

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

RE-VALORIZACIÓN DEL SUELO URBANO POR MEDIO DEL RE
HABITAR UN ESPACIO OBSOLETO EN EL SECTOR DE LA MARISCAL
DE LA CIUDAD DE QUITO

VOLUMEN I

ALEXANDER MARCELO FABARA VIZCAÍNO

DIRECTOR: ARQ. MANUEL URIBE

QUITO – ECUADOR

2022

Presentación:

El Trabajo de Titulación: *Re-Valorización Del Suelo Urbano Por Medio Del Re Habitar Un Espacio Obsoleto En El Sector De La Mariscal De La Ciudad De Quito*. Se entrega en un DVD que contiene:

El Volumen I: Investigación que sustenta el proyecto arquitectónico

El Volumen II: Memoria gráfica, planos arquitectónicos, constructivos, detalles, asesorías: estructural, paisajismo y sostenibilidad, una colección de fotografías de la maqueta y el recorrido virtual, todo en formato PDF.

Dedicatoria:

A mi familia por ser mi apoyo. A mis abuelitos que han sido como mis segundos padres. Gracias por ayudarme a cumplir cada meta que me propongo. A mis amigos del colegio y de la universidad por formar parte de todo este recorrido. A mi compañera y gran amiga K. E. U. F. por brindarme fortaleza y seguridad durante la carrera.

Agradecimientos:

A mis padres quiénes han sido el pilar fundamental en mi formación y me han brindado su apoyo en cada obstáculo presente.

A mi director Manuel Uribe por su gran labor como docente y guía en el proceso de

ÍNDICE

Índice de Esquemas.....	VI
Índice de Gráficos	IX
Índice de Ilustraciones	X
Índice de Imágenes	XI
Índice de Mapas	XII
Índice de Planimetrías.....	XIV
Índice de Tablas	XV
Introducción	1
Antecedentes	3
Problema	5
Justificación	5
Hipótesis	7
Objetivos	7
Metodología	8
Capítulo 1: Valorizar y Re Valorizar el Suelo Urbano	12
1.1 Valor Arquitectónico	12
1.1.1 Lo Útil en la Arquitectura	14
1.1.2 Lo Lógico en la Arquitectura	15
1.1.3 Lo Estético en la Arquitectura	17
1.1.4 Lo Social en la Arquitectura	19
1.2 El No-Lugar como Espacio sin Valor	20
1.2.1 El Movimiento	20
1.2.2 Sin Identidad	21
1.2.3 Ausencia.....	22
1.3 Vacíos Urbanos	22
1.4 Re Valorización del Suelo Urbano	23
1.4.1 Potencial Programático	24
1.4.2 Potencial de lo Singular	25
1.4.3 Potencial Estético.....	25
Capítulo 2: Análisis y Estrategias Urbanas Generales.....	27
2.1 Marco Conceptual del Desarrollo Urbano en Quito	27
2.2 Análisis de la ciudad de Quito por Franjas	30

2.3 Análisis Urbano de la Franja Universitaria.....	33
2.3.1 Aspecto Social	33
2.3.2 Aspecto Urbano	38
2.3.3 Aspecto Económico	40
2.3.4 Aspecto Ambiental.....	43
2.3.5 Rupturas dentro de la Franja	44
2.4 Definición de Problemáticas en la Franja	45
2.5 Conceptualización de la Franja Universitaria	46
2.6 Estrategias Generales para la Franja Universitaria	46
2.6.1 Centralidad La Comuna	48
2.6.2 Miraflores.....	49
2.6.3 La Mariscal	50
2.6.4 La Floresta	51
2.6.5 Plan General para la Franja Universitaria.....	52
Capítulo 3: Abandono del Lugar caso La Mariscal	54
3.1 Contexto Histórico La Mariscal.....	54
3.1 Análisis de La Mariscal	58
3.1.1 Morfología Urbana.....	59
3.1.1.1 Llenos y Vacíos.....	59
3.1.1.2 Uso de Suelos.....	60
3.1.1.3 Equipamientos.....	61
3.1.1.4 Densidad Poblacional.....	63
3.1.2 Movilidad.....	64
3.1.2.1 Tipología de Vías	64
3.1.2.2 Jerarquía de Vías.....	65
3.1.2.3 Sistema de Transporte.....	66
3.1.2.4 Ciclovías	67
3.1.3 Verde Urbano.....	68
3.1.3.1 Áreas Verdes, Plazas y Ejes Arbolados	68
3.1.3.2 Anchos de Vías	69
3.1.3.3 Grafitis	70
3.1.4 Vacíos Urbanos	71
3.1.5 Aspecto Social	73
3.1.5.1 Población Total	73

3.1.5.2 Población por Sexo	74
3.1.6 Situación de la Vivienda en La Mariscal	74
3.1.7 Población Flotante	75
3.2 Problemáticas en La Mariscal	76
3.3 Estrategias urbanas para La Mariscal	77
3.3.1 Definición de ejes	77
3.3.2 Zonificación de espacios.....	79
3.3.3 Vacío Estructurante.....	80
3.4 Plan Masa.....	80
3.4.1 Morfología Urbana.....	81
3.4.2 Movilidad.....	82
3.4.3 Verde Urbano.....	83
3.4.4 Plan Masa.....	84
Capítulo 4: Densificación y Habitabilidad.....	86
4.1 Densificación	86
4.2 El Espacio Individual.....	88
4.2.1 El Habitar	89
4.2.2 Habitar lo Individual	90
4.2.3 La Vivienda.....	91
4.2.3.1 Criterios Básicos para el Proyecto de Vivienda.....	92
4.3 El Espacio Colectivo.....	93
4.3.1 La Ciudad Compacta.....	93
4.3.2 Habitar lo Colectivo.....	94
Capítulo 5: Conceptualización del proyecto	96
5.1 Contexto.....	96
5.2 Lotes de Oportunidad en La Mariscal.....	96
5.2.1 Parámetros para la Elección de Lote de Intervención.....	98
5.3 Análisis Macro de Lote de Intervención	101
5.3.1 Lotes Sub Utilizados	101
5.3.2 Ejes.....	102
5.3.3 Muros	103
5.3.4 Flujos.....	104
5.3.5 El peso del vacío	105
5.4 Análisis Micro de Lote de Intervención.....	108

5.4.1 Espacios Estructurantes	108
5.4.2 Ejes.....	109
5.4.3 Muros – Caminable.....	110
5.4.4 Flujos.....	111
5.4.5 Escalas.....	112
5.5 El bloque abierto	114
5.6 Intenciones generales del proyecto	116
5.6.1 Ejes Estructurantes	116
5.6.2 Vacíos	117
5.6.3 Permeabilidad	118
5.6.4 Escalas.....	119
5.6.5 Verde en Altura.....	120
5.6.6 Unificar el Espacio Público	121
5.7 Definición de Usos.....	122
Capítulo 6: Desarrollo del Objeto Arquitectónico	125
6.1 Desarrollo de la Implantación.....	125
6.2 Desarrollo de la Volumetría.....	131
6.2.1 Elementos que conforman los volúmenes.....	136
6.2.2 Diseño de Fachada	138
6.3 Desarrollo Funcional.....	140
6.3.1 Zonificación	143
6.3.1.1 Bloque A	144
6.3.1.2 Bloque B	145
6.3.1.3 Bloque C	146
6.3.1.4 Bloque D	147
6.3.1.5 Bloque E.....	148
6.3.1.6 Bloque F.....	149
6.3.1.7 Bloque G	150
6.3.2 Cuadro de Áreas.....	151
6.4 Densificación del lugar	157
6.5 Tipologías de viviendas	157
6.5.1 Tipo 1	158
6.5.2 Tipo 2.....	159
6.5.3 Tipo 3	160

6.5.4 Residencia Universitaria	161
6.6 Valoración de las viviendas	162
6.6.1 Tipo 1	162
6.6.2 Tipo 2	167
6.6.3 Tipo 3	173
6.6.4 Residencia Universitaria	179
Capítulo 7: Desarrollo Técnico Constructivo, Paisajístico y Sostenible	183
7.1 Materialidad	183
7.2 Criterios Estructurales.....	186
7.3 Criterios de Paisaje	188
7.4 Criterios de Sostenibilidad.....	195
7.4.1 Análisis Bioclimático.....	195
Conclusiones	199
Recomendaciones	200
Bibliografía	201
Anexos	203
Anexo 1: Presupuesto	203
Anexo 2: Análisis Turnitin y Documento del Informe Favorable del Trabajo de Titulación.	207
Anexo 3: Planimetrías.....	208
Anexo 4: Imágenes	211

Índice de Esquemas

ESQUEMA 1. ESTRATEGIA DE ARTICULACIÓN DE ESPACIOS DENTRO DE LA FRANJA UNIVERSIDADES	47
ESQUEMA 2. FORMACIÓN DE CENTRALIDADES EN LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	48
ESQUEMA 3. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA CENTRALIDAD LA COMUNA	49
ESQUEMA 4. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA CENTRALIDAD MIRAFLORES	50
ESQUEMA 5. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA CENTRALIDAD LA MARISCAL	51
ESQUEMA 6. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA CENTRALIDAD LA FLORESTA.....	52
ESQUEMA 7. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	53
ESQUEMA 8. UBICACIÓN DE LA MARISCAL.....	54
ESQUEMA 9. DEFINICIÓN DE EJES PARA LA MARISCAL.....	79
ESQUEMA 10. ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS PARA LA MARISCAL.....	80
ESQUEMA 11. ESPACIOS CONSTRUIDOS VERSUS ESPACIOS VACÍOS	107
ESQUEMA 12. ESQUEMA DE PERFILES DE EDIFICACIONES EN CALLES PRINCIPALES	114
ESQUEMA 13. DEFINICIÓN DE EJES ESTRUCTURANTES	117
ESQUEMA 14. DEFINICIÓN DE ESPACIOS VACÍOS	118
ESQUEMA 15. DEFINICIÓN DE PERMEABILIDAD Y DE CONEXIONES.....	119
ESQUEMA 16. MANEJO DE ESCALAS	120
ESQUEMA 17. MANEJO DE VEGETACIÓN EN ALTURA	121
ESQUEMA 18. MANEJO DE ESPACIO PÚBLICO EN DOS NIVELES	121
ESQUEMA 19. DEFINICIÓN DE EJES ORDENADORES PARA LA IMPLANTACIÓN	126
ESQUEMA 20. DEFINICIÓN DE COSTURAS URBANAS Y DE VACÍOS	127
ESQUEMA 21. DEFINICIÓN DE ESPACIOS VACÍOS PARA LA IMPLANTACIÓN...	128
ESQUEMA 22. DEFINICIÓN DE LA MOVILIDAD DENTRO DEL PROYECTO	129
ESQUEMA 23. DEFINICIÓN DE ESPACIOS VERDES EN LA IMPLANTACIÓN	129
ESQUEMA 24. DIVISIÓN DE ACTIVIDADES EN LOS VOLÚMENES.....	131
ESQUEMA 25. MANEJO DE ESCALAS EN LOS VOLÚMENES	132
ESQUEMA 26. MANEJO DE ESCALAS EN CORTE	133
ESQUEMA 27. DIRECCIONES DE LOS VOLÚMENES	134

ESQUEMA 28. UNIFICACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN PLANTA BAJA.....	134
ESQUEMA 29. ESPACIO PÚBLICO EN EL NIVEL +/- 0.00	135
ESQUEMA 30. MANEJO DE DOS NIVELES DE ESPACIO PÚBLICO.....	136
ESQUEMA 31. ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS EN CORTE	137
ESQUEMA 32. ZONIFICACIÓN DE ESPACIOS EN CORTE BLOQUE D.....	138
ESQUEMA 33. MANEJO DE ELEMENTOS EN FACHADAS. IZQUIERDA BLOQUES A, B, C, F. DERECHA BLOQUES C, D Y G.	139
ESQUEMA 34. ZONIFICACIÓN POR USOS.....	144
ESQUEMA 35. ESQUEMA DE ESPACIO EXTERIOR PROPIO DE LA VIVIENDA TIPO 1.....	162
ESQUEMA 36. ESPACIOS DE ALMACENAMIENTO VIVIENDA TIPO 1	163
ESQUEMA 37. LUZ NATURAL VIVIENDA TIPO 1	164
ESQUEMA 38. VERDE PROPIO VIVIENDA TIPO 1	165
ESQUEMA 39. DES JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VIVIENDA TIPO 1.....	166
ESQUEMA 40. DIVISIÓN PÚBLICO-PRIVADO VIVIENDA TIPO 1.....	167
ESQUEMA 41. ESQUEMA DE ESPACIO EXTERIOR PROPIO VIVIENDA TIPO 2 ...	168
ESQUEMA 42. ESPACIOS DE ALMACENAMIENTO VIVIENDA TIPO 2	169
ESQUEMA 43. LUZ NATURAL VIVIENDA TIPO 2	170
ESQUEMA 44. VERDE PROPIO VIVIENDA TIPO 2	171
ESQUEMA 45. DES JERARQUIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIVIENDA TIPO 2.....	172
ESQUEMA 46. DIVISIÓN DE PÚBLICO-PRIVADO VIVIENDA TIPO 2	173
ESQUEMA 47. ESQUEMA DE ESPACIO EXTERIOR PROPIO VIVIENDA TIPO 3 ...	174
ESQUEMA 48. ESPACIOS DE ALMACENAMIENTO VIVIENDA TIPO 3	175
ESQUEMA 49. LUZ NATURAL VIVIENDA TIPO 3	176
ESQUEMA 50. VERDE PROPIO VIVIENDA TIPO 3	177
ESQUEMA 51. DES JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VIVIENDA TIPO 3.....	178
ESQUEMA 52. DIVISIÓN DE PÚBLICO-PRIVADO VIVIENDA TIPO 3	179
ESQUEMA 53. ESPACIOS DE ALMACENAMIENTO RESIDENCIA UNIVERSITARIA	180
ESQUEMA 54. LUZ NATURAL RESIDENCIA UNIVERSITARIA.....	181
ESQUEMA 55. DES JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS RESIDENCIA UNIVERSITARIA.....	182
ESQUEMA 56. DIVISIÓN DE PÚBLICO-PRIVADO RESIDENCIA UNIVERSITARIA	182

ESQUEMA 57. DESARROLLO DE LA PLANTA BAJA	189
ESQUEMA 58. COSTURAS URBANAS	190
ESQUEMA 59. CONEXIÓN CON ESPACIOS VACÍOS COLINDANTES	190
ESQUEMA 60. APERTURA DEL PARQUE LINEAL.....	191
ESQUEMA 61. PLAZAS CUBIERTAS-ABIERTAS	191
ESQUEMA 62. ESPACIOS DE CONEXIÓN	192
ESQUEMA 63. PLAZA DE CONTEMPLACIÓN.....	192
ESQUEMA 64. UNIFICACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS EN NIVELES 0.00 Y -3.50	193

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1. POBLACIÓN POR AÑOS DE LA MARISCAL	73
GRÁFICO 2. PORCENTAJE DE HOMBRES Y MUJERES EN LA MARISCAL	74
GRÁFICO 3. PORCENTAJE DEL TIPO DE VIVIENDA QUE EXISTE EN LA MARISCAL.....	75
GRÁFICO 4. ACTIVIDADES EXPUESTAS EN LA CARTA DE ATENAS	123
GRÁFICO 5. TIPOS DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA BARRIAL.....	123

Índice de Ilustraciones

ILUSTRACIÓN 1. FRANJA BICENTENARIO	31
ILUSTRACIÓN 2. FRANJA UNIVERSIDADES	32
ILUSTRACIÓN 3. FRANJA QUITUMBE.....	32
ILUSTRACIÓN 4. UBICACIÓN DE LOTES DE OPORTUNIDAD EN LA MARISCAL .	97
ILUSTRACIÓN 5. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO POR BLOQUES.....	141

Índice de Imágenes

IMAGEN 1. ORTO FOTO DE LA MARISCAL.....	55
IMAGEN 2. IMAGEN COMPARACIÓN DE MANZANAS COMPLETAS VERSUS MANZANAS POROSAS	116
IMAGEN 3. DOCUMENTO DEL INFORME FAVORABLE DEL TRABAJO DE TITULACIÓN	207
IMAGEN 4. VISTA DESDE EL PARQUE-EJE DE CONEXIÓN	211
IMAGEN 5. VISTA DESDE EL PARQUE	211
IMAGEN 6. VISTA DESDE LA CALLE JERÓNIMO CARRIÓN	212
IMAGEN 7. VISTA DE VACÍO CONTENIDO	212
IMAGEN 8. VISTA DE VACÍO CONTENIDO	213

Índice de Mapas

MAPA 1. UBICACIÓN DE FRANJAS DE ESTUDIO.....	30
MAPA 2. MAPA DE DENSIDAD POBLACIONAL DE LA FRANJA UNIVERSIDADES	35
MAPA 3. MAPA DE DENSIDAD DE VIVIENDA DE LA FRANJA UNIVERSIDADES .	36
MAPA 4. MAPA DE EQUIPAMIENTOS Y TRANSPORTE PÚBLICO.....	37
MAPA 5. MAPA DE USO DE SUELOS DE LA FRANJA UNIVERSITARIA.....	39
MAPA 6. MAPA DE AGLOMERACIÓN POR GRUPO DE EDADES DE LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	40
MAPA 7. MAPA DE VALOR POR METRO CUADRADO SEGÚN AVALÚO MUNICIPAL DE QUITO DE LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	41
MAPA 8. VALOR DEL METRO CUADRADO SEGÚN LA PLUSVALÍA DE LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	42
MAPA 9. MAPA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE DE LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	43
MAPA 10. MAPA DE ÁREAS VERDES DE LA FRANJA UNIVERSIDADES.....	44
MAPA 11. MAPA DE RUPTURAS DENTRO DE LA FRANJA UNIVERSIDADES	45
MAPA 12. MAPA DE LLENOS Y VACÍOS DE LA MARISCAL.....	60
MAPA 13. MAPA DE USO DE SUELOS DE LA MARISCAL	61
MAPA 14. MAPA DE EQUIPAMIENTOS DE LA MARISCAL	62
MAPA 15. MAPA DE DENSIDAD POBLACIONAL DE LA MARISCAL	64
MAPA 16. MAPA DE TIPOLOGÍAS DE VÍAS DE LA MARISCAL.....	65
MAPA 17. MAPA DE JERARQUÍA DE VÍAS DE LA MARISCAL.....	66
MAPA 18. MAPA DE SISTEMA DE TRANSPORTE DE LA MARISCAL.....	67
MAPA 19. MAPA DE CICLOVÍAS DE LA MARISCAL	68
MAPA 20. MAPA DE ÁREAS VERDES, PLAZAS Y EJES ARBOLADOS DE LA MARISCAL.....	69
MAPA 21. MAPA DE ANCHOS DE VÍAS DE LA MARISCAL.....	70
MAPA 22. MAPA DE GRAFITIS DE LA MARISCAL.....	71
MAPA 23. TIPOS DE VACÍOS EN LA MARISCAL	72
MAPA 24. MAPA DE PROPUESTA DE MORFOLOGÍA URBANA PARA LA MARISCAL.....	82

MAPA 25. MAPA DE PROPUESTA DE MOVILIDAD PARA LA MARISCAL	83
MAPA 26. MAPA DE PROPUESTA DE VERDE URBANO PARA LA MARISCAL	84
MAPA 27. MAPA DE PLAN MASA PARA LA MARISCAL	85
MAPA 28. MAPA DE UBICACIÓN DE LOTES SUB UTILIZADOS ESCALA MACRO	102
MAPA 29. MAPA DE EJES ARTICULADORES Y DE CONEXIÓN ESCALA MACRO	103
MAPA 30. MAPA DE MUROS ESCALA MACRO.....	104
MAPA 31. MAPA DE FLUJOS ESCALA MACRO.....	105
MAPA 32. MAPA DE LLENOS Y VACÍOS ESCALA MACRO.....	106
MAPA 33. MAPA DE ESPACIOS ESTRUCTURANTES ESCALA MICRO	109
MAPA 34. MAPA DE EJES ESCALA MICRO.....	110
MAPA 35. MAPA DE MUROS ESCALA MICRO	111
MAPA 36. MAPA DE FLUJOS ESCALA MICRO	112
MAPA 37. MAPA DE ESCALAS DE EDIFICACIONES ESCALA MICRO	113

Índice de Planimetrías

PLANIMETRÍA 1. IMPLANTACIÓN CON CONTEXTO INMEDIATO	130
PLANIMETRÍA 2. IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO	130
PLANIMETRÍA 3. PLANTA BLOQUE A N +3.50	145
PLANIMETRÍA 4. PLANTA BLOQUE B N +3.50.....	146
PLANIMETRÍA 5. PLANTA BLOQUE C N +3.50.....	147
PLANIMETRÍA 6. PLANTA BLOQUE D N +3.50	148
PLANIMETRÍA 7. PLANTA BLOQUE E N +3.50.....	149
PLANIMETRÍA 8. PLANTA BLOQUE F N+3.50 Y N +7.00.....	150
PLANIMETRÍA 9. PLANTA BLOQUE G N +3.50	151
PLANIMETRÍA 10. PLANTA VIVIENDA TIPO 1	158
PLANIMETRÍA 11. PLANTA VIVIENDA TIPO 2	159
PLANIMETRÍA 12. PLANTA VIVIENDA TIPO 3	160
PLANIMETRÍA 13. PLANTA RESIDENCIA UNIVERSITARIA.....	161
PLANIMETRÍA 14. FACHADAS AV. 10 DE AGOSTO.....	184
PLANIMETRÍA 15. FACHADA LATERAL IZQUIERDA BLOQUE A.....	185
PLANIMETRÍA 16. FACHADA LATERAL DERECHA BLOQUE A.....	185
PLANIMETRÍA 17. CORTE GENERAL TRANSVERSAL.....	186
PLANIMETRÍA 18. SECCIÓN DE VIGAS.....	187
PLANIMETRÍA 19. SECCIONES DE COLUMNAS.....	187
PLANIMETRÍA 20. ARMADO DE LOSA BLOQUE F	188
PLANIMETRÍA 21. IMPLANTACIÓN GENERAL	208
PLANIMETRÍA 22. IMPLANTACIÓN	208
PLANIMETRÍA 23. PLANTA BAJA GENERAL.....	209
PLANIMETRÍA 24. CORTE GENERAL 1.....	209
PLANIMETRÍA 25. CORTE GENERAL 2.....	210
PLANIMETRÍA 26. FACHADAS GENERALES AV. 10 DE AGOSTO.....	210

Índice de Tablas

TABLA 1. NÚMERO DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN SU ESCALA.....	37
TABLA 2. TABLA DE NÚMERO DE EQUIPAMIENTOS DE LA MARISCAL.....	63
TABLA 3. PORCENTAJE DE VACÍOS EN LA MARISCAL.....	72
TABLA 4. PARÁMETROS PARA LA ELECCIÓN DE LOTES.....	100
TABLA 5. TABLA DE ESPECIES VEGETALES	194
TABLA 6. TABLA DE PISOS.....	195
TABLA 7. TABLA DE ANÁLISIS SOLAR POR FECHAS Y HORAS.....	196
TABLA 8. TABLA DE RADIACIÓN SOLAR POR FACHADAS.....	197
TABLA 9. TABLA DE ANÁLISIS DE VIENTOS	198
TABLA 10. PRESUPUESTO GENERAL.....	206

Introducción

Los cambios en la estructura de la ciudad y el desplazamiento de población ocurrido a través de políticas y planes de regeneración urbana, han producido un crecimiento descontrolado y por ende una ciudad dispersa, la cual presenta un abandono de ciertos sectores dentro de la misma. Esto produce que se pierda valor urbano dentro de la ciudad, es decir, la arquitectura ya no resalta las características propias del lugar por lo cual es pertinente re valorizar ciertos lugares dentro de la ciudad para contener este crecimiento descontrolado. Percibir la existencia de un lugar especial, que subjetivamente nos sugiera algo, hará que broten las ideas para asignar valores simbólicos y estéticos a dicho lugar. Estos valores responden al lugar y no son ajenos al mismo.

El presente Trabajo de Titulación, Re-Valorización del suelo Urbano por medio del re habitar un espacio obsoleto en La Mariscal se encuentra desarrollado en siete capítulos en los que se expone el avance del proyecto desde el análisis, la conceptualización, procesos de diseño y consolidación del proyecto.

El capítulo uno presenta la conceptualización propia de re valorizar. Con una postura teórica se entiende qué es valor arquitectónico y re valorización del suelo urbano, sus características y que factores se emplean para obtener una re valorización. El capítulo dos detalla las condiciones generales del territorio seleccionado y su estudio por franjas para limitar el análisis, con un estudio desde lo macro a lo micro, se localizan sectores y condicionantes claves para la intervención. El capítulo tres describe las circunstancias por las cuales La Mariscal ha entrado en un proceso de abandono del lugar, para ello se realiza un análisis histórico y urbano para entender los cambios que ha sufrido este sector y que ha hecho que la población deje el mismo. Esto ayuda a determinar estrategias para volver a

habitar La Mariscal. El capítulo cuatro abarca la teoría en base a la vivienda, sus condicionantes y como proyectos de vivienda y con sus complementarios han logrado reactivar y dar vida a los sectores, además que se conceptualiza estrategias para densificar. El capítulo cinco tratará sobre el proceso de desarrollo del proyecto arquitectónico y como el mismo se inserta en el plan urbano. Se especifican los lineamientos tomados para el diseño en base a las necesidades localizadas en el sector. En el sexto capítulo se materializan las ideas y se presenta al proyecto desde su implantación hasta su funcionalidad. El séptimo capítulo especifica los procesos complementarios al proyecto arquitectónico, se detalla el mobiliario urbano, especies vegetales y tipos de pisos para el diseño de paisaje; las estrategias de sostenibilidad y nociones estructurales.

Antecedentes

La Re-Valorización del suelo urbano debe brindar solución a problemas como el crecimiento descontrolado e ineficiente utilización de áreas que han hecho que el suelo pierda valor, generando subutilización de los espacios dentro de la ciudad, ha generado conflictos dentro de la misma. Estos problemas generalmente se producen por la generación de No Lugares, que son espacios sin identidad, sin relación contextual o sin relación histórica, es decir, sin un vínculo con la ciudad. A la vez los proyectos que se idean en la ciudad generan este tipo de lugares debido a que el pensamiento general para proyectar parte desde el objeto arquitectónico y se deja de lado el vacío. Este vacío es entendido como el espacio público o colectivo el mismo que no es tomado en cuenta cuando se empieza a planear una propuesta ya que el vacío es entendido como espacio residual de la composición (Enfoque Taller Profesional II).

En los últimos 20 años se ha producido una aguda crisis multidimensional en la ciudad de Quito, cuya expresión más evidente es la desorganización de su territorio. Según el Instituto de la Ciudad, el crecimiento expansivo de la ciudad pone en evidencia la desorganización entre el emplazamiento de la vivienda, del empleo y los servicios. Los sitios residenciales se ubican cada vez más alejados de la ciudad consolidada, mientras que el empleo y los servicios se encuentran principalmente ubicados en la zona del hipocentro, en efecto el 54% de estas actividades se encuentran aglomeradas en esta zona (Instituto de la Ciudad, 2015).

Esta desorganización pone en evidencia la gran dificultad para contrarrestar la tendencia de crecimiento descontrolado de la mancha urbana (IMPU). Para ello se debe tomar en cuenta el análisis de un modelo de ciudad compacta. Según el artículo “La Ciudad

difusa o compacta” define como ciudad compacta a aquella que presenta una estructura urbana cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades productivas, comerciales y permite el desarrollo de la vida en comunidad (Maruri, 2017). Con este modelo se quiere evitar la expansión de la ciudad a las periferias urbanas y así lograr densificar desde el centro hacia sus extremos.

Estas áreas urbanas centrales se encuentran “afectadas por sucesivas transformaciones” (De Mattos, 2006: 46-47), cambios que han sufrido debido a las diferentes planificaciones que han tenido a lo largo de los años. En consecuencia, la población y el crecimiento de la ciudad se ha expandido desde el centro hacia la periferia, dejando sectorizada la ciudad por actividades, quedando el centro como el encargado de abarcar las actividades comerciales y administrativas de la ciudad y la periferia se la usa como zonas dormitorio.

Uno de los sectores más afectados por este proceso de crecimiento desordenado es La Mariscal. Su conformación, desde la década de 1920, tuvo características principalmente residenciales con una oferta de vivienda destinada a la elite de la ciudad (Ponce, La Mariscal, Historia de un Barrio Moderno en Quito en el S. XX, 2011). Sin embargo, en las modificaciones que este sector ha experimentado desde el primer plan de la ciudad de Quito en 1942, con el Plan Regulador realizado por Jones Odriozola, se han suscitado diversas transformaciones ligadas a cambios en los usos del suelo y aspectos sociodemográficos (Ponce, La Mariscal, Historia de un Barrio Moderno en Quito en el S. XX, 2011). El barrio ha pasado de ser de carácter residencial a convertirse en uno de los principales epicentros de

la ciudad que concentra actividades de administración, comercio, servicios, entre otros (Chauca, 2013).

Esto ha puesto en evidencia que, La Mariscal sufre un proceso de pérdida de población. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos del Ecuador, el sector registra una tasa de crecimiento del -3.1 para el 2015 y de -4.5 como una proyección hacia el 2025. Esto se debe a que, por consecuencia de las diferentes planificaciones urbanas que ha sufrido (Ponce, 2011) y la mutación en sus usos del suelo donde existe pérdida del uso residencial y de población por la localización de otros usos y actividades; hacen que el sector albergue una mixtura de usos cuya coexistencia no es armónica y perjudica las distintas formas de habitar.

Problema

La Mariscal ha sufrido un problema de densidad negativa por el uso excesivo de comercios y actividades económicas lo que ha dado como resultado que la vivienda sea desplazada y que el espacio público sea casi nulo. La disminución de habitantes genera espacios sobre utilizados los cuales fragmentan y separan el sector.

Justificación

La pérdida de la población en La Mariscal, en el año 2001 contaba con 7.103 habitantes, en el año 2010 albergaba un total de 12.976 y en el año 2017 presenta una población de 10.617 habitantes, denota la importancia de volver a habitar este sector y así evitar el crecimiento descontrolado de las periferias de la ciudad. La vacancia del suelo o espacio no construido son de gran potencial para generar espacios de uso público, y así;

agregar valor ambiental, visual y social a La Mariscal (Instituto de la Ciudad de Quito [ICQ], s.f.).

Un factor determinante de la importancia de la regeneración del habitar es que el 43% de las viviendas en el sector son arrendadas frente a un 30% de viviendas propias, el porcentaje restante corresponde a viviendas prestadas y regaladas. Esto evidencia la predominancia de población flotante, ya que si se suman todas las categorías que no son vivienda propia, se concluye que el 70% de propietarios de viviendas han relocalizado, emigrado o ya no habitan en la zona (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017).

En estas circunstancias se observa un tipo de patrón con respecto al aprovechamiento del suelo de lotes con vacíos de gran escala, generando porosidad al interior de las manzanas. Los vacíos existentes no son equivalentes a espacio público, en la mayoría de los casos son patios o jardines de predios privados o parqueaderos de vehículos motorizados para los diversos usuarios en la zona (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017).

Existe un total de veinte y cinco predios abandonados los cuales, la mayoría se asientan en el sector norte del área de análisis. La existencia de estos predios en condiciones de abandono, generan focos de inseguridad, ya que son potenciales espacios para la venta de sustancias y artefactos ilegales, ocupación de las estructuras por indigentes o posibles botaderos de basura (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017).

Es por esto que se toma en cuenta las actividades administrativas y comerciales encontradas en La Mariscal y como éstas coexisten con la vivienda, mejorando la calidad del habitar, en conjunto con el potencial de los vacíos para generar espacios de uso público, y así; agregar valor ambiental, visual y social a La Mariscal.

Hipótesis

Es posible generar un espacio que re valore un lugar que ha fragmentado la trama urbana, a través de la implementación de un proyecto de uso mixto que potencie al lugar por medio de la vivienda y el espacio público; y como ambos ayudan al lugar para re habitarlo.

Objetivos

Objetivo General

Diseñar un espacio que añada valor al parque Julio Andrade en el sector de La Mariscal a través de edificaciones de uso mixto que van desde los comercios, servicios y equipamientos hasta el espacio público y la vivienda, aumentando la densidad del sector.

Objetivos Específicos

- Realizar un Plan de Reactivación Urbana para la consolidación del área de estudio, en base a sistemas que abarquen todos los elementos de la ciudad.
- Determinar tipos de vivienda que se acoplen al contexto, volviendo a la idea de “Ciudad Jardín”.
- Integrar dentro del espacio de vivienda y equipamiento áreas verdes y espacio público para que estos sean los que se relacionan con el entorno generando una propuesta de vivienda dentro de un parque.
- Relacionar espacios de vivienda con zonas de recreación para tener un ambiente habitable óptimo y saludable.

Metodología

Taller Profesional II - El Vacío Estructurante como Método de Análisis y Diseño Urbano., Arq. Manuel Uribe, Segundo Semestre 2019.

Para el desarrollo del presente Trabajo de Titulación, se utilizó la metodología de los vacíos, que resalta la importancia del lugar y el entorno inmediato. Para esto se usa la experiencia de los vacíos visto en cuatro fases. El taller utilizó métodos de recolección de información, estudios de caso, observación; para llevar a cabo un proyecto que responda a las características y problemáticas detectados en los análisis tanto de franjas urbanas como del lote individual. El análisis por franjas se realizó en grupo.

El taller se orienta puntualmente en la ciudad de Quito, un lugar consolidado que brinda oportunidades para dotar de valor al suelo urbano por medio de una propuesta urbano arquitectónica, la metodología para la elaboración del mismo consistió en una división de cinco etapas que consistieron en:

1. Etapa 1: Introducción del enfoque. Exposición de la temática por parte del profesor y el contexto en donde se desarrollará el proyecto (Quito). Para esto se realizó una presentación en donde se expuso el tema general y sus características, además de exponer las circunstancias en las que la arquitectura pierde valor.

2. Etapa 2: Identificar la Re-Valorización del suelo Urbano. Se realizó una exposición individual en donde cada alumno adoptó su propio concepto de re valorar para usarlo posteriormente en la selección de su zona de intervención, para esto se usó material visual para presentar el concepto. Luego de esto se optó por la división de la ciudad en franjas de estudio para poder realizar el análisis urbano lo cual ayudó a detectar problemas

y generar un plan urbano general. Una vez concluido esto se seleccionó por afinidad la franja que cada estudiante iba a tratar individualmente, que responda a su concepto personal de revalorización, y ver qué parte de la franja presenta más características propias al concepto individual y así poder generar un plan urbano-arquitectónico específico para ese sector. La división por franjas se la realizó en base a tres sectores de la ciudad, el norte, el centro y el sur. Estos sectores se delimitaron tomando en cuenta la influencia de las paradas del metro de Quito en los sectores.

Esta fase termina con la exposición de los planes urbanos generados para las franjas como para los sectores específicos en donde los datos recolectados y analizados se presentan en láminas las mismas que contienen los análisis por ejes y la estrategia de cada franja.

- Formulación de postura propia sobre el concepto de re valorizar.
- División en tres franjas de estudio a la ciudad para su posterior análisis urbano grupal, en relación a ejes de movilidad, compacidad, complejidad, verde urbano y valor del suelo. Se realiza un plan urbano general para cada franja. Se usó herramientas digitales para obtener datos de las franjas las cuales fueron procesadas en infografías para tener una mejor comprensión de los datos.
- En base al análisis urbano por franjas, que contenía los análisis de movilidad, morfología urbana y verde urbano. Los estudiantes escogieron una franja que se relacione a su concepto propio para poder realizar la propuesta individual. Cada estudiante analiza su sector usando los mismos ejes usados para el análisis por franjas.
- Se genera una propuesta urbana individual en donde se colocan los proyectos detonantes del sector.

- Exposición de los planes urbanos a través de láminas. Se presenta el análisis urbano que contiene los aspectos analizados que son aspectos urbanos, social, económico y áreas verdes.

3. Etapa 3: Análisis individual de lotes potenciales. En base al diagnóstico y propuesta realizados se generaron proyectos que podrían reactivar diferentes zonas del sector escogido, a través equipamientos que respondan a los problemas del lugar. En esta etapa se pone en práctica las cuatro fases de la experiencia de los vacíos.

- Fase 1. La experiencia de ver los vacíos: Análisis urbano de los lotes que abarca figura-fondo, ejes estructurantes, remates y métodos de observación participante para obtener datos propios del sector con ayuda de entrevistas no estructuradas. Salida de campo a los lotes potenciales. Recolección de datos por medio de notas.
- Fase 2. La experiencia de encontrar los vacíos: Levantamiento de información por lote y contexto inmediato, para obtener opciones de equipamientos que activen el sector, y se relacionen con las características del mismo. Para esto se usó información digital para realizar mapeos como uso de suelos, llenos y vacíos, visita al lugar para realizar levantamiento de circulaciones principales y características del lote por medio de fotografías y apuntes propios.
- Fase 3. La experiencia de leer los vacíos existentes y sus características: Se caracteriza las actividades en el lote de intervención, para esto se usa una zonificación tanto interior como exterior para que las actividades se relacionen.
- Fase 4. La experiencia de construir el vacío estructurante: Una vez generada la zonificación se empieza a ver como el vacío genera relaciones y el vacío toma

importancia. Para esto se genera diferentes esquemas a manera de capas para ver que el espacio que queda del vacío es la volumetría.

4. Etapa 4: Elaboración del proyecto arquitectónico individual. Definición del equipamiento definitivo a realizarse. En este proceso es el cual se materializa las ideas obtenidas a base de análisis más específicos destinados al lote a intervenir.

- Revisión bibliográfica en torno al tema escogido.
- Definición y análisis del usuario. Se determinan características sociales y económicas. Se usó datos estadísticos proporcionados por el INEC, uso de entrevistas no estructuradas para conocer necesidades de los usuarios que se encuentran en el lote.
- Análisis contextual del lote a intervenir con ayuda de mapas que usen figura-fondo, circulaciones, límites, espacios y ejes estructurantes.
- Evaluación general de las condiciones del lote para proyectar las posibles formas de implantación.
- Se determinan características y condiciones formales y funcionales del proyecto en base a las actividades principales del sector.
- Elaboración del programa arquitectónico, sujeto a modificaciones según el avance del proyecto.
- Desarrollo de volumetrías y esquemas de distribución a partir del programa arquitectónico.

5. Etapa 5: Asesorías profesionales en: Estructuras, Sostenibilidad, Paisaje. Estas asesorías se realizan simultáneamente en el transcurso del taller.

Capítulo 1: Valorizar y Re Valorizar el Suelo Urbano

Este capítulo muestra los términos de valor arquitectónico y re valorización del suelo urbano, necesarios para entender la importancia del objeto arquitectónico en la ciudad. Dicho objeto debe cumplir ciertas características que lo doten de valor y a su vez desempeñen un rol que resalte las características del lugar.

Las carencias de las características mencionadas dan paso al concepto de “no-lugar” en donde las construcciones privan la relación de los criterios que se toman para que una obra tenga valor y esto genera espacios obsoletos o sobre utilizados. El entendimiento de estos espacios como lugares de oportunidad sirven para generar arquitectura que dote de carácter y validez al lugar, se concibe la idea de “re valorizar”.

1.1 Valor Arquitectónico

Se entiende como valor arquitectónico al conjunto de criterios que califican como arquitectura o no, a un proyecto. Para esto se debe tomar en cuenta ciertos parámetros que dotan de validez a la obra arquitectónica y se puede lograr un sentido apropiado para obtener la valoración arquitectónica (Villagrán García J. , 1992).

Según José Villagrán García en su libro Teoría de la Arquitectura, el valor arquitectónico se integra de una serie de valores primarios y autónomos entre sí, que no pueden faltar positivamente ninguno de ellos en una obra, sin desintegrar lo arquitectónico. Dicho de otro modo: La integración del valor arquitectónico condiciona la concurrencia simultánea de determinadas formas de valores primarios (Villagrán García J. , 1964).

Los valores primarios se basan en lo escrito por Marco Vitrubio, en su tratado “De Arquitectura”, en donde dice que la arquitectura posee tres principios básicos, Venusta

(belleza), Firmitas (firmeza) y la Utilitas (útil), calificando como arquitectura al equilibrio de estos tres valores, y la ausencia de uno de ellos, haría que la obra no pudiera ser considerada como tal.

Se entiende como Venusta a la resolución formal y a la belleza de la obra arquitectónica. La belleza actualmente ha sido cambiada por el estético debido a que lo bello siempre cae en juicios de valor y en lo subjetivo de cada persona y lo estético se refiere a el pensamiento compositivo detrás de un proyecto. Sin embargo, con esta modificación, el concepto sigue siendo el mismo: la arquitectura ha de resultar agradable a la vista (De la Rosa Erosa, 2012). Firmitas es la resolución constructiva y material de la construcción y finalmente las Utilitas que es la relación del programa con los usos que posee un edificio.

En base a estos puntos se sacan cuatro valores primarios que servirán para validar la arquitectura (Villagrán García J. , 1992). Dichos valores se los organizan de manera ascendente para entender mejor sus características, estos valores son:

1. Útiles.
2. Lógicos
3. Estéticos.
4. Sociales.

Esta teoría es un instrumento para facilitar la comprensión de la legitimidad arquitectónica sin entrar en juicios de valor individuales.

1.1.1 Lo Útil en la Arquitectura

Como se expuso anteriormente, la valoración de la arquitectura se compone de una serie de valores primarios que inician con los útiles.

Lo útil se entiende por todo aquello que cumpla un fin o satisfaga las necesidades de algo. Por lo tanto, este criterio está relacionado con la arquitectura por medio del programa, debido a que toda arquitectura obedece al mismo (Villagrán García J. , 1964).

Para poder entender este aspecto se debe tomar en cuenta dos tipos de espacios: los delimitantes y los delimitados habitables.

Los delimitantes, se refiere a todo aquello que no es construido, como el paisaje, el firmamento, la vegetación; su utilidad resulta más difícil de comprender debido a que es algo que no se puede modificar ni crear. Los espacios delimitados habitables son todos aquellos que nos ayudan a resistir todas estas fuerzas de la naturaleza, es todo aquello edificable y por lo tanto lo útil no puede estar ausente (Villagrán García J. , 1992).

Dentro de este criterio se pueden distinguir dos aspectos: lo útil-conveniente y lo útil-mecánico. El primero se refiere al aprovechamiento del espacio habitable, esto quiere decir, al aprovechamiento del espacio y evitar generar espacios residuales. Este aspecto de lo utilitario está relacionado a que la forma se apega a la función. El otro se lo entiende como adecuación de espacios a funciones mecánicas de resistencia.

Estos aspectos dan valor a la obra arquitectónica, pero son autónomos de los otros tres, lo útil puede no ser estético, pero si cumple con su función tanto programática como

constructiva tiene su validez. Sin embargo, si solo cumple con un aspecto la obra no tiene valor arquitectónico debido a que los cuatro criterios deben estar presentes.

1.1.2 Lo Lógico en la Arquitectura

El siguiente valor trata sobre lo lógico. Este término está relacionado con el pensamiento y como este genera una verdad en la obra arquitectónica.

A. Miiller dice: "El concepto de la verdad es, según esto, el concepto de una relación. Expresa una relación, la relación del pensamiento, de la "imagen", con el objeto" (Villagrán García J. , 1964). En esta cita podemos notar dos términos, por un lado, el pensamiento que es toda la parte analítica que se trata antes de materializar un proyecto y por otro el objeto, que es la ejecución de este pensamiento. Esta correlación se debe realizar entre el contenido del pensamiento y como se refleja en el objeto propuesto.

Teniendo claro este concepto de verdad y como es su relación con el pensamiento, en arquitectura se han establecido cinco formas de verdad las cuales son:

1. Concordancia entre material de construcción y apariencia óptico-háptica.
2. Concordancia entre forma y función mecánico-utilitaria.
3. Concordancia entre forma y destino utilitario.
4. Concordancia entre formas exteriores, particularmente fachadas y estructuras internas.
5. Concordancia entre forma y tiempo histórico.

La primera forma está relacionada con los materiales empleados en las edificaciones, dichos materiales reflejan su propia naturaleza, es decir, un lenguaje de materiales vistos en

donde el material no deba ser ocultado sino expuesto por ejemplo si se emplea mármol, debe ser notoria su presencia en los lugares diseñados para este tipo de material.

La segunda forma trata de que los materiales empleados deben estar acorde con la función mecánica que les corresponde tomar, deben cumplir con la parte técnica para que la estructura empleada y los materiales tengan una relación funcional y no sean sistemas incompatibles. La tercera presenta que los elementos empleados cumplan con su función, si se designa a un vano la función de iluminar este debe tener la forma adecuada de acuerdo a su propósito. La cuarta nos indica la relación entre los envolventes y la forma, dichos envolventes deben responder a una reflexión de necesidad, debido a que no son elementos decorativos, sino ayudan a proporcionar sombra o brindar iluminación y ventilación.

Como dice el libro de Integración del Valor Arquitectónico:

“Tómese como una gran lección al respecto la forma de la mano humana, acorde en modo sublime con sus funciones y con su estructura; no se ven ni huesos ni nervios, ni vasos sanguíneos, ni músculos tampoco, y sin embargo, la forma es acorde con todo, con su destino y con su construcción (Villagrán García J. , 1992)”.

Y, por último, la quinta forma que nos indica que la obra arquitectónica debe responder a la época en la que se la realiza. La obra debe ser un reflejo de su tiempo, no se puede realizar proyectos con estilos pasados sino se debe aprender de los mismos y ver qué cosas se las puede implementar en la actualidad.

1.1.3 Lo Estético en la Arquitectura

Al referirnos por la estética se debe entender que este término está relacionado con la naturaleza, la expresión de la belleza y el gusto; es decir las apariencias de las cosas.

La arquitectura al ser considerada como un arte tiene una relación muy grande con este valor, en donde lo “bello” es algo que se debe resaltar en la ejecución del proyecto arquitectónico. Este término ya fue relacionado en el pasado, Marco Vitrubio ya definió a Venustas como lo bello y esto ha sido considerado como una validez inexcusable para toda obra de arquitectura. Como forma parte de la arquitectura en primer lugar para definir lo estético se empieza observando la condición de útil.

Como dice el texto de Teoría de la Arquitectura:

“La arquitectura, como las otras artes, tiene sus condiciones particulares de existencia, entre de las necesidades materiales; lo útil es su primera finalidad, requiere que todas sus obras manifiesten ser útiles. Tales son las primeras condiciones que debe satisfacer una obra de arquitectura para despertar en nosotros el sentido de lo bello" (Villagrán García J. , 1964).

Así es, que el primer punto para poder relacionar lo estético en la obra arquitectónica es la función, este punto debe estar resuelto y reflejar sus relaciones tanto exteriores como interiores dentro del objeto.

Siguiendo con lo que compone lo estético, podemos observar que, este valor crea un orden y una armonía entre sus elementos, donde, ningún objeto es arbitrario o añadido, sino que todo forma una unidad. Borisavlievitch dice en su Estética científica de la arquitectura;

"La armonía es, sin ninguna duda, uno de los más importantes factores de la estética arquitectónica. Se refiere al conjunto de una obra y no, como la proporción ... (Op. cil. París 1954. p.167)"

Dicho conjunto es que la obra funcione y se vea como una unidad. Por esto, la forma clave para llegar a esta unidad es "la composición.

Componer es combinar armónicamente los elementos de un arte para obtener un todo (Villagrán García J. , 1992). Esta definición se refiere a que cada parte de la obra arquitectónica sean indispensables. Dentro de esto se establece el orden de cada pieza arquitectónica, para ello se usan principios compositivos que son herramientas para que los elementos sean colocados por una razón. Al tratar el tema de la composición surge otro termino, el partido. Es la disposición que en general adoptan las partes que se combinan para obtener la obra. Estos partidos son una consecuencia de las características particulares y generales de las obras, esto hace que cada proyecto sea único.

Aparte de estos términos mencionados, existe otra que está presente en las obras arquitectónicas y aporta al valor estético y es el estilo. Este término se refiere a que las creaciones arquitectónicas se desarrollan en un espacio geográfico determinado y en un tiempo histórico delimitado. Como se nombró en los valores lógicos el proyecto debe responder a su tiempo.

Con estas definiciones de útil, orden, armonía, composición, partido y estilo podemos definir qué obra tiene un valor estético sin caer en juicios de valor.

1.1.4 Lo Social en la Arquitectura

Para entender este valor primero se debe definir la idea de sociedad. Se entiende como la colectividad humana en sentido de una cultura; en donde cultura es el ambiente que edifica el hombre. Con estos términos ya determinados, se puede decir que la obra arquitectónica adquiere valores propiamente sociales.

Como dice Mario Fernández de la Garza en su libro *El Valor Social de la arquitectura* (De la Garza, 2009), la arquitectura para ser arquitectura debe servir a la sociedad, debido a que el hombre se desenvuelve en una sociedad, por lo tanto, su obra es una expresión de la misma en un tiempo determinado.

Como es una expresión de su lugar y tiempo, se puede nombrar al primer valor dentro de este tema que es el valor de la expresión. Esta expresión de la cultura se da a través de un correcto planteamiento de un programa particular que expresa las diversas modalidades del vivir individual y colectivo. La forma de vivir se la determina por un análisis del lugar en donde se observa y registra todo lo que pasa en el mismo para así determinar zonas de interés en el proyecto y generar un programa arquitectónico que responda al sitio y no sea un programa propuesto sin sustento.

Por esta razón, el valor social esta primero en esta serie de valores que se ha detallado debido a que lo social es primordial en el planteamiento de una obra arquitectónica, ya que, los que habitan dicha obra son las personas.

1.2 El No-Lugar como Espacio sin Valor

Actualmente la mayoría de las propuestas arquitectónicas se caracterizan por no tener en cuenta al ser humano, ni al contexto en el que se encuentran, lo que produce discontinuidad y fragmentación en el tejido urbano; estas características están vinculadas con el concepto de no-valor, que es la materialización de espacios carentes de valor, sentido e identidad (Gallardo Frías, 2015).

Solà-Morales hace énfasis que “en la arquitectura de estos últimos años no hay lugares, moradas en las que detenerse” (Solà-Morales, 1995, p. 121). Estos espacios no son atractivos y no generan a una cohesión social por lo cual son ignorados. Con esto queda en evidencia la importancia de estudiar los no-lugares.

Para una mejor comprensión del no-lugar se van a tratar tres características que son: movimiento, sin identidad y ausencia. Con este estudio se tienen pautas para saber cómo reintegrar su condición de lugar a estos espacios por medio de una revalorización del lugar.

1.2.1 El Movimiento

Para la primera característica se toma en cuenta el movimiento de los usuarios en la ciudad, desde la acción de "andar". Certeau en su libro "La invención de lo cotidiano", define el no-lugar como un espacio ficticio que se aleja de lo real y esto provoca que los usuarios abandonen el mismo.

La principal causa de esta problemática, es el ritmo de vida acelerado que se maneja actualmente, donde las personas no se detienen a observar que hay alrededor y notar los espacios cercanos. Relacionando este abandono del lugar, con las dinámicas de movimiento, podemos notar que, en este estilo de vida, la acción de andar, deja de tener una calidad de

observación de los espacios del contexto y se transforma en una acción de vagabundear, donde las personas caminan de forma espontánea ignorando su realidad. Al no tomar en cuenta estos espacios, se vuelven ficticios. Por esta razón el autor dice que el andar es “un proceso indefinido de estar ausente” (CITA).

1.2.2 Sin Identidad

Se define como sin identidad a la característica de no-lugar que no tiene relación ni con la historia, ni con el contexto ni con la gente, estando desprovistos de identidad (Gallardo Frías, 2015).

En esta definición prima lo individual, lo temporal y lo momentáneo. Espacios creados solo para satisfacer necesidades momentáneas de las personas dentro de la ciudad. Estos espacios no son eternos por lo tanto no contribuyen con la identidad del lugar debido a que no tienen un análisis del contexto para que la propuesta tenga relación con el lugar.

Además de lo mencionado, lo sin identidad posee la cualidad de vacío entendido como espacios que no tienen un valor dentro de la ciudad, zonas que pueden estar construidas o no pero que no se los toma en cuenta. Como dice Auge en su libro “El tiempo en ruinas” es un “vacío de habitantes” (CITA). Estos vacíos también están formados por objetos autónomos que no se relacionan con el contexto ni la trama urbana.

Al llegar a una ciudad sin identidad se genera según Koolhaas una ciudad genérica. Esta ciudad es carente de historia, los elementos son similares debido a que no existe algo que los distinga entre si ya que el análisis del lugar es nulo.

1.2.3 Ausencia

Lo que define este término es que, la ausencia en los espacios es todos aquellos que carecen de “alma” es decir es una ruptura con el ser humano y este no se siente propietario del lugar, sino que se siente inquilino u extranjero (Gallardo Frías, 2015). Estos espacios extraños se deben a que las personas han dejado a un lado las relaciones sociales en los espacios urbanos.

A estos espacios se los denomina “Amnesias Urbanas” que no sólo esperan ser rellenadas de cosas, sino que forman unos espacios vivos a los que hay que asignar significados (Carreri, 2002). Este significado debe responder al lugar y su contexto para generar un espacio de calidad, donde las personas noten su presencia y puedan permanecer en el mismo.

Ausencia como característica esencial del no-lugar. Ausencia de permanencia, del reposo que reside en los lugares, ausencia de recuerdos y, por tanto, ausencia de evocación hacia ellos (Gallardo Frías, 2015). Esta ausencia no genera un lugar donde estar, donde la gente pueda apoderarse del espacio y tomar conciencia de lo que existe.

1.3 Vacíos Urbanos

Cuando se pierde valor se genera, además de los no-lugares, los vacíos urbanos. Para poder comprender mejor este tema la autora Claudia Azevedo de Sousa divide a los vacíos en tres categorías conceptuales: urbana, económica y social.

La categoría urbana se refiere a los vacíos que se producen en el tejido urbano, es decir un vacío en la ciudad (Berrute Martínez, 2017). Dentro de esta categoría se encuentran zonas degradadas y residuales. Estas zonas pueden ser reintroducidas a la ciudad como

espacios públicos. La categoría económica está vinculada con los espacios que están relacionados con el sector industrial. Estos vacíos se generan por el abandono o reubicación de fábricas. Por último, la categoría social define como vacíos a las áreas que están pobladas pero sujetas a movimientos migratorios, creando “huecos demográficos” en donde predomina el abandono y la degradación de estas zonas (Berrute Martínez, 2017).

Con esta categorización podemos ver que los vacíos urbanos son producidos por diferentes acontecimientos y no son solo espacios sin actividades o no edificado. Para Sola-Morales estos vacíos son lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad (CITA). Son espacios urbanos olvidados que forman parte de la ciudad, pero no tienen un uso por eso es de interés localizar y estudiar estos espacios para poder integrarlos a la ciudad. Para esto el estudio del vacío debe resaltar la forma y la escala del mismo, para generar un espacio de estancia y cohesión social.

1.4 Re Valorización del Suelo Urbano

Debido a problemas que se presentan en la ciudad como procesos de fragmentación del espacio, dificultades para poder apropiarse de la ciudad, segregación del tejido social y urbano, han generado espacios carentes de valor como los antes mencionados.

Para poder lograr una revalorización del suelo urbano se debe tomar en cuenta dos factores. El primero es la parte tangible que toma en cuenta los sectores urbanos en expansión, la calidad constructiva con la que se ha realizado la edificación y las condiciones del ambiente en la ciudad. Se lo conoce como parte tangible de la revalorización porque se pueden modificar en el tiempo y darle un valor agregado al suelo urbano. El segundo

factor es lo no tangible, considera los imaginarios colectivos como elementos que se crean en el diario vivir de los habitantes en la ciudad es decir toma como actores principales a los habitantes.

Los proyectos urbano-arquitectónicos toman un protagonismo en esta revalorización cuando estas generan otra percepción del espacio físico, toman en cuenta estos dos factores en el desarrollo de su propuesta y así pueden volver a dotar de valor al lugar (Mejía Gomez, Dávalos Calderón, Ramos Cevallos, Falconi Heredia, & Yopez, 2018). Además de esto María Leyún Carrera en su libro “La Revalorización de la Arquitectura Moderna” (Carrera, 2015) nombra tres aspectos para potenciar y que así se pueda revalorizar una propuesta. Se nombra que el programa debe ser acorde a las necesidades y a los usuarios por lo cual a este punto lo llama el Potencial Programático. Resaltar las características que posee en un lugar es de suma importancia debido a que el lugar posee peculiaridades únicas que no lo poseen dos espacios por lo cual este punto lo llama el Potencial de lo Singular. Por último, nombra un aspecto que se ha perdido en la actualidad debido a que se piensa en abaratar costos de ejecución o no se tiene una asesoría técnica durante el proceso de diseño y debe ser un punto clave para tener una propuesta arquitectónica de calidad y esto es el valor estético, este valor es llamado como el Potencial de lo Estético.

1.4.1 Potencial Programático

Según el funcionalismo, cuando algo deja de ser útil esto debería desaparecer. Cuando una edificación funcional se convierte en disfuncional le quita valor al proyecto porque empieza a ser obsoleto (Carrera, 2015).

Esta pérdida de funcionalidad ha hecho que muchos lugares y espacios pierdan su valor y se los olvide por esta razón es que se debe tomar en cuenta un análisis de un programa que responda al lugar. Esta propuesta de un programa debe contemplar la evolución de los espacios debido a que las condiciones actuales pueden exigir nuevos elementos en el proyecto para que se realice una correcta ejecución de las actividades.

1.4.2 Potencial de lo Singular

Debido a una pérdida de características que hacían que un lugar sea único como pérdida de aportaciones culturales, históricas, sociales y estéticas, los espacios han perdido su significado lo que ha provocado que las especialidades de cada espacio no sean tomadas en cuenta (Carrera, 2015). Esta pérdida de las particularidades es producida por dos razones, la primera es que en la actualidad el valor de la novedad predomina en las nuevas intervenciones. Este valor está relacionado con una arquitectura consumista que solo crea objetos en masa y muchas veces genéricos. La segunda razón está relacionada con el significado de la arquitectura y es que al producir objetos e intervenciones genéricas se ha perdido la caracterización propia de los proyectos.

Para poder resaltar las cualidades del lugar es necesario conocer el lugar y ver qué elementos hacen único al mismo y así poder rescatar estos componentes para que la propuesta sea única y no genérica.

1.4.3 Potencial Estético

Resaltar este aspecto se debe a la falta de conceptualización de la propuesta arquitectónica en donde solo rasgos como estudios sociológicos o un programa arquitectónico son suficientes para justificar y dar sentido a los proyectos, pero se pierde la

parte de la resolución formal del plan. Para resaltar este punto se debe tomar en cuenta que cualquier cosa que no es necesaria no se la debe colocar y así tener una propuesta sobria en donde los elementos que sean colocados cumplen un propósito.

Capítulo 2: Análisis y Estrategias Urbanas Generales.

El presente capítulo muestra el levantamiento de información y obtención de conclusiones de valor que contribuyeron para realizar una propuesta de regeneración urbana de calidad, en base a los objetivos de ciudad compacta y sostenible.

El análisis se ejecutó a partir de los límites territoriales generados en el taller para entender la ciudad de Quito desde franjas horizontales, donde se analiza una de las franjas que responda al concepto individual de Re Valorizar. Dicho análisis busca generar: utilización continua y adecuada del espacio para generar proyectos que fomenten la revalorización del suelo urbano, fortalecimiento de la apropiación ciudadana al espacio público, propuestas de micro centralidades en las áreas de estudio y estrategias generales para la franja.

2.1 Marco Conceptual del Desarrollo Urbano en Quito

En el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se conoce que existe una población de 2'239.191 habitantes que representa el 15,5% de la población nacional (Secretaria de Territorio, 2020). Su condición de capital política administrativa, la dinámica y escala de su economía y su conectividad regional, nacional e internacional lo precisan como un nodo de concentración de actividades, de articulación regional y de influencia y representación nacional. Esto ofrece significativas potencialidades desde la perspectiva turística, productiva, de conservación de y de densificación de la ciudad (Atlas Medioambiental Quito sostenible 2016).

El proceso de desarrollo del DMQ se ha estructurado sobre una matriz original conformada por un centro principal en crecimiento fundamentalmente al norte, una periferia

urbana situada en las laderas occidentales y varios centros periféricos de desarrollo, subordinados y complementarios a la dinámica del centro principal en los cinco valles cercanos con la ciudad, con características urbanas y morfológicas diferenciadas. Históricamente el crecimiento de la ciudad ha evidenciado la transformación de su forma organizacional "radial concéntrica" original y característica del periodo de conformación urbana que se identifica hasta inicios del siglo XIX, a la forma "longitudinal" (1904-1950), influida geográficamente por las limitaciones del sitio de implantación de la ciudad y la valoración del nuevo suelo urbano; a la variación de esta a "longitudinal polinuclear" (1950-1970), que refleja la especialización del territorio en tres zonas ecológicamente diferenciadas (norte, centro y sur) en las que se expresan orígenes de centralidad urbana (Carrión y Vallejo, 2002).

Quito por sus condiciones naturales y de morfología ha tenido un crecimiento longitudinal y desordenado, el mismo que ha empezado a expandirse del centro hacia el norte, sur y hacia las periferias, lo que causa un deterioro de las áreas naturales y sectores no consolidados, sino que tienden a cambiar de función (Quito Visión 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad).

Debido a esta forma de crecer los estudios están enfocados únicamente en el desarrollo longitudinal de la ciudad olvidando los extremos. Si tomamos a la ciudad y la analizamos transversalmente podemos mezclar diferentes variables y brindar soluciones para problemáticas específicas del lugar.

A nivel territorial se perciben tres grandes modelos de transformación en correspondencia con las tres distribuciones geográficas más importantes en el DMQ: un modelo compacto en la ciudad central, un modelo disperso en los valles sub urbanos y un

modelo aislado en las áreas rurales que abarcan la mayor extensión del DMQ, la mayoría de las áreas son protegidas debido a su carácter ambiental (DMPT, 2006).

Estos procesos, específicamente el desarrollo de la ciudad central (la ciudad compacta e inconclusa) y el área suburbana (la ciudad dispersa y sub ocupada), se caracterizan por ser profundamente desordenados y desequilibrados, lo cual genera una presión continua sobre el entorno inmediato.

El crecimiento de la población y su baja densificación han ocasionado que la ciudad crezca sin control ni planificación hacia sus periferias generando las ciudades dormitorio, que son lugares cercanos al centro de trabajo pero que solo cumplen con la función de brindar al usuario un espacio donde dormir más no de habitar (Marcalla Ruiz, 2019). Además de este problema se está produciendo la denominada “ciudad consolidada”. Se denomina ciudad consolidada al centro urbano donde se aglutinan las principales funciones (comerciales, sociales, administrativas y del transporte) de un territorio determinado y funciona como foco de la estructura urbana (Paris, 2015).

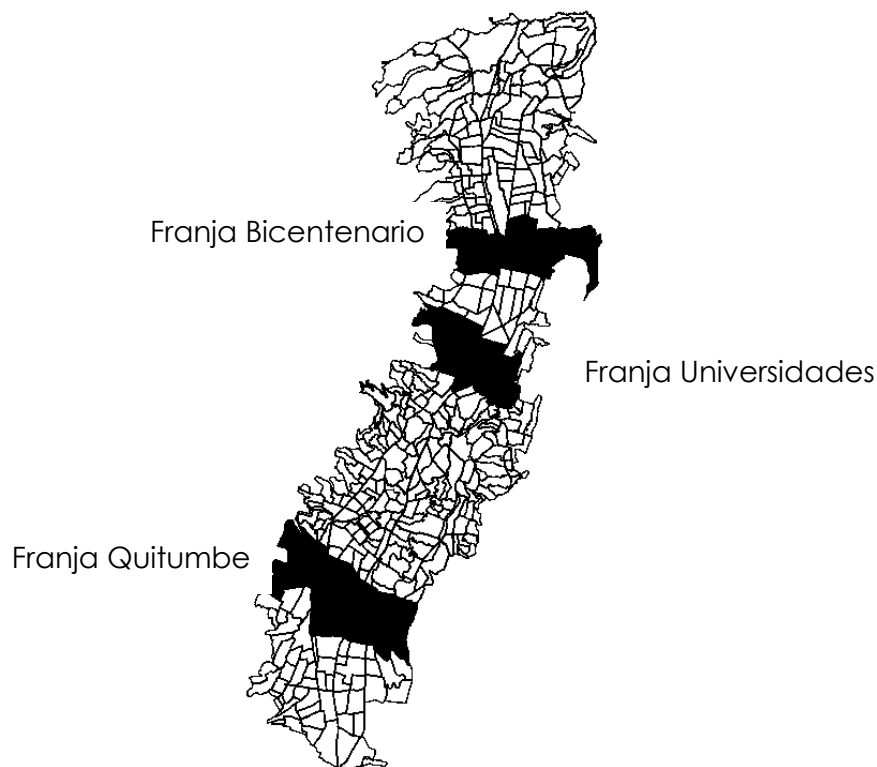
El Quito consolidado se divide en tres administraciones zonales: Eugenio Espejo, Manuela Sáenz y Eloy Alfaro (PMDOT, 2012), pero según la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), a partir del 2010 menos de la mitad de los habitantes viven en el Quito consolidado. Esto evidencia el desplazamiento de la vivienda generando espacios donde actividades comerciales o de servicios han ido tomando prioridad.

Este crecimiento descontrolado es el resultado de dos tendencias contrastantes: la población que disminuye en su parte central (La Mariscal, Centro Histórico, Villa Flora) y

el crecimiento significativo en el borde periférico en particular en los extremos septentrionales y meridionales de la ciudad (Atlas Medioambiental Quito sostenible 2016).

2.2 Análisis de la ciudad de Quito por Franjas

Estas características en donde se ha notado que la ciudad de Quito posee zonas claramente marcadas en donde el crecimiento descontrolado es un factor importante que hace que la ciudad siga avanzando hacia sus periferias y abandonando el centro. Por eso entender la complejidad de la ciudad a través de análisis que mezclen variables para ver los problemas de la misma y así poder proponer posibles intervenciones que tomen en cuenta la realidad del lugar se realizó una división de la ciudad de Quito en tres franjas de estudio: Bicentenario, Universidades y Quitumbe (Mapa 1).



Mapa 1. Ubicación de Franjas de Estudio

Elaboración propia, resumido de Enfoque de Taller.

Para poder limitar y reconocer las franjas se tomó en cuenta los sectores claramente identificados en la ciudad que son norte, centro, sur y características importantes como equipamientos gubernamentales y la dotación de servicios de movilidad como sistemas de bus rápido y la influencia de las paradas del Metro de Quito en el sector. Estos elementos ayudan a identificar problemáticas, puntos de interés, y espacios que no se estén integrando al tejido urbano. Las tres franjas de análisis son las siguientes:

- Franja 1: Zonas de influencia Plataforma Social en el Sur de Quito. Franja Quitumbe (Ilustración 1).
- Franja 2: Zonas de influencia Corredor Universitario Centro de Quito. Franja Universidades (Ilustración 2).
- Franja 3: Zona de influencia Plaza de Toros – Bicentenario, Norte de Quito. Franja Bicentenario (Ilustración 3).

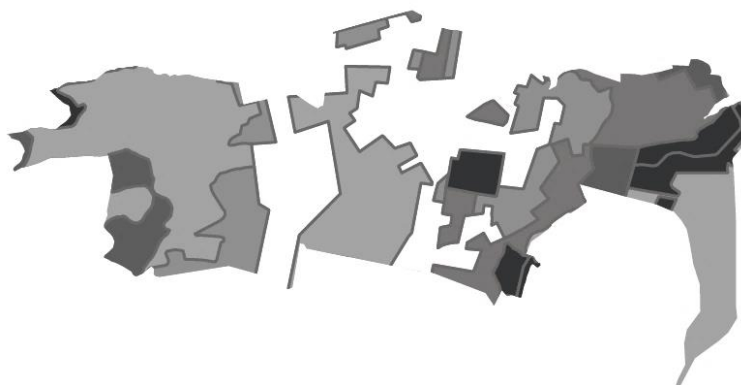


Ilustración 1. Franja Bicentenario

Elaboración propia, resumido de Enfoque de Taller.

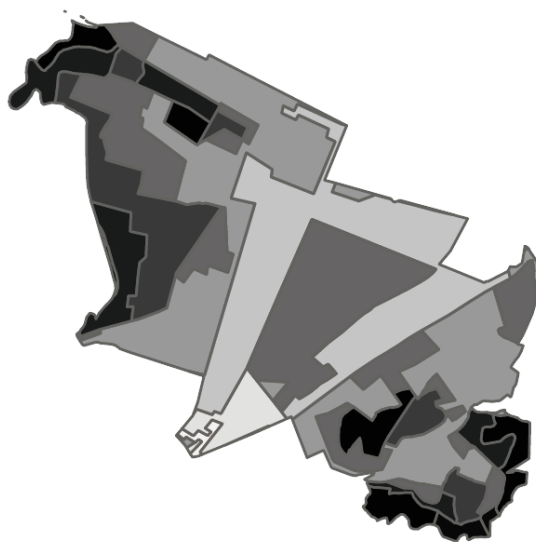


Ilustración 2. Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Enfoque de Taller.

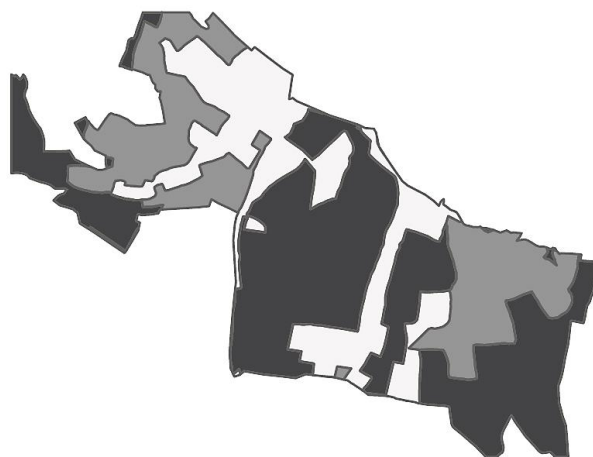


Ilustración 3. Franja Quitumbe

Elaboración propia, resumido de Enfoque de Taller.

Una vez obtenidas las franjas se empieza a determinar cuáles son los aspectos que se van a analizar en las tres franjas y así poder realizar una comparación de las mismas. Estos aspectos son: social, urbano, económico y ambiental. Estos elementos analizados dieron

datos para saber que franja se relacionaba con el tema seleccionado que quería observar los no lugares y los vacíos urbanos como espacios de oportunidad para volver a dotarlos de valor.

Con esta característica se tomó en cuenta la franja Universitaria porque alberga el hiper centro de la ciudad y se puede evidenciar una movilización de la vivienda dejándolo como un espacio destinado únicamente para actividades comerciales y servicios. Dichas actividades han generado espacios subutilizados o abandonados por lo cual se los puede integrar a la trama urbana con una intervención urbano arquitectónica.

2.3 Análisis Urbano de la Franja Universitaria

La franja Universitaria es considerada como el hiper centro de la ciudad por su gran concentración de equipamientos y servicios. Esta característica principal de la franja ha hecho que en varios sectores de la misma se genere abandono de la vivienda, perdiendo el uso residencial y enfocándose solamente en el comercio y servicios lo cual ha generado “población flotante” y generando lotes de oportunidad en los cuales se tiene la idea de construir y tirar. Los objetos arquitectónicos no son diseñados para que perduren en el tiempo, sino que son usados para las modas que generan los tiempos (Carrera, 2015).

La franja cuenta con un área de 9.990 km² siendo la más pequeña a analizar. Posee 86.995 habitantes, y contiene cinco barrios los cuales son: Miraflores, Mariscal Sucre, La Floresta, La Vicentina y El Ejido.

2.3.1 Aspecto Social

Las variables que se toman en cuenta para el presente análisis son: Densidad poblacional, densidad de vivienda, equipamientos y transporte público. En el aspecto social

se observa que el principal problema es la falta de vivienda debido a la cantidad de equipamientos que se encuentran en la misma y estos dividen en zonas a la franja. Las partes laterales mantiene en su mayoría la vivienda y son las zonas por donde no se aglomeran los equipamientos; mientras que en la parte central se observa una concentración excesiva de equipamientos de diferentes escalas y en donde el comercio y los servicios sobresalen. Esto ha hecho que la escala de barrio y humana se pierda en el centro de la franja.

1. Densidad Poblacional: La densidad poblacional se define por el número de habitantes en relación a un área determinada (IMPU, Quito Visión 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad, 2018). En la parte central (Figura 10) se nota pocos habitantes debido a que es el lugar donde se aglomeran más los equipamientos y las zonas de entretenimiento lo que hace que la vivienda se haya perdido o desplazado. La densidad en la franja es en promedio de 87 habitantes por hectárea. Según los rangos de densidad optima que van desde 120 a 300 habitantes por hectárea (Higuera, 2008), se puede sacar un promedio de que la densidad debe ser de 200 habitantes por hectárea (Mapa 2).



Mapa 2. Mapa de densidad Poblacional de la Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

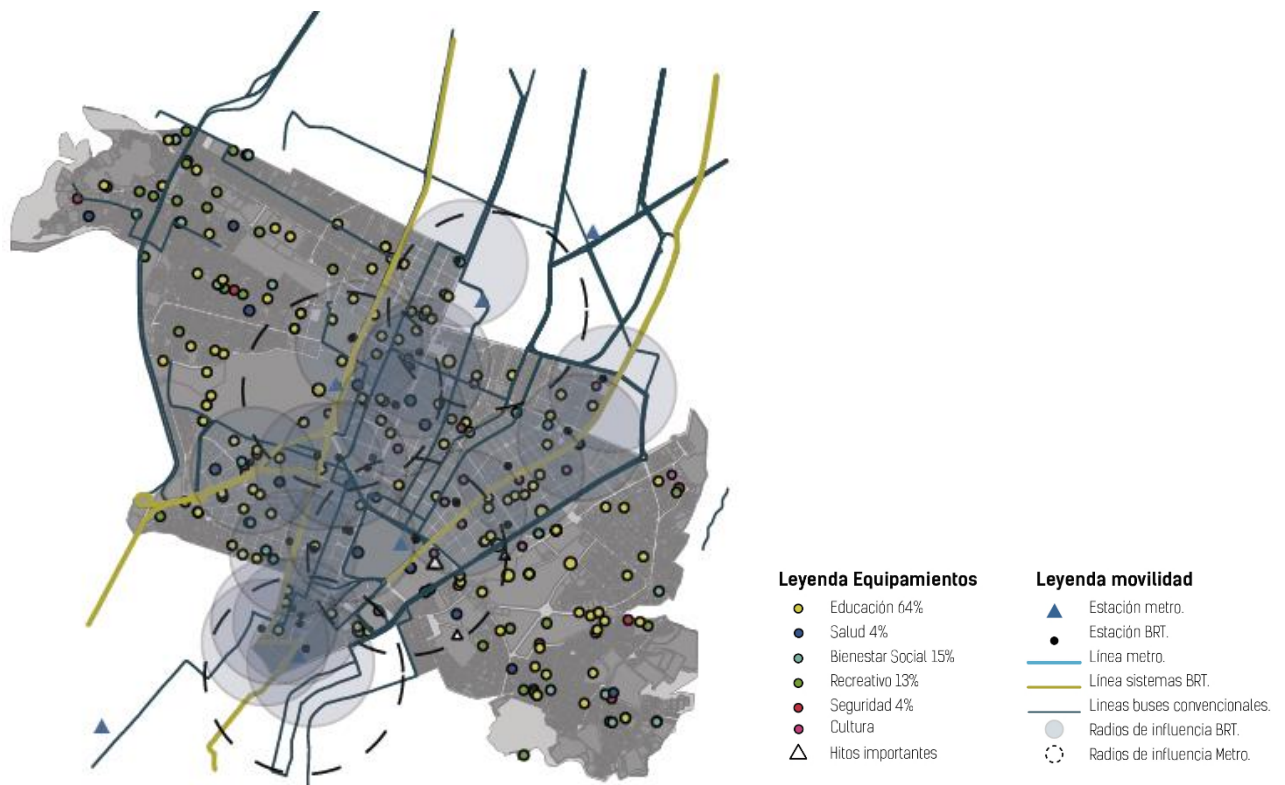
- 2. Densidad de Vivienda:** Se puede evidenciar que existe pocas viviendas por hectárea (Mapa 3), esto refleja el abandono de la franja debido a que los espacios dentro de esta están siendo subutilizados, manejando solo una actividad. Este mapeo muestra que la vivienda se ha desplazado hacia los extremos dejando el centro con poca vivienda, donde la densidad promedio que se maneja es inferior a las 50 viviendas por hectárea.



Mapa 3. Mapa de densidad de vivienda de la Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3. Equipamientos y Transporte Público: Los equipamientos se encuentran abastecidos por la movilidad tanto en los bordes como en el centro de la franja. Este abastecimiento de transporte se debe a que es el hiper centro de la ciudad y concentra bastantes puestos de trabajo por lo cual existen líneas de bus rápido, paradas de metro y líneas de bus convencional (Mapa 4). De los equipamientos existentes en la franja, el 64% corresponden a equipamientos educacionales seguido por un 15% de equipamientos de bienestar social (Tabla 1), dichos equipamientos en su mayoría se concentran en la parte central de la franja. También se encuentran equipamientos recreativos, de salud, de seguridad y religiosos.



Mapa 4. Mapa de Equipamientos y Transporte Público

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

Equipamientos	Total	Barrial	Sectorial	Metropolitano
Educación	139	1	132	6
Salud	13	-	7	6
Bienestar Social	33	33	-	-
Recreativo	27	27	-	-
Seguridad	8	8	-	-
Cultural	16	-	15	1

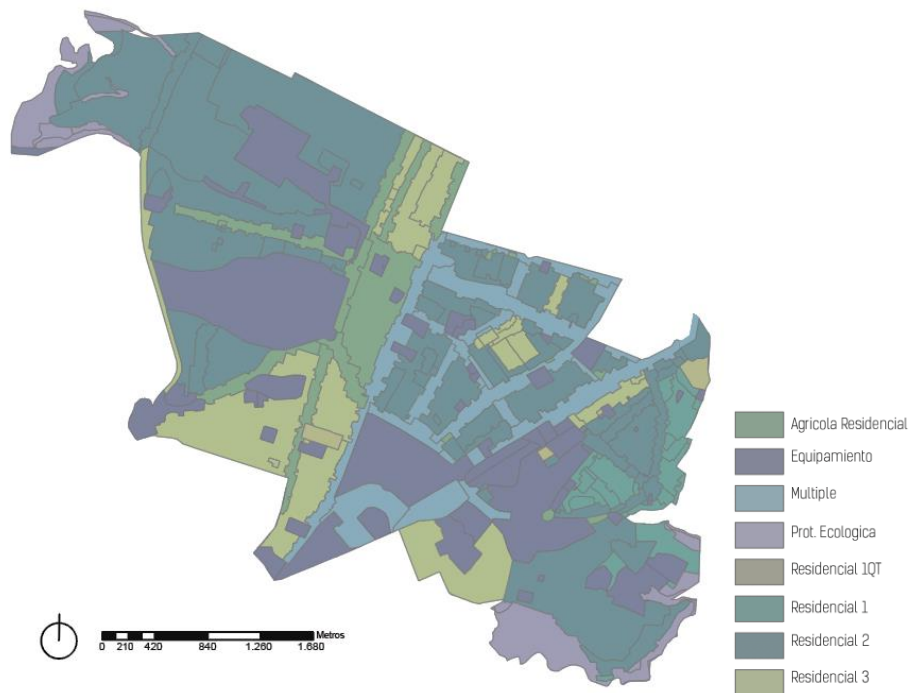
Tabla 1. Número de Equipamientos según su Escala

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

2.3.2 Aspecto Urbano

Para el estudio de esta variable que se toman en cuenta: Uso de suelos y aglomeración por grupos de edades, estas variables nos indican que carácter tiene la franja actualmente frente a lo propuesto por el municipio además de entender qué relación tiene la población en relación a estos usos.

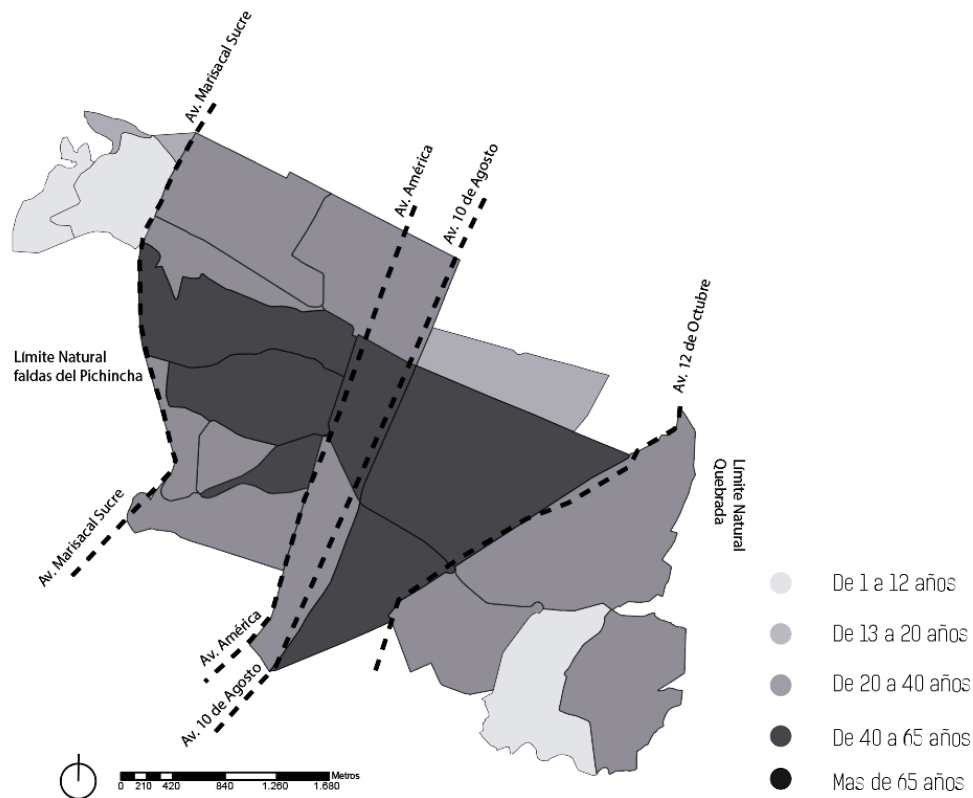
1. **Usos de Suelos:** Dentro del uso de suelos, la franja está constituida principalmente por el uso residencial que ocupa el 54.21% de la franja, seguido del uso de equipamientos con el 22.70% que se encuentran dispersos en la franja y el uso múltiple con el 17.43% ubicados en la parte central debido a su cercanía con avenidas importantes como la Av. 10 de Agosto y la Av. Amazonas (Mapa5). Pese que el uso principal es el residencial, actualmente la franja en su zona central está evidenciando un desplazamiento de la vivienda debido a que su uso múltiple está siendo entendido como la colocación exclusiva de comercios.



Mapa 5. Mapa de Uso de Suelos de la Franja Universitaria

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

- Aglomeración por Grupo de Edades:** Se evidencia que la población más joven se encuentra en los extremos de la franja y la parte central alberga a la población más vieja. Este factor también puede ser un indicativo del abandono del centro de la franja (Mapa 6).



Mapa 6. Mapa de Aglomeración por Grupo de Edades de la Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

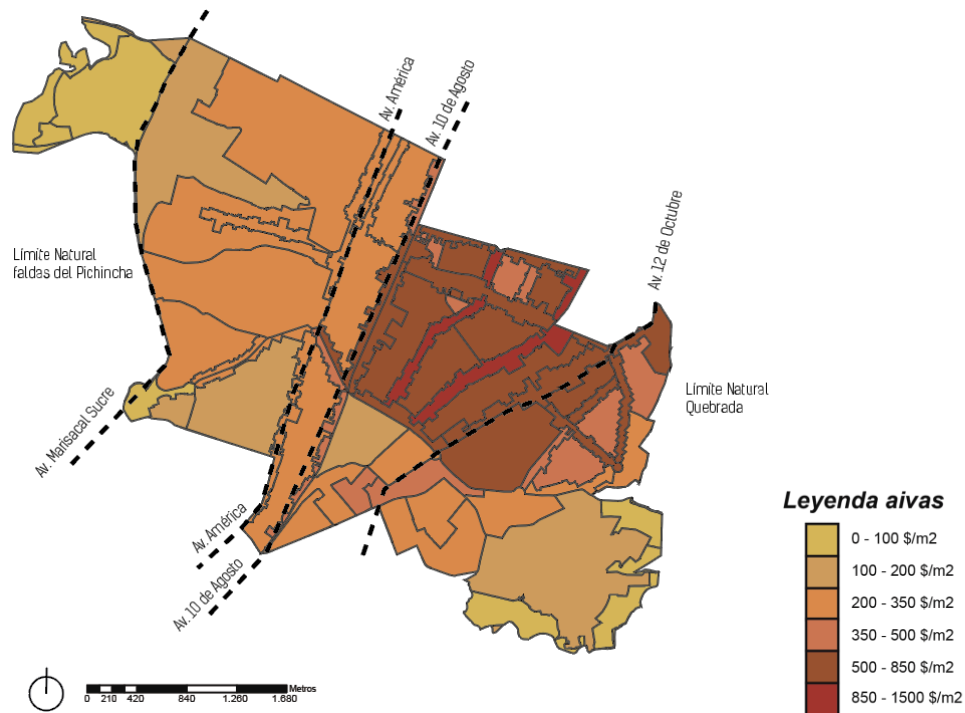
2.3.3 Aspecto Económico

Para el análisis se tomó en cuenta las siguientes: Valor por metro cuadrado según el avalúo municipal de Quito, valor del metro cuadrado según la plusvalía y la actividad económica predominante. Estos análisis se los representa como mapas de calor para poder observar de una manera más clara y rápida cuales son los lugares con una plusvalía elevada en la franja.

1. Valor por metro cuadrado según el avalúo municipal de Quito (AIVAS):

Se puede observar que la zona central es la más costosa, debido a su historia que la hizo una zona de alta plusvalía, pero a la vez esto generó que las

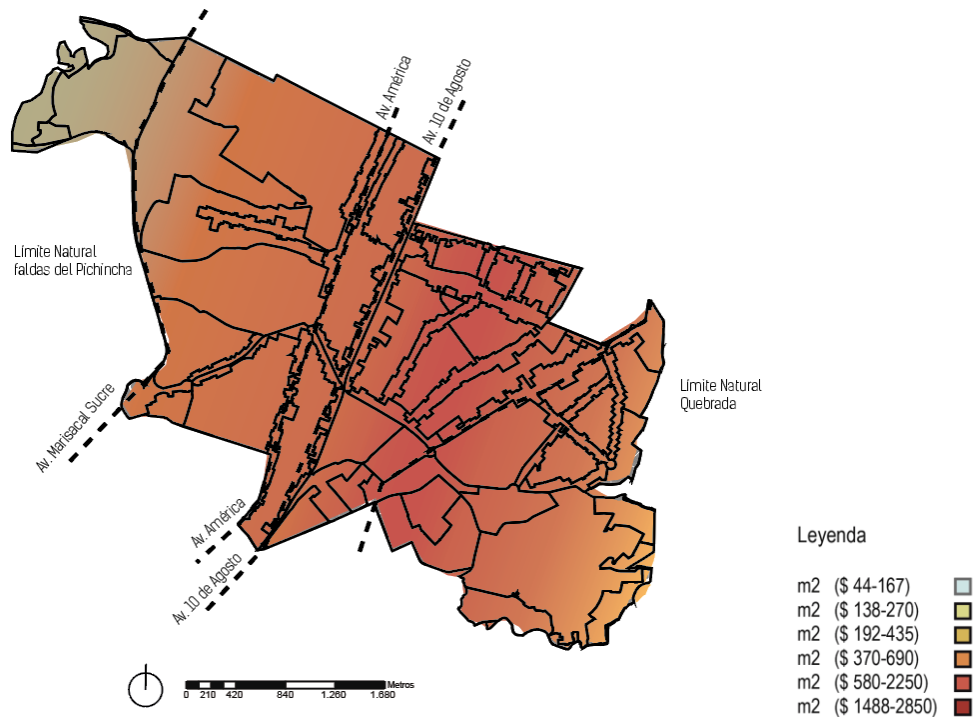
personas busquen este beneficio y conviertan sus viviendas en terrenos de oportunidades para generar actividades económicas, además que el alto costo de vida que generaba esto obligo a muchas personas a dejar sus viviendas y mudarse a lugares con una plusvalía más baja (Mapa 7).



Mapa 7. Mapa de Valor por metro cuadrado según avalúo municipal de Quito de la Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

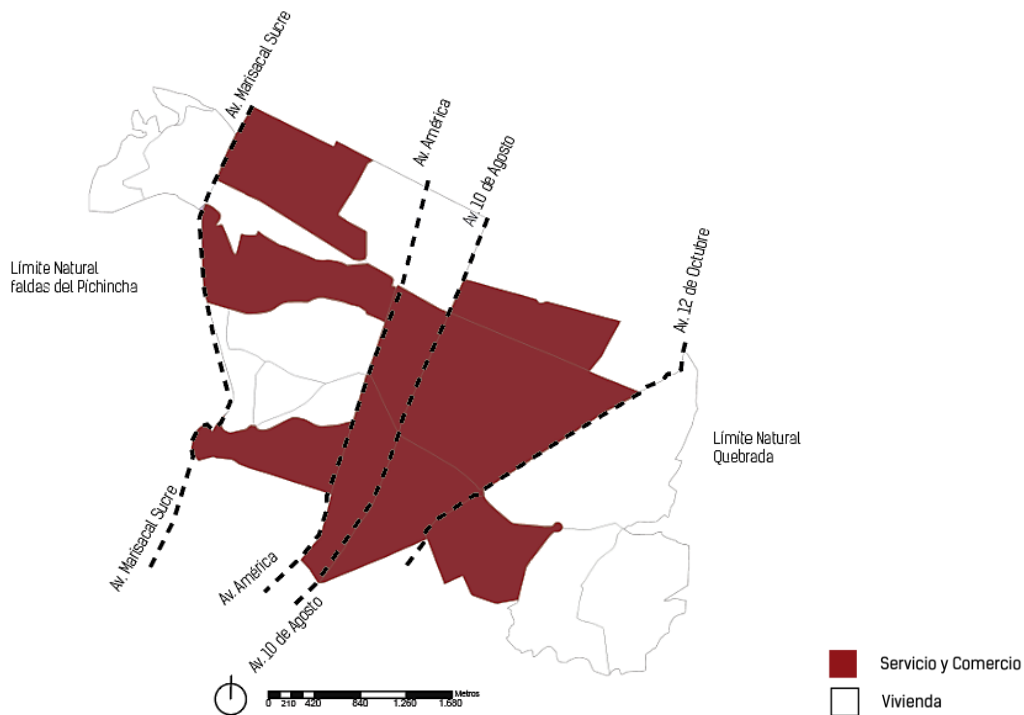
- 2. Valor del metro cuadrado según la plusvalía:** Este punto se realizó con los datos provistos por varias inmobiliarias y colocadas en el mapa para poder evidenciar que el metro cuadrado decrece conforme se va alejando del centro, esto se debe a que como se observó en el (Mapa 8) los equipamientos son menos mientras se van alejando del centro y esto aumenta el precio del suelo en ese sector.



Mapa 8. Valor del metro cuadrado según la plusvalía de la Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3. **Actividad Económica predominante:** Se puede notar que la actividad predominante es de servicios y comercios con un 60% y la vivienda apenas ocupa un 40% de la franja. Además, la vivienda se encuentra en los bordes de la franja mientras que servicios y comercio ocupa gran parte del centro de la franja (Mapa 9).



Mapa 9. Mapa de actividad económica predominante de la Franja Universidades

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

2.3.4 Aspecto Ambiental

Se analiza las áreas verdes en la franja en comparación a las áreas construidas para ver si las mismas son suficientes y satisfacen a la población que existe en la franja. La franja se encuentra contenida por espacios verdes protegidos y estos espacios no son tomados en el análisis.

La variable que se toman en cuenta para el presente análisis es: Áreas verdes.

1. **Áreas Verdes:** Las áreas verdes en la franja son escasas y son en su mayoría pequeños parques de escala barrial (Mapa 10). Estas áreas ocupan un 2.10% de la franja con una extensión total de 200.000 metros cuadrados lo que significa que existe un 2.36 metros cuadrados por habitante, muy por debajo

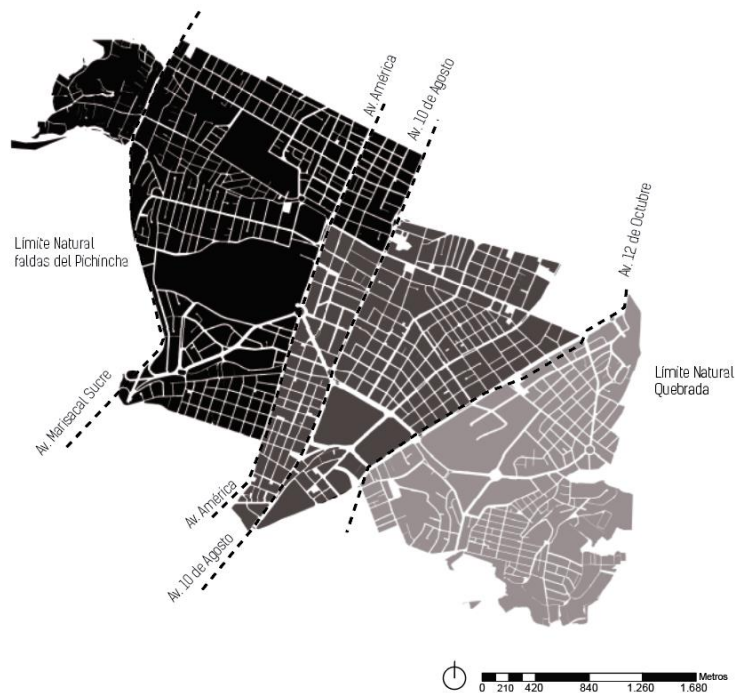
de lo que sugiere la ONU que es 9 metros cuadrados de área verde por habitante.



*Mapa 10. Mapa de áreas verdes de la Franja Universidades
Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.*

2.3.5 Rupturas dentro de la Franja

Debido a las características analizadas se puede determinar que en la franja existen tres partes diferenciadas y desconectadas. La parte este donde se ubican equipamientos de salud, educacional y vivienda; la parte central que se ha podido ver que es donde se aglomeran la mayor parte de equipamientos de la franja y la vivienda es escasa; y la parte oeste donde predomina vivienda y equipamientos culturales y deportivos (Mapa 11). Estas partes son rupturas debido a que sus actividades son limitadas.



Mapa 11. Mapa de rupturas dentro de la Franja Universidades

Elaboración propia.

2.4 Definición de Problemáticas en la Franja

Las problemáticas halladas están relacionadas con los análisis expuestos anteriormente y esto ayuda para la definición de las estrategias urbanas generales. A continuación, se puntualizan los problemas que corresponden a cada aspecto analizado:

Aspecto Social:

- Falta de densificación en el área central de la franja.
- Equipamientos dispersos sin un orden o planificación.

Aspecto Urbano:

- El uso residencial ya no es el principal en la franja.
- Uso de equipamientos y servicios han tomado prioridad en la franja.

- Personas ya no viven en el sector.

Aspecto Ambiental:

- Carencia de áreas verdes.
- Desconexión de espacios públicos.
- Carencia de espacios públicos.

Además de estas problemáticas también se pudo observar que hay una desconexión total en la franja debido a que posee zonas que no se integran entre sí.

2.5 Conceptualización de la Franja Universitaria

La propuesta para la Franja Universitaria plantea manejar zonas estratégicas que se determinan y sirven para crear un modelo poli céntrico en la misma. Cada centralidad se maneja de manera diferente debido a las características propias que presenta la zona, pero deben funcionar en conjunto las centralidades para tener un modelo de ciudad compacta.

2.6 Estrategias Generales para la Franja Universitaria

Para poder definir esta red de centralidades se empieza a generar un circuito de vías articuladoras que conecten toda la franja, para que conecte y cosa las partes antes nombradas (Esquema 1).



Esquema 1. Estrategia de articulación de espacios dentro de la Franja Universidades

Elaboración propia.

Una vez definida esta red principal que articula la franja se definieron las centralidades que van a componer la franja. Se las ubico para tomar en cuenta cada barrio que compone la franja y así poder generar la red poli céntrica. Las centralidades propuestas son: La Comuna, Miraflores, La Mariscal y La Floresta (Esquema 2). En cada uno de estas centralidades se establecieron criterios según sus características y que solucionen los problemas antes vistos.



Esquema 2. Formación de centralidades en la Franja Universidades

Elaboración propia.

2.6.1 Centralidad La Comuna

Esta centralidad al estar cerca del bosque protegido se la toma como borde de contención para evitar que la mancha urbana siga creciendo. Se propone densificar y reintegrarla a la trama urbana mediante comercio y la implementación de equipamientos de capacitación (Esquema 3).

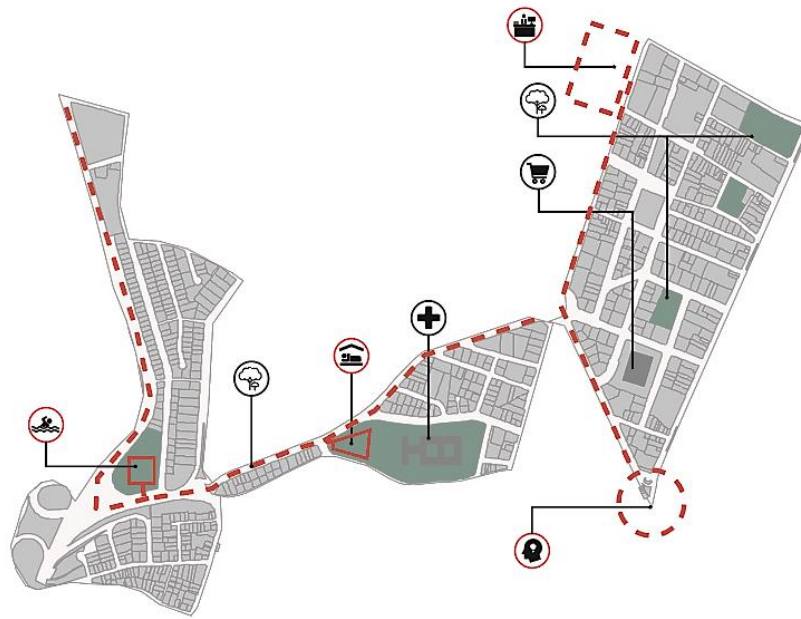


Esquema 3. Conceptualización de la Centralidad La Comuna

Elaboración propia.

2.6.2 Miraflores

Al estar cerca de la Universidad Central del Ecuador lo que se propone para esta centralidad es generar equipamientos para apoyar a los emprendimientos generados por los estudiantes universitarios. Esta centralidad también cuenta con infraestructura vial como el puente del Guambra que rompe la trama urbana por eso es que se pretende realizar una reestructuración de esta infraestructura para que no sea una ruptura, sino que la intervención genere una continuidad espacial (Esquema 4).

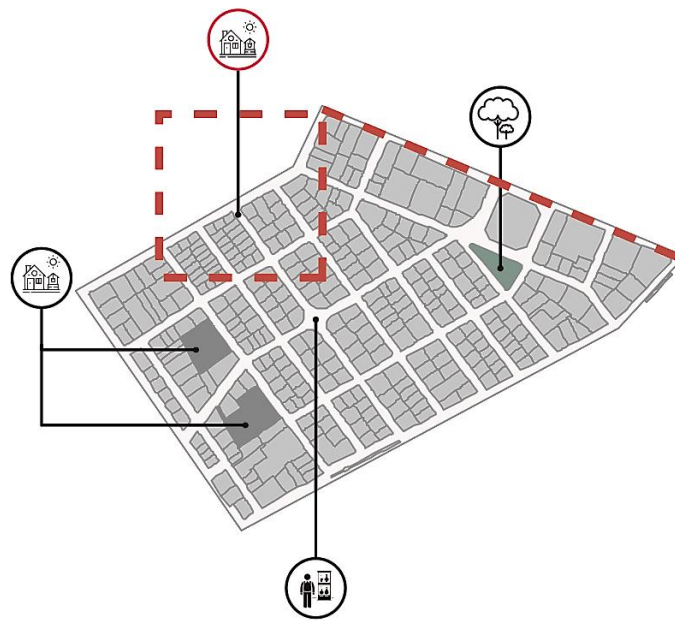


Esquema 4. Conceptualización de la Centralidad Miraflores

Elaboración propia.

2.6.3 La Mariscal

Al ser el hiper centro de la ciudad, la vivienda es escasa por lo que las estrategias para este sector son principalmente densificar y re poblar este sector. Para lo cual se pretende generar intervenciones donde la vivienda y el equipamiento coexistan. También como estrategia generar se pretende rehabilitar los vacíos urbanos que existen en este sector (Esquema 5).

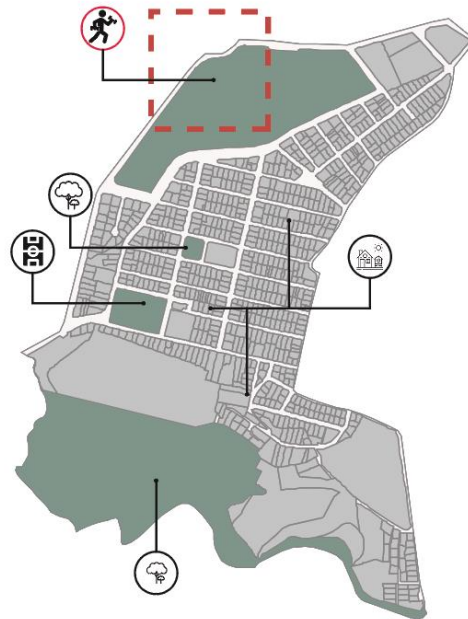


Esquema 5. Conceptualización de la Centralidad La Mariscal

Elaboración propia.

2.6.4 La Floresta

Esta parte de la franja se caracteriza por albergar en su mayoría equipamientos recreacionales como la concentración deportiva, por lo cual la estrategia principal de esta centralidad es una re estructuración de la misma para dotarla de equipamiento adicional que ayude a esta concentración a la vez que se la abra como espacio público y no genere un muro en el lugar (Esquema 6).



Esquema 6. Conceptualización de la Centralidad La Floresta

Elaboración propia.

2.6.5 Plan General para la Franja Universitaria

El Plan General propuesto para la franja Universitaria pretende dar solución a los problemas asociados al abandono de la vivienda y a la desarticulación que tienen los barrios dentro de la misma. Se han propuesto estrategias generales con el fin de mejorar la interacción social dentro de la franja, a través de densificación, dotación de actividades que promueven el emprendimiento y la habitabilidad. Todo esto se articula por medio del espacio público que es donde las personas pueden relacionarse. Al generar la red de centralidades la franja funciona como una sola (Esquema 7).



Esquema 7. Conceptualización de la Franja Universidades

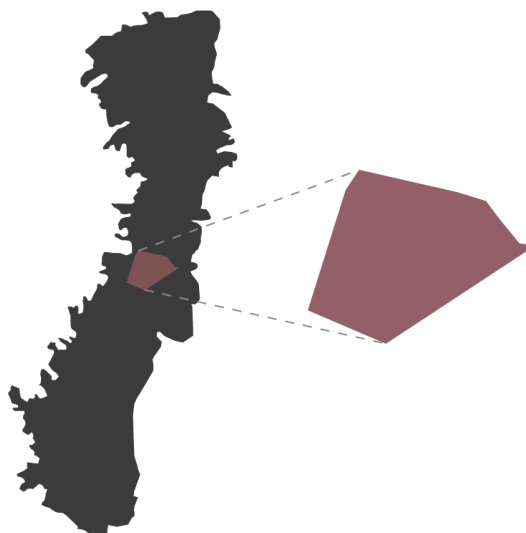
Elaboración propia.

Capítulo 3: Abandono del Lugar caso La Mariscal

El presente capítulo muestra las razones por las cuales el sector de La Mariscal ha perdido habitantes en los últimos años, para esto se empieza con un análisis tomando en cuenta diferentes aspectos para ver como estos influyen en la zona y así poder sacar problemáticas del lugar. Al mismo tiempo se estudia la vivienda dentro de La Mariscal para así tener datos que nos ayuden a entender por qué este sector tiene una densificación negativa para luego poder generar un plan masa que responda a las problemáticas encontradas.

3.1 Contexto Histórico La Mariscal

El sector de la Mariscal se encuentra ubicado al norte del centro histórico de Quito (referencia parque El Ejido). Se limita por la Av. Orellana al norte, Av. Patria al sur, Av. 10 de Av. 12 de Octubre al este y Av. 10 de Agosto al oeste.



Esquema 8. Ubicación de La Mariscal

Elaboración propia.



Imagen 1. Orto Foto de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

Para entender la dinámica urbana del sector La Mariscal es justo repasar su historia desde su conformación, por lo cual se realiza la siguiente línea de tiempo, basado en el libro “La Mariscal. Historia de un Barrio Moderno en Quito en el S. XX”:

- 1888: Ensanchamiento de la ciudad de Quito por parte de Gualberto Pérez, en donde se empieza a dejar la ciudad colonial y se empieza a poblar la parte norte de la ciudad. Estos espacios al ser generosos la gente pudiente de Quito opta por movilizarse a estos nuevos lotes.
- 1914: La ciudad sigue con su expansión, pero no sobrepasa la Av. Colón al norte. Lo que sería La Mariscal aún eran tierras rurales extensas.
- 1921: Comienza a configurarse la ciudadela exclusiva Mariscal Sucre y el barrio América. El uso de suelo de este sector cambia de ser de uso agrícola

a ser el lugar de descanso y de residencias temporales de la burguesía quiteña.

La ocupación del suelo no superaba el 10% de área construida por lo cual los terrenos poseían bastante espacio destinado a jardines.

- 1931: Se empieza a realizar un trazado regular de la ciudad hacia el norte para mantener el modelo de damero que tenía el modelo de ciudad colonial, pero por cuestiones de topografía empiezan a aparecer diagonales en el trazado. Se puede notar que la parte de la Mariscal posee lotes extensos del tamaño de una manzana. Además, se evidencia un acelerado proceso de densificación poblacional de la ciudad en donde los sectores altos empezaron una migración del centro antiguo hacia el norte en donde la parte de la Mariscal proporcionaba una topografía casi plana lo que resultaba fácil la construcción de edificaciones. EL uso de suelo cambia dejando en la parte sur a la clase alta con sus terrenos grandes mientras que se produce una parcelación en la parte central debido a que se quiere implementar vivienda social.
- 1942: El Plan Regulador de Jones Odriozola es el primer intento de organización urbanística de la ciudad de Quito. Este plan se caracteriza por la división de la ciudad en sectores los cuales fueron: al sur la clase obrera, en el centro el sector administrativo y al norte el área financiera, algunas villas y fincas. Esta sectorización de la ciudad también afecto en la zonificación de la vivienda: al sur se ubicaban las residencias de los obreros (clase baja) y al norte se ubicaba los dueños de las villas y las fincas (clase alta). Producto de esta estratificación social también se da una clasificación del tipo de vivienda: de buena calidad, calidad media, con jardín, con

negocios, las villas ajardinadas, las quintas y las viviendas de barrio obrero. Producto de esta zonificación la vivienda se la dividió en vivienda de buena o mala calidad, con jardines, con villas, vivienda obrera, entre otras. El barrio de La Mariscal la ser un punto de oportunidad poseía vivienda de buena calidad para gente de clase alta y fue considerada como barrio jardín.

- Década de 1950: Marcada con la llegada del movimiento moderno al Ecuador, en donde arquitectos que se formaron en el extranjero llegan al país con nuevas ideas de innovación en el campo arquitectónico (del Pino, 2010). Durante las dos décadas siguientes en La Mariscal empiezan a edificarse construcciones modernas como equipamientos educativos, administrativos y residenciales. El barrio ya está consolidado en su totalidad por lo cual se evidencia otro cambio de su uso de suelo y empiezan a aparecer los conjuntos habitacionales entre la calle Ignacio de Veintimilla y la Av. Colón.
- Resto del siglo XX: La fama del barrio, como barrio de oportunidades desencadena la consolidación del barrio La Mariscal como un sector administrativo, financiero y comercial. Aquí empieza un proceso de parcelación de los lotes para poderlos explotar en su totalidad. El barrio empieza a perder sus grandes manzanas con pocas edificaciones, el espacio público se empieza a reducir.
- Inicios del siglo XXI: Las nuevas dinámicas del sector terminan atrayendo actividades turísticas, y actividades nocturnas con la implementación de bares y discotecas en la denominada Plaza Foch. Este nuevo tipo de actividades terminan otorgándole al barrio una mala reputación y ocasionando que los residentes lo abandonen gradualmente. Además, la

presencia de una gran cantidad de bienes inmuebles inventariados, el barrio posee varias edificaciones patrimoniales.

- Actualidad: La Mariscal se ha consolidado en un sector netamente comercial, administrativo y financiero. Las dinámicas del sector a lo largo de la historia han marcado que hoy una gran parte de su población sea flotante, mientras que el exceso de actividades económicas, turísticas y tránsito de vehículos ha hecho que la cantidad de residentes permanentes haya disminuido drásticamente. Es por esta razón, que el sector se encuentra en un proceso de obsolescencia del espacio físico y abandono del lugar.

3.1 Análisis de La Mariscal

Los datos expuestos anteriormente nos indican que la zona con un abandono por parte de la vivienda es la parte central la misma que comprende el sector de La Mariscal, debido a que este sector esta abastecida por equipamientos y comercios es adecuado implementar una densificación que se relacione con los equipamientos para no generar espacios únicamente destinados con vivienda, sino que se promueva el uso mixto. Por lo tanto, se toma como área de intervención al sector de La Mariscal.

De acuerdo a la división político administrativa del DMQ el área del sector La Mariscal comprende los barrios Mariscal Sucre, La Colón y La Paz (CITA). Se analiza el sector desde diferentes aspectos para ver las problemáticas del sector y ver las razones por las cuales La Mariscal está perdiendo vivienda.

3.1.1 Morfología Urbana

Este eje permite observar por medio de análisis la forma en la cual el sector se fue consolidando para entender la complejidad de su estructura urbana.

3.1.1.1 Llenos y Vacíos

Por medio de este análisis se puede visualizar la vacancia del suelo en la zona. Con este mapeo de llenos y vacíos se observa el comportamiento de las edificaciones o construcciones frente al espacio no construido, esto ayuda a ver problemas y potencialidades en el lugar. Dentro del análisis se encontró que en la parte central del sector es la zona más consolidada con poco o escaso espacio vacío entre las edificaciones (Mapa 12), esto se debe a que la ocupación del suelo en este sector es que no cumple con la normativa vigente y la edificación ocupa en su totalidad el lote (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017). Además, se puede observar que en los sectores perimetrales de La Mariscal existe mayor predominancia del vacío y en algunos casos son lotes vacíos de gran escala. Estos vacíos en su mayoría no son espacio público, sino que son patios de carros, parqueaderos o jardines en predios privados (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017) .

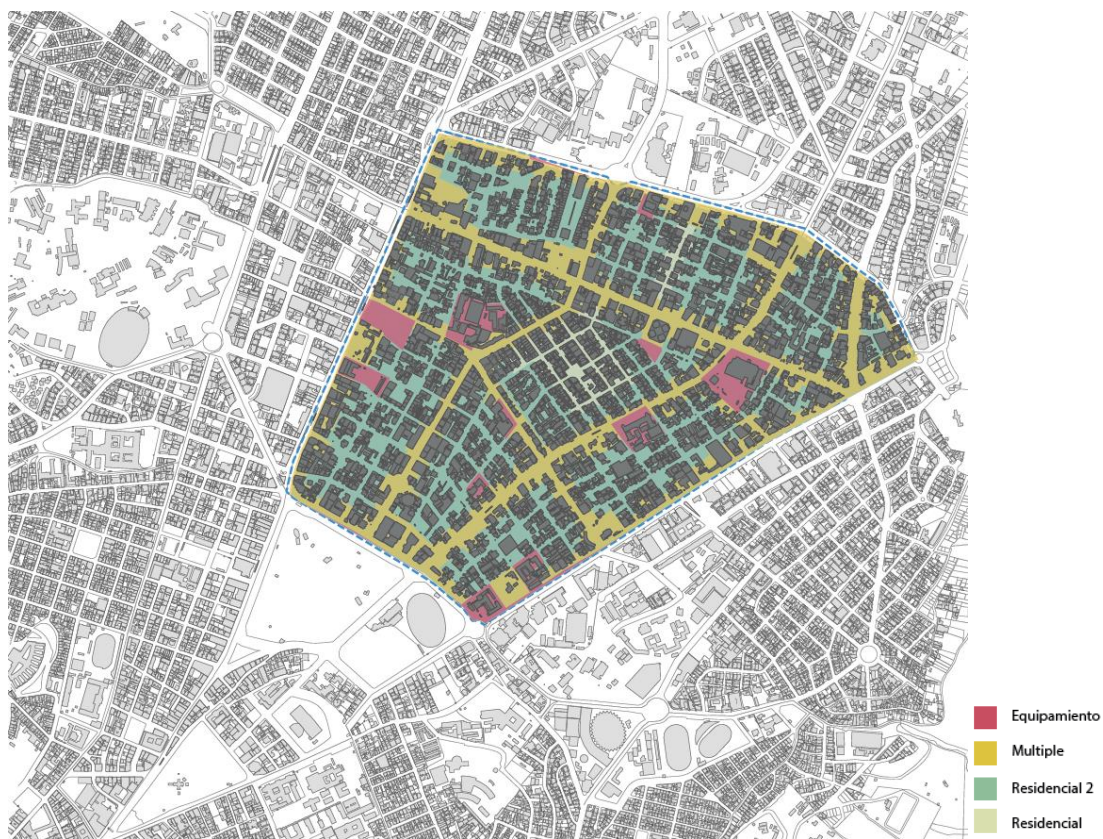


Mapa 12. Mapa de Llenos y Vacíos de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.1.2 Uso de Suelos

Dentro del uso y ocupación de suelo, el sector de La Mariscal está constituida principalmente por el uso residencial, seguido por el uso de equipamientos los cuales se encuentran dispersos en el lugar sin una lógica de agrupación específica y por el uso múltiple que se encuentra cerca de vías principales como son: Av. Orellana, Colón, Veintimilla, Patria, 10 de Agosto, Amazonas, 6 de Diciembre y 12 de Octubre. (Mapa 13). Pese a que el uso principal es el residencial, este se ha ido alejando o perdiendo debido a que, La Mariscal ha optado por fomentar las actividades comerciales y usan los espacios residenciales para transformarlos en comercios (CITA).



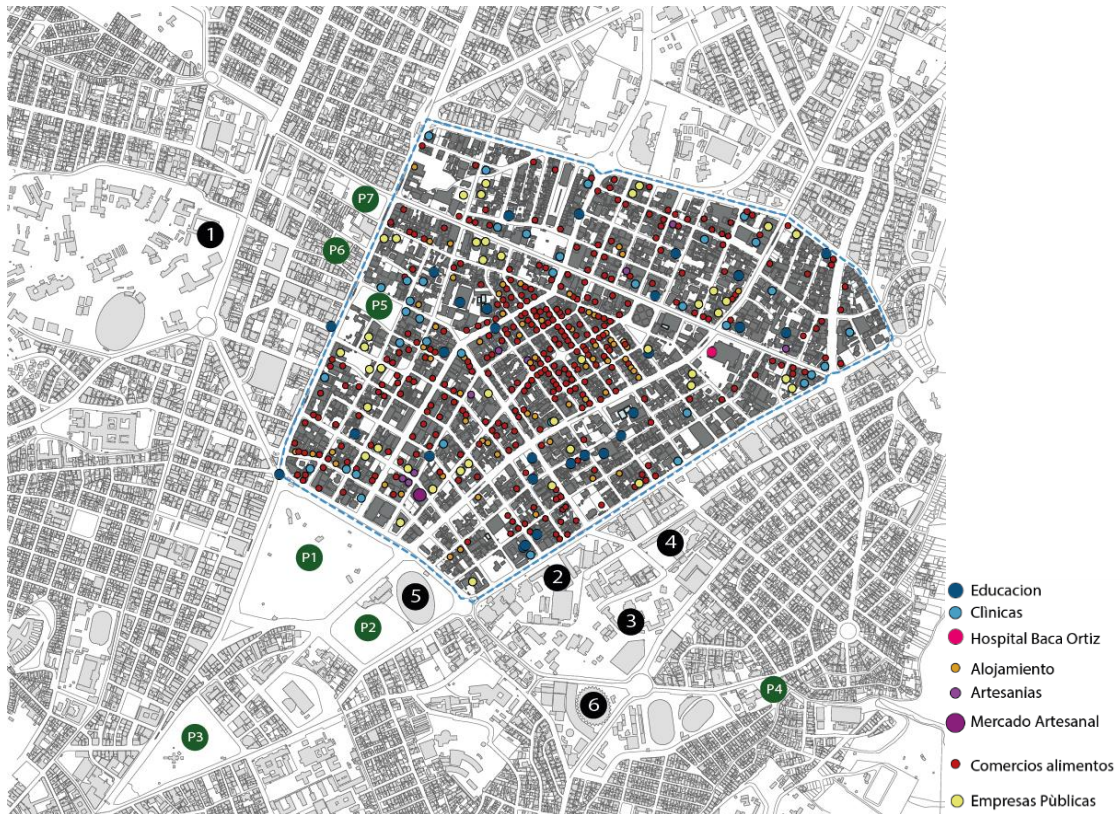
Mapa 13. Mapa de Uso de Suelos de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.1.3 Equipamientos

De los equipamientos existentes en el sector de La Mariscal se puede observar que la mayoría de equipamientos se encuentran en la parte central pero son solo de carácter comercial debido a la ubicación de la zona de bares y discotecas; los demás se encuentran dispersos en la zona y no poseen una organización por lo cual es que existen sectores que no poseen un equipamiento que abastezcan de un servicio a ese lugar como complemento a la residencia y otros servicios de la ciudad (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017) (Mapa 14).

De los equipamientos que se encuentran en el sector, en su mayoría son equipamientos de salud con el 37.13% del total de equipamientos seguido de equipamientos destinados a los servicios administrativos con el 34.73%, pero existe un déficit de equipamientos relacionados con la cultura, el bienestar social y la recreación, esto se debe porque el sector de La Mariscal al estar consolidado los espacios públicos son escasos y en la parte cultural solo posee a la Casa de la Cultura Ecuatoriana que no se encuentra dentro del área de estudio de La Mariscal (Tabla 2).



Mapa 14. Mapa de Equipamientos de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

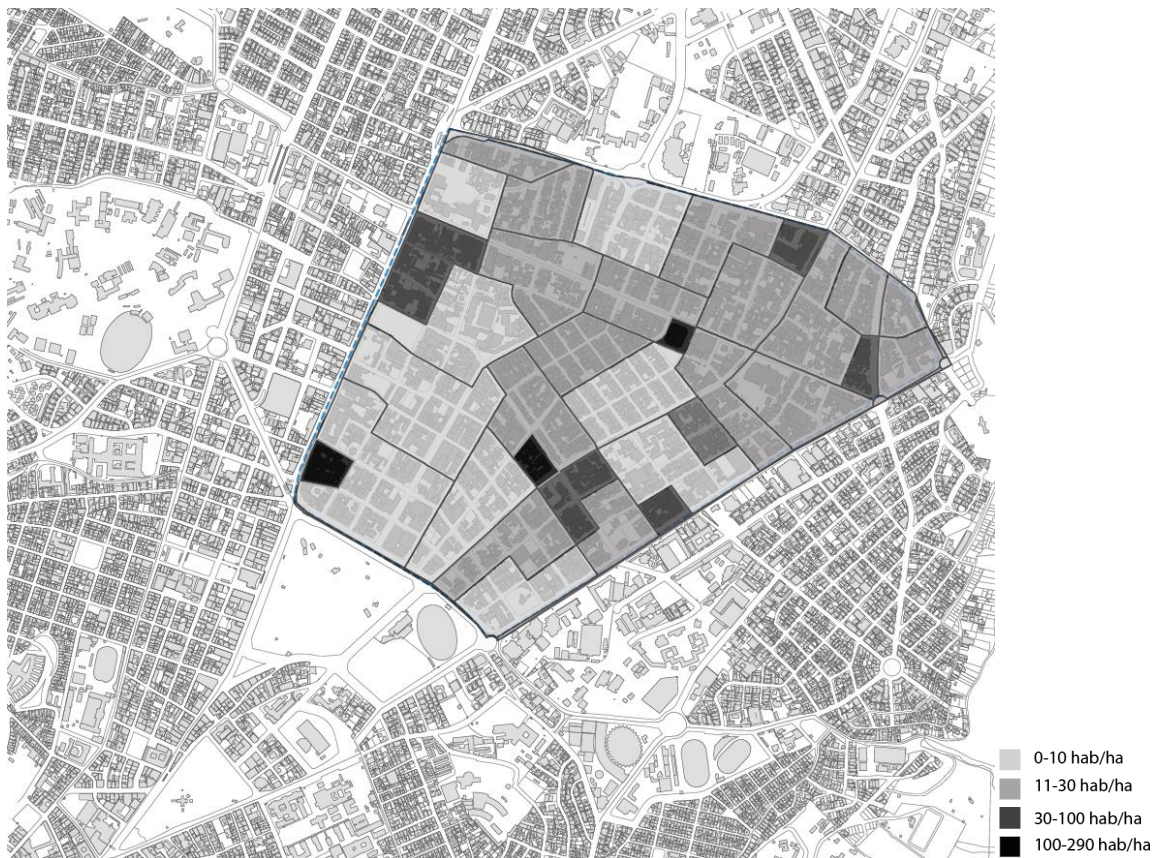
Equipamientos	N. de Edificaciones	Porcentaje
Salud	62	37.13
Servicios Administrativos	58	34.73
Educación	32	19.16
Seguridad	6	3.59
Recreación y Deporte	6	3.59
Bienestar Social	2	1.20
Cultura	1	0.60

Tabla 2. Tabla de número de Equipamientos de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.1.4 Densidad Poblacional

Considerando que el color negro corresponde a las zonas más densas y de color gris claro las menos densas, se puede observar que las densidades en el sector no siguen un modelo constante. La franja comprendida entre la Av. 12 de Octubre y la Av. 6 de Diciembre existe más densidad poblacional en comparación a todo el sector, en contraste con lo que sucede con el polígono comprendido entre la Av. Patria y la Av. 10 de Agosto, con menor densidad (Mapa 15).



Mapa 15. Mapa de densidad poblacional de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.2 Movilidad

Hace referencia al sistema de transporte que funciona en el sector y como se configuran las vías. Se observa cómo es la movilidad de La Mariscal.

3.1.2.1 Tipología de Vías

El sector de La Mariscal se encuentra delimitada en su perímetro por cuatro vías de clasificación arterial: Av. Francisco de Orellana, Av. Patria, Av. 12 de Octubre y Av. 10 de Agosto. Además, cuenta con dos vías arteriales secundarias que son la Av. Cristóbal Colón

y la Av. Amazonas. El resto de vías que conforman el sector son de menor flujo vehicular (Mapa 16).

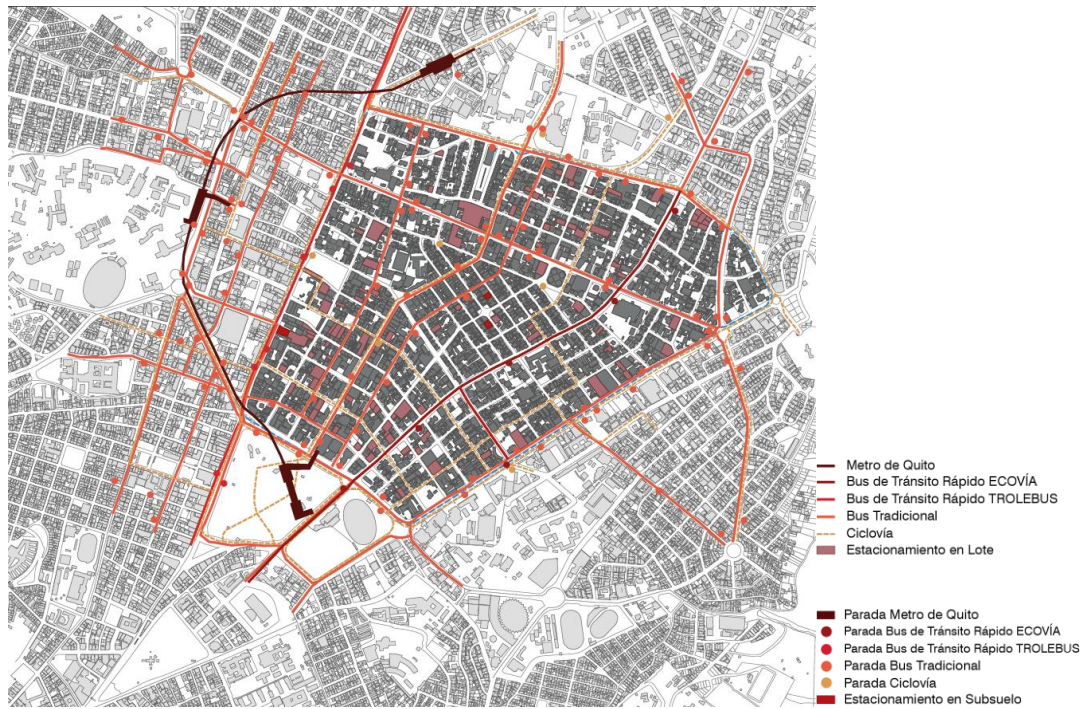


Mapa 16. Mapa de Tipologías de Vías de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.2.2 Jerarquía de Vías

Se observa que las principales vías del sector son los accesos del mismo que se realiza de manera perimetral por las vías Av. Francisco de Orellana, Av. Patria, Av. 12 de Octubre y Av. 10 de Agosto, cuyos flujos vehiculares se distribuyen al interior a través de vías de menor jerarquía (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017) (Mapa 17).

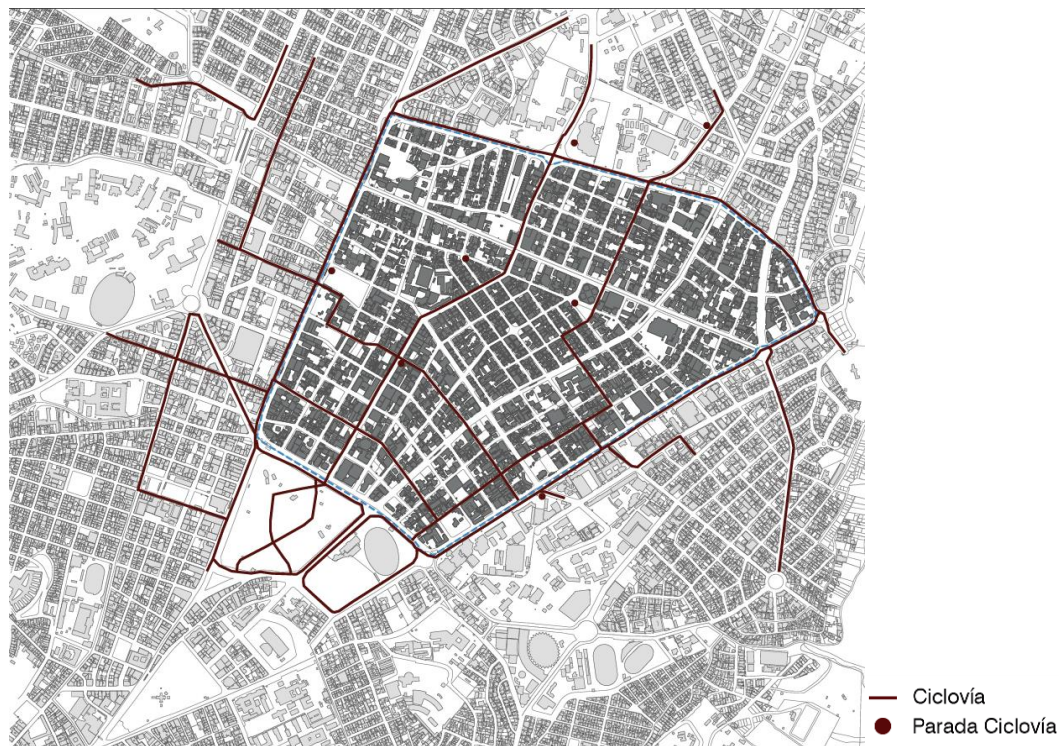


Mapa 18. Mapa de Sistema de Transporte de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.2.4 Ciclovías

Pese a que el sector cuenta con un buen servicio de transporte público la opción de ciclovías es escasa debido a que solo cuenta con pocas rutas que conectan pocos puntos de interés en el lugar (Mapa 19).



Mapa 19. Mapa de Ciclovías de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.3 Verde Urbano

Dentro de este eje se observan los espacios abiertos de carácter público que posee el sector para poder ver proporción de las mismas y ver cuál es la mejor propuesta o invención para el sector.

3.1.3.1 Áreas Verdes, Plazas y Ejes Arbolados

En La Mariscal se puede observar un déficit de áreas verdes, las cuales no llegan a todas las zonas dentro del sector. Según la OMS (Organización Mundial de la Salud) cada persona debe poseer entre 9 y 15 metros cuadrados de espacio verde público, en el área de La Mariscal se encuentra por debajo del rango recomendado (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017). Las plazas también son escasas en el lugar y son espacios vacíos, pero sin

función por lo cual no son utilizados. Además, se puede observar que los ejes más arbolados en el sector son los que se encuentran en vías principales mientras que las secundarias solo cuentan con poco arbolado (Mapa 20).



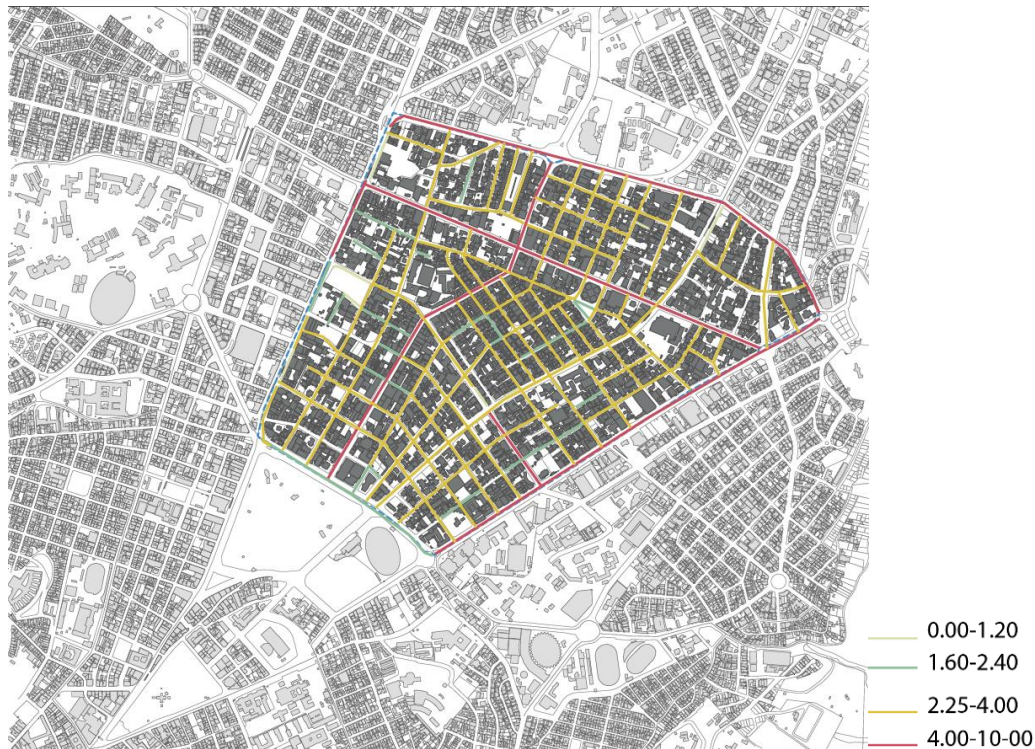
Mapa 20. Mapa de áreas verdes, plazas y ejes arbolados de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.3.2 Anchos de Vías

Se puede observar que los anchos de vías son variables en todo el sector debido a que hay zonas con buenos anchos de vías y buen espacio de veredas que facilita la circulación peatonal como es el caso de la av. Amazonas, y anchos variables que poseen buenos espacios de veredas, pero a su vez anchos muy estrechos para la circulación peatonal como es el caso de la av. 10 de Agosto.

Esta desproporción de espacios de circulación peatonal exige un redimensionamiento de las veredas para fomentar la circulación peatonal en el sector.



Mapa 21. Mapa de anchos de vías de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.3.3 Grafitis

Se puede observar que la concentración de grafitis está relacionada con las vías principales y en la parte central donde se encuentran los bares de la zona. Este mapa indica que los espacios menos concurridos o con pocas actividades son foco para que se vandalicen los espacios (Mapa 22).

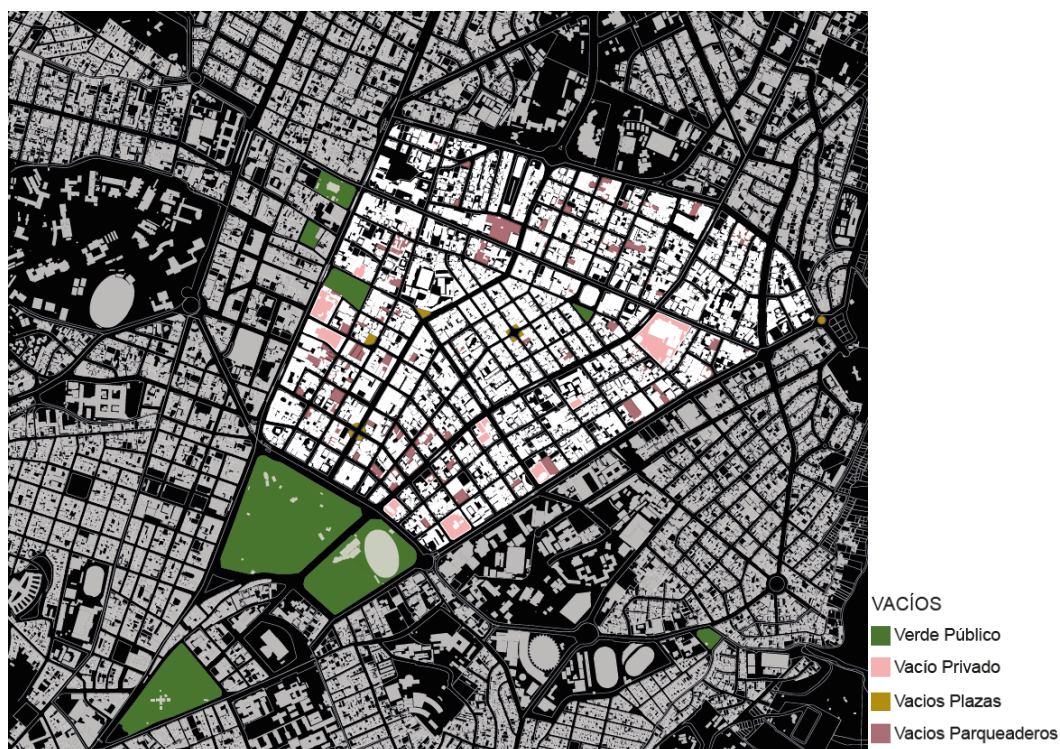


Mapa 22. Mapa de Graffitis de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

3.1.4 Vacíos Urbanos

Debido a procesos de parcelación, el sector posee un número excesivo de vías vehiculares los cuales representan el 30.46% del total frente al 39.59% que representa el espacio construido. Por esta razón y por procesos de sub utilización del suelo, en donde el vacío es destinado a parqueaderos o patios de carros, es que el sector no cuenta con vacíos o espacios que estén destinados a generar una pausa en medio de toda esta consolidación. El espacio vacío público representa apenas el 1.02% que contempla pequeños parques y plazas de La Mariscal. La tabla 3 muestra el peso del vacío en el sector donde se puede notar la comparación de diferentes tipos de vacíos con relación al espacio construido.



Mapa 23. Tipos de vacíos en La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Gobierno Abierto de Quito.

ÁREAS	%
ÁREA CONSTRUIDA	39.58
ÁREA DE VÍAS	30.46
VACÍO PÚBLICO	1.02
ESTACIONAMIENTOS	4.85
VACÍO PRIVADO	2.00
VACÍOS DE LOTES	22.09

Tabla 3. Porcentaje de vacíos en La Mariscal

Elaboración propia:

3.1.5 Aspecto Social

El análisis de este eje ayuda a entender a las personas del sector y sus diferentes dinámicas. Con esto se puede ver la población total, la población por sexo, la situación de la vivienda y la población flotante.

3.1.5.1 Población Total

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), en el año 2003 el sector de La Mariscal contaba con 15.370 personas que, comparadas con el último censo realizado en el año 2010 el sector poseía una población de 12.345 personas. Esto se debe a que el sector ha evolucionado cronológicamente en cuanto a sus actividades socio-económicas y usos de suelos, lo que ha llevado a un decrecimiento poblacional (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017). Con información obtenida en el año 2017 por parte del Instituto de la Ciudad de Quito, se puede corroborar este fenómeno de decrecimiento poblacional (Gráfico 1).

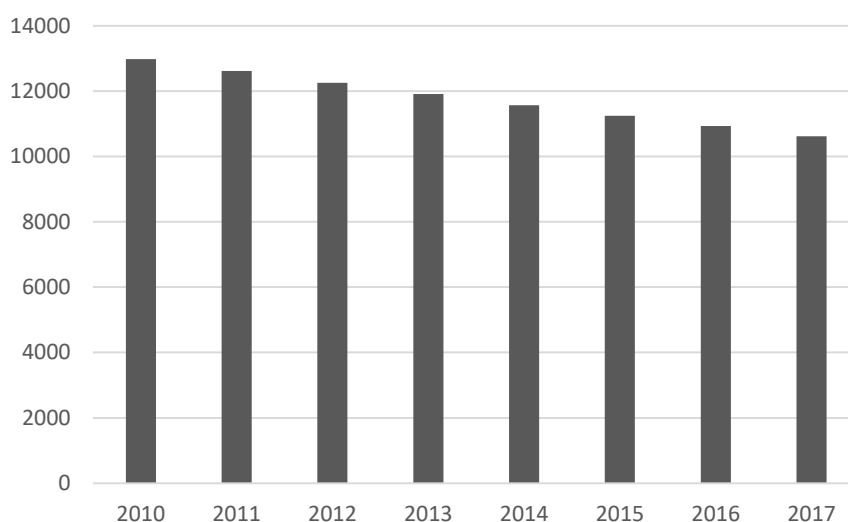
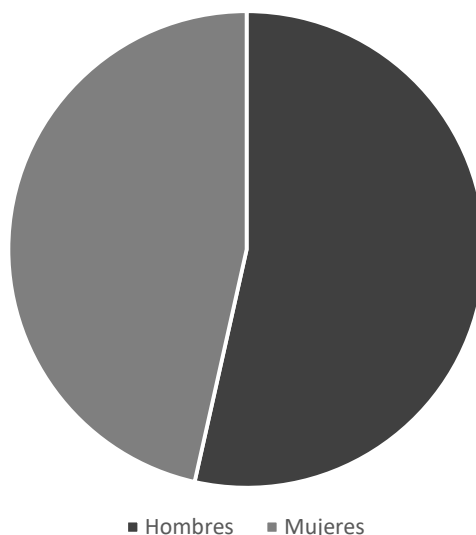


Gráfico 1. Población por años de La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Plan Especial La Mariscal.

3.1.5.2 Población por Sexo

No existe una desigualdad por sexo en el sector pese a que el género femenino es mayor con 53.5% de la población total frente a 46.49% de hombre (Gráfico2).



*Gráfico 2. Porcentaje de Hombres y Mujeres en La Mariscal
Elaboración propia, resumido de Plan Especial La Mariscal.*

3.1.6 Situación de la Vivienda en La Mariscal

Según los datos obtenidos en el Censo (2010) se puede determinar cuatro tipos de vivienda en La Mariscal las cuales son: propia, arrendada, prestada y regalada (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017). Según el gráfico 3 se puede observar que la vivienda arrendada predomina el sector con un 43% seguido de la vivienda propia con un 30%, los porcentajes más bajos son con un 19% la vivienda prestada y con el 8% la vivienda regalada, sin embargo, si se suman todas las categorías que no son vivienda propia se puede concluir que el 70% de los propietarios de las viviendas se han relocalizado o ya no habitan en la zona (IMPU, Plan Especial "La Mariscal", 2017).

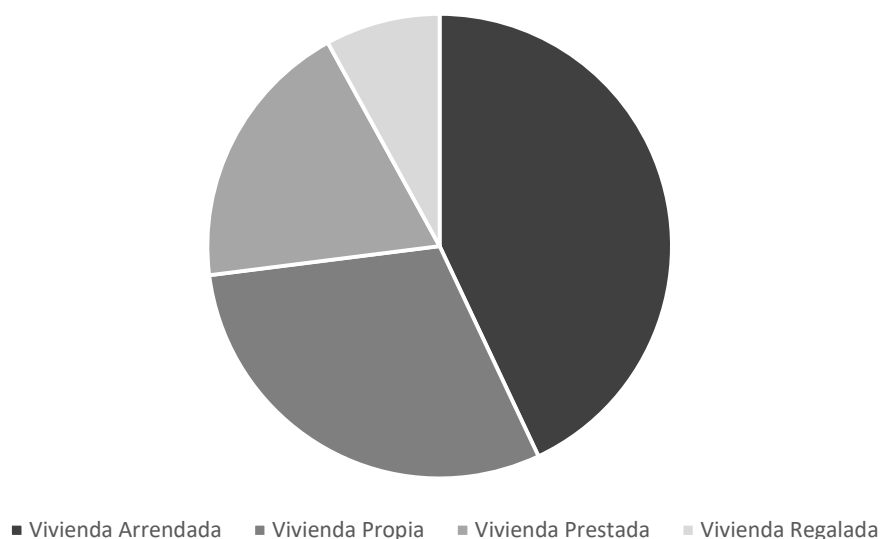


Gráfico 3. Porcentaje del tipo de vivienda que existe en La Mariscal

Elaboración propia, resumido de Plan Especial La Mariscal.

3.1.7 Población Flotante

Panaia define como población flotante a aquella que ocupa la ciudad de manera transitoria y por cortos periodos de tiempo (Panaia, 2010).

En el caso de La Mariscal esta población flotante se da por las actividades que se realizan en donde las principales son la salud, los servicios administrativos y la educación. Los dos primeros atraen personas de otros lados de la ciudad para trabajar en el sector y el tercero se relaciona a la educación en la que se encuentran unidades educativas las cuales atraen un numero alto de estudiantes mientras que las universidades que se encuentran cerca del sector atraen estudiantes de diferentes partes del país y residen en el sector mientras dure su carrera.

3.2 Problemáticas en La Mariscal

Las problemáticas encontradas están basadas en los análisis expuestos anteriormente y son la base para la definición de las estrategias del plan masa urbano para La Mariscal. A continuación, se definen los problemas que corresponde a cada eje analizado:

Morfología Urbana:

- Carencia de espacios vacíos.
- Excesiva cantidad de uso comercial.
- Carencia de uso residencial.
- Falta de lógica para la implementación de equipamientos.
- Falta de equipamientos culturales.
- Sectores con poca densidad poblacional.

Movilidad:

- No existen paradas donde se pueda intercambiar de sistema de transporte público.
- Falta de espacios para el peatón.
- Pocas rutas para bicicletas.

Verde Urbano:

- Carencia de áreas verdes formales.
- Carencia de espacios públicos.
- Desconexión entre espacios públicos.

- Carencia de vegetación en aceras de vías secundarias.
- Falta de actividades en el espacio público.

Vacío Urbano:

- Vacíos sub utilizados destinados a parqueaderos o patios de autos.
- Carencia de vacíos de carácter público.
- Se generan no-lugares.

Aspecto Social:

- Desplazamiento de la vivienda.
- Densidad negativa en el sector.

3.3 Estrategias urbanas para La Mariscal

El plan masa para el sector de La Mariscal está basado en una definición de cuatro ejes que responden a las características encontradas en el análisis para repotenciarlas (cultural, recreacional, estancia y corredor metropolitano), después de esto se define que lugares se van a densificar, dotar de equipamientos o generar espacios públicos y como estrategia final se establece el vacío como espacio estructurante.

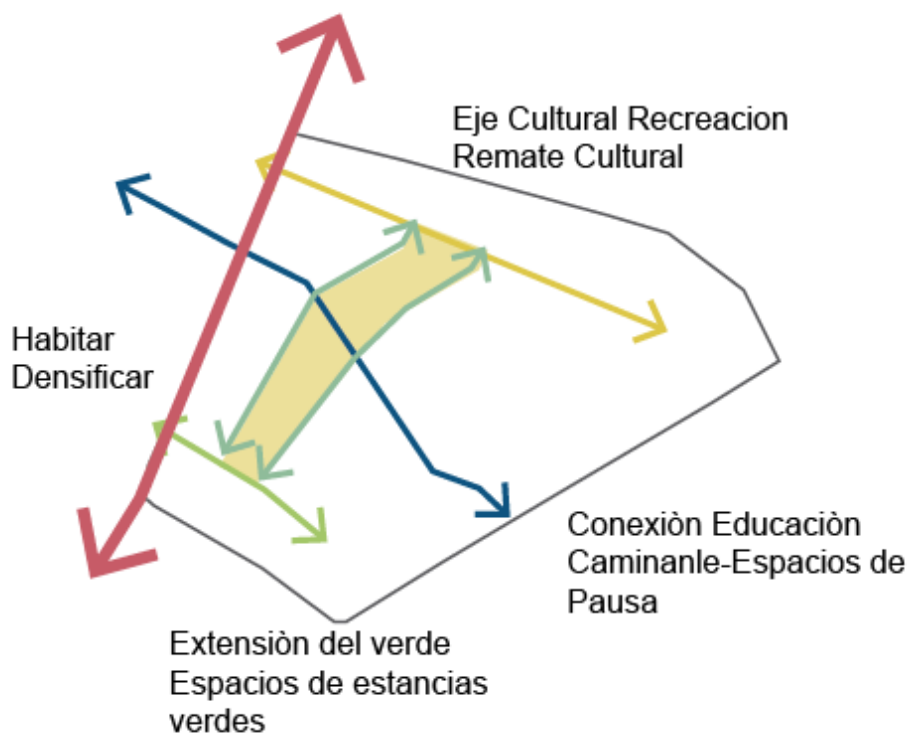
3.3.1 Definición de ejes

Los ejes propuestos están relacionados a la conectividad que tienen los mismos con puntos de interés o con la ciudad. El eje del corredor metropolitano que está situado en la Av. 10 de Agosto tiene una conectividad longitudinal con toda la ciudad de Quito desde el norte hasta el sur tomando como parte del eje el sector de La Mariscal. Este corredor se

entiende como una franja de carácter público que concentra diferentes infraestructuras destinadas a la vivienda, salud, educación, comercio, entre otros, los que, a su vez, se conectan con una malla de centralidades dentro de las cuales se encuentra La Mariscal (Quito, 2019).

Además de este eje se proponen los ejes recreacionales situados en la Av. Amazonas y Av. 6 de Diciembre, que forman un polígono de característica recreacional por sus espacios que se relacionan a la cohesión social y al esparcimiento como el Mercado Artesanal y la plaza Quinindé, en este espacio las propuestas deben estar relacionadas al espacio público y a los equipamientos de carácter público. El eje cultural esta destina en generar una conexión entre la Circasiana y una liberación de espacio contenido en el Hospital Baca Ortiz generando equipamientos que tengan un carácter cultural y de recreación.

Se finaliza con el eje educacional que es una extensión de la Av. General Veintimilla que por su característica conecta directamente la Universidad Central del Ecuador con la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, la Politécnica Salesiana y Politécnica Nacional, dicho eje se compone por espacios de estancia y equipamiento de carácter cultural y recreacional, además, se debe generar un espacio que densifique esta zona.



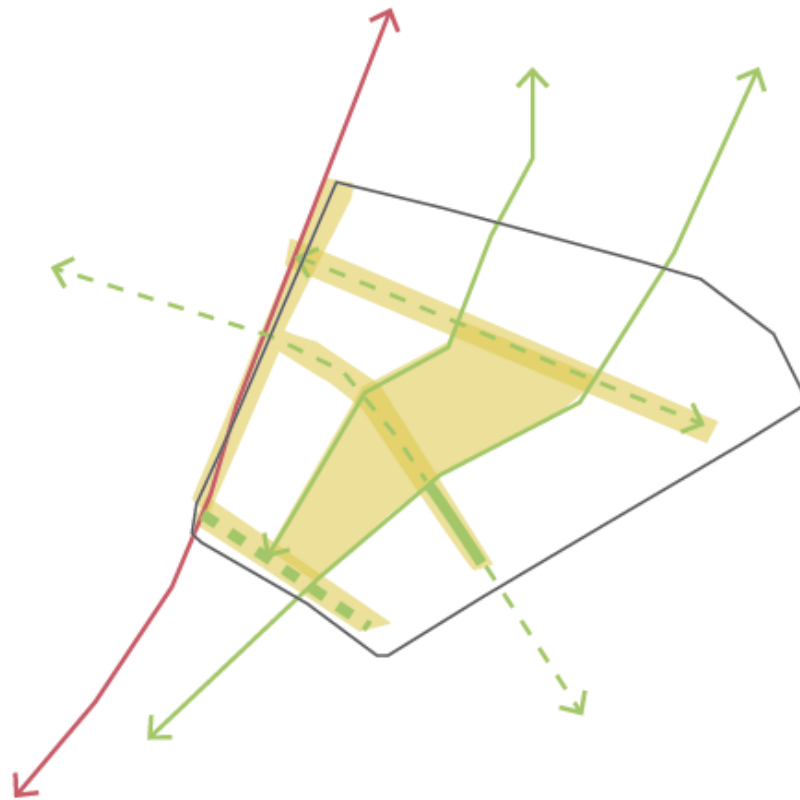
Esquema 9. Definición de Ejes para La Mariscal

Elaboración propia.

3.3.2 Zonificación de espacios

Para definir que estrategias se aplicó a cada zona se tomó en cuenta las problemáticas y los mapeos analizados por lo cual se aplicaron tres criterios que son: Densificar, potencializar y generar remates.

El criterio de densificar se aplica en la zona de La Mariscal donde la densidad poblacional es baja y necesita que la gente regrese al sector. El criterio de potencializar es resaltar las cualidades propias de ese sector por medio de equipamiento y espacio público, y los remates son para generar puntos de interés en los ejes como espacios de estancia.



Esquema 10. Zonificación de espacios para La Mariscal

Elaboración propia.

3.3.3 Vacío Estructurante

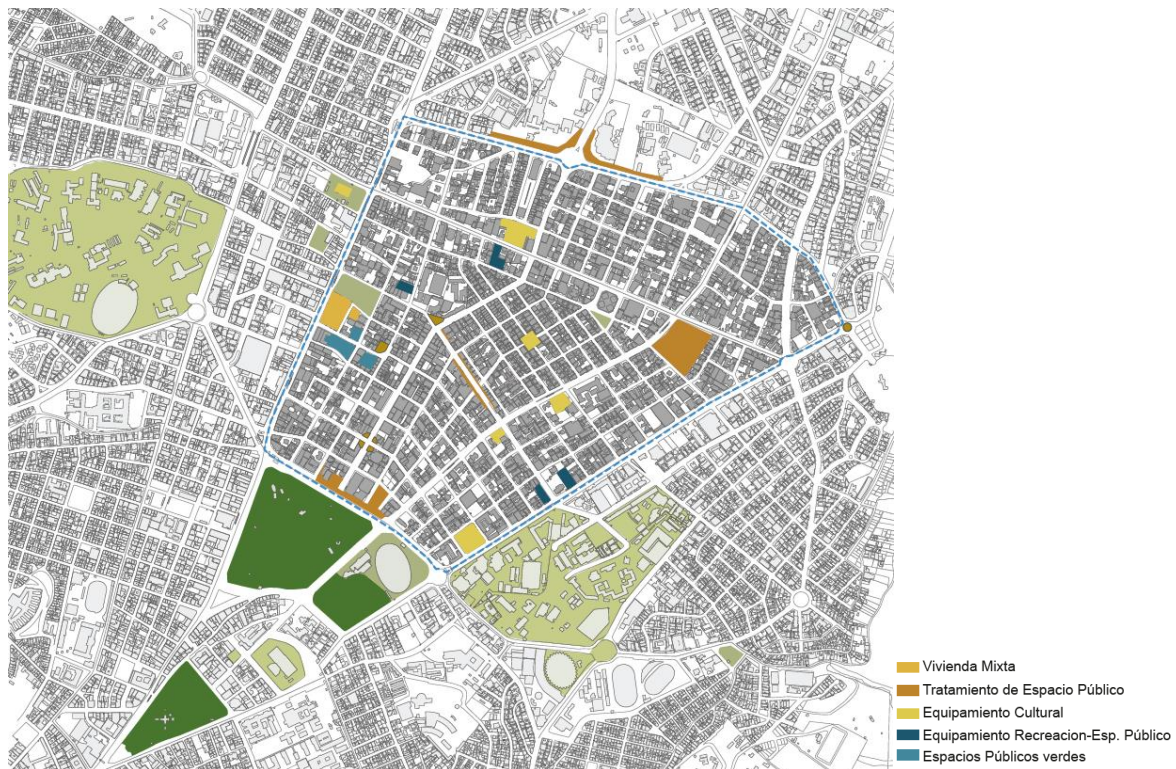
Esta estrategia trata de integrar al vacío como un espacio de cohesión social y pausa en medio de un lugar consolidado donde este tipo de lugares escasea. Este espacio trata de generar una estructura enlazada por los ejes propuestos para generar un lugar donde el espacio público sea el que predomine.

3.4 Plan Masa

Una vez analizadas las problemáticas y generadas las estrategias para proponer el plan masa, se lo realiza usando tres ejes de acción: morfología urbana, movilidad y verde urbano.

3.4.1 Morfología Urbana

Para esta propuesta, se identificaron los vacíos urbanos que demuestran espacios y lotes sub utilizados que perjudican al sector. Con ayuda de la estrategia de zonificación se establecieron los equipamientos y los espacios que se van a añadir para que La Mariscal tenga una concordancia entre la implementación de equipamientos y espacios públicos a la vez que se generan vacíos de carácter público. Dentro de esta propuesta se establece un equipamiento que mezcle la vivienda con actividades complementarias a la misma para poder densificar en el sector de la Av. 10 de Agosto, en la parte central que se propone potenciar la recreación debido a sus características analizadas se implementa un equipamiento que mezcle el espacio público con un espacio de recreación y esparcimiento, además en el eje cultural se propone generar un espacio de carácter cultural que una la Av. Colón transversalmente a la vez que se abren los espacios de la Circasiana y del Hospital Baca Ortiz. Para generar los remates se propone un tratamiento de espacio público para generar estancias (Mapa 24).

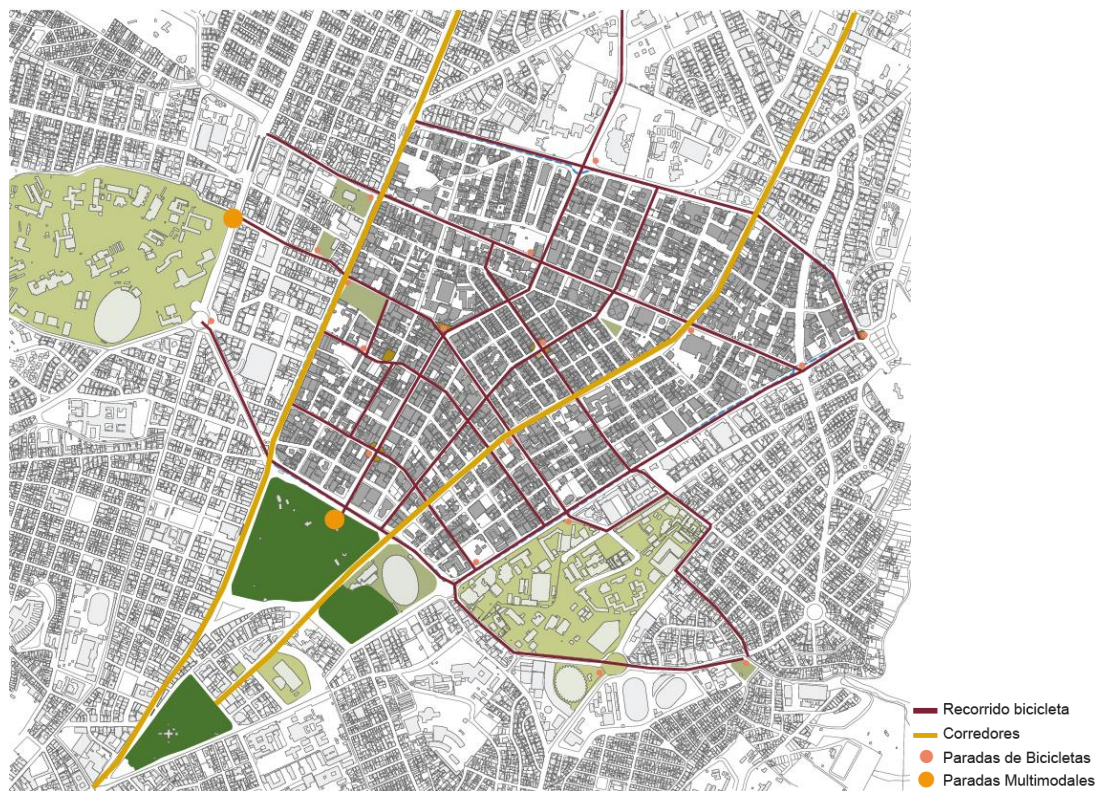


Mapa 24. Mapa de propuesta de Morfología Urbana para La Mariscal

Elaboración propia.

3.4.2 Movilidad

El sistema de transporte público interno abastece al sector, debido a esto se decide conservarlo, y para complementarlo se decide crear estaciones intermodales ubicadas en las paradas de la línea subterránea Metro de Quito ubicadas en el parque El Ejido y en la Universidad Central del Ecuador. Además, se propone la implementación de más líneas de bicicletas para que el peatón tome importancia y apoderamiento del espacio público, estas nuevas líneas se conectan con los espacios y equipamientos propuestos para generar la red de equipamientos (Mapa 25).

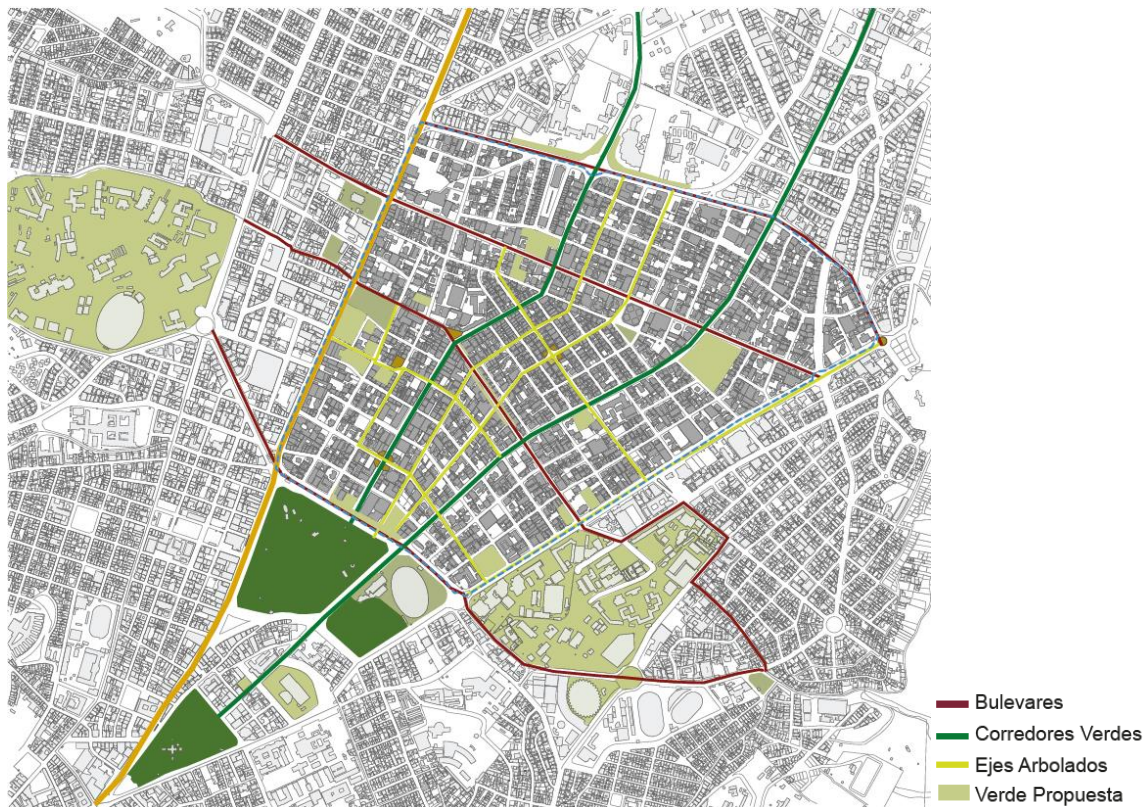


Mapa 25. Mapa de propuesta de Movilidad para La Mariscal

Elaboración propia.

3.4.3 Verde Urbano

Se propone generar parques, plazas y espacios públicos en lugares residuales o sin uso, generando así los vacíos estructurantes dentro del sector. Además, se propone generar corredores verdes en las Av. Amazonas y Av. 6 de Diciembre por ser los que conectan con parques de la ciudad tanto al norte como al sur. Para resaltar el manejo de ejes se proponen bulevares en los ejes transversales para darle prioridad al peatón junto con esto se implementa más ejes arbolados en vías secundarias para generar una red verde. Para finalizar se propone abrir espacios para integrarlos a la trama urbana como espacio público (Mapa 26).



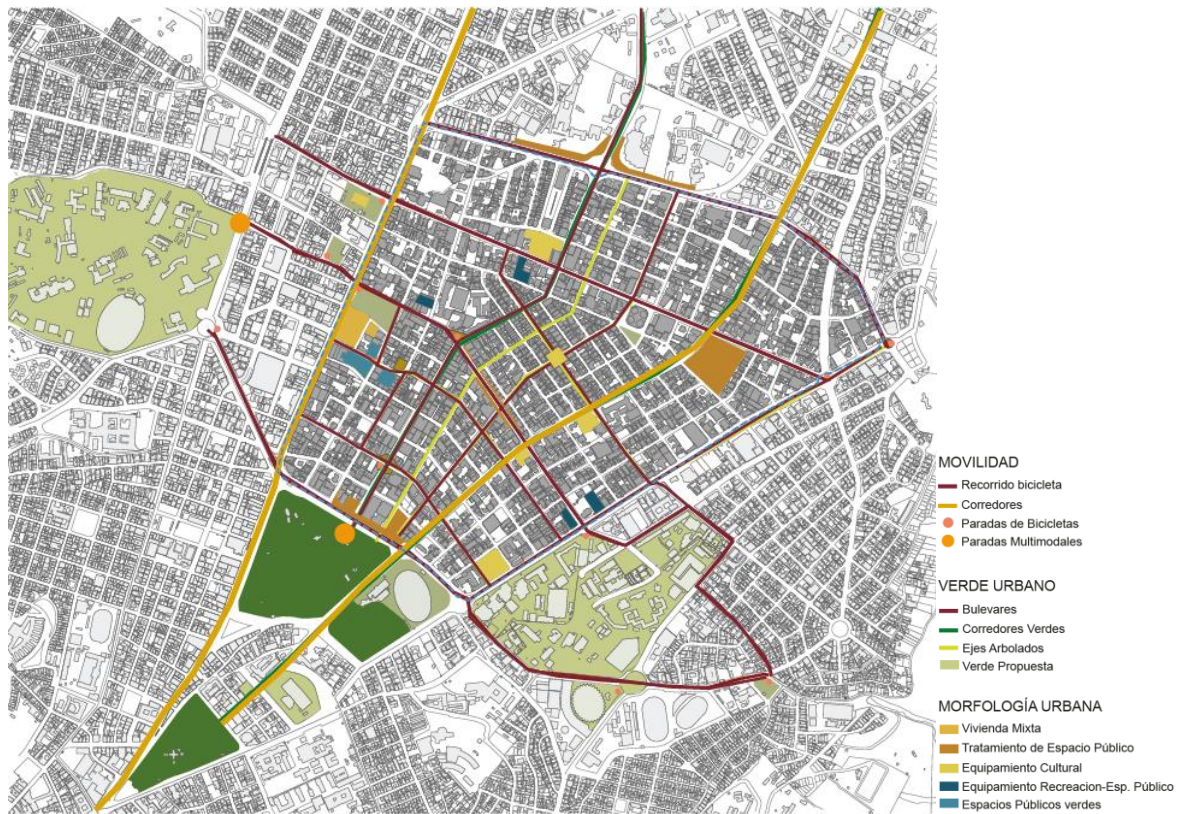
Mapa 26. Mapa de propuesta de Verde Urbano para La Mariscal

Elaboración propia.

3.4.4 Plan Masa

El plan masa propuesto para el sector de La Mariscal pretende dar solución a los problemas asociados con la falta de espacio público, desorganización de equipamientos y el abandono por parte de la vivienda. Se ha propuesto equipamientos en zonas estratégicas definidas por un análisis y una propuesta que maneja ejes para tener un orden en los equipamientos y las características de los mismos. Estos equipamientos manejan la estrategia del vacío como espacio estructurante con el fin de mejorar la interacción social dentro del sector a la vez que genera espacios atractivos para la vivienda.

Para que funcione como una red los espacios y equipamientos propuestos se articulan por medio de corredores verdes, bulevares y vías pensadas en el peatón (Mapa 27).



Mapa 27. Mapa de plan masa para La Mariscal

Elaboración propia.

Capítulo 4: Densificación y Habitabilidad

Este capítulo expone los conceptos y características de densificación y habitabilidad, para tener pautas de cómo se debe implementar esto en La Mariscal y así volver a habitar el sector debido a que, como se mencionó en el capítulo tres, La Mariscal está perdiendo habitantes y vivienda. Estas nociones ayudaran posteriormente a definir las intenciones del proyecto arquitectónico.

4.1 Densificación

Como se mencionó anteriormente, La Mariscal está sufriendo un problema de densidad negativa que, según proyecciones se estima que para el año 2025 la población del sector va a tener una tasa de decrecimiento del -4.5%. Para contrarrestar este efecto y volver a tener vivienda y habitabilidad en La Mariscal, se identificó en el Capítulo 3, sub tema 3.2.14 Densidad Poblacional, los sectores con una baja densidad que necesitan ser tratados.

Para poder entender este concepto de densidad se establecen tres tipos de densidades las cuales son: densidad física, densidad construida y densidad percibida. La primera se refiere al número de personas en un área dada, es una medida numérica que proporciona datos cuantitativos y neutrales sobre cuantos habitantes hay en un lugar. El segundo se define como la relación entre edificios y superficie del lote, esta relación define la morfología urbana del lugar, ya que se ve la relación de espacio construido con espacio vacío. Y la última la densidad percibida es la percepción individual de las personas en un espacio establecido (Di Campli, 2016).

La condición del espacio es un factor importante para la percepción de la densidad, pero como dice Di Campli (2016) la interacción entre los individuos y el ambiente en donde

se encuentran es más importante. Esta relación no solo se describe entre el espacio y el individuo, sino que también a la relación de varias personas situados en este espacio.

Definidos estos tres conceptos se puede ver que para poder realizar una buena densificación es necesario, además del número de personas en un área establecida, ver la relación que tienen estas personas con el espacio, esto se debe porque las personas se relacionan en el mismo. Esta relación con el espacio y las personas define la calidad de la densidad. Por esta razón definir el espacio construido y el espacio abierto y como estos dos se configuran en el proyecto arquitectónico, puede mejorar de forma positiva la percepción de la densidad, no solo entendiendo a la densidad como utilizar al máximo un lote para obtener el mayor número de personas en la misma, sino que estas personas se sientan cómodas en el lugar que se encuentran.

Para esto Di Campli en su libro “Densificar la Ciudad. Cuestiones, problemas y diseño urbano en Ecuador” (2016) define ciertas condiciones que ayudan a una percepción positiva de la densidad, los cuales son:

- Lograr un justo equilibrio entre las necesidades de privacidad que ofrece la vivienda y la necesidad de interacción social.
- Reducción de las interacciones sociales no deseadas, apoyando al mismo tiempo las interacciones positivas que refuerzan el sentido de comunidad.
- Existencia de espacios abiertos de calidad cercanos a los edificios residenciales para promover la integración social.
- Proveer funciones y servicios diversos, que sea posible caminar a la mayoría de las instalaciones.

- Disponibilidad de transporte, así como ciclovías y otras conexiones.
- Brindar relaciones visuales y accesibilidad a áreas verdes.
- Dotar de áreas verdes públicas grandes, coherentes y bien diseñadas.

4.2 El Espacio Individual

Al hablar del espacio individual es hablar de la relación entre espacio e individuo. Esta relación se ve afectada por una deshumanización de los espacios producida por la falta de pertenencia de los habitantes hacia la ciudad. Para volver a humanizar estos espacios es necesario tomar en cuenta la calidad espacial como elemento primario en la planeación de las ciudades y para esto el Movimiento Moderno en el siglo XX. ya planteo como crear una ciudad más humana y accesible, en la que la morfología y estructura de las ciudades se transformaría desde el punto de vista de tres funciones elementales que fueron indicadas en la Carta de Atenas en el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) de 1933 los cuales son: habitar, trabajar y recrearse, pero para que todas estas puedan funcionar adecuadamente se debe pensar en una cuarta función que es circular, la cual son las condiciones de movilidad eficientes para el transporte de personas (Quinteros Segura, 2016).

Con estas condiciones se puede tener una relación entre el espacio y la experiencia humana que toma en cuenta al individuo como partícipe del mismo.

Una vez definida la relación entre estos dos conceptos, surge el tema del espacio que es donde está el individuo. Este espacio funciona como un elemento que acelera las relaciones entre el individuo y el ambiente natural y construido, debido a que el espacio es el que contiene al sujeto con su entorno (Quinteros Segura, 2016).

Para poder entender mejor esta relación se debe entender tres definiciones las cuales son: habitar que es el lugar donde se encuentra el individuo, la vivienda que se entiende como la transformación del espacio y el habitar lo individual donde se puede ver las relaciones de privacidad que necesita un sujeto.

4.2.1 El Habitar

En palabras de Heidegger “el ser humano es, cuando habita” (Heidegger, 1999), con esta cita se puede evidenciar la relación entre el ser humano y el espacio donde se produce el habitar el cual es definido como lugar. Este término de lugar según Yuan¹ es un espacio habitado y que ha adquirido significado por lo tanto se relaciona con la sociedad y con la historia de las personas que habitan en él, es un espacio donde acontece la vida (Quinteros Segura, 2016).

Además de esta definición de lugar, este se lo entiende como la condición necesaria para habitar debido a que es la transformación de un sitio, un espacio cualquiera, en lugar, es decir, “es un espacio provisto de usos y significados colectivos y de memorias compartidas” (Giglia, 2012).

Esta transformación de un sitio implica la acción de construir, dicha acción se entiende como la manera en la que modificamos el paisaje para satisfacer las necesidades humanas y protegernos del medio natural. Este término no solo se refiere con el acto de edificar, sino que implica también la intención de preservación del entorno, es decir, que el

¹ Profesor de la Universidad de Wisconsin, EE.UU., citado en (Yury, 1999)

ser humano reconoce su porción de territorio al modificarla (Quinteros Segura, 2016), y esto se convierte en un acto de ordenar el espacio donde se encuentra.

Con estas definiciones se puede decir que el habitar es dejar huellas y hacer lugar por medio de una transformación del espacio para satisfacer necesidades de un individuo o un colectivo, con esto las personas saben dónde están ya que toman conciencia de su existencia y de su entorno. Por eso las personas son las que realizan esta acción de habitar ya que ellos construyen su hábitat.

4.2.2 Habitar lo Individual

Como se pudo ver en el punto anterior, el habitar es un vínculo entre el ser humano con el entorno, esto comprende el sentido individual y colectivo de la experiencia de habitar, debido a que el carácter social configura la percepción que se tiene del mundo y que cada uno construye a través de sus vivencias, eso quiere decir, que estas vivencias son únicas de cada persona. Al ser esta experiencia individual se empieza a entender lo individual.

Para poder definir lo individual es necesario relacionarlo con lo privado. El espacio privado al igual que el espacio público son espacios físicos que se les atribuyen propiedad y por lo tanto pertenecen a alguien. Esta pertenencia hace que el individuo posea su espacio y lo haga privado y así pueda aislarse de su entorno y tener un sentido de privacidad. Este sentido ayuda al individuo a tener una experiencia más íntima con el espacio ya que es un espacio delimitado por esto el lugar íntimo por excelencia es el espacio doméstico y por lo tanto la vivienda (Quinteros Segura, 2016).

4.2.3 La Vivienda

El hogar es el espacio principal en el cual se articulan las relaciones con los otros, refiriéndose al resto de personas dentro de un mismo núcleo familiar, y con el contexto espacial. Heidegger define la relación entre el hombre con su residencia como “habitación” (Heidegger, 1999), debido a que él sostiene que el habitar en su forma más íntima tiene lugar en la vivienda.

La idea de vivienda se acopla con la idea de refugio ya que este término denota seguridad, protección y albergue; pero además de estas características la vivienda es un objeto con valor social. Este objeto es una estructura física que satisface las necesidades biológicas y necesidades sociales del grupo familiar, esto se refiere que la vivienda además de ser considerado como un refugio es un objeto que posee características simbólicas y sociales (Quinteros Segura, 2016).

La importancia de la vivienda se nota en el reconocimiento como un elemento fundamental en la vida humana, por lo cual, en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, se establece a la vivienda como un derecho de las personas.

Además de ser un derecho, la ONU define lo que se debe entender como vivienda y que características debe tener:

“Una vivienda es un espacio plenamente equipado, en vecindarios dotados de servicios urbanos accesibles, con relaciones que permitan la comunicación vecinal, donde es posible el desarrollo familiar y personal a todos los niveles que la sociedad avanzada demanda. Además, debe ser fija y habitable, que cumpla requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por las normas de cada país y con unos

mínimos requisitos de confort, aislamiento climático (frío, humedad, lluvia, calor), seguridad estructural, calidad constructiva, entre otros.”

4.2.3.1 Criterios Básicos para el Proyecto de Vivienda

Una vez definido el concepto de vivienda, hábitat y hábitat individual se puede establecer criterios para una correcta proyección de la vivienda. Estos criterios se basan en el libro “Herramientas para Habitar el Presente” (2011).

- Espacio exterior propio: Las viviendas deben poseer un espacio exterior propio, con visuales atractivas, en las que se pueda ejecutar alguna de las actividades del habitar.
- Des jerarquización: Los espacios dentro de la vivienda no poseerán privilegios entre sus residentes.
- Espacios de guardado: Se debe proporcionar espacios para los diferentes tipos de guardado y almacenaje.
- Atención a las orientaciones: Las fachadas deben responder de forma adecuada a las orientaciones, vistas y vientos.
- Incidencia en la formalización: La forma del volumen debe responder a valores culturales y contextuales para conseguir armonía con el lugar.
- Recuperación de terrazas: Las terrazas deben ser destinadas como espacio de encuentro y uso comunitario.
- Integración de la vegetación en la arquitectura: Implementar vegetación al edificio en fachadas, patios y cubiertas para recuperar el elemento vegetal en la ciudad.
- Volumen: Sacar el máximo partido a la resolución volumétrica del proyecto.

4.3 El Espacio Colectivo

Como el individuo hace su habitar a través de la vivienda, los grupos humanos hacen el habitar a través de la configuración de su entorno. Este habitar colectivo está relacionado con las ideas de ciudad compacta y con la definición de habitar colectivo expuestos a continuación.

4.3.1 La Ciudad Compacta

Antes de definir el modelo de ciudad compacta es necesario entender cómo surge este tipo de gestión en las ciudades. Debido a los procesos de globalización y urbanización expansiva hicieron que las ciudades se vayan alejando de sus centros urbanos e implementaran nuevas extensiones urbanas en el cual el uso de transporte privado o individual es necesario para poder movilizarse a zonas de trabajo o recreación, esta expansión se realiza hacia las periferias de las ciudades y están destinadas únicamente a actividades de vivienda. Este tipo de modelo de ciudad se lo conoce como ciudad dispersa que trata de seguir ocupando más territorio para el uso residencial en vez de densificar las áreas ya consolidadas.

Por esta problemática surge el modelo de ciudad compacta. Este tipo de modelo es aquella que confina el crecimiento urbano a través del aumento de la densidad residencial y la superposición de usos (Arbury, 2005). Debido a la cercanía espacial, surgen desplazamientos y relaciones más próximas lo que produce un uso reducido de transporte privado ya que los servicios y equipamientos se encuentran a distancias caminables, además, se trata de tener altas densidades de población para generar una ciudad con intensas interacciones sociales y actividades (Quinteros Segura, 2016).

Con esta definición se puede tener tres aspectos que definen la ciudad compacta los cuales son:

- Altas densidades.
- Mixticidad de usos.
- Intensificación de la actividad en la ciudad.

Los dos primeros aspectos son propios de la morfología urbana, los cuales apuntan a la relación que debe existir entre vivienda con actividades y servicios. El tercero se refiere a que dentro de la ciudad debe existir diferentes relaciones de actividades y con diferentes ejes de acción para obtener más actividades.

4.3.2 Habitar lo Colectivo

Como se mencionó anteriormente, el habitar se produce cuando un individuo o grupo de personas transforman su sitio para que satisfaga sus necesidades, en la cual el ser humano manifiesta sus diferentes escalas de su existencia como lo individual y lo colectivo, el primero relacionado con lo íntimo y el segundo con lo social.

Esta escala social en el habitar está comprendida en el espacio colectivo el cual es una configuración espacial que contiene lo urbano, la arquitectura y su infraestructura, es donde se producen las interrelaciones de las personas y generan ciudad. Dentro de este espacio colectivo se debe diferenciar entre lo público y lo colectivo. Lo público está relacionado con el acto de propiedad es decir como las personas se apropian de un espacio y lo hacen suyo para generar relaciones sociales, mientras que lo colectivo es la apropiación del lugar por una o varias personas independientemente si el espacio es público o privado, es decir, es la concentración de personas.

Con estas dos definiciones se puede relacionar lo público con lo colectivo por medio del espacio público que es donde se producen las relaciones entre personas y se mezcla la apropiación del lugar con la cohesión social. Con esta definición se puede entender que el espacio público es la ciudad (CITA DE BORJA), y este espacio será un indicador de la calidad de vida de una ciudad pues en este se refleja la capacidad de sus habitantes para integrarse, encontrarse y generar intercambios físicos y sociales (Quinteros Segura, 2016).

Capítulo 5: Conceptualización del proyecto

En este capítulo se expone los análisis y los conceptos que se utilizaron para poder generar la propuesta arquitectónica, yendo desde lo macro a lo micro para tener una aproximación de afuera hacia adentro y que las relaciones funcionales y la propuesta del programa responda de adentro hacia afuera. Con estos parámetros se plantea un proyecto coherente tanto en forma como función y toma en cuenta el espacio vacío como un elemento organizador y compositivo dentro del proyecto.

5.1 Contexto

La propuesta se desarrolla como parte del plan masa desarrollado para el sector de La Mariscal. En el mismo se exponen las intenciones, los elementos, los criterios de diseño urbano y las estrategias utilizadas durante el análisis del contexto urbano, social, espacial y paisajístico. Los posibles lugares de intervención se dan por el mal uso de espacios dentro del lugar, como es el caso de lotes destinados para parqueaderos o terrenos abandonados.

5.2 Lotes de Oportunidad en La Mariscal

La zona de La Mariscal cuenta con el 4.85% de su espacio solo destinado a parqueaderos por lo cual esto ha afectado al lugar debido a que no puede generar espacios vacíos de calidad, por lo cual, estos espacios son potenciales para generar proyectos que respondan a las necesidades del lugar y puedan articularse a la trama urbana generando valor al lugar donde se desarrolle.

Para lo cual se establecen cinco lotes de oportunidad que pueden explotarse con un proyecto de calidad para mejorar el sector donde se encuentren. Estos lotes son espacios de parqueaderos y lotes sub utilizados (Ilustración 4).



Ilustración 4. Ubicación de lotes de oportunidad en La Mariscal

Elaboración propia.

5.2.1 Parámetros para la Elección de Lote de Intervención

Para poder escoger un lote de intervención adecuado que funcione mejor para la implementación de vivienda y cuente con los servicios adecuados para la misma, se tomó en cuenta siete parámetros de evaluación los cuales son:

1. Uso Actual.
2. Sub Utilizados.
3. Densificación
4. Cercanía de Transporte
5. Relación con Ejes
6. Articulador de Espacios
7. Relación Espacial.

El primer parámetro (uso actual) define que programa está siendo utilizado. Esto ayuda a saber, si su uso es adecuado para el lugar en el que se encuentra. El segundo (Sub utilizados) permite establecer si, según el uso actual, está siendo aprovechado adecuadamente. El tercer parámetro (Densificado) establece si el lugar posee una densificación óptima en el lugar que se encuentra. Este parámetro ayuda a determinar en qué lugares es bueno implementar proyectos de densificación. El parámetro número cuatro (Cercanía de Transporte) indica que líneas y que tipo de transporte está cerca del lote. Esto permite observar si la movilidad es buena o mala dentro del sector, lo que permite definir qué proyecto es adecuado para ese tipo de sector en donde, el mejor dotado de transporte es apto para proyectos de densificación. El quinto parámetro (Relación con Ejes) define como el lote se relaciona con su contexto inmediato. Esta relación sirve para poder determinar si el lote genera relaciones a una escala macro y no solo se convierte en una intervención de

lote la cual se olvida de su contexto. El sexto parámetro (relación espacial) determina si el lote integra más espacios para generar una costura con su contexto. Y el séptimo parámetro (relación espacial) determina si el lote posee más características espaciales explotables, como costuras urbanas, relación entre vacíos, conexión entre lotes próximos y vacíos en la trama urbana (Tabla 4).

Con estos parámetros, el mejor lote para una intervención de densificación y revaloración del suelo urbano, es el lote número uno debido a que cuenta con las condiciones necesarias para generar vivienda, a la vez, que su implantación generará una relación contextual con sus espacios cercanos, como son los dos vacíos que se encuentran en sus cercanías. Con estas características el proyecto se convierte en un articulador de espacios que aumenta la densidad del lugar, generando vivienda con equipamientos complementarios a la misma.


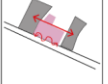

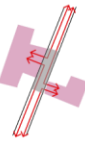





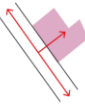
CRITERIOS	USO ACTUAL	SUBUTILIZADO	DENSIFICACIÓN	CERQUENIA DE TRANSPORTE	RELACION CON EJES	ARTICULADOR DE ESPACIOS	RELACION ESPACIAL	ESQUEMA
LOTE 1 	Patio de Autos Ubicación: Calle 10 de Agosto y Calle 10 de Agosto Centro de Arte Diarista	SI	Baja	TroleBus Ciclovía Metro Oullo Línea de Bus Urbano	Corredor Metropolitano Bulevar Progreso Veintimila	Parque Através Merin Jardín Carcellera Av. 10 de Agosto	Relación de dos vacíos fuertes de La Mariscal	
LOTE 2 	Parquesadero Ubicación: Av. Colón y Amazonas	SI	Media	Corredor Occidental Línea de Bus Urbano Ciclovía	Bulevar Progreso Av. Colón	No	Conexión de los dos lotes por medio de la Av. Colón	
LOTE 3 	Plaza Ubicación: Rector Victoria y Mariscal Pich	No	Media	Ecovía	No	No	Vacío en lo consolidado	
LOTE 4 	Casa inventariada Ubicación: Av. 12 de Octubre y Jorge Washington	SI	Baja	Línea de Bus Urbano	No	No	Lote sin relaciones contextuales	
LOTE 5 	Patio de Autos Ubicación: Calle 6 de Diciembre y Mariscal de Villamil	SI	Media	Ecovía	Corredor Verde Av. 6 de Dic.	No	Lote sin relaciones contextuales Vacío en el eje consolidado	

Tabla 4. Parámetros para la elección de lotes

Elaboración propia.

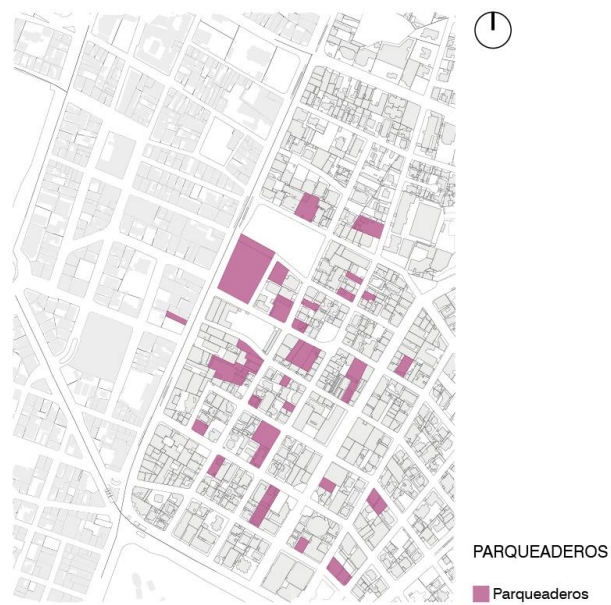
5.3 Análisis Macro de Lote de Intervención

Para entender mejor al lugar, se realiza un análisis macro, el cual abarca cuatro manzanas a la redonda del lote escogido. Esto ayuda a visualizar las problemáticas existentes desde una vista más amplia. Con este análisis se observa los espacios sub utilizados, los tipos de ejes que existen y sus conexiones, los nodos importantes y el peso del vacío.

Este último ayuda a ver la relación entre construido y espacio vacío para ver, de forma gráfica, la importancia del espacio vacío en el lugar y poder determinar si el sector escogido posee vacíos de calidad.

5.3.1 Lotes Sub Utilizados

El crecimiento de la ciudad ha generado numerosos espacios para autos debido al aumento de actividades de servicios y comercios. El lote se encuentra rodeado de varios espacios destinados solo para autos. Estos espacios no ayudan a generar cohesión social a través de espacios vacíos de encuentro o vacíos de carácter público. La totalidad del terreno escogido es destinado para autos (Mapa 28).

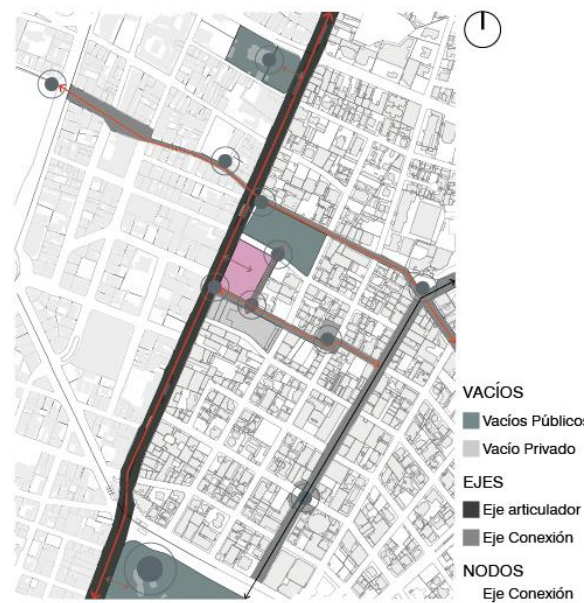


Mapa 28. Mapa de Ubicación de lotes sub utilizados escala Macro

Elaboración propia.

5.3.2 Ejes

Dada la ubicación del lote escogido, cuenta con la conexión directa de un eje de gran escala como es la Av. 10 de Agosto, la cual puede ser aprovechada para generar una costura urbana que unifique esta avenida con la trama urbana de La Mariscal (Mapa 29).

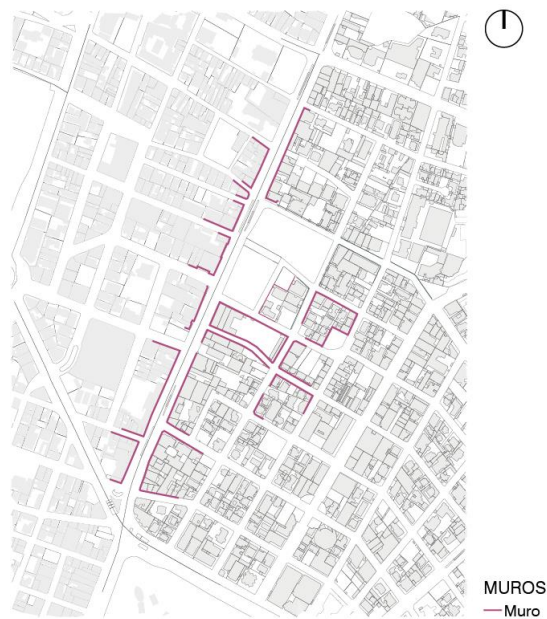


Mapa 29. Mapa de ejes articuladores y de conexión escala Macro

Elaboración propia.

5.3.3 Muros

Las construcciones que se encuentran en todo el eje de la Av. 10 de Agosto son a línea de fábrica, lo que genera barreras, por lo que el lote a intervenir pierde permeabilidad en su totalidad, ya que, las edificaciones que se encuentran cercanas poseen muros. Esta condición hace que el lote se encuentre encerrado y necesite permeabilidad visual y espacial (Mapa 30).



Mapa 30. Mapa de muros escala Macro

Elaboración propia.

5.3.4 Flujos

La mayor concentración de flujos se ubica cerca de las calles o vías principales las cuales cuentan con una longitud mayor a las otras. La Av. 10 de Agosto cuenta con el mayor flujo de personas pero que solo están de paso debido la carencia de espacios de permanencia o estancia. El único espacio de estancia en todo el eje de la avenida es el parque Julio Andrade Marín (Mapa 31).



Mapa 31. Mapa de Flujos escala Macro

Elaboración propia.

5.3.5 El peso del vacío

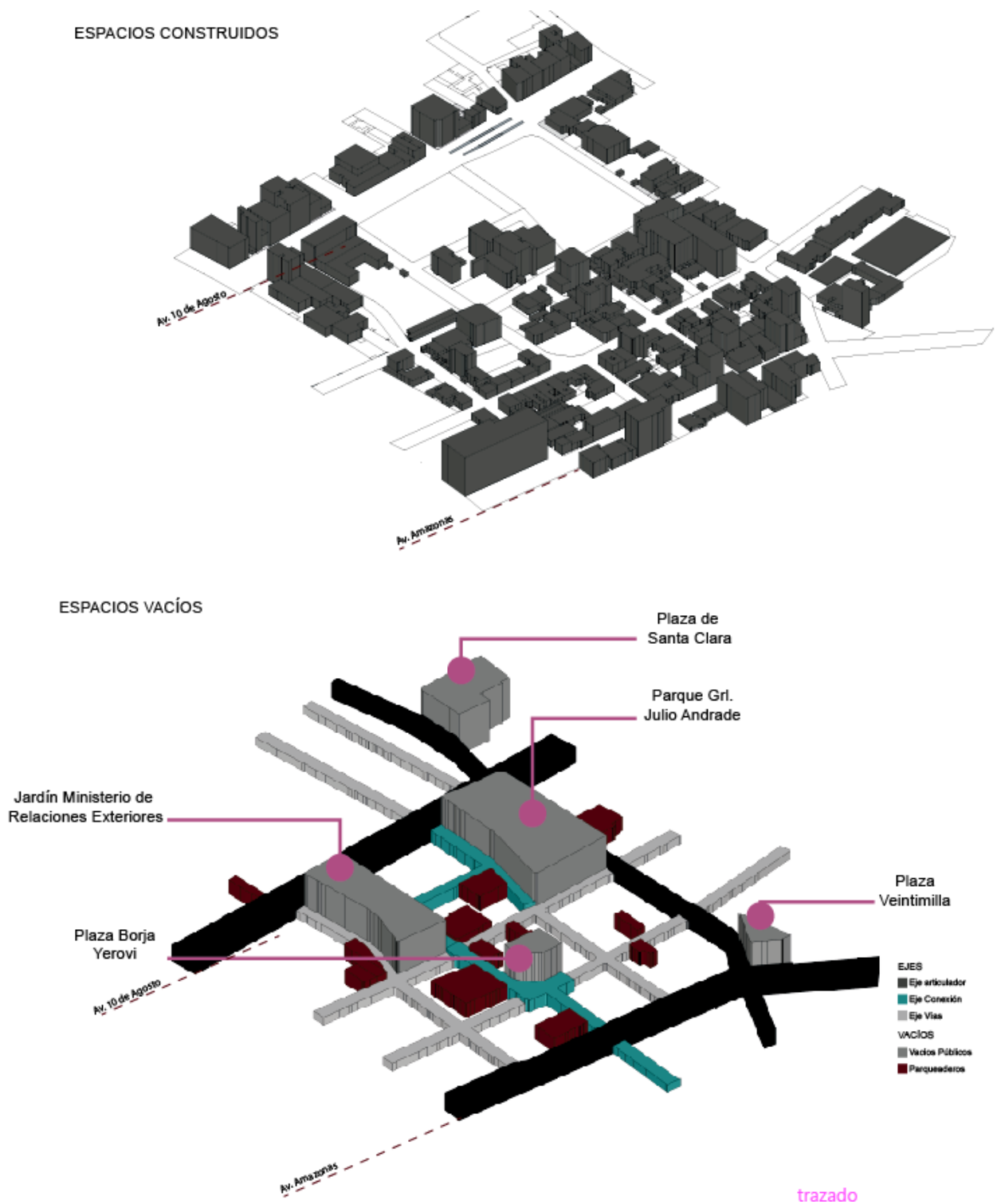
En el mapa 32 se puede observar lo consolidado que está el lugar y que pocos son los espacios vacíos que se pueden observar. El lote escogido se integra a los vacíos existentes lo cual le permite unir estos dos vacíos de gran tamaño en el sector, a la vez, que estos vacíos conectan con las vías principales del lugar.



Mapa 32. Mapa de Llenos y Vacíos escala Macro

Elaboración propia.

Esta relación entre lo construido y lo vacío, hace que los vacíos generados por el parque Julio Andrade Marín y el vacío generado por el jardín de la cancillería deban unirse con un proyecto articulador y de transición entre lo construido y lo vacío (Esquema 11).



Esquema 11. Espacios construidos versus espacios Vacíos

Elaboración propia.

5.4 Análisis Micro de Lote de Intervención

Realizado el análisis macro se reduce el área de estudio para obtener nuevos datos y más preciso del lote escogido. Los análisis que se realizan son:

- **Espacios estructurantes:** Indica las relaciones que tiene el lote con su entorno inmediato.
- **Ejes:** Los tipos de conexiones y relaciones que tiene el lote escogido.
- **Muros-Caminable:** Indica la permeabilidad del lugar y que tan caminable es el lugar.
- **Flujos:** Ayuda a entender la movilidad de las personas y sus lugares de concentración.
- **Escalas:** Indica las alturas de las edificaciones cercanas para poder entender si posee una escala peatonal, media o alta.

5.4.1 Espacios Estructurantes

El eje de la Av. 10 de Agosto en conjunto con los dos vacíos predominantes forman los vacíos del lugar, dichos vacíos pueden ser conectados por medio de espacios intermedios (Mapa 33).



Mapa 33. Mapa de espacios estructurantes escala Micro

Elaboración propia.

5.4.2 Ejes

El eje articulador ayuda a reactivar la Av. 10 de Agosto por medio de espacios que combinen el vacío con lo construido. El eje de conexión genera la continuidad de los espacios vacíos a través de un lote. La permeabilidad se genera para cruzar la manzana y tomar en cuenta al parque (Mapa 34).

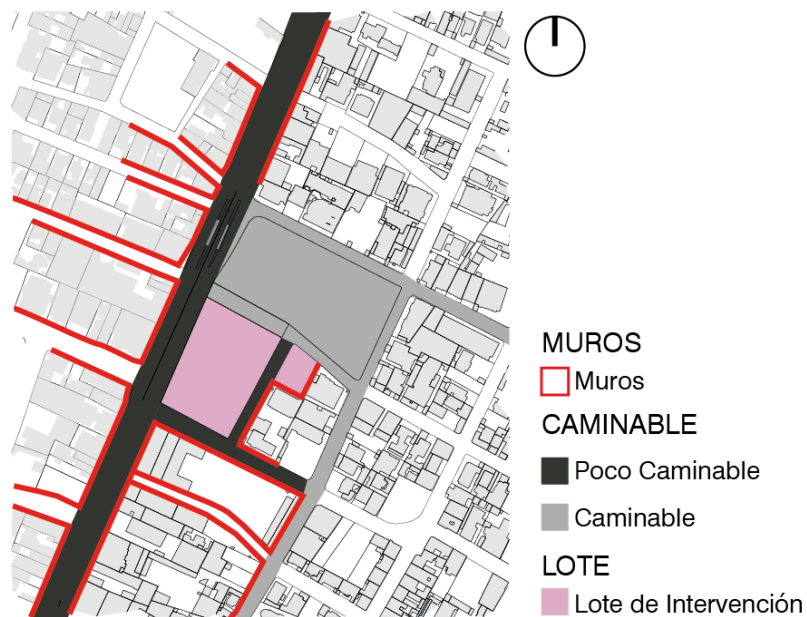


Mapa 34. Mapa de ejes escala Micro

Elaboración propia.

5.4.3 Muros – Caminable

La presencia de muros ha genera espacios pocos caminables debido a que no existe permeabilidad o lugares de estancia lo que no sucede con los espacios abiertos en donde la gente camina más libremente (Mapa 35).



Mapa 35. Mapa de Muros escala Micro

Elaboración propia.

5.4.4 Flujos

Donde existen más flujos vehiculares mejor es el flujo peatonal. Se puede notar que la mayor cantidad de flujos peatonales es en el parque por lo cual los espacios abiertos ayudan a la movilidad peatonal (Mapa 36).

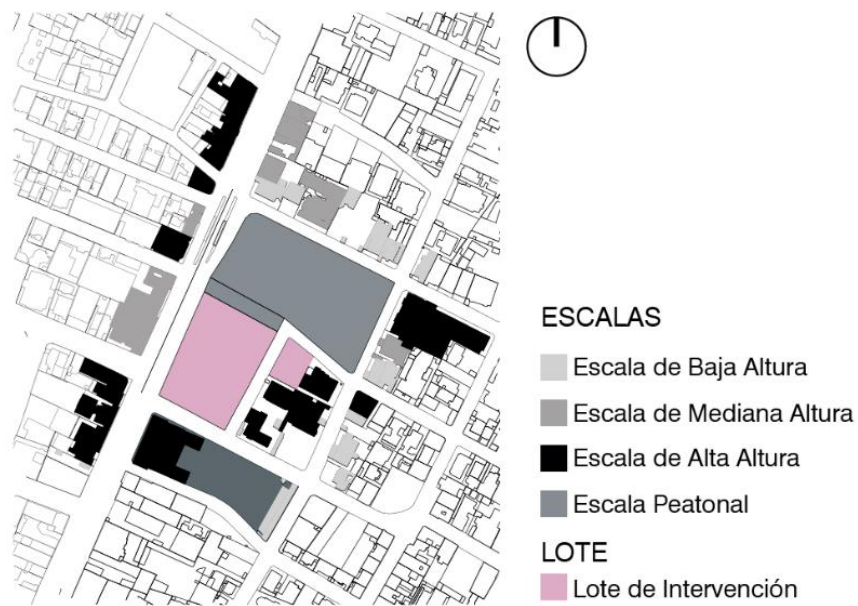


Mapa 36. Mapa de Flujos escala Micro

Elaboración propia.

5.4.5 Escalas

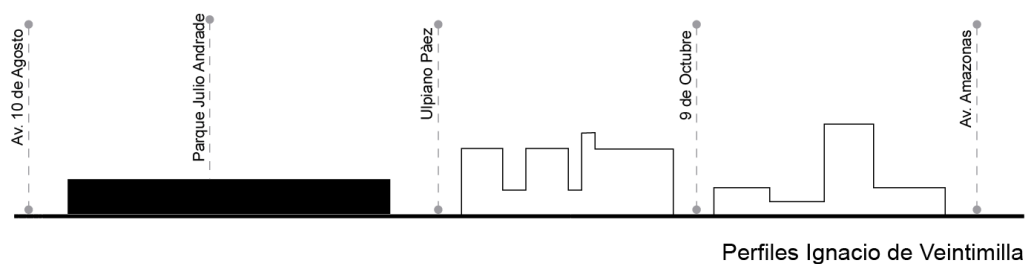
Una escala alta predomina en la Av. 10 de Agosto lo cual no produce espacios peatonales a “la altura de los ojos”. Falta de espacios de escala peatonal y espacios intermedios que proporcionen lugares de encuentro y estancia dentro del lugar (Mapa 37).

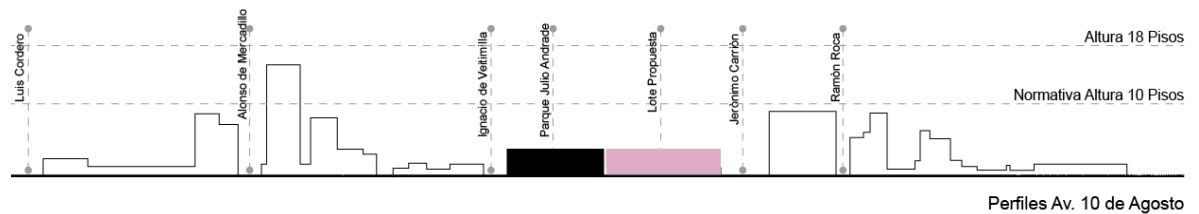


Mapa 37. Mapa de escalas de edificaciones escala Micro

Elaboración propia.

Los perfiles de la calle Ignacio de Veintimilla es casi uniforme y se puede notar la presencia del vacío del parque como un elemento que da contraste a lo construido, lo mismo pasa con los perfiles de la A. 10 de agosto donde las alturas son mayores, pero se puede observar como el lote escogido y el parque tienen una relación directa (Esquema 12).





Esquema 12. Esquema de perfiles de edificaciones en calles principales

Elaboración propia.

5.5 El bloque abierto

Para poder generar porosidad y espacios vacíos se utiliza como conceptos teóricos los principios y características obtenidas del libro “Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010”, en donde se habla como el bloque lineal aislado rompe la configuración de las manzanas y genera espacios libres caminables (López de Lucio, 2013). Este tipo de implantación y volumetría cuenta con ciertas características que se las toma en cuenta para generar la implantación del proyecto las cuales son:

- La negación de la manzana cerrada: Esto evita que la edificación se la realice en la totalidad del lote y se genere una ruptura de las manzanas para generar espacios vacíos.
- El bloque lineal extenso y estrecho: Esta configuración permite que el lote libere espacio para que se lo aproveche para generar espacios públicos y áreas verdes.
- El edificio como objeto aislado: Al tener el edificio aislado posee sus cuatro fachadas aisladas y en contacto con su entorno.

- Ruptura de los límites urbanos: La ruptura de la manzana tradicional ayuda a que se generen manzanas caminables.
- Espacio público generoso: Con la configuración de varias edificaciones lineales se pretende aumentar la proporción entre espacio edificado y espacio público, en donde, en las ciudades puede existir entre un 80 a un 85 por ciento de espacio construido y únicamente el sobrante como espacio vacío, la configuración que se menciona ayuda a obtener entre un 50 a 60 por ciento de espacio abierto (López de Lucio, 2013).
- Carta de Atenas: Implementar los cuatro puntos de la carta que son: circular, trabajar, habitar y recrearse.

Con estas características se puede obtener edificaciones que liberen la mayor cantidad de espacio para destinarlo a espacio público. Como se puede observar en la imagen 2, en la parte superior es lo que pasa comúnmente en las ciudades donde el lote es aprovechado en su totalidad y el espacio público queda solo en calles y aceras, mientras que, en la parte inferior se observa cómo se libera el espacio público y la acera se fusiona con el lote.

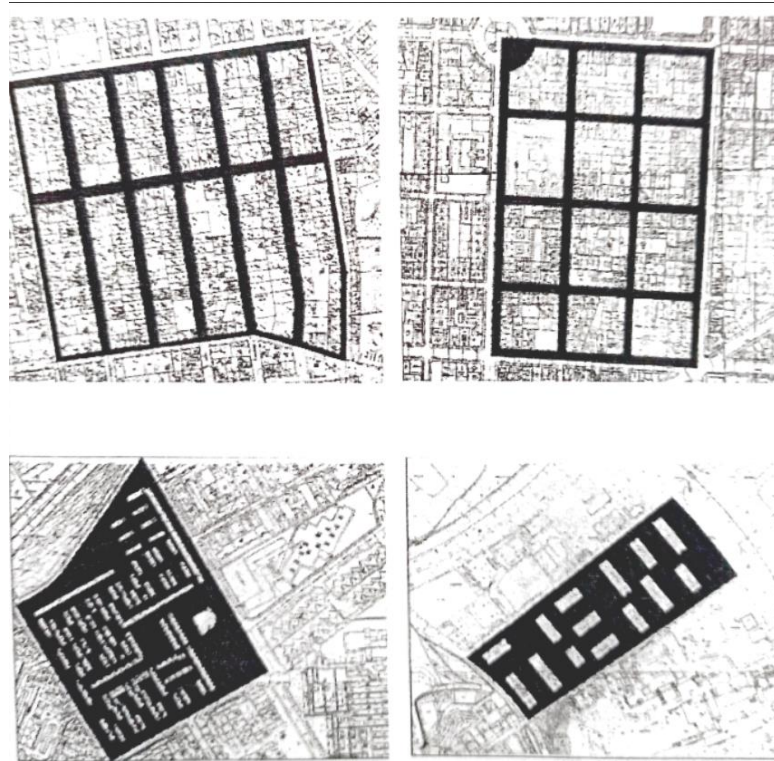


Imagen 2. Imagen comparación de manzanas completas versus manzanas porosas

Obtenido del libro Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010

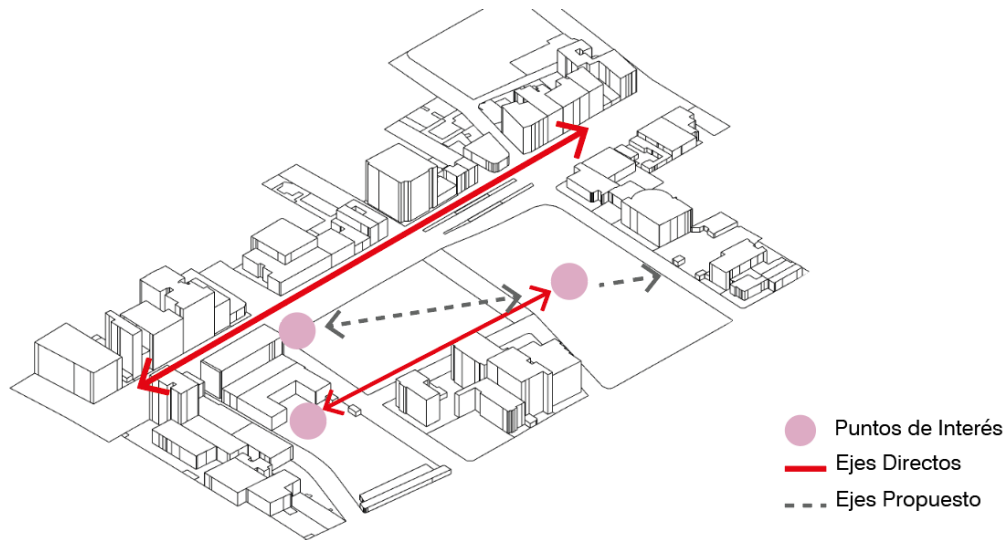
5.6 Intenciones generales del proyecto

La idea del proyecto se realizó de acuerdo a seis parámetros que ayudan a comprender las bases del proyecto y los puntos de rumbo: ejes estructurantes, vacíos, permeabilidad, escalas, verde en altura y unificar el espacio público.

5.6.1 Ejes Estructurantes

Se determinan los ejes principales que responden al contexto. Estos ejes son el eje articulador de la Av. 10 de Agosto que ayuda a coser esta avenida importante con el proyecto, el eje de conectividad de espacios vacíos es una conexión directa para unificar estos espacios a la vez que se genera un eje diagonal para unir la avenida con el parque, para

finalizar se propone un eje secundario para poder cruzar la manzana. Estos ejes determinan la forma del proyecto.



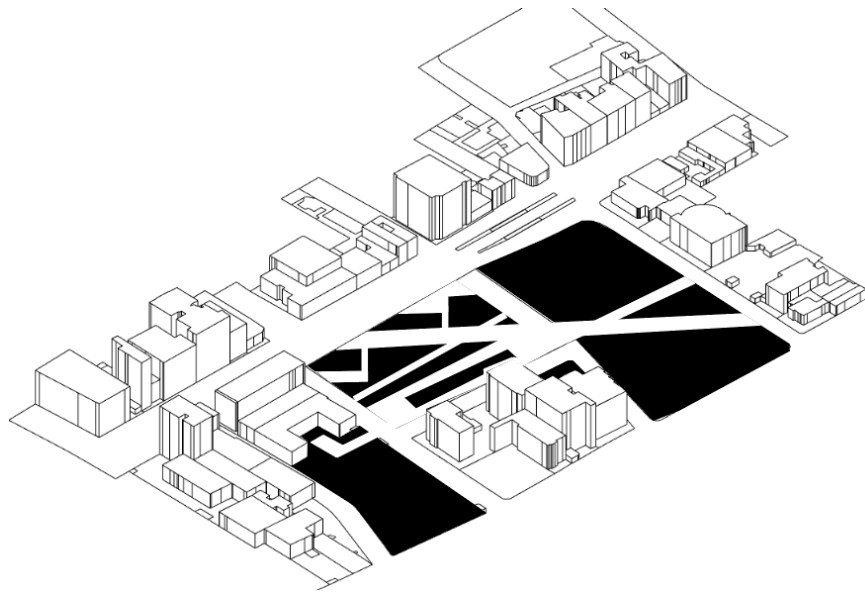
Esquema 13. Definición de ejes estructurantes

Elaboración propia.

5.6.2 Vacíos

Se plantea generar dos tipos de vacíos; los vacíos estructurantes y los vacíos contenidos.

Los vacíos estructurantes son los que guían a puntos de interés y generan la forma de la volumetría mientras que, los vacíos contenidos son aquellos que poseen una escala menor y tienen un carácter más privado. Estos vacíos ayudan a que se eviten las barreras visuales; a la vez que, el vacío funciona como espacio de recreación y estancia, creando relaciones interior – exterior. La formación de estos vacíos hace que este elemento sea parte de la composición y no un sobrante de la forma.



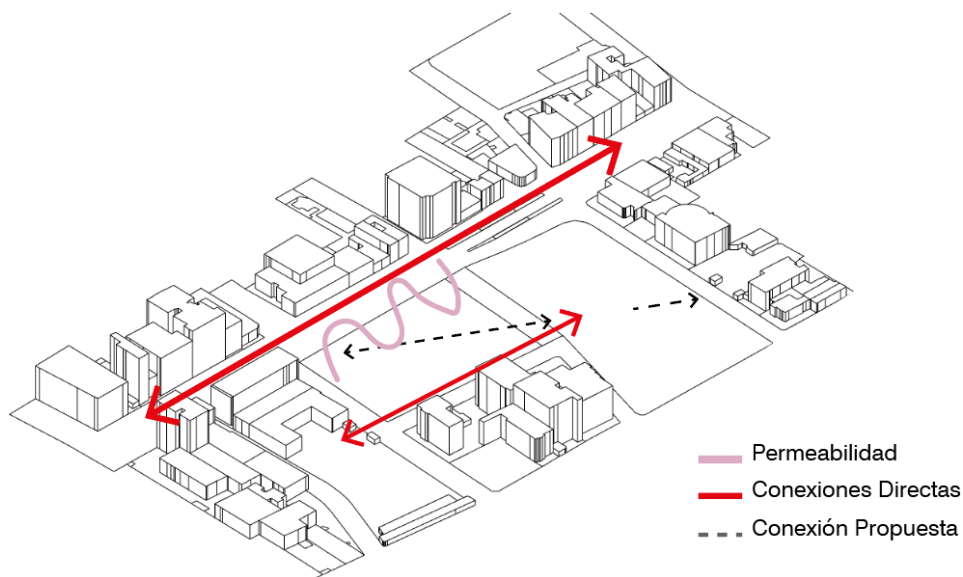
Esquema 14. Definición de espacios vacíos

Elaboración propia.

5.6.3 Permeabilidad

Generar conexión entre los vacíos a través de circulación y espacios vacíos; los volúmenes propuestos deben reforzar la dirección de los ejes estructurantes para poder direccionar a los puntos de interés del proyecto, a la vez, que la volumetría no genere un muro en la Av. 10 de Agosto.

La permeabilidad en planta baja es muy importante bajo la primicia de dar prioridad a los peatones y lograr una ciudad más transitable. La misma permite “ver, experimentar y analizar todos los detalles visuales y captar hasta las informaciones más sutiles que escuchamos. De esta manera, los paseos se hacen más interesantes y significativos, el tiempo pasa más rápido y las distancias parecieran acortarse.” (Gehl J. , 2010).



Esquema 15. Definición de permeabilidad y de conexiones

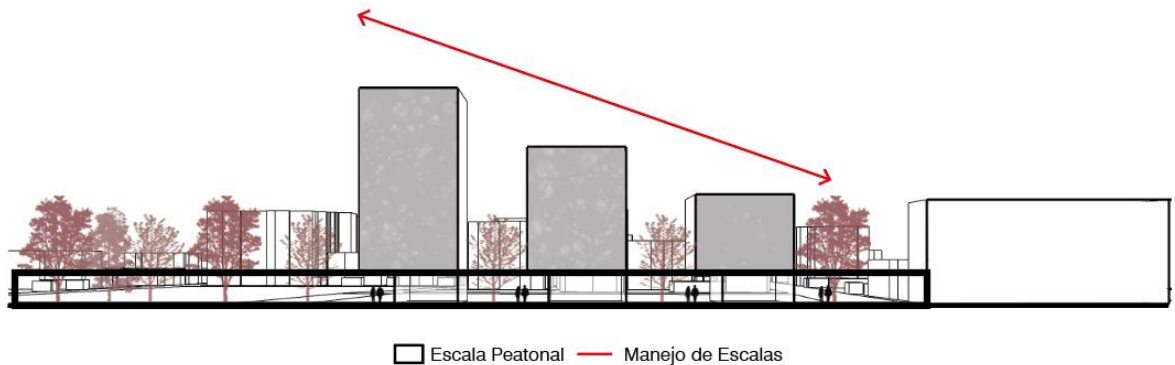
Elaboración propia.

5.6.4 Escalas

El manejo de escalas se lo realiza en función a la calle o avenida más cercana a la volumetría. Por eso, la volumetría cercana a la Av. 10 de Agosto posee una escala de ciudad con volúmenes que van de los seis pisos a los doce pisos de manera escalada; mientras que en los volúmenes cercanos a las calles secundarias tienen una escala media con alturas que no pasan los cinco pisos. Además, se genera un volumen contenido con una escala baja para generar mayor privacidad y cercanía con los equipamientos propuestos.

Se mantiene una escala a “la altura de los ojos” en las costuras con la Av. 10 de Agosto generando espacios de estancia y también se genera sustracciones en la volumetría para generar espacios cubiertos abiertos de carácter público lo que ayuda a generar cohesión social y un atractivo que tendrá el espacio público generando que las veredas entren en el proyecto. Este tipo de escala también se replica en los otros volúmenes a través de plazas de

bienvenida antes de entrar en contacto con la volumetría y con espacios cubiertos abiertos a doble altura. Este tipo de escala, además, le otorga al usuario un sentido de apropiación del lugar y la sensación de “ojos en la calle” que para Jan Gehl, representa un efecto de seguridad y comodidad en el espacio público (Gehl J. , 2010).

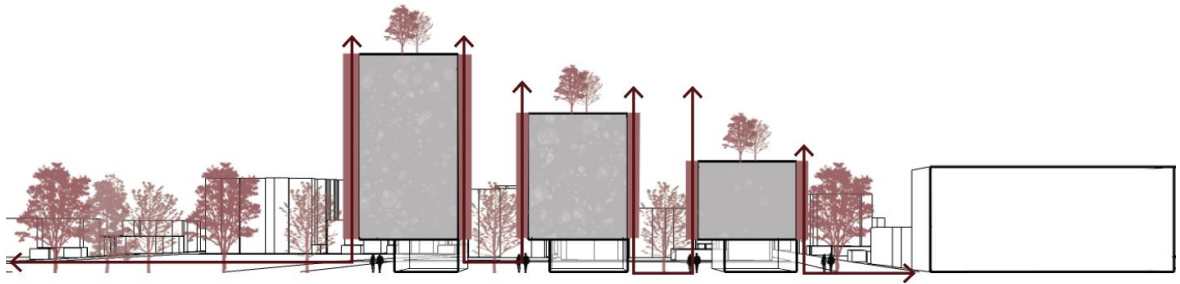


Esquema 16. Manejo de escalas

Elaboración propia.

5.6.5 Verde en Altura

Al estar cerca de dos espacios vacíos verdes el proyecto debe poseer esta característica y no solo en generar espacios abiertos con vegetación, sino que, la implementación de fachadas verdes para dar la sensación de que estos espacios verdes suben y forman parte de la volumetría; por lo cual la fachada verde se entiende como jardineras que formen parte de la composición de las fachadas y no jardines verticales. Estos jardines marcan las circulaciones, los espacios de estancia y diferencian los espacios públicos y privados en las viviendas.

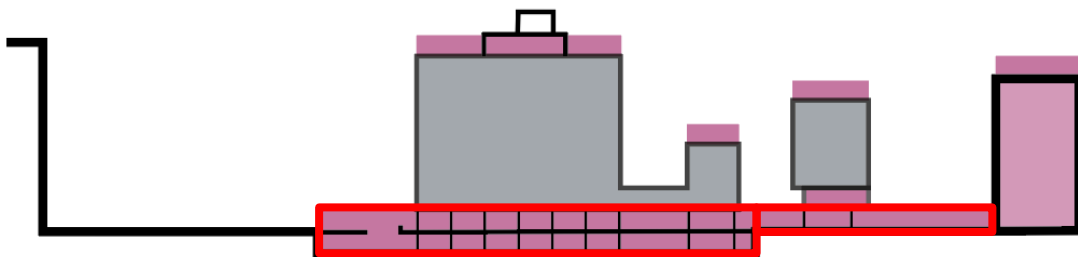


Esquema 17. Manejo de vegetación en altura

Elaboración propia.

5..6.6 Unificar el Espacio Público

La cercanía del parque Julio Andrade Marín da la posibilidad de generar una extensión del mismo hacia el proyecto y que llegue hasta el jardín de la cancillería por lo cual, se propone generar la extensión del parque en dos niveles para aprovechar el desnivel existente en el lote. La primera conexión directa a través de espacios verdes como continuación del parque y la segunda generar un parque de carácter semi público contenido en el desnivel. Generando estos dos espacios se crea un espacio público con dos características espaciales.



Esquema 18. Manejo de espacio público en dos niveles

Elaboración propia.

5.7 Definición de Usos

A partir del análisis del contexto y de la definición de intenciones generales del proyecto: se establece el tipo de infraestructura necesaria a desarrollar y la definición de los servicios que brinda la misma.

Como se expuso en el Capítulo 4 “Densificación y Habitabilidad”, la vivienda debe estar en contacto con otras actividades para que pueda funcionar de manera correcta y con el análisis realizado se pudo observar que las condiciones para vivir en el sector no son las óptimas debido a que no existe mixticidad de usos y los espacios públicos son escasos. Esto muestra la necesidad de proponer un espacio que acoja las viviendas, estableciendo tipologías que permitan tener diferentes usuarios y equipamiento que brinde un complemento a esta vivienda.

Se plantea entonces un proyecto de uso mixto que mezcle la implementación de vivienda con equipamientos y que se complementen entre sí. El proyecto unifica diferentes tipos de equipamientos, el espacio público con la vivienda. De esta forma se puede tener un proyecto que responda a los cuatro puntos presentados en la carta de Atenas: circular, trabajar, habitar y recrearse.

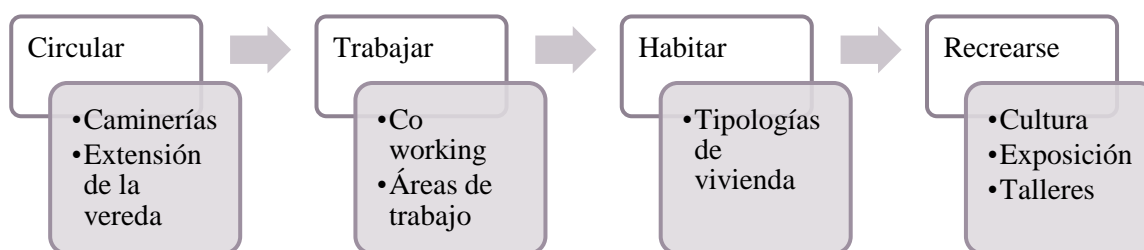


Gráfico 4. Actividades expuestas en la Carta de Atenas

Elaboración propia.

Para poder ver que equipamiento resulta mejor en el lote, luego de tener cuatro puntos en específico, se toma en cuenta que la unidad mínima de intervención es el barrio y con esta escala se toma dos elementos que son: equipamientos de escala barrial y espacio público de encuentro. El primero son los equipamientos básicos con los que deberá contar cada barrio y contará con una cantidad mínima de equipamientos que satisfaga al barrio. El segundo hace referencia al uso de parques, plazas, pasajes y escalinatas arraigadas al tejido urbano que funcione como espacios de encuentro de calidad (IMPU, Quito Visión 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad, 2018).

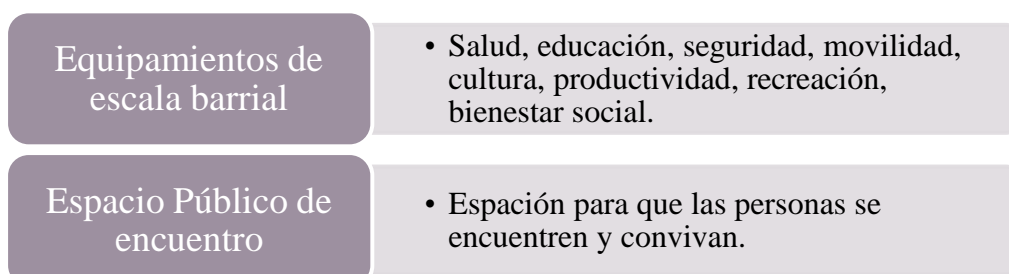


Gráfico 5. Tipos de equipamientos de escala barrial

Elaboración propia, resumido de (IMPU, Quito Visión 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad

Dentro de esto se puede utilizar el equipamiento cultural por su cercanía a los jardines de la cancillería y al parque Julio Andrade Marín y según el libro “(IMPU, Quito Visión 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad”, los equipamientos culturales de escala barrial son: biblioteca de barrio y centro de arte. Además, se propone un lugar para brindar información sobre el lugar como es una infoteca.

Capítulo 6: Desarrollo del Objeto Arquitectónico

En este capítulo, los conceptos generales vistos en el capítulo anterior se materializan dando forma al objeto arquitectónico, por lo tanto, se explican los procesos de creación de las variables: forma, volumen, función y espacio, y como estas moldean el proyecto y su relación interior-exterior, generando calidad de vida urbana.

6.1 Desarrollo de la Implantación

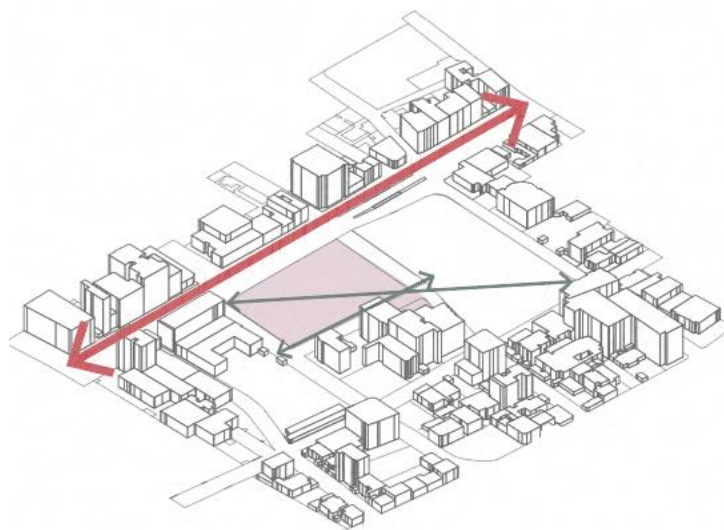
Como base para el proyecto, se propone crear espacios vacíos de calidad que generen vínculos entre las funciones y el espacio público, ya que la reflexión para un proyecto relacionado con la vivienda, es la incidencia del espacio público dentro de la configuración de la forma, ya que, el espacio público es donde se producen las relaciones entre las personas y se genera apropiación del lugar. El reto radica en generar estos vacíos como espacios que formen parte de la composición y sean los que direccionen el proyecto generando la mayor cantidad de espacio libre dentro del lote. Este espacio vacío debe generar cohesión social y relaciones con la función propuesta a la vez que se generan plantas bajas activas.

Partiendo del sub tema 5.6 “Intenciones generales del Proyecto”, donde se observan los lineamientos de generar vacíos, permeabilidad, manejo de escalas y tratamiento del espacio público descritos por Jan Gehl; se unifican los lineamientos para generar una implantación que responda a las mismas y fortalezcan los principios de densificación y habitabilidad expuesto en el capítulo 4.

El lote presenta una condición poli direccional por lo cual se opta por manejar ejes principales que organizan el proyecto dando la sensación de orden. Para reforzar estos ejes y el dinamismo que genera su condición se opta por el uso de sistemas lineales. Estos

sistemas refuerzan los ejes, generan dirección y producen la sensación de movimiento y ritmo (Baker, 1997).

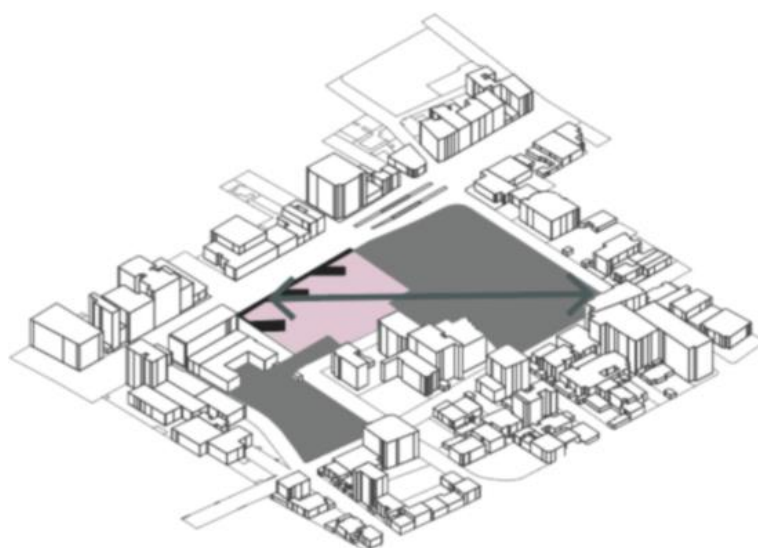
Los ejes ayudan al proyecto a conectar directamente la Av. 10 de Agosto con el parque a la vez que se produce la conexión directa de los vacíos por medio del lote que funciona como transición.



Esquema 19. Definición de ejes ordenadores para la implantación

Elaboración propia

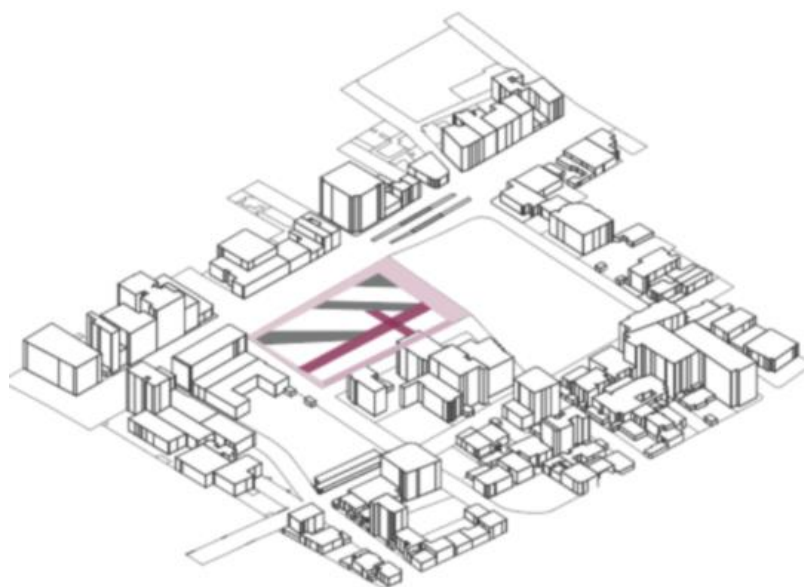
Con los ejes definidos se procede a general las costuras de dos tipos: Costura Urbana y Costura de los espacios vacíos existente con el proyecto. La costura urbana se genera en la Av. 10 de Agosto para que ese eje se unifique con el lote a través de espacios de estancia, se lo toma como una extensión de la vereda. El segundo tipo de costura se lo realiza a través de espacios abiertos como extensiones del verde en donde se propone plazas con actividades culturales.



Esquema 20. Definición de costuras urbanas y de vacíos

Elaboración propia

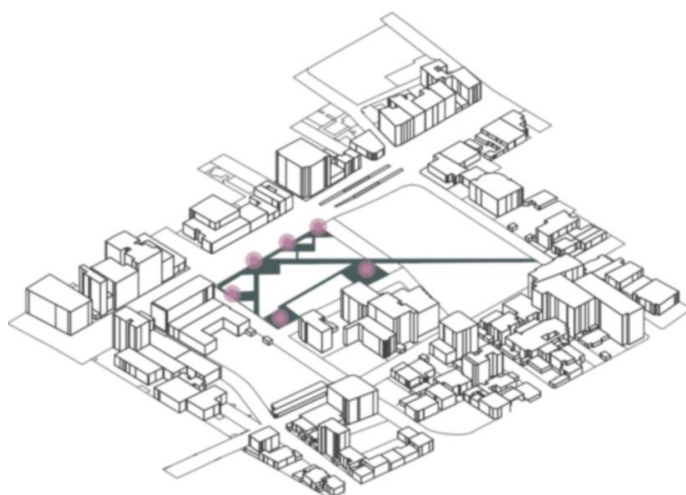
Para tomar el vacío como elemento compositivo se lo piensa desde la implantación para generar los vacíos que predominan en el proyecto. Estos vacíos surgen de los ejes antes mencionados y también generan dirección en el proyecto. La característica de estos espacios es de estancia y áreas verdes.



Esquema 21. Definición de espacios vacíos para la implantación.

Elaboración propia

Desde la Av. 10 de Agosto se genera una movilidad directa hacia el parque lo cual unifica el espacio de la avenida con el proyecto y el parque, mientras que en sentido longitudinal se plantea una movilidad indirecta que recorre y une las volumetrías a través de espacios vacíos de estancia. Estos vacíos son jardines dentro de los volúmenes.



Esquema 22. Definición de la movilidad dentro del proyecto

Elaboración propia

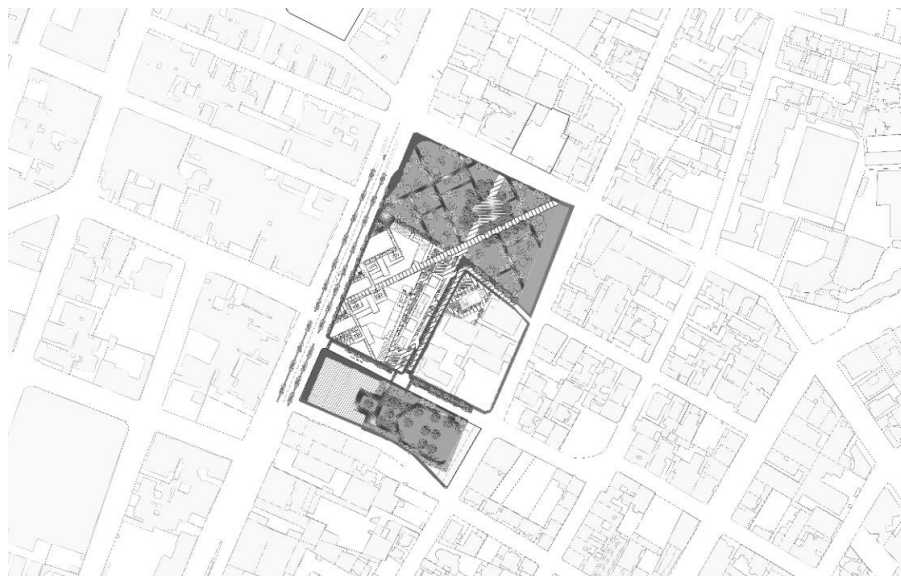
Para que el parque comience a entrar en el proyecto se plante que los espacios vacíos generados sean arborizados y dependiendo la disponibilidad son áreas verdes.



Esquema 23. Definición de espacios verdes en la implantación

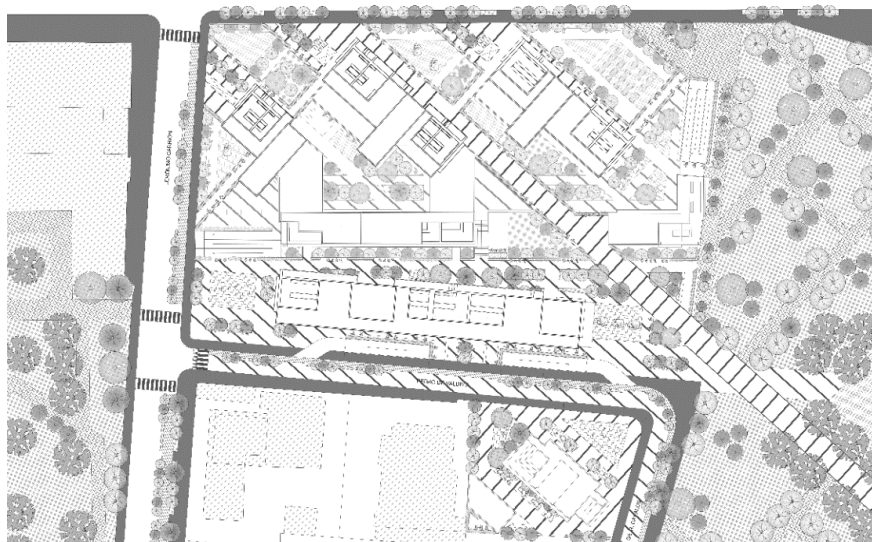
Elaboración propia

Unificando todas estas características tenemos la implantación final en donde el vacío predomina y se tiene un juego de llenos y vacíos, contrastando con la morfología del lugar en donde el lote es ocupado en su totalidad.



Planimetría 1. Implantación con contexto inmediato

Elaboración propia

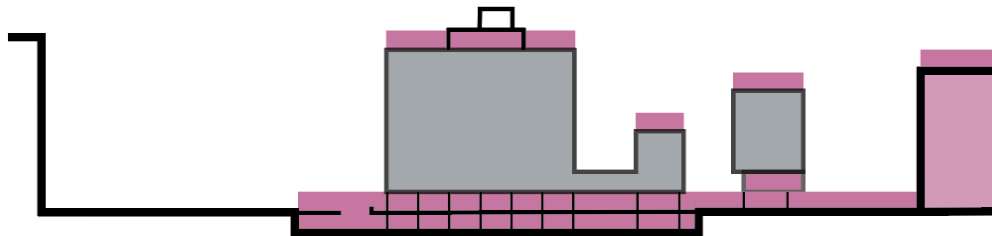


Planimetría 2. Implantación del proyecto

Elaboración propia

6.2 Desarrollo de la Volumetría

Para el desarrollo volumétrico se toma en cuenta la importancia de tener mixticidad de usos, por lo que se divide al volumen en tres partes principales las cuales son equipamientos en planta baja, vivienda y terraza accesible. Con esta zonificación principal se entiende claramente las funciones que desempeña el volumen.



Esquema 24. División de actividades en los volúmenes

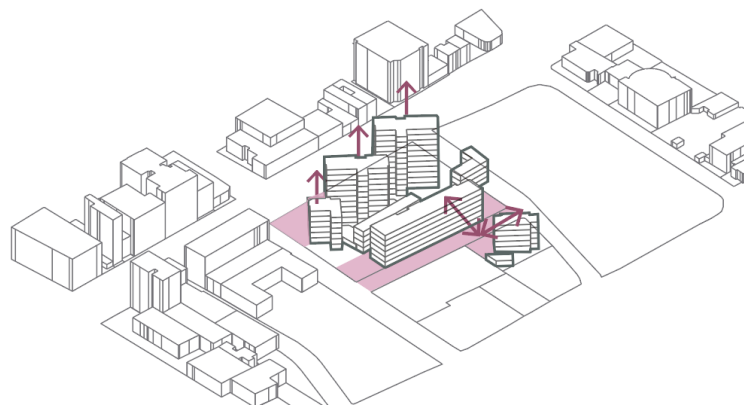
Elaboración propia

Para poder crear las diferentes sensaciones y que la volumetría sea adecuada en cuanto a altura se toma en cuenta su calle o avenida más cercana para así poder tener un juego de alturas en el proyecto. Los volúmenes que se encuentran cerca de la Av. 10 de Agosto aumentan su altura de manera creciente, empezando por un volumen de seis pisos (bloque a) luego con un volumen de nueve pisos (bloque b) y terminando con un volumen de 12 pisos (bloque c) cerca del parque, ya que, la proporción del parque es generosa para tener un volumen de esa escala.

En la calle Pedro de Valdivia, para generar una dirección que vaya del jardín de la cancillería hasta el parque y viceversa se propone un volumen longitudinal (bloque f) de

escala media, 6 pisos. Dentro de esta configuración volumétrica se encuentra un volumen (bloque d) contenido de escala baja.

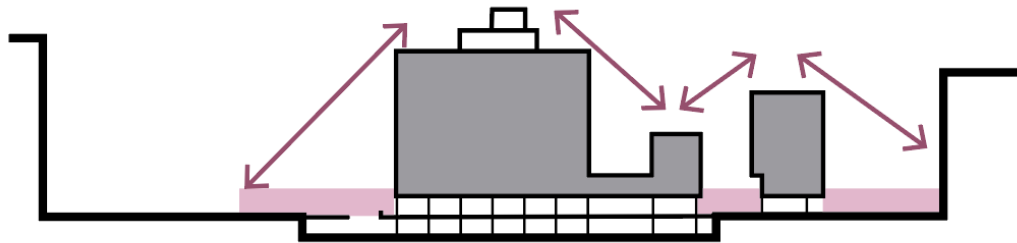
El volumen e se lo ubica alado del parque para generar actividades y posee una escala baja. Se termina con un volumen que mantiene la dirección de los primeros tres de escala baja que direcciona hacia el parque.



Esquema 25. Manejo de escalas en los Volúmenes

Elaboración propia

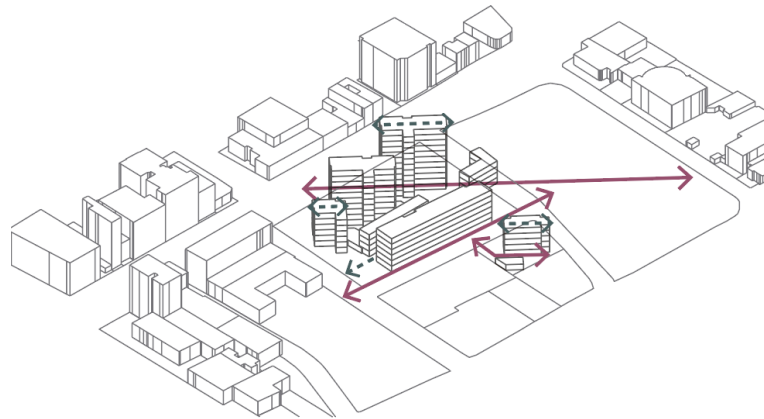
Este juego de escalas ayuda a que el usuario tenga diferentes sensaciones mientras recorre el proyecto y para poder contemplar las volumetrías antes de cada bloque se genera un espacio vacío de escala peatonal.



Esquema 26. Manejo de escalas en corte

Elaboración propia

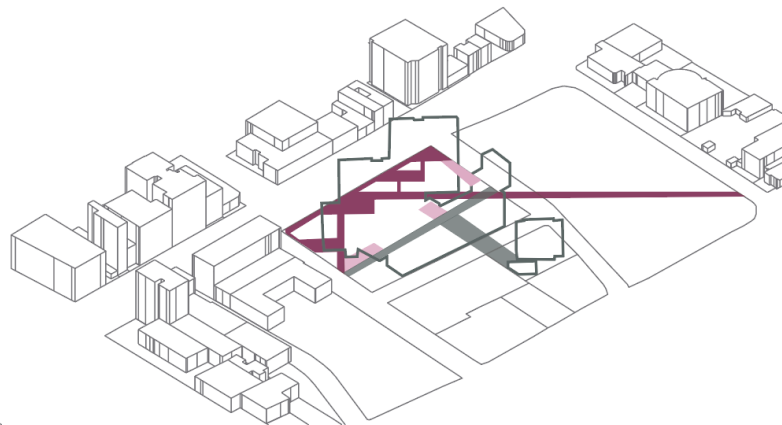
Las direcciones de los ejes responden a los ejes propuestos en la implantación para que direccionen y guíen hacia espacios y lugares de interés dentro del proyecto. Por lo cual, los bloques A, B y C se orientan hacia el parque para que así este elemento esté presente durante todo el recorrido por la Av. 10 de Agosto, además que, los volúmenes separados generan permeabilidad en la avenida. El Bloque F es paralelo a la calle Pedro de Valdivia debido a que así direcciona y conecta hacia los dos espacios vacíos colindantes. Los volúmenes D y E poseen una dirección rectilínea para conectar los espacios vacíos propuestos. Para finalizar el volumen G posee una dirección igual a los volúmenes A, B, y C con el objetivo de direccionar, tanto a los usuarios como visualmente hacia el parque.



Esquema 27. Direcciones de los volúmenes

Elaboración propia

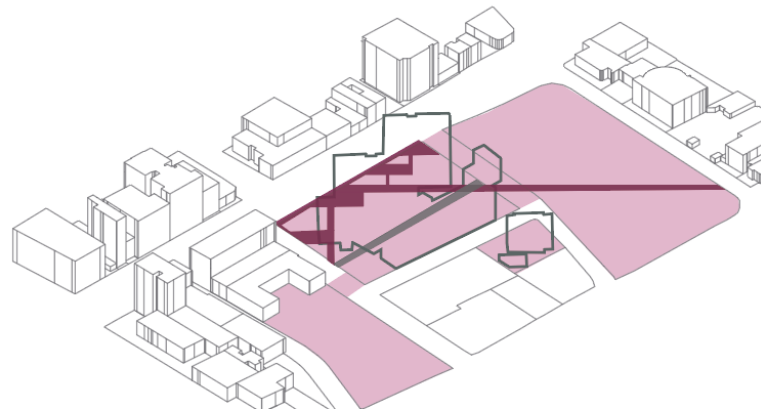
Para poder generar una unión entre los bloques se plantean puentes que conecten los tres primeros volúmenes y un eje que recorre todo el proyecto, a su vez, los espacios vacíos conectan el resto de bloques por medio de caminerías y espacios verdes.



Esquema 28. Unificación de los volúmenes en planta baja

Elaboración propia

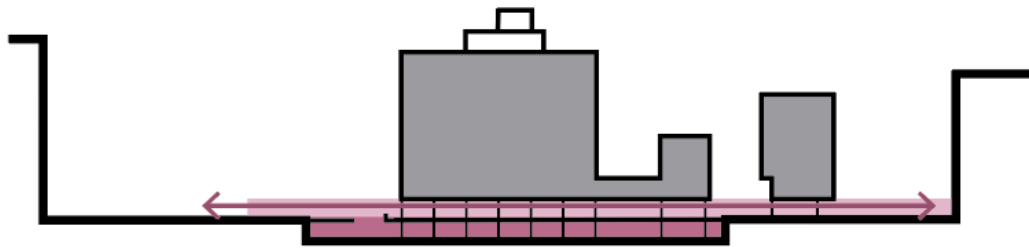
Usando el desnivel existen se propone que el espacio público se lo maneje en dos niveles, el primero el nivel +/- 0.00 es el que une la Av. 10 de Agosto con el proyecto haciendo que la vereda entre en la propuesta y los usuarios puedan recorrer la misma. El segundo nivel es el - 3.50 en donde se genera un espacio semipúblico debido a su condición y la forma en la que se relaciona con el primer nivel es a través de relaciones verticales.



Esquema 29. Espacio Público en el nivel +/- 0.00

Elaboración propia

Generados estos dos tipos de niveles el nivel +/-0.00 unifica todo el proyecto debido a que se conecta con todos los espacios propuestos en el mismo nivel, mientras que, el desnivel ayuda a que el espacio público continúe y se mantenga la idea de unificar los espacios.



Esquema 30. Manejo de dos niveles de espacio público

Elaboración propia

6.2.1 Elementos que conforman los volúmenes

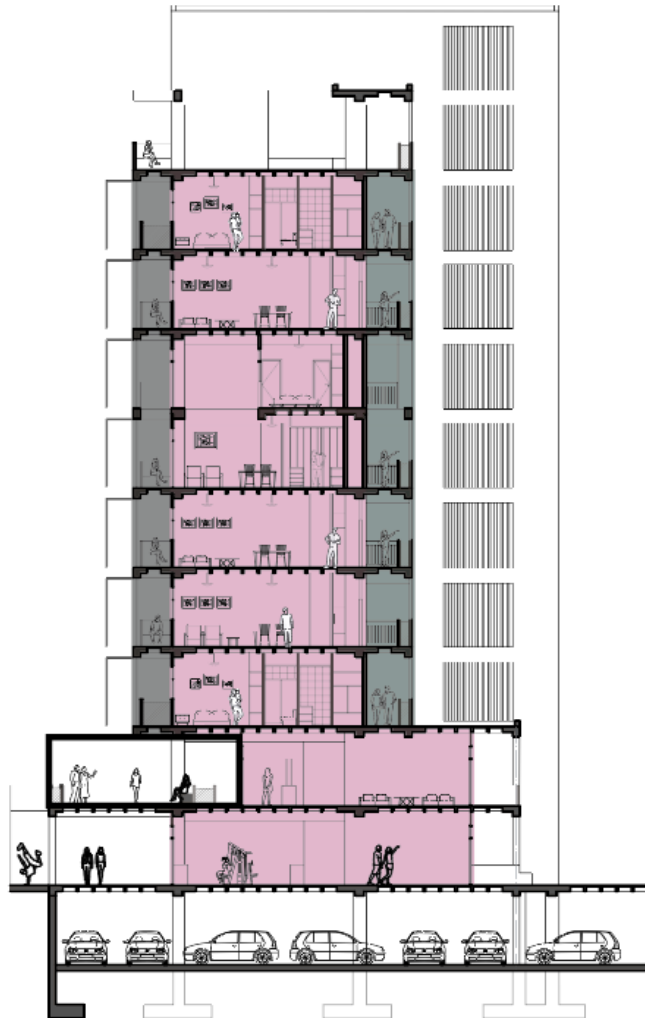
Para una fácil comprensión de la volumetría se planteó cuatro elementos esenciales en todos los volúmenes los cuales son: circulación, equipamiento, viviendas y terrazas.

Se toma muy en cuenta la circulación debido a que por su contexto de estar cerca de un parque el movimiento es un concepto que se lo ve directamente, por lo cual, todas las circulaciones son vistas para mantener esta noción en el proyecto. Estas circulaciones están conectadas visualmente con el espacio exterior para que así desde afuera se pueda notar este elemento.

El equipamiento, por estar directamente relacionado con el espacio público, es transparente y tiene permeabilidad visual, a diferencia de la vivienda, que conforma un solo elemento con llenos y vacíos. Para finalizar la terraza es abierta con vegetación en altura y para reforzar el elemento de la circulación, en la terraza se usa una cubierta en la parte de la circulación que marca todo el elemento.

Ne los bloques de vivienda se puede notar claramente los elementos antes mencionados con la incorporación de un elemento más, el balcón. Este elemento genera

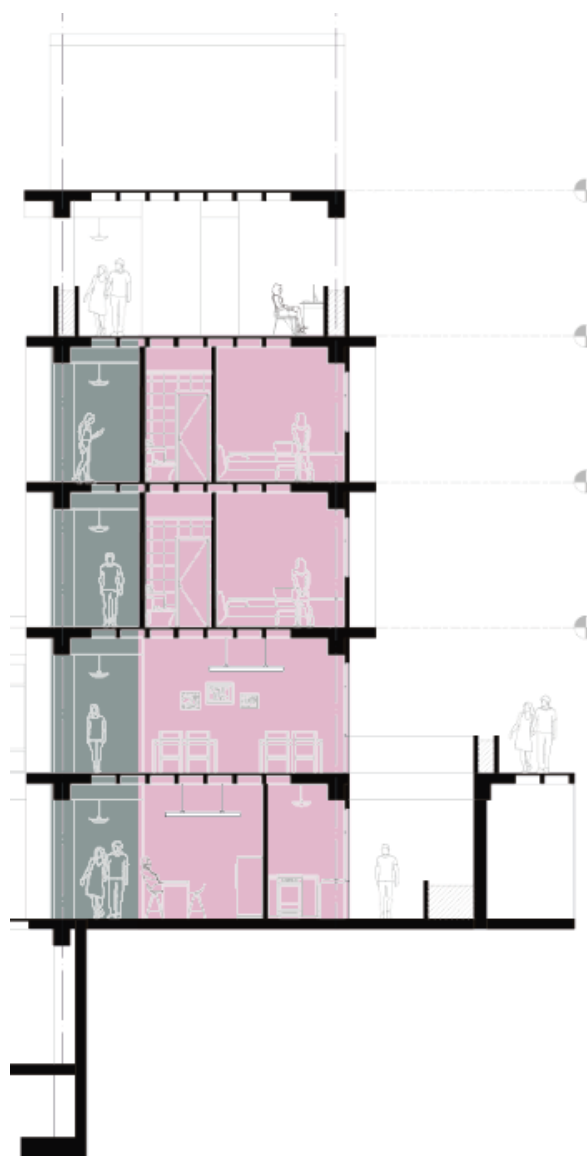
espacios cubiertos abiertos en cada vivienda y se relacionan visualmente con el espacio público propuesto (Esquema 31).



Esquema 31. Zonificación de espacios en corte

Elaboración propia

Mientras que los bloques que no poseen viviendas como los equipamientos (bloque e y g) o la residencia universitaria (bloque d) solo tienen marcada la circulación y la función (Esquema 32).



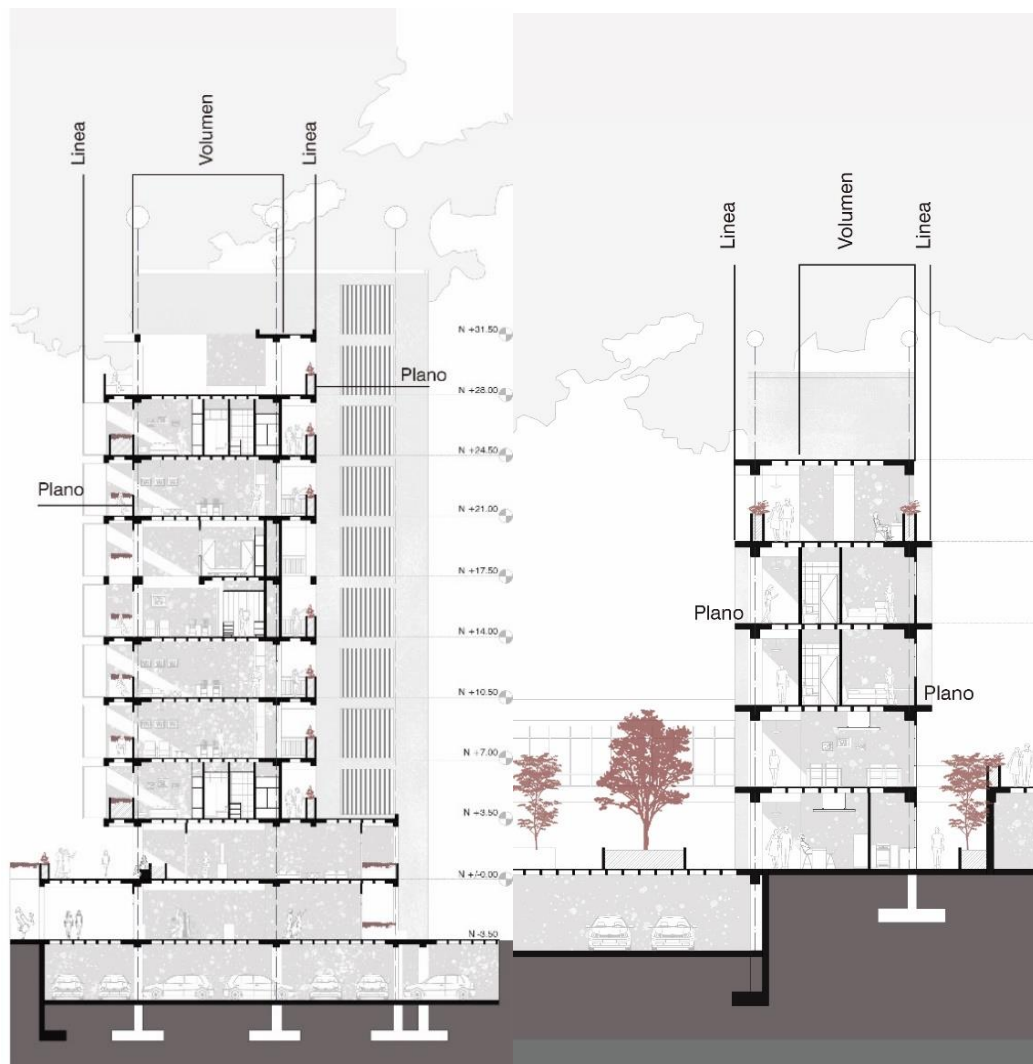
Esquema 32. Zonificación de espacios en corte bloque D

Elaboración propia

6.2.2 Diseño de Fachada

Para el diseño de las fachadas se toma en cuenta los elementos básicos de la composición los cuales son la línea, el plano y el volumen. Estos tres elementos están presentes en las fachadas de los volúmenes.

El uso de la línea en la fachada es para tener un primer plano ligero para quitar masa del volumen. El plano se lo toma como segundo plano para dar profundidad en la fachada, este elemento corresponde a los antepechos sólidos de hormigón visto. El volumen es la parte central o nuclear de la volumetría en donde se desarrolla la función de los bloques. Con esta composición se da un orden a los volúmenes (Esquema 33).



Esquema 33. Manejo de elementos en fachadas. Izquierda Bloques A, B, C, F. Derecha bloques C, D y G.

Elaboración propia

6.3 Desarrollo Funcional

En base al sub tema 5.7 “Definición de Usos”, se establecen los espacios necesarios para llevar a cabo las actividades de equipamiento y vivienda, generando así el siguiente programa arquitectónico.

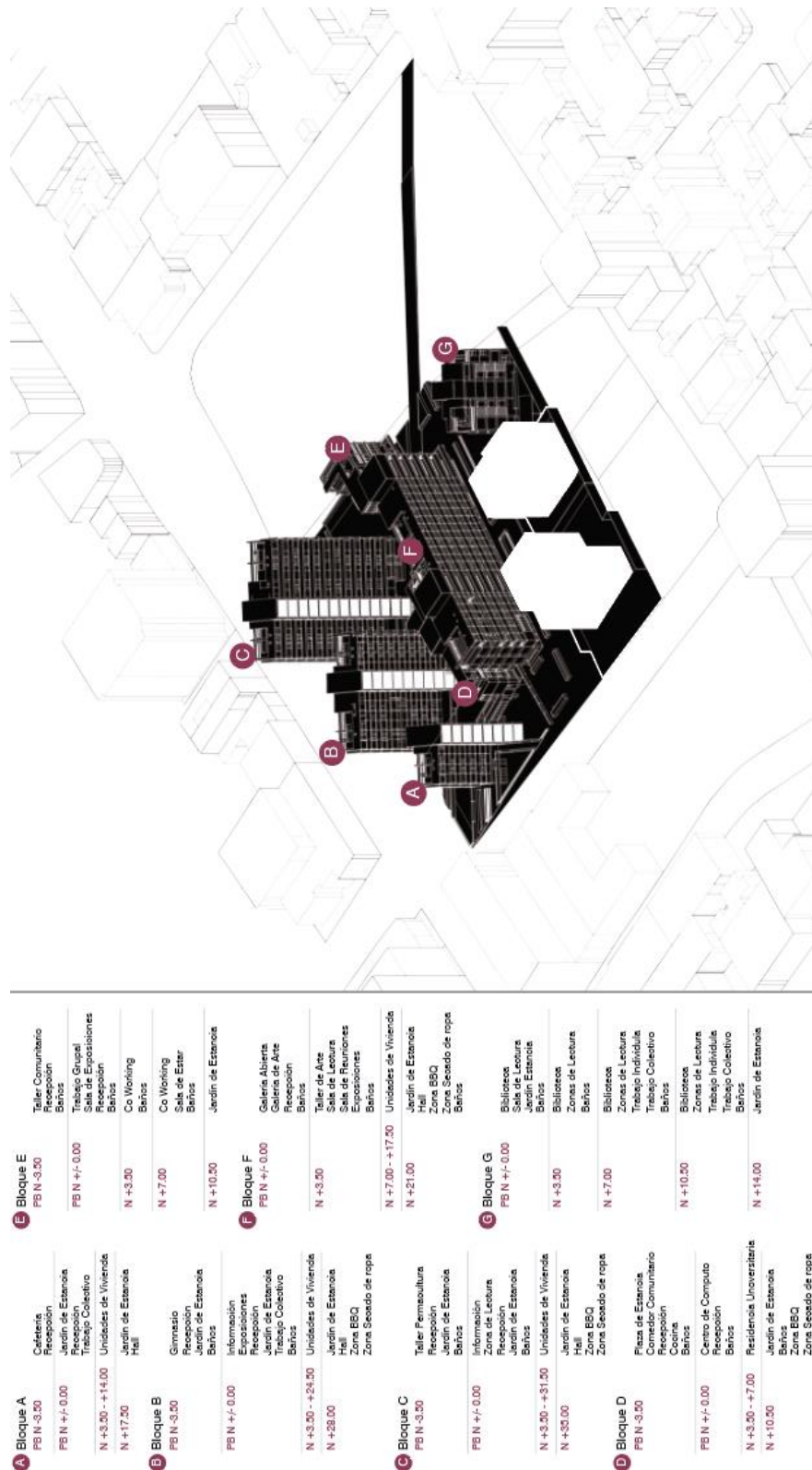


Ilustración 5. Programa Arquitectónico por bloques

Elaboración propia

Como se puede observar en la Ilustración 5, se realiza un desglose de todas las actividades que componen el proyecto y como estas actividades se desarrollan en cada bloque. De esta forma se puede determinar que, las actividades que componen el equipamiento se encuentran en los dos primeros niveles del proyecto y que los niveles restantes son para las viviendas y la terraza. Esta diferenciación de actividades se hace para que la vivienda tenga privacidad y este separado de las actividades públicas y colectivas.

Para establecer el lugar del programa arquitectónico, se toma en cuenta la relación de las actividades con la accesibilidad de cada espacio, para poder clasificarlo en público, semi público y privado. De esta manera obtenemos que, las actividades que forman los equipamientos, deben ubicarse en los primeros dos niveles de los volúmenes y con relación directa a los espacios abiertos, teniendo un carácter público, mientras que, actividades como circulaciones de la vivienda y terraza accesible deben tener límites de accesibilidad, por lo tanto, poseen un carácter semi público; por último, las actividades de cada tipología de vivienda tienen un acceso restringido por lo tanto tienen un carácter privado.

Se ubicaron las distintas áreas en función de las relaciones con los espacios abiertos y en la privacidad que involucra la implementación de viviendas. De esta manera, los equipamientos como: recepciones, áreas de exposición, baños, trabajo colectivo, galerías de arte, biblioteca y co working, se las ubica en el nivel +/- 0.00 debido a que se encuentran en contacto directo con el espacio público propuesto y existente, además, estos espacios se encuentran relacionados directamente con la Av. 10 de Agosto y las calles aledañas.

Por otro lado, las actividades que se encuentran en el nivel - 3.50, a pesar de estar separadas se las unifica por medio de conexiones como escaleras y rampas para generar la conexión con el espacio público propuesto en el nivel +/- 0.00. Las actividades que se

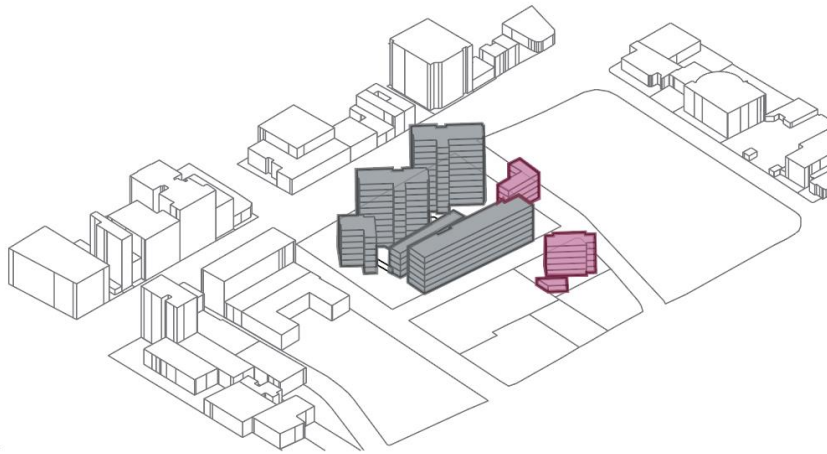
encuentran en este nivel forman parte del equipamiento y son: cafetería, restaurante, jardines de estancia, área de permacultura, espacios de enseñanza y baños.

Una vez dividido el equipamiento se procede a tener el área privada de los bloques, los cuales albergan las diferentes tipologías de viviendas. Para poder tener una relación con el contexto cada bloque posee su espacio semi público que corresponde a la circulación, la cual conecta a cada una de las viviendas mientras que el usuario puede observar su alrededor.

Por último, en cada terraza de los volúmenes se genera una terraza accesible que posee jardines en altura, estancias, las cuales sirven para poder observar y contemplar y áreas comunales como áreas BBQ y áreas de secado de ropa.

6.3.1 Zonificación

Se les caracterizo a los volúmenes dependiendo de sus relaciones contextuales, de esta manera se estableció que, Los volúmenes que se encuentran directamente con el parque Julio Andrade Marín son solo equipamientos como el co working (bloque e) y la biblioteca (bloque g), mientras que el resto de las volumetrías son de uso mixto que combinan el equipamiento con la vivienda (bloques a, b, c, d y f) (Esquema 34).



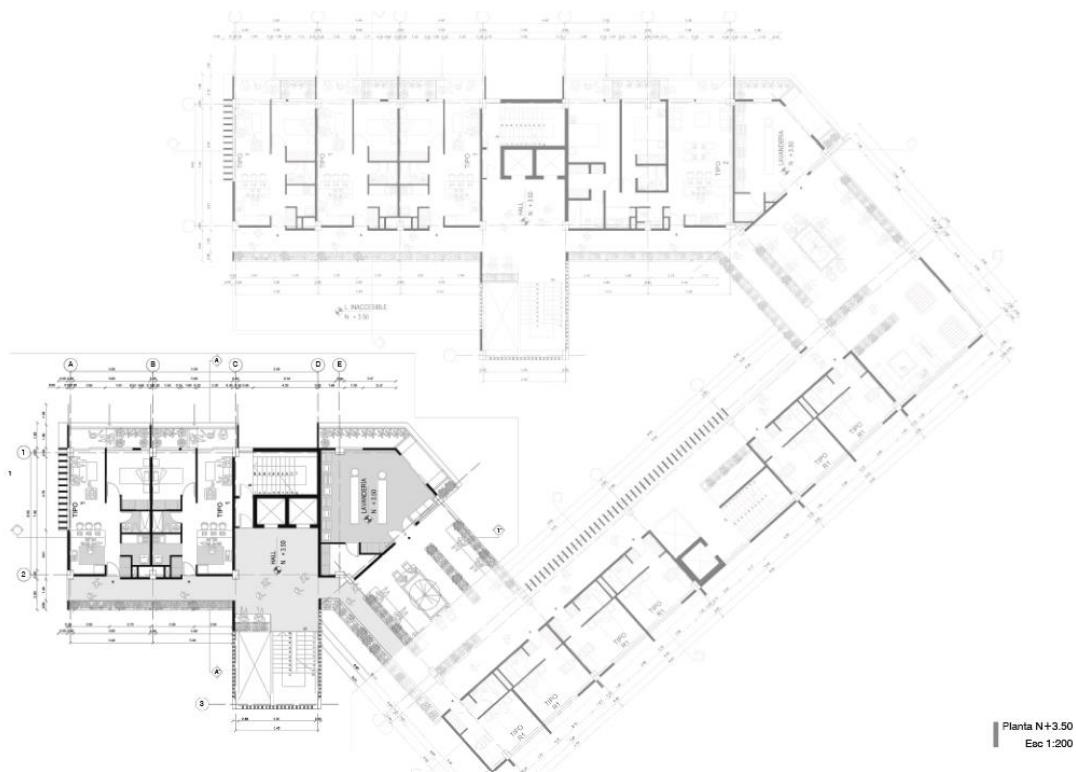
Esquema 34. Zonificación por usos

Elaboración propia

6.3.1.1 Bloque A

Como se pudo observar anteriormente, la distribución funcional se divide en tres: equipamiento, vivienda y terraza accesible, con este criterio el bloque A posee equipamiento en los dos primeros niveles destinados a actividades de recreación, información y estancia; mientras que en los niveles superiores se encuentran las tipologías de vivienda uno, dos y tres, distribuidas de diferentes formas en los pisos superiores. Para terminar, la terraza accesible se encuentra en el último nivel el mismo que sirve para estancia y contemplación.

Dentro de la composición, se puede notar con claridad la circulación y la función dentro del bloque (Planimetría 3).



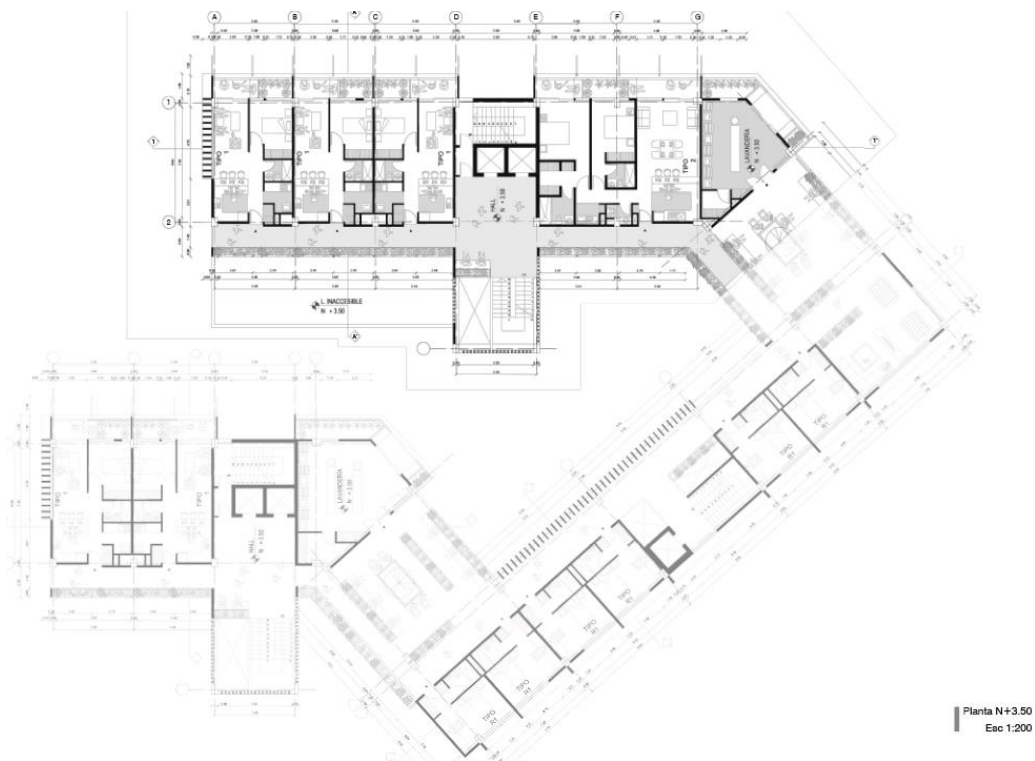
Planimetría 3. Planta Bloque A N +3.50

Elaboración propia

6.3.1.2 Bloque B

Siguiendo con la configuración funcional ya establecida, el bloque B cuenta con sus dos primeros pisos destinadas a equipamientos de recreación, información y acondicionamiento físico. En la parte superior se encuentran distribuidas de diferentes formas las tipologías uno, dos y tres. Y para finalizar la terraza accesible cuenta con áreas de estancia, contemplación y zonas comunales como baños, zonas de secado y área BBQ.

Para poder comprender mejor la zonificación este bloque cuenta con su circulación bien definida por un costado del volumen el cual conecta con los diferentes espacios del mismo (Planimetría 4).



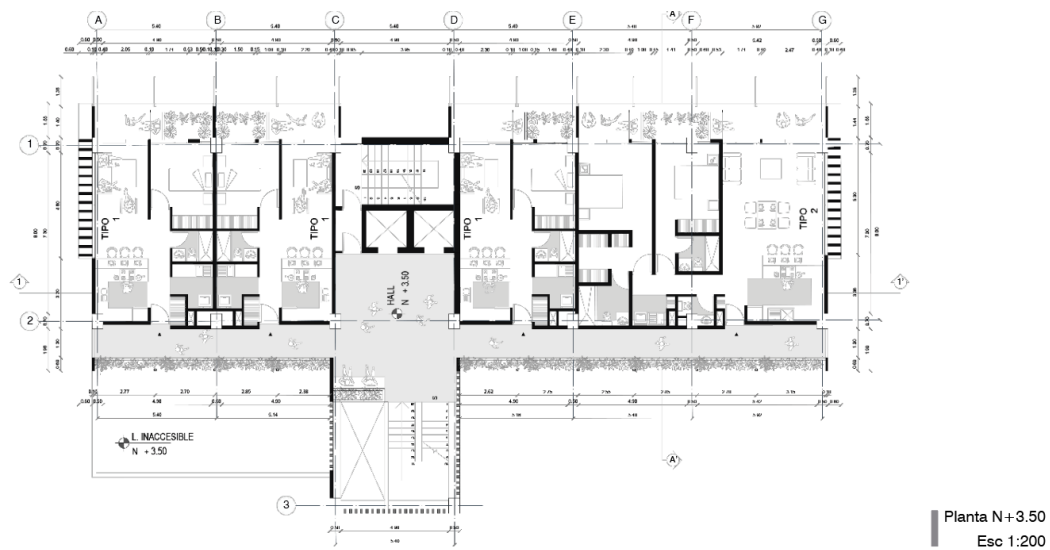
Planimetría 4. Planta Bloque B N +3.50

Elaboración propia

6.3.1.3 Bloque C

Con configuración funcional ya establecida, el bloque C contiene sus dos primeros pisos destinadas a equipamientos de recreación, información y enseñanza. En la parte superior se hallan distribuidas de diferentes formas las tipologías uno, dos y tres. Y para finalizar la terraza accesible cuenta con áreas de estancia, contemplación y zonas comunales como baños, zonas de secado y áreas BBQ.

Este bloque, como los dos anteriores, cuenta con su circulación bien definida por un costado del volumen el cual conecta con los diferentes espacios del mismo (Planimetría 5).



Planimetría 5. Planta Bloque C N +3.50

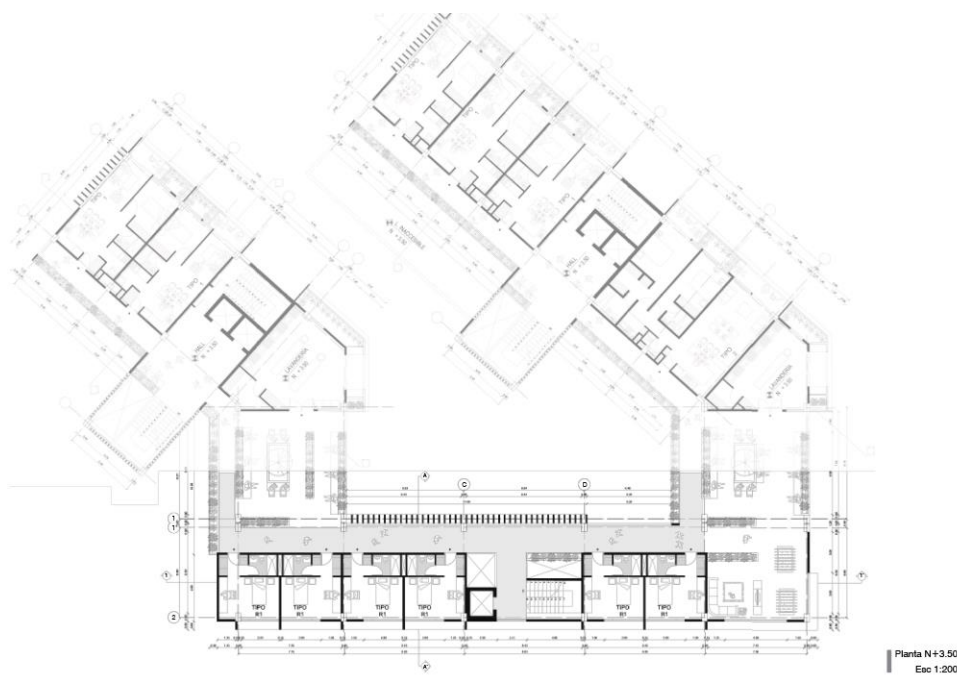
Elaboración propia

La unión de los equipamientos de los bloques A, B, y C, forman la infoteca destinada para el lugar.

6.3.1.4 Bloque D

Este volumen, al igual que los otros, posee sus dos primeras plantas para equipamiento de trabajo colectivo, estancias y restaurante; mientras que, en sus dos pisos superiores se distribuyen las residencias universitarias, las cuales poseen un espacio de estancia comunal en el lado derecho de la volumetría. Así mismo, la composición responde a las actividades que se realizan por lo cual la circulación es un elemento notorio dentro de la volumetría.

Este volumen se conecta con los volúmenes A, B y C por medio de un espacio de transición que es un espacio abierto y con vegetación en altura (Planimetría 6).



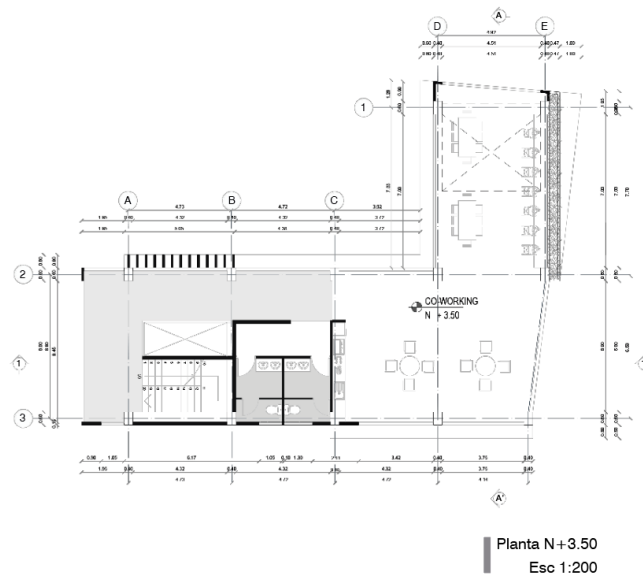
Planimetría 6. Planta Bloque D N +3.50

Elaboración propia

6.3.1.5 Bloque E

Como se estableció en el sub tema 6.3.1 “Zonificación”, los volúmenes que están más cerca al parque son destinados a equipamiento sin vivienda. Es por esto que este volumen cuenta con actividades de trabajo colectivo, cafetería, zonas de estancia y terraza accesible.

Así mismo, la circulación es un elemento importante por lo que se la ubica a un extremo del bloque para que pueda ser vista (Planimetría 7).

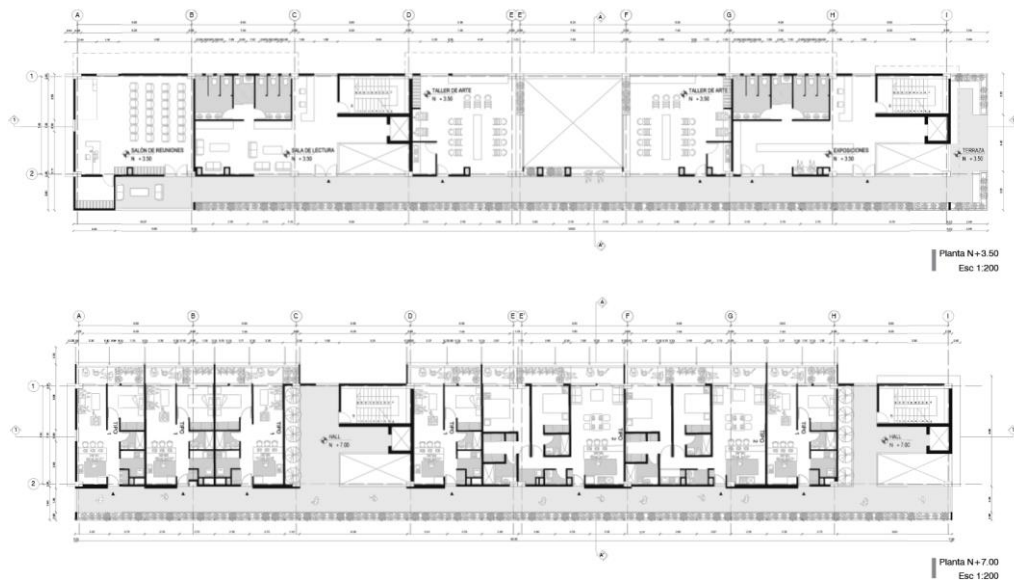


Planimetría 7. Planta Bloque E N +3.50

Elaboración propia

6.3.1.6 Bloque F

Este bloque posee sus dos primeros niveles destinado a actividades culturales como es: galerías de arte, talleres de arte, zonas de lectura, baños y un auditorio. En los pisos superiores cuenta con las viviendas de las tipologías uno, dos y tres; finalizando con la terraza accesible que posee jardines en altura, zonas de secado y baños (Planimetría 8).



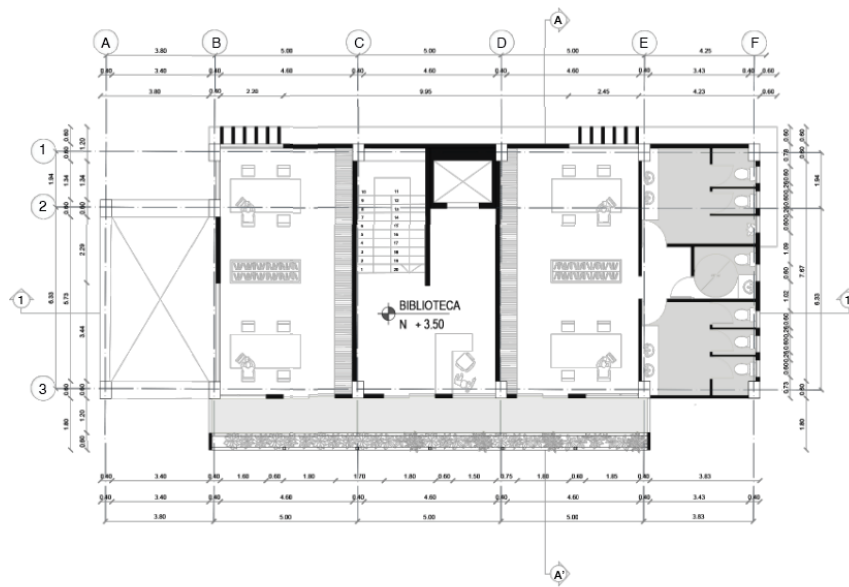
Planimetría 8. Planta Bloque F N+3.50 y N +7.00

Elaboración propia

6.3.1.7 Bloque G

Con lo visto en el sub tema 6.3.1 “Zonificación”, este volumen por su cercanía con el parque es solo equipamiento sin viviendas. Por esta razón este volumen contiene actividades relacionadas con la biblioteca como: áreas de lectura, áreas de libros, recepciones, áreas de trabajo colectivo e individual; se finaliza con una terraza accesible con jardines en altura.

Así mismo, la circulación es un elemento importante por lo que se la ubica a un extremo del bloque para que pueda ser vista (Planimetría 9).



Planta N+3.50
Esc 1:200

Planimetría 9. Planta Bloque G N +3.50

Elaboración propia

6.3.2 Cuadro de Áreas

Las áreas despedadas para cada elemento del programa se puntualizan en la siguiente tabla:

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total	
A	PB N - 3.50	Cafetería	1	50.99	50.99	17	17	
		Recepción	1	9.56	9.56	5	5	
	PB N +/- 0.00	Jardín de Estancia	1	100.63	100.63	12	12	
		Recepción	1	9.56	9.56	5	5	
		Trabajo Colectivo	1	103.53	103.53	19	19	
	N +3.50 - +14.00	Unidades de Vivienda						
		Tipo 1	4	50.82	203.28	2	8	
		Tipo 2	3	103.57	310.71	3	9	
		Tipo 3	0	155.84	0	4	0	
	N +17.50	Jardín de Estancia	1	128.66	128.66	16	16	
		Hall	1	21.5	21.5	5	5	
		Circulación Vertical	6	24	144			
		Circulación General	6	50	300			
	Total				808.66	1382.42	88	96

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total	
B	PB N - 3.50	Gimnasio	1	91.05	91.05	8	8	
		Recepción	1	9.6	9.6	5	5	
		Jardín de Estancia	1	182.42	182.42	30	30	
		Baños	1	26.32	26.32	6	6	
	PB N +/- 0.00	Información	1	39.64	39.64	10	10	
		Sala de Espera	1	27.56	27.56	8	8	
		Exposiciones	1	55.26	55.26	12	12	
		Recepción	1	9.6	9.6	5	5	
		Jardín de Estancia	1	76.53	76.53	8	8	
		Trabajo Colectivo	1	88.5	88.5	18	18	
		Baños	1	26.32	26.32	8	8	
	N +3.50 - +24.50	Unidades de Vivienda						
		Tipo 1	8	50.82	406.56	2	16	

		Tipo 2	10	103.57	1035.7	3	30
		Tipo 3	2	155.84	311.68	4	8
	N +28.00	Jardín de Estancia	1	198.67	198.67	32	32
		Hall	1	18.59	18.59	5	5
		Zona BBQ	1	17.02	17.02	8	8
		Zona Secado de Ropa	1	36.12	36.12	2	2
		Baños	1	5.87	5.87	2	2
		Circulación Vertical	9	24	216		0
		Circulación General	9	79.41	714.69		0
Total				648.89	2764.04	80	121

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total	
C	PB N -3.50	Taller Permacultura	1	104.33	104.33	26	26	
		Recepción	1	9.6	9.6	5	5	
		Jardín de Estancia	1	156.81	156.81	13	13	
		Baños	1	25.81	25.81	8	8	
	PB N +/- 0.00	Información	1	72.06	72.06	10	10	
		Zona de Lectura	1	48.15	48.15	17	17	
		Recepción	1	9.5	9.5	5	5	
		Jardín de Estancia	1	91.45	91.45	12	12	
	N +3.50 - +35.00	Unidades de Vivienda						
		Tipo 1	10	50.82	508.2	2	20	
		Tipo 2	14	103.57	1449.98	3	42	
		Tipo 3	4	155.84	623.36	4	16	
	N +38.50	Jardín de Estancia	1	249.51	249.51	20	20	
		Hall	1	11.52	11.52	4	4	
		Zona BBQ	1	15.33	15.33	8	8	
		Zona Secado de Ropa	1	27.67	27.67	3	3	
		Baños	1	6.26	6.26	2	2	
		Circulación Vertical	11	24	264			

		Circulación General	11	79.41	873.51		
Total				685.21	3523.1	62	119

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total
D	PB N -3.50	Plaza de Estancia	1	51.06	51.06	10	10
		Comedor Comunitario	1	64.31	64.31	28	28
		Recepción	1	9.71	9.71	5	5
		Cocina	1	59.5	59.5	6	6
		Baños	1	24.65	24.65	7	7
	PB N +/- 0.00	Centro de Computo	1	59.95	59.95	18	18
		Recepción	1	60.6	60.6	15	15
		Baños	1	24.95	24.95	8	8
	N +3.50 - +7.00	Residencia Universitaria	12	20.45	245.4	1	12
	N +10.50	Jardín de Estancia	1	107.3	107.3	20	20
		Baños	1	3.3	3.3	1	1
		Zona BBQ	1	59.11	59.11	8	8
		Zona Secado de Ropa	1	30.87	30.87	6	6
		Circulación Vertical	5	41.31	206.55		
	Circulación General	5	86.36	431.8			
Total				563.11	1298.74	87	98

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total
E	PB N -3.50	Taller Comunitario	1	61.04	61.04	16	16
		Recepción	1	6.84	6.84	2	2
		Baños	1	12.51	12.51	4	4
	PB N +/- 0.00	Trabajo Grupal	1	63.43	63.43	19	19
		Sala de Exposiciones	1	41.59	41.59	6	6
		Recepción	1	6.84	6.84	3	3
		Baños	1	12.51	12.51	4	4
	N +3.50	Co Working	1	105.3	105.3	31	31
Baños		1	12.51	12.51	4	4	

	N +7.00	Co Working	1	64.6	64.6	20	20
		Sala de Estar	1	19.25	19.25	5	5
		Baños	1	12.51	12.51	4	4
	N +10.50	Jardín de Estancia	1	110.14	110.14	10	10
		Baños	1	12.51	12.51	4	4
Total				468.03	468.03	112	112

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total	
F	PB N +/- 0.00	Galería Abierta	1	268.26	268.26	12	12	
		Galería de Arte	1	75.28	75.28	10	10	
		Recepción	1	11.98	11.98	4	4	
		Baños	1	25.95	25.95	10	10	
	PB N +3.50	Taller de Arte	1	129.1	129.1	26	26	
		Sala de Lectura	1	31.55	31.55	10	10	
		Sala de Reuniones	1	77.94	77.94	35	35	
		Exposiciones	1	46.12	46.12	10	10	
		Baños	1	25.55	25.55	8	8	
	N +7.00 - +17.50	Unidad de Vivienda						
		Tipo 1	5	50.82	254.1	2	10	
		Tipo 2	7	103.57	724.99	3	21	
		Tipo 3	4	155.84	623.36	4	16	
	N +21.00	Jardín de Estancia	1	369.87	369.87	48	48	
		Hall	1	71.93	71.93	16	16	
		Zona BBQ	1	25.41	25.41	8	8	
		Zona Secado de Ropa	1	41.3	41.3	8	8	
		Baños	1	7.04	7.04	2	2	
		Circulación Vertical	5	61.78	308.9			
		Circulación General	5	136.07	680.35			
Total				939.46	2555.56	105	131	

Bloque	Nivel	Espacio	Cantidad	Área Unidad (m2)	Área Total (m2)	Usuarios	Usuarios Total	
G	PB N +/- 0.00	Biblioteca	1	63.74	63.74	10	10	
		Recepción	1	18.86	18.86	6	6	
		Sala de Lectura	1	60.78	60.78	8	8	
		Jardín de Estancia	1		0		0	
		Baños	1	40.8	40.8	10	10	
	N +3.50	Biblioteca	1	10.4	10.4	4	4	
		Zonas de Lectura	1	71.47	71.47	16	16	
		Baños	1	33.79	33.79	8	8	
	N +7.00	Biblioteca	1	20.62	20.62	8	8	
		Zonas de Lectura	1	36.44	36.44	8	8	
		Trabajo Individual	1	18.02	18.02	6	6	
		Trabajo Colectivo	1	41.9	41.9	8	8	
		Baños	1	33.79	33.79	8	8	
	N +10.50	Biblioteca	1	20.62	20.62	8	8	
		Zonas de Lectura	1	36.44	36.44	8	8	
		Trabajo Individual	1	18.02	18.02	6	6	
		Trabajo Colectivo	1	41.9	41.9	8	8	
		Baños	1	33.79	33.79	8	8	
	N +10.50	Jardín de Estancia	1	168.94	168.94	34	34	
	Total				533.84	533.84	126	126

Circulación	4139.8
Área Útil Total	12525.73
Total, de Usuarios	803

6.4 Densificación del lugar

Dentro del informe de regulación metropolitana (IRM), se puede ver que el uso en la planta baja del lote escogido es grande a comparación del propuesto. El COS en planta baja es el 70%, lo cual nos permite liberar solo el 30% de espacio libre, con la propuesta se libera el 55% del lote y se usa el 45% en construcción en planta baja. Esto nos permite desarrollar mayor porosidad en el lote y no generar un proyecto que se note denso.

Con esta liberación del espacio se puede proponer espacios públicos que se relacionan con los vacíos existentes.

Además, que el proyecto apunta a un uso mixto que según el IRM es lo que debería tener el lote, pero el uso actual del predio es patio de autos. Este uso hace que el lote no tenga densificación y se convierte en un lote sub utilizado por lo cual el proyecto logra generar 208 habitantes por hectárea (hab/ha), el cual cumple con su objetivo de densificar el sector con una densificación óptima de 200 hab/ha sin perder su parte de vacío público.

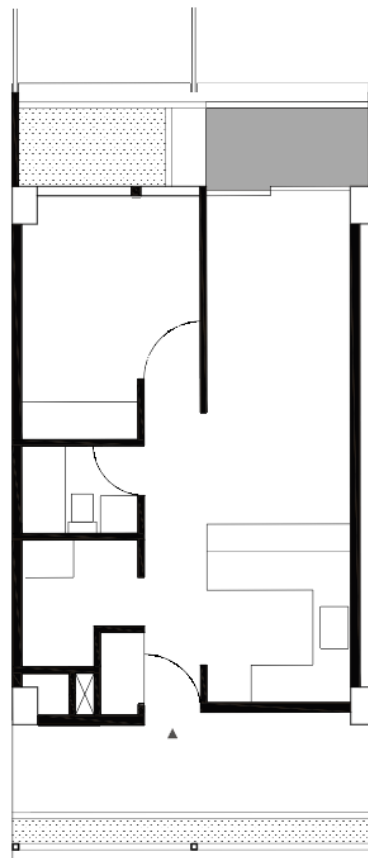
6.5 Tipologías de viviendas

Para poder tener variedad de usuarios y tener mixticidad de los mismos en el proyecto se propuso tres tipologías de viviendas y una tipología de residencia universitaria. Las tipologías de vivienda fueron pensadas de manera incremental para alojar parejas, adultos mayores, familias tradicionales y familias incrementales. Por otra parte, la residencia universitaria fue considerada para que el usuario solo tenga un lugar para asearse y descansar mientras que las otras actividades las realiza en los equipamientos propuestos que están cercanos a la tipología.

Las tipologías propuestas se dividen en: tipo 1, tipo 2, tipo 3 y residencia universitaria.

6.5.1 Tipo 1

Esta tipología se encuentra diseñada para parejas y adultos mayores por lo cual su ubicación se encuentra en los primeros pisos por la accesibilidad y en los últimos para que funcionen como suit. La tipología posee el área social y el área privada diferenciadas por temas de privacidad y un balcón dividido con una jardinera para evitar el contacto del área social con el área privada. De este tipo hay 32 unidades (Planimetría 10).

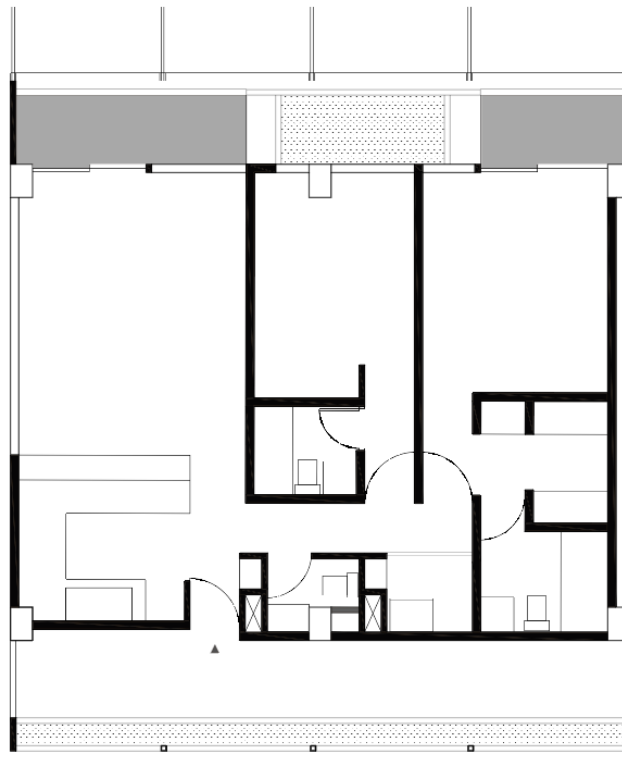


Planimetría 10. Planta vivienda Tipo 1

Elaboración propia

6.5.2 Tipo 2

El diseño de la tipología responde para las necesidades de una familia tradicional de tres usuarios, y su diseño responde a la unión de dos tipos 1. La ubicación de esta tipología es en los pisos altos de diferentes formas, ya que su configuración hace que se ubiquen de manera aleatoria. La tipología posee un área social y el área privada dividida por el baño social. Para poder mantener los temas de privacidad dentro de la tipología el balcón que recorre la misma posee una jardinera que separa el área social de la privada. De esta tipología hay 34 unidades (Planimetría 11).

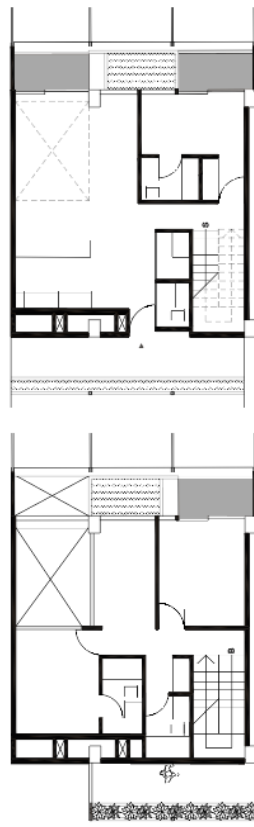


Planimetría 11. Planta vivienda Tipo 2

Elaboración propia

6.5.3 Tipo 3

Esta tipología es considerada para una familia incremental por lo cual su ubicación en los volúmenes es los pisos superiores y su configuración resulta de la unión de dos tipos 2. El diseño es una tipología tipo dúplex en donde en el primer piso se ubica el área social y un cuarto con baño completo bien diferenciados para tener el área pública y privada separadas mientras que, en el segundo piso solo se encuentran áreas privadas como habitaciones, baños y una sala de estar. Al igual que las otras tipologías, esta posee balcones que se separan del área social por medio de una jardinera. Hay 10 unidades de esta tipología en todo el proyecto (Planimetría 12).

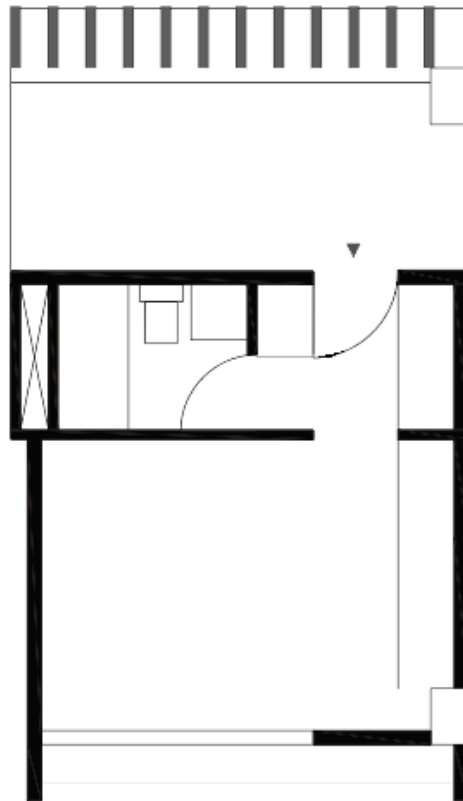


Planimetría 12. Planta vivienda Tipo 3

Elaboración propia

6.5.4 Residencia Universitaria

Al poseer un usuario tan específico, el diseño de esta tipología solo se enfocó en las actividades de descansar y asearse, dejando a un lado el resto para que el usuario tenga que interactuar con los equipamientos que existen dentro del proyecto y satisfacen el resto de necesidades. La ubicación de esta tipología se encuentra en el bloque d, el cual por su ubicación está en contacto con todos los equipamientos propuesto. Existen 12 unidades de esta tipología (Planimetría 13).



Planimetría 13. Planta Residencia Universitaria

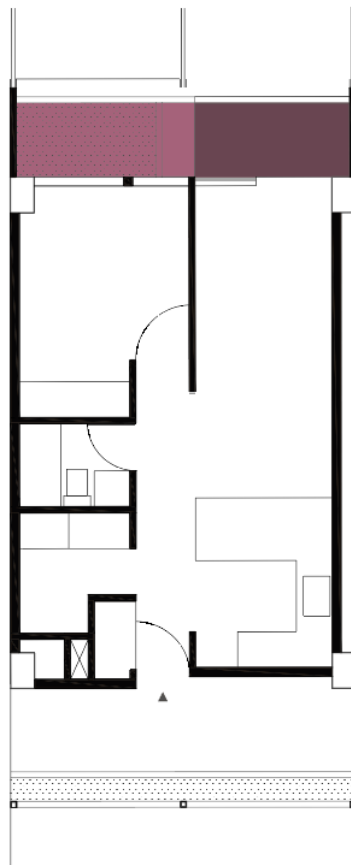
Elaboración propia

6.6 Valoración de las viviendas

Como se pudo observar en el sub tema 4.2.3.1 “Criterios Básicos para el Proyecto de Vivienda”, se pudo establecer seis parámetros de valorización los cuales son: espacio exterior propio, espacios de almacenamiento, atención a las orientaciones, integración de la vegetación, des jerarquización de los espacios y diferenciación de público-privado.

6.6.1 Tipo 1

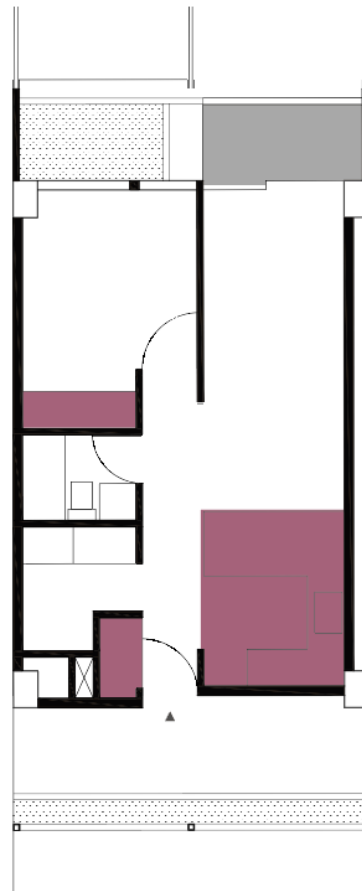
La tipología cuenta con el balcón que es el espacio exterior propio donde el usuario puede estar en contacto con el exterior de manera privada (Esquema 35).



Esquema 35. Esquema de espacio exterior propio de la vivienda Tipo 1

Elaboración propia

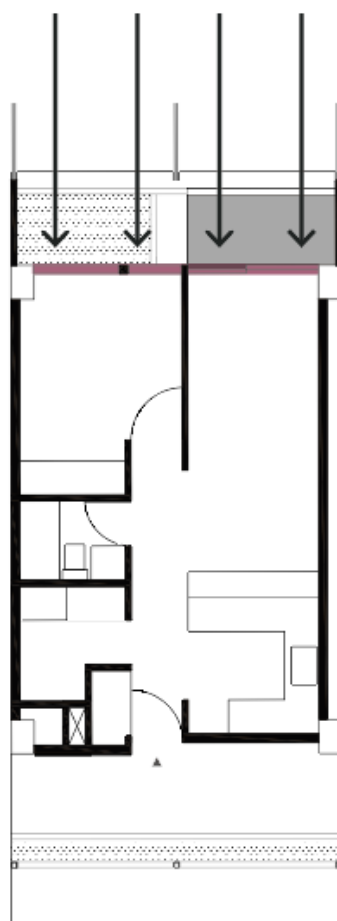
Los espacios de almacenamiento se ubican uno cerca de la entrada, para poder guardar o dejar objetos antes de ingresar a la vivienda, el almacenaje propio de la cocina y el almacenaje de la habitación para artículos más íntimos de los usuarios (Esquema 36).



Esquema 36. Espacios de almacenamiento vivienda Tipo 1

Elaboración propia

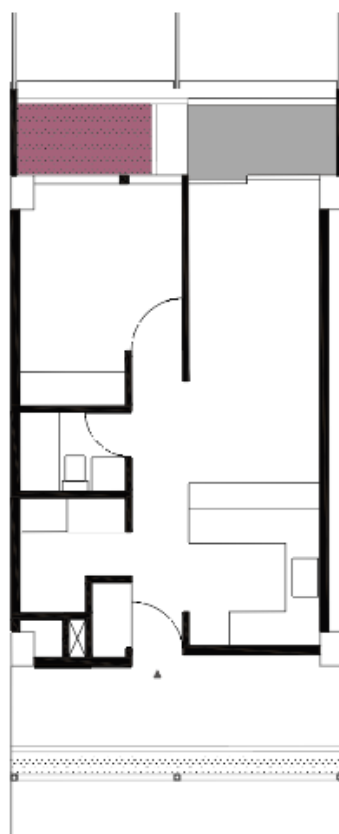
Para poder utilizar mejor la iluminación y ventilación, la tipología cuenta con todo un frente de iluminación y ventilación ubicados en la zona social y privada de la misma, aprovechando así el sol (Esquema 37).



Esquema 37. Luz Natural vivienda Tipo 1

Elaboración propia

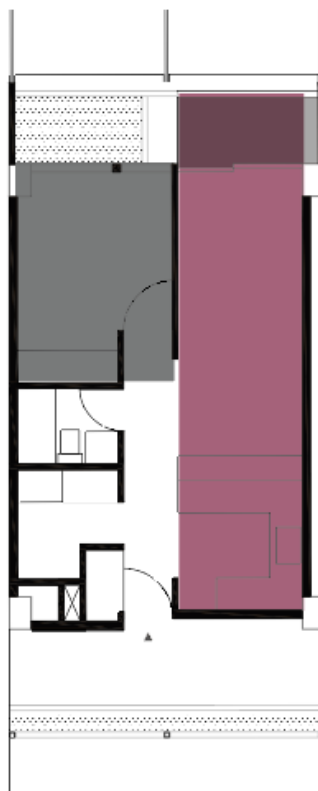
Se implementa vegetación en la tipología por medio de una jardinera dentro del balcón, además, que la tipología está conectada a una circulación con un antepecho jardinera que implementa un elemento vegetal en la volumetría (Esquema 38).



Esquema 38. Verde propio vivienda Tipo 1

Elaboración propia

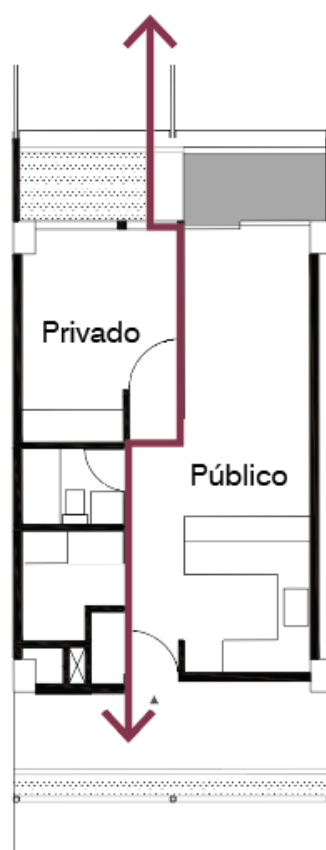
Los espacios públicos y privados están bien diferenciados en forma de franjas. Por el lado derecho el área social y por el izquierdo el lado privado. Estas dos áreas no se juntan. Los espacios dentro de la tipología no disponen de algún privilegio, cada área de la tipología sirve para todos los usuarios (Esquema 39).



Esquema 39. Des jerarquización de espacios vivienda Tipo 1

Elaboración propia

La privacidad es importante en la tipología, por lo que, las actividades públicas y privadas no se mezclan. Estas actividades están separadas por medio de una pared que se encuentra en la mitad de la tipología (Esquema 40).

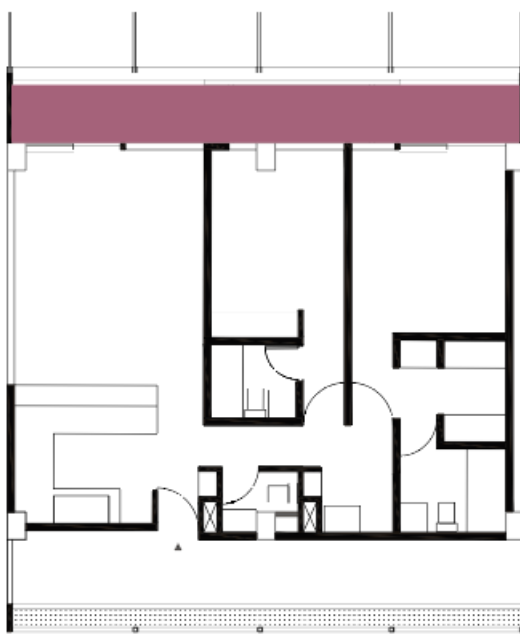


Esquema 40. División Público-Privado vivienda Tipo 1

Elaboración propia

6.6.2 Tipo 2

La tipología posee un balcón que forma el espacio exterior propio donde el usuario puede estar en contacto con el exterior de manera privada, tanto para el área pública como para el área privada (Esquema 41).



Esquema 41. Esquema de espacio exterior propio vivienda Tipo 2

Elaboración propia

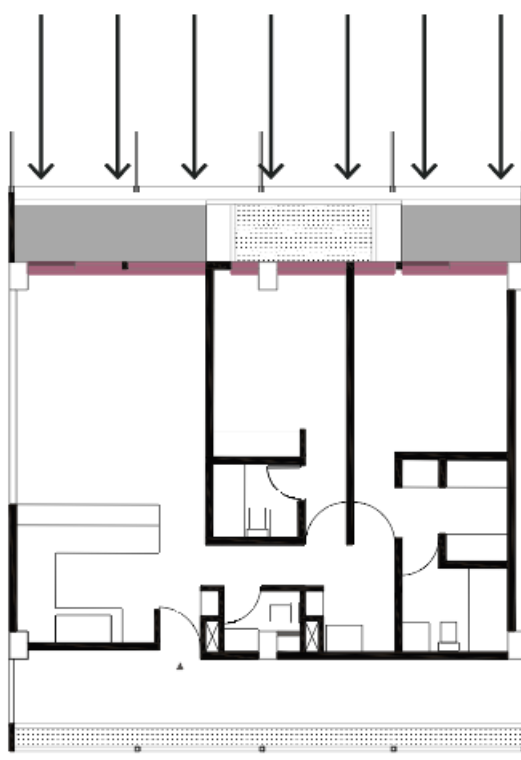
Los espacios de almacenamiento se ubican, al igual que la tipología 1, uno cerca de la entrada, para poder depositar o dejar objetos antes de ingresar a la vivienda, el almacenaje propio de la cocina y el almacenaje de la habitación para artículos más íntimos de los usuarios (Esquema 42).



Esquema 42. Espacios de almacenamiento vivienda Tipo 2

Elaboración propia

Para aprovechar al máximo la iluminación y ventilación de la tipología todas las actividades que se realizan en el área social y en los espacios de descanso, se usa ventanales para aprovechar al máximo la luz y ventilación del lugar (Esquema 43).



Esquema 43. Luz natural vivienda Tipo 2

Elaboración propia

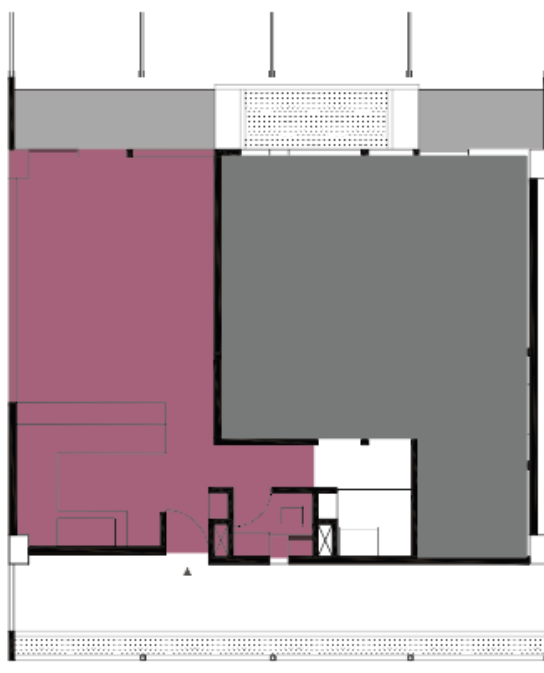
La implementación de vegetación dentro de la tipología se la realiza por medio de una jardinera dentro del balcón, la misma que sirve para separar el área del balcón que es publica de la privada (Esquema 44).



Esquema 44. Verde propio vivienda Tipo 2

Elaboración propia

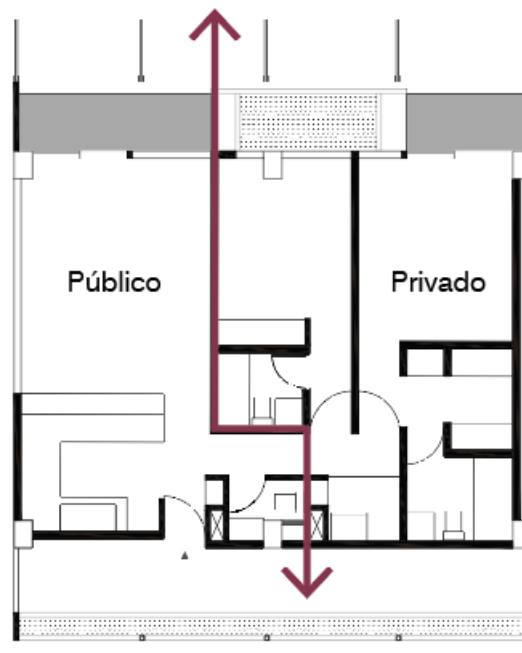
Se puede observar que los espacios públicos no se juntan a los privados manteniendo así la privacidad que exige una vivienda. Los espacios dentro de la tipología no poseen privilegios, cada área de la tipología sirve para todos los usuarios (Esquema 45).



Esquema 45. Des jerarquización de los espacios vivienda tipo 2

Elaboración propia

Para poder dividir la tipología en público y privado se usan dos elementos que separan estos dos aspectos los cuales son la jardinera en la parte del blanco y el baño social en la parte inferior (Esquema 46).

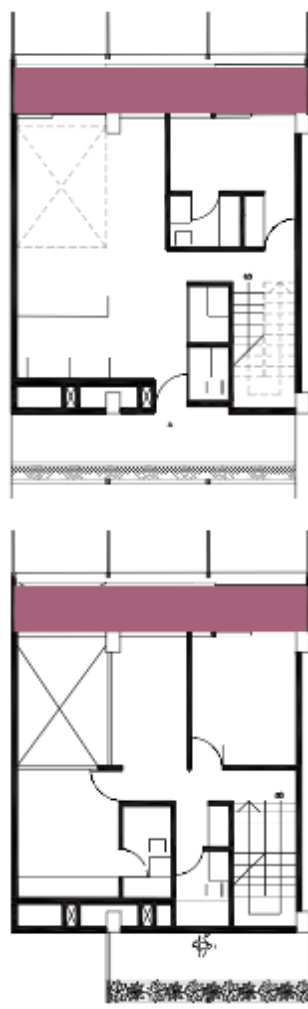


Esquema 46. División de Público-Privado vivienda Tipo 2

Elaboración propia

6.6.3 Tipo 3

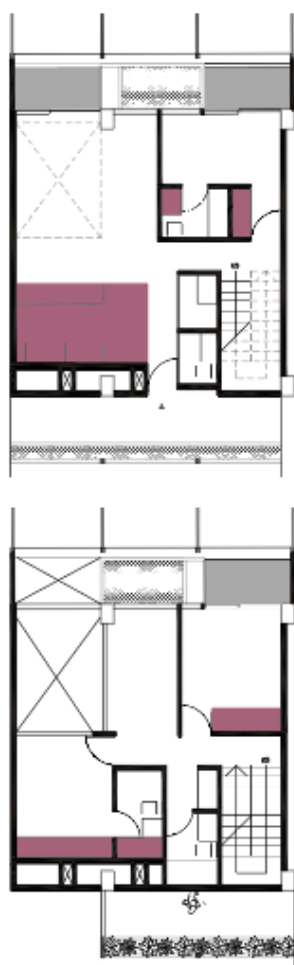
La implementación del espacio exterior propio se realiza tanto en el primer piso como en el segundo. Manteniendo la configuración de las tipologías que poseen el espacio donde se realiza todas las funciones y el balcón como elemento de tener un espacio exterior dentro de la tipología (Esquema 47).



Esquema 47. Esquema de espacio exterior propio vivienda Tipo 3

Elaboración propia

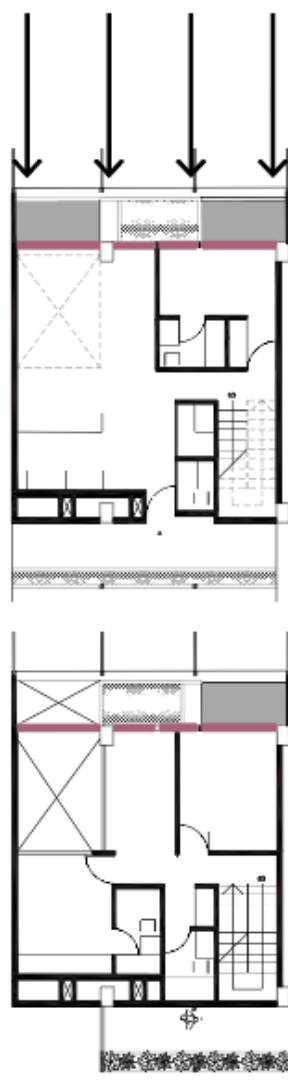
Los espacios de almacenamiento se encuentran ubicados en la cocina, baños y habitaciones, con estos espacios se tiene un almacenaje óptimo para la tipología (Esquema 48).



Esquema 48. Espacios de almacenamiento vivienda Tipo 3

Elaboración propia

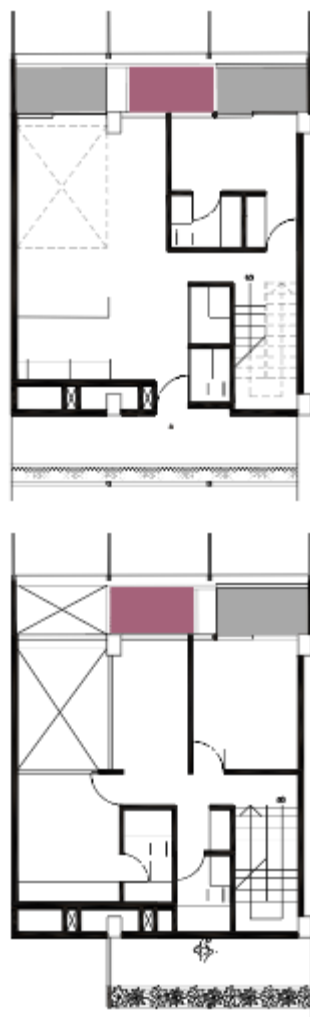
Para aprovechar el frente de luz que posee la tipología, los espacios que más demandan este recurso son ubicados hacia este lado y se colocan ventanales y ventanas para aprovechar al máximo la luz y ventilación (Esquema 49).



Esquema 49. Luz natural vivienda Tipo 3

Elaboración propia

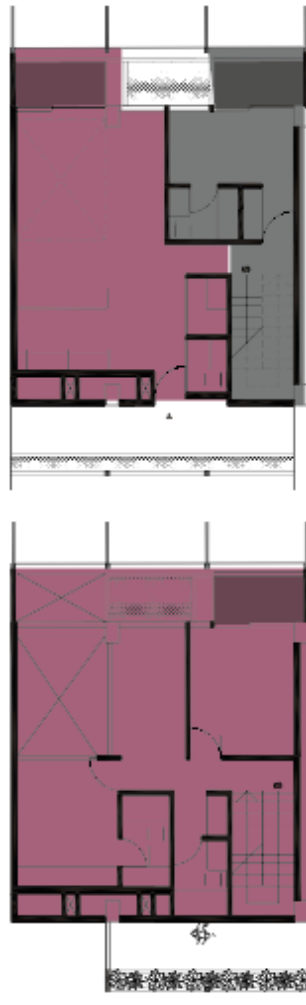
En los dos pisos se colocan jardineras para que la tipología posea su propio espacio con vegetación. En el primer piso el espacio de vegetación ayuda a separar el área social del área privada (Esquema 50).



Esquema 50. Verde propio vivienda tipo 3

Elaboración propia

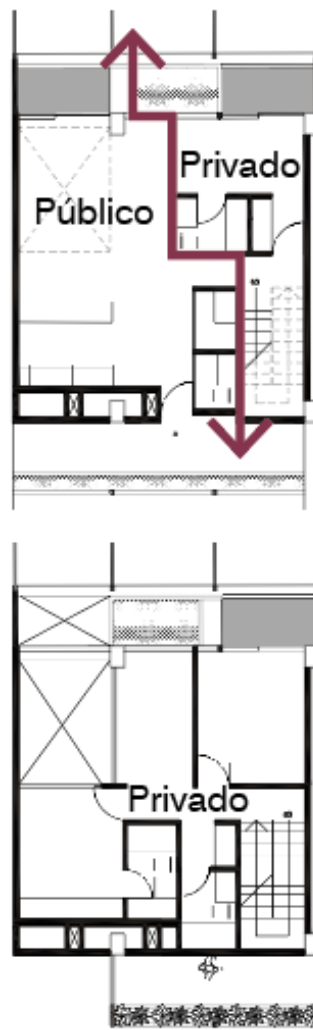
La des jerarquización de los espacios se da por su condición de público y privado en donde los espacios son claramente diferenciados pero los espacios son compartidos para todos los usuarios en donde la cocina, la sala comedor, el área de lavado y el baño social es para todos (Esquema 51).



Esquema 51. Des jerarquización de espacios vivienda Tipo 3

Elaboración propia

Para poder dividir en público y privado, en planta baja, se utiliza la habitación completa y la grada para dividir las funciones. Como es una tipología en dos pisos la diferenciación de las actividades también se puede obtener dejando el primer piso para actividades públicas mientras que en la segunda planta se tienen actividades más privadas (Esquema 52).



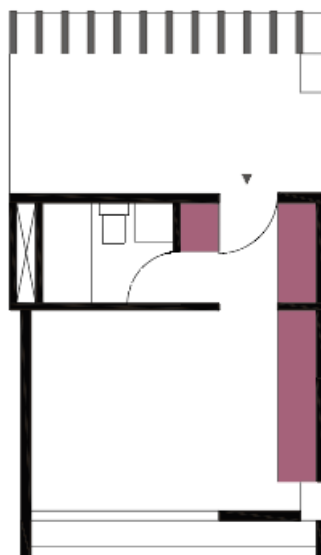
Esquema 52. División de Público-Privado vivienda Tipo 3

Elaboración propia

6.6.4 Residencia Universitaria

AL ser una tipología muy pequeña y solo pensada para actividades de aseo y descanso, no posee los parámetros de espacio exterior propio porque está cerca de todos los equipamientos propuestos, no posee vegetación en la tipología debido a que este tipo se encuentra cerca de los jardines en altura y de los espacios exteriores del proyecto.

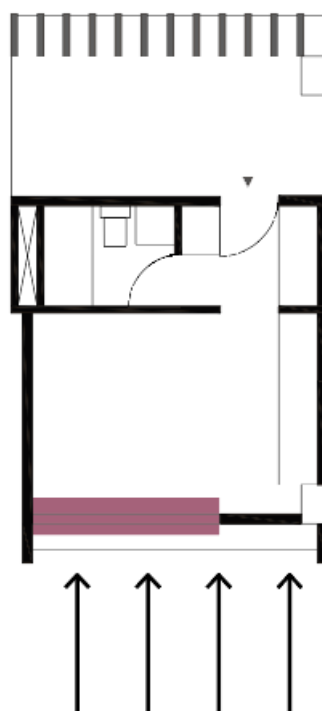
El almacenamiento solo se concentra en la entrada para objetos para dejar una vez que se llegue a la tipología y para guardar cosas propias del usuario (Esquema 53).



Esquema 53. Espacios de almacenamiento residencia universitaria

Elaboración propia

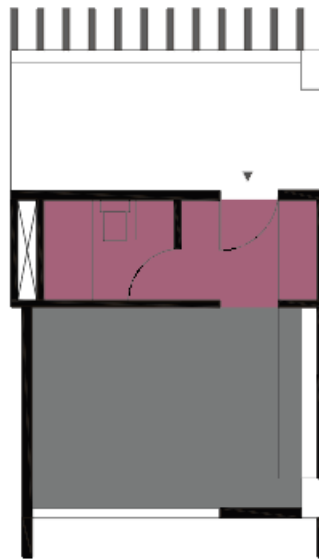
Al poseer un solo frente de iluminación este se aprovecha al máximo para aprovechar la luz y ventilación (Esquema 54).



Esquema 54. Luz natural residencia universitaria

Elaboración propia

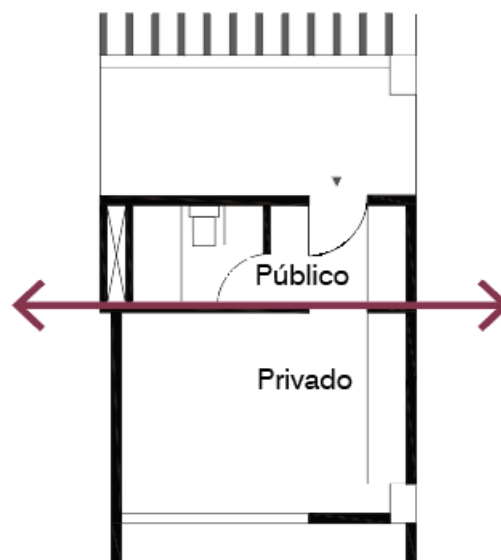
Los espacios se encuentran bien diferenciados por su caracterización pública y privada, es por eso que las actividades públicas se encuentran cerca de la entrada y la privada abajo (Esquema 55).



Esquema 55. Des jerarquización de espacios residencia universitaria

Elaboración propia

Esta delimitación de público y privado se la realiza por medio del baño y el hall de entrada (Esquema 56).



Esquema 56. División de Público-Privado residencia universitaria

Elaboración propia

Capítulo 7: Desarrollo Técnico Constructivo, Paisajístico y Sostenible

En este capítulo se especifica la tectónica del proyecto, el tratamiento del espacio público, los criterios estructurales y las estrategias de sostenibilidad empleadas para el desarrollo de un proyecto completo

7.1 Materialidad

Como se menciona en el sub tema 6.2.2 “Diseño de Fachada”, se maneja elementos primarios en las fachadas como es la línea, el plano y el volumen; dichos elementos deben resaltar en la volumetría por lo cual se usa diferentes materiales en cada uno de ellos.

Para que el volumen resalte y tenga contraste a su entorno vegetal que se encuentra en el parque Julio Andrade Marín y en el jardín de la cancillería, se propone el hormigón visto como material principal del proyecto. Este elemento ayuda a tener elementos libres de decoración y el uso de técnicas precisas para su correcto uso, lo que da como resultado una arquitectura minimalista (Nuria, 2013). Este material se encuentra en jardineras, divisiones de tipologías de vivienda, y en paredes para hacer un juego de material visto con el contraste de uno con un color puro como el blanco.

Con esta materialidad se puede obtener fachadas sobrias que marcan las volumetrías presentes en lo volúmenes (Planimetría 14).



Planimetría 14. Fachadas Av. 10 de Agosto

Elaboración propia

Para poder manejar un contraste con el hormigón y resaltar el uso de la línea como elemento compositivo se usa el acero en los elementos de quebrasoles. Este material crear una percepción de disolución de la masa, a través de la ligereza, dónde los límites quedan difusos generando un espacio fluido (De la Paz, 2015). Para no tener un volumen con características muy macizas, se utiliza estos quebrasoles en las fachadas laterales para aligerar el volumen (Planimetría 15 y 16).



Planimetría 15. Fachada Lateral Izquierda Bloque A

Elaboración propia



Planimetría 16. Fachada Lateral Derecha Bloque A

Elaboración propia

EL último material que se usa es el vidrio, en especial en las plantas bajas para dar permeabilidad en todo el espacio público (Planimetría 17). La permeabilidad compone una solución espacial que va ligado al movimiento y al dinamismo. Por eso una buena implementación de la permeabilidad es poder fusionar levemente las edificaciones de las plantas bajas con el espacio público cercano o propuesto (Gómez).



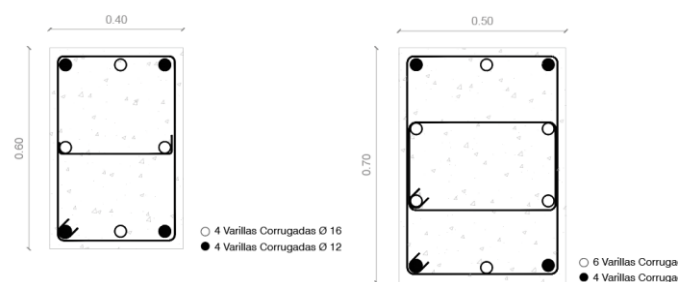
Planimetría 17. Corte General transversal

Elaboración propia

7.2 Criterios Estructurales

El hormigón armado está conformado por barras o mallas de acero metidas en el hormigón. Este material moldeable posee buenas propiedades mecánicas y de durabilidad que resiste bien los esfuerzos de compresión, pero posee un poco resistencia a la tracción; por este motivo se lo combina con el acero logrando resistir los esfuerzos de tracción que aparecieran en la estructura (Torres & Parra).

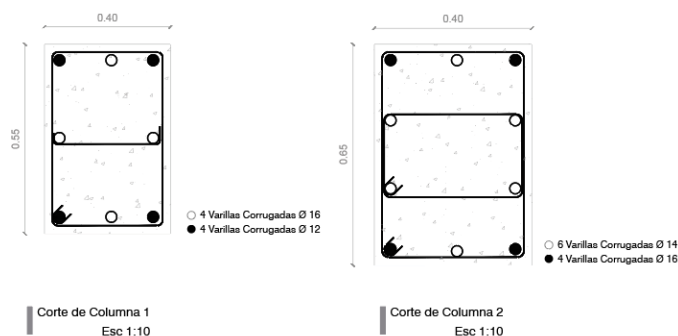
Por esta razón se optó por un sistema estructural de hormigón armado que se compone de columnas, vigas y muros. La disposición de estos elementos se da respetando la forma lineal de los volúmenes. Para poder establecer el peralte de las vigas se tomó en cuenta las luces del proyecto que no pasan de los 8.40 metros, lo cual da una viga con un peralte de 0.70 metros en la luz más larga y una viga de 0.60 en la luz más corta (Planimetría 18).



Planimetría 18. Sección de Vigas

Elaboración propia

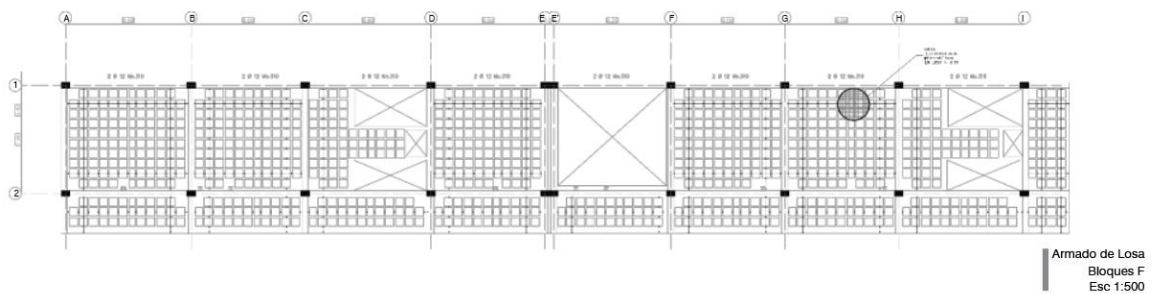
Además, se utiliza dos tipos de columnas. Una columna de 0.55x0.40 metros para las volumetrías que no pasan los nueve pisos de altura y una columna con una sección de 0.65x0.40 metros para el volumen de doce pisos de altura (Planimetría 19).



Planimetría 19. Secciones de columnas

Elaboración propia

La estructura permite que la volumetría este dentro de la malla mientras que las circulaciones y los balcones se encuentran en volado para no afectar con la función (Planimetría 20).



Planimetría 20. Armado de losa bloque F

Elaboración propia

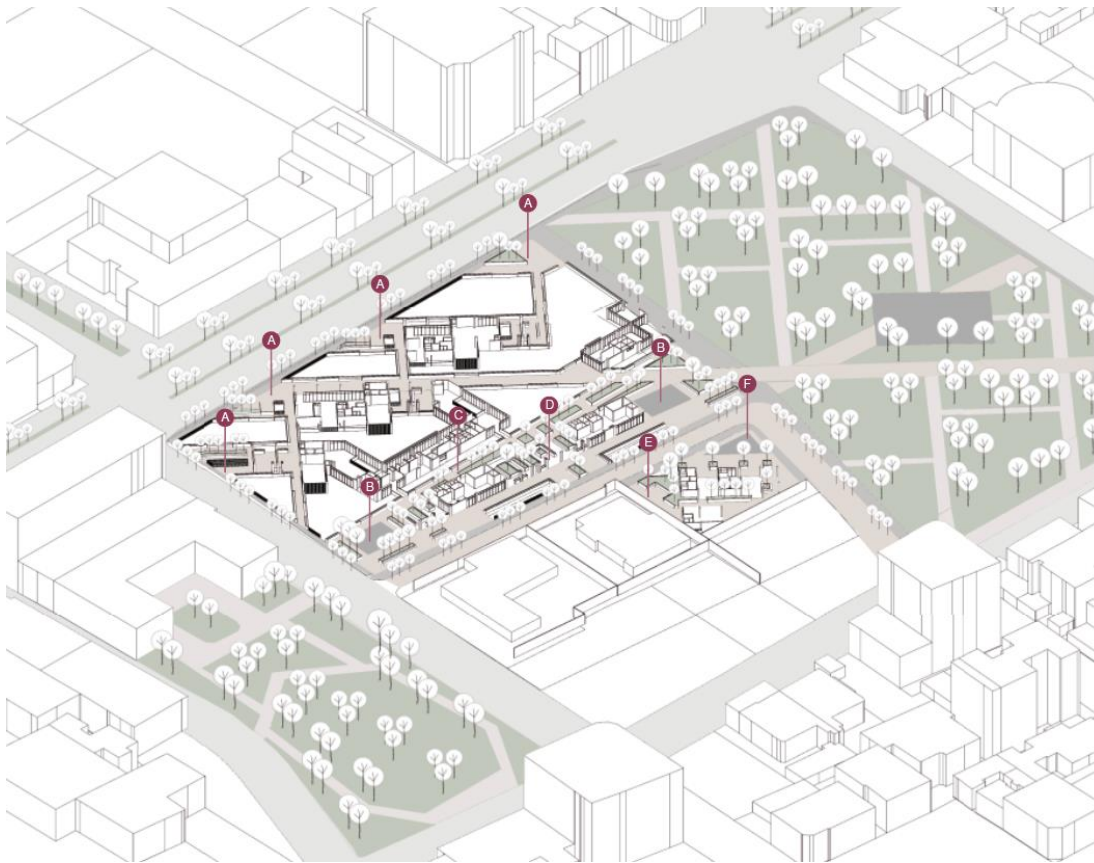
7.3 Criterios de Paisaje

Para la realización de los criterios de paisaje se tomó en cuenta el uso de especies icónicas del sitio, en especial en el borde del proyecto para generar sombra y confort térmico. También se considera una caracterización espacial de las diferentes plazas propuestas en el proyecto dándoles un carácter único para cada una, de esta forma se anima el recorrido y la fortaleza del espacio público propuesto, por lo tanto es fundamental generar espacios de calidad en donde el usuario se sienta atraído y se genere cohesión social (Gehl J. , 2010).

Como se pudo observar en las intenciones de implantación, el criterio principal de paisaje era lograr generar vacíos de carácter público que promuevan la vitalidad urbana, bajo este criterio se establecen grandes áreas destinadas a la recreación, las estancias y las actividades culturales, lo que genera un espacio público dinámico.

Otro de los aspectos importantes y que hacen único al proyecto es que, el espacio público se maneja en dos niveles, el nivel +/- 0.00 y el nivel - 3.50. Estos dos niveles tienen sus características propias como que el nivel +/- 0.00 se lo usa para generar costuras urbanas mientras que el nivel - 3.50 es la continuación del espacio público.

En el siguiente esquema podemos observar cómo se desarrolla las actividades del espacio público y los tipos de plazas que se forma en el nivel +/- 0.00.

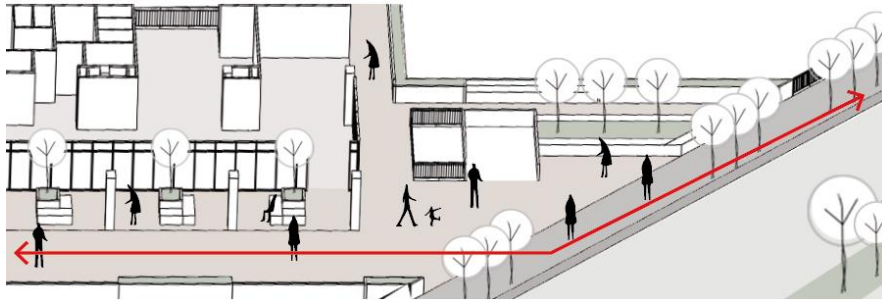


Esquema 57. Desarrollo de la planta baja

Elaboración propia

Las plazas y espacios abiertos que se forman son los siguientes:

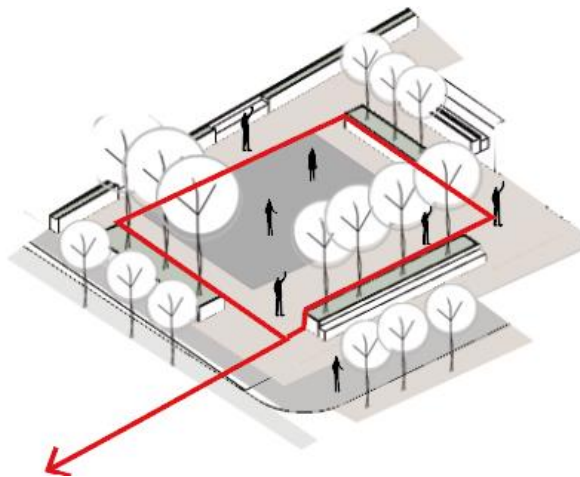
- A. Costura Urbana: Plazas de estancia ubicadas en el borde de la Av. 10 de Agosto.



Esquema 58. Costuras Urbanas

Elaboración propia

- B. Plazas de Conexión: Plazas destinadas a actividades culturales que generan extensión de los dos vacíos colindantes que se encuentran dentro del sector.

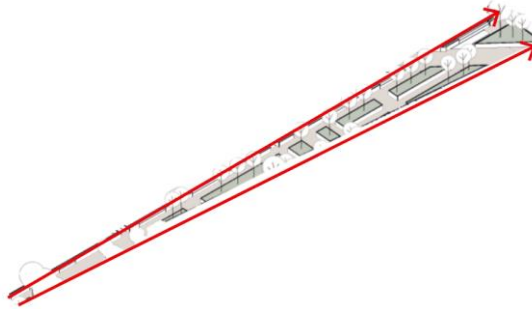


Esquema 59. Conexión con espacios vacíos colindantes

Elaboración propia

C. Parque Lineal: Espacio vacío de enlace entre las dos plazas de conexión.

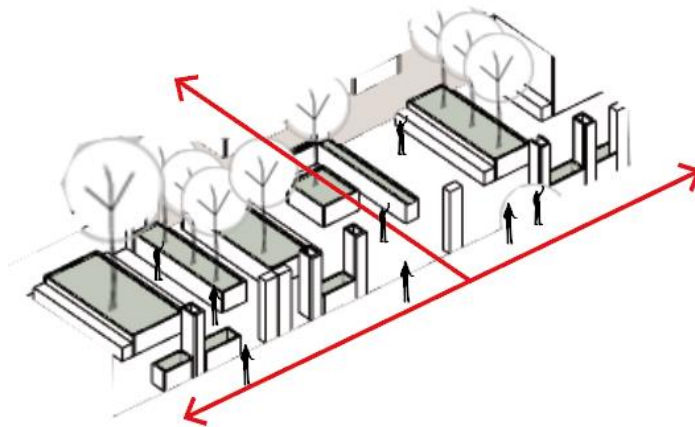
Espacio vacío arborizado.



Esquema 60. Apertura del Parque lineal

Elaboración propia

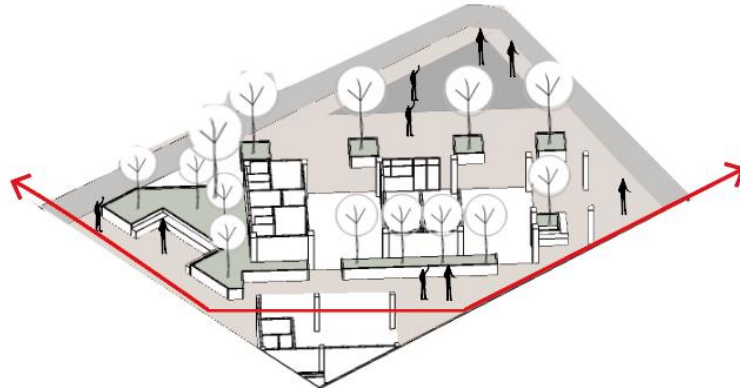
D. Espacios Cubiertos-Abiertos: Espacios que generan porosidad en la volumetría. Espacios de estancia con jardines.



Esquema 61. Plazas Cubiertas-Abiertas

Elaboración propia

E. Espacio Abierto de Conexión: Espacio posterior de la biblioteca que direcciona desde el proyecto hacia el parque Julio Andrade Marín. Posee zonas de estancia y jardines.



Esquema 62. Espacios de conexión

Elaboración propia

F. Plaza de Contemplación: Espacio abierto de piso duro con mobiliario para usarlo para exhibición.



Esquema 63. Plaza de contemplación

Elaboración propia

El desarrollo del nivel - 3.50, se caracteriza por generar un borde blando con vegetación media para que desde el nivel +/- 0.00 el usuario pueda observar las copas de los arboles propuestos. Como se puede observar en el corte, la vegetación de borde está en contacto con las circulaciones del nivel superior.



Esquema 64. Unificación de espacios públicos en niveles 0.00 y -3.50

Elaboración propia

En la tabla 5, se detalla la ubicación de la vegetación y el uso que se le en el proyecto, además, que en la tabla 6 se detalla los tipos de pisos con sus especificaciones.


VISTA EN PLAN TA	VISTA EN ALZADO	ESPECIE	NOMBRE CIENTÍFICO	ALTURA	AN CHO	USO	NÚMERO	COPA	AREA SOMBRA	TOTAL
		Alamo Plateado	Populus alba	6 m. max.	6 m. max	Dota de color a las áreas de estancia y de paso como aceras y bulevares.	85	2	12,6	1088,1
		Platán	Platanus X acerifolia	25 m. max.	3 m. max	Genera sombra en los corredores verdes del proyecto.	40	3	28,3	1131,0
		Acacia Amarilla	Caesalpinia pluviosa	11 m max.	6 m. max.	Genera contraste con el color con el alamo plateado y dota de ornamento a los corredores.	11	4	50,3	562,9
		Fresno	Fraxinus chinensis	20 m. max.	16 m. max.	Ubicada cerca de los bordes y al filo de el nivel -3,50 para que su copa pueda salir de la tierra.	20	5	78,5	1570,8
		Arrayán	Fraxinus chinensis	15 m. max.	5 m	Arbol emblematico y declarado patrimonial ubicado en zonas aisladas.	30	6	113,1	3382,9
		Palma de Cera	Ceroxylon equinulatum	30 m. max.	8 m. max	Ubicado en el parque existente y en el jardín de la canceleria para resaltar estos dos hitos.	9	4	50,3	452,4
		Jacamadá	Jacaranda mimosifolia	20 m. max.	8 m. max	Contrasta el verde de el resto de los árboles para generar color y resaltar en las jardineras.	15	4	50,3	754,0
		Higuerrilla	Ricinus communis	2	2	Usado para perder dureza en los muros en el nivel -3,50				

Tabla 5. Tabla de Especies Vegetales

Elaboración propia

VIVIENDA DE USO MIXTO LA MARISCAL				
CUADRO DE PISOS EXTERIORES				
CODIGO	MATERIAL	FORMATO	UBICACIÓN	ESPECIFICACIONES
PE1	Cerámica para exteriores	30x60 cm	Franjas Negras en Plazas y Circulaciones	Cerámica GRAIMAN ROCKY MOUNTAIN DARK GRAY acabado Mate.
PE2	Cerámica para exteriores	30x60 cm	Franjas Blancas en Plazas y Circulaciones	Cerámica GRAIMAN ROCKY MOUNTAIN DARK PEARL acabado Mate.
PE3	Piedra para Exteriores	30x60 cm	Plazas Culturales, Zonas de Estancia	Piedra GRAIMAN NARVI ATRACITA acabado Mate.
PE4	Hormigón Visto	-	Circulaciones, Escaleras, Plazas de estancia y Rampas	Hormigón con sistema epóxico autonivelante. Recubrimiento HYPERPOLISH de POXICOAT.
PE5	Hormigón Visto	-	Veredas Perimetrales	Hormigón para veredas.
PE6	Prefabricado rectangular Rugoso Rivera	20x10 cm	Veredas y caminerías del Parque	Prefabricado Hormipisos Tipo Rectangular Rugoso Rivera, Resistencia F'c= 400kg/cm ² , Espesor 6cm.
PE7	Hormigón Asfáltico	-	Ciclo vías	mezcla asfáltica espesor mínimo 4 cm.

Tabla 6. Tabla de Pisos

Elaboración propia

7.4 Criterios de Sostenibilidad

Para los criterios de sostenibilidad se efectuó un análisis del entorno bioclimático de forma que se puedan plantear soluciones que mejoren el confort térmico al interior del proyecto y poder controlar el paso de la ventilación.

7.4.1 Análisis Bioclimático

Dadas las condiciones climáticas de la ciudad de Quito, es preciso realizar un estudio solar y de ventilación para aprovechar así mejor estos elementos y evitar sobre iluminación

de los espacios interiores. Para esto se realizó un análisis solar a través del software Autodesk Revit para ver la incidencia del sol en tres diferentes fechas a tres horas diferentes del día para ver la iluminación y las sombras que se producen (Tabla 7).

HORA	SOLSTICIO DE VERANO 21 DE JUNIO	SOLSTICIO DE INVIERNO 21 DE DICIEMBRE	EQUINOCCIO 21 DE MARZO	CONCLUSIÓN
10 am				 En la mañana las fachadas en altura y varias de los bloques de menor escala son iluminados.
12 pm				 Al medio día casi en todo el proyecto hay luz por lo cual se debe pensar en sombras arrojadas por vegetación.
16 pm				 A la tarde los edificios en altura reciben mayor sol por lo cual se debe poner algo que de sombra a esta hora.

Tabla 7. Tabla de Análisis Solar por fechas y horas

Elaboración propia

Luego de esto se realizó un análisis a través del software Autodesk Formit, el cual calcula los kilovatios (energía radiada por unidad de tiempo) por hora en metros cuadrados al año. Esta unidad no debe sobrepasar los 450 kW/h/m²/año porque si sobrepasa es necesario proponer soluciones que disminuyan dichos valores. En la tabla 8 podemos observar el análisis efectuado.

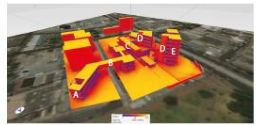
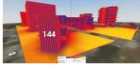
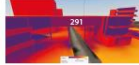


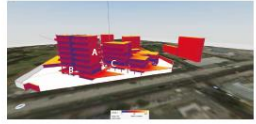
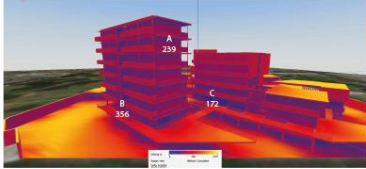
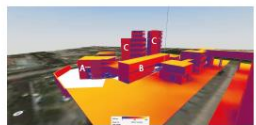
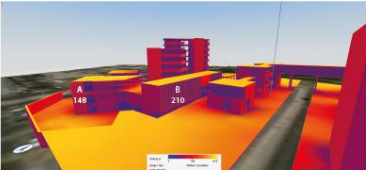
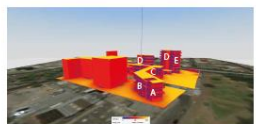
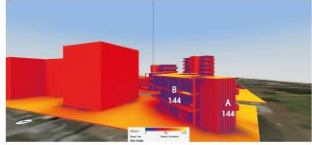
VISTAS	Valores superiores al rango admitido	Soluciones planteadas			
Vista 1		SOLUCIÓN A: Quiebrasoles Verticales 	SOLUCIÓN B: Celosía en Ventanas 	SOLUCIÓN C: Quiebrasoles Verticales 	SOLUCIÓN E: Volado en Losa 
Vista 2		SOLUCIÓN A: Volado en Losa SOLUCIÓN B: Volado en Losa		SOLUCIÓN C: Volado en Losa	
Vista 3		SOLUCIÓN A: Quiebrasoles Verticales SOLUCIÓN B: Quiebrasoles Verticales			
Vista 4		SOLUCIÓN A: Quiebrasoles Verticales SOLUCIÓN B: Volado en Losa			

Tabla 8. Tabla de radiación solar por fachadas

Elaboración propia

A continuación, se realiza un estudio de vientos para determinar que espacios se puede utilizar mejor la ventilación.

En base a las peculiaridades del viento en la zona detectadas en el análisis, se crean las soluciones utilizadas por espacios para conseguir una construcción que aproveche la ventilación natural.

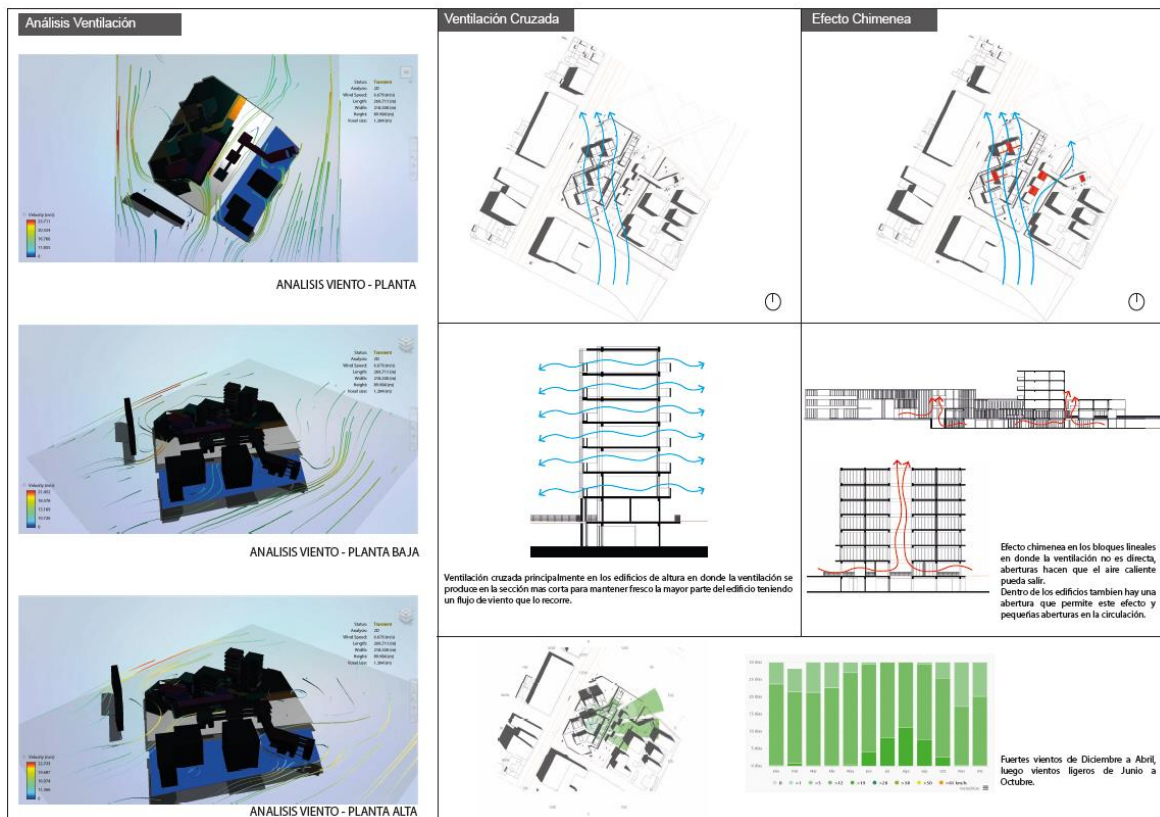


Tabla 9. Tabla de análisis de vientos

Elaboración propia

Conclusiones

- La reactivación urbana se basa en la reflexión sobre los equipamientos activadores y en el espacio público propuesto. Estos dos elementos deben ser multifuncionales y deben abarcar diferentes ejes de acción como el ambiental, social, complejidad y escalar; garantizando un espacio de calidad con cohesión social, apoderamiento del lugar y generando vida pública.
- El tratamiento del espacio público es fundamental para mejorar la calidad de vida y para generar permeabilidad en un lugar consolidado en donde, los espacios vacíos son escasos. En este espacio los usuarios tienen la oportunidad de poseer espacios de estancia, espacios de observación y captación de los detalles visuales de las volumetrías generando así una ciudad más lenta.
- Al generar volúmenes lineales y estrechos se libera más espacio en planta baja generando mayor espacio público en contraste a lo establecido con lo establecido con el informe de regulación metropolitana.
- La implementación de vivienda no solo debe ser pensada en unidades de vivienda sino debe combinar el equipamiento y la vivienda para generar una armonía entre lo propuesto con la vivienda, además, la vivienda debe estar en contacto con espacios públicos de calidad para que se genere cohesión social.
- La realización de un proyecto de uso mixto debe tomar en cuenta los equipamientos que se relacionen con el contexto, las dinámicas sociales que implica tener vivienda y el espacio vacío que se genere entre los bloques, produciendo así densificación sin la necesidad de utilizar en su totalidad al lote.

Recomendaciones

- La implementación de vivienda debe estar relacionada con actividades complementarias que ayuden a que los usuarios tengan diversidad de actividades cerca de sus viviendas. Con esta lógica un proyecto de vivienda debe promover el trabajo, la recreación, la circulación y la habitabilidad.
- El espacio público debe ser tomado como puntos de encuentro y de cohesión social por lo cual su diseño debe ser de calidad para generar espacios que ayuden a que los usuarios se apoderen de la ciudad.
- Es importante evitar la construcción total del lote y generar la mayor cantidad de espacios vacíos públicos para que la gente pueda recorrer el lugar y no se generen muros que rompan la trama urbana.

Bibliografía

- Arbury, J. (2005). *From urban sprawl to compact city. An analysis of urban growth management*. Obtenido de <http://transportblog.co.nz/wp-content/uploads/2009/06/thesis.pdf>
- Baker, G. (1997). *Análisis de la Forma. Le Corbusier*. Barcelona: Gustavo Gili, SA.
- Berrute Martínez, F. J. (2017). *Los Vacíos Urbanos: Una Nueva Definición*. Concepción: Universidad del Bio Bio.
- Carrera, M. L. (2015). *La Revalorización de la Arquitectura Moderna*. Madrid: Universidad Francisco de Vitoria.
- De la Garza, M. F. (16 de Enero de 2009). *El valor social de la arquitectura*. Obtenido de Ciudad y Derecho: <http://ciudadyderecho.blogspot.com/2009/01/el-valor-social-de-la-arquitectura.html#:~:text=La%20arquitectura%20para%20ser%20arquitectura,sociales%20y%20espirituales%20del%20hombre>.
- De la Paz, M. (2015). *Arquitectura de la Ligereza*.
- De la Rosa Erosa, E. (2012). *Introducción a la Teoría de la Arquitectura*. México: Red Tercer Milenio.
- del Pino, I. (2010). Reflexiones sobre la Arquitectura Moderna en Quito. *Revista de Arquitectura*, 13.
- Di Campli, A. (2016). *Densificar la Ciudad Cuestiones, Problemas y Diseño Urbano en Ecuador*. Quito: Abya-Yala.
- Gallardo Frías, L. (2015). No-lugar y arquitectura: Reflexiones sobre el concepto de No-lugar para la arquitectura contemporanea. *Publicaciones Universidad de Chile*, 1-12.
- Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio público* (Quinta ed.). Barcelona: Reverte.
- Gehl, J. (2010). *Ciudades par la Gente*. Buenos Aires: Ediciones Infinito.
- Giglia, A. (2012). *El Habitar y la Cultura Perspectivas Teóricas y de Investigación*. España: Anthropos Editorial.
- Gómez, P. A. (s.f.). *La permeabilidad desde la continuidad del espacio público*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Heidegger, M. (1999). Poeticamente Habita el Hombre. *Revista de Filosofía*, 77-91.
- Higueras, E. (2008). *El Reto de la Ciudad Habitable y Sostenible*. Madrid: COMISION URBANISMO COAM 2008.

- IMPU. (2017). *Plan Especial "La Mariscal"*. Quito: IMPU.
- IMPU. (2018). *Quito Visión 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad*. Quito: IMPU.
- López de Lucio, R. (2013). *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010*. Buenos Aires: Bibliográfika.
- Marcalla Ruiz, K. G. (2019). *Limes Habitable: Museo y Centro de Investigación Astronómica*. Quito: USFQ.
- Mejía Gomez, G., Dávalos Calderón, R., Ramos Cevallos, A., Falconi Heredia, D., & Yopez, G. (2018). *De la revalorización del suelo urbano hacia el desarrollo de modelos de gestión para el Corredor Metropolitano de Quito*. Quito: PUCE FADA.
- Nuria, E. (2013). *En los Límites de la Arquitectura Espacio, Sistema y Disciplina*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Panaia, M. (2010). Algunas precisiones sobre e el concepto de población flotante. *Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, 27-36.
- Paris, M. (2015). De los centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: Una propuesta metodológica para su estudio. *Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 24-28.
- Quinteros Segura, D. F. (2016). *Vivienda Social Alternativa. Cirterios de inserción de Vivienda Social Alternativa en áreas consolidadas de la ciudad de Cuenca: Modelo en Zona Yanuncay*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Quito, A. d. (2019). *Bases Definitivas Concurso del Plan Especial de Intervención para el Corredor Metropolitano de Quito*. Quito.
- Secretaria de Territorio, H. y. (20 de Noviembre de 2020). *Gobierno Abierto*. Obtenido de http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/?page_id=504
- Torres, J., & Parra, A. (s.f.). *EL hormigón y el acero como materiales utilizados estructuralmente y su expresión estética en la arquitectura*. Cuenca: Universidad Estatal de Cuenca.
- Villagrán García, J. (1964). *Teoría de la Arquitectura*. México: DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA / INBA.
- Villagrán García, J. (1992). *Integración del Valor Arquitectónico*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Anexos

Anexo 1: Presupuesto

PRESUPUESTO GENERAL					
PROYECTO: Edificios de vivienda con equipamiento cultural					
Realizado por : Alexander Fabara					
N°	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	P.UNI	Subtotal
1. OBRAS PRELIMINARES					
1.1	Limpieza inicial del terreno	m2	9.953.22	\$ 1.30	\$ 12.939.19
1.2	Guardiania	m2	5.00	\$ 400.00	\$ 2.000.00
1.3	Bodega, baños y Oficinas de obras provisionales	m2	60.00	\$ 43.50	\$ 2.610.00
1.4	Seguridad y señalizacion	glb	1	\$ 137.45	\$ 137.45
1.6	Instalacion eléctrica provisional	ml	250	\$ 3.50	\$ 875.00
1.7	Cerramiento provis, h2.40m con lona verde y pingos	ml	514.87	\$ 6.91	\$ 3.557.75
1.8	Estudio de Suelo 7 perforaciones	glb	1	\$ 530.00	\$ 530.00
SubTotal					22.649.39
2. MOVIMIENTO DE TIERRAS					
2.1	Replanteo y nivelación	m2	5.571.80	\$ 1.50	\$ 8.357.70
2.2	Excavacion a Maquinaria >6m	m3	4.277.45	\$ 7.80	\$ 33.364.11
2.3	Desalojo de Material de Excavación, volqueta	m3	4.277.45	\$ 5.25	\$ 22.456.61
2.4	Relleno compactado con Sub-base Clase III	m3	5.571.80	\$ 24.56	\$ 136.843.41
2.5	Relleno y compactacion con suelo natural	m3	1294.35	\$ 20.35	\$ 26.340.02
SubTotal					\$ 227.361.85
3. ESTRUCTURA Y OBRA GRIS					
3.1	Replantillo H.S 180Kg/cm2	m3	85.30	\$ 120.87	\$ 10.310.21
3.2	Plintos de cimentación de hormigón armado f'c= 280 Kg/cm2	m3	1487.28	\$ 150.85	\$ 224.356.19
3.3	Hormigón en cadenas 0.30x0.30.f'c=210 kg/cm2 Equipo: concretera 1 saco, vibrador. Encofrado con tablero contrachapado	m3	48.9	\$ 126.78	\$ 6.199.54
3.4	Hormigón en losa de 20 cm, f'c= 210 kg/cm2. Equipo: concretera 1 saco,vibrador, elevador. No incluye encofrado	m3	5363.96	\$ 134.31	\$ 720.433.47
3.5	Hormigón en muros, f'c=210 kg/cm2. Equipo: concretera 1 saco,vibrador. Encofrado con tablero contrachapado	m3	630.36	\$ 128.89	\$ 81.247.10
3.6	Alivianamiento plástico 20x60x60 timbrado+estibaje	u	11302	\$ 1.75	\$ 19.778.50
3.7	Acero de refuerzo 14 a 32 mm (con alambre galv. #18) Equipo: cizalla	m2	8.321.20	\$ 120.00	\$ 998.544.00
3.9	Estructura de hormigón armado incluye columnas y vigas	m2	8.321.20	\$ 165.00	\$1.372.998.00
3.10	Malla electros. 5 mm a 10 cm (MALLA R-196)	m2	21497.23	\$ 4.73	\$ 101.681.90
SubTotal					\$3.535.548.91
4. CAJA GRADAS DE EMERGENCIA					
4.1	Columna rectangular de hormigón armado de (0.40x0.60 m)	u	52	\$ 85.00	\$ 4.420.00

4.2	Viga de Hormigón armado $f_c=280$ kg/cm ²	u	26	\$ 120.00	\$ 3.120.00
4.3	Tableros de Madera de álamo (200 x 30 x 3,80 cm)	u	250	\$ 10.70	\$ 2.675.00
4.4	Pasamanos metalico de acero negro tubo redondo de 3"	ml	307.26	\$ 18.80	\$ 5.776.49
SubTotal					\$ 15.991.49
5. EQUIPOS					
5.1	Ascensor	u	10	\$15.000.00	\$ 150.000.00
5.2	Generador Eléctrico	u	4	\$ 100.00	\$ 400.00
5.3	Transformadores	u	4	\$ 7.566.60	\$ 30.266.40
5.4	Cisterna capacidad 3000 lts	u	4	\$ 4.200.00	\$ 16.800.00
5.5	Motor Garage (único)	u	2	\$ 799.84	\$ 1.599.68
SubTotal					\$ 199.066.08
6. ACABADOS					
6.1	Mampostería de bloque prensado alivianado 40x15x20 cm con mortero 1:6, e=2.5CM	m ²	1231.23	\$ 15.60	\$ 19.207.19
6.2	Mampostería de bloque prensado alivianado 40x15x15 cm con mortero 1:6, e=2.5CM	m ²	12175.23	\$ 12.60	\$ 153.407.90
6.3	Mampostería de bloque prensado alivianado 40x15x10 cm con mortero 1:6, e=2.5CM	m ²	10213.35	\$ 10.60	\$ 108.261.51
6.4	Enlucido vertical interior y exterior incluye andamios	m ²	47239.62	\$ 15.16	\$ 716.152.64
6.5	Piso cerámica arsenal 40x40x0,8cm tono blanquesino	m ²	93.85	\$ 12.80	\$ 1.201.28
6.6	Hormigon pulido pisos e=3cm	m ²	5490.22	\$ 61.94	\$ 340.064.23
6.7	Hormigón visto h= 3cm	m ²	85.3	\$ 61.94	\$ 5.283.48
6.8	Revestimiento para exteriores con microcemento	m ²	230.25	\$ 38.00	\$ 8.749.50
6.9	Placas de fibrocemento PANELEGO.	m ²	930.00	\$ 14.55	\$ 13.531.50
6.10	Pintura Duratex wesco color blanco acabado mate para interior.	m ²	150	\$ 13.50	\$ 2.025.00
6.11	Perfiles metalicos cuadrador 10x10 cm color negro	u	163	\$ 15.00	\$ 2.445.00
6.12	Quebrasol de acero color negro 1.20x2.85 m	u	231	\$ 60.00	\$ 13.860.00
6.13	Cielo raso gypsum de antihumedad 1/2" , inc. empaste y pintura	m ²	462.98	\$ 15.58	\$ 7.213.23
6.14 CARPINTERÍ METÁLICA / VIDRIOS					
6.15	Puerta emergencias con boton de panico cerrado hermetico	u	40	\$ 17.90	\$ 716.00
6.16	Puerta batiente de hoja simple madera chapada 210 x 90 cm	u	59	\$ 112.40	\$ 6.631.60
6.17	Puerta batiente de hoja simple madera chapada 210 x 80 cm	u	80	\$ 90.50	\$ 7.240.00
6.18	Puertas simple batiente de vidrio templado 100 x220cm	u	44	\$ 136.21	\$ 5.993.24
6.19	Ventana corrediza de vidrio 6mm S3000. Perfilera de aluminio anodizado negro. Tipo estandar	m ²	95.97	\$ 56.99	\$ 5.469.33
6.20	Ventaneria fija de vidrio templado e=8mm. Perfilera de aluminio anodizado negro	ml	16.75	\$ 30.66	\$ 513.56
6.21	Ventana abatible de vidrio templado e=6mm. Perfilera de aluminio anodizado negro. Tipo estandar	ml	56	\$ 40.63	\$ 2.275.28
6.22	Mampara de vidrio templado de seguridad e=6mm Perfilera de aluminio anodizado negro Tipo estandar.	m ²	3028.2	\$ 65.20	\$ 197.438.64
6.23 APARATOS SANITARIOS					
6.24	Lavamanos para empotrar blanco incluye griferia	u	94	\$ 315.00	\$ 29.610.00

6.25	Juego de barras de apoyo de acero inoxidable fijas para personas de moviliad reducida	u	12	\$ 123.51	\$ 1.482.12
6.26	Inodoro Blanco con fluxometro en pared y accesorios	u	82	\$ 56.80	\$ 4.657.60
6.27	Urinario con llave temporizada y accesorios	u	12	\$ 51.50	\$ 618.00
6.28	Espejo de pared de 6mm	m2	71.62	\$ 34.60	\$ 2.478.05
6.29	Dispensador de acero para jabon	u	73	\$ 7.80	\$ 569.40
6.30	Dispensador de acero para papel	u	61	\$ 6.80	\$ 414.80
6.31	MOBILIARIO Y ACCESORIOS				
6.32	Librero rectangular en MDF 567 x 200 x 80 cm	u	12	\$ 130.00	\$ 1.560.00
6.33	Basureros plasticos	u	10	\$ 3.20	\$ 32.00
6.34	Mesa metalica acabado en madera MDF melaminada cedro natural	u	16	\$ 6.50	\$ 104.00
6.35	Meson con cabado melamínico y chapa de aluminio lijado	ml	31.4	\$ 12.10	\$ 379.94
6.36	Mesas rectangulares con tablero en MDF incluye sillas	u	50	\$ 325.00	\$ 16.250.00
6.37	Estantería móvil metálica 130 x 65 x50 cm	u	8	\$ 9.60	\$ 76.80
6.38	Estanterias metálicas 200x200x80cm	u	8	\$ 100.00	\$ 800.00
6.39	SISTEMA DE TUBERIAS				
6.40	Punto de agua fria 1 1/2"	u	130	\$ 6.70	\$ 871.00
6.41	Punto de agua fria 1/2"	u	80	\$ 5.40	\$ 432.00
6.42	Tuberia de polipropileno 1/2"	u	140	\$ 6.30	\$ 882.00
6.43	Tuberia de polipropileno 1 1/2"	u	120	\$ 6.40	\$ 768.00
6.44	Punto de desague 2"	u	16	\$ 8.60	\$ 137.60
6.45	Sumidero trama con rejilla	u	63	\$ 12.30	\$ 774.90
6.46	PASAMANOS				
6.47	Pasamanos modular de hormigón visto h=1.20 m	ml	846.23	\$ 73.40	\$ 62.113.28
6.48	Pasamanos modular de hormigón visto h=0.90 m	ml	685.32	\$ 73.40	\$ 50.302.49
6.49	Pasamanos modular de acero inoxidable negro de sección redonda 5x5cm y anclado a losa de hormigón con pernos de sujeción.	ml	960.83	\$ 73.40	\$ 70.524.92
6.50	OBRAS EXTERIORES				
6.51	jardines	m2	2048.57	\$ 45.00	\$ 92.185.65
6.52	arboles	u	257	\$ 30.00	\$ 7.710.00
6.53	limpieza final de la obra	m2	9.953.22	\$ 15.30	\$ 152.284.27
6.54	Cerámica GRAIMAN ROCKY MOUNTAIN DARK GRAY acabado Mate. 30x60 cm	m2	414.84	\$ 23.60	\$ 9.790.22
6.55	Cerámica GRAIMAN ROCKY MOUNTAIN DARK PEARL acabado Mate. 30x60 cm	m2	8714.25	\$ 23.60	\$ 8.791.00
	Prefabricado Hormipisos Tipo Rectangular Rugoso Rivera, Resistencia F ^c =400kg/cm ² , Espesor 6cm.	m2	372.5	\$ 9.00	\$ 6.473.43
6.56	Piedra GRAIMAN NARVI ATRACITA acabado Mate. 30x60	m2	719.27	\$ 24.30	\$ 17.478.26
SubTotal					\$2.158.231.84

7. SUBSUELO					
7.1	Pintura de alto tráfico	m	95	\$ 8.00	\$ 760.00
7.2	Puertas de bodegas 0,90 m metálicas sin cerradura	u	38	\$ 85.00	\$ 3.230.00
7.3	Cerraduras para puertas de bodega	u	38	\$ 8.00	\$ 304.00
SubTotal					\$ 4.294.00
8. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS					
8.1	Tipo 1	u	32	\$18.175.05	\$ 581.601.60
8.2	Tipo 2	u	34	\$33.246.58	\$1.130.383.72
8.3	Tipo 3	u	10	\$34.301.71	\$ 343.017.10
8.4	Residencia Universitaria	u	12	\$12.885.66	\$ 154.627.92
SubTotal					\$2.209.630.34
Total Gastos					\$8.368.479.90
9. Detalles Generales					
9.1	Mano de obra			0.50%	\$ 41.842.40
9.2	Suministros y herramientas			0.30%	\$ 25.105.44
9.3	Tramites y gestiones			0.19%	\$ 15.900.11
9.4	Operación de oficina y profesionales			0.60%	\$ 50.210.88
TOTAL					\$ 133.058.83
TOTAL VALORIZADO					\$8.501.538.73
Valor m2					854.15

Tabla 10. Presupuesto General

Elaboración propia

Anexo 2: Documento del Informe Favorable del Trabajo de Titulación.

Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes
Carrera de Arquitectura

PUCE

**INFORME FAVORABLE TRABAJO DE TITULACIÓN (T.T.)
CARRERA DE ARQUITECTURA
FADA – PUCE**

ESTUDIANTE : Alexander Marcelo Fabara Vizcaíno

DIRECTOR T.T.: Arq. Manuel Uribe

NOMBRE DEL T.T.: RE-VALORIZACIÓN DEL SUELO URBANO POR MEDIO DEL
RE HABITAR UN ESPACIO OBSOLETO EN EL SECTOR
DE LA MARISCAL DE LA CIUDAD DE QUITO

FECHA: 29-11-2021 FECHA EGRESO: Julio 2020

El presente Informe certifica que el Trabajo de Titulación presentado cumple con el nivel de calidad y desarrollo, así como con todos los requerimientos y parámetros de presentación establecidos por la Carrera de Arquitectura previo a la obtención del título de Arquitecto(a) y habilita al estudiante para presentarse a la Disertación de Grado.

[Firma]
Firma Director T.T.

[Firma]
Firma estudiante

ASESORÍAS

ASESORÍA 1 Sustentabilidad ASESORÍA 2 ESTRUCTURAS
Nombre asesor: Michael Davis Nombre asesor: Iván Jácome
Firma asesor: [Firma] Firma asesor: [Firma]

ASESORÍA 3 [Firma] ASESORÍA 4 Volumen I, 8% turnitin
Nombre asesor: Tomás Román Nombre asesor: Manuel Uribe F
Firma asesor: [Firma] Firma asesor: [Firma]

ASESORÍA 5 _____ ASESORÍA 6 _____
Nombre asesor: _____ Nombre asesor: _____
Firma asesor: _____ Firma asesor: _____

Av. 12 de Octubre 1076 y Ramón Roca
Apartado postal 17-01-2184
Telf.: (593) 2 299 17 00 ext. 1184
Quito – Ecuador www.puce.edu.ec

MISIÓN: ARQUITECTOS CON RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL
VISIÓN: LIDERANDO LA INVESTIGACIÓN APLICADA PARA EL HABITAT

Imagen 3. Documento del Informe Favorable del Trabajo de Titulación

Anexo 3: Planimetrías



Planimetría 21. Implantación General

Elaboración propia



Planimetría 22. Implantación

Elaboración propia



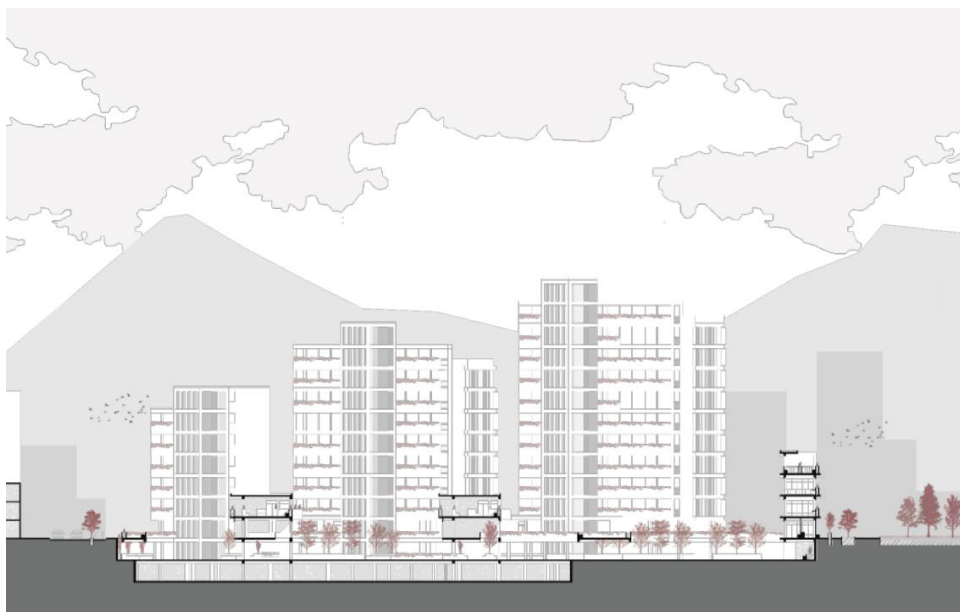
Planimetría 23. Planta Baja General

Elaboración propia



Planimetría 24. Corte General 1

Elaboración propia



Planimetría 25. Corte General 2

Elaboración propia



Planimetría 26. Fachadas Generales Av. 10 de Agosto

Elaboración propia

Anexo 4: Imágenes



Imagen 4. Vista desde el Parque-Eje de Conexión

Elaboración propia



Imagen 5. Vista desde el Parque

Elaboración propia



Imagen 6. Vista desde la Calle Jerónimo Carrión

Elaboración propia



Imagen 7. Vista de vacío contenido

Elaboración propia



Imagen 8. Vista de vacío contenido

Elaboración propia