

Ciudad compacta y políticas de redensificación. Análisis socio-espacial del impacto de la ordenanza de Ecoeficiencia en la edificabilidad del hipercentro de Quito en el año 2020 con Sistemas de Información Geográfica (GIS)

José Mena García¹

El presente estudio analiza del impacto de la ordenanza de Ecoeficiencia en el incremento de edificabilidad en el hipercentro de Quito en el año 2020 mediante el análisis socio espacial y el uso de Sistemas de Información Geográfica (GIS).

La ciudad de Quito, debido a las condiciones socioeconómicas de sus habitantes, es una ciudad dispersa con altos índices de tráfico vehicular y contaminación ambiental, especialmente en el hipercentro (centro-norte de la ciudad). La ordenanza de Ecoeficiencia con el objetivo de compactar la ciudad y redensificar las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito (como transporte eficiente) permitió el aumento de edificabilidad por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUGS). Estos cambios en la morfología urbana comenzaron a evidenciarse en el hipercentro con edificios en gran altura en un contexto homogéneo de una ciudad donde los edificios tienen en promedio de 8 pisos de altura, lo que pudiera generar efectos adversos.

En este contexto, surge el interés por analizar cuál fue el impacto de la ordenanza de Ecoeficiencia en la edificabilidad del hipercentro de Quito en el año 2020. Nos involucramos con dos corrientes influyentes la Geografía Aplicada (Buzai et al. 2010) y el uso de Sistemas de Información Geográfica (GIS) con miras a realizar un análisis socio-espacial para comprender las relaciones entre los viajes de origen hacia la ciudad de los estratos socioeconómicos (bajo y alto), y el de las edificaciones de gran altura (mayores a 12 pisos) con las áreas de influencia de las paradas del Metro (radio de 500 m) en el hipercentro en el año 2020. Argumentamos que, si bien la ordenanza de Ecoeficiencia se mostró beneficiosa para compactar y densificar la ciudad, provocó la construcción indiscriminada en altura de los edificios y un aumento de los precios de la vivienda con la pérdida de muchos para el beneficio de uno.

El análisis presenta cinco “fases de un proyecto de investigación de Geografía Aplicada basada en el uso de Sistemas de Información Geográfica” de Buzai et al. (2010) que explora en una primera fase conceptual la teoría de la ciudad compacta sustentable, en una segunda fase explica de manera conceptual-metodológica la relación de las políticas de redensificación y ciudad compacta, en la tercera fase describe la metodología-técnica que se utilizó para analizar la relación espacial entre los viajes de origen hacia la ciudad y entre el área de influencia de las paradas del Metro de Quito y edificios en gran altura, para luego hacer una validación y elaboración teórica y finalmente en la fase cinco de transferencia destinada para conclusiones y prospectiva.

Concluye que la planificación urbana sustentable busca considerar los impactos ambientales, la equidad social, y la integración con los ecosistemas, todo ello de acuerdo

¹ Arquitecto. Maestrante de Investigación de Estudios Urbanos en FLACSO Ecuador. Correo electrónico: jfmenafl@flacso.edu.ec

con la calidad de vida y el espacio público. En este contexto, la ciudad compacta se presenta como el modelo de crecimiento urbano más acorde con estas características, sin embargo, la implementación de este modelo requiere de mayores estudios y adaptabilidad de los servicios e infraestructuras. Además, la densificación puede llevar a una mayor demanda y altos precios de la vivienda, y a una mayor congestión y contaminación. En este sentido, es necesario buscar un equilibrio entre la redensificación y la preservación de los rasgos naturales del entorno y prestar atención a cualidades climáticas y sociales. Se destaca la importancia de considerar la dicotomía existente entre el interés de los promotores inmobiliarios y del mercado y las políticas públicas del uso del suelo para evitar la especulación inmobiliaria y sus consecuencias negativas en la ciudad.

Referencias bibliográficas

- Alcaldía Metropolitana de Quito. 2015. "Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial". Quito. <https://www.quito.gob.ec/documents/PMDOT.pdf>.
- Boussauw, Kobe, Tijs Neutens, y Frank Witlox. 2012. "The Relationship Between Spatial Proximity and Travel-to-Work Distance: The Effect of the Compact City". <http://www.informaworld.com/smpp/title~db=all~content=t713393953>.
- Buzai, Gustavo D, Claudia Baxendale, y María del Rosario Cruz. 2009. "Fases de un proyecto de Investigación en estudios de Geografía Aplicada basados en el uso de Sistemas de Información Geográfica". *Fronteras Año 8 (Número 8)*: 31–40. www.cei-ar.org/Viewproject.
- Handy, Susan, Xinyu Cao, y Patricia Mokhtarian. 2005. "Correlation or causality between the built environment and travel behavior? Evidence from Northern California". *Transportation Research Part D: Transport and Environment* 10 (6): 427–44. <https://doi.org/10.1016/J.TRD.2005.05.002>.
- Jacobs, Jane. 1961. *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House. <https://doi.org/10.4236/crcm.2022.118046>.
- Luque-Valdivia, José. 2011. "Insuficiencia de la ciudad compacta". <https://dadun.unav.edu/handle/10171/18139>.
- Medina, Salvador, y Jimena Veloz. 2013. "DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE REGENERAR LAS CIUDADES MEXICANAS PARA MEJORAR LA MOVILIDAD". México.
- Melia, Steve, Graham Parkhurst, y Hugh Barton. 2011. "The paradox of intensification". *Transport Policy* 18 (1): 46–52. <https://doi.org/10.1016/J.TRANPOL.2010.05.007>.
- Ordenanza Municipal. 2019. "PROYECTOS ECO-EFICIENTES-ZUAE". Quito. https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202019/ORD-MET-2019-003-PROYECTOS%20ECO-EFICIENTES-ZUAE.pdf.
- Rérat, Patrick. 2012. "Housing, the Compact City and Sustainable Development: Some Insights From Recent Urban Trends in Switzerland". *International Journal of Housing Policy* 12 (2): 115–36. <https://doi.org/10.1080/14616718.2012.681570>.
- Rueda, Salvador. 2010. "El urbanismo ecológico". Editado por Scienifiche Italiane. *TRIA: Rivista Internazionale di cultura urbanistica*, el 31 de diciembre de 2010. <http://urban-e.aq.upm.es/>.
- Shanahan, D. F., D. T.C. Cox, R. A. Fuller, S. Hancock, B. B. Lin, K. Anderson, R. Bush, y K. J. Gaston. 2017. "Variation in experiences of nature across gradients of tree cover in compact and sprawling cities". *Landscape and Urban Planning* 157 (enero): 231–38. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.07.004>.

- STHV, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. s/f. "Ecoeficiencia". Consultado el 17 de marzo de 2023. <http://sthv.quito.gob.ec/portfolio/eco-eficiencia2/>.
- Vera, José Ramón Navarro, y Armando Ortuño Padilla. 2011. "Aproximación a la génesis de la contribución de la densidad en la noción de 'ciudad compacta'". *Eure* 37 (112): 23–41. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300002>.
- Wolsink, Maarten. 2016. "Environmental education excursions and proximity to urban green space – densification in a 'compact city'". *Environmental Education Research* 22 (7): 1049–71. <https://doi.org/10.1080/13504622.2015.1077504>.