos**  
Se aplicarán instrumentos de gestión de suelo, financiamiento de desarrollo urbano e intervención de la morfología urbana.

- Unidades de Actuación Urbanística**  
Supermanzanas con una área mayor a 5000 m<sup>2</sup>  
Que sean suelo subutilizado o vacante y que ayuden a mejorar la calidad de la estructura urbana del PIT  
Acorde a los artículos 48, 49 y 50 de la LOOTUGS
- Rehabilitación Patrimonial**  
Instrumento de financiamiento de desarrollo urbano.  
A cambio de la rehabilitación de patrimonio inmueble se le otorgarán beneficios específicos.  
De acuerdo al artículo 81 de la LOOTUGS y el párrafo II del PUGS Quito (2021).

- Integración Inmobiliaria**  
Lotes de dimensiones reducidas, aplicabilidad a integración inmobiliaria para implementación de proyectos urbanísticos.  
Aplicabilidad de acuerdo a los artículos 54, 55, 56 de la LOOTUGS
- Cargas y Beneficios**  
Implementaciones urbanísticas para la renovación integral de Atocha.  
De acuerdo a los artículos 45 y 46 de la LOOTUGS en donde también se señalan los beneficios.

## Regeneración Urbano Arquitectónica desde la Normativa Ecuatoriana.

Propuesta normativa para la regeneración integral de Atocha. La propuesta normativa contempla tanto el plan parcial como los instrumentos que permiten la implementación de las diferentes estrategias urbanísticas.



Aplicación de planes parciales  
Art. 32; Art. 33; Art. 35 de la LOOTUGS



Unidades de Actuación Urbanística  
Art. 48; Art. 49; Art. 50 de la LOOTUGS



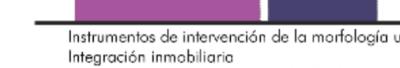
Instrumentos de gestión de suelo  
Cargas y beneficios  
Art. 45; Art. 46 de la LOOTUGS



Instrumentos de gestión de suelo  
Desarrollo prioritario  
Art. 61; Art. 64; Art. 68; Art. 70 de la LOOTUGS



Instrumentos de intervención de la morfología urbana  
Integración inmobiliaria  
Art. 54; Art. 55; Art. 56 de la LOOTUGS



Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano  
Concesión Onerosa de Derechos  
Art. 72; Art. 25; Art. 26 de la LOOTUGS

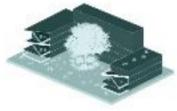


Instrumentos de financiamiento para la rehabilitación patrimonial  
Rehabilitación Patrimonial  
Art. 81 de la LOOTUGS; (Párrafo II, PUGS Quito 2021)

Figura 50. Propuesta Normativa Atocha. Elaboración propia (2023)

**Estrategias Espaciales**

Creación de varios volúmenes en lugar de uno solo, ayuda a articular, ventilar e iluminar mejor los espacios



**Estrategia Densificación**

Aumentar el número de viviendas dentro de un área específica, además de implementar diversas formas de uso



**Estrategias Funcionales**

Volumetría que permite generar espacios públicos, además de convocar varias actividades para un funcionamiento mixto



**Estrategias Iluminación**

Mayores oportunidades de iluminar y ventilar diversos espacios a través de la modulación de fachadas



**Estrategias Integración**

Creación de balcones con la intención de generar espacios al aire libre en los que se pueda aprovechar la implementación de vegetación. Terrazas verdes.



**Estrategias Movilidad**

Implementación de corredores, calles interiores y otros, para la circulación tanto vertical como horizontal. Suelen vincularse a circulaciones exteriores



**Estrategias Morfológicas**

Límite de cuatro plantas y combinarlas entre diversas actividades como: vivienda, comercio y zonas de trabajo.



**PROPUESTA MANZANA X**

**Intervención Manzana X**

En la Manzana X, actualmente en desuso por el colegio Pío X, se implementará un elemento arquitectónico con las características resaltadas en las estrategias y como éstas influyen en la generación de una manzana que beneficie la estructura urbana y las relaciones socio-espaciales.



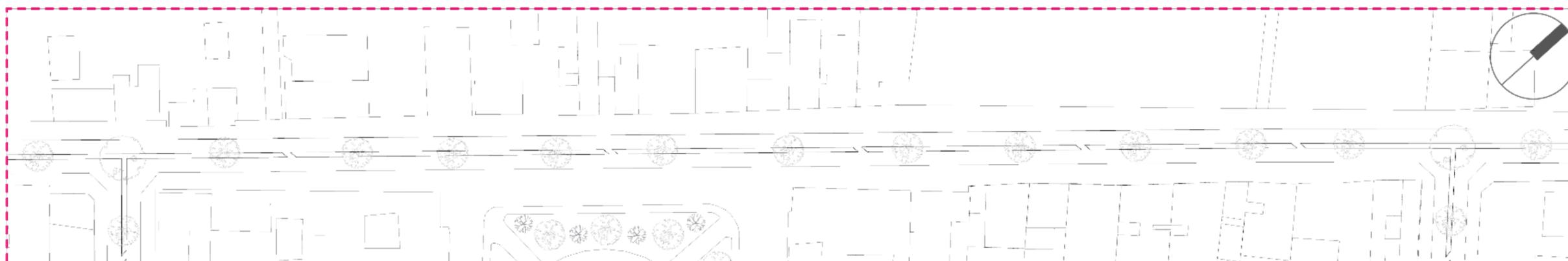
Esc\_1:700

Figura 51. Propuesta urbano-arquitectónica; Manzana X. Elaboración propia (2023)

**PROPUESTA URBANÍSTICA ATOCHA**  
**Zona Intervención 01**



Esc. 1:3000



Esc. 1:700

**AUGUSTO N. MARTÍNEZ**  
Uso peatonal de alta flujo  
Horario preliminar:  
05H00 - 22H30

Plano 1. Uso horario calle Augusto N. Martínez. Elaboración propia (2023)

**Economía**  
Principal atractivo de flujo peatonal. También pueden desarrollarse actividades recreativas, entre otras

**Peatones**  
Pueden transitar entre la acera y la zona adoquinada durante estas horas

**Uso horario de sendas peatonales**  
Hacia el interior del barrio, con le objetivo de aumentar la peatonalidad y la intensidad de uso del espacio público; se peatonaliza temporalmente las calles Augusto N. Martínez, Virgen del Sol, Himno Nacional, Mentor Mera, Elegías, A la Costa y Cumanda



Esc\_1:700

**AUGUSTO N. MARTÍNEZ**  
Uso peatonal de alto flujo  
Horario preliminar:  
05H00 - 22H30

**Vehículos**  
Principalmente de los habitantes de Atocha, quienes ya poseen este medio de transporte

**Peatones**  
Durante estas horas, se prioriza el uso de la acera peatonal



Esc\_1:700

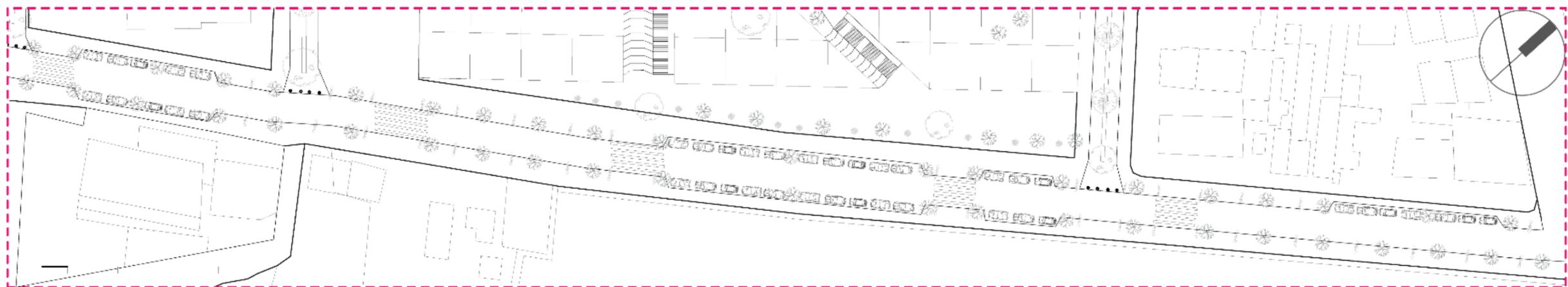
**AUGUSTO N. MARTÍNEZ**  
Vehicular menor  
Horario preliminar:  
22H30 - 05H00

# PROPUESTA URBANÍSTICA ATOCHA

## Zona Intervención 02



Esc\_1:3000



Esc\_1:1200

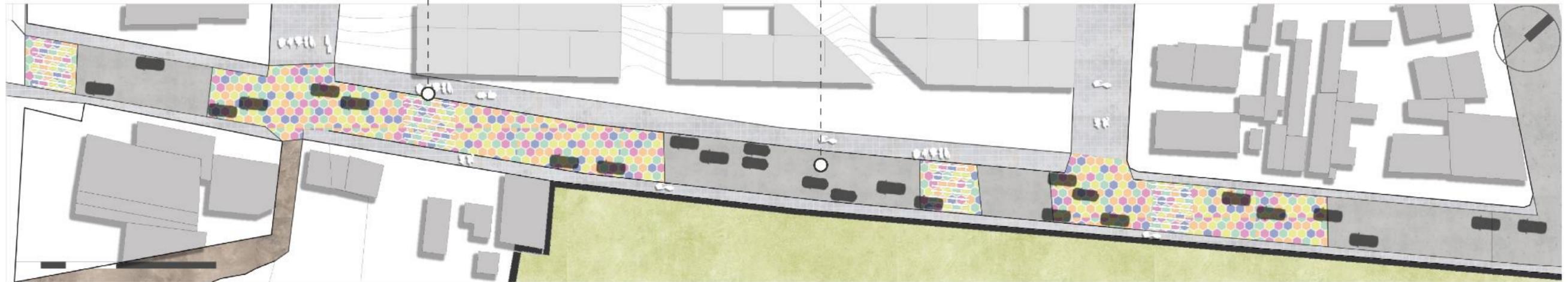
**AV. RODRIGO PACHANO**  
Alto flujo vehicular, avenida principal  
de Atocha.  
Intervención Elapa\_02

Plano 3. Estrategias Movilidad; Av. Rodrigo Pachano. Elaboración propia (2023)

**Estrategia de movilidad**  
Inicialmente se partirá del urbanismo táctica para la implementación de áreas seguras para el tránsito peatonal

**Vehículos**  
La Av. Rodrigo Pachano posee cuatro carriles con una afluencia alta de vehículos

**Estrategias de movilidad**  
Implementación de estrategias de movilidad por etapas, para la correcta implementación de las mismas. Se busca reducir la velocidad vehicular y reducir el riesgo de los peatones al cruzar la calle. Implementado en la Av. Rodrigo Pachano



Esc. 1:1200

**AV. RODRIGO PACHANO**  
Alto flujo vehicular, avenida principal de Atocha.  
Intervención Etapa\_01

**Estrategia de movilidad**  
Pasos cebra correctamente señalados, con clara visibilidad para los conductores y peatones. Se implementarán semáforos con interruptores de cambio de acuerdo al peatón

**Vehículos**  
Zonas de parqueadero delimitadas correctamente para un mejor uso de la calle

**Acera**  
Aumento de la dimensión de la acera para disminuir la extensión de calle a cruzar



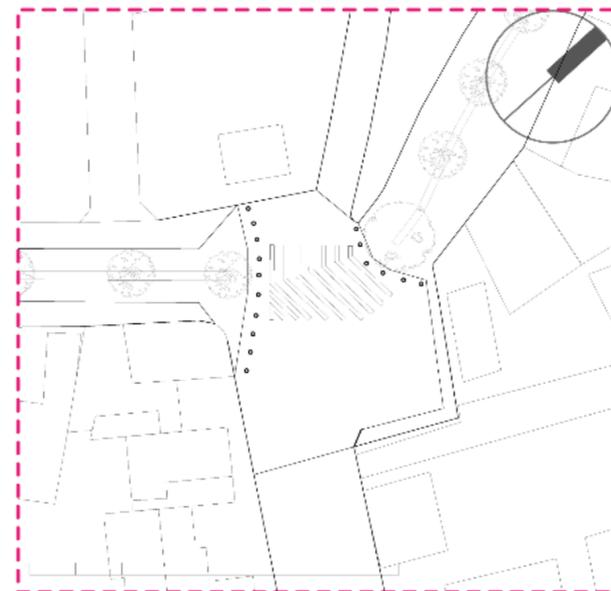
Esc. 1:1200

**AV. RODRIGO PACHANO**  
Aplicación de estrategias de movilidad definitivas (pacificación vial)  
Intervención Etapa\_02

Plano 4. Implantación Av. Rodrigo Pachano. Elaboración propia (2023)



Esc. 1:3000



Esc. 1:250

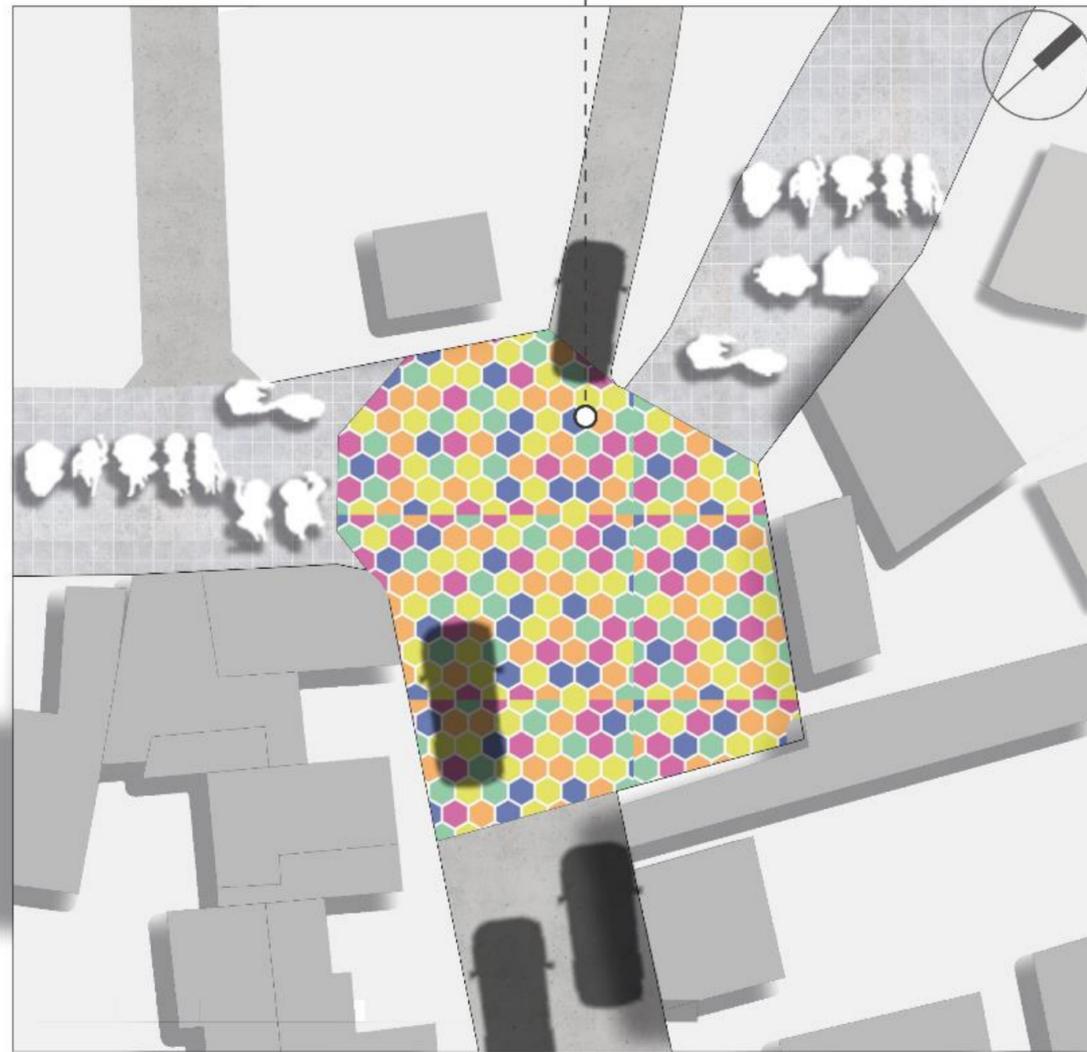
**INTR. LA HEROÍNA, VIRGEN DEL SOL Y CATECISMO**  
Flujo vehicular medio, intersección riesgosa  
Intervención Etapa\_02

Plano 5. Estrategias Movilidad Intr. calles La Heroína, Virgen del Sol y Catecismo. Elaboración propia (2023)

**Estrategias de movilidad**

Implementación de estrategias de movilidad en la intersección entre las calles La Heroína, Catecismo y Virgen del Sol. Esto mejorará la capacidad de tránsito peatonal entre las calles Catecismo y Virgen del Sol

**Urbanismo Táctico**  
Implementación de coloración en calle para mantener alerta a los conductores y darles el mensaje de que algo sucede en esta área

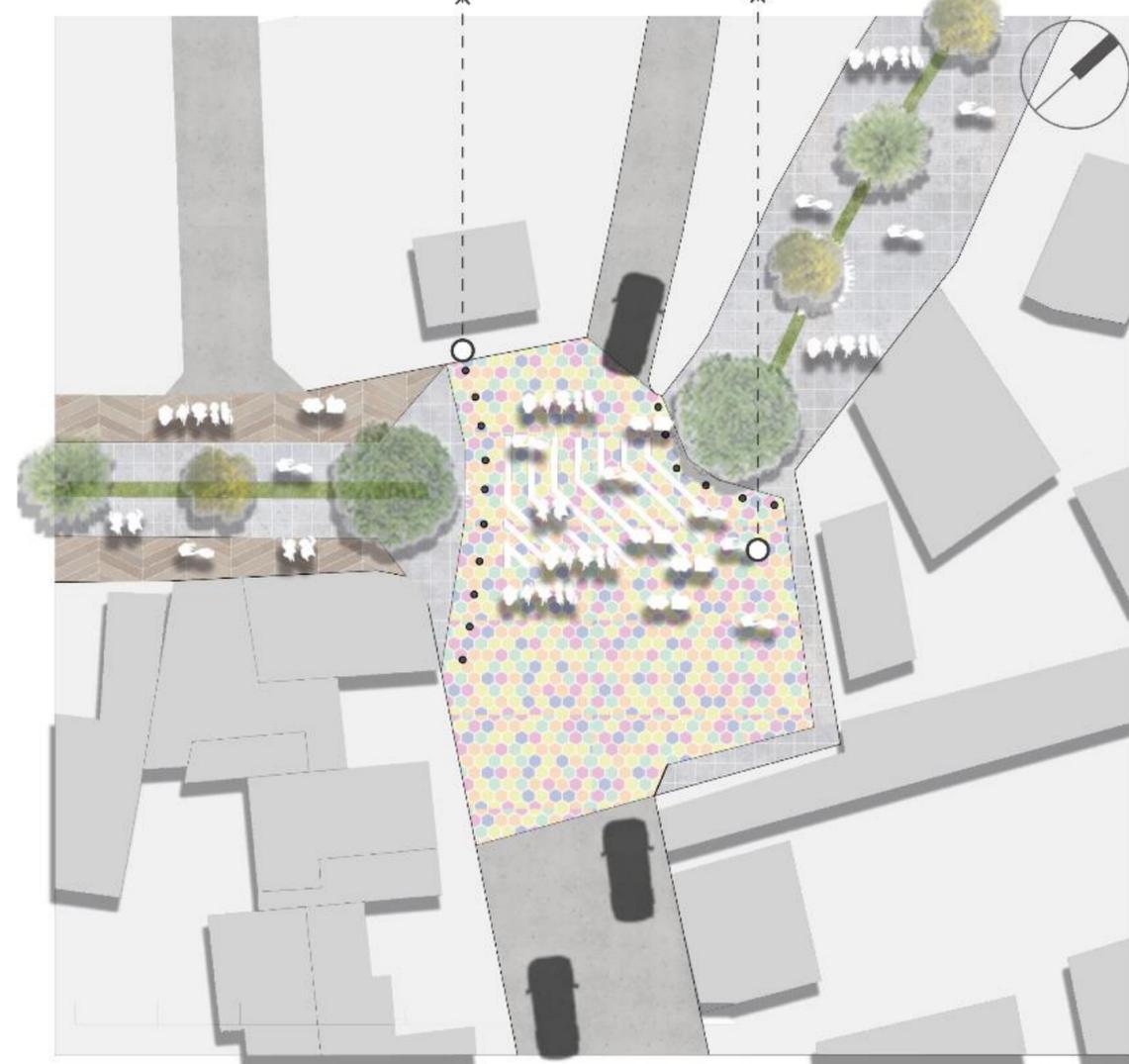


Esc\_1:250

**INTR. LA HEROÍNA, VIRGEN DEL SOL Y CATECISMO**  
Flujo vehicular medio, intersección riesgosa  
Intervención Etapa\_01

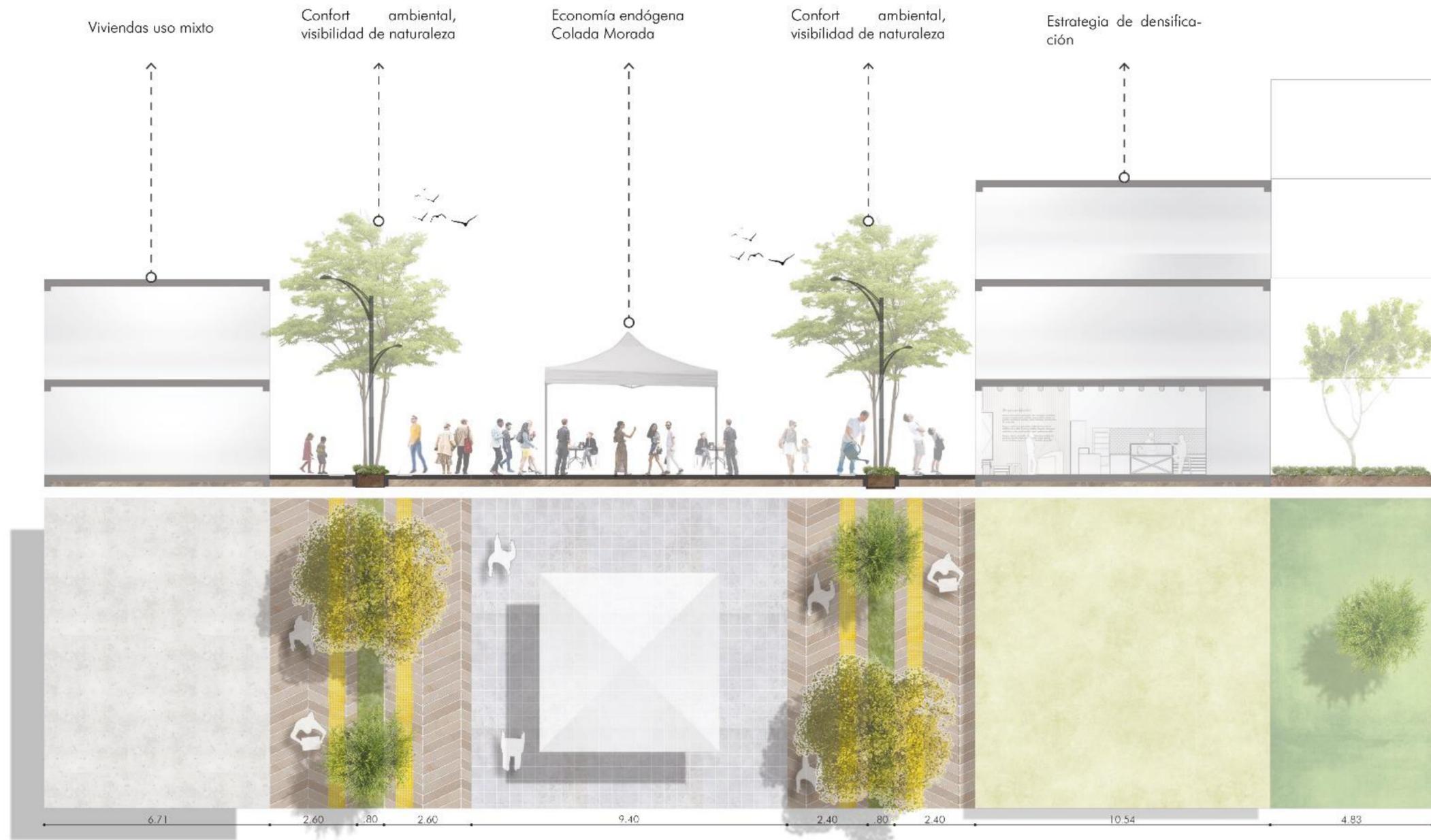
**Prioritario**  
Bloqueadores de calle que evitan la circulación vehicular durante ciertas horas del día

**Urbanismo Táctico**  
Mantener elemento de alerta para los vehículos y pasos cebra correctamente señalados



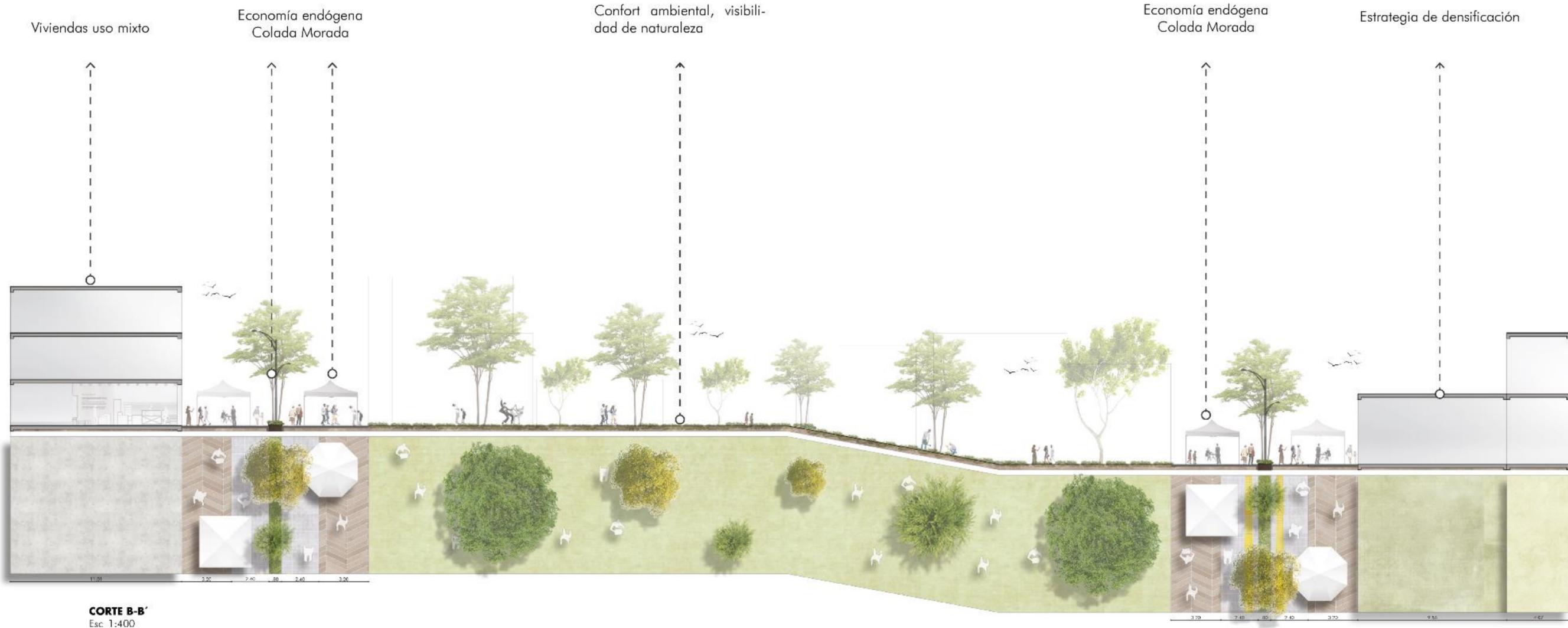
Esc\_1:250

**INTR. LA HEROÍNA, VIRGEN DEL SOL Y CATECISMO**  
Disminución de velocidad en la intersección  
Intervención Etapa\_02

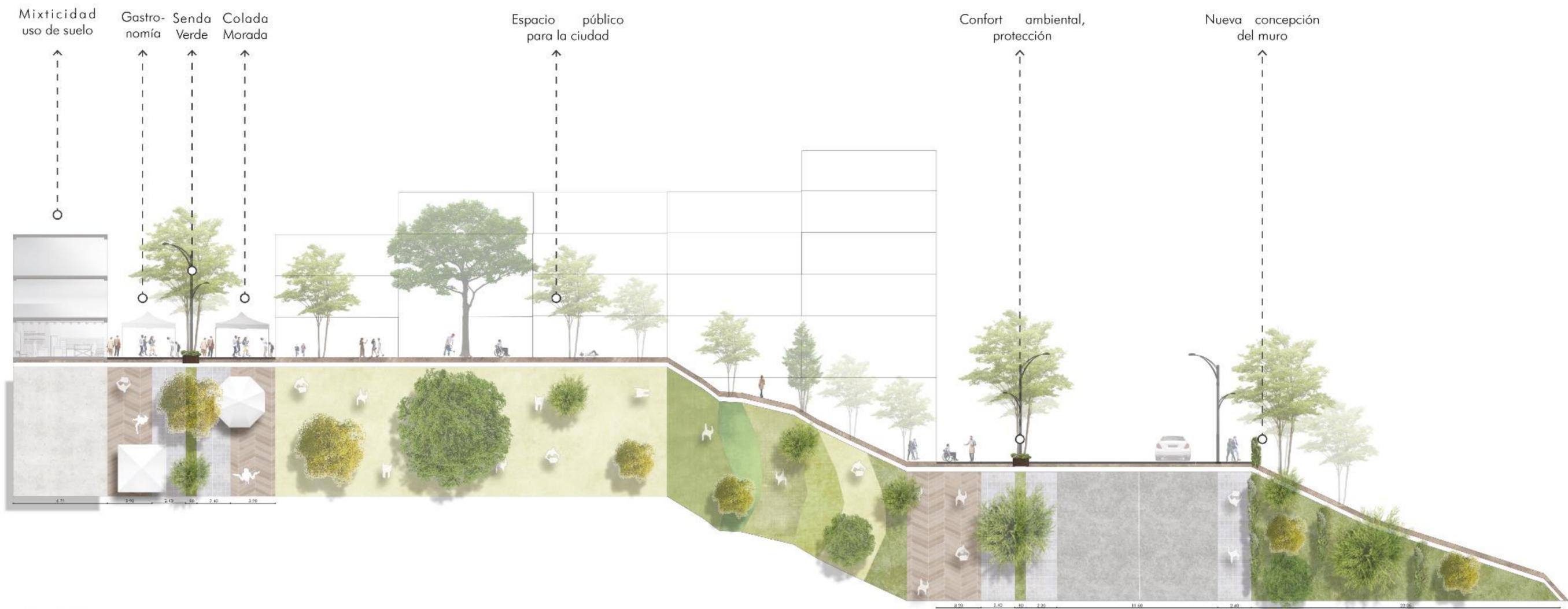


**CORTE A-A'**  
Esc\_1:200

Plano 7. Corte urbano, calle Virgen del Sol; interior barrio. Elaboración propia (2023)



Plano 8. Corte urbano, calles Virgen del Sol hasta Himno Nacional; interior barrio. Elaboración propia (2023)



**CORTE C-C'**  
Esc\_1:200

Plano 9. Corte urbano, calles Himno Nacional hasta Rodrigo Pachano; interior-exterior barrio. Elaboración propia (2023)

**Calle Mentor Mera\_Atocha**



Plano 10. Collage calle Mentor Mera; acceso al barrio. Elaboración propia (2023)

**Calle Virgen del Sol\_Atocha**

La ciudad para caminar

Economía endógena  
Colada Morada

Vegetación como parte del  
recorrido

Nuevas formas de venta



Plano 11. Collage calle Virgen del Sol; interior barrio. Elaboración propia (2023)

**PROPUESTA NORMATIVA ATOCHA**

**Axonometría de propuesta normativa**  
 Propuesta normativa en donde se contemplan tanto elementos de ley superior (LOOTUGS), así como elementos de la ley normativa local (PUGS-A)

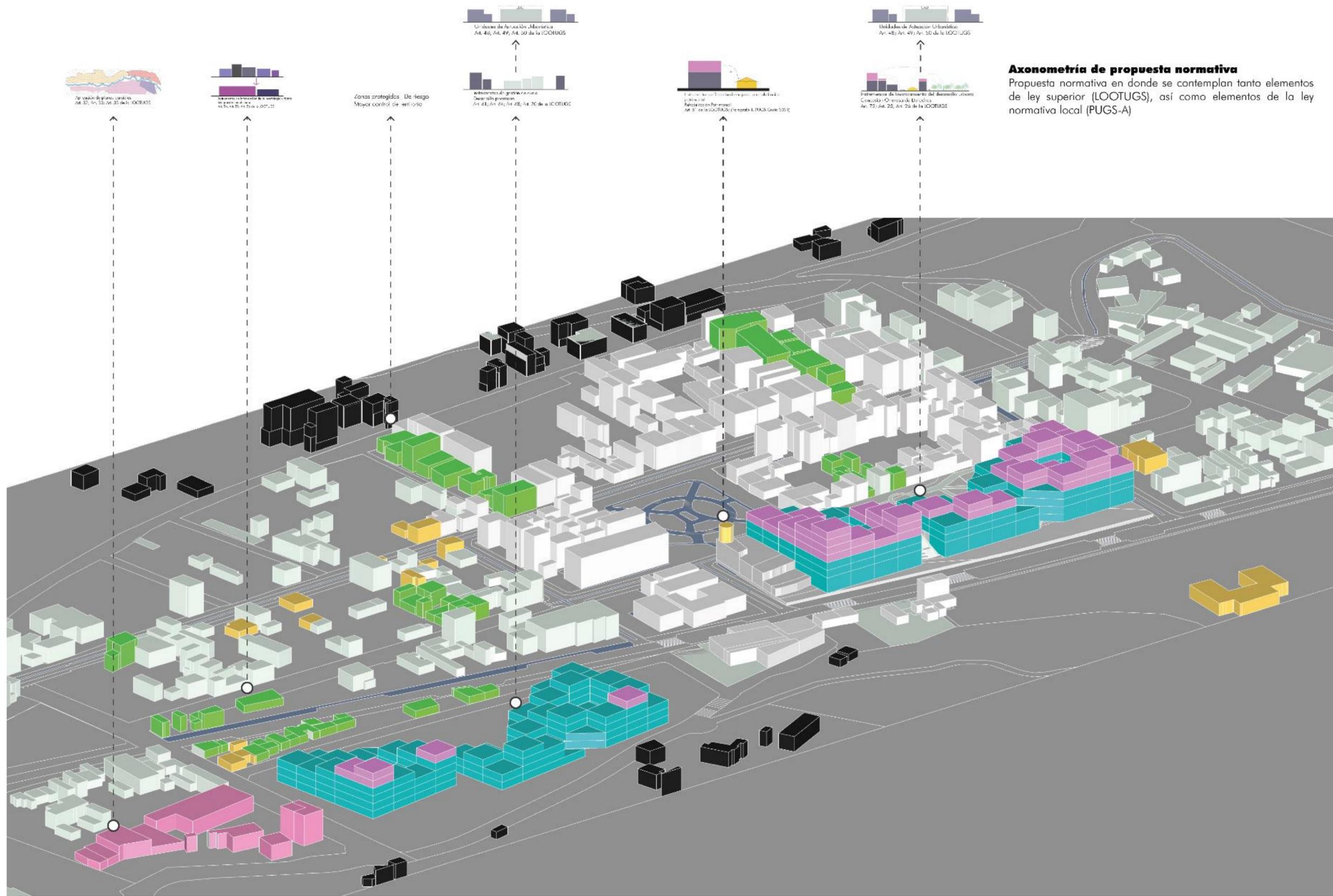


Figura 52. Propuesta Normativa Atocha; axonometría. Elaboración propia (2023)

## PROPUESTA NORMATIVA ATOCHA

**Axonometría de propuesta normativa**  
Propuesta normativa en donde se contemplan tanto elementos de ley superior (LOOTUGS), así como elementos de la ley normativa local (PUGS-A)

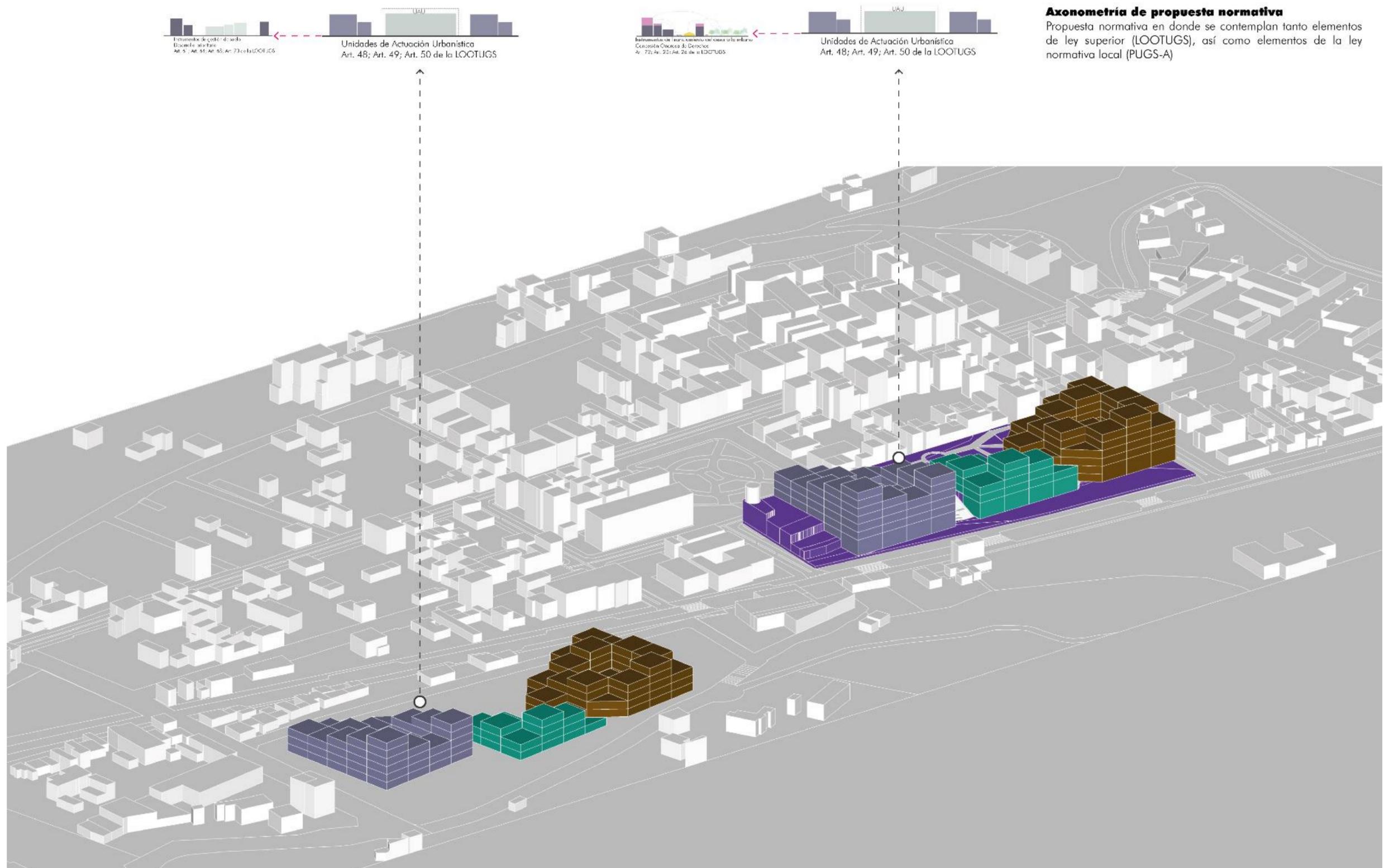


Figura 53. Propuesta Normativa Atocha; Unidades de Actuación Urbanística. Elaboración propia (2023)

## PROPUESTA MANZANA X

### Intervención Manzana X

En la Manzana X, actualmente en desuso por el colegio Pio X, se implementará un elemento arquitectónico con las características resaltadas en las estrategias y como éstas influyen en la generación de una manzana que beneficie la estructura urbana y las relaciones socio-espaciales.



Esc. 1:700

Plano 12. Propuesta Manzana X. Elaboración propia (2023)

## PROPUESTA MANZANA X

### Relaciones Espacio-Funcionales

Análisis tanto de las relaciones funcionales que suceden en el interior del barrio como de la posición espacial en la que se encuentran. Además, se analiza la permeabilidad del espacio público y la relación que debería existir para conectar estos.

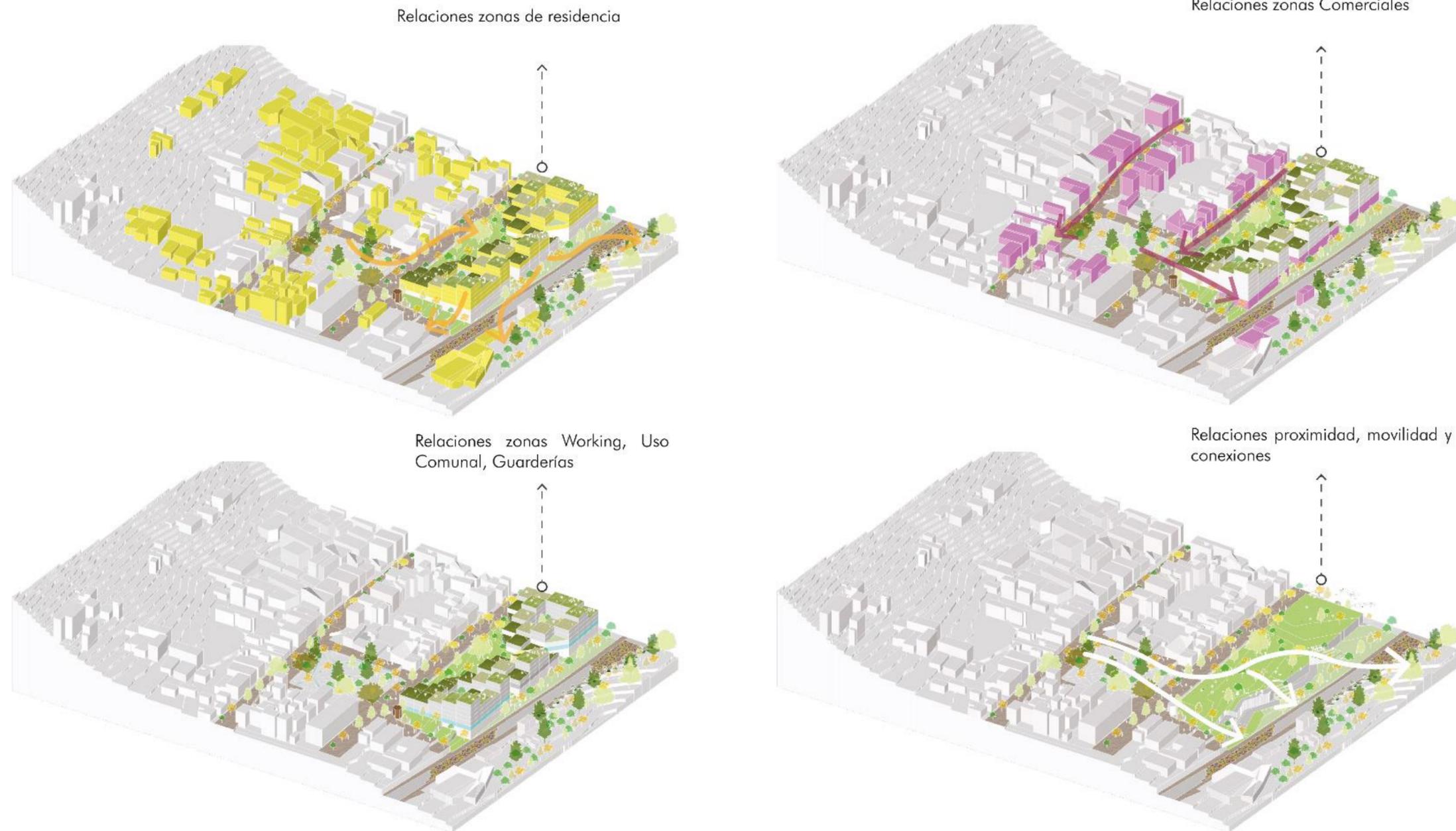


Figura 54. Relaciones espacio-funcionales; Manzana X. Elaboración propia (2023)

## PROPUESTA MANZANA X

### Funcionalidad

Despiece de distribución de funcionalidades; comercio, oficinas-coworking-comunitario y viviendas.

Se puede apreciar las perforaciones para patios interiores y la doble altura para zonas de comercio.

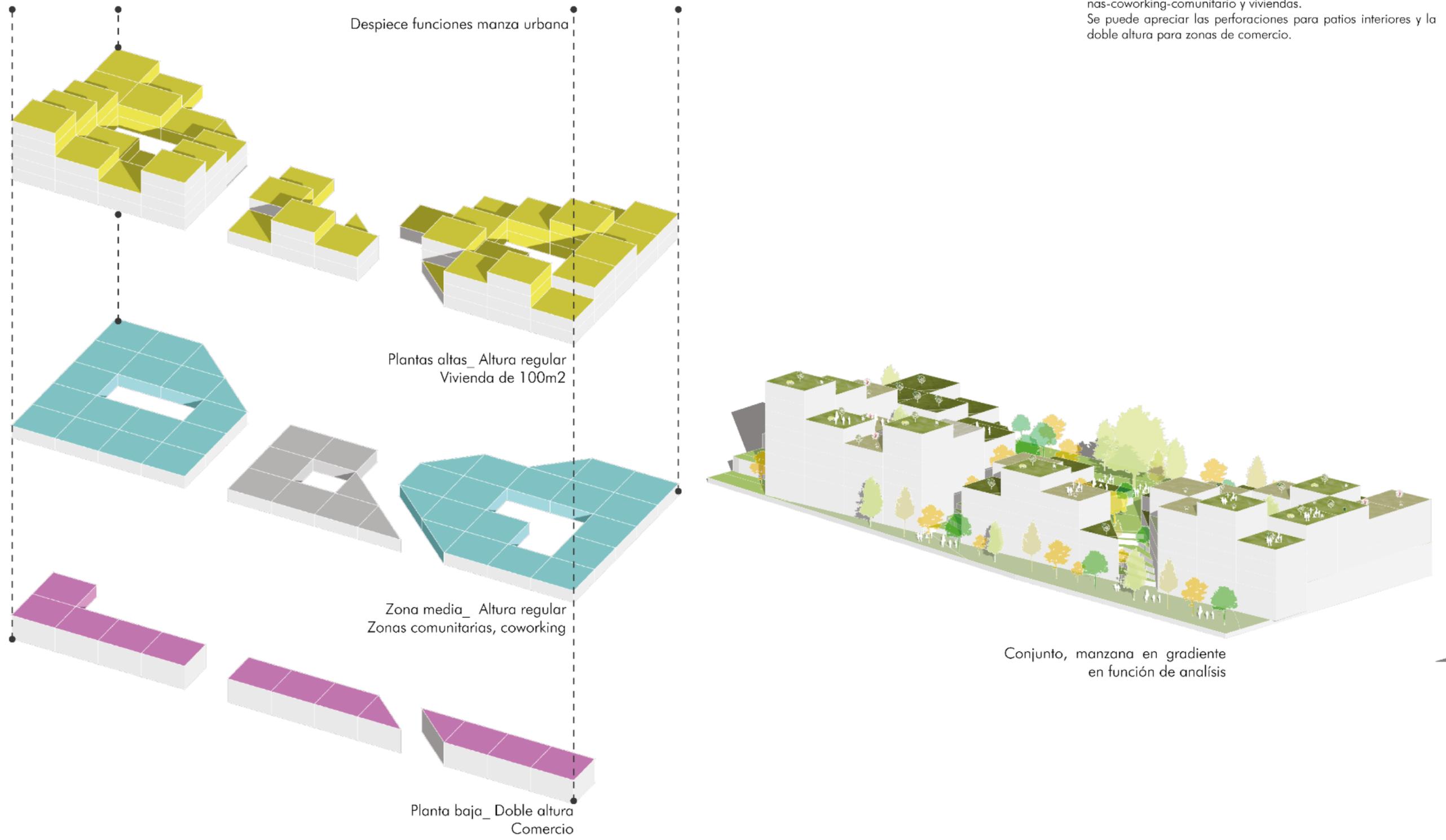


Figura 55. Diagrama usos; Manzana X. Elaboración propia (2023)

## PROPUESTA MANZANA X

### Relaciones y Funcionalidad

De acuerdo a lo analizado anteriormente, los espacios deberían distribuirse de manera ascendente comenzando con el comercio a doble altura, zonas de coworking, comunitarias y oficinas, finalizando con viviendas aterrazadas.

Además, se mantienen conceptos como la circulación a través de toda la manzana, espacio público y vegetación tanto en el interior de cada volumen arquitectónico, como en las áreas públicas

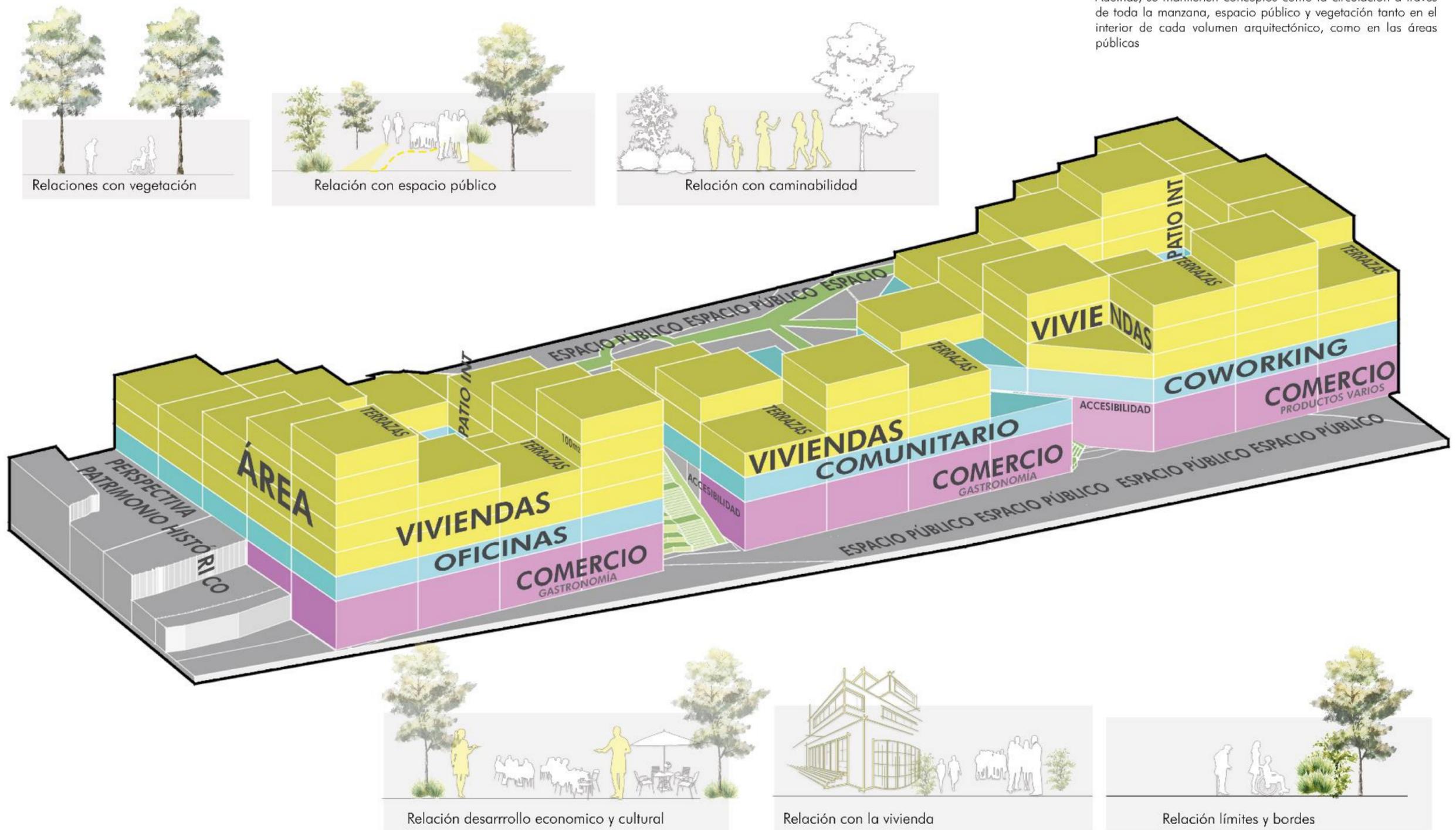


Figura 56. Axonometría relaciones espaciales-usos; Manzana X. Elaboración propia (2023)

## PROPUESTA MANZANA X

### Intervención Manzana X

Propuesta de amanzanamiento que contiene los resultados de los análisis presentados anteriormente en conjunto con la aplicación de estrategias tanto urbanas, arquitectónicas y normativas.

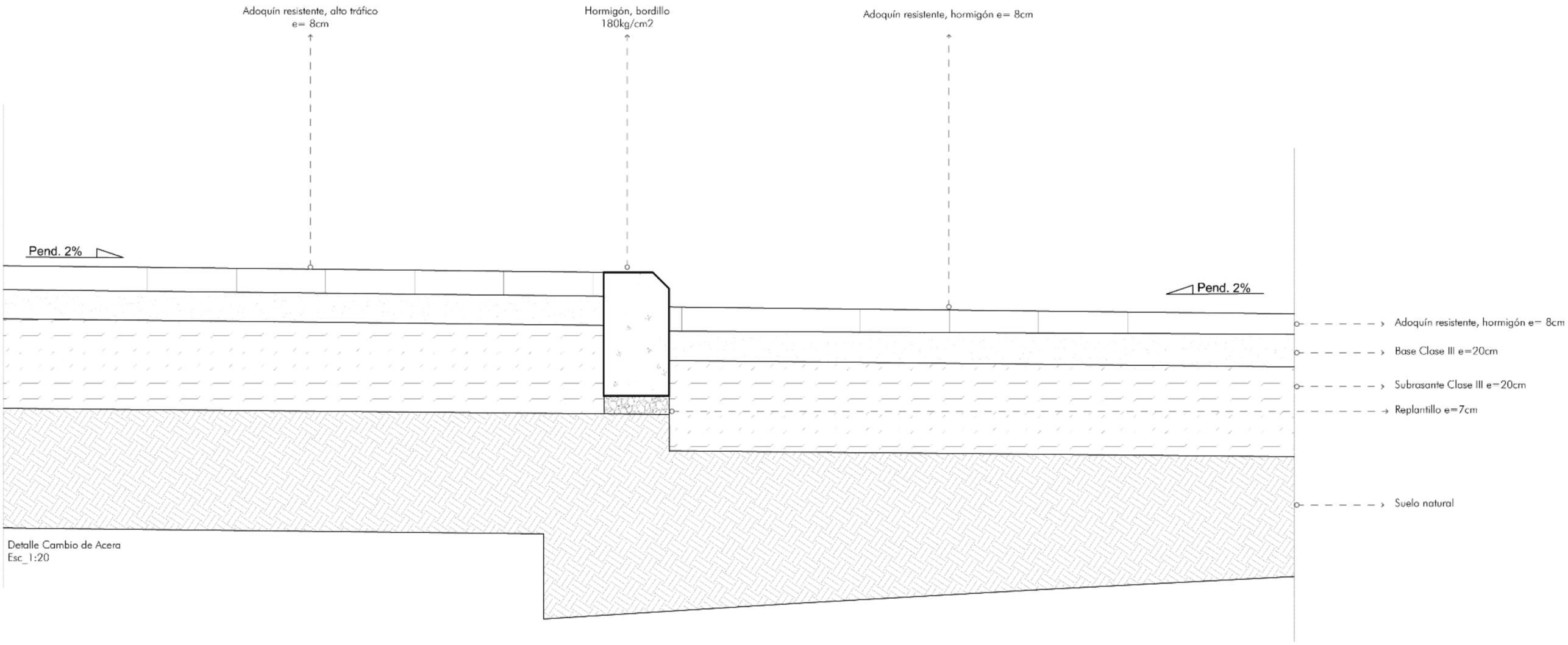


Emplazamiento  
Propuesta Manzana X

Calle Rodrigo Pachano

Figura 57. Axonometría propuesta manzana X. Elaboración propia (2023)

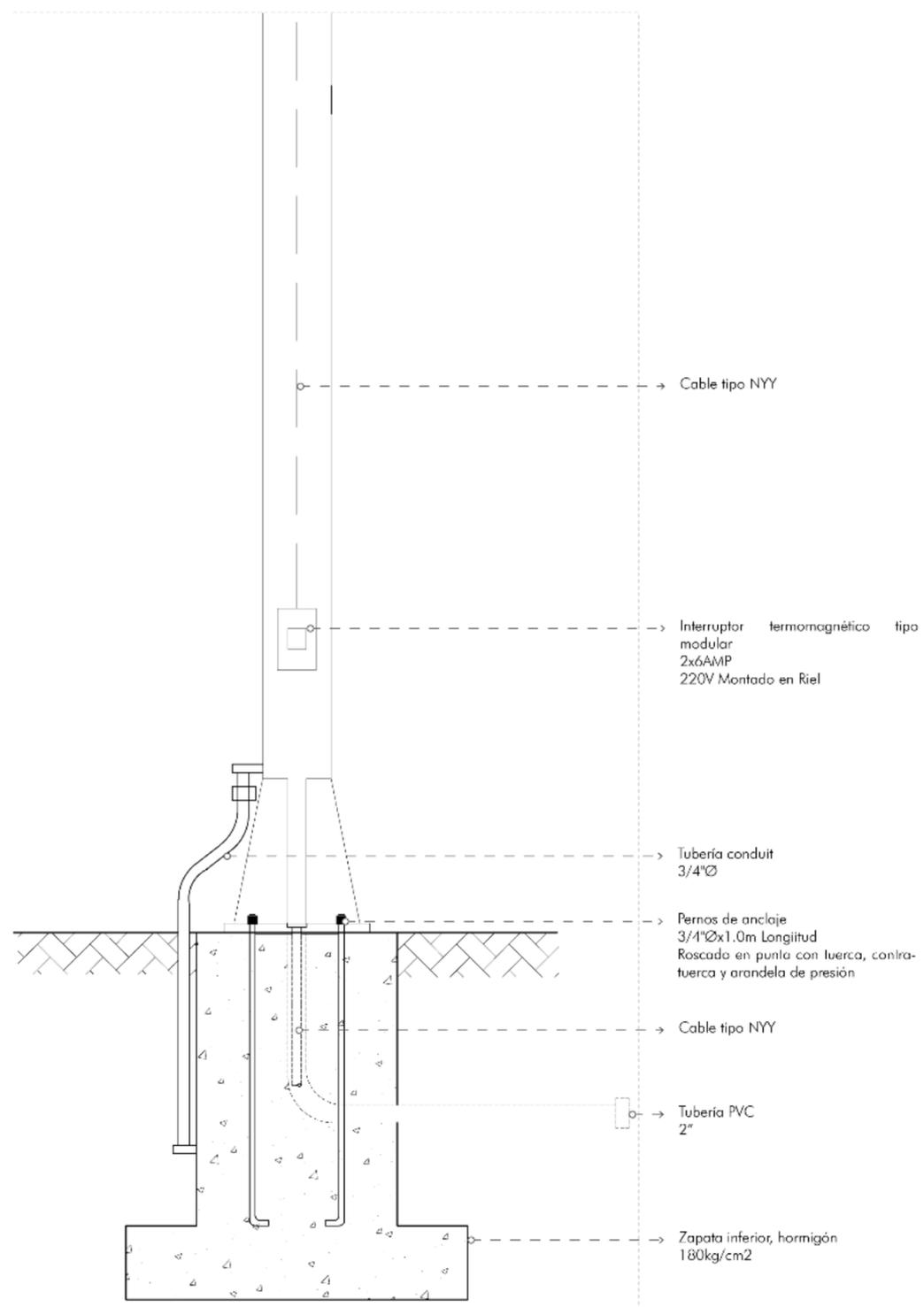
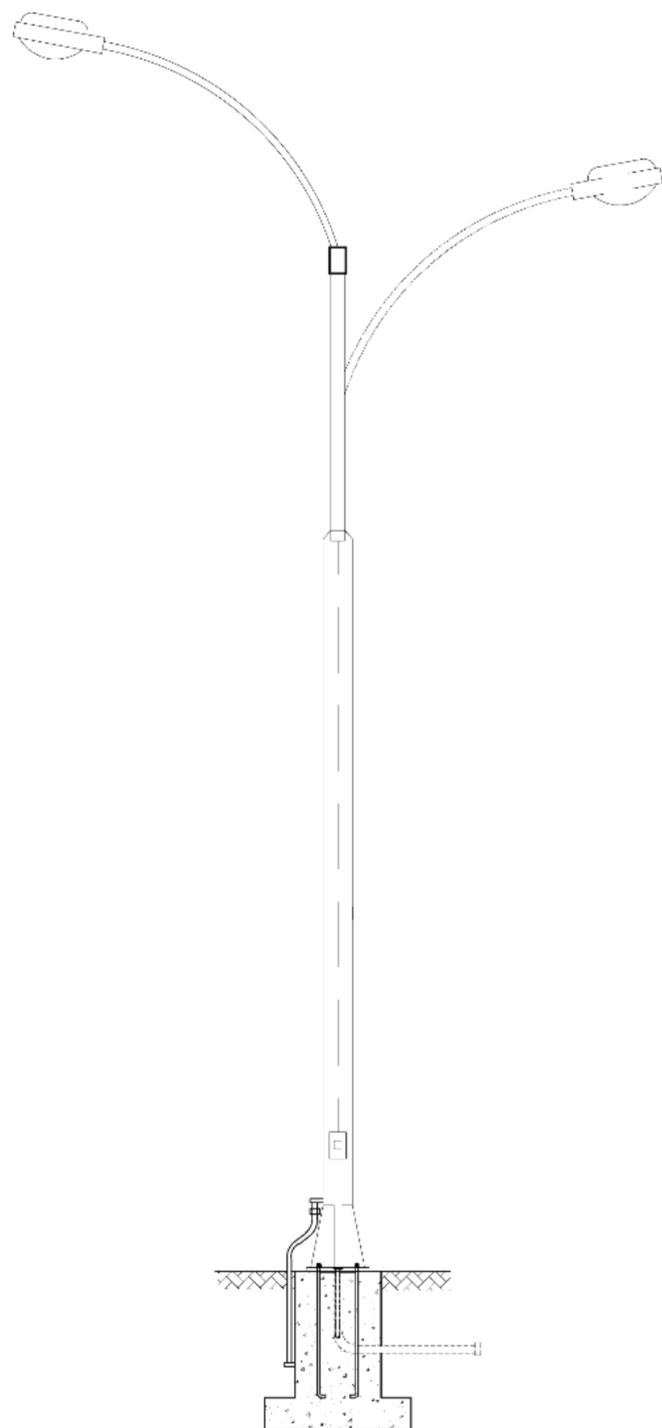
**Aceras y pisos**  
Cambio de aceras, pisos y detalles de sustratos



Plano 13. Detalle cambio de aceras y pisos. Elaboración propia (2023)

**Luminaria pública**

Detalle de luminaria doble, nuevas instalaciones para área pública



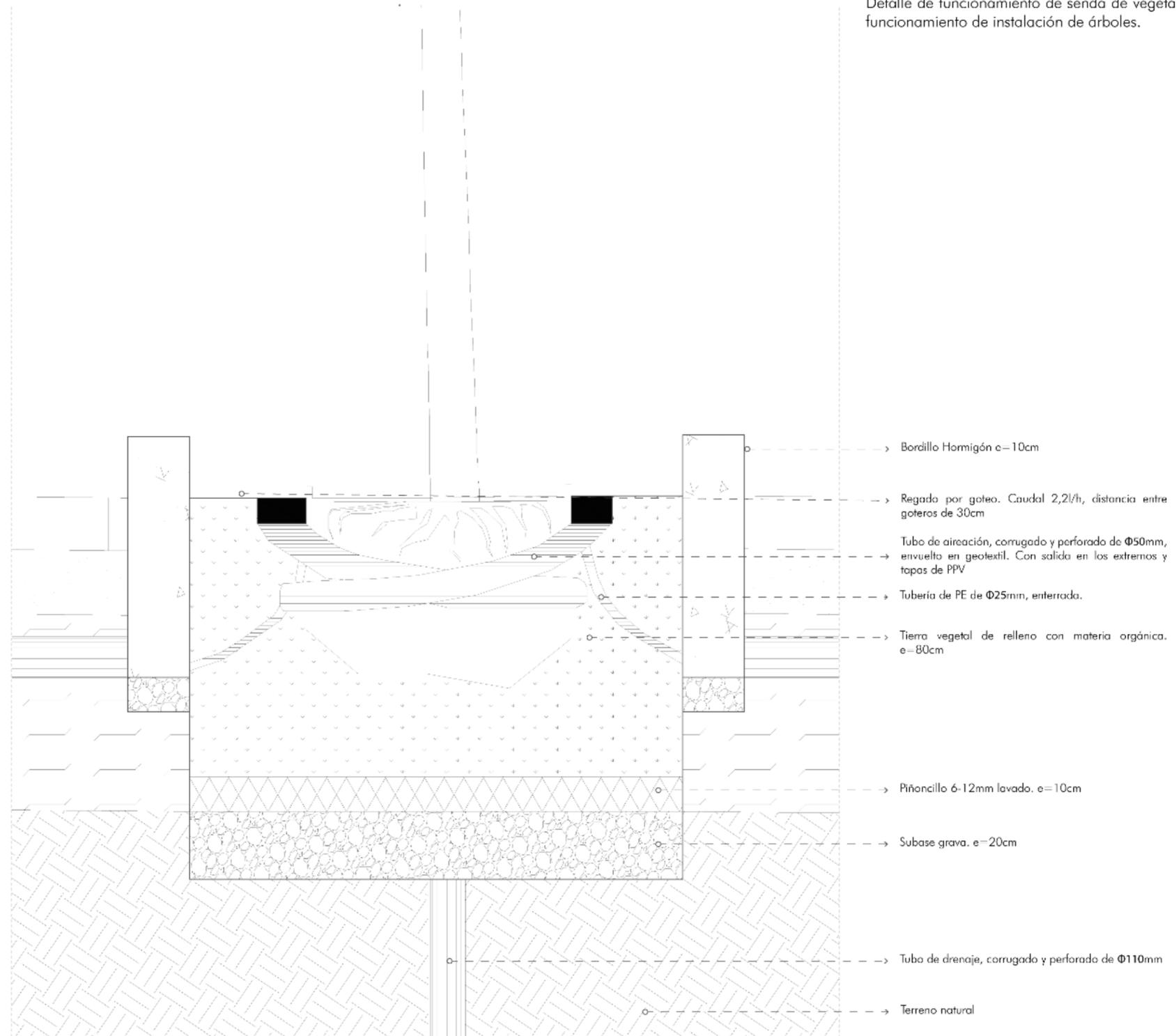
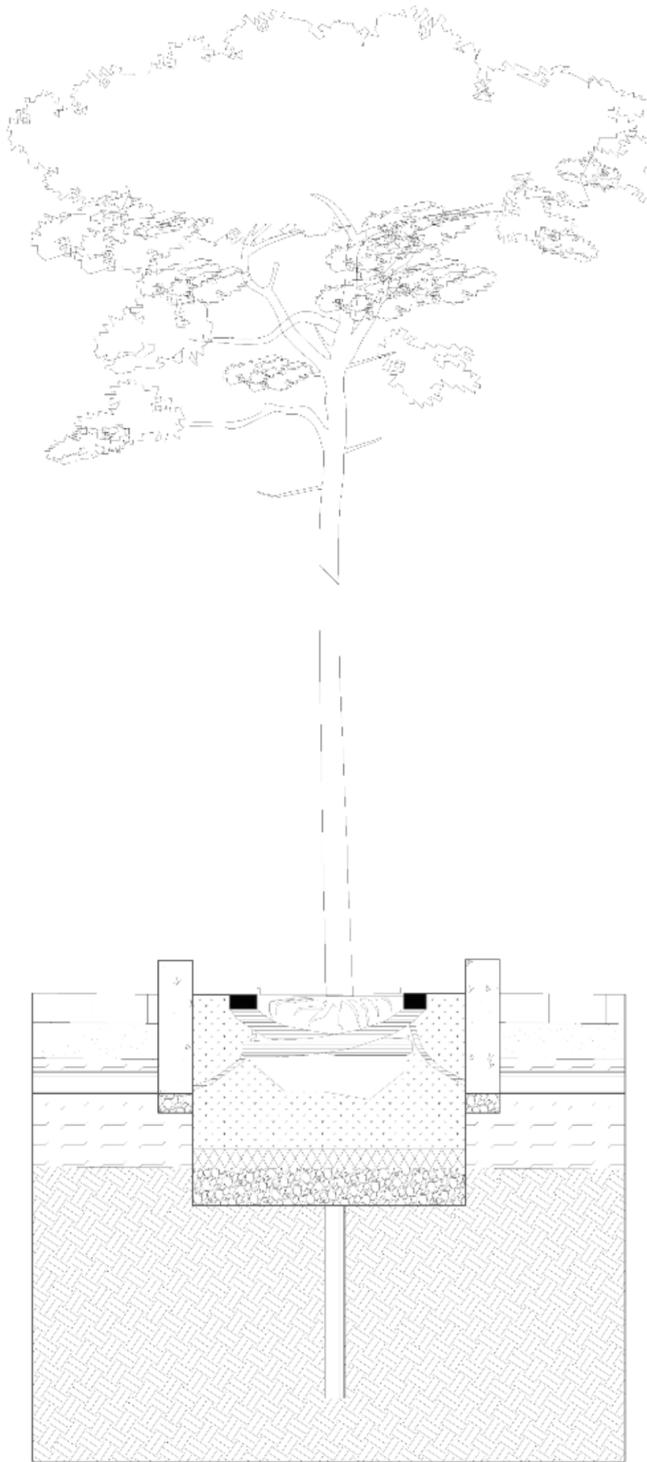
Detalle Luminaria Pública  
Fsc\_1:20

Plano 14. Detalle luminaria pública. Elaboración propia (2023)

## DETALLES CONSTRUCTIVOS

### Senda Vegetación\_ Instalación árboles

Detalle de funcionamiento de senda de vegetación, irrigación y funcionamiento de instalación de árboles.



Detalle Senda Vegetación  
Esc\_1:10

Plano 15. Detalle Senda vegetación; instalación-funcionamiento. Elaboración propia (2023)

## CAP V CONCLUSIONES

### 5.1. Discusión final

Atocha es una parroquia tan pequeña en extensión como un barrio, ubicada al noreste de la ciudad de Ambato. Aunque posee un carácter de área turística por su proximidad a zonas como la Quinta La Liria, el Jardín Botánico y el Río Ambato, no cuenta con respaldo gubernamental para mejorar las condiciones del espacio público, la estructura urbana y las áreas de tránsito tanto vehicular como peatonal. Además, existen problemas evidentes desde la perspectiva normativa-legislativa como las implicaciones entre los PITS (teórico) y la realidad construida.

Para la presente propuesta, fue fundamental entender qué instrumentos y herramientas son necesarias para implementar estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas en barrios consolidados; pero para ello, primero se delimitó el territorio y los problemas que llevan al mismo a encontrarse en un estado de degradación, posteriormente, delimitar cuáles son las estrategias implementables y finalmente definir qué instrumentos y herramientas normativas-legislativos benefician a que estas estrategias tengan mayores oportunidades de éxito.

Se entiende entonces que las zonas en donde se aplica la regeneración urbano-arquitectónicamente son aquellas áreas consolidadas en donde las actividades sociales y económicas se han perdido o bajado su intensidad; lo que permitirá la restauración de tales dinámicas. En Atocha, la depredación del espacio público por actividades económicas, la falta de incentivos y la pérdida de la morfología urbana han llevado a que la intensidad de uso se vea afectada. Las actividades socioeconómicas están allí, pero las dinámicas socioespaciales se han mermado con el pasar del tiempo y el poco interés de las autoridades gubernamentales. Entonces, los principales problemas a los que se enfrenta Atocha como territorio son; el suelo subutilizado o vacante, construcción clásica evitativa, zonas con baja intensidad de uso y, normativa mal aplicada y poco articulada con el territorio.

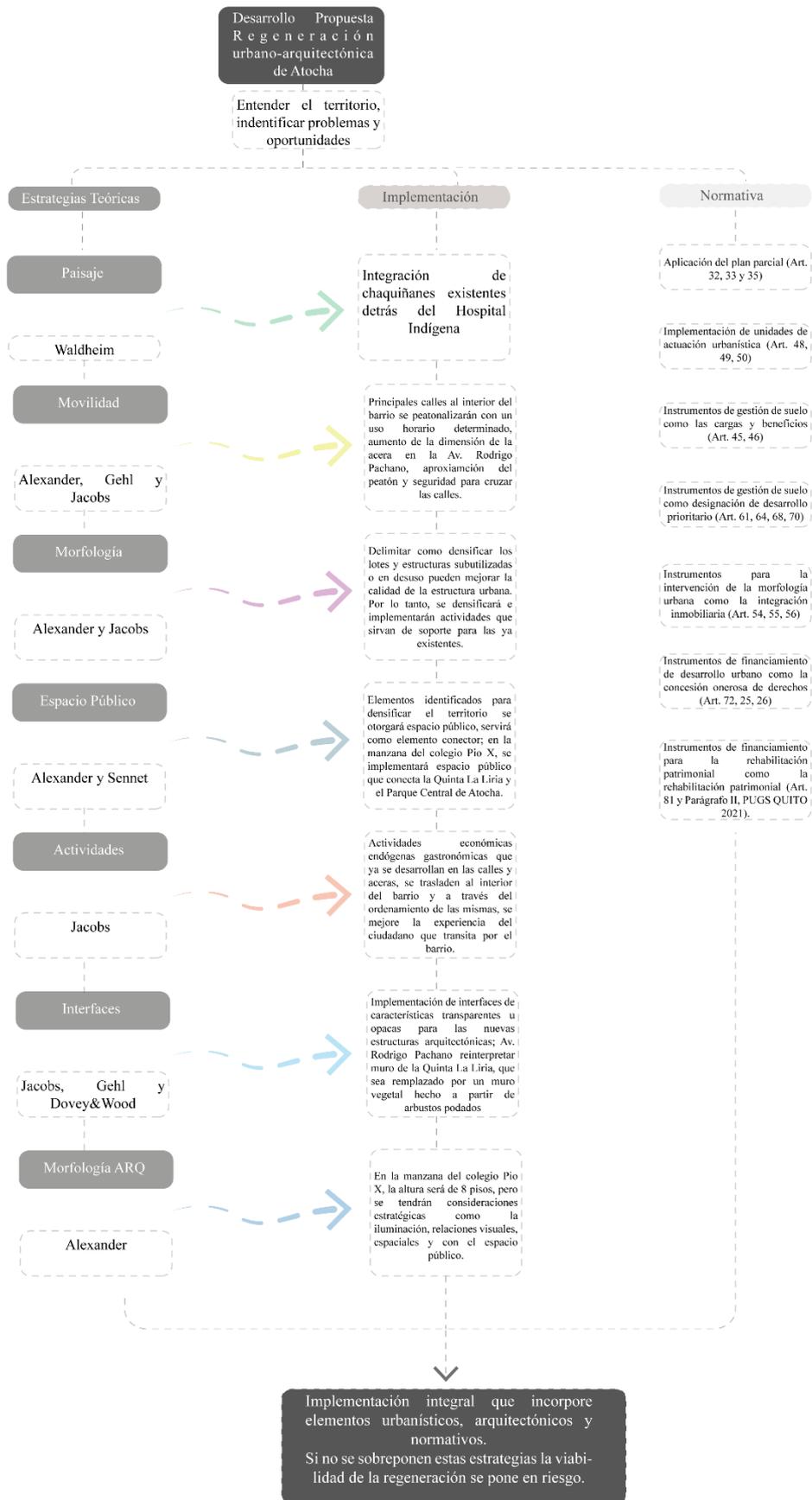


Figura 58. Discusión Final; sobreposición de elementos. Elaboración propia (2023)

Para regenerar el entorno consolidado se han postulado dinámicas socioespaciales que involucren actividades económicas, sociales y constructivas. En este ámbito, Waldheim (2006), en *Landscape Urbanism Reader* menciona al paisaje como un elemento integrado por el espacio público, pero también por los elementos residuales. Bajo este ámbito es importante señalar la integración de los chaquiñanes existentes detrás del Hospital Indígena que se posa sobre la Av. Rodrigo Pachano; estos elementos se integran a la concepción del entorno público y configuran la imagen del barrio desde la peatonalidad.

Alexander et al. (1980) propone en su libro *Lenguaje de Patrones* que deberán existir calles peatonales, y una clara diferenciación entre todas las vías, entre peatonales, vehiculares de alto y bajo flujo. Además, propone la exclusividad temporal para el uso peatonal creando recorridos entre diferentes actividades. Ante conceptos de movilidad, Gehl (2010) en *Ciudades para la Gente*, propone que para peatonalizar las calles y aceras se deberá generar actividades que inviten a los ciudadanos a recorrer la ciudad. Jacobs, en *Vida y Muerte de las Grandes Ciudades*, propone que para que las calles se mantengan con un alto tránsito peatonal, se deberá generar seguridad para los mismos y que esta seguridad únicamente será generada por el interés de recorrer el territorio. Entonces, estos autores coinciden en el hecho de que para que las zonas peatonales se mantengan activas y con un alto flujo deberán contener actividades atractivas para los ciudadanos, pero además se deberán acotar con las cualidades del territorio. En la propuesta, la peatonalidad es un eje fundamental de la movilidad, pues las principales calles al interior del barrio se peatonalizarán con el objetivo de aumentar la intensidad de uso y mejorar las oportunidades del crecimiento de la economía endógena derivada de la gastronomía. Sin embargo, para que este tipo de estrategias tenga éxito se debe afianzar en otros elementos como la peatonalización temporal durante las 05H00 hasta las 10H00 al interior del barrio y el aumento de la acera con estrategias de pacificación para la Av. Rodrigo Pachano, de esta manera no solo se asegura que la peatonalidad y el uso responsable del vehículo, sino también la seguridad de los transeúntes sobre avenidas con alto flujo vehicular como la Av. Pachano.

En el ámbito morfológico, autores como Alexander et al. (1980), propone que las comunidades no deberán ser mayores a 7K habitantes y que se deberán emplazar sobre anillos distribuidos de densidad; mientras que Jacobs (1961) propone que la multiplicación de actividades que se desarrollen en el barrio son las principales influyentes en la vida que tenga el mismo. En este ámbito, para el territorio sobre el que se posa la propuesta, es difícil identificar cuántos habitantes de manera exacta viven, pero es importante delimitar como densificar los lotes y estructuras subutilizadas o en desuso pueden mejorar la calidad de la estructura urbana. Por lo tanto, se densificará e implementarán actividades que sirvan de soporte para las ya existentes.

En cuanto a espacio público, Alexander et al. (1980), propone que del suelo total disponible únicamente el 9% deberá ser destinado a parqueaderos, mientras que Sennet (2019) en La Ciudad Ideal propone cocer las brechas a través de la inclusión de nuevo espacio público. En este ámbito, en Atocha se propone la implementación de un parqueadero comunitario, aprovechando de esa manera el espacio público en las calles; además en la Av. Rodrigo Pachano que suele ser utilizada como parqueadero, se implementarán parqueaderos adosados a la acera por lo que la calle se reducirá a dos carriles. En los elementos identificados para densificar el territorio, se otorgará espacio público para la ciudad que servirá como elemento conector con otros espacios de esta misma índole; en la manzana del colegio Pio X, se implementará espacio público que conecta la Quinta La Liria y el Parque Central de Atocha.

Respecto a actividades, Jacobs (1961) propone que las principales actividades urbanas se desarrollen sobre las calles y aceras en beneficio de intensificar el uso del espacio público; para esto se deberán desarrollar una gran cantidad de actividades de diversa índole. En la zona de intervención, se propone que las actividades económicas endógenas gastronómicas que ya se desarrollan en las calles y aceras se trasladen al interior del barrio y a través del ordenamiento de las mismas, se mejore la experiencia del ciudadano que transita por el barrio.

Para regenerar el entorno urbano también es necesario entender como la arquitectura también puede mejorar la experiencia del ciudadano. Para este efecto, Gehl (2010) propone que los bordes (fachadas) deberán ser blandos, transparentes, opacos o interactivos para que le den la oportunidad a los ciudadanos de apreciar las actividades que suceden en el interior del elemento arquitectónico. Para estos efectos Jacobs (1961) propone que deberán estar compuestas primordialmente de aberturas o zonas en donde los habitantes puedan ver hacia el exterior; de la misma forma estas aberturas deberán estar orientadas hacia las calles y aceras, lo que ella propone son fachadas transparentes para mantener los ojos en las calles. Dovey & Wood (2014) en su estudio acerca de interfaces destacan que las mismas dependen de lo que se busque transmitir al peatón, pero recomiendan las opacas-transparentes que sean fáciles de recorrer visualmente y que inviten al ciudadano a explorar el espacio arquitectónico. Todos los autores anteriormente mencionados concluyen en que las interfaces a nivel arquitectónico deberán invitar al peatón a mostrar interés por lo que sucede en los elementos arquitectónicos, ya sea por cuestiones comerciales, de actividad o de seguridad. Para conseguir estos efectos, en la propuesta se contempla la implementación de interfaces de características transparentes u opacas para las nuevas estructuras arquitectónicas; así mismo en la Av. Rodrigo Pachano se propone reinterpretar el muro que encierra la Quinta La Liria, debido a que pertenece a patrimonio ecológico, se busca que este muro impermeable sea remplazado por un muro vegetal hecho a

partir de arbustos podados; de esta manera se invita al ciudadano primero a recorrer visualmente el elemento patrimonial y en segunda instancia a ingresar y recorrer espacialmente el mismo.

Finalmente, Alexander et al. (1980) propone morfológicamente que el límite de altura con el que se debería construir de cuatro plantas y se deberán combinar actividades como vivienda, trabajo, comercio y recreación de manera estratégica. Aunque Alexander propone únicamente cuatro plantas, no contempla elementos como el paisaje urbano, la configuración del terreno por la topografía y los costos-beneficios inmobiliarios; por este motivo junto a otras estrategias normativa se propone que el límite máximo con la debida justificación con el que se podrá construir en altura en Atocha será de 8 pisos, siendo 4 pisos la altura edificable básica, 6 pisos la altura edificable máxima y 8 pisos la altura máxima específica. En la manzana del colegio Pio X, la altura será de 8 pisos, pero se tendrán consideraciones estratégicas como la iluminación, relaciones visuales, espaciales y con el espacio público; además el desnivel existente en la manzana es de seis metros desde la calle Himno Nacional hasta la Av. Rodrigo Pachano.

Existen otras estrategias tanto urbanas como arquitectónicas que se mencionan en el capítulo III, estrategias de intervención, que están estrechamente relacionadas con las propuestas de manera teórica. Sin embargo, es importante resaltar las estrategias normativas que permiten que la regeneración urbana sea viable y práctica.

El elemento principal puesto en efecto para la implementación de la propuesta en Atocha es la LOOTUGS; de la misma se resaltan elementos como la aplicación del plan parcial (Art. 32, 33 y 35), la implementación de unidades de actuación urbanística (Art. 48, 49, 50), instrumentos de gestión de suelo como las cargas y beneficios (Art. 45, 46) y la designación de desarrollo prioritario (Art. 61, 64, 68, 70), instrumentos para la intervención de la morfología urbana como la integración inmobiliaria (Art. 54, 55, 56) instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano como la concesión onerosa de derechos (Art. 72, 25, 26) e instrumentos de financiamiento para la rehabilitación patrimonial como la rehabilitación patrimonial (Art. 81 y Parágrafo II, PUGS QUITO 2021). Estos elementos son fundamentales para la rehabilitación integral del territorio, pues vinculan cada uno de los elementos urbanos y arquitectónicos con los normativas y los facultan para el desarrollo.

Para la implementación de una propuesta de regeneración urbano-arquitectónica es necesario tener en cuenta los elementos estratégicos teóricos urbanos y arquitectónicos, y también los elementos normativos-legislativos, pues la regeneración del territorio debe ser integral. Mientras los elementos estratégicos urbano-arquitectónicos dictarán como se

desarrollará la intervención, los elementos normativos-legislativos serán la directriz que facultará tales desarrollo y velará por que la implementación de los mismos sea equitativa en el territorio.

## **5.2. Conclusiones**

La presente investigación ha abordado la regeneración urbano-arquitectónica en la parroquia de Atocha, una zona con potencial turístico pero que enfrenta diversas problemáticas en cuanto a su espacio público, estructura urbana y áreas de tránsito vehicular y peatonal. A través del análisis y la interpretación de resultados, se identificaron los principales obstáculos que han llevado a la degradación del territorio y se propusieron estrategias para su rehabilitación integral.

La discusión final permitió comprender la importancia de la integración de dinámicas socioespaciales y actividades económicas, sociales y constructivas para lograr una regeneración exitosa. Se destacó la relevancia de la peatonalidad como eje fundamental de la movilidad en la parroquia, lo que requerirá de medidas como la peatonalización temporal de ciertas áreas y la pacificación de avenidas con alto flujo vehicular. Asimismo, se enfatizó en la necesidad de densificar el territorio y mejorar la calidad de la estructura urbana, aprovechando el espacio público existente y creando nuevos espacios de integración con otros lugares de interés.

En cuanto a la arquitectura, se puso énfasis en la importancia de las fachadas como elementos que invitan al ciudadano a interactuar con el entorno y a participar en las actividades que suceden en el interior de los edificios, así como la conformación morfológica en función de elementos como las relaciones visuales, espaciales y socioeconómicos. Además, se planteó la relevancia de respetar la identidad patrimonial de ciertas zonas, como la Quinta La Liria, mediante intervenciones que permitan su apreciación visual y su acceso para el disfrute de la comunidad.

Finalmente, se destacó la relevancia de los instrumentos normativos-legislativos, como la LOOTUGS, como pilares fundamentales para la viabilidad y el éxito de la regeneración propuesta. Estos instrumentos proporcionan las directrices y regulaciones necesarias para que las estrategias implementadas sean equitativas y beneficiosas para toda la comunidad.

En conjunto, la investigación ofrece una propuesta sólida e integral para la regeneración de la parroquia de Atocha, abordando aspectos urbanos y arquitectónicos, así como elementos normativos para su puesta en marcha. Se espera que esta propuesta contribuya a mejorar las condiciones del territorio, promoviendo una mayor intensidad de uso, el crecimiento de la

economía endógena y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. La rehabilitación de Atocha no solo beneficiará a sus residentes, sino también a los visitantes y turistas que buscan disfrutar de su potencial turístico. La integración de dinámicas socioespaciales y actividades diversas garantizará un entorno vibrante y atractivo, respetando su identidad cultural y patrimonial. Asimismo, se espera que esta investigación inspire futuras investigaciones y proyectos de regeneración urbana en otras áreas con desafíos similares, contribuyendo así al desarrollo sostenible de la ciudad y el bienestar de sus habitantes.

### **5.3. Recomendaciones**

Se recomienda el fortalecimiento del respaldo gubernamental: Es crucial que las autoridades gubernamentales brinden un mayor apoyo y respaldo a las iniciativas de regeneración urbano-arquitectónica en la parroquia de Atocha. Se deben asignar recursos adecuados y desarrollar programas de financiamiento que impulsen la implementación de las estrategias propuestas.

Es esencial promover la colaboración entre los sectores público y privado para llevar a cabo proyectos de regeneración de manera efectiva. Incentivar la participación de inversionistas y empresas privadas en la rehabilitación de áreas específicas diversificará las fuentes de financiamiento y acelerará el proceso de transformación.

La promoción de la movilidad sostenible debe ser una prioridad en la regeneración de Atocha. Se sugiere crear más áreas peatonales, ciclovías y espacios para el uso compartido de bicicletas y patinetas eléctricas para facilitar el acceso y la circulación dentro del barrio.

La protección y conservación del patrimonio cultural y natural de Atocha son fundamentales para mantener su identidad y atractivo turístico. Se deben establecer medidas específicas para preservar los lugares de interés histórico y paisajístico.

Es necesario establecer incentivos para la densificación responsable en áreas seleccionadas de Atocha. Estos incentivos deben estar acompañados de regulaciones claras que aseguren una planificación adecuada y eviten el impacto negativo en la calidad de vida de los habitantes.

Se recomienda implementar políticas de seguridad urbana que fomenten la iluminación adecuada, la presencia policial y la colaboración ciudadana en la prevención del delito. La implementación de la propuesta de regeneración urbano-arquitectónica debe ir acompañada de un seguimiento y evaluación constante para medir su efectividad y realizar ajustes necesarios.

Las lecciones aprendidas y resultados obtenidos de la regeneración de Atocha pueden ser valiosos para aplicar en otros barrios o sectores con problemáticas similares. Es importante documentar y difundir las experiencias para su replicación en otras zonas urbanas.

Se debe abordar la regeneración urbana desde una perspectiva sostenible, considerando aspectos sociales, económicos y ambientales. Todas las acciones implementadas deben buscar equilibrar el desarrollo urbano con la protección del medio ambiente, la inclusión social y la generación de beneficios a largo plazo para la comunidad.

## BIBLIOGRAFÍA

- Águeda, B. (2009). *Evolución urbana y memoria de la ciudad industrial. Futuros para la ciudad de Detroit*. Cuaderno de Investigación Urbanística, 63.
- Alarcón, J. (2020). *La ciudad compacta y la ciudad dispersa: Un enfoque desde las perspectivas de convivencia y sostenibilidad*. Revista San Gregorio, 1(1). <https://doi.org/10.36097/rsan.v1i39.871>
- Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M., Jacobson, M., Angel, S., & Fiksdahl-King, I. (1980). *El lenguaje de patrones*.
- Ángeles, J. (2011). *Ciudades Romanas*. Universidad Autónoma de México. Recuperado 2022, de [http://zaloamati.azc.uam.mx/bitstream/handle/11191/4196/Ciudades\\_romanas.pdf?sequence=1](http://zaloamati.azc.uam.mx/bitstream/handle/11191/4196/Ciudades_romanas.pdf?sequence=1)
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión De Suelo (LOOTUGS)*. Registro Oficial Suplemento 790 de 05-jul.-2016. Tomado de: [http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/images/stories/lotaip/2021/Literal\\_a2/Lootugs.pdf](http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/images/stories/lotaip/2021/Literal_a2/Lootugs.pdf)
- Belén, M. (2020) "*Corredor Metropolitano de Quito: Un plan integral y sostenible para articular la ciudad*". ArchDaily Colombia. ISSN 0719-8914. Accedido el 23 Nov 2022. <<https://www.archdaily.co/co/945143/corredor-metropolitano-de-quito-un-plan-integral-y-sostenible-para-articular-la-ciudad>
- Bjarke Ingels Group. (2020). *Toyota Woven City*. Recuperado de: <https://big.dk/#projects-twc>
- Buzai, G. (2009). *Análisis Espacial con Sistemas de Información Geográfica. Sus cinco conceptos fundamentales*. Tomado de: [https://www.researchgate.net/publication/298420203\\_Analisis\\_Espacial\\_con\\_Sistemas\\_de\\_Informacion\\_Geografica\\_Sus\\_cinco\\_conceptos\\_fundamentales](https://www.researchgate.net/publication/298420203_Analisis_Espacial_con_Sistemas_de_Informacion_Geografica_Sus_cinco_conceptos_fundamentales)
- Casino, D. (2013). *Robin Hood Gardens: una interpretación desde el pensamiento topográfico de los Límites Romani* (1.a ed.). ETSAM. [https://oa.upm.es/45180/1/INVE\\_MEM\\_2013\\_245455.pdf](https://oa.upm.es/45180/1/INVE_MEM_2013_245455.pdf)
- CIAM. (1933). Carta de Atenas (L. Corbusier, Ed.; 1.a ed.). CIAM. [https://blogs.ead.unlp.edu.ar/planificacionktd/files/2013/08/1942\\_carta\\_de\\_atenas-1933.pdf](https://blogs.ead.unlp.edu.ar/planificacionktd/files/2013/08/1942_carta_de_atenas-1933.pdf)
- Ciocoletto, A., Gutiérrez Valdivia, B., & Ortiz Escalante, S. (2013). *Vivir en áreas residenciales monofuncionales desde la perspectiva de género* (1.a ed.) [CORE]. Muxí Zaida. <https://core.ac.uk/download/pdf/301204034.pdf>
- Coello, M. (2017). *Laboratorio artístico y cultural*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador; Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes. Vol 1. Quito. Tomado de: <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/13620/VOLUMEN%20I%20-%20Laboratorio%20Art%20C3%ADstico%20y%20Cultural-Monserrath%20Coello.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008* (Ecuador). Tomado de: [https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador\\_act\\_ene-2021.pdf](https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf)
- Corredor Latitud 0°. (2020). *Corredor Metropolitano de Quito: Concurso de ideas*. Recuperado de: <https://www7.quito.gob.ec/ProyectosCorredorMetropolitano/YB41/CORREDOR%20LATITUD%20CERO.%20Plan%20Especial%20de%20Intervenci%C3%B3n.pdf>
- Couch, C., Fraser, C. y Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Oxford, Reino Unido: Blackwell Publishing Company Ltd.
- Cruz Petit, Bruno. (2014). *Las relaciones entre sociedad, espacio y medio ambiente en las distintas conceptualizaciones de la ciudad. Estudios demográficos y urbanos*, 29(1), 183-205. Recuperado en 02 de mayo de 2023, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0186-72102014000100183&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102014000100183&lng=es&tlng=es).
- Delgado, O., Toledo, E., Quinde, T., & Vélez, B. (2017). *Planificación territorial a través de las categorías de ordenación de uso y ocupación del suelo. Caso cantón Pucará, Azuay* (1.a ed.). Revista GEOESPACIAL. <https://journal.espe.edu.ec>
- Dovey, Kim & Wood, Stephen. (2015). *Public/private urban interfaces: type, adaptation, assemblage. Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*. <https://doi.org/10.1080/17549175.2014.891151>
- Fanning, D. M. (1967). *Families in flats. BMJ*, 4(5576), 382-386. <https://doi.org/10.1136/bmj.4.5576.382>
- Flores&Prats Archs. (2011). *Projects: Building 111*. Recuperado de: <https://floresprats.com/archive/edificio-111/>
- Flores&Prats. (2013). *"Edificio 111 / Flores& Prats"*. ArchDaily en Español. ISSN 0719-8914. Accedido el 16 Nov 2022. <<https://www.archdaily.cl/cl/02-231856/edificio-111-flores-prats>
- GAD Distrito Metropolitano de Quito. (2019). *Proyectos Eco-Eficientes ZUAE. Ordenanza Metropolitana No.003*. Tomado de: <https://www.ecp.ec/wp-content/uploads/2020/08/ORD-MET-2019-003-PROYECTOS-ECO-EFICIENTES-ZUAE-.pdf>
- GAD Municipalidad de Ambato. (2015). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Ambato*. Diagnostico Territorial. Tomado de: <https://n9.cl/hq3zt>
- GAD Municipalidad de Ambato. (2020, 9 noviembre). *Historia de Ambato*. GADMA. Recuperado 8 de junio de 2022, de <https://ambato.gob.ec/historia/>
- GAD Municipalidad de Ambato. (2021). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Ambato 2050* (1.a ed.) [Gobiernoabierto.ambato]. [https://ambato.gob.ec/wp-content/uploads/2023/02/03\\_PDOT\\_Ambato\\_2050.pdf](https://ambato.gob.ec/wp-content/uploads/2023/02/03_PDOT_Ambato_2050.pdf)

- GAD Municipalidad de Ambato. (2021). *Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Ambato 2033. Componentes Urbanístico y Estructurante*. Ambato. Tomado de: <https://ambato.gob.ec/pugs-2033/>
- Gallego, J. (2017). *La pólis griega: Orígenes, estructuras, enfoques* (1.a ed.). Martín Gonzalo Gómez. [http://publicaciones.filo.uba.ar/sites/publicaciones.filo.uba.ar/files/La%20p%C3%B3lis%20griega\\_interactivo.pdf](http://publicaciones.filo.uba.ar/sites/publicaciones.filo.uba.ar/files/La%20p%C3%B3lis%20griega_interactivo.pdf)
- García, D. (2020). *Recorriendo Brasilia: movilidad y vivencia urbana* (Revisado ed.). Universidad Politécnica de Madrid. [https://oa.upm.es/62898/1/TFG\\_Jun20\\_Garcia\\_Garcia\\_David.pdf](https://oa.upm.es/62898/1/TFG_Jun20_Garcia_Garcia_David.pdf)
- Gehl, J. (2010). *Ciudades para la gente* (2a en Español ed.). El Equilibrista Otra Vez, S.A. de C.V. <http://www.edicionesinfinito.com>
- Heller, A. (2002). *Sociología de la vida cotidiana* (1970). Península Ediciones de Bolsillo. Barcelona.
- Hermida, A., Hermida, C., Cabrera, N., Calle, C. (2015). *La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador*. EURE. Vol 41. N°124. Disponible en: <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/752>
- INEC. (2021). *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo – ENEMDU. Indicadores Laborales. IV Trimestre del 2021*. Gobierno del Ecuador. Tomado de: [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2021/Trimestre-octubre-diciembre-2021/2021\\_IV\\_Trimestre\\_Mercado\\_Laboral.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2021/Trimestre-octubre-diciembre-2021/2021_IV_Trimestre_Mercado_Laboral.pdf)
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades* (1.a ed.). Capitán Swing. <https://www.capitanswinglibros.com>
- Lecuona, D. (2002). *Evolución de los planes de vivienda en la Argentina 1890-1950*. Buenos Aires: Editorial Dunken.
- Lehmann, S. (2010). *Green Urbanism: Formulating a Series of Holistic Principles*. SAPIENS, 3(2), 1-10. Disponible en <https://journals.openedition.org/sapiens/1057>
- Lincoln Institute of Land Policy (LILP). (1999). *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina* [Lincolnst]. Diego Alfonso Erba. <https://www.lincolnst.edu>
- Llop, J. (2005). *Ciudades intermedias y urbanización mundial* (UNESCO, Ed.; 1.a ed., Vol. 4). salessentís. [http://www.ceut.udl.cat/wp-content/uploads/5.BOOK1\\_.pdf](http://www.ceut.udl.cat/wp-content/uploads/5.BOOK1_.pdf)
- Llop, J., Iglesias, B., Vargas, R., & Blanc, F. (2019). *Las ciudades intermedias: concepto y dimensiones* (1.a ed.). Universidad Valladolid. <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.23-43>
- Madrid & Ortiz. (2018). *Análisis Espacial*. Tomado de: [https://issuu.com/humbertoagudelo8/docs/madrid\\_a.\\_ort\\_z\\_l.\\_an\\_lisis\\_e](https://issuu.com/humbertoagudelo8/docs/madrid_a._ort_z_l._an_lisis_e)
- Merino, M. (2016). *Thamugadi: una ciudad romana en el Norte de África* (1.a ed.). ResearchGate. <https://www.researchgate.net/publication/322230975>

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (2020). *Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036* (1.a ed.) [Habitatyvivienda]. ONUHabitat. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2022/03/Agenda-2036-LOW-actualizacio%CC%81n-2022.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (2021). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS*. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/ley-organica-de-ordenamiento-territorial-uso-y-gestion-del-suelo-lootugs/>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2021). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS*. Gobierno del Ecuador. Tomado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/ley-organica-de-ordenamiento-territorial-uso-y-gestion-del-suelo-lootugs/>
- Montaner, J. (1987). *Tony Garnier: la anticipación de la ciudad industrial* (Revisado ed.). Alianza Editorial. <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/1272/Tony%20Garnier.pdf>
- Muñoz, J. (1991) (A). *Aproximación al urbanismo griego: la ciudad como obra de arte* (1.a ed.). InterClassica. <http://interclassica.um.es/var/plain/storage/original/application/5c22c26e9ac2fb4de0bc7a953310f7e6.pdf>
- Muñoz, J. (1991) (B). *Urbanismo en la antigua Grecia* (1.a ed.). InterClassica. <http://interclassica.um.es/var/plain/storage/original/application/f93205b77582951306e43c4ce2de9577.pdf>
- MVRDV. (2021) *Valley*. Recuperado de: <https://www.mvrdv.nl/projects/233/valley>
- Naciones Unidas. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Recuperado de: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>
- ONU Hábitat oficinas España. (2012). *Jornadas de trabajo. REGENERACIÓN URBANA* (1.a ed.) [Unhabitat]. ONU Hábitat. [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban\\_regeneration.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban_regeneration.pdf)
- Onu-Habitat. (2017, 21 agosto). *Los usos mixtos del suelo y sus beneficios*. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>
- Orellana, D., Hermida, A., Cabrera, N., Osorio, P., & Calle, C. (2015). *LA CIUDAD ES ESTO. Medición y representación espacial para ciudades compactas y sustentables* (1.a ed.). Imprenta Monsalve Moreno. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21564>
- Pastrana, R. (2007). *Brasilia: la ciudad, obra permante, obra inconclusa* (Revisado ed., Vol. 28). Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría. <https://www.redalyc.org/pdf/3768/376839853002.pdf>

- RAMA estudio. (2022). Proyecto HUELLA NEUTRA. Ramaestudioec. Recuperado 11 de mayo de 2023, de <https://www.ramaestudioec.com/proyecto-huella-neutra/#1480396323764-5d478719-f201>
- Roberts, P. y Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. Londres, Reino Unido: SAGES
- Sanabria, T., & Ramírez, J. (2017). *Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial*. *Cuaderno Urbano*. UNNA, 22(1). <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369251998002>
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2021). *Plan de Uso y Gestión del Suelo*. GAD Distrito Metropolitano Quito. Quito. Ecuador. Tomado de: <https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/plan-pugs/f>
- Secretaria Nacional de Planificación del Ecuador. (2021). *Plan de Creación de Oportunidades 2021-2022*. Recuperado de: [https://observatorioplanificacion.cepal.org/sites/default/files/plan/files/Plan-de-Creaci%C3%B3n-de-Oportunidades-2021-2025-Aprobado\\_compressed.pdf](https://observatorioplanificacion.cepal.org/sites/default/files/plan/files/Plan-de-Creaci%C3%B3n-de-Oportunidades-2021-2025-Aprobado_compressed.pdf)
- Secretaria Nacional de Planificación. (2021). *Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025. Gobierno del Ecuador*. Tomado de: [https://observatorioplanificacion.cepal.org/sites/default/files/plan/files/Plan-de-Creaci%C3%B3n-de-Oportunidades-2021-2025-Aprobado\\_compressed.pdf](https://observatorioplanificacion.cepal.org/sites/default/files/plan/files/Plan-de-Creaci%C3%B3n-de-Oportunidades-2021-2025-Aprobado_compressed.pdf)
- Sennett, R. (2019). *Construir y habitar. Ética para la ciudad* (2.a ed.). Anagrama. <https://books.google.com.ec/books?id=9H-JDwAAQBAJ>
- Sharp, D. (2006). *Complejidades de la ciudad moderna e ideales utópicos* (Revisado ed.). Universidad Nacional de La Plata. <https://www.fau.unlp.edu.ar/web2018/wp-content/uploads/2018/11/47alFondon16DennisSharp.pdf>
- Stewart, P. (2007). *Robin Hood Gardens* (Revisado ed.). Peter Stewart Consultancy. [https://www.whatdotheyknow.com/request/48673/response/124022/attach/23/Robin%20Hood%20Gardens%20COI%20Report.pdf?cookie\\_passthrough=1](https://www.whatdotheyknow.com/request/48673/response/124022/attach/23/Robin%20Hood%20Gardens%20COI%20Report.pdf?cookie_passthrough=1)
- Torres Lescano, J. (2021). *Ambato en el Censo Nacional de 1950* /. El Heraldo. <https://www.elheraldo.com.ec/ambato-en-el-censo-nacional-de-1950-jessica-torres-lescano/>
- U.E. San Pío X. (2020). *Nuestra Historia*. Recuperado de: <https://www.uepiox.edu.ec/historia>
- Valley. (2019). *Valley: The evolution of the City Life*. Recuperado de: <https://www.valley.nl/brochure-valley.pdf>
- Waldheim, C. (2006). *The Landscape Urbanism Reader*. New York: Princeton Architectural. Press. ISBN 978-1-56898-439-1
- Zambrano, F. (2003). *La ciudad en la historia* (1.a ed.). Universidad Nacional de Colombia. [https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/2518/318\\_-\\_6\\_Capi\\_5.pdf?sequence=18&isAllowed=y](https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/2518/318_-_6_Capi_5.pdf?sequence=18&isAllowed=y)

## ANEXOS

### Anexo 01. Entrevista 01: Señora Lucía, vendedora de colada morada.

De acuerdo con la entrevistada, el comercio informal que se posa sobre la vía principal se desarrolla durante todo el año, todos los días por lo que la colada es recalentada. Sin embargo, confirma que los que se colocan en la calle Mentor Mera se colocan únicamente los fines de semana.

Expresa también que bastante gente se acerca a la quinta, pero que durante la mañana la afluencia es bastante baja.

Dice que hace años iba a la quinta, que ella la conoce de memoria, pues ha vivido en Atocha durante 42 años. Expresa “ahora no es nada de lo que era antes” y se refiere a que se encontraba todo en tierra, no se encontraba el muro y era fácil entrar al lugar. Entraban a recoger los “cocos” y también la “verdadera mora de castilla” que recuerda ella que era alargadita en un árbol inmenso. Aunque considera que lo que existe actualmente es mejor, pues se le da cuidado al lugar. Recuerda de igual manera, todos los elementos que quedaron en el museo.

Comenta, que cuando el colegio comenzó había muchísimos estudiantes, pero actualmente se dividió en las instalaciones de Atocha únicamente funciona la escuela básica en la mañana y en Quillan Loma (Izamba) se encuentra el colegio. Por lo que ahora viene menos gente, ahora como funciona en un solo ciclo.

La entrevistada nos dice que “hace muchos años el municipio les ofreció que toda esta zona sea peatonal” refiriéndose así a las calles Mentor Mera e Himno Nacional, pero que hasta la fecha no sea ha realizado tal proyecto, comenta de igual manera que “no hay que vivir de ilusiones”

Ella piensa en la idea de aquellas calles peatonales y como serían, nos comenta su idea que a su vez se deriva de la visión que tiene del comercio en carpas en Esmeraldas. Señala que “en el medio cada uno con su carpa, sillas, poner parlantes; sería muy bonito”, pero a la vez su sueño fuera imposible.

Es complicado, pero es increíblemente difícil durante las tardes. Sobre todo, porque el parque no está funcionando abajo, y que además dos señores se ponen a vender asados (comercio informal) por lo que entorpecen la circulación sobre la vereda, la gente tiene que bajarse a la calle.

Es igual a la gente que tiene sus negocios en la calle principal, ellos no son dueños de la vereda y de hecho no hay vereda, ellos se han apoderado de la vereda. Por esto la gente debe bajarse a la calle.

(Intermedio explicación del proyecto)

Nuevamente, se retoma el dialogo respecto a las personas que se encuentran sobre la calle principal, nos comenta que a pesar de que ellos tienen sus comercios y sus viviendas en esa zona, la vereda no les pertenece, pero que no se ha hecho efectiva la vereda porque no existen autoridades que regulen esos elementos.

A pesar de que tienen espacio para sus actividades, cree que a ellos no les da la gana de retranquearse para ceder espacio al ciudadano. Pone en juicio de valores dos elementos fundamentales al pensar en la ciudad. Nos habla acerca de las concepciones de “mi interés y a mi qué me importa lo que le pase al ciudadano”.

Le comento la idea de un parqueadero y romper el muro de la quinta, tal como se encontraba anteriormente. Ante esto su respuesta fue un contundente “primero le rompen la cabeza a usted” por lo que esboqué una carcajada.

Por otro lado, piensa ella que las canchas en desuso del nuevo parque de Atocha serían una excelente opción para colocar un parqueadero comunal. Nuevamente nos confirma que el conglomerado social es un elemento de mucho cuidado cuando nos dice “No es por el estudio que usted se puede matar haciendo, es la cultura de la ciudad, y usted contra la cultura es como chocar con el muro más inmenso e irrompible”

De otra forma, nos dice que la quinta es casi intocable, nos comenta de la otra puerta que existe cerca del colegio, pero que lamentablemente no se encuentra habilitada. Pero que si viene en sábado, domingo o feriado si le dejan entrar.

Es intocable también porque existen plantas endémicas que se deberían cuidar.

Siguiendo esa misma línea de discurso y contrapuesto a la quinta, nos habla de la Tumba de Juan León Mera y que quizás sería mejor retirarla, quitarla de allí, pues los huesos y demás han sido exhumados hace mucho tiempo, además de que según su percepción se encuentra fuera de línea de fábrica.

Le pregunto su conocía acerca de las calles y los nombres tan característicos que tienen, a lo que ella responde que Atocha es la cuna de Juan León Mera, él nació, creció y murió allí. Recuerda que alguna vez leyó un libro del anterior menciona en donde nombra que él jugaba y pasaba su infancia con los niños indígenas de la zona, nombra también el molino y todo lo que ahora se conoce como la quinta. Es por esto que ella considera que, si JLM no hubiera nacido allí, Atocha sería como cualquier otro pueblo, no sería nada.

“Si usted se olvida que Juan León Mera nació en aquí, Atocha es un barrio cualquiera”

También nos expresa sus preocupaciones respecto al desarrollo de Atocha, pues al ahora ser concebido como un barrio se pueden encontrar calles dañadas, adoquines desencajados y casas en mal estado, no ha sobresalido como de verdad debió haber sobresalido.

Cuando le preguntamos si no ha existido algún incentivo económico para ellos, como zona turística y que puedan desarrollarse al menos al nivel de Ficoa, su respuesta es “Lo que pasa es que Ficoa es otra élite”. Antiguamente estaban juntos Atocha-Ficoa, pero de eso ya fue mucho tiempo.

En definitiva, la imagen que tiene ella de Atocha es de un barrio al borde del colapso, una visión pesimista de la zona, y que a pesar de tener elementos representativos y de valor cultural no se les da el incentivo correcto como para ser una zona netamente turística.

## **Anexo 02. Entrevista 02: Señor Carlos, ciudadano de Atocha**

Para mí, el barrio Atocha tiene un valor histórico y cultural muy importante. Es uno de los barrios más antiguos de Ambato y ha sido testigo de muchos cambios a lo largo de los años. Muchas familias han vivido aquí durante generaciones, lo que crea un sentido de comunidad y pertenencia.

Dentro del barrio Atocha, considero que la seguridad es algo importante. Es fundamental contar con iluminación adecuada, calles bien mantenidas y presencia policial para garantizar la tranquilidad de los residentes. También es importante tener servicios básicos como agua potable, electricidad y recolección de basura de manera eficiente.

Personalmente, me movilizo a la Quinta "La Liria" o al Parque de Atocha principalmente caminando. Ambos lugares están relativamente cerca del barrio y puedo disfrutar de un agradable paseo. Sin embargo, también he utilizado el transporte público, como autobuses, cuando necesito desplazarme más rápido o llevar cosas pesadas. No obstante, he considerado utilizar bicicletas u otras formas de movilidad sostenible para contribuir al cuidado del medio ambiente.

Aunque prefiero caminar, hay algunas circunstancias en las que no puedo hacerlo. Por ejemplo, si tengo que transportar objetos pesados o si el clima es desfavorable, como lluvia intensa. En esos casos, opto por utilizar el transporte público o, en ocasiones, solicitar un servicio de taxi.

En cuanto a la necesidad de nuevas viviendas en el barrio Atocha, considero que debe haber un equilibrio. Es importante preservar la arquitectura tradicional y la identidad del barrio, pero también reconocer las necesidades de crecimiento y desarrollo. Siempre y cuando se realice de manera planificada y respetando la estructura urbana existente, nuevas viviendas podrían ser beneficiosas para la comunidad.

Personalmente, creo que modificar la manzana del colegio Pio X por viviendas, espacios para el comercio y áreas verdes puede ser una idea interesante, siempre y cuando se realice de manera responsable y respetando los aspectos históricos y culturales del barrio. Es importante conservar los espacios educativos, al mismo tiempo que se brinda oportunidad para nuevos emprendimientos y áreas verdes que mejoren la calidad de vida de los residentes.

En cuanto a los comercios sobre la vía pública, considero que es necesario encontrar un equilibrio entre la actividad comercial y el orden público. Es comprensible que los comerciantes busquen oportunidades para vender sus productos, pero también es fundamental garantizar la accesibilidad y seguridad de los peatones. Se podrían establecer zonas específicas para el comercio informal, evitando que obstruyan las aceras y perjudiquen el flujo de personas.

Algunas cosas que podrían mejorar el barrio Atocha son la implementación de programas de embellecimiento urbano, como el mantenimiento de áreas verdes y la pintura de fachadas de las viviendas. También sería beneficioso mejorar la infraestructura vial y de servicios básicos, así como promover la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el desarrollo del barrio.

Sí, conozco algunas actividades comunales que se desarrollan en el barrio Atocha. Por ejemplo, se realizan jornadas de limpieza y embellecimiento del barrio, festivales culturales y deportivos, así como eventos de integración comunitaria. Estas actividades son una excelente manera de fortalecer los lazos entre los vecinos y crear un sentido de pertenencia en la comunidad.

En general, las actividades comunales en el barrio Atocha suelen darse durante los fines de semana o en fechas festivas. Dependiendo de la actividad específica, pueden tener lugar en diferentes horarios, como por la tarde o incluso por la noche. Se suelen anunciar con antelación a través de carteles o medios de comunicación locales para que todos los residentes puedan participar.

### **Anexo 03. Entrevista 03: Señora Susanita, vendedora de fritadas**

El barrio Atocha tiene un gran valor para mí. Es un lugar lleno de historia y tradición, con una comunidad unida y amigable. Ha sido testigo de generaciones de familias que han vivido y crecido aquí, creando lazos fuertes y duraderos.

Dentro del barrio Atocha, considero que es importante tener servicios básicos de calidad, como agua potable, electricidad y alcantarillado. También valoro la presencia de espacios verdes y parques donde las familias puedan disfrutar de actividades al aire libre. Además, contar con establecimientos educativos, centros de salud y opciones de transporte público accesibles es fundamental para una buena calidad de vida.

Normalmente me movilizo a la Quinta "La Liria" o al Parque de Atocha en mi propio vehículo o en transporte público, como autobuses o taxis. Sin embargo, también he considerado otras formas de movilidad, como utilizar la bicicleta o caminar, especialmente si el destino está cerca y el clima lo permite.

En caso de que no me movilice a pie, principalmente hay dos factores que me impiden ir caminando: la distancia y la seguridad. Si el lugar al que quiero ir está muy lejos, puede resultar poco práctico caminar. Además, en ciertas zonas de la ciudad, especialmente durante la noche, puede haber preocupaciones en cuanto a la seguridad personal.

Creo que podría haber una necesidad de nuevas viviendas en el barrio Atocha, especialmente para satisfacer la creciente demanda de viviendas por parte de la población. Sin embargo, es importante equilibrar el desarrollo con la preservación de la identidad y el ambiente del barrio. Cualquier proyecto de construcción debe tener en cuenta la planificación adecuada y el respeto a las áreas verdes y espacios públicos existentes.

Personalmente, considero que modificar la manzana del colegio Pío X por viviendas, espacios para el comercio y áreas verdes podría ser beneficioso para el barrio Atocha. Sin embargo, es esencial tener en cuenta las necesidades educativas de la comunidad y asegurarse de que se proporcionen alternativas adecuadas para los estudiantes. Además, es importante involucrar a la comunidad en el proceso de toma de decisiones y buscar un equilibrio entre el desarrollo y la preservación del patrimonio cultural.

En cuanto a los comercios sobre la vía pública, creo que es necesario encontrar un equilibrio adecuado. Por un lado, los comercios pueden agregar vitalidad y dinamismo al barrio, brindando opciones de compra y generando empleo local. Sin embargo, es esencial que estos comercios no obstruyan el paso peatonal o causen congestión en las calles, garantizando así la seguridad y comodidad de los residentes.

Creo que el barrio Atocha podría beneficiarse de algunas mejoras. Sería importante contar con una infraestructura vial adecuada, con calles bien mantenidas y suficientes espacios de estacionamiento. También se podrían implementar proyectos de embellecimiento y mantenimiento de áreas verdes, así como fomentar la participación ciudadana en la conservación del barrio. Además, promover actividades culturales y recreativas para todas las edades podría fortalecer aún más el sentido de comunidad en Atocha.

Sí, conozco algunas actividades comunales que se desarrollan en el barrio Atocha. Hay festivales y eventos culturales que se organizan durante todo el año, como ferias artesanales, presentaciones de danza y música, así como actividades deportivas. Además, existen grupos y asociaciones comunitarias que promueven la participación ciudadana, el cuidado del medio ambiente y el bienestar de la comunidad en general.

Las actividades comunales en el barrio Atocha suelen darse en diferentes horarios, dependiendo de la naturaleza del evento. Algunas actividades culturales y recreativas pueden tener lugar los fines de semana o en horarios nocturnos, mientras que otras actividades como reuniones de grupos comunitarios suelen programarse en horarios de tarde o noche. Es importante estar atento a los comunicados y carteles informativos para conocer los horarios específicos de cada actividad.

#### **Anexo 04. Entrevista 04: Señor Juan, dueño de tienda de barrio**

El barrio Atocha tiene un valor muy significativo para mí como residente. No solo es un lugar donde vivo, sino que es mi hogar, un espacio lleno de memorias, experiencias y conexiones emocionales. Atocha es un barrio con una larga historia y una rica identidad cultural. Cada rincón tiene su propia historia, sus propias leyendas y tradiciones transmitidas de generación en generación. Este sentido de arraigo y pertenencia es invaluable y crea una fuerte cohesión comunitaria.

Dentro del barrio Atocha, hay varias cosas que considero importantes para mantener y mejorar la calidad de vida de los residentes. En primer lugar, la seguridad es fundamental. Es vital contar con medidas de seguridad adecuadas, como iluminación en las calles, presencia policial y programas de prevención del delito. Además, tener servicios básicos confiables y de calidad, como agua potable, electricidad y alcantarillado, es esencial para garantizar una vida cómoda y saludable para todos los habitantes. Asimismo, la preservación y el mantenimiento de los espacios verdes y parques en el barrio son cruciales, ya que brindan áreas de recreación y esparcimiento para las familias. También es importante contar con servicios educativos de calidad, centros de salud accesibles y opciones de transporte público eficientes y convenientes.

Para desplazarme hacia la Quinta "La Liria" o al Parque de Atocha, generalmente utilizo diferentes medios de transporte. En ocasiones, me movilizo en mi propio vehículo, lo cual me brinda comodidad y flexibilidad, especialmente si necesito llevar cargas pesadas o si quiero hacer varias paradas en el camino. También suelo utilizar el transporte público, como autobuses o taxis, ya que ofrece una alternativa conveniente y asequible. Sin embargo, también he considerado otras formas de movilidad, como caminar o utilizar la bicicleta, especialmente si el destino está cerca y el clima lo permite. Estas opciones más sostenibles no solo contribuyen a reducir el tráfico y la contaminación, sino que también promueven un estilo de vida más saludable.

En caso de que no me movilice a pie, principalmente hay dos factores que me impiden ir caminando con frecuencia. En primer lugar, la distancia puede ser un factor determinante. Si el lugar al que quiero ir está bastante alejado, puede resultar poco práctico o incluso agotador caminar largas distancias. Además, en ciertas zonas de la ciudad, especialmente durante la noche, puede haber preocupaciones en cuanto a la seguridad personal. Si bien el barrio Atocha es en su mayoría seguro, siempre es importante tomar precauciones adicionales al caminar por áreas menos iluminadas o poco transitadas.

Considero que es necesario evaluar cuidadosamente la necesidad de nuevas viviendas en el barrio Atocha. Si bien es cierto que la demanda habitacional puede aumentar debido al crecimiento demográfico y los cambios en las necesidades de las familias, es crucial encontrar un equilibrio

entre el desarrollo urbanístico y la preservación de la identidad y el ambiente del barrio. Antes de construir nuevas viviendas, se debe realizar un análisis exhaustivo de la infraestructura existente, como la capacidad de servicios básicos y la movilidad, para garantizar que los nuevos desarrollos sean sostenibles y no sobrecarguen la infraestructura existente. Además, es esencial tener en cuenta la opinión de los residentes y promover una planificación urbana participativa que considere los intereses y necesidades de la comunidad.

Personalmente, considero que la modificación de la manzana del colegio Pío X por viviendas, espacios para el comercio y áreas verdes podría ser una propuesta interesante para el barrio Atocha. Sin embargo, es fundamental realizar estudios detallados y consultar a la comunidad antes de tomar cualquier decisión. Es importante evaluar cuidadosamente el impacto que tendría en la educación de los estudiantes y garantizar que se proporcionen alternativas adecuadas, como la construcción de nuevas instituciones educativas o la reubicación del colegio. Asimismo, es esencial que cualquier modificación preserve el patrimonio arquitectónico y cultural de la zona, y se enfoque en la integración armoniosa de las viviendas, espacios comerciales y áreas verdes para mantener el equilibrio y la esencia del barrio.

En cuanto a los comercios sobre la vía pública, creo que es necesario encontrar un equilibrio adecuado que beneficie tanto a los comerciantes como a los residentes. Por un lado, los comercios ambulantes pueden agregar vitalidad y dinamismo al barrio, brindando opciones de compra y generando empleo local. Además, pueden ser una parte integral de la cultura y la tradición del barrio, ofreciendo productos y servicios únicos. Sin embargo, es esencial establecer regulaciones y normativas claras para garantizar que los comercios no obstruyan el paso peatonal ni causen congestión en las calles. Además, se debe velar por la limpieza y el mantenimiento del espacio público, asegurando que se respeten los derechos de los residentes y la calidad de vida en el barrio.

Creo que hay varias áreas en las que el barrio Atocha podría mejorar para el beneficio de sus residentes. En primer lugar, sería importante invertir en la infraestructura vial, asegurando calles bien mantenidas, señalización adecuada y suficientes espacios de estacionamiento para facilitar la movilidad y reducir la congestión. Asimismo, se podría trabajar en proyectos de embellecimiento y mantenimiento de áreas verdes, fomentando la participación ciudadana en la conservación y el cuidado del medio ambiente en el barrio. Además, se podrían promover actividades culturales y recreativas para todas las edades, creando espacios de encuentro comunitario y fortaleciendo el tejido social del barrio.

Sí, estoy familiarizada con varias actividades comunales que se desarrollan en el barrio Atocha. Existen festivales y eventos culturales que se organizan durante todo el año, como ferias

artesanales, presentaciones de danza y música tradicional, así como actividades deportivas. También hay grupos y asociaciones comunitarias que trabajan en proyectos de mejoramiento del barrio, promoviendo la participación ciudadana y el sentido de pertenencia. Estas actividades comunales son una excelente oportunidad para reunir a los residentes, fortalecer la identidad local y promover la convivencia pacífica en el barrio.

Las actividades comunales en el barrio Atocha suelen tener horarios diversos, dependiendo de la naturaleza del evento. Algunas actividades culturales y recreativas pueden tener lugar los fines de semana, aprovechando el tiempo libre de las familias. Por otro lado, las reuniones de grupos comunitarios y asociaciones a menudo se programan en horarios de tarde o noche, cuando la mayoría de los residentes regresan del trabajo o la escuela. Es importante estar atento a los comunicados y carteles informativos para conocer los horarios específicos de cada actividad y así poder participar de manera activa en la vida comunitaria del barrio Atocha.

## Anexo 05. Carta de Compromiso emitida por el GADMA



GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO

Ambato, 11/01/2023

Arq. Mg.  
Santiago Suárez Abril  
Presidente de la Unidad de Integración  
Curricular  
Carrera de Arquitectura  
Facultad de Diseño y Arquitectura

Yo Arq. Julio Rodríguez en mi calidad de director del departamento de Planificación en el Gad Municipal de Ambato, me permito poner en su conocimiento la aceptación y respaldo para el desarrollo del Trabajo de Integración Curricular bajo el Tema "**Aplicación de estrategias de regeneración urbano-arquitectónicas para barrios consolidados. Caso: Riberas de río Ambato, sector Atocha**" propuesto por el estudiante Zambrano Castillo Steven Christopher, portador de la Cédula de Ciudadanía 0803469154, estudiante de la Carrera de Arquitectura en la Facultad de Diseño y Arquitectura de la Universidad Técnica de Ambato.

A nombre de la Institución a la cual represento, me comprometo a apoyar en el desarrollo del proyecto.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente.

Arq. Julio Rodríguez  
1802713212  
0984741139  
jcrodriguez@ambato.gob.ec

**DIRECTOR**  
**DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN GADMA**

