

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

CAPÍTULO III

INVESTIGACIÓN DIRECTA

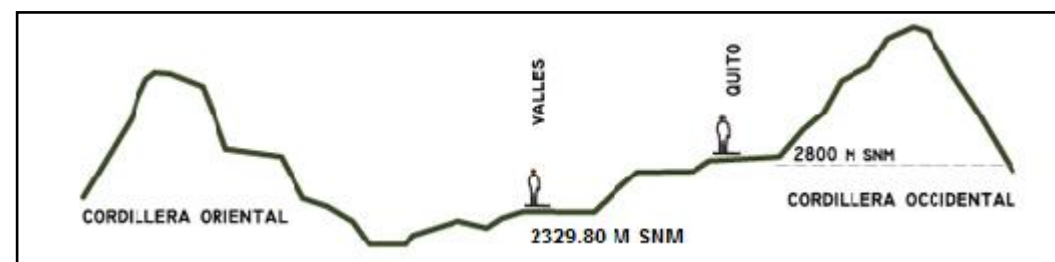
3.1 CONOCIMIENTO DIRECTO DEL CONTEXTO

En este apartado se analizan los factores de localización que influyen en la decisión de la mejor ubicación del proyecto.

Para este propósito en especial, se hace referencia a aquellos factores que en mayor medida justifiquen la toma de decisión que más beneficie a la instalación del conjunto habitacional para adultos mayores, en base a un método cuantitativo por puntos, cuya localización le proporcione al proyecto la máxima rentabilidad durante su operación.

Se tienen varias alternativas en relación a la implantación dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Así se ha tomado como premisa general que el proyecto se ubicará en la zona de los valles, pudiendo ser el de Tumbaco o Los Chillos, debido a que se encuentra relativamente más bajo que la zona urbana del DMQ, a la vez que el clima es templado, por lo que resulta beneficioso para los fines deseados.

GRÁFICO 3.1



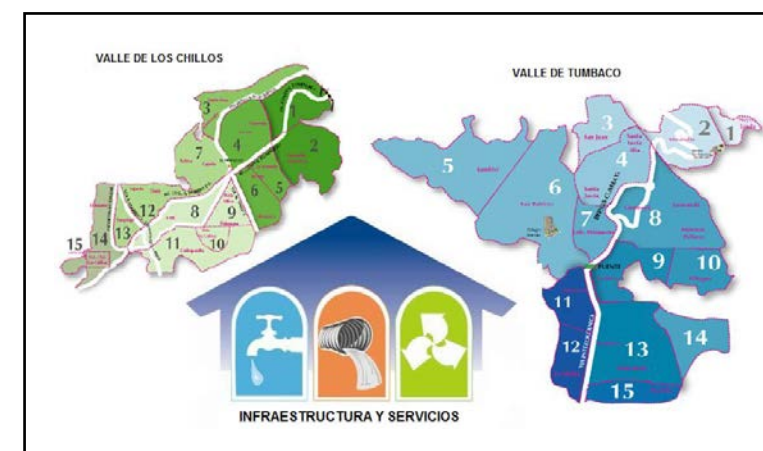
Elaborado por: La Autora

Los sectores más aptos serían los siguientes:

- El sector Cumbayá y la Primavera, en el valle de Tumbaco, y,
- El sector del San Luis Shopping, en el valle de Los Chillos.

Cualquiera de los dos entornos cuentan con la infraestructura y servicios públicos necesarios como son los servicios de agua potable, electricidad, pavimentación, drenaje, teléfono, correo, transporte terrestre, centros comerciales, bancos, parques, otros conjuntos habitacionales, entre otros.

GRÁFICO 3.2



Fuente: Revista El Portal. www.google.com/serviciospublicos/imagenes.
Elaborado por: La Autora

La cercanía a los centros comerciales en donde se encuentran locales especializados en deportes, papelerías, ferreterías y supermercados es de fundamental importancia debido a que serán nuestros principales proveedores.

Por otra parte, uno de los aspectos que podría causar un impacto favorable al proyecto, se refiere a que cualquiera de los dos lugares señalados se encuentra en zonas altamente estratégicas tanto para la vivienda como para la comercialización de productos o servicios.

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

De tal modo que estos factores condicionan la mejor ubicación del proyecto, al encontrarse cerca de una zona comercial ampliamente concurrida, lo que permitirá que un mayor número de personas se percate de la existencia del conjunto habitacional para adultos mayores y facilitará la captación de demandantes de este tipo de servicio.

3.1.1 DESCRIPCIÓN DEL VALLE DE TUMBACO

El Valle de Tumbaco significó para la Ciudad de Quito el centro de intercambio entre la Sierra y el Oriente. Fue el paso obligado de comerciantes y visitantes, por lo que durante mucho tiempo se lo consideró como el “dormitorio de la ciudad” previo a los viajes al Oriente; en la actualidad, sigue considerándose un sitio de descanso de las personas que desarrollan sus actividades en la ciudad y residen en este sector.

La parroquia está atravesada por los ríos Machángara, San Pedro, Guayllabamba, Pisque, Chiche, Guambi y varias quebradas importantes, con un territorio de características diferentes. El clima que predomina es cálido-seco, principalmente en las parroquias de Cumbayá, Tumbaco, Puembo y Tababela.

El Valle de Tumbaco ha reportado un notable crecimiento durante los últimos diez años, tal es así que existe toda la infraestructura necesaria para vivir, cuenta con dos supermercados grandes, restaurantes para todas clase de gustos y preferencias, papelerías, centros comerciales, cines, centro de diversión tales como bolos, pista de patinaje (VIA VENTURA), existen dos clínicas (Clínica la Primavera, Nova Clínica) y el Hospital de los Valles, existe también farmacias como Fybeca. El nivel socioeconómico del Valle de Cumbayá es considerado alto es decir las personas que viven en este sector cuentan con niveles de

ingresos correspondientes al cuarto y quinto quintil superiores a \$1000 mensuales. Se caracteriza también porque en este lugar existe un sinnúmero de urbanizaciones catalogadas de primera.

3.1.2 DESCRIPCIÓN DEL VALLE DE CUMBAYÁ¹

Ubicada en la entrada al valle de Tumbaco, Próximo a la ciudad de Quito, Cumbayá se ha convertido en los últimos años en uno de los más importantes centros urbanizados satélites de Quito, en la actualidad la zona ostenta índices de altísima plusvalía en el Ecuador.

Está limitada al norte por la confluencia de los ríos Machángara y San Pedro, al sur por la parroquia de Guangopolo, al este por el río San Pedro y al oeste por el río Machángara. Su población es de 18.000 habitantes, de los cuales aproximadamente 9.600 están en capacidad de sufragar.

Cumbayá sufrió una transformación muy importante, al pasar de ser un pequeño pueblo rural, a convertirse en el principal destino inmobiliario de Quito. Las facilidades de comunicación vial y el corto trayecto que la separa, sumado a su micro - clima privilegiado, han convertido a este valle en el que actualmente se ubican las urbanizaciones privadas más importantes de la zona norte del Ecuador.

El lugar ofrece una gran cantidad de servicios, la mayoría de tiendas y negocios importantes han elegido a esta zona, Cumbayá en la actualidad cuenta con una oferta gastronómica

¹ Tomado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Descripción Zonal del Distrito Metropolitano de Quito, Distrito Zonal Tumbaco.

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

amplia, posibilidades de entretenimiento a gran escala, pero conservando ese estilo de pueblo pequeño que ofrece tranquilidad y seguridad.

Tres principales vías de acceso conectan a éste valle con Quito. La vía de Los Conquistadores es un camino sinuoso de calles pintorescas y estrechas, a mitad de camino se encuentra el barrio de Guápulo. La segunda alternativa es la Avenida Simón Bolívar que desemboca en la Avenida Eloy Alfaro, al norte de Quito y, la tercera es a través de la Vía Interoceánica.

Posee un clima subtropical que llega hasta 28°C en verano y las noches más frías de invierno baja hasta los 3°C. Se mantiene en una media de 12 a 26°C.

Cumbayá está asentado sobre el valle del río San Pedro (nombre original), en la actualidad llamado valle de Tumbaco, que constituye el mayor asentamiento en la zona. La parroquia de Cumbayá forma parte del Distrito Metropolitano de Quito y está bajo la jurisdicción de la administración zonal de Tumbaco.

3.1.3 DESCRIPCIÓN DEL VALLE DE LOS CHILLOS²

Es una amplia, feraz y privilegiada hondonada al oriente de Quito, del que le separan las lomas de Puengasí. El Ilaló, como un hito, marca su extremo septentrional; el Rumiñahui y el Cotopaxi, sus límites meridionales; el Antisana, el Sincholagua y el mismo Cotopaxi, sus

linderos orientales; y los occidentales están presididos por las alturas de Puengasí y el Pasochoa.

El río San Pedro le atraviesa desde que deja el valle de Machachi hasta que bordea por el occidente al Ilaló, y dentro de Los Chillos recibe las aguas del río Capelo, por el lado izquierdo, y por el derecho, las de los pequeños ríos La Merced, Cachaco y Santa Clara, pero sobre todo las del Pita, que hace todo su recorrido dentro de este valle.

El clima de Los Chillos es sumamente agradable, templado y húmedo, sus tierras son extraordinariamente fértiles, por el abundante riego, por lo que el valle ha sido habitado y cultivado desde tiempos inmemoriales. En él, en efecto, se han asentado numerosas poblaciones, tales como Amaguaña (2.547 msm), Sangolquí (2.510 msm), Conocoto (2.534 msm), Alangasí (2.574 msm) y Píntag (2.865 msm) y los balnearios de El Tingo y La Merced, de aguas termales. La mayor parte de Los Chillos pertenece al cantón Quito, y la menor, al cantón Rumiñahui, que se encuentra totalmente dentro de este valle, y cuya cabecera es Sangolquí, la principal de sus poblaciones. Siempre el valle de Los Chillos fue imán especialísimo para la población de Quito que si antes tenía allí haciendas y quintas vacacionales, ahora empieza a construir en el valle urbanizaciones y villas residenciales, como por ejemplo en San Rafael y La Merced.

El nombre originario del río San Pedro fue Amaguaña y la voz Chillo, que designa el valle, es el nombre aborigen del árbol de guabas, que allí se da espléndidamente. La altitud promedial del valle es la de 2.550 msm, aunque Píntag se encuentra a 2.865 m, en las faldas de la Cordillera Oriental, cercanas al Antisana.

² Tomado de EDUFUTURO: Referencia de la Provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito. Gobierno Provincial de Pichincha, 2009.

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

El valle es apto para todos los cultivos de la zona templada. Particular fama ha alcanzado el "maíz de Chillo", pero también las papas, los frutales y los pastos se desarrollan abundante y fácilmente en el valle de Los Chillos.

Merece especial mención la hoyada de los ríos Pita, Pedregal y Guapal, todavía escondida en la esquina SE de la hoyada de Quito, llena de haciendas aptas para la agricultura, de paisajes primorosos y alejada del tráfico vertiginoso de las grandes vías.

El valle de Los Chillos está inmediatamente unido a la meseta de Quito por el O. y al valle de Machachi, por el S. Por la garganta que se abre entre los montes de Ilumbisí e Ilaló sale el río San Pedro al valle de Tumbaco, pero el pueblecito de Guangopolo pertenece todavía a Los Chillos, no así el de Llumbisí, que es un peldaño intermedio hacia Quito. En cambio por la garganta que se abre entre el Ilaló y la Cordillera Oriental, sale el río Inga, que nace en el Valle de Los Chillos pero va a desembocar en el Chiche, ya en el Valle de Puenbo.

3.2 DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA

En relación al estudio de la problemática inicial, el problema fundamental radica en las dificultades que encuentran los adultos mayores entorno a su hábitat.

La relación de los adultos mayores con su hábitat es mucho más estrecha que el común de las personas, ya que presentan menor desplazamiento físico, las necesidades propias de este grupo social deben estar distribuidas en un espacio cercano.

De ahí que se confirma el desarrollo de un sistema de vivienda especializado como la mejor solución al problema planteado.

3.3 DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DEFINITIVO

- Unidad Operativa
- Unidad Esencial
- Unidad de Servicios Generales
- Unidad de Servicios Complementarios

En base a estas 4 unidades y según el Registro Oficial, en donde constan las Ordenanzas Metropolitanas que contienen las normas de Arquitectura y Urbanismo para el DMQ y el cálculo de lote mínimo para una vivienda (Lote mínimo=índice de vivienda x composición familiar x 2), se ha planteado el programa arquitectónico previo, para lo cual se ha desarrollado la siguiente matriz, donde constan los requerimientos específicos de cada una de las unidades planteadas:

CUADRO No. 3.1
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PREVIO

MATRIZ DE PROGRAMA ARQUITECTÓNICO											
ÁREAS	UNIDAD OPERATIVA		UNIDAD ESENCIAL				SERVICIOS GENERALES				
	TIPO	m2	TIPO	m2	cantidad	m2 totales	TIPO	m2	TIPO	m2	m2 totales
	Administración	21,61	Vivienda Simple	70,00	30	2.100,00	Restaurante	215,00	Área de Culto	300,00	300,00
	Sala de Uso Múltiple	60,00	Parqueaderos	12,00	30	360,00	Punto de Salud	60,00	Peluquería	30,00	30,00
	Guardiania	10,00	Jardines	12,00	30	360,00	Biblioteca	50,00	Lavandería	30,00	30,00
	Mantenimiento	15,00					Área de Recreación	50,00	Local Comercial	30,00	30,00
									Parqueadero público	12,00	24,00
									Área de Recreación Pasiva	20,00	
	TOTAL	106,61	TOTAL	94	90	2.820,00	TOTAL	375,00	TOTAL		414,00
TOTAL GENERAL DEL CONJUNTO											3.715,61

Fuente: Investigación Propia
Elaborado por: La Autora

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

De acuerdo al cuadro, se ha distribuido todo el desarrollo arquitectónico del proyecto, teniendo un total de superficie utilizada de 3.715,61 m² aproximadamente, correspondiente a la sumatoria de las áreas de las 4 unidades planteadas.

La distribución de las áreas de la Unidad Operativa, como de Servicios Generales y Complementarios ha sido designada en relación a parámetros de uso general y según las normas de las Ordenanzas Municipales de la zona de Tumbaco y del Registro Oficial.

La Unidad Esencial ha sido distribuida de acuerdo los parámetros de cálculo del lote mínimo que es igual a: el índice de vivienda x la composición familiar x 2.

Según el libro “Planeación Estratégica” el índice de vivienda futuro será de 30m²/habitante.

En relación al número total de habitantes del proyecto se ha contemplado que las viviendas sean unipersonales y alberguen de una a dos personas, por lo que el total es de 60 personas aproximadamente en todo el conjunto residencial.

3.4 SELECCIÓN DE LA ZONA DE UBICACIÓN

En el cuadro No. 3.2 se presenta la matriz de valoración de los dos sectores escogidos, resultando el valle de Tumbaco con una mejor puntuación (82% de aceptación).

Así las características básicas de la zona de Tumbaco que es la escogida son las siguientes³:

- Localización: Nororiente de Quito.
- Extensión: 63.826 hectáreas.

³ Datos tomados del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Distrito Zonal Tumbaco.

- Población fija: 120.000 habitantes.
- Población flotante: 80.000 pobladores entre turistas y mano de obra.
- Densidad: 1.8 habitantes por hectárea.
- Zonas suburbanas: Rumihuaico y Oyambaro, que se encuentran conformadas por 8 parroquias que son:
 - Cumbayá
 - Tumbaco
 - Puembo
 - Pífo
 - Tababela
 - Yaruquí
 - Checa
 - El Quinche
- Fecha de parroquialización: 8 de diciembre de 1670.
- Transporte: Coop. Tumbaco, parada en Quito, en la Av. Río Coca, junto al terminal de la Ecovía.
- El tiempo aproximado en bus: desde la Av. Río Coca, a Tumbaco alrededor de 40 minutos.

GRÁFICO 3.3



Fuente: www.quito.gov.ec
Elaborado por: La Autora

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

CUADRO 3.2 MATRIZ DE CONFRONTACION Y SELECCIÓN DE ZONAS DE LA CIUDAD										
CARACTERISTICAS OPTIMAS QUE DEBE REUNIR UNA ZONA DE LA CIUDAD					ZONA 1 TUMBACO		ZONA 2 LOS CHILLOS			
MEDIO	CARACTERISTICAS			VALORACIÓN	CARACTERISTICAS	VALORACIÓN	CARACTERISTICAS	VALORACIÓN		
MEDIO FÍSICO NATURAL	RIESGOS	Volcánico	bajo o nulo	10%	En la zona de Tumbaco el riesgo volcánico es medio bajo	8%	Riesgo alto por volcanes activos cerca	0%		
			medio bajo	8%						
			medio	5%						
			medio alto	3%						
			alto	0%						
		Sísmico	bajo o nulo	10%	Se está cerca de la falla de Quito, el riesgo es medio	5%	Se está un poco más lejos de la falla de Quito, el riesgo es medio bajo	8%		
medio bajo			8%							
medio			5%							
medio alto			3%							
alto	0%									
Morfodinámico	bajo o nulo	5%	En invierno el caudal de los ríos aumenta, y existen muchas quebradas, el riesgo es medio alto	2%	Existen muchos ríos, y en invierno el caudal de estos aumenta, el riesgo es medio	3%				
	medio bajo	4%								
	medio	3%								
	medio alto	2%								
alto	1%									
Paisaje			natural	5%	Es mayor el natural	5%	Es mayor el natural	5%		
			artificial	3%						
TOTAL MEDIO FISICO NATURAL				30%		20%		16%		
MEDIO FÍSICO ARTIFICIAL	INFRAESTRUCTURA (cobertta mayor al 80%)	Agua potable		5%	Sí existe	5%	Sí existe	5%		
		Energía Eléctrica		5%	Sí existe	5%	Sí existe	5%		
		Alcantarillado		5%	Sí existe	5%	Sí existe	5%		
		Teléfonos		3%	Sí existe	3%	Sí existe	3%		
		Cable		3%	Sí existe	3%	Sí existe	3%		
		Vías	Asfalto hormigón adoquín de cemento	4%	Asfalto	4%	Asfalto	4%		
				4%						
	2%									
	FUNCIONALIDAD	Vialidad		7%	No es completa		4%	No es completa		5%
		Transporte público Cobertura actual del equipamiento que se propone	Cobertura mayor al 80% Carencia Déficit Penuria	6%	Carencia	4%	Carencia	4%		
				4%						
				2%						
				1%						
		NIVEL DE OCUPACION DEL SUELO	Consolidado Conformado En formación	8%	Conformado	6%	Conformado	6%		
6%										
4%										
			Porcentaje de áreas vacantes	4%	Sí existen		4%	Sí existen		4%
TOTAL MEDIO FISICO ARTIFICIAL				50%		43%		44%		
MEDIO SOCIAL	ZONIFICACIÓN REGULADA		Compatible	7%	Sí		6%	Sí		6%
	SECTOR SOCIAL EN EL ENTORNO	Alto Medio Bajo	6%	Alto	6%	Medio	3%			
			3%							
			1%							
	SIGNIFICADO		Compatible	7%	Si		7%	Si		7%
TOTAL MEDIO SOCIAL				20%		19%		16%		
PUNTAJE TOTAL				100%		82%		76%		

Fuente: Investigación Propia
Elaborado por: La Autora

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

Reseña histórica:

Tumbaco en la época preincaica estuvo poblada por Ayllus, Cayapas, Colorados y Paeces, según el Padre Juan de Velasco, estas tribus eran parte del Reino de Quito y no fueron sometidas, unificándose para extender su dominio sobre los Zambizas, Nayones y Guangopolos.

“Existe una leyenda, que lleva visos de verdad, la misma que se ha ido transmitiendo de padres a hijos y es aquella que dice; en aquellos tiempos, vivía en ese sector una indígena llamada Cristina Tumaco, mujer inteligente, viuda de uno de los caciques que muriera en esa época, dueña absoluta de los terrenos de la parroquia. La misma que donó tres cuerdas de terreno para que se fundara el pueblo. En la primera cuadra se edificó la iglesia y delante de la misma el cementerio, en la segunda cuadra se edificó el convento y en la tercera se construyeron las primeras viviendas de la población”⁴.

Actividades productivas⁵:

Esta zona tiene lugares accesibles para el cultivo de maíz, fréjol, frutales, eucaliptos y alfalfa. Se puede cultivar también frutales anuales de clima templado: arveja, cebada, hortalizas de ciclo corto, lenteja, quinua, tomate, avena, pino, ciprés, nogal, flores, alcachofas y fresas. Las aves de corral y los cerdos constituyen importantes fuentes de ingresos.

⁴ Tomado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Descripción Zonal del Distrito Metropolitano de Quito, Distrito Zonal Tumbaco.

⁵ ICAZA, Efraín. El Valle de Quito y sus Alrededores. Quito, 1999.

Sus fiestas: Del 29 de noviembre al 8 de diciembre. Normalmente las fiestas tienen una duración de una semana. Las actividades más comunes dentro de las fiestas son: minga general, procesión con María Inmaculada, pregón de fiestas, desfile de comparsas y antorchas, elección de la Reina de Tumbaco, chamarasca, vacas locas, palo encebado, juegos pirotécnicos, novena del Niño, retretas infantiles populares, concursos de poesía, leyendas y dibujo, campeonatos de 40, campeonatos de ecuavoley, campeonato de básquet femenino, carreras atléticas, feria de comidas, bailes populares, embanderamiento de la parroquia, sesión solemne.

Manifestaciones culturales⁶:

Artesanías: Se hacen manualidades: peluches, muñecas, tejidos, sacos, chalinas, también se trabaja en cerámica y artes plásticas.

Comidas típicas⁷:

- Fritada y hornado.

Sitios turísticos⁸

- Cununyacu: balneario con piscinas, áreas verdes, canchas deportivas, restaurantes y río. Ubicado en la vía Inter Valles.
- Cerro Ilaló: ideal para el turismo ecológico.

⁶ Ídem 5.

⁷ Ídem 6.

⁸ Ídem 7.

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

- Complejo turístico El Gran Marcelino: en este lugar usted encontrará piscinas, sauna, turco, tobogán, sala de convenciones, restaurante, pista de baile, está ubicado en el centro de Tumbaco.
- Centro Cultural Tumbaco: localizado en la antigua iglesia, frente al parque central, visite la cruz de piedra, monumento histórico, la construcción de la antigua Iglesia data de los años 1575-1600.
- Pesca San Isidro: cuatro esquinas, Tola Chica No 3.
- Ruta ecológica ciclovía “El Chaquiñan”
- El Mirador
- Casa Peñaherrera.

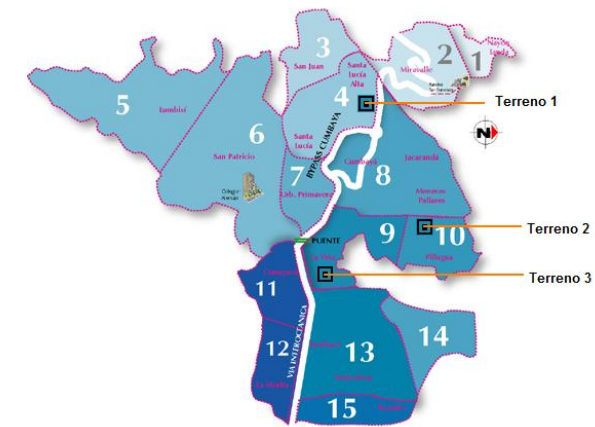
Geología⁹

Esa realidad geológico-volcánica explica la predominancia en la provincia de cangahuas amarillentas, negros chocólos, cenizas pumíceas granuladas, arenas groseras y pedrizcos, campos y corridas de piedras andesíticas (rumipambas) y lavas, lapilli y más materiales estrictamente volcánicos y fluvio-volcánicos, resultado de los depósitos del vulcanismo o de la acción aluvial. Los mejores ejemplos de relleno volcánico, propio del cuaternario, en la región interandina septentrional, pueden observarse en los grandes cortes del Guayllabamba al lado oriental y norte, entre Tumbaco, al pie de Calderón y especialmente al pie del valle San Antonio, entre la Providencia y Perucho. Allí los perfiles son tan claros que no necesitan explicación.

3.5 SELECCIÓN DE TERRENOS IDÓNEOS

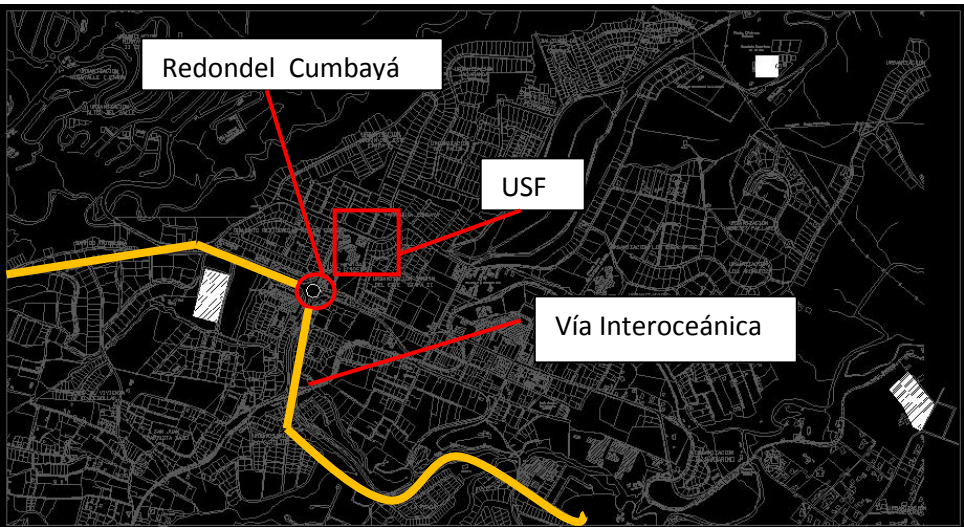
A continuación se presenta la selección inicial de los terrenos en el valle de Tumbaco:

GRÁFICO 3.4



Fuente: Revista El Portal
Elaborado por: La Autora

GRÁFICO 3.5



⁹ Vulnerabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito. Suelo Urbano y Morfología.

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

TERRENO No. 1

UBICACIÓN: Provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, Parroquia de Tumbaco, sector Guajira (Santa Lucia Alta), en un barrio residencial, a una cuadra de la Vía Interoceánica.

TOPOGRAFÍA: El terreno tiene pendiente negativa del 5%.

GEOMETRÍA: Es de forma regular.

ÁREA: 10.000 m².

SERVICIOS: Cuenta con servicios de agua potable y luz eléctrica.

VÍAS: Tiene una vía local a su frente.

GRÁFICO 3.6

TERRENO 1

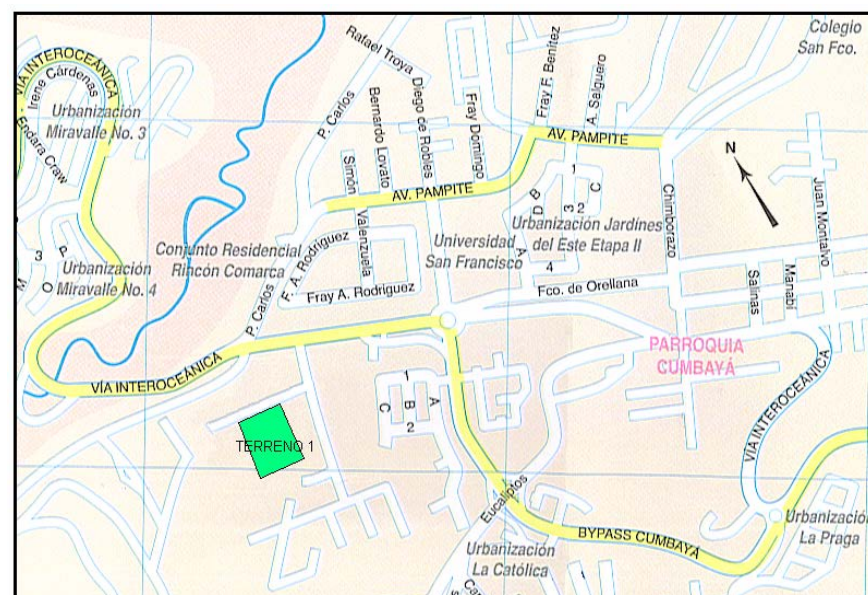


GRÁFICO 3.7

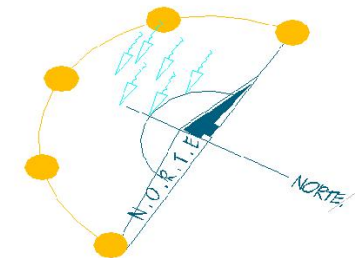


GRÁFICO 3.8



Fuente: Investigación propia.
Elaborado por: La Autora.

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

TERRENO No. 2

UBICACIÓN: Provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, Parroquia de Tumbaco, lotización Las Peñas.

TOPOGRAFÍA: El terreno tiene pendiente positiva del 3%.

GEOMETRÍA: Es de forma regular.

ÁREA: 15.000 m².

SERVICIOS: Cuenta con servicios de agua potable, luz eléctrica y alcantarillado.

VÍAS: Al ser un terreno esquinero tiene un frente a una vía arterial y otro a una vía local.

GRÁFICO 3.9
TERRENO 2

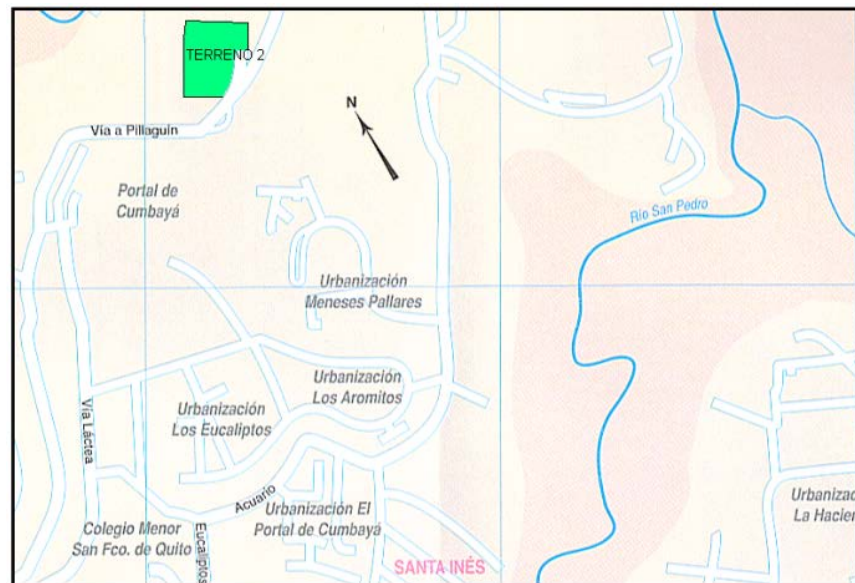


GRÁFICO 3.10

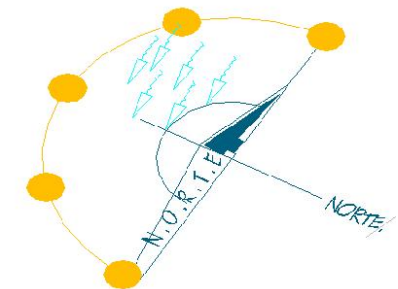
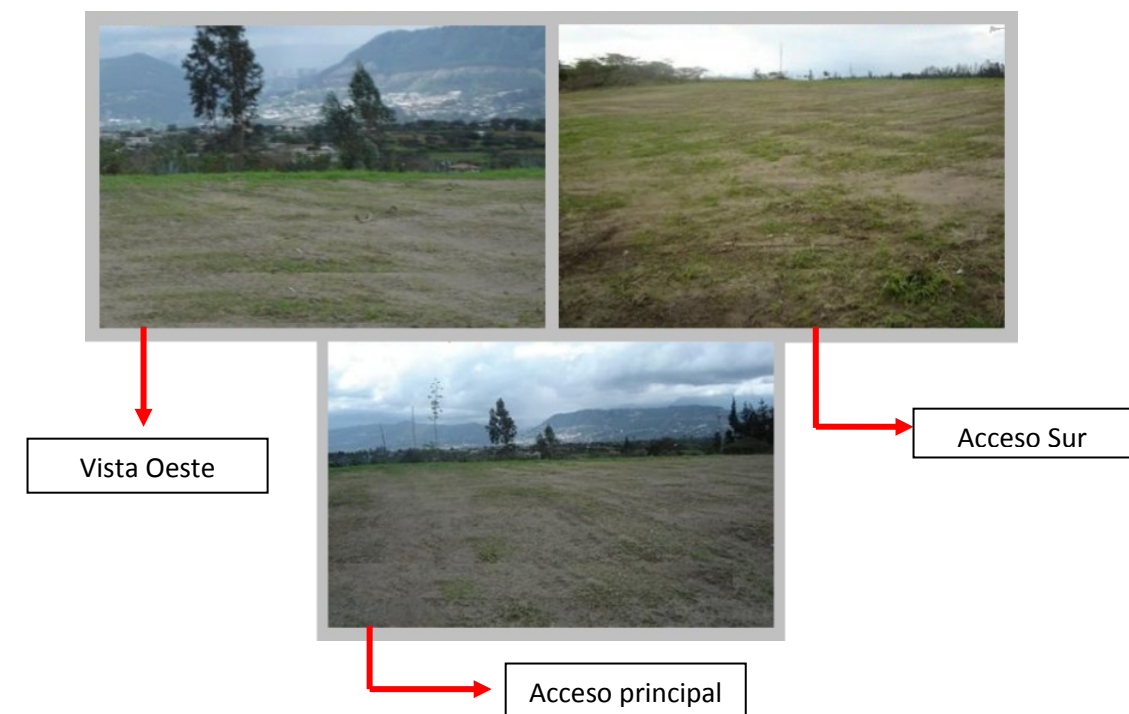


GRÁFICO 3.11



Fuente: Investigación propia
Elaborado por: La Autora

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

TERRENO No. 3

UBICACIÓN: Provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, entre las parroquias de Cumbayá y Tumbaco, urbanización La Viña.

TOPOGRAFÍA: El terreno tiene pendiente negativa del 3%.

GEOMETRÍA: Es de forma irregular.

ÁREA: 26.000 m².

SERVICIOS: Cuenta con servicios de agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y teléfono.

VÍAS: Al ser un terreno esquinero tiene sus dos frentes vías locales.

GRÁFICO 3.12

TERRENO 3

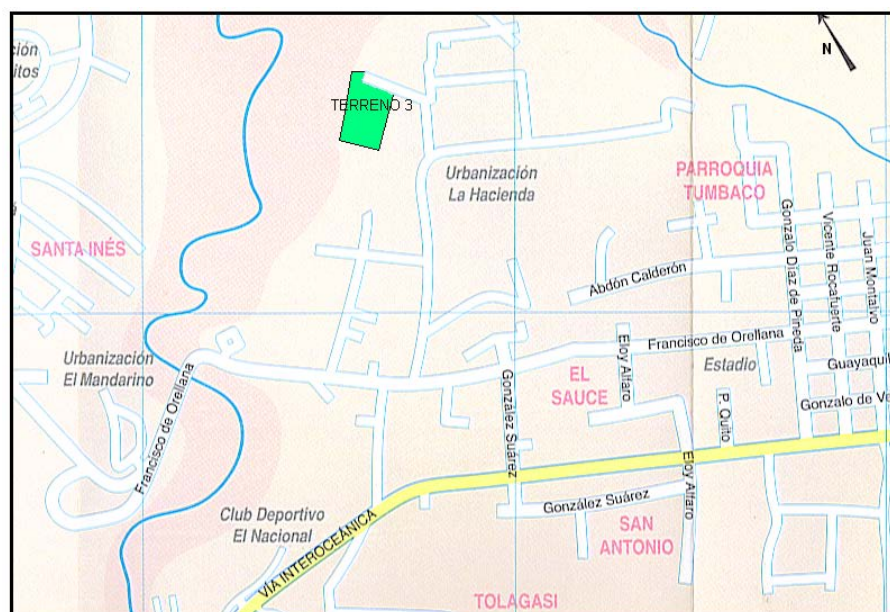


GRÁFICO 3.13

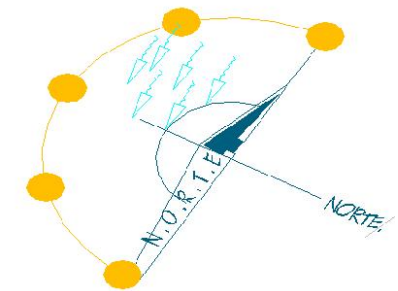


GRÁFICO 3.14



Fuente: Investigación propia
Elaborado por: La Autora

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

3.6 MATRIZ DE CONFRONTACIÓN Y SELECCIÓN DEL TERRENO

CUADRO No. 3.3				MATRIZ DE CONFRONTACION Y SELECCIÓN DE TERRENOS							
CARACTERISTICAS OPTIMAS QUE DEBE REUNIR UN TERRENO				TERRENO 1		TERRENO 2		TERRENO 3			
MEDIO FÍSICO NATURAL	CARACTERISTICAS			VALORACION	CARACTERISTICAS	VALORACION	CARACTERISTICAS	VALORACION	CARACTERISTICAS	VALORACION	
	Topografía	15%		5,00%		5,00%		7,00%		5,00%	
		0%		7,00%							
		-15%		5,00%	Semiplano						
	Vientos Predominantes	max km/h		la menor	8	7,00%	10	5,00%	11	4,00%	
		transversal al terreno			X		X				
		longitudinal al terreno		5,00%					X		
	Asoleamiento	transversal al terreno		5,00%	X	5,00%		8,00%		8,00%	
		longitudinal al terreno		8,00%			X		X		
	Paisaje	natural		8,00%		7,00%	X	8,00%	X	8,00%	
artificial		de 8% al 7%	X								
TOTAL MEDIO FISICO NATURAL				30%		24,00%		28,00%		25,00%	
MEDIO FÍSICO ARTIFICIAL	TERRENO	Área mínima	m2	10.000,00	10.000,00	13,00%	15.000	10,00%	25.000	10,00%	
		Geometría	regular	13,00%	regular						
			irregular	del 1% al 12%					irregular		
	INFRAESTRUCTURA	Agua Potable		3,00%	Si	5,00%	Si	8,00%	Si	10,00%	
		Energía Eléctrica		2,00%	Si		Si		Si		
		Alcantarillado		3,00%	No		Si		Si		
		Teléfono		2,00%	No		No		Si		
		Cable		1,00%	No		No		No		
		Vías		material de la capa de rodadura	asfalto (8%)		adoquin		0,50%		lastrada
	FUNCIONALIDAD			estado de la capa de rodadura	mínimo bueno (8%)	bueno	1,00%	malo	0,20%	bueno	1,00%
		Jerarquía vial	jerarquía de la vía requerida	vía secundaria (4%)	vía secundaria	4,00%	de tercer orden	2,00%	principal	3,00%	
		Transporte público	en el entorno inmediato	4,00%	A una cuadra	4,00%		2,00%	pasa por el frente	4,00%	
				en el entorno mediato	2,00%		a 300 m				
		Compatible con actividades		4,00%	Si	4,00%	Si	4,00%	Si	4,00%	
	MORFOLOGIA PREDOMINANTE	Incompatible con actividades		1,00%		4,00%		4,00%		4,00%	
Altura de las edificaciones		menor (6%)	no mayor a 3 pisos	5,00%	no existen edificaciones	6,00%	no mayor a 3 pisos	3,00%			
Volumetría		6,00%		3,00%		6,00%		6,00%			
TOTAL MEDIO FISICO ARTIFICIAL				50%		39,50%		38,40%		42,00%	
MEDIO SOCIAL	REGULACIÓN URBANA	COS		0,50%	ocupable al 80%	0,45%	ocupable al 80%	0,45%	ocupable al 80%	0,45%	
		CUS o COT		0,50%	máxima superficie al 100%	0,50%	máxima superficie al 100%	0,50%	máxima superficie al 100%	0,50%	
		Altura máxima		1,00%	4 pisos	1,00%	4 pisos	1,00%	4 pisos	1,00%	
		Retiro frontal		1,00%	0 m	1,00%	0 m	1,00%	0 m	1,00%	
		Retiro lateral derecho		0,50%	0 m	0,50%	0 m	0,50%	0 m	0,50%	
		Retiro lateral izquierdo		0,50%	3 m	0,50%	3 m	0,50%	3 m	0,50%	
		Retiro posterior		1,00%	3 m	1,00%	3 m	1,00%	3 m	1,00%	
	SECTOR SOCIAL EN EL ENTORNO	Alto		5,00%		3,00%	alto	5,00%	alto	5,00%	
		Medio		3,00%							
		Bajo		1,00%							
	SIGNIFICADO	Compatible		5,00%	Si	5,00%	Si	4,00%	Si	5,00%	
	PROPIEDAD DEL LOTE	Pública	nacional	1,00%		5,00%		5,00%		5,00%	
			provincial	2,00%							
			local	3,00%							
		Privada	jurídica	4,00%							
			natural	5,00%	Privada natural				Privada natural		Privada natural
TOTAL MEDIO SOCIAL				20%		17,85%		18,95%		18,95%	
PUNTAJE TOTAL				100%		81,45%		85,35%		86,95%	

Fuente: Investigación Propia
Elaborado por: La Autora

	FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	AUTOR: ANDREA IRIGOYEN ALVAREZ	MARZO 2010
	TRABAJO DE FIN DE CARRERA	DIR: ARQ. LEONARDO SERRANO	

4. CONCLUSIONES

Es un Plan estratégico pues plantea una visión de futuro que propone una ayuda para la ciudad que desde el presente tendrá efectos estratégicos en la construcción del futuro.

Es un Plan sistémico, amplio e integrador. Entiende como involucrar más activamente al adulto mayor en un subsistema de los sistemas de la ciudad, en el contexto de los entornos sociales y estructurales, oportunidades. Abarca a la sociedad en su conjunto. También define un sistema de ejes sociales transversales como la equidad de género, la inclusión social, la participación y seguridad ciudadana.

Es incluyente y justo porque involucra a todas las personas independientemente de su condición social, su posición política, su origen geográfico, su opción sexual, credo religioso, etnia, cultura, sexo, pertenencia partidista, condición física o mental, lengua y pensamiento; es decir, como sujetos de derechos, libres y autónomos en la toma de sus decisiones.

Es integral porque persigue el crecimiento económico sostenible, el equilibrio ambiental, la justicia social, la eficiencia institucional y la participación ciudadana en la toma de decisiones para la forja de un destino común.

Es continuo y flexible porque recupera e incorpora el conjunto del sistema de planificación vigente de las normas establecidas en el DMQ, en concordancia con lo existente y con el futuro, y admite los ajustes y modificaciones que sean necesarios en función de las transformaciones que puedan operarse en la sociedad y su entorno.

Es innovador y transformador porque busca la complementariedad de la sociedad con sus integrantes más viejos, con eficiencia, productividad, calidad y exclusividad, como una condición general del desarrollo en todos los ámbitos de la vida social.