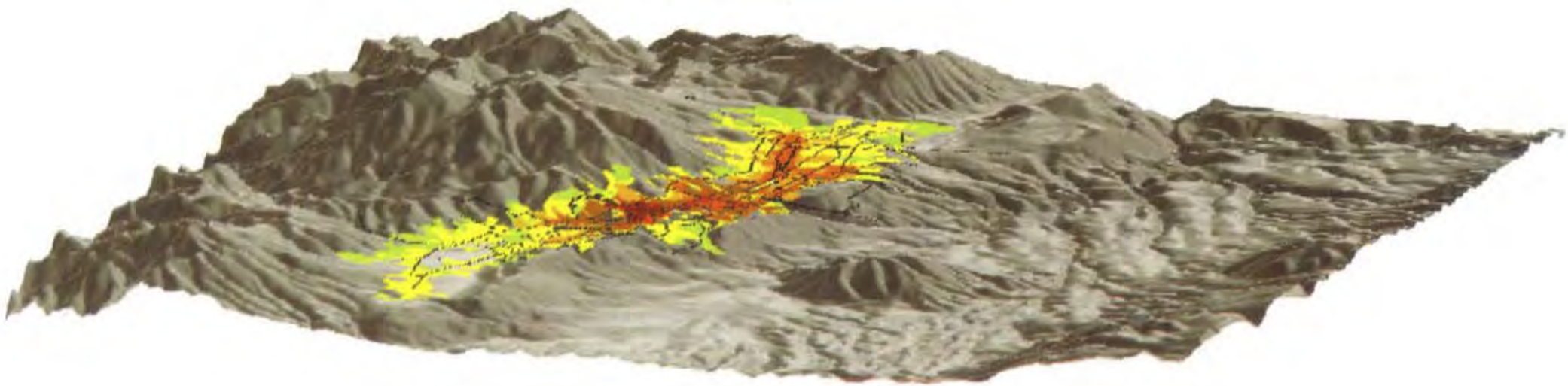


# ATLAS INFOGRÁFICO DE QUITO

socio-dinámica del espacio y política urbana



# ATLAS INFOGRAPHIQUE DE QUITO

socio-dynamique de l'espace et politique urbaine



*Instituto Geográfico Militar (IGM)  
Ecuador*



*Instituto Panamericano de Geografía e  
Historia Sección Nacional del Ecuador  
(IPGH)*



*L'Institut français de recherche  
scientifique pour le développement en  
coopération*

#### **Módulo numérico de terreno de la portada**

La ciudad de Quito y su crecimiento, software *Savane*, © ORSTOM, 1992

#### **Modèle numérique de terrain de la couverture**

*La ville de Quito et sa croissance*, logiciel *Savane*, © ORSTOM, 1992

#### **Ficha de documentación**

INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR (IGM); INSTITUTO PANAMERICANO DE GEOGRAFÍA E HISTORIA SECCIÓN NACIONAL DEL ECUADOR (IPGH); INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT EN COOPÉRATION (ORSTOM). — **Atlas infográfico de Quito: socio-dinámica del espacio y política urbana / Atlas infographique de Quito : socio-dynamique de l'espace et politique urbaine.** — 41 láminas bilingües (español, francés), cuadr., gráf., bibliogr. ; 29,7 x 42  
ISBN : 2-7099-1083-7 (para Europa, África, Asia y Oceanía)

#### **Difusión exclusiva para las Américas**

INSTITUTO PANAMERICANO DE GEOGRAFIA E HISTORIA SECCIÓN NACIONAL DEL ECUADOR (IPGH)  
Siniergues s/n y Paz y Miño (IGM tercer piso) - Quito - ECUADOR  
Apartado 3898 - Quito - ECUADOR  
Telf.: 522-495, Ext. 38; 541-627; 525-378

#### **Fiche documentaire**

INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR (IGM) ; INSTITUTO PANAMERICANO DE GEOGRAFIA E HISTORIA SECCIÓN NACIONAL DEL ECUADOR (IPGH) ; INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT EN COOPÉRATION (ORSTOM). — **Atlas infográfico de Quito: socio-dinámica del espacio y política urbana / Atlas infographique de Quito : socio-dynamique de l'espace et politique urbaine.** — 41 planches bilingues (espagnol, français), tabl., graph., bibliogr. ; 29,7 x 42  
ISBN : 2-7099-1083-7 (pour l'Europe, l'Afrique, l'Asie et l'Océanie)

#### **Diffusion exclusive pour l'Europe, l'Afrique, l'Asie et l'Océanie**

INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE SCIENTIFIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT EN COOPÉRATION (ORSTOM)  
213, rue La Fayette - 75480 Cédex 10 - FRANCE  
Tél : (1) 48 03 77 77  
Télex : ORSTOM 214 627 F  
Télécopie : 48 03 08 29

**COMITÉ DE DIRECCIÓN - COMITÉ DE DIRECTION**

**Germán RUIZ ZURITA** (1982 - 1984)  
**Segundo CASTRO CASTILLO** (1984 - 1986)  
**Marco MIÑO MONTALVO** (1986 - 1986)  
**Marcelo ALEMÁN SALVADOR** (1987 - 1988)  
**Bolívar ARÉVALO VILLAROEL** (1988 - 1990)  
**Cesar DURÁN ABAD** (1990 - 1991)  
**Eduardo SILVA MARIDUEÑA** (1991 - 1992)  
**Aníbal SALAZAR ALBÁN** (en funciones)

Directores del IGM y Presidentes del  
IPGH

**Medardo TERÁN RODRÍGUEZ**

Secretario Técnico del IPGH Sección  
Nacional del Ecuador

**Pierre POURRUT** (1987 - 1990)

**René MAROCCO** (en fonction)

Représentants de l'ORSTOM en  
Équateur

**COMITÉ CIENTÍFICO - COMITÉ SCIENTIFIQUE**

**Jeanett VEGA** (1987 - 1991)

Investigadora del IGM

**Aníbal SALAZAR** (1991 - 1992)

Director del IGM

**María Augusta FERNÁNDEZ**

Investigadora del IPGH

**Henri GODARD**

Chargé de recherche à l'ORSTOM

**René de MAXIMY**

Directeur de recherche à l'ORSTOM

**DIRECCIÓN CIENTÍFICA - DIRECTION SCIENTIFIQUE**

**René de MAXIMY**

**SECRETARIO CIENTÍFICO - SECRÉTARIAT SCIENTIFIQUE**

**Henri GODARD**

**DIRECCIÓN INFORMÁTICA - DIRECTION INFORMATIQUE**

**Marc SOURIS**

**COLABORACIONES  
COLLABORATIONS**

Rodrigo ACOSTA  
Eduardo BALDEÓN  
Olivier BARBARY  
Orlando BAQUERO  
Lucía BEDOYA  
Alain CHOTIL  
Galo COBO  
Françoise DUREAU  
Carlos ESPINEL  
Soledad GALIANO  
Jakeline JARAMILLO  
Bolívar JIMÉNEZ  
Bernard LORTIC  
Nicole MARCEL  
Tanya MEJÍA  
Alain MICHEL  
Claude de MIRAS  
Darwin MONTALVO  
Marío MORÁN  
Laura PEREZ  
Guido PINTADO  
Rommel PROAÑO  
Beatriz RIVERA  
Jorge ROJAS  
Juan SARRADE  
José TUPIZA  
Michael ZAPATA  
René VALLEJO

**BASE DE DATOS - BASE DE DONNÉES**

**CARTOGRAFÍA - CARTOGRAPHIE**

**TALLERES GRÁFICOS - ATELIERS GRAPHIQUES**

**SEPARACIÓN DE COLORES - SÉPARATION DE COULEURS**

**COMPOSICIÓN - COMPOSITION**

**FOTOGRAFADO - PHOTOGRAVURE**

**TRADUCCIÓN - TRADUCTION**

**IMPRESIÓN - IMPRESSION**

**PORTADA - COUVERTURE**

**ENCUADERNACIÓN - RELIURE**

Marc SOURIS (responsable)  
Jeanett VEGA (responsable)

Henri GODARD (responsable)  
Marc SOURIS (responsable)

Graffiti  
Macgeneración

Imprenta Mariscal  
El Comercio

Henri GODARD (responsable)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

María Dolores VILLAMAR (Trébol)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

Instituto Geográfico Militar (IGM)

El banco de datos fue creado y manejado con el Sistema de Información Geográfica SAVANE (© ORSTOM, 1984-1992)  
La base de données a été créée et gérée avec le Système d'Information Géographique SAVANE (© ORSTOM, 1984-1992)

Las láminas fueron compuestas en letras de molde TIMES - Les planches ont été composées en caractères TIMES

## LISTA DE LOS AUTORES - LISTE DES AUTEURS

### Jean-Guilhem BASTIDE

Mathématicien (MASS), Allocataire à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Marie S. BOCK

Géographe, Allocataire à l'Institut français d'études andines (IFEA) rattachée à l'Université de Toulouse-Le Mirail (IPEALT)

### Bernard CASTELLI

Économiste, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

Géographe, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Anne COLLIN DELAUAUD

Docteur d'État, Professeur à l'Université de Paris III, Centre de recherche et de documentation sur l'Amérique latine (CREDAL)

### Dominique COURET

Docteur en Géographie, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### María Augusta CUSTODE

Arquitecta, Dirección de la Planificación Urbana del Ilustre Municipio de Quito (IMQ)

### Robert D'ERCOLE

Docteur en Géographie, Pensionnaire à l'Institut français d'études andines (IFEA)

### Álvaro DÁVILA

Ingeniero geógrafo, Investigador del Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH)

### Anne-Claire DEFOSSEZ

Sociologue, Chercheur à l'Institut santé et développement de l'Université de Paris VI et associée au Centro de Estudios y Asesoría en Salud (CEAS)

### Jean-Paul DELER

Docteur d'État, Directeur de recherche au Centre national de la recherche scientifique (CNRS)

### Didier FASSIN

Médecin, anthropologue, Pensionnaire à l'Institut français d'études andines (IFEA) et chercheur associé au Centro de Estudios y Asesoría en Salud (CEAS)

### María Augusta FERNÁNDEZ

Ingeniera geógrafa, Investigadora del Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH)

### Henri GODARD

Docteur en Géographie, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Juan LEÓN

Docteur en Sociologie, coordinador del Centro Ecuatoriano De Investigación en Geografía (CEDIG)

### René de MAXIMY

Docteur d'État, Directeur de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Pierre PELTRE

Docteur en Géographie, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Marc SOURIS

Ingénieur en informatique, Chargé de recherche à l'Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)

### Jeanett VEGA

Ingeniera geógrafa, Investigadora del IGM

Las opiniones vertidas comprometen únicamente a los autores y no a las instituciones a las que pertenecen

Les opinions exprimées n'engagent que leurs auteurs et non les institutions auxquelles ils appartiennent

## MIEMBROS DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN - MEMBRES DU COMITÉ D'ÉVALUATION

Patricia ASPIAZU

André BALLUT

Bernard COCHET

Olivier DOLLFUS

Jean-Paul DELER

Anne COLLIN DELAUAUD

Xavier FONSECA

Jean-Paul GILG

Nelson GÓMEZ

Jorge LEÓN

Juan LEÓN

Christian de MUIZON

Antonio NARVÁEZ

Lelia OQUENDO

Aníbal ROBALINO

Yves SAINT-GEOURS

Olga SANI

Carlos VELASCO

### Con el apoyo de los siguientes organismos e instituciones:

Ambassade de France  
Banco Central  
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)  
Bancos ecuatorianos y extranjeros  
Bureaux régionaux de coopération scientifique et technique (Chili, Costa Rica, Venezuela)  
Centro de Levamientos Integrados de Recursos Naturales por Sensores Remotos (CLIRSEN)  
Centro Ecuatoriano De Investigación Geográfica (CEDIG)  
Centro Panamericano de Estudios e Investigaciones Geográficas (CEPEIGE)  
Centre National de la Recherche Scientifique  
Colegio de Geógrafos del Ecuador  
Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE)  
Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR)  
Dirección General de Aviación Civil  
Dirección Nacional de Tránsito  
Empresa Eléctrica Quito S.A.  
Empresa Municipal de Agua Potable (EMAP-Q)  
Empresa Municipal de Alcantarillado (EMA)  
Empresa Municipal de Rastro  
Escuela Politécnica del Ejército (ESPE)  
Escuela Politécnica Nacional (EPN), Instituto Geofísico  
Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)  
Institut français d'études andines  
Ilustre Municipio de Quito (IMQ)  
Instituto Ecuatoriano de Electrificación (INECEL)

### Avec le concours des institutions et organismes suivants :

Instituto Ecuatoriano de Minería (INEMIN)  
Instituto Ecuatoriano de Obras Sanitarias (IEOS)  
Instituto Ecuatoriano de Recursos Hidráulicos (INERHI)  
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)  
Instituto Ecuatoriano de Telecomunicaciones (IETEL)  
Instituto Geográfico Militar (IGM)  
Instituto Nacional de Energía (INE)  
Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)  
Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI)  
Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH)  
Institut français de recherche scientifique pour le développement en coopération (ORSTOM)  
Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)  
Ministerio de Bienestar Social y Promoción Popular  
Ministerio de Defensa Nacional  
Ministerio de Educación, Cultura y Deportes  
Ministerio de Energía y Minas  
Ministerio de Industrias, Comercio e Integración  
Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones  
Ministerio de Relaciones Exteriores  
Ministerio de Salud Pública  
Pontificia Universidad Católica del Ecuador  
Superintendencia de Bancos  
Superintendencia de Compañías  
Universidad Central del Ecuador

*Avant-propos (Jorge SALVADOR LARA)*

**Prólogo (Jorge SALVADOR LARA)**

*De la base de données à l'Atlas Infographique de Quito : genèse et gestion d'un outil scientifique et de planification urbaine - Équipe Atlas*

**De la base de datos al Atlas Infográfico de Quito: génesis y manejo de un instrumento científico y de planificación urbana - Equipo Atlas**

*Plans de référence*

**Planos de referencia**

**CHAPITRE 1. PHÉNOMÈNE URBAIN ET CONTRAINTES GÉOGRAPHIQUES**

**CAPÍTULO 1. FENÓMENO URBANO Y LIMITACIONES GEOGRÁFICAS**

*Quito et l'Aire métropolitaine*

**Quito y su Área Metropolitana**

*01. La distribution de la population urbaine équatorienne et la croissance de la capitale*

**01. La distribución de la población urbana ecuatoriana y el crecimiento de la capital**

Henri GODARD ; Jeanett VEGA

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*02. Situation et site : modèles numériques de terrain*

**02. Situación y sitio: modelos numéricos de terreno**

María Augusta FERNÁNDEZ ; Marc SOURIS

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*03. Les dynamiques de la croissance de l'agglomération de Quito*

**03. Las dinámicas del crecimiento de la aglomeración de Quito**

Anne COLLIN DELAUAUD

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*04. Stabilité géomorphologique de la région de Quito*

**04. Estabilidad geomorfológica de la región de Quito**

Álvaro DÁVILA

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*Risques naturels et occupation de l'espace*

**Riesgos naturales y ocupación del espacio**

*05. Risques volcaniques de l'Aire Métropolitaine de Quito*

**05. Riesgos volcánicos del Área Metropolitana de Quito**

Álvaro DÁVILA

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*06. La population de la province du Pichincha face au volcan Cotopaxi. Aléas, risque et vulnérabilité*

**06. La población de la provincia de Pichincha frente al volcán Cotopaxi. Peligros, riesgo y vulnerabilidad**

Robert D'ERCOLE

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*07. Risque morphoclimatique historique*

**07. Riesgo morfoclimático histórico**

Pierre PELTRE

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*08. Constructibilité de Quito*

**08. Constructibilidad de Quito**

Álvaro DÁVILA

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

*09. Les risques naturels*

**09. Los riesgos naturales**

Álvaro DÁVILA ; René de MAXIMY

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: María Augusta FERNÁNDEZ*

**CHAPITRE 2. ARTICULATION STRUCTURELLE : DÉMOGRAPHIE ET SOCIO-ÉCONOMIE**

**CAPÍTULO 2. ARTICULACIÓN ESTRUCTURAL: DEMOGRAFÍA Y SOCIO-ECONOMÍA**

*Caractéristiques démographiques*

**Características demográficas**

*10. Densités des populations*

**10. Densidades de la población**

René de MAXIMY

*Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY*

11. *Âge et sexe*

11. Edad y sexo

René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

12. *Catégories socio-professionnelles*

12. Categorías socio-profesionales

René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

13. *Population et appropriation de l'espace*

13. Población y apropiación del espacio

René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

14. *Cohabitation*

14. Cohabitación

René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

**Activités**

**Actividades**

15. *Activités : localisation et densité*

15. Actividades: localización y densidad

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

16. *Les tiendas*

16. Las tiendas

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

17. *Les activités de la construction*

17. Las actividades de la construcción

Bernard CASTELLI ; Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

18. *Caractérisation des principaux axes en fonction des activités dominantes*

18. Caracterización de los principales ejes en función de las actividades dominantes

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

**CHAPITRE 3. SYSTÈMES, HIÉRARCHIES  
FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS**

**CAPITULO 3. SISTEMAS, JERARQUÍAS,  
FUNCIONAMIENTO Y DISFUNCIONAMIENTOS**

**Localisation des équipements et services collectifs**

**Ubicación de los equipamientos y servicios colectivos**

19. *Établissements et fréquentation scolaires*

19. Establecimientos y frecuentación escolares

René de MAXIMY ; Jeanett VEGA  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

20. *Sociologie et histoire du système de soins*

20. Sociología e historia del sistema de atención médica

Anne-Claire DEFOSSEZ ; Didier FASSIN ; Henri GODARD  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

21. *Bipolarité patrimoine « réel » et consommation culturelle*

21. Bipolaridad patrimonio « real » y consumo cultural

Marie S. BOCK ; Henri GODARD  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

**Réseaux et infrastructures**

**Redes e infraestructuras**

22. *La problématique de l'eau potable*

22. La problemática del agua potable

Jeanett VEGA  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

23. L'évacuation des eaux usées

Jean-Guilhem BASTIDE ; Jeanett VEGA  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

23. La evacuación de las aguas servidas

24. Transports et voirie

Henri GODARD ; René de MAXIMY ; Jeanett VEGA  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

24. Transportes y red vial

25. Autres réseaux : téléphone et électricité

René de MAXIMY ; Jeanett VEGA  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

25. Otras redes: teléfono y energía eléctrica

26. Zones desservies par les réseaux principaux

Henri GODARD ; René de MAXIMY  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

26. Zonas atendidas por las redes principales

27. Grilles des services et des équipements

Henri GODARD ; René de MAXIMY  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; Jeanett VEGA

27. Mallas de servicios y equipamientos

28. Les flux aériens et téléphoniques : deux indicateurs de l'intégration de Quito au sein du système Monde

Henri GODARD ; Jeanett VEGA  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Jeanett VEGA

28. Los flujos aéreos y telefónicos: dos indicadores de la integración de Quito en el seno del sistema Mundo

**CHAPITRE 4. DYNAMIQUES ET INÉGALITÉS  
INTRA-URBAINES**

**CAPITULO 4. DINÁMICAS Y DESIGUALDADES  
INTRA-URBANAS**

29. Dynamiques du foncier quiténien

Bernard CASTELLI  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Bernard CASTELLI

29. Dinámicas del suelo en Quito

30. Typologie de l'habitat

María Augusta CUSTODE ; René de MAXIMY  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

30. Tipología del hábitat

**Dynamiques du marché du sol et des propriétés**

**Dinámicas del mercado del suelo y de las propiedades**

31. Formes spatiales de la propriété urbaine

Bernard CASTELLI  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Bernard CASTELLI

31. Formas espaciales de la propiedad urbana

32. L'espace des valeurs immobilières

Bernard CASTELLI  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Bernard CASTELLI

32. El espacio de los valores inmobiliarios

**Quartiers**

**Barrios**

33. Classification et analyse de quartiers

Henri GODARD ; René de MAXIMY  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

33. Clasificación y análisis de barrios

34. Tentative de définition de zones urbaines homogènes

René de MAXIMY ; Marc SOURIS  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

34. Tentativa de definición de zonas urbanas homogéneas

35. Le comportement électoral dans les paroisses urbaines de Quito

Juan LEÓN  
Responsabilité scientifique - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

35. El comportamiento electoral en las parroquias urbanas de Quito

**CHAPITRE 5. ORGANISATION SPATIALE ET  
SÉGRÉGATION FONCTIONNELLE**

**CAPITULO 5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL Y  
SEGREGACIÓN FUNCIONAL**

**Centralité urbaine et organisation de l'espace**

**Centralidad urbana y organización del espacio**

**36. Une approche des aires de centralité à partir de l'analyse de quelques indicateurs urbains**

**36. Un enfoque de las áreas de centralidad a partir del análisis de algunos indicadores urbanos**

Henri GODARD ; René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD

**37. Typologie des marchés, centres commerciaux et ossature de l'espace**

**37. Tipología de los mercados, centros comerciales y articulación del espacio**

Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Philippe CAZAMAJOR d'ARTOIS

**38. Hiérarchisation socio-économique de l'espace quiteño**

**38. Jerarquización socio-económica del espacio quiteño**

René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: René de MAXIMY

**39. Le plan régulateur G. Jones Odriozola et la structuration actuelle de l'espace urbain**

**39. El plan regulador G. Jones Odriozola y la estructuración actual del espacio urbano**

Henri GODARD  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD

**40. Les modes de composition urbaine**

**40. Los modos de composición urbana**

Marie S. BOCK ; Henri GODARD ; René de MAXIMY  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD ; René de MAXIMY

**41. Structures de l'espace quiteño : des chorèmes au modèle spécifique**

**41. Estructuras del espacio quiteño: de los coremas al modelo específico**

Jean-Paul DELER ; Henri GODARD  
*Responsabilité scientifique* - Responsabilidad científica: Henri GODARD

**Annexe - Lecture discursive de l'atlas : quelques exemples**

**Anexo - Lectura discursiva del atlas: algunos ejemplos**

Henri GODARD ; René de MAXIMY



SOURCES

- INEC, Recensement de la population et de l'habitat, Quito, 1982 ;
- IGM, couverture aérienne, 1/20 000, février 1983 ;
- SPOT, image satellite, canal panchromatique, 1/30 000, juin 1986 ;
- CAZAMAJOR d'ARTOIS, P. ; GODARD, H.R., Quito: esbozo de tipología del hábitat, Geografía Básica del Ecuador, volume III, El espacio urbano en el Ecuador - red urbana, región y crecimiento, Quito, CEDIG / ORSTOM, 1988, p. 124 ;
- BARBARY, O. ; DUREAU, F. ; MICHEL, A., divers documents de travail établis entre 1987 et 1989 ;
- IMQ, Direction de la Planification, enquêtes sur les îlots de Quito, 1989 ;
- DÁVILA, A., géographie de Quito, AIQ, 1990 ;
- CUSTODE, M.A. ; de MAXIMY, R., enquêtes, AIQ, juin 1990.

Les sources citées sont d'inégal intérêt, elles ont donc été inégalement utilisées. Les enquêtes de terrain ont seules permis d'obtenir une image précise de la typologie de l'habitat.

Les limites de l'approche que nous en faisons sont nombreuses. Trois nous paraissent particulièrement fâcheuses dans le cadre de cette analyse :

- une forme d'habitat a souvent des caractéristiques qui permettent de la classer en plusieurs catégories ; il a donc fallu adopter une vision assez réductrice pour éviter que trop de nuances rendent l'image illisible ;
- les catégories retenues ont quelque chose d'arbitraire : c'est un choix des auteurs qui sont conscients de la difficulté qu'il y a parfois à établir entre elles une hiérarchie et des comparaisons ;
- nous avons présenté un carton indicatif sur les hauteurs moyennes des constructions selon les quartiers ; cette information ne peut donner les variations à l'intérieur de chaque entité spatiale retenue, ainsi l'existence d'immeubles plus élevés en bordure des voies principales en est occultée.

PROBLÉMATIQUE ET CONCEPTION

Il s'agit par l'expression cartographique de la typologie de l'habitat de représenter la diversité visible de l'espace construit, défini non seulement par les masses, les matériaux, mais aussi par la répartition spatiale, la densité d'implantation et la distribution rapprochée des édifices, ainsi que par l'architecture : relation du bâti à la rue, trame viaire, orientation des ensembles urbanisés, etc. Une information tirée du recensement de 1982, pour dépassée qu'elle soit, ajoute à ce corpus d'observations une dimension humaine élémentaire mais significative.

Ainsi s'identifient des ensembles d'importance spatiale inégale qui déterminent d'autres limites intra-urbaines que celles décidées par les pouvoirs administratifs ou par des données économiques et sociales d'une autre venue. Dans la mesure où l'habitat produit et utilisé — ce qui introduit des notions d'usure et d'usage, comme de temps et de permanence — est le reflet de ce qu'en font les résidents, justement désignés aussi sous le vocable d'usagers, cette représentation est significative. En effet, de par le pouvoir du choix ou de la nécessité, la maison, structure produite, construite, abritant l'intimité des citoyens est un bon indicateur des espoirs, des désirs et des contraintes de la vie sociale urbaine. Il n'y a pas de doute que la typologie est révélatrice de la découpage social de l'espace urbain et permet d'en préciser la diversité sélective.

ÉLABORATION

Afin d'assurer une bonne lisibilité de cette question, on a déterminé les informations à représenter par le dessin, ce qui conduit à élaborer une carte principale (échelle 1/50 000) singularisant par des couleurs les types d'habitat fondés sur les éléments précités et décrits par la légende imagée qui l'accompagne, et des cartons adjacents précisant aussi exactement que possible les limites de pentes supérieures à 12 % (figure 1), les taches de densité différente de peuplement (figure 2), les espaces occupés par une majorité d'édifices de hauteur (nombre de niveaux) déterminée (figure 3).

Les illustrations ci-après précisent la multiplicité des situations rencontrées. Elles se réfèrent à quelques notions qu'il faut définir dès à présent :

**organisation** : forme du tracé des îlots :

- traditionnelle : à partir du pâté de maisons, la vieille ville fut tracée en carrés de 80 à 120 m de côté, divisés en 4 parcelles égales ;
- rationnelle : des îlots sont le résultat d'études du tracé des voies, de la forme du terrain, etc. et de la planification actuelle.

**taille** : évaluation de la taille des îlots par référence à l'îlot colonial de 100 x 100 m = 10 000 m<sup>2</sup> considéré comme de grande taille. Ainsi, 8 000 m<sup>2</sup> correspondent à une taille moyenne et moins de 8 000 m<sup>2</sup> à une petite taille. Le nombre de parcelles dans l'îlot donne une idée du bâti et de sa densité.

**rues** : deux types de rues se rencontrent à Quito : les axes principaux et les voies secondaires. Ils sont définis par leur largeur :

- de 13 à 20 m ou plus, considérés comme larges ;
- de 9 à 12 m, considérés comme moyens ;
- de 6 à 10 m, considérés comme étroits.

**densification** : terme qui précise le pourcentage de constructions à l'hectare dans les divers secteurs de la ville (la densification, non calculée, n'a qu'une valeur d'estimation) :

- forte : pourcentage élevé de constructions ;
- moyenne : pourcentage de constructions plus ou moins élevé ;
- faible : pourcentage réduit de constructions.

FUENTES

- INEC, Censo de población y vivienda, Quito, 1982;
- IGM, fotografías aéreas, 1:20.000, febrero 1983;
- SPOT, imagen satelitaria, canal pancromático, 1:30.000, junio 1986;
- CAZAMAJOR d'ARTOIS, P.; GODARD, H.R., Quito: esbozo de tipología del hábitat, Geografía Básica del Ecuador, volumen III, El espacio urbano en el Ecuador - red urbana, región y crecimiento, Quito, CEDIG / ORSTOM, 1988, p. 124;
- BARBARY, O.; DUREAU, F. MICHEL, A., diversos documentos de trabajo elaborados entre 1987 y 1989;
- IMQ, Dirección de la Planificación, encuestas sobre las manzanas de Quito, 1989;
- DÁVILA, A., Geografía de Quito, AIQ, 1990;
- CUSTODE, M.A.; de MAXIMY, R., encuestas, AIQ, junio 1990.

Estas fuentes presentan un interés desigual y fueron utilizadas de manera desigual. Sólo las encuestas de terreno permitieron obtener una imagen precisa de la tipología del hábitat.

Los límites de nuestro enfoque son numerosos. En particular, tres de ellos deben ser señalados:

- una forma de hábitat tiene a menudo características que permiten clasificarla en varias categorías; fue por lo tanto necesario adoptar una visión bastante reductora a fin de evitar que demasiados matices hagan ilegible la imagen;
- las categorías escogidas tienen algo de arbitrario; es una opción de los autores que están conscientes de la dificultad que presenta a veces el establecer una jerarquía y comparaciones entre ellas;
- presentamos una figura indicativa de las alturas promedio de las construcciones según los barrios; tal información no puede proporcionar las variaciones al interior de cada entidad espacial escogida, de manera que se oculta la existencia de edificios más altos al borde de las vías principales.

PROBLEMÁTICA Y CONCEPCIÓN

Se trata de representar, mediante la expresión cartográfica de la tipología del hábitat, la diversidad visible del espacio construido, definido no sólo por masas y materiales, sino por la repartición espacial, la densidad de implantación y la distribución cercana de los edificios, así como por la arquitectura: relación de la construcción con la calle, trama vial, orientación de los conjuntos urbanizados, etc. La información del censo de 1982, aunque desactualizada, agrega a estas observaciones una dimensión humana elemental pero significativa.

Así, se identifican conjuntos de importancia espacial desigual que determinan límites intraurbanos distintos a los decididos por los poderes administrativos o por datos económicos y sociales de otro origen. En la medida en que el hábitat producido y utilizado — que introduce nociones de desgaste y utilización, así como de tiempo y permanencia — es el reflejo de lo que hacen de él los residentes, llamados con justeza también usuarios, esta representación es significativa. En efecto, por el poder de elección o de necesidad, la vivienda, estructura producida, construida, en la que se desarrolla la intimidad de los ciudadanos, es un buen indicador de las esperanzas, los deseos y las limitaciones de la vida social urbana. No hay duda de que la tipología es reveladora del recorte social del espacio urbano y permite precisar su diversidad selectiva.

ELABORACIÓN

A fin de garantizar una buena legibilidad de este aspecto, se determinaron las informaciones a representarse mediante el dibujo, lo que conduce a elaborar un mapa principal (escala 1:50.000), singularizando con colores los tipos de hábitat basados en los elementos ya citados y descritos por la leyenda gráfica que lo acompaña. Se elaboraron asimismo croquis que precisan lo más exactamente posible los límites de pendientes superiores al 12 % (figura 1), las manchas de diferente densidad de poblamiento (figura 2), los espacios ocupados por una mayoría de edificios de altura (número de pisos) determinada (figura 3).

Las ilustraciones presentadas a continuación detallan la multiplicidad de situaciones encontradas. Se refieren a algunas nociones que hay que especificar desde ya:

**organización**: forma del trazado de las manzanas:

- tradicional: a partir de la cuadra, la ciudad antigua fue trazada en cuadrados de 80 a 120 m de lado, divididos en 4 predios iguales;
- racional: las manzanas son el resultado de estudios del trazado de las vías, de la forma del terreno, etc. y de la planificación actual.

**tamaño**: evaluación del tamaño de las manzanas con referencia a la manzana colonial de 100 x 100 m = 10.000 m<sup>2</sup> considerada como de tamaño grande. Así, 8.000 m<sup>2</sup> corresponden a un tamaño mediano y menos de 8.000 m<sup>2</sup> a un tamaño pequeño. El número de predios en la manzana da una idea de la construcción y de su densidad.

**calles**: dos tipos de calles se encuentran en Quito: los ejes principales y las vías secundarias. Están definidos por su ancho:

- de 13 a 20 m o más, considerados como anchos;
- de 9 a 12 m, considerados como entreanchos;
- de 6 a 10 m, considerados como estrechos.

**densificación**: término que especifica el porcentaje de construcciones por hectárea en los diversos sectores de la ciudad (la densificación, no calculada, tiene sólo un valor de estimación):

- fuerte: elevado porcentaje de construcciones;
- mediana: porcentaje de construcciones más o menos elevado;
- baja: bajo porcentaje de construcciones.

- finition** : état final d'une construction qui permet de la différencier clairement d'une autre :
- finition de qualité : matériaux importés, marbre, bois précieux, matériau cher et coûteux ;
  - finition moyenne : matériau national, de bonne qualité et de coût raisonnable ;
  - finition médiocre : matériau bon marché ;
  - finition traditionnelle : matériau utilisé à l'époque coloniale tel que pierres taillées, bois travaillé, stuc, terre armée, chaulage, etc.
  - finition particulière : fonction de l'usage.

## COMMENTAIRE

La typologie de l'habitat n'apporte pas de révélation particulière, elle permet cependant de clairement qualifier la diversité d'occupation de l'espace par les structures d'habitat et l'usage principal qui en est fait.

On retrouve donc sans surprise :

- la tache d'habitat traditionnel qui permet de singulariser la vieille ville constituée du Centre Historique et de ses prolongations à l'identique vers le sud (Ferroviaria) et le nord (Larrea, América), ainsi que les plus gros villages (Cotacollao, Chillogallo) avalés par la croissance urbaine ;
- les quartiers populaires anciens et leurs répliques aux pas de la croissance dans le sud, sur les pentes et à l'extrême nord ;
- les formes d'habitat programmé dispersées au gré des étapes de croissance et des à-coups politiques de la planification urbaine ;
- l'expansion d'un habitat de qualité moyenne, production de la classe moyenne montante qui s'est emparée de l'espace quiténien d'une manière très dynamique depuis plusieurs décennies, et dont la conquête se poursuit vers le nord et également dans la partie centre-sud ;
- le sort différent des espaces très pentus et des fronts pionniers.

Cependant chaque type retenu mérite une description plus précise faisant ressortir les qualités d'usage et les capacités d'intégration à la vie citadine offertes aux habitants. La légende imagée présentée permet d'avoir une idée visuelle de cette diversité. Elle n'explique pas pour autant comment les citadins peuvent apprécier leur lieu de résidence grâce au cadre bâti et viabilisé qui s'est établi à l'intérieur de chaque micro-quartier. Or, une des caractéristiques de Quito est la multiplicité de sa dimension conviviale toujours très forte. Pour saisir cette dimension d'intégration sociale, il faut se référer aux analyses présentées dans le dossier Population.

Ainsi, la Quito ancienne (construite en tout cas avant 1950) qui est répertoriée habitat traditionnel livre une image de ville très structurée, ayant une histoire et une longue pratique dont tous les éléments sont bien intégrés, parfaitement reconnus et acceptés des usagers, expressions de permanence et de sécurité. Aussi quelles que soient les conditions internes de vie (cf. cohabitation, planche n° 14) l'habitat apparaît ici comme un facteur très puissant d'intégration sociale et urbaine : les usagers de ces espaces sont d'authentiques citadins.

De la même manière, quoique les conditions d'accès et la pauvreté de l'habitat dues le plus souvent aux sites extrêmement pentus y apparaissent comme éléments plutôt négatifs, les quartiers relativement anciens et proches du Centre Historique, comme de la tache urbaine qualifiée de traditionnelle, surtout occupés par des populations à revenus faibles ou modestes, portent une image de permanence et de sécurité. Ce qu'ils perdent par leurs éléments négatifs, ils le compensent par un trafic automobile réduit et un calme renforcé. En outre, les usagers y vivent en symbiose étroite avec la rue, ce qui accentue les relations de voisinage.

Cette situation se retrouve, avec quelques variantes, dans l'ensemble des quartiers populaires. Les quartiers anciens ont des rues étroites peu passantes qui permettent un fonctionnement social optimal des relations entre habitants. Les quartiers plus récents ont été fréquemment implantés sur un tracé de voie de desserte favorisant des rues en impasse qui assurent l'accès à toutes les parcelles mais interdisent un quelconque trafic automobile. Ainsi la rue est laissée aux activités paisibles : commerce de proximité, courses faites à pied, promenades ou flâneries, jeux d'enfants. Ce sont alors des quartiers à usage piétonnier effectif qu'assurent les types d'habitat rencontrés.

Toute la partie centrale et sud de Quito, ainsi que de nombreux quartiers au nord, jouissent de telles conditions d'usage y compris dans les lotissements de type programme de logements promus par l'État, la Municipalité ou d'autres organismes publics.

Le principe des rues étroites ou en impasse se rencontre également dans les quartiers patriens. Mais ici la jouissance d'un réel confort du logement, d'espaces extérieurs suffisants, de jardins et de moyens individuels de déplacement ne favorise pas vraiment les relations de voisinage, bien qu'elle permette un genre de vie de grand agrément.

Les quartiers périphériques sur le front d'urbanisation ont des attractions diverses. Le type d'habitat qui s'y développe, s'il est semi-rural et de qualité très modeste, assure à ses usagers une vie sociale très positive qui permet de supporter au mieux une absence de confort évidente et une très forte cohabitation. S'il s'agit d'un front pionnier de très haut niveau social d'occupation, il génère des immeubles de luxe (El Bosque) et les conditions de vie qui s'y développent assurent à leurs occupants une satisfaction acquise à chers deniers. On peut alors affirmer que le type d'habitat ainsi promu est en adéquation avec les besoins présumés des citadins qui en jouissent.

En définitive, seuls les quartiers en voie de modernisation et en pleine mutation morphologique n'assurent pas nécessairement des possibilités sociales d'intégration citadine. Mais comme ils sont peuplés d'usagers déjà fort citadinisés, cela n'entraîne pas d'inadéquation entre l'habitat qu'ils offrent et les bénéficiaires de cet habitat.

Ainsi à Quito, bien qu'il y ait de très graves problèmes internes d'habitat : taudification, dégradation, surdensification, forte cohabitation, la composition urbaine que révèlent les différents types d'habitat rencontrés fonctionne comme un facteur extrêmement positif d'intégration sociale.

- acabados**: estado final de una construcción que permite diferenciarla claramente de otra:
- acabados de calidad: materiales importados, mármol, madera fina, materiales finos y costosos;
  - acabados de mediana calidad: materiales nacionales, de buena calidad y costo razonable;
  - acabados mediocres: materiales baratos;
  - acabados tradicionales: materiales utilizados en la época colonial tales como piedra tallada, madera trabajada, estuco, barro, encaladuras, etc.
  - acabados particulares: función del uso.

## COMENTARIO

La tipología del hábitat no aporta revelación particular alguna, pero permite calificar claramente la diversidad de ocupación del espacio por parte de las estructuras de hábitat y el uso principal que se hace de él.

Se encuentra entonces sin sorpresa:

- la mancha de hábitat tradicional que permite singularizar la ciudad antigua constituida por el Centro Histórico y sus prolongaciones tanto hacia el Sur (Ferroviaria) como hacia el Norte (Larrea, América), así como los pueblos más grandes (Cotacollao, Chillogallo) absorbidos por el crecimiento urbano;
- los barrios populares antiguos y sus réplicas al ritmo del crecimiento en el Sur, en las pendientes y en el extremo norte;
- las formas de hábitat programado dispersas a merced de las etapas de crecimiento y de las influencias políticas en la planificación urbana;
- la expansión de un hábitat de calidad mediana, producción de la clase media ascendente que se ha apoderado del espacio quiteño de una manera muy dinámica desde hace algunos decenios, y cuya conquista prosigue hacia el Norte e igualmente en la parte centro-sur;
- el diferente destino de los espacios muy empinados y de los frentes pioneros.

Sin embargo, cada tipo escogido merece una descripción más exacta que destaca las cualidades de uso y las capacidades de integración a la vida citadina ofrecidas a los habitantes. La leyenda gráfica presentada permite tener una idea visual de esta diversidad. No por ello explica en qué medida los ciudadanos pueden apreciar su lugar de residencia gracias al marco construido y viabilizado que se establece al interior de cada micro-barrio. Ahora bien, una de las características de Quito es la multiplicidad de su dimensión de convivencia siempre muy fuerte. Para captar esa dimensión de integración social, hay que referirse a los análisis presentados en el dossier Población.

Así, la Quito antigua (la construida en todo caso antes de 1950), catalogada como *hábitat tradicional*, da una imagen de ciudad muy estructurada, con una historia y una larga práctica, con todos sus elementos bien integrados y perfectamente reconocidos y aceptados por los usuarios, expresiones de permanencia y seguridad. Además, sean cuales sean las condiciones internas de vida (ver *cohabitación*, lámina n° 14) el hábitat aparece aquí como un factor muy poderoso de integración social y urbana: los usuarios de estos espacios son auténticos ciudadanos.

Asimismo, aunque las condiciones de acceso y la pobreza del hábitat debidas casi siempre a sitios sumamente empinados aparecen allí como elementos más bien negativos, los barrios relativamente antiguos y cercanos al Centro Histórico, así como a la mancha urbana calificada de *tradicional*, ocupados sobre todo por población de bajos o modestos ingresos, presentan una imagen de permanencia y seguridad. Lo que pierden por sus elementos negativos, lo compensan por un reducido tráfico de automóviles y una gran calma. Además, los usuarios viven allí en estrecha simbiosis con la calle, lo cual acentúa las relaciones de vecindad.

Esta situación se encuentra, con algunas variantes, en todos los barrios populares. Los barrios antiguos tienen calles estrechas con poca circulación que permiten un óptimo funcionamiento social de las relaciones entre habitantes. Los barrios más recientes han sido implantados frecuentemente en un trazado de caminos vecinales en el que predominan las calles sin salida que garantizan el acceso a todos los predios pero impiden cualquier tráfico de automóviles. Así, la calle está reservada a las actividades apacibles: comercio de proximidad, compras a pie, paseos o callejeros, juegos de niños. Son entonces barrios de uso peatonal efectivo asegurado por los tipos de hábitat encontrados.

Toda la parte central y sur de Quito, así como numerosos barrios al Norte, gozan de tales condiciones de uso inclusive en las lotizaciones de tipo *programa de vivienda* promovidas por el Estado, el Municipio u otros organismos públicos.

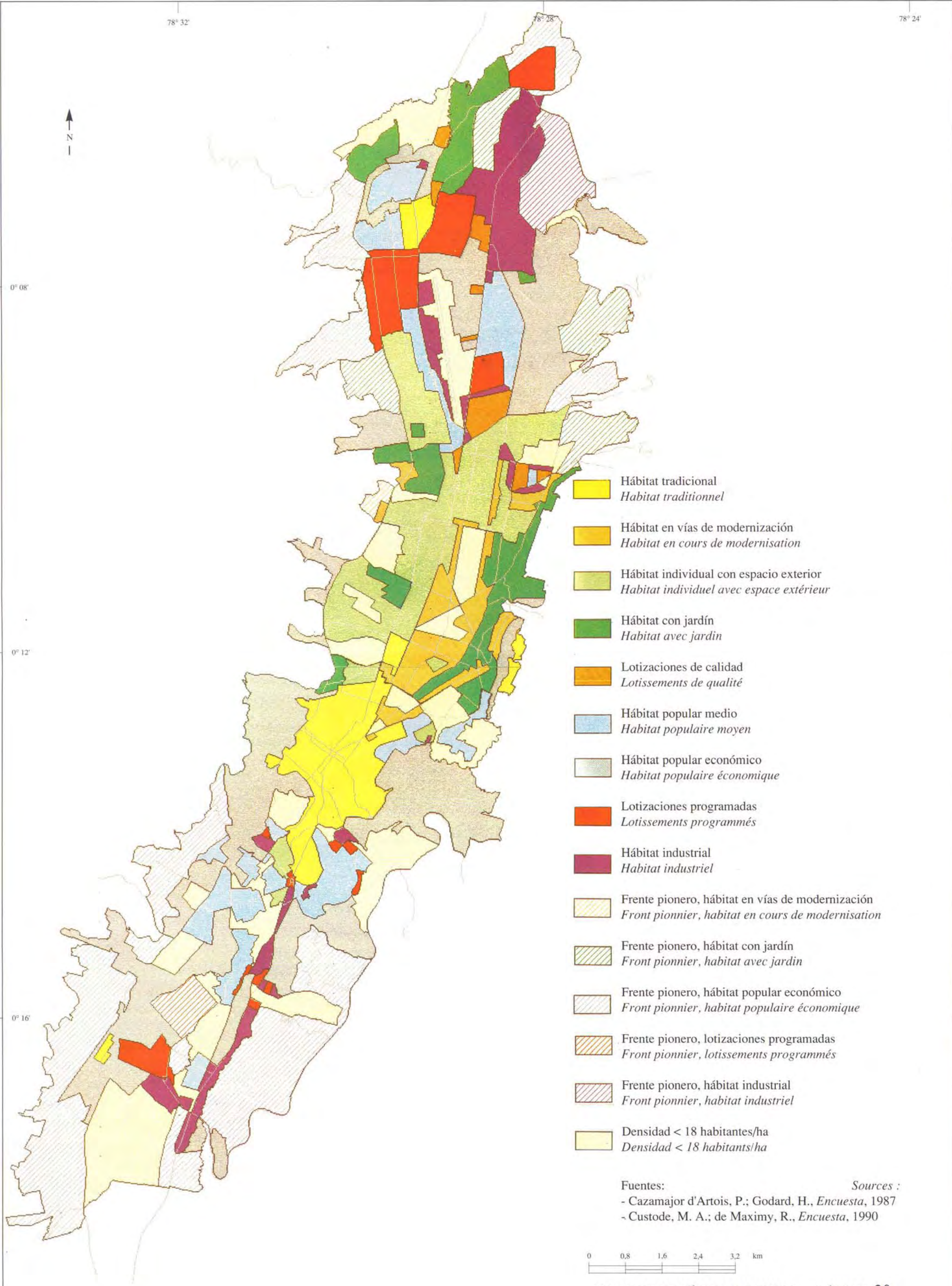
El principio de las calles estrechas o sin salida se encuentra igualmente en los barrios patrios, pero allí el goce de un real confort de vivienda, de espacios exteriores suficientes, de jardines y de medios particulares de transporte no favorece verdaderamente las relaciones de vecindad, aunque permite un género de vida sumamente agradable.

Los barrios periféricos en el frente de urbanización tienen diversos atractivos. El tipo de hábitat que en ellos se desarrolla, si bien es semi-rural y de calidad muy modesta, garantiza a sus usuarios una vida social muy positiva que permite soportar de la mejor manera una evidente ausencia de confort y una cohabitación muy fuerte. Si se trata de un frente pionero de muy alto nivel social de ocupación, genera edificios de lujo (El Bosque) y las condiciones de vida que allí se desarrollan garantizan a sus ocupantes una satisfacción adquirida a alto costo. Se puede entonces afirmar que el tipo de hábitat así promovido corresponde a las necesidades presumidas de los ciudadanos que gozan de él.

En definitiva, sólo los barrios en vías de modernización y en plena mutación morfológica no aseguran necesariamente posibilidades sociales de integración citadina, pero como están poblados por usuarios ya bastante adaptados a la ciudad, ello no determina una inadecuación entre el hábitat que ofrecen y los beneficiarios del mismo.

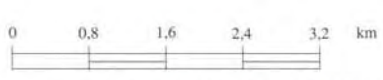
Así en Quito, aunque haya problemas muy graves internos al hábitat — turgurización, degradación, sobre-densificación, fuerte cohabitación — la composición urbana que revelan los diferentes tipos de hábitat encontrados funciona como un factor extremadamente positivo de integración social.

TIPOLOGÍA DEL HÁBITAT  
 TYPOLOGIE DE L'HABITAT



- Hábitat tradicional  
*Habitat traditionnel*
- Hábitat en vías de modernización  
*Habitat en cours de modernisation*
- Hábitat individual con espacio exterior  
*Habitat individuel avec espace extérieur*
- Hábitat con jardín  
*Habitat avec jardin*
- Lotizaciones de calidad  
*Lotissements de qualité*
- Hábitat popular medio  
*Habitat populaire moyen*
- Hábitat popular económico  
*Habitat populaire économique*
- Lotizaciones programadas  
*Lotissements programmés*
- Hábitat industrial  
*Habitat industriel*
- Frente pionero, hábitat en vías de modernización  
*Front pionnier, habitat en cours de modernisation*
- Frente pionero, hábitat con jardín  
*Front pionnier, habitat avec jardin*
- Frente pionero, hábitat popular económico  
*Front pionnier, habitat populaire économique*
- Frente pionero, lotizaciones programadas  
*Front pionnier, lotissements programmés*
- Frente pionero, hábitat industrial  
*Front pionnier, habitat industriel*
- Densidad < 18 habitantes/ha  
*Densidad < 18 habitants/ha*

Fuentes: Sources :  
 - Cazamajor d'Artois, P.; Godard, H., *Encuesta*, 1987  
 - Custode, M. A.; de Maximy, R., *Encuesta*, 1990



ANNEXE : DESCRIPTIF DU TISSU URBAIN (Source : IGM, plans, 1/2 000, 1987)

ANEXO: DESCRIPCIÓN DEL TEJIDO URBANO (fuente: IGM, planos, 1:2.000, 1987)

1. Habitat traditionnel (secteur 3206, îlot 74)

Habitat le plus ancien de Quito, grandes demeures s'ordonnant autour d'une cour centrale reliée à la rue par un couloir, cour de service à l'arrière, porche sur la rue ; également maisons traditionnelles, rurales, des anciens villages incorporés à la ville.

organisation : traditionnelle  
 forme de l'îlot : quadrangulaire  
 taille : grande, 8 parcelles par îlot  
 rues : étroites  
 densification : bien consolidée  
 usage : logements, commerces  
 matériaux : murs de briques cuites ou crues, toits de tuiles, finition traditionnelle  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux

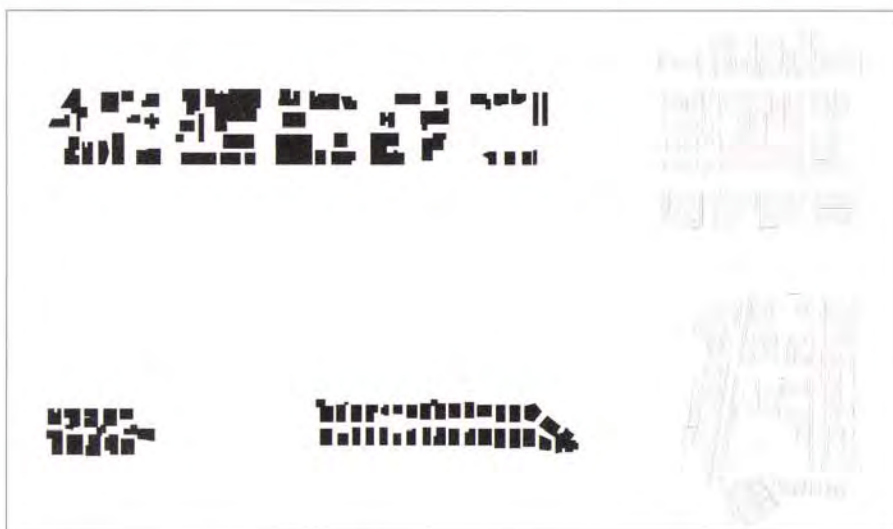


organización: tradicional  
 forma de la manzana: cuadrangular  
 tamaño: grande, 8 predios por manzana  
 calles: estrechas  
 densificación: bien consolidada  
 uso: viviendas, comercios  
 materiales: paredes de ladrillo o adobe, techos de teja, acabados tradicionales  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos

2. Habitat en cours de modernisation (secteurs 3304 et 4301, îlots 29 et 53)

Secteurs à caractéristiques traditionnelles, à fonction précédente de résidence de qualité, subissant de très fortes pressions capitalistes entraînant leur modernisation par changement radical de structures.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : quadrangulaire ou rectangulaire  
 taille : grande, 16 et 12 parcelles par îlot  
 rues : moyennes ou larges  
 densification : en cours de changement  
 usage : logements, commerces, artisanat, gestion, finances, culte, ateliers de mécanique  
 matériaux : murs de briques, toits de tuiles, de béton (dalle) ou de céramique, finition de qualité  
 hauteur des constructions : 1 à 12, voire 16 niveaux



organización: racional  
 forma de la manzana: cuadrangular o rectangular  
 tamaño: grande, 16 y 12 predios por manzana  
 calles: anchas y entreanchas  
 densificación: en proceso de cambio  
 uso: viviendas, comercios, artesanías, administración, finanzas, cultos, talleres mecánicos  
 materiales: paredes de ladrillo, techos de teja, de hormigón (losas) o de tejuelos, acabados de calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 12 y eventualmente 16 pisos

2. Hábitat en vías de modernización (sectores 3304 y 4301, manzanas 29 y 53)

Sectores de características tradicionales, antes destinados a residencias de lujo, que soportan fuertes presiones capitalistas que determinan su modernización por cambio radical de estructuras.

3. Habitat individuel avec jouissance d'espace extérieur (secteur 5201, îlot 52)

Maisons individuelles sur leur parcelle, jouissant d'espaces extérieurs assez grands.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : rectangulaire  
 taille : 12 parcelles par îlot  
 rues : larges  
 densification : moyenne  
 usage : logements  
 matériaux : murs de briques, toits de béton (dalle), finition moyenne à bonne  
 hauteur des constructions : 1 à 3 niveaux



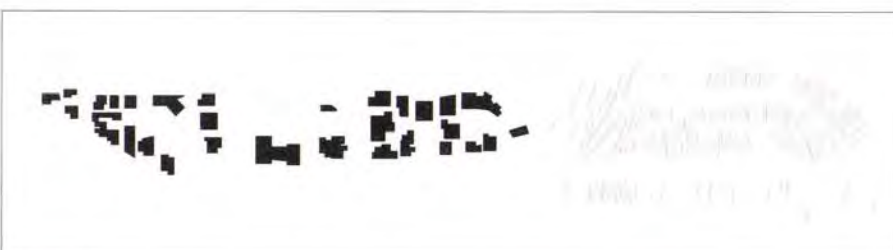
organización: racional  
 forma de la manzana: rectangular  
 tamaño: 12 predios por manzana  
 calles: anchas  
 densificación: mediana  
 uso: viviendas  
 materiales: paredes de ladrillo, techos de hormigón (losas), acabados de mediana a buena calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 3 pisos

3. Hábitat individual con espacio exterior (sector 5201, manzana 52)

Residencias individuales en su predio que gozan de espacios exteriores bastante amplios.

Maisons au milieu de jardins plantés d'arbres, fleurs et pelouses, avec équipements récréatifs, caractéristiques de grandes demeures patriciennes.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : trapézoïdale  
 taille : 10 parcelles par îlot  
 rues : moyennes  
 densification : faible  
 usage : logements  
 matériaux : murs de briques ou de pierres, toits de béton (dalles) ou de céramique, finition de qualité  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux



organización: racional  
 forma de la manzana: trapezoidal  
 tamaño: 10 predios por manzana  
 calles: entreanchas  
 densificación: baja  
 uso: viviendas  
 materiales: paredes de ladrillo o piedra, techos de hormigón (losas) o de tejuelos, acabados de calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos

4. Hábitat con jardín (sector 4205, manzana 21)

Casas en medio de jardines con árboles, flores y césped, con equipamientos recreativos, características de grandes mansiones patricias.

5. Lotissements de qualité (secteur 5301, îlot 27)

Petits lotissements et ensembles de logements homogènes, produits par un même promoteur et généralement à une entrée unique. Les maisons y sont jumelées ou en continu ou regroupées d'une autre manière.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : rectangulaire  
 taille : petite, ensemble d'habitations  
 rues : étroites  
 densification : forte, avec espaces collectifs disponibles  
 usage : logements  
 matériaux : murs de briques, toits de béton (dalle), de tuiles ou de bois, finition de qualité  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux



organización: racional  
 forma de la manzana: rectangular  
 tamaño: pequeño, conjunto de viviendas  
 calles: estrechas  
 densificación: fuerte, con espacios colectivos disponibles  
 uso: viviendas  
 materiales: paredes de ladrillo, techos de hormigón (losas), de teja o de madera, acabados de calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos

5. Lotizaciones de calidad (sector 5301, manzana 27)

Pequeñas lotizaciones y conjuntos habitacionales homogéneos, realizados por un mismo promotor y generalmente con una sola entrada. Las casas están adosadas, yuxtapuestas o agrupadas de otra manera.

6. Habitat populaire moyen (secteurs 5303 et 2302, îlots 55 et 60)

Quartiers de constructions en autopromotion, parcelles de taille intermédiaire, fort pourcentage de constructions, maisons presque toujours jumelées.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : rectangulaire  
 taille : 16 parcelles par îlot  
 rues : moyennes  
 densification : forte  
 usage : logements, commerces, artisanat, restaurants  
 matériaux : murs de parpaings ou de briques, toits de béton (dalle) ou de plaques de fibro-ciment, finition moyenne  
 hauteur des constructions : 1 à 3, voire 4 niveaux

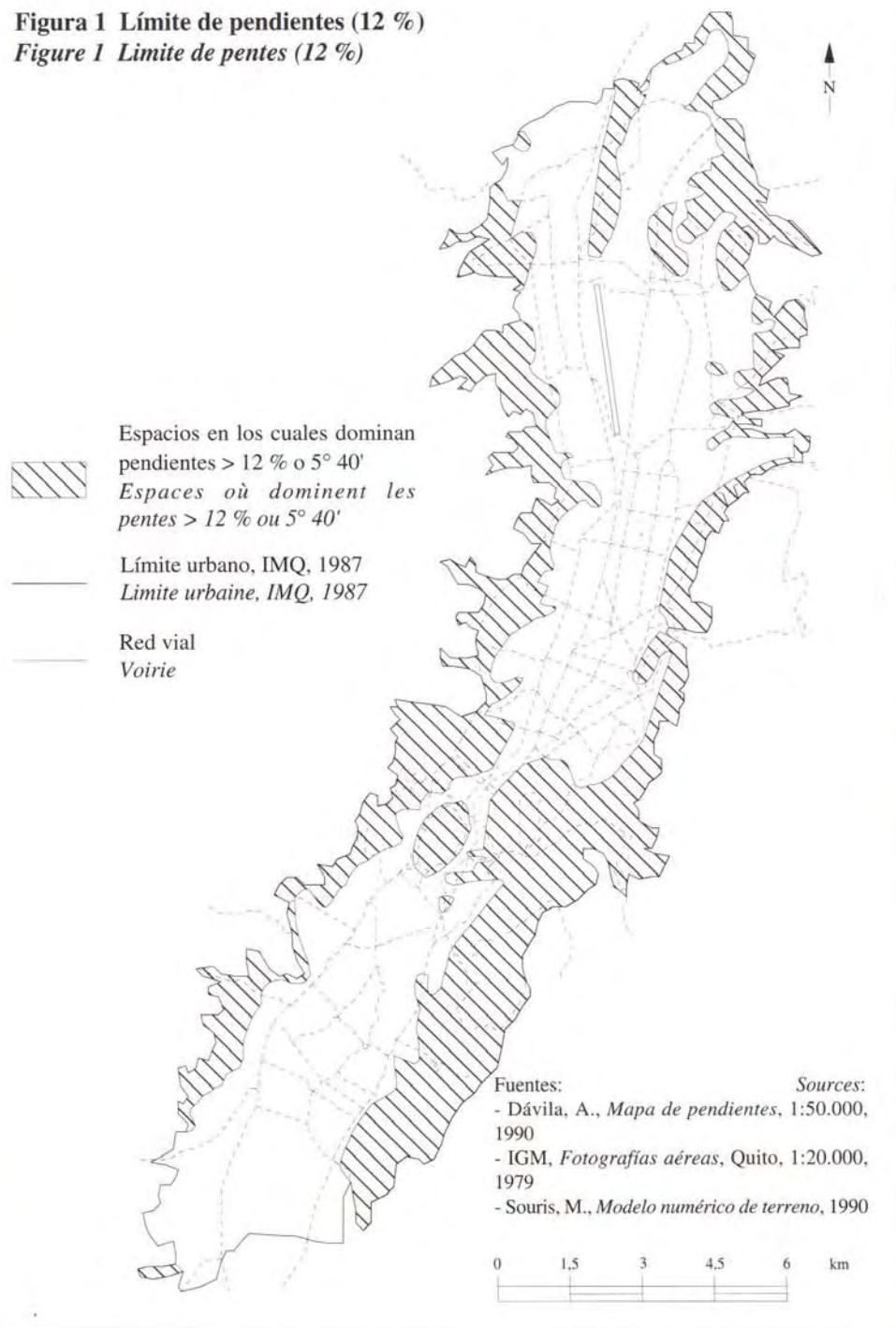


organización: racional  
 forma de la manzana: rectangular  
 tamaño: 16 predios por manzana  
 calles: entreanchas  
 densificación: fuerte  
 uso: viviendas, comercios, artesanías, restaurantes  
 materiales: paredes de bloques o ladrillo, techos de hormigón (losas) o de planchas de fibro-cemento, acabados de mediana calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 3 y eventualmente 4 pisos

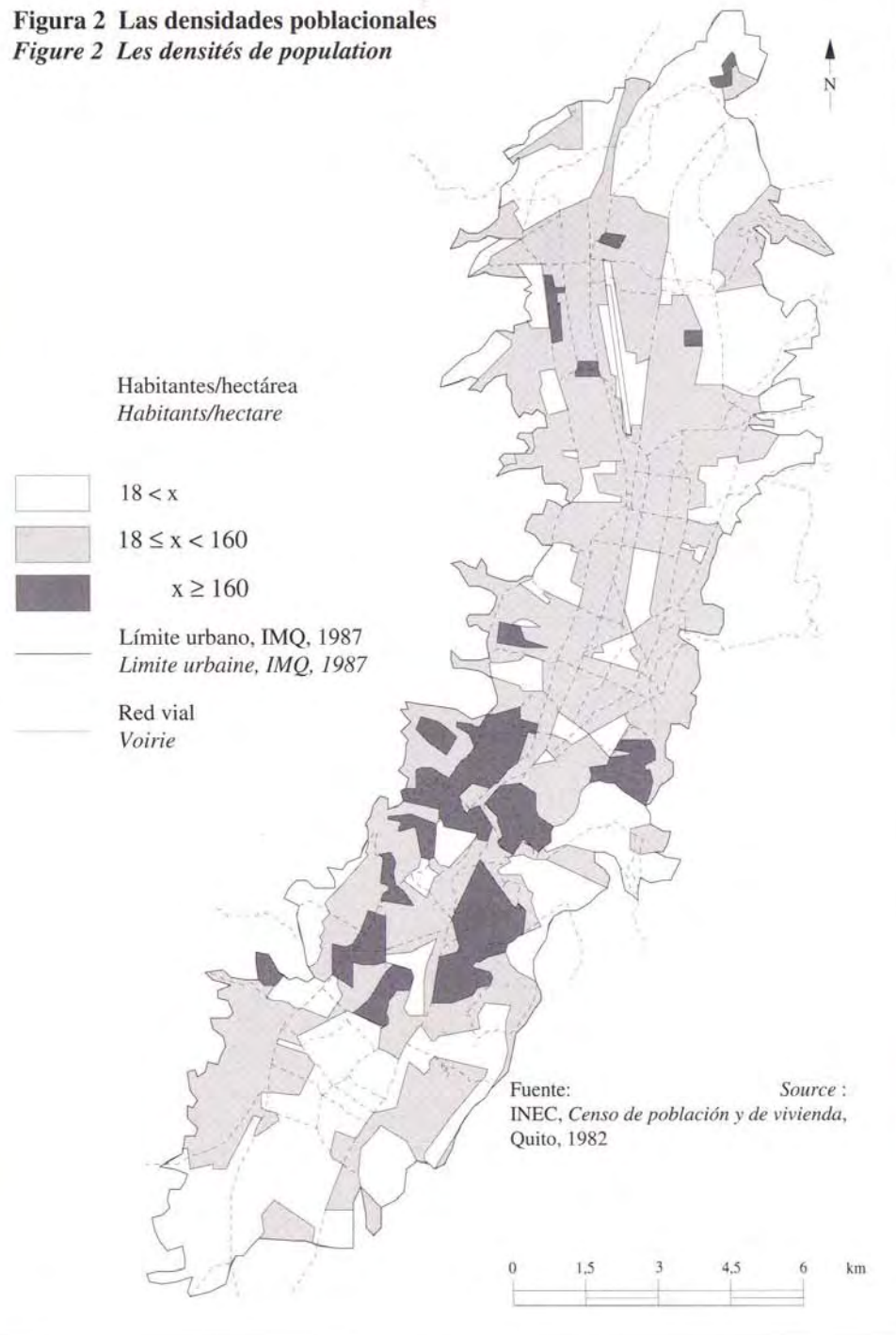
6. Hábitat popular medio (sectores 5303 y 2302, manzanas 55 y 60)

Barrios de construcciones promovidas por los propios residentes, predios de tamaño intermedio, fuerte porcentaje de construcciones, casas casi siempre adosadas.

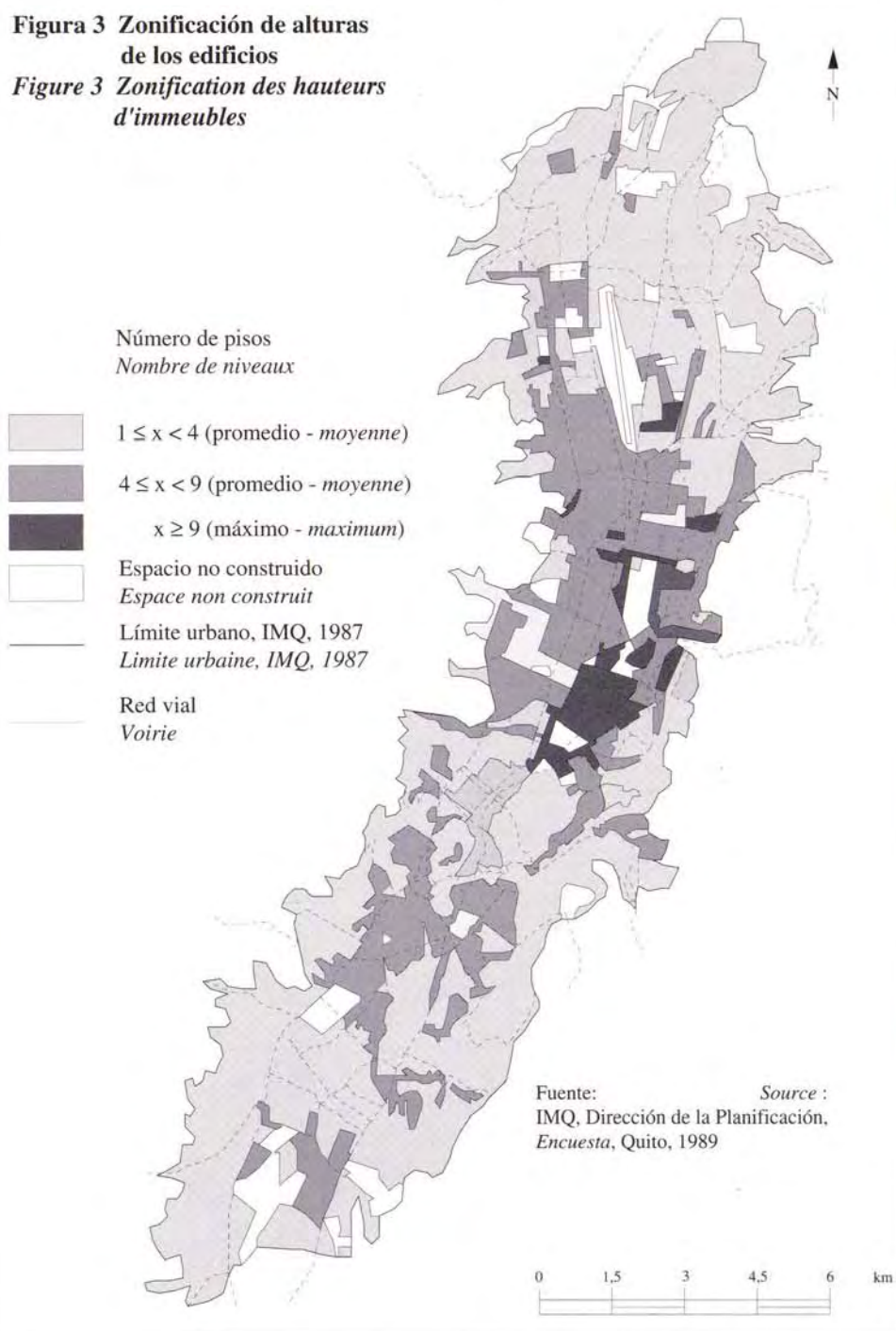
**Figura 1 Límite de pendientes (12 %)**  
**Figure 1 Limite de pentes (12 %)**



**Figura 2 Las densidades poblacionales**  
**Figure 2 Les densités de population**



**Figura 3 Zonificación de alturas de los edificios**  
**Figure 3 Zonification des hauteurs d'immeubles**



**7. Habitat populaire économique** (secteurs 5404 et 3102, îlots 269 et 100)

Petites maisons autoconstruites, en parpaings ou autre matériau bon marché, densification en augmentation constante, caractéristiques en conformité avec les lieux d'implantation; s'il s'agit de fortes pentes à l'accès difficile, l'habitat est pauvre; s'il s'agit de lieux d'implantation peu accidentés, très accessibles, la qualité du bâti s'améliore progressivement.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : rectangulaire  
 taille : petite, 18 parcelles par îlot  
 rues : étroites ou en escaliers  
 densification : en augmentation ou déjà forte  
 usage : logements et commerces  
 matériaux : murs de parpaings ou de briques crues, toits de fibro-ciment, finition très médiocre  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux

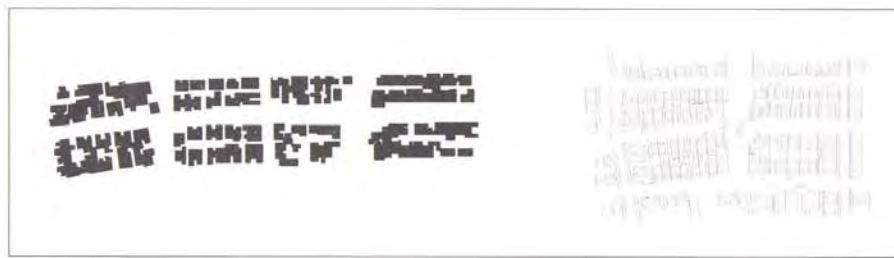


organización: racional  
 forma de la manzana: rectangular  
 tamaño: pequeño, 18 predios por manzana  
 calles: estrechas o en escalinata  
 densificación: en aumento o ya fuerte  
 uso: viviendas y comercios  
 materiales: paredes de bloques o de adobe, techos de fibro-cemento, acabados de calidad muy mediocre  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos

**8. Lotissements programmés** (secteur 5203, îlot 33)

Lotissements programmés par l'État ou des mutuelles, sociaux, de matériaux médiocres. Organisation fonctionnelle, voies de desserte souvent terminées en impasse.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : rectangulaire  
 taille : moyenne, 40 parcelles par îlot  
 rues : moyennes  
 densification : forte  
 usage : logements et commerces  
 matériaux : murs de parpaings, toits de béton (dalle) ou de fibro-ciment, finition moyenne  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux



organización: racional  
 forma de la manzana: rectangular  
 tamaño: mediano, 40 predios por manzana  
 calles: entreanchas  
 densificación: fuerte  
 uso: viviendas y comercios  
 materiales: paredes de bloques, techos de hormigón (losas) o de fibro-cemento, acabados de mediana calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos

**9. Front pionnier** (secteurs 4103 et 2101, îlots 19 et 82)

Habitat de front d'urbanisation, d'apparences très diverses.

organisation : rationnelle ou nulle  
 forme de l'îlot : triangulaire ou rectangulaire  
 taille : petite ou très petite, 5 parcelles par îlot  
 rues : moyennes  
 densification : en cours  
 usage : logements et commerces  
 matériaux : murs de briques, de parpaings ou de briques crues, toits de béton (dalle), de céramique, de fibro-ciment ou de tuiles, finition de qualité ou très médiocre  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux



organización: racional o ninguna  
 forma de la manzana: triangular o rectangular  
 tamaño: pequeño o muy pequeño, 5 predios por manzana  
 calles: entreanchas  
 densificación: en curso  
 uso: viviendas y comercios  
 materiales: paredes de ladrillo, de bloques o de adobe, techos de hormigón (losas), de tejuelos, de fibro-cemento o de tejas; acabados de buena o de muy mediocre calidad  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos

**10. Habitat industriel** (secteur nord 5212, secteur sud 1207, îlots 45 et 39)

Zones industrielles avec usines, entrepôts, dépôts, magasins de stockage; caractérisées par de grandes parcelles et une très faible densité.

organisation : rationnelle  
 forme de l'îlot : rectangulaire (nord) ou trapézoïdale (sud)  
 taille : très grande, 1 à 4 parcelles par îlot dans le nord, 7 parcelles par îlot dans le sud  
 rues : moyennes  
 densification : moyenne  
 usage : usines et entrepôts  
 matériaux : murs de briques ou de parpaings, toitures de béton (nord), de briques ou de parpaings (sud); finition particulière  
 hauteur des constructions : 1 à 2 niveaux (nord) ou 1 à 3 niveaux (sud)



organización: racional  
 forma de la manzana: rectangular (Norte) o trapezoidal (Sur)  
 tamaño: muy grande, 1 a 4 predios por manzana en el norte, 7 predios por manzana en el Sur  
 calles: entreanchas  
 densificación: mediana  
 uso: fábricas y bodegas  
 materiales: paredes de ladrillo o bloques, techos de hormigón (Norte), de ladrillo o bloques (Sur); acabados particulares  
 altura de las construcciones: 1 a 2 pisos (Norte) o 1 a 3 pisos (Sur)

