

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

VIVIENDA COLECTIVA FLEXIBLE PARA LA CONSOLIDACIÓN
DE HABITAT EN LA MARISCAL SUR

Volumen I

JORDAN RENÉ BALDASSARI VALENCIA

DIRECTOR: ARQ. FERNANDO ANTONIO CALLE ANDRADE

QUITO – ECUADOR

2019

Presentación

El T.T. Vivienda colectiva flexible para la consolidación de hábitat en la Mariscal Sur se entrega en un DVD que

Contiene:

El Volumen I: Investigación que da sustento al proyecto arquitectónico urbano.

El Volumen II: Planos y Memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Una colección de fotografías de la maqueta, recorrido virtual, y la Presentación para la Defensa Pública, todo en formato PDF.

Dedicatoria

A mis padres.

Agradecimiento

A mi familia.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES.....	3
JUSTIFICACIÓN.....	4
OBJETIVOS.....	5
METODOLOGÍA.....	6
CAPÍTULO 1: DIAGNÓSTICO DE LA MARISCAL SUR	
1.1 UBICACIÓN	8
1.2 CONTEXTO INMEDIATO.....	9
1.3 DIAGNÓSTICO MARISCAL SUR.....	10
1.3.1 EJES SISTEMÁTICOS.....	10
1.4 EJE HISTÓRICO.....	10
1.4.1 CRECIMIENTO HISTÓRICO.....	10
1.4.2 ESTRUCTURA DE EDIFICACIONES.....	11
1.4.3 PREDIOS INVENTARIADOS.....	12
1.4.4 FODA EJE HISTÓRICO.....	12
1.4.4.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE HISTÓRICO.....	13
1.4.4.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE HISTÓRICO.....	14
1.5 EJE AMBIENTAL.....	14
1.5.1 VOLUMEN VERDE.....	15
1.5.2 ESPACIO PÚBLICO.....	15
1.5.3 FLORA Y FAUNA.....	16
1.5.4 ASOLIAMIENTO.....	18
1.5.5 FODA EJE AMBIENTAL.....	19
1.5.5.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE AMBIENTAL.....	19
1.5.5.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE AMBIENTAL.....	20
1.6 EJE MOVILIDAD.....	21
1.6.1 MOVILIDAD DMQ.....	22
1.6.2 SENTIDOS DE VÍAS.....	23

1.6.3 TRANSPORTE PÚBLICO Y PARADAS.....	24
1.6.4 CAMINABILIDAD.....	25
1.6.5 ESTADO DE CRUCE PEATONAL.....	25
1.6.6 FODA EJE MOVILIDAD.....	26
1.6.6.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE MOVILIDAD.....	27
1.6.6.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE MOVILIDAD.....	28
1.7 EJE COMPACIDAD.....	29
1.7.1 USO DE SUELO.....	30
1.7.2 FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO.....	30
1.7.3 PARQUEADEROS Y LOTES VACÍOS.....	31
1.7.4 LLENOS Y VACÍOS.....	32
1.7.5 ALTURAS.....	32
1.7.6 NIVEL DE OCUPACIÓN.....	33
1.7.7 FODA EJE DE COMPACIDAD.....	34
1.7.7.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE DE COMPACIDAD.....	34
1.7.7.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE DE COMPACIDAD.....	35
1.8 EJE COHESIÓN SOCIAL.....	36
1.8.1 CRECIMIENTO POBLACIONAL.....	36
1.8.2 TRIBUS URBANAS.....	37
1.8.3 BORDES.....	38
1.8.4 PERCEPCION DE POBLACION.....	38
1.8.5 DELITOS E INCIDENCIAS.....	39
1.8.6 FODA EJE COHESIÓN SOCIAL.....	40
.8.6.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE COHESIÓN SOCIAL.....	41
1.8.6.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE COHESIÓN SOCIAL.....	42
 CAPÍTULO 2: PROPUESTA URBANA.....	 43
2.1 EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	43
2.1.1 METODOLOGÍA DE LA PROPUESTA.....	43

2.2 PROPUESTA.....	44
2.2.1 EJE DE PATRIMONIO.....	44
2.2.2 EJE AMBIENTAL.....	45
2.2.3 EJE DE COHESIÓN SOCIAL.....	45
2.2.4 EJE DE COMPACIDAD.....	46
2.2.5 EJE DE MOVILIDAD.....	47
2.3. PRINCIPALES INTERVENCIONES.....	50
2.3.1 PROPUESTAS DEL PLAN MASA.	50
CAPÍTULO 3: ANALISIS DEL TERRITORIO Y CONDICIONES DE DISEÑO....	57
3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TERRENO ESCOGIDO TRAS LA PROPUESTA URBANA.....	58
3.1.1 DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL.....	60
3.1.2 CONDICIONANTES DE DISEÑO.....	62
3.1.3 CONDICIONANTES SOCIO – CULTURALES.....	62
3.1.4 CONTEXTO ARTIFICIAL O CONSTRUIDO CONDICIONANTES.....	63
3.1.5 CONTEXTO NATURAL – CONDICIONANTES.....	64
3.1.6 PROXIMIDADES Y PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS.....	64
3.2. INTENSIONES Y ESTRATEGIAS PRINCIPALES.....	66
3.2.1 CONEXIONES Y RELACIONES DEL PROYECTO CONTEXTO INMEDIATO.....	68
3.2.2 CONEXIONES Y RELACIONES DEL PROYECTO CONTEXTO LA MARISCAL SUR.....	69
3.3. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.....	70
3.3.1 ZONIFICACIÓN.....	75
3.3.2 RELACIONES ESPACIALES, CONEXIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, RECORRIDOS Y RELACIONES CON ESPACIO PÚBLICO.....	76
CAPÍTULO 4: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.....	79
4.1. DESCRIPCIÓN DE DECISIONES DE DISEÑO GENERALES.....	79
4.1.2 FUNCIONALIDAD ARQUITECTÓNICA DE PROYECTO.....	81

4.1.3 TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTO.....	82
4.2. ESTRUCTURA.....	85
4.3. SOSTENIBILIDAD.....	86
4.3.1 ANÁLISIS CLIMÁTICO DE VIENTO.....	86
4.3.2 ANÁLISIS ILUMINACIÓN NATURAL.....	88
4.3.4 MANEJO DE AGUA.....	89
4.3.5 MANEJO DE ESCOMBROS Y DESECHOS.....	90
4.4. PAISAJE.....	91
5. CONCLUSIONES.....	94
 BIBLIOGRAFIA.....	 96

Lista de Figuras

• Figura 1. Ubicación de La Mariscal	8
• Figura 2. Límites Barriales de La Mariscal	8
• Figura 3. Ubicación de La Mariscal con sus límites viales	9
• Figura 4. Contexto inmediato la Mariscal	9
• Figura 5. Página Crecimiento Histórico	11
• Figura 6. Estructura de edificaciones	12
• Figura 7. Predios inventariados	12
• Figura 8. FODA textual eje histórico	13
• Figura 9. FODA fortalezas y oportunidades eje histórico.....	13
• Figura 10. FODA debilidades y amenazas eje histórico	14
• Figura 11. Volumen verde FODA debilidades y amenazas.....	15
• Figura 12. Espacio público	16
• Figura 13. Análisis de vegetación urbana	17
• Figura 14. Análisis de fauna, aves urbanas.....	18
• Figura 15. Asoleamiento	19
• Figura 16. FODA textual eje ambiental	20
• Figura 17. FODA fortalezas y oportunidades eje ambiental.....	21
• Figura 18. FODA debilidades y amenazas eje ambiental	21
• Figura 19. Movilidad Distrito Metropolitano de Quito.....	23
• Figura 20. Sentido de vías en La Mariscal Sur.....	24
• Figura 21. Transporte público y paradas en La Mariscal	24
• Figura 22. Caminabilidad	25
• Figura 23. FODA textual eje movilidad	26
• Figura 24. FODA fortalezas y oportunidades eje movilidad.....	27
• Figura 25. FODA debilidades y amenazas eje movilidad	28
• Figura 26. Uso de suelo en La Mariscal Sur	30

• Figura 27. Forma de ocupación en La Mariscal Sur	31
• Figura 28. Parqueaderos y lotes vacíos en La Mariscal Sur	31
• Figura 29. Morfología, llenos y vacíos en La Mariscal Sur	32
• Figura 30. Alturas de edificaciones en La Mariscal Sur	33
• Figura 31. Nivel de ocupación.....	33
• Figura 32. FODA textual eje compacidad.....	34
• Figura 33. FODA fortalezas y oportunidades eje compacidad.....	35
• Figura 34. FODA debilidades y amenazas eje compacidad.....	35
• Figura 35. Crecimiento poblacional.....	36
• Figura 36. Tribus Urbanas.....	37
• Figura 37. Bordes la Mariscal sur.....	38
• Figura 38. Encuestas la Mariscal.....	39
• Figura 39. Delitos e incidencias la Mariscal sur.....	40
• Figura 40. FODA textual eje cohesión social.....	40
• Figura 41. FODA Fortalezas y oportunidades eje compacidad.....	41
• Figura 42. FODA debilidades y amenazas eje compacidad.....	42
• Figura 43. Reglas de Juego Urbanas	43
• Figura 44. Esquema Metodología	43
• Figura 45. Propuesta Eje Histórico	44
• Figura 46. Propuesta Eje Ambiental	45
• Figura 47. Propuesta Eje Cohesión Social	46
• Figura 48. Propuesta Eje Compacidad	48
• Figura 49. Diseño Vial Pacificación Av. Veintimilla	49
• Figura 50. Propuesta Eje Movilidad	50
• Figura 51. Identidad Sub territorial.....	51
• Figura 52. Identidad Sub territorial Resultado Traslapos	52

• Figura 53. Fotomontaje propuesta AV. Patria	53
• Figura 54. Propuesta Pacificación de vial	54
• Figura 55. Fotomontaje propuesta AV. 12 de octubre	54
• Figura 56. Fotomontaje propuesta AV. Veintimilla	55
• Figura 57. Fotomontaje propuesta Palacio de Barba	55
• Figura 58. Ubicación de Proyectos	57
• Figura 59. Ubicación Proyecto Av. 10 de Agosto y Jorge Washington.	58
• Figura 60. Predios intervenidos.	59
• Figura 61. Identidad su territorial a intervenir zona 11.....	61
• Figura 62. Esquema seguridad	62
• Figura 63. Esquema aspectos formales y funcionales	63
• Figura 64. Borde a intervenir fachadas	64
• Figura 65. Visuales y entorno verde cercano	64
• Figura 66. Problemáticas entorno inmediato	66
• Figura 67. Esquema intenciones en el territorio	68
• Figura 68. Vista plaza de integración.....	71
• Figura 69. Vista plaza de estancia.....	71
• Figura 70. Vista Centro cultural complementario.....	72
• Figura 71. Vista Vivienda colectiva flexible.....	73
• Figura 72. Programa arquitectónico vivienda colectiva flexible.....	74
• Figura 73. Zonificación.....	75
• Figura 74. Planta Baja General.....	77
• Figura 75. Proceso formal.....	79
• Figura 76. Implantación.....	80
• Figura 77. Plantas Tipológicas	83
• Figura 78. Planta Tipológica 1.....	83
• Figura 79. Planta Tipológica 2.....	84
• Figura 80. Planta Tipológica 3	84
• Figura 81. Planta Tipológica 4	85
• Figura 82. 3D estructura Vivienda colectiva flexible.....	85
• Figura 83. Análisis velocidad viento.....	87
• Figura 84. Esquema estrategias de ventilación.....	87
• Figura 85. Esquema incidencia del sol en fachadas.....	88

- Figura 86. Esquema propuesta reutilización agua lluvia89
- Figura 87. Propuesta manejo de escombros90
- Figura 88. Propuesta manejo de desechos91
- Figura 89. Análisis y estrategias Nivel zonal92
- Figura 90. Propuesta paisaje93

INTRODUCCIÓN

El trabajo de titulación “vivienda colectiva flexible para la consolidación de hábitat en la Mariscal sur” tiene como objetivo rehabilitar el borde de la Mariscal Sur y reubicar a las personas que residen en los predios en formación¹ en la zona, este proyecto será desarrollado en cinco capítulos los cuales explican las decisiones y la postura de la propuesta urbana desarrollada por Taller profesional I de noveno semestre de arquitectura a cargo del arquitecto Fernando Calle, como proyecto arquitectónico.

El primer capítulo se basa en el diagnóstico de la Mariscal Sur, identificando las principales problemáticas de este territorio basándose en 5 ejes sistemáticos, uno por cada aspecto importante en el Mariscal sur; eje histórico, eje ambiental, eje de movilidad, eje de compacidad y eje de cohesión social.

En el segundo capítulo se explicará el diagnóstico de la Mariscal sur para así llegar a una nueva realidad generada por la propuesta urbana grupal realizada por el Taller profesional I, para así identificar la ubicación de las propuestas arquitectónicas individuales.

Dentro del tercer capítulo se realizará la justificación del terreno escogido tras la propuesta urbana, tomando en cuenta el estado actual, las condicionantes del terreno, sus proximidades y la problemática detallada que este enfrenta. El capítulo contiene las intenciones urbanas arquitectónicas y estrategias principales del proyecto arquitectónico, con la resolución de los problemas identificados, las conexiones y relaciones que el proyecto tendrá con el contexto inmediato y con el contexto de la mariscal sur. Este también demuestra el programa arquitectónico para plantear una zonificación funcional en la cual se demuestre las relaciones espaciales, visuales y se tomará en cuenta las conexiones verticales y horizontales y las relaciones con el espacio público existente, el objeto y el generado.

¹ Definen a una o a varias edificaciones de baja altura que presentan diversos usos en el lote caracterizados por tener capacidad de crecimiento o ser utilizados como espacios vacantes para proyectos de regeneración urbana.

El cuarto capítulo contiene el resultado del proceso de los anteriores capítulos este se basa en la resolución de las principales problemáticas para llegar a una propuesta arquitectónica con el fin de detallar las decisiones de diseño generales del proyecto, la funcionalidad del mismo con sus respectivas tipologías de departamentos y espacio público, el sistema constructivo, las decisiones de paisaje y sostenibilidad estos como principales cambios dentro de la visión de la Mariscal. Estos resultados se mostrarán de una manera gráfica.

Por último, luego de haber desarrollado y explicado el proyecto a presentar, se despliegan conclusiones que exterioriza la importancia de haber desarrollado esta propuesta y los beneficios que trae a la zona Mariscal Sur y a sus habitantes.

ANTECEDENTES

Según el Instituto Ecuatoriano Nacional de Estadística y Censos (INEC), (2010) la población de la Mariscal podrá disminuir un-4.5% hasta el 2025. Es por esta razón que el curso de Taller profesional I ha visto la necesidad de plantear intervenciones dentro de la centralidad de la Mariscal con el fin de solucionar las problemáticas existentes en el territorio para así generar espacios más habitables con condiciones de vida optimas e impactos positivos dentro de la ciudad de Quito.

El enfoque principal de Taller profesional I se enfocó en rehabilitar la centralidad en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Siendo así, la presente investigación centró su estudio en el barrio la Mariscal Sur la cual, al ser una centralidad urbana y una zona que necesita intervención, fue una propuesta acorde a lo estudiado.

Lastimosamente en la actualidad este espacio ha perdido su habitabilidad consecuencia de varios factores como: el cambio de uso de suelo, pasando de ser un área residencial a uno comercial, el incremento de equipamientos de escala distrital, sectorial y barrial y los escasos espacios verdes y plazas públicas.

Cabe destacar que la Mariscal posee dinámicas educativas, culturales y turísticas atrayendo a una gran población flotante ocasionando que existan áreas más comerciales que residenciales. Por tal motivo, se debe buscar una alternativa que consolide el hábitat mediante la complementación de espacios con viviendas sociales y la unificación de usuarios mediante espacios de interacción.

JUSTIFICACIÓN

La Mariscal es un barrio que está ubicada en el centro-norte de la ciudad de Quito. La presente investigación centró su estudio en la zona sur del barrio la cual es delimitada por la avenida 10 de Agosto, Patria, Veintimilla y 12 de Octubre.

Este sector cuenta con equipamientos bien servidos como por ejemplo, un sistema público de movilidad que se conecta con toda la ciudad, áreas verdes, centros culturales, educativos y comerciales. Estos factores fueron determinantes para considerar que la rehabilitación en la zona puede traer más beneficios de los existentes.

Según Reinoso (2017), quien presentó una investigación enfocada también en la importancia de intervenir en la Mariscal Sur, el carácter de la zona de estudio poseía una visión de ciudad jardín ya que existían viviendas espaciales con grandes áreas verdes situadas en el centro del terreno lo cual generaba que este espacio sea habitable (p.27). Sin embargo, con el pasar del tiempo este sector ha ido perdiendo su identidad conjuntamente con sus áreas verdes debido al cambio de uso de suelo.

Al día de hoy en la Mariscal sur existe predios en formación como lotes o áreas que no están consolidadas en su totalidad que generan resultados negativos en el territorio. Es así que al subutilizar el espacio con actividades comerciales dirigidas a personas flotantes es decir, usuarios que no habitan en la zona pero transitan una considerable cantidad de veces en el día y noche ocasiona que la calidad de vida de los residentes se haya deteriorado y no se logre distinguir que personas habitan en el lugar y quienes no.

También es importante destacar que en estos predios un gran porcentaje de área está destinado a viviendas subarrendadas a múltiples familias que se encuentran ocultas en la parte posterior de las zonas comerciales ocasionando que estas residencias sean precarias por la falta de iluminación y ventilación natural careciendo así de medidas mínimas para considerarlas como habitables.

Esta situación ha sido tomada como una oportunidad y como un reto para generar un cambio que permita mejorar el hábitat de los residentes para que estos no abandonen la zona e implantar un proyecto de vivienda social con el fin de poblar, consolidar, unificar y eliminar la gentrificación en la misma.

OBJETIVOS

Objetivo General Urbano

- Devolver el carácter residencial y cultural del sector de La Mariscal Sur mediante el incremento del espacio público con determinadas actividades y equipamientos, para mejorar la calidad de vida y la habitabilidad del barrio

Objetivo General Arquitectónico

- Desarrollar una vivienda multifamiliar social y un espacio público verde que rescate la habitabilidad de la zona y la interacción de los usuarios.

Objetivos Específicos

- Eliminar los predios en formación privados que se encuentran alrededor de la edificación a intervenir como por ejemplo múltiples comercios pequeños y viviendas subarrendadas para obtener espacios vacantes con el fin de plantear una vivienda social y un espacio público verde.
- Implementar una vivienda multifamiliar colectiva para mejorar la calidad de vida de familias que habitan actualmente en condiciones precarias.
- Implantar un espacio público verde donde se promueva la interacción entre usuarios diversos.

METODOLOGÍA

El curso Taller profesional I ha trabajado en el enfoque de intervenciones para mejorar la calidad de vida de una centralidad en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) bajo el criterio de actualización y corroboración de datos que fueron entregados por la Administración Zonal la Mariscal, La Secretaria de Territorio y Hábitat y el Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) que proporcionaron información en presentaciones de power point, archivos ilustrador y autocad e información digitalizada por parte del Municipio de Quito, los cuales indicaban un análisis de territorio dentro de los años 2015-2017, a su vez fueron planificadas charlas académicas con el sociólogo David Montesinos, residente en la zona, con el tema “La Mariscal Sur: Regeneración y habitabilidad”. Toda esta información fue la base para que se desarrolle el diagnóstico de la Mariscal limitada por las Avenidas Patria, Ignacio de Veintimilla, 10 de agosto y 12 de octubre.

Los estudiantes se enfrentaran a un proceso de diseño sobre condiciones reales desde el planteamiento del problema hasta la realización del proyecto arquitectónico completo siguiendo el siguiente lineamiento.

Se propone un plan masa realizado por los integrantes del grupo uno de Taller Profesional I, llegando a 4 lineamientos que se respetarán en cada una de las propuestas arquitectónicas de cada estudiante.

1. Priorizar al Peatón
2. Uso mixto con residencialidad
3. Aumentar, potenciar espacios públicos y áreas verdes
4. Responder al contexto inmediato

Como parte de esta línea metodológica, constó la división de la Mariscal sur en 10 zonas cada una tomada por un integrante del grupo el cual tendría 5 manzanas las cuales debían ser analizadas en diferentes características como: altura, morfología, carácter, valor arquitectónico, uso de suelo, accesos, usuarios, vegetación, zona azul, ancho de vías, levantamiento fotográfico de fachadas, morfología urbana, habitabilidad, adicionalmente se debía realizar encuestas por cada manzana asignada. Después de realizar esta actualización y corroboración de datos se realizó un trabajo de

organización el cual fue generar 5 ejes sistemáticos, uno por cada aspecto importante en el Mariscal Sur estos fueron:

- Eje Histórico
- Eje Ambiental
- Eje de Movilidad
- Eje de Compacidad
- Eje de Cohesión social

Dentro de la investigación de cada eje se realizaron mapeos, los cuales arrojaron conclusiones proyectadas en un análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA²) que se desarrolló de forma textual y gráfica dentro del territorio, generando estrategias de diseño para aplicarlas en la propuesta urbana de La Mariscal Sur.

Después del diagnóstico general, cada estudiante seleccionó un espacio el cual permita generar una intervención arquitectónica mediante la investigación, implantación y diseño arquitectónico, estructural, sustentable y de paisaje para obtener su proyecto de titulación. Dentro de esta investigación se eligieron dos espacios como los más óptimos para sustentar el objetivo general, los predios en formación y un territorio reutilizable frente a ellos que presenta las problemáticas que presenta la zona en cuanto a su falta de habitabilidad y su esencia de ciudad jardín, frente a esto se desarrolló un propuesta arquitectónica que permita la consolidación del hábitat en la Mariscal Sur.

² Fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

1. CAPÍTULO 1: DIAGNÓSTICO DE LA MARISCAL SUR

Dentro de este capítulo se explicarán temas descriptivos sobre la funcionalidad de las dinámicas actuales en la Mariscal Sur, estas se explicarán mediante la sistematización de datos y mapeos de las problemáticas existentes dentro del sector tomando en cuenta el papel fundamental de incidencia de la Mariscal como centralidad del DMQ.

1.1. UBICACIÓN

La Mariscal es un barrio que está localizado en Ecuador en la provincia de Pichincha dentro de la ciudad de Quito, este colinda con los barrios: Las Casas bajo, Santa Clara de Millán, Manuel Larrea, El Belén, la Floresta, Guápulo, La Pradera y el barrio Gonzales Suárez y el parque El Ejido.



Figura 1. Ubicación de La Mariscal, delimitación de La Mariscal (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).



Figura 2. Límites Barriales de La Mariscal (IMPU 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

La Mariscal se divide en dos sectores, norte y sur. El sector donde se plantea la intervención urbana de esta investigación corresponde a la zona sur, la misma se encuentra limitada por: Al norte con la Avenidas General de Veintimilla, el oeste la Avenida 10 de agosto, el este la Avenida 12 de Octubre y por el costado sur la Avenida Patria.



Figura 3. Ubicación de La Mariscal con sus límites viales, delimitación de La Mariscal Sur (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.2. CONTEXTO INMEDIATO

La Mariscal está posicionada en un contexto dirigido a actividades públicas y comerciales las cuales inciden directamente en su territorio de manera que, en sus inmediaciones se encuentran varios equipamientos de nivel metropolitano como los mencionados en el grafico a continuación.

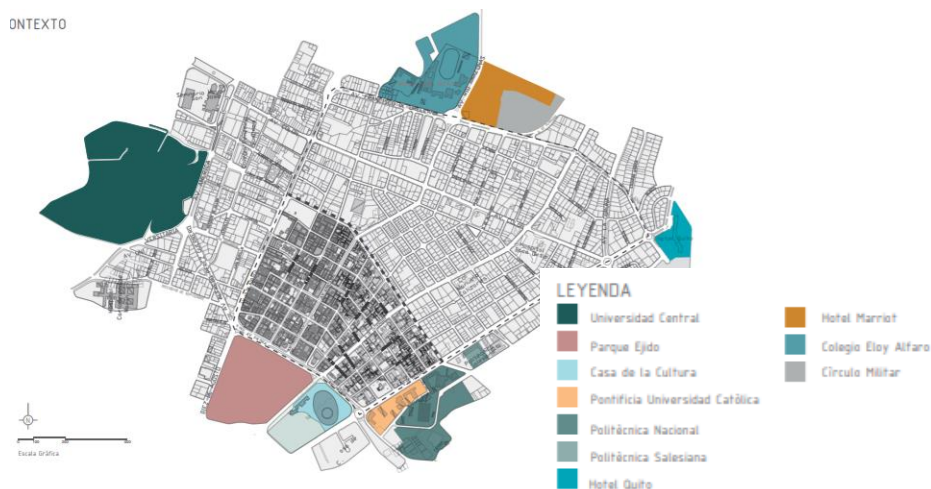


Figura 4. Contexto inmediato la Mariscal (IMPU 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.3 DIAGNÓSTICO MARISCAL SUR

1.3.1 EJES SISTEMÁTICOS

Para llegar al documento de diagnóstico se realizaron 5 ejes sistemáticos, uno por cada aspecto importante en el Mariscal Sur estos fueron: eje histórico, el cual explica el desarrollo de la Mariscal a través de los años. Eje Ambiental, el que narra a través de mapeos el carácter de medio ambiente y su incidencia en la zona. Eje de Movilidad, el cual presenta lo referente a movilidad peatonal, vehicular pública y privada. Eje de Compacidad, que comprende el estado físico del territorio. Eje de Cohesión social, el cual expone las interacciones de los diferentes tipos de usuarios, tanto habitantes como flotantes, que habitan en los territorios.

Dentro de la investigación de cada eje se realizaron mapeos, los que arrojarán conclusiones que fueron proyectadas en un análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA).

1.4. EJE HISTÓRICO

Este eje tiene como finalidad presentar los predios inventariados existentes en el barrio, estos entendidos como edificaciones con carácter patrimonial para determinar de qué manera se debe intervenir en el territorio y así rescatar estas edificaciones a partir de la modificación de su uso de suelo. Es importante también entender cómo este territorio ha cambiado a través de los años y trabajar en ella sin perder características patrimoniales que lo identifican.

1.4.1 CRECIMIENTO HISTÓRICO

El crecimiento histórico en la Mariscal demuestra que entre el año 1920 y 1947 la Mariscal creció un 80% debido a la construcción del tranvía ubicado sobre la Av. 10 de agosto, generando que cambie el uso de suelo de residencial a comercial. Desde ese entonces se ha ido perdiendo la residencialidad progresivamente. (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2017).

Tras el crecimiento desenfrenado de la ciudad, “producto de fenómenos migratorios y aumento de ingresos fiscales” (Román, 2016), se recurrió a un urbanista uruguayo llamado Jones Odriozola quien zonificó a la ciudad en sectores dirigidos a la vivienda, ocio, trabajo y circulación, de esta manera reubico la zon obrera al sur de la ciudad, en el centro a la zona administrativa y a la política en el norte de la misma (Román, 2016).

Por tal motivo, como menciona Boada y otros (1993), La Mariscal, a finales de la década del setenta “se convirtió en un centro urbano de uso múltiple” (p. 167).

Con el auge de la modernidad en arquitectura dentro del país, se construyen los primeros edificios en altura de la zona, con un uso administrativo, comercial y, en algunos casos, de vivienda, entre ellos, el edificio Cofiec, el Hotel Colón, etc.

En la figura a continuación demuestra como las construcciones fueron tomando territorio desde 1921 a 1955 dentro de la zona de la Mariscal.

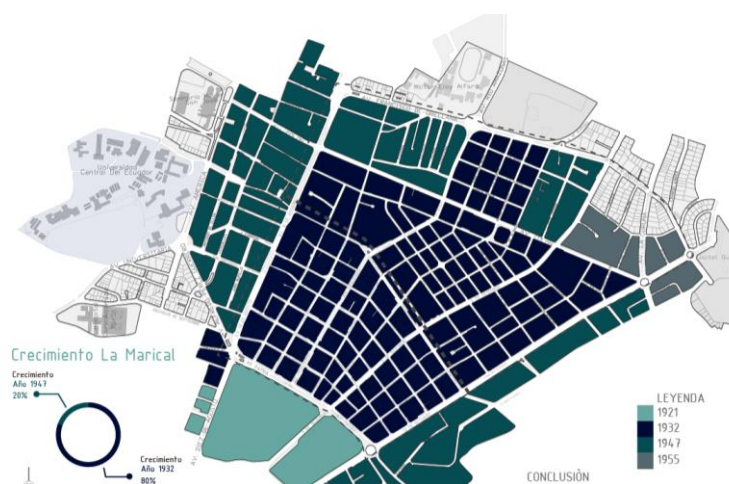


Figura 5. Crecimiento Histórico (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.4.2 ESTRUCTURA DE EDIFICACIONES

“Se observa que la mayor parte de La Mariscal (99,1%) está edificada con hormigón armado, lo que demuestra que la materialidad de construcción que poseía el barrio se ha perdido debido al crecimiento inmobiliario”. (Secretaría de territorio Hábitat y vivienda, 2017). Por tal motivo se pretende generar una dualidad, utilizando un material que rememoren las tipologías antiguas como son el ladrillo, madera y adobe.

La figura a continuación muestra el tipo de material que se utiliza en las estructuras de las edificaciones actuales en la zona de estudio.



Figura 6. Estructura de edificaciones (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.4.3 PREDIOS INVENTARIADOS

“Los predios inventariados existentes en la Mariscal sur permiten que esta sea considerada el segundo centro histórico de Quito y es importante destacar que el 17% de los predios ubicados en esta, se encuentran catalogados” (Armendáriz *et al.*, Taller Profesional I, 2018).

La figura a continuación muestra las oportunidades de intervención.

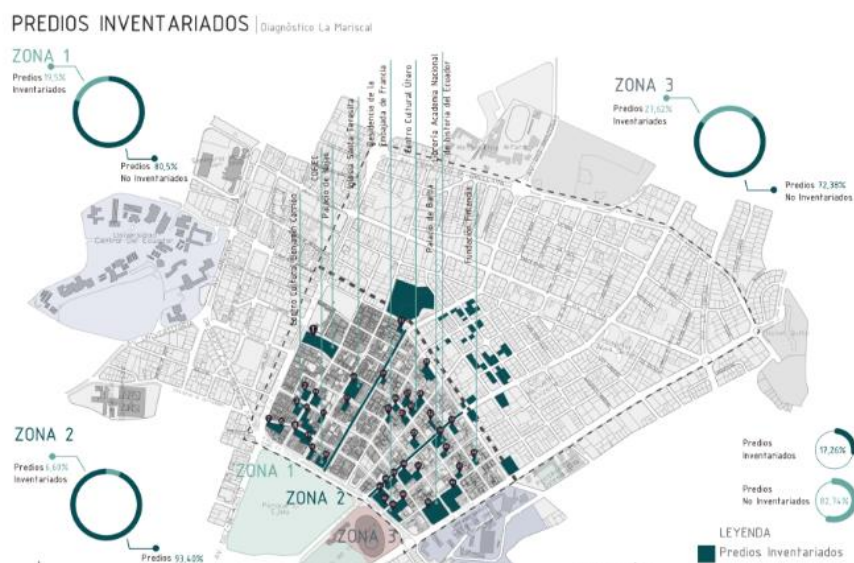


Figura 7. Predios inventariados (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.4.4. FODA EJE HISTÓRICO

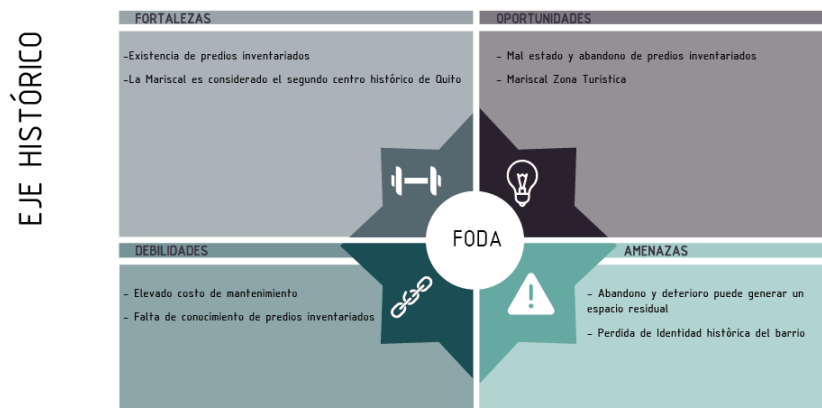


Figura 8. FODA textual eje histórico investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.4.4.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE HISTORICO

La Mariscal como ya se mencionó, está considerada como el segundo centro histórico de Quito gracias a sus viviendas inventariadas, las cuales son espacios de oportunidad para cambiar su uso actual por uno cultural, generando un aumento en el turismo. De esta forma se puede recuperar las viviendas inventariadas dándoles a los dueños un incentivo por el mantenimiento de las mismas. esconderlas (Armendáriz *et al.*, Taller Profesional I, 2018).

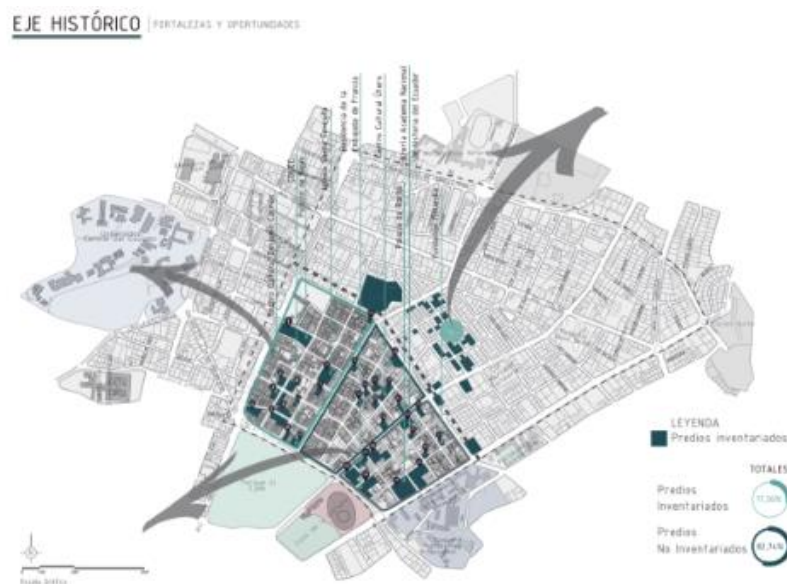


Figura 9. FODA fortalezas y oportunidades eje histórico investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.4.4.2. DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE HISTORICO

“Si las viviendas inventariadas no son recuperadas a tiempo podrían convertirse en espacios residuales debido al costo de su mantenimiento, lo que generaría que los ciudadanos no tengan la oportunidad de conocer la arquitectura histórica que tienen dichos predios.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.2)



Figura 10. FODA debilidades y amenazas eje histórico investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5 EJE AMBIENTAL

Este eje demuestra las principales problemáticas que existen referente al medio ambiente. En este principalmente se observa estudios de espacio público, asoleamiento el cual permite ver el efecto isla de calor, volumen verde, flora y fauna existente en la Mariscal sur con el fin de establecer estrategias que solucionen dinámicas negativas en el territorio.

1.5.1 VOLUMEN VERDE

“La investigación determina que solo 11% de las aceras cuentan con un arbolado deseable, es decir, con menos de ocho árboles por cuadra, los cuales brindan sombra al peatón.” esconderlas (Armendáriz *et al.*, Taller Profesional I, 2018). Es necesario intervenir en vías con alto flujo peatonal con arborización la cual produzca sombra y un mayor confort para el peatón.

De este eje, se analizaron a profundidad y se tomaron más en cuenta para las estrategias algunos temas como: el volumen verde, en el cual, tras el levantamiento realizado por el Taller, se observa que el porcentaje de aceras con un arbolado, catalogado como deseable, es del 11%, es decir, existe menos de 8 árboles por cuadra. También se tomó en cuenta el espacio público, donde el mapeo, mostrado en la figura 2, realizado nos muestra que en La Mariscal Sur existe solo un 5,41%, el cual se divide en el 4,59% de áreas verdes y 0,82% de plazas, sin tomar en cuenta el parque El Ejido, ya que, a pesar de influir en el barrio, se encuentra fuera de la zona delimitada de estudio.



Figura 11. Volumen verde (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5.2 ESPACIO PÚBLICO

“Se observa que dentro de La Mariscal Sur existe solamente 5,41% de espacio público, por lo que la propuesta pretende generar diferentes tipos de parques y plazas.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.2). Con el fin de mejorar el hábitat es

importante generar una red verde que articule la escasa área verde en la zona y potenciarla como se muestra en la figura a continuación observando el escaso espacio público existente.



Figura 12. Espacio público (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5.3 FLORA Y FAUNA

En La Mariscal, así como en todo el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), se evidencia diversidad de pisos ecológicos y microclimas debido a que la altitud del DMQ va desde los 500 y supera los 4 700 metros, es posible la existencia de un hábitat para 542 especies de aves. (Subcircuito “La Colón”, 2016, pp.36-38).

Por tal motivo sería apropiado aprovechar la variedad de especies vegetales en áreas verdes que se diseñarán en el proyecto y a su vez atraer a la fauna existente. El gráfico a continuación muestra la variedad de especies vegetales en la zona.

ANÁLISIS DE VEGETACIÓN
 Vegetación urbana

 <p>Llega a una altura máxima de 60 metros en hábitats naturales y alrededor de 30 metros en emplazamientos urbanos, dependiendo de la altitud del sitio; su principal atributo es ornamental; crecimiento medio, con bajo desarrollo de raíz superficial.</p> <p>PINO</p> 	 <p>Alcanza máximo los 15 metros de altura, bien adaptada a la altitud, ornamental, los pequeños cocos son también apreciados; es originaria de los Andes ecuatorianos, crecimiento muy lento, con bajo desarrollo de raíz superficial.</p> <p>COCO CUMBI</p> 
 <p>Alcanza una altura máxima de entre 30 y 70 metros, de uso ornamental, es originaria de los Andes colombianos; crecimiento lento con bajo desarrollo de raíz superficial, de fácil reproducción por semilla, es susceptible a plagas.</p> <p>PALMA DE CERA</p> 	 <p>Llega a una altura máxima de 30 metros; es mayormente cultivado con fines ornamentales, su madera es de buena calidad y se usa entre otras cosas para la fabricación de guitarras; es originario del este asiático; crecimiento rápido.</p> <p>FRESNO</p> 
 <p>Alcanza una altura máxima de 12 metros, su madera es dura y era usada antiguamente para tallados; considerado como árbol sagrado; con valor estético muy elevado; originario de los Andes; con bajo desarrollo de raíz superficial.</p> <p>QUISHUAR</p> 	 <p>Alcanza una altura máxima de 12 metros; su madera es dura y era usada antiguamente para tallados; considerado como árbol sagrado; con valor estético muy elevado; originario de los Andes; con bajo desarrollo de raíz superficial.</p> <p>ACACIA</p> 
 <p>Llega a tener hasta 10 metros de altura es especialmente apreciado por sus características ornamentales, por sus hojas, originarias de las regiones del Hemisferio Norte; crecimiento medio, con desarrollo mediano de raíz superficial.</p> <p>ALAMO</p> 	 <p>Es un arbusto de la familia Myrtaceae, originario de los estados de Queensland. Alcanza entre 2 y 10 metros de altura con hojas de 3 a 7 cm de largo y 5 a 8 mm de ancho. Resistente al exterior en verano en zonas cálidas.</p> <p>CEPILLO ROJO</p> 
 <p>Tiene un altura máxima de 40 metros; es un árbol de especies características por su forma de crecimiento, que generalmente suele ser sobre la estructura de otro árbol; crecimiento rápido, con moderado desarrollo de raíz superficial, invasiva.</p> <p>FICUS</p> 	 <p>Nativos de las regiones templadas del hemisferio norte. Comprende una treintena de especies. Son árboles de buen volumen de crecimiento y que llegan a vivir hasta 900 años, alcanzando entre 20 y 40 metros de altura. Usado para forestar calles y plazas.</p> <p>TILO</p> 

Figura 13. Análisis de vegetación urbana (Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2018). Subcircuito La Colón [Documento de trabajo] modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

ANÁLISIS DE FAUNA Aves urbanas

Picoespina Dorsipurpura



Habita entre los 2.500 y 3.400 metros de altura, en las laderas orientales y occidentales de los Andes. Su pico es el más corto de todos los colibríes y posee una cola larga de color negro. El macho es elegante con un singular brillo púrpura en su parte superior y un verde-dorado cantelante en el cuello y parte inferior.

Quinde herrero



Territorial, de fácil adaptación muy común encontrado dentro de ciudad en parques y jardines de Quito, y el peculiar cortejo, que cantan sobre un alguna rama que permita ver su garganta color violeta, ocasionalmente vuela y se eleva unos 8 metros dejándose caer en picada con la cola desplegada.

Quinde colilargo



Sorprende por la gran longitud de su cola, la cual está particularmente bien desarrollada en los machos, midiendo entre 15cm. La cola aparece cerrada, sin embargo, es posible ver como el colibrí la abre mostrando su forma como las hojas de una tijera. El macho emplea su cola en sus despliegues aéreos.

Huiracchuro



Su pico grueso y su color amarillo es su principal característica, los machos son territoriales, ocupan espacios de una hectárea, volando constantemente entre puntos extremos, cantando en cada parada. Por su potente canto y atractivo colorido son capturados y enjaulados

Tórtola



Es una de las aves más comunes en zonas urbanas y agrícolas del D.M. de Quito. A partir de los años '90 su población ha venido creciendo de manera asombrosa, se las encuentra pasadas en los alambres de luz de los parques y jardines buscando alimento principalmente en el piso.

Pájaro Brujo



El pájaro brujo es muy común en los parques, campos y cultivos del D.M.Q., el macho de esta ave es de color rojo encendido y un antifaz negro, suele posar en ramas o alambres para cazar insectos en vuelo. Durante el periodo reproductivo el macho adquiere coloración roja brillante y después se hacen opacas.

Gorrión



Su trinar, exclusivo del macho, es fuerte para evitar la interferencia acústica del ruido por el tráfico y el ambiente de la ciudad. Monógamo, construyen un nido en forma esférica, la hembra que no posee copete, pone 2 a 4 huevos. Pasa mucho tiempo en árboles, baja al suelo a recoger alimento.

Mirlo



Gran dispersor de semillas, es un ave residente y sedentaria, bastante territorial, a menudo solitario, se lo encuentra en parques y jardines, hasta potreros y bosques, saltando en el suelo en busca de insectos y otros pequeños animales, ocasionalmente puede llegar a capturar y matar ratones.

Figura 14. Análisis de fauna, aves urbanas (Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2018). Subcircuitu La Colón [Documento de trabajo] modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5.4 ASOLEAMIENTO

Los índices de rayos UV se mantienen a un nivel alto durante la mitad del año y extremadamente elevado el resto del tiempo, afectando de manera directa la salud de los usuarios. Por esto, se debe tomar en cuenta los factores externos que ayudarían a que el asoleamiento baje su nivel para la creación de actividades en el exterior. (Investigación taller profesional 1, 2018, p.3).

Con el fin de mejorar el hábitat es necesario proponer espacios donde se proteja a los usuarios de la radiación UV y del efecto isla de calor que provoca daños en la salud de la población generando áreas verdes arboladas que disminuyan estas problemáticas.



Figura 15. Asoleamiento (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5.5 FODA EJE AMBIENTAL



Figura 16. FODA textual eje ambiental investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5.5.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE AMBIENTAL

Los factores ambientales aprovechables son la sombra, viento y temperatura que, combinados, permiten generar actividades en el exterior, a través de la creación de plazas públicas o la toma de veredas para espacios comerciales. Se debe utilizar las esquinas para espacio público, así logramos romper las barreras de cemento que se generan en estos ángulos y liberar el espacio en el interior de la zona. (Investigación taller profesional 1, 2018, p.3).

Según la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el Plan Especial Turístico La Mariscal (2017) la temperatura ideal para vivir está comprendida entre 21 y 26 grados centígrados, y en La Mariscal la temperatura oscila entre los 20 y 23 grados, esto quiere decir que la temperatura de la zona resulta habitable



Figura 17. FODA fortalezas y oportunidades eje ambiental investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.5.5.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE AMBIENTAL

Es importante tener en cuenta que Quito siempre está expuesto a una radiación UV alta y existen varios factores que influyen para que esta no baje, el principal es su altura en relación al nivel del mar (2 800 msnm) (Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda, 2018). Por tanto, los usuarios están expuestos constantemente a esta radiación, lo que nos obliga a tomar en cuenta los espacios donde se puede generar actividades ya que muchos no poseen características idóneas, sobre todo en sus bordes. (Investigación taller profesional I, 2018, p.3). por ejemplo en la figura 18 se puede observar que hay

sectores donde la radiación UV afecta mas que en otros. Se puede observar que en el borde del barrio la Mariscal la radicación es mayor por la dimensión del borde y las avenidas principales donde al no existir la cantidad necesaria de vegetación ni edificaciones con una idónea altura no generan sombra suficiente. Mientras la zona se va reduciendo al núcleo la cantidad de vegetación y edificaciones de gran altura va aumentando lo que provoca que los rayos UV ingresen con menos nivel de radiación afectando menos al peatón.

EJE AMBIENTAL | debilidades y amenazas

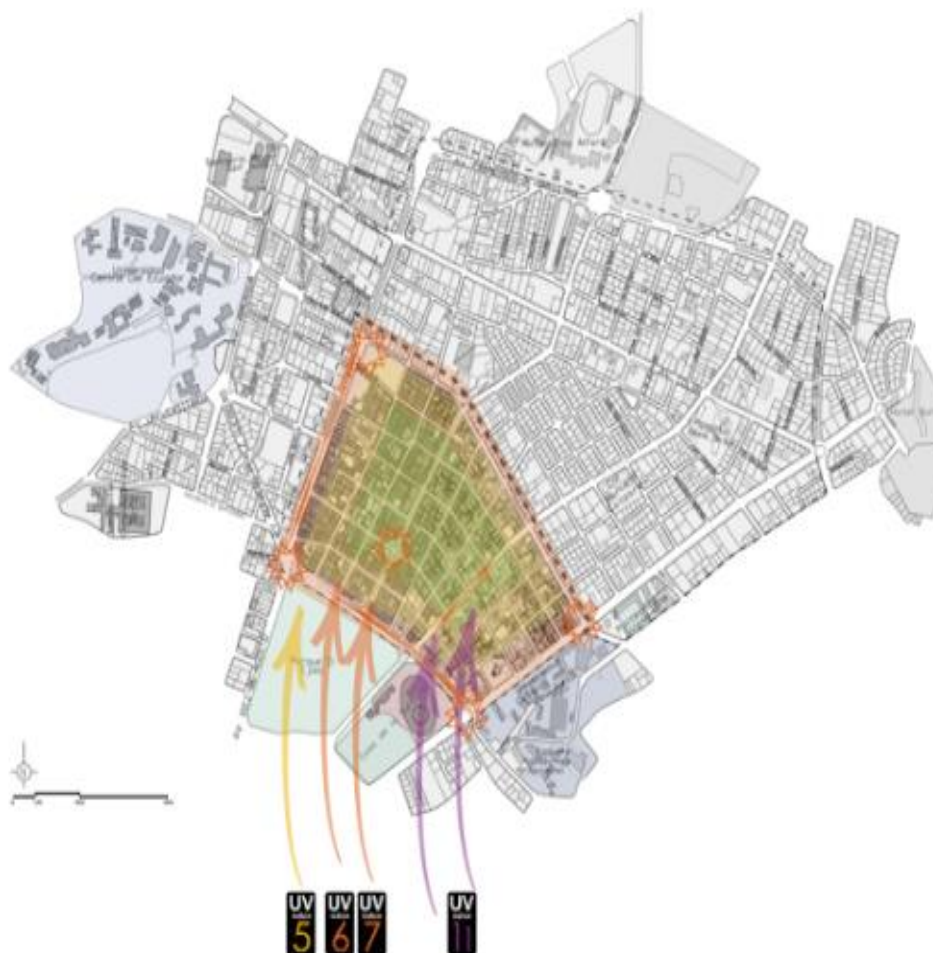


Figura 18. FODA debilidades y amenazas eje ambiental investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.6. EJE MOVILIDAD

Estos resultados se sacaron gracias al levantamiento realizado por el Taller Profesional basando su estudio en el sistema de transporte público para comprender la conectividad

que tiene la Mariscal hacia diferentes zonas de Quito. De igual manera ve sus estudios dirigidos a la importancia del peatón analizando el estado de cruces peatonales y la caminabilidad en la zona.

Analizando los tiempos de movilidad macro y micro, se observa que desde los Valles hacia el sector y viceversa, oscilan entre 30 minutos en auto privado y se cuadriplica el tiempo en transporte público. Por otro lado, tomando en cuenta los principales puntos de la zona, los nodos, se observa que la movilidad dentro de La Mariscal es de corto desplazamiento, lo cual la movilidad peatonal es la mejor opción ya que es la que nos arrojó los menores tiempo, utilizando la herramienta de Google maps como referencia y corroborando la información mediante recorridos en el lugar.

Se analizaron también los flujos peatonales en La Mariscal tanto de día como de noche, observando un notorio cambio entre ellos. Este análisis también fue realizado en base al Plan Especial La Mariscal, elaborado por la Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda (2017), dando como resultado que en el día hay un alto flujo peatonal, ya que estos flujos se producen por las actividades que existen en los equipamientos, en las paradas de buses, en las zonas de parqueaderos y la caminabilidad en las aceras. Debido a esto, el barrio se activa económicamente y genera seguridad en las zonas más transitadas

1.6.1 MOVILIDAD DMQ

“El 80% del transporte urbano atraviesa La Mariscal, alimentándola fuertemente y dándole un flujo importante a la zona.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.7). Tomando en cuenta la conectividad que tiene la Mariscal, los proyectos de vivienda y áreas verdes públicas serán atractivas para nuevos residentes que deseen habitar la zona.

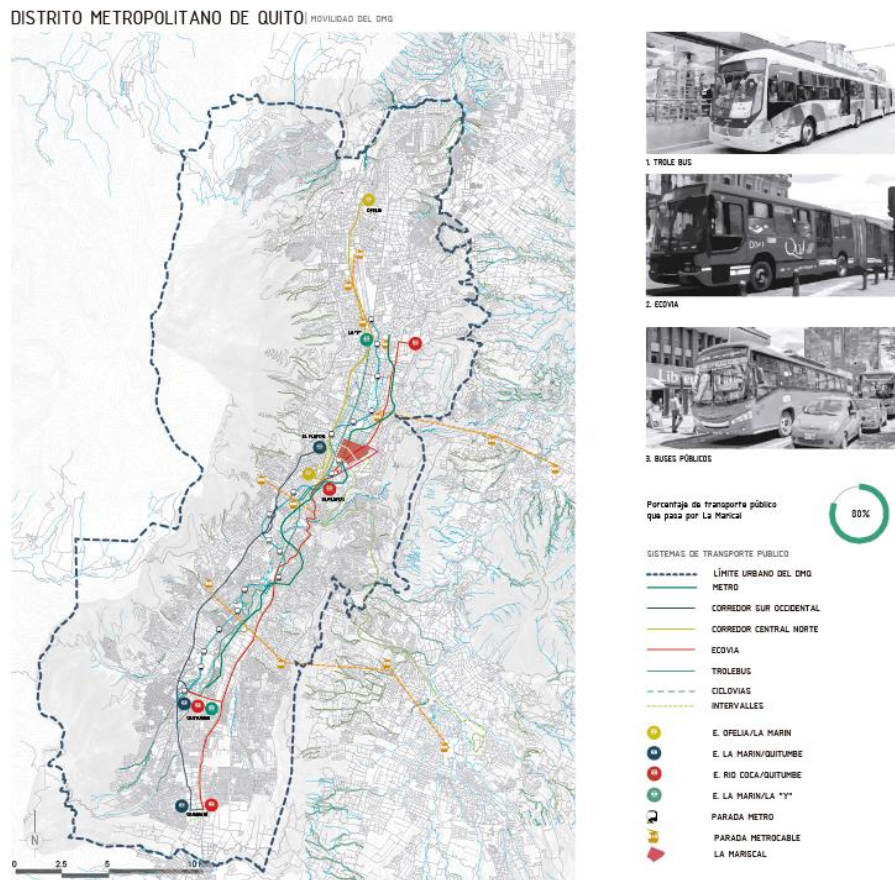


Figura 19. Movilidad Distrito Metropolitano de Quito (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.6.2 SENTIDO DE VÍAS

“La zona cuenta con un flujo importante de vehículos que conecta los extremos de la ciudad, por lo cual las vías con doble sentido se encuentran, tanto en la periferia como en el interior.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.7). Debido a esto la movilidad dentro de la zona esta priorizada para vehículos y por ende es necesario plantear corredores verdes dirigidos hacia peatones.



Figura 20. Sentido de vías en La Mariscal Sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.6.3 TRANSPORTE PÚBLICO Y PARADAS

Si bien, La Mariscal cuenta con suficientes líneas de transporte público y paradas de buses, carece de una conexión transversal interna que conecte los extremos este y oeste de la ciudad (Investigación taller profesional I, 2018, p.7). Se debe intervenir en el territorio generando conexiones transversales que articulen el sistema de movilidad existente.



Figura 21. Transporte público y paradas en La Mariscal investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.6.4 CAMINABILIDAD³

“El estado de las aceras es bueno apenas en un 54%. El material predominante es el cemento, con un 65%, mientras que el restante es adoquín.” (Investigación taller profesional 1, 2018, trabajo de titulación). Los materiales existentes en la Mariscal incrementan los efectos negativos para transitar la zona y estos generan que la accesibilidad universal sea deficiente.



Figura 22. Caminabilidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.6.5 ESTADO DE CRUCE PEATONAL

“El estado de los cruces peatonales es regular con un 75,3% y se distribuyen equitativamente en toda la zona de análisis. La facilidad de cruce y accesibilidad universal buena es apenas del 13,7%, es decir, solo diez cruces peatonales.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.8). Por tal motivo es necesario priorizar al peatón y establecer cruces que permitan la accesibilidad universal.

³ La caminabilidad fue definida por el Taller Profesional, como la facilidad o dificultad para circular por una acera peatonal tanto para una persona normal como para alguien con dificultad física.

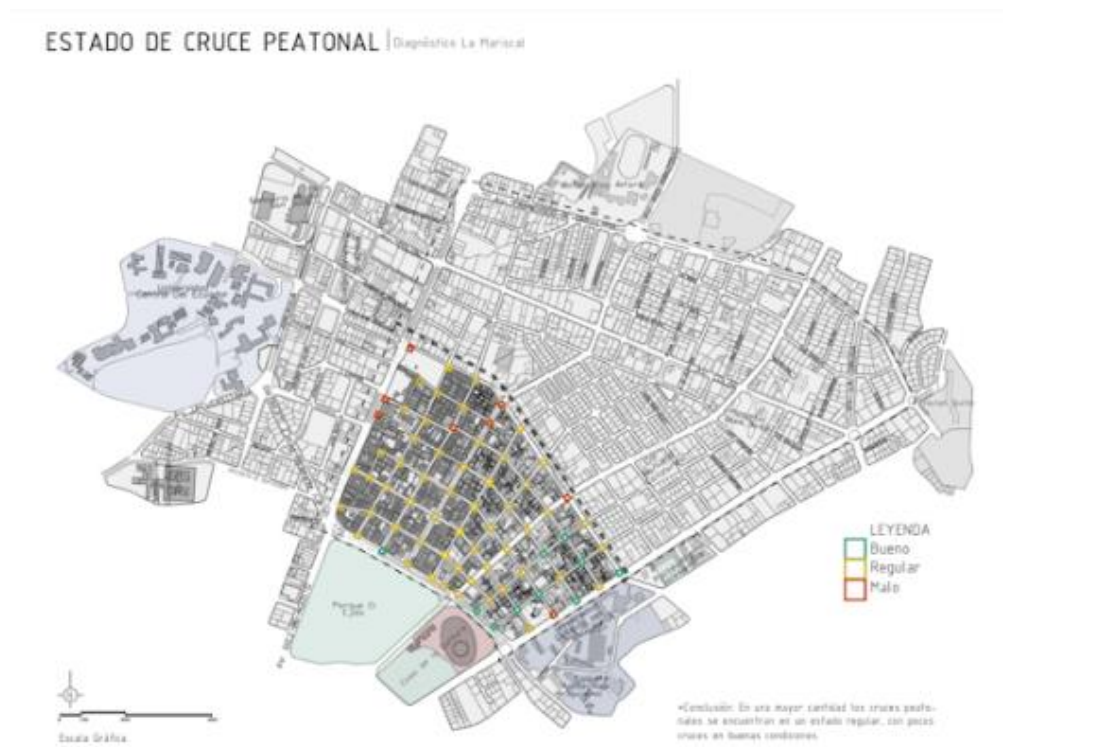


Grafico 22. Cruces peatonales investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.6.6 FODA EJE MOVILIDAD



Figura 23. FODA textual eje movilidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.6.6.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE MOVILIDAD

Por su ubicación estratégica, La Mariscal Sur se encuentra muy bien servida de transporte público convencional y masivo. Es un barrio factible de recorrer en bicicleta o a pie debido a sus cortas distancias. En general las aceras y las opciones de cruce peatonal son variadas y se encuentran en buen estado.

Finalmente, los peatones frecuentan las vías principales del sector debido al buen estado de aceras. Como oportunidades a resaltar se concluye que el barrio tiene muchas calles en buen estado y amigables con el vehículo y no tanto con el peatón. Así también, existe mucho espacio destinado a zona azul en las calles transversales. La topografía del sector facilita el desarrollo de ciclovías urbanas que pueden anexarse a la pequeña red existente en el barrio. Finalmente, el flujo peatonal es alto en horario diurno por las distintas actividades del lugar. (Investigación taller profesional 1, 2018, trabajo de titulación).

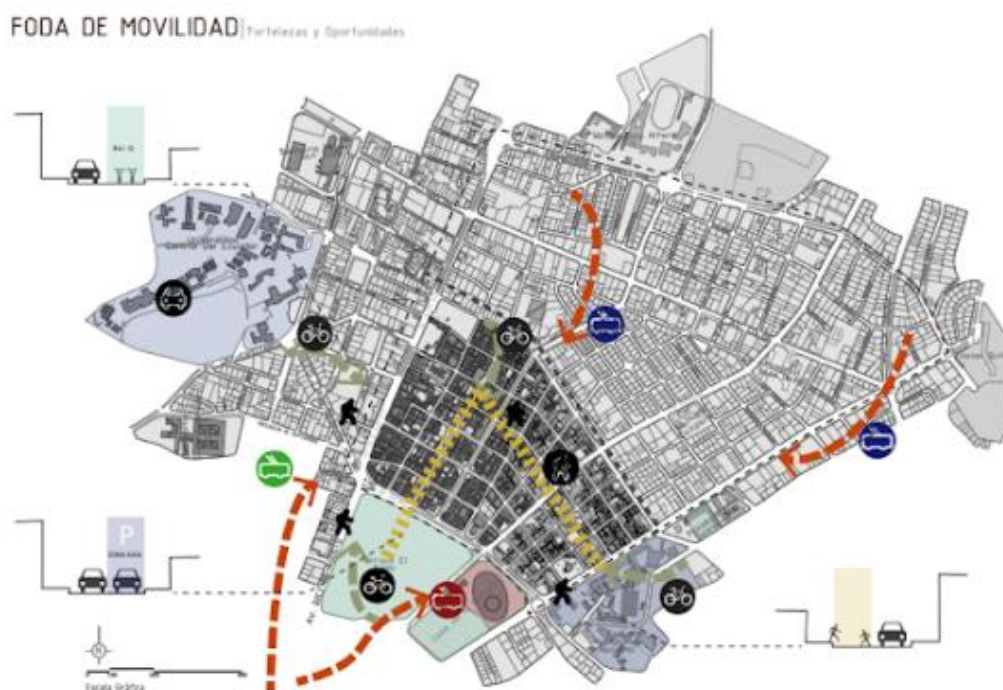


Figura 24. FODA fortalezas y oportunidades eje movilidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.6.6.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE MOVILIDAD

El transporte interno en bus toma más tiempo que a pie debido al tráfico del sector y al déficit de servicio en sentido transversal. Existen muchas vías de gran sección que dividen físicamente al barrio. La zona está saturada de parqueaderos públicos que no siempre están normados y no representan un beneficio social al barrio. Existe solamente una pequeña red de ciclo vías en el barrio. Las aceras no cuentan con mobiliario urbano ni vegetación deseable y en muchos casos el flujo peatonal se ve truncado por obstáculos tanto en aceras como por el mal estado de cruces peatonales. Adicional, existe un flujo peatonal interno nocturno muy bajo en comparación con el día y que no se relaciona con la importancia de los hitos⁴ del sector.

Las amenazas más relevantes son la prioridad al flujo vehicular longitudinal, sumado a la proliferación anárquica de parqueaderos en la zona, lo cual refuerza la idea de un barrio en función del vehículo, no del peatón, provocando escasa permanencia en el sitio y generando una sensación común de inseguridad. (Investigación taller profesional I, 2018, p.8).

FODA DE MOVILIDAD | Debilidades y amenazas



Figura 25. FODA debilidades y amenazas eje movilidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

⁴ Persona, cosa o hecho clave y fundamental dentro de un ámbito o contexto (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 2018).

La propuesta urbana tratada en el taller profesional I se desarrolla a partir del análisis FODA mencionado realizado con todos los ejes. Analizando y tomando en cuenta cada problema encontrado en cada uno de estos.

Para iniciar, se plantea una propuesta conceptual, la cual se trata de dividir La Mariscal en zonas y dar una identidad a cada una de estas dependiendo de su uso mayor y su contexto inmediato. Posterior a esto, se empiezan a relacionar y a traslapar las identidades de cada zona, para poder darle una característica más general a cada subdivisión. Se empieza a tomar en cuenta acerca de los aspectos reales del barrio, haciendo uso de información, la cual nos fue proporcionada por la Administración zonal La Mariscal, para facilitar la investigación. También se consideran todas las conclusiones de los análisis FODA realizados.

El barrio de La Mariscal está perdiendo su memoria histórica ya que no existe control sobre el patrimonio arquitectónico, ya que el uso que se les está dando no es adecuado para la edificación, ni aporta positivamente para el barrio. Por último, existen edificaciones en altura que cubren casi en su totalidad las estructuras preexistentes inventariadas, dando como resultado que estas pasen desapercibidas y pierdan valor visual.

1.7. EJE COMPACIDAD

Este eje tiene la finalidad de encontrar espacios de oportunidad en lotes de estacionamientos o a su vez vacíos, también toma en cuenta la forma de ocupación y las alturas con el propósito de consolidar la morfología en la Mariscal sur. Es importante destacar que en este capítulo se encuentran los predios en formación los cuales cumplen un rol importante en la presente investigación.

También se analiza la forma de ocupación del suelo, donde podemos ver que la mayoría de los lotes tienen ocupación aislada lo cual es un punto a favor para la propuesta urbana, ya que son espacios de oportunidad.

1.7.1 USO DE SUELO

“Tras el análisis de uso de suelo en La Mariscal Sur, se afirma que la mayoría de lotes son de uso mixto (43,26%), seguido por comercio (17,27%) y vivienda (9,68%)” (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2017), así, estos datos refuerzan la estrategia principal de impulsar la residencialidad en la zona.

Se debe tomar en cuenta que, para contrarrestar estos niveles es importante considerar implantar proyectos de vivienda acompañado de espacios públicos verdes que ayuden a crear un hábitat de convivencia entre los usuarios que residen en el lugar.

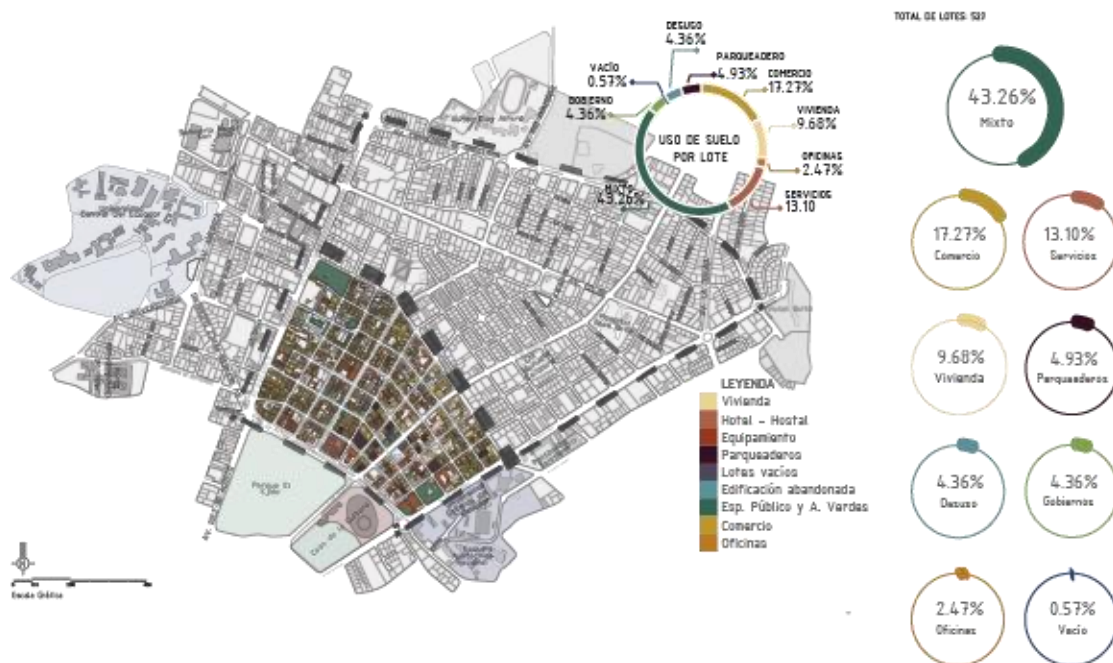


Figura 26. Uso de suelo en La Mariscal Sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.7.2 FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

“La forma de ocupación de suelo que caracteriza a la Mariscal es aislada, la cual refleja muchos lotes de oportunidad para exteriorizar actividades comerciales o permeabilizar residencias y reducir la inseguridad.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.). Es importante tomar en cuenta esta característica al diseñar el objeto arquitectónico para así brindar espacios públicos a la ciudad.

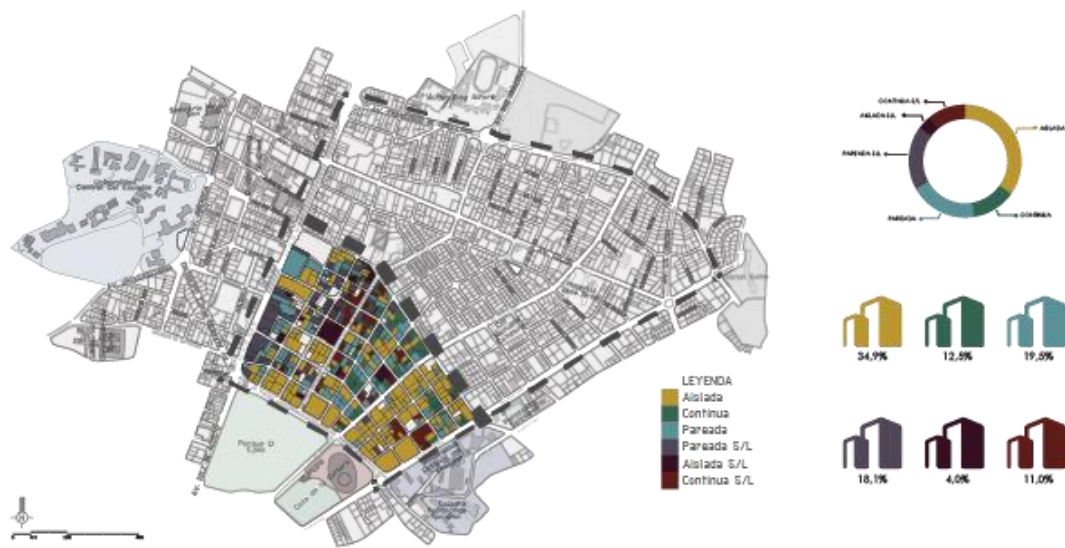


Figura 27. Forma de ocupación en La Mariscal Sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.7.3 PARQUEADEROS Y LOTES VACÍOS

La presencia de lotes vacíos en la zona produce que existan espacios vacantes para proponer ideas que mejoren la calidad de vida de los residentes y así consolidar morfológicamente el barrio.

En el siguiente mapeo se evidencia cuáles son los lotes de oportunidad utilizados en el plan urbano, para posteriormente proponer proyectos arquitectónicos.



Figura 28. Parqueaderos y lotes vacíos en La Mariscal Sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.7.4 LLENOS Y VACÍOS

Tras el análisis de llenos y vacíos realizado en el presente mapa se concluye que el porcentaje obtenido en área construida está cerca de igualar al porcentaje de área libre, por lo que la estrategia para el plan requiere la implementación de espacio público conjuntamente con nuevos proyectos. (Investigación taller profesional I, 2018, p.6).

La existencia de estos espacios permitirá proponer parque de bolsillo que incremente área pública verde y articule las zonas vegetales existentes.

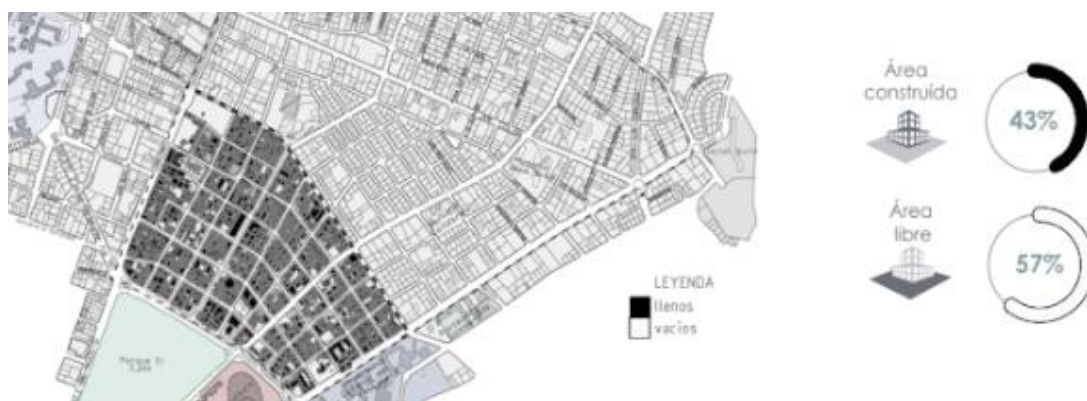


Figura 29. Morfología, llenos y vacíos en La Mariscal Sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.7.5 ALTURAS

“Dentro de la morfología de alturas del sector de La Mariscal, las edificaciones de uno a dos pisos son las predominantes. Esto evidencia que se ha conservado la morfología original del barrio.” (Investigación taller profesional I, 2018, p.6). Por lo cual se respetará las alturas existentes del contexto inmediato.



Figura 30. Alturas de edificaciones en La Mariscal Sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018).

1.7.6 NIVEL DE OCUPACIÓN

En cuanto al nivel de ocupación en el barrio, se identificó varios predios que se encuentran en formación los cuales no se encuentran consolidados totalmente y provocan resultados negativos en el barrio. Se puede observar que, mayormente estos se encuentran en el borde sobre la Av.10 enfocados mayormente al comercio generando una desactivación en el mismo una barrea física hacia el ingreso del barrio.



Figura 31. Nivel de ocupación (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana, 2017) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.7.7 FODA EJE COMPACIDAD



Figura 32. FODA textual eje compacidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.7.7.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE COMPACIDAD

Los resultados de los mapeos del eje de compacidad en la zona nos dan a conocer que la fortaleza más importante es el uso mixto de las edificaciones, por tanto, este concepto se mantendrá en la propuesta. Por otro lado, la mayor oportunidad es que gran parte de los predios existentes son de ocupación aislada, utilizando los retiros como espacio público, quitando los muros existentes según el uso que tenga el predio; si es comercial se retiran los muros y si es vivienda se propone la permeabilización de los mismos. (Investigación taller profesional I, 2018, p.7).



Figura 33. FODA fortalezas y oportunidades eje compacidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.7.7.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE COMPACIDAD

Con los resultados obtenidos la mayor debilidad que se presenta es la alta cantidad de equipamientos distritales y sectoriales importantes, así como una gran cantidad de comercio, más que cualquier otro tipo de uso dentro de la zona, lo cual genera un porcentaje elevado de población flotante con un límite de tiempo, y una mínima cantidad de habitantes, por lo que la zona se torna en un lugar de paso (Armendáriz *et al.*, Taller Profesional I, 2018).



Figura 34. FODA debilidades y amenazas eje compacidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8. EJE COHESIÓN SOCIAL

Las encuestas que se desarrollaron en este eje representan las principales problemáticas que perciben los residentes de la zona, estos ayudarán a generar lineamientos a cómo responder a las principales necesidades de los habitantes de la Mariscal sur. También este explica la diversidad de usuarios en la zona y la importancia de los bordes o límites en la zona.

1.8.1 CRECIMIENTO POBLACIONAL

Según los datos del INEC⁵ (2010), revelan que La Mariscal tiene 12 976 habitantes y, específicamente, la zona de estudio posee 2 575. Para 2025, la tasa de crecimiento poblacional será de -4,5%, es decir que la cantidad de habitantes en La Mariscal Sur descenderá a 1 291. Este fenómeno seguirá ocurriendo y por eso, dentro de nuestras estrategias principales, se encuentra el impulso a la residencialidad.

Es necesario generar proyectos que eviten esta problemática por lo cual, mejorar el hábitat es la mejor opción para repoblar la Mariscal sur.

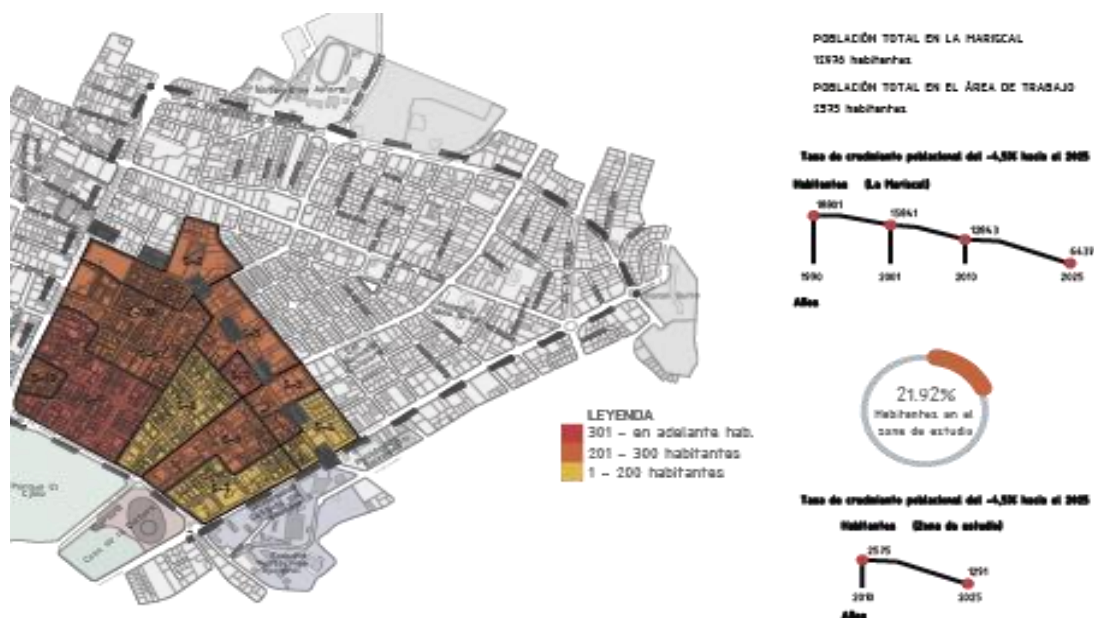


Figura 35. Crecimiento poblacional (Instituto Ecuatoriano Nacional de Estadística y Censos, 2010) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

⁵ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

1.8.2 TRIBUS URBANAS

Mediante la observación y percepción se localizaron los diferentes grupos sociales y culturales en la zona. El grupo social con mayor presencia son los estudiantes universitarios 35%, mientras que el mayor grupo cultural son los artistas urbanos con un 30% (INEC, 2010). A pesar de ello, el resto de grupos se distribuyen de manera similar, lo cual demuestra que La Mariscal es un sector con variedad de tribus urbanas. (Investigación taller profesional I, 2018,p.8).

Esta circunstancia genera la necesidad de impulsar la coexistencia de usuarios flotantes como son los estudiantes y artistas urbanos con el principal beneficiario que son los residentes.



Figura 36. Tribus Urbanas investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8.3 BORDES

Los bordes de La Mariscal Sur son principalmente equipamientos y comercios. Una característica de los bordes es que estos direccionan al usuario hacia el centro de la zona, lastimosamente los bordes de la Mariscal sur tienen la característica de barrera, debido al excesivo desarrollo del comercio, así como sucede en sus límites. (Investigación taller profesional I, 2018, p.6). Este efecto es visible en el borde oeste de la Mariscal sur ubicado en la Av. 10 de agosto donde la habitabilidad ha sido afectada por el crecimiento excesivo de comercio.



Figura 37. Bordes la Mariscal sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8.4 PERCEPCIÓN DE POBLACIÓN

Cada uno de los estudiantes del taller profesional obtuvieron 5 manzanas de la mariscal con el fin de generar encuestas a la población que reside en el sector en las cuales se evaluó aspectos de:

- Opinión sobre el barrio
- Percepción del peligro
- Identidad y percepción del barrio
- Método de movilización dentro y hacia afuera del barrio
- Espacios que se frecuenta en la mariscal

- Vivencia en el barrio en distintas horas del día
- Servicios y equipamientos
- Expectativas respecto al METRO DE QUITO

Los resultados de las encuestas realizadas a 110 personas del sector mostraron las percepciones y necesidades de la población, y aquellos factores que se puede fortalecer a través de la creación de espacios de oportunidad para aquellos que viven, trabajan y transitan por el barrio (Investigación taller profesional I, 2018, p.8). El principal problema que perciben los residentes de la zona es la inseguridad la cual se produce por la inactividad de ciertas zonas que son dirigidas a hacia la población flotante mas no a los residentes de la zona.



Figura 38. Encuestas la Mariscal sur investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8.5 DELITOS E INCIDENCIAS

Se analizó la información proporcionada por la Policía Nacional sobre las denuncias recibidas en el circuito policial La Mariscal, entre el 1 de abril hasta el 8 de mayo del 2018. Este estudio reflejó que la mayor cantidad de incidentes se presentan en el subcircuito 3 (sector Plaza Foch) con varias denuncias de robos a personas y bienes. (Investigación taller profesional I, 2018, p.7). Se identifica que el índice de delitos es bajo a comparación de la percepción que poseen por los residentes de la Mariscal sur.



Figura 39. Delitos e incidencias la Mariscal sur (Policía Nacional, 2018) modificado por (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8.6 FODA EJE COHESION SOCIAL



Figura 40. FODA textual eje cohesión social investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8.6.1 FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES EJE COHESION SOCIAL

La llegada de diferentes grupos culturales al barrio es un acontecimiento positivo mientras no genere conflictos con los residentes del sector. Además, los equipamientos y las cualidades de los bordes brindan cierta protección social al interior del barrio, del mismo modo, los nodos internos y perimetrales de la zona generan flujos al interior, junto a los otros nodos de barrios aledaños.

Una oportunidad que se observa es el interés latente de ciertos residentes de permanecer en el barrio, y de otros con el deseo de residir en La Mariscal Sur. De igual manera, existen varias actividades diurnas y nocturnas que se pueden potenciar, evitando que el barrio se desactive. Esto implica la integración de los diferentes grupos sociales, culturales, económicos y las organizaciones presentes en el sector, junto con las entidades públicas, administrativas y de seguridad. (Investigación taller profesional I, 2018, p.8)

EJE DE COHESIÓN SOCIAL Fortalezas y Oportunidades



Figura 41. FODA Fortalezas y oportunidades eje compacidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

1.8.6.2 DEBILIDADES Y AMENAZAS EJE COHESION SOCIAL

Las debilidades identificadas revelan una presencia importante de usuarios flotantes en nodos que están ubicados, generalmente, en los bordes donde se genera la mayor actividad económica del barrio. A su vez, estos nodos están activos durante el día y desactivados en la noche, lo cual produce inseguridad. Este fenómeno también se lo atribuye a las tribus urbanas que frecuentan el lugar y producen conflictos. Es importante destacar que solo el 3% de los bordes se encuentran vacantes, impidiendo la generación de espacios para plantear proyectos (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2017).

Adicional, se observó que existe despoblamiento del -4.5%, por lo que se evidencia que la habitabilidad en el sector es deficiente. Por otro lado, las amenazas se remiten a que las actividades de los bordes tienden a replicarse al interior del barrio, convirtiéndose en actividades sin un uso continuo.

Finalmente, se observa la llegada de culturas ajenas a las del barrio provocando que los residentes de la zona migren a otros sitios de la ciudad. (Investigación taller profesional I, 2018, p.7)

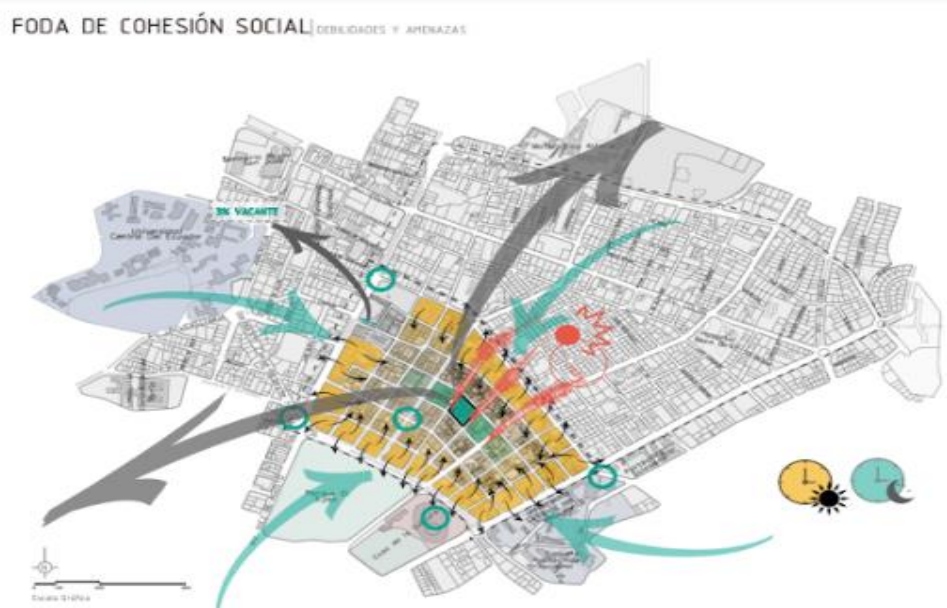


Figura 42. FODA debilidades y amenazas eje compacidad investigación (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

2. CAPÍTULO 2: PROPUESTA URBANA

En este capítulo se presentará la metodología, reglas de juego y decisiones tomadas en las propuestas urbanas, estas basadas por Taller profesional I. En este tema se explica la propuesta y decisiones tomadas por cada eje estratégico y finalizando en las principales intervenciones que se plantearan en el territorio para la regeneración urbana en la mariscal sur.

2.1. EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1.1. METODOLOGÍA DE LA PROPUESTA

La propuesta urbana se expone a través de reglas de juego y estrategias que se plantean en el territorio las cuales se basan en la regeneración urbana de los barrios mariscal sur ayudado por mapeos de diagnóstico y el FODA de cada eje estratégico. Estos son:

1. Priorizar al peatón
2. Uso mixto con prioridad a la residencia en los lotes de oportunidad
3. Aumentar y potenciar espacios públicos y área verde a la zona
4. Responder al contexto inmediato

REGLAS DE JUEGO URBANAS



Figura 43. Reglas de Juego Urbanas (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

Las estrategias planteadas en cada eje estratégico corresponden a las reglas de juego generales.

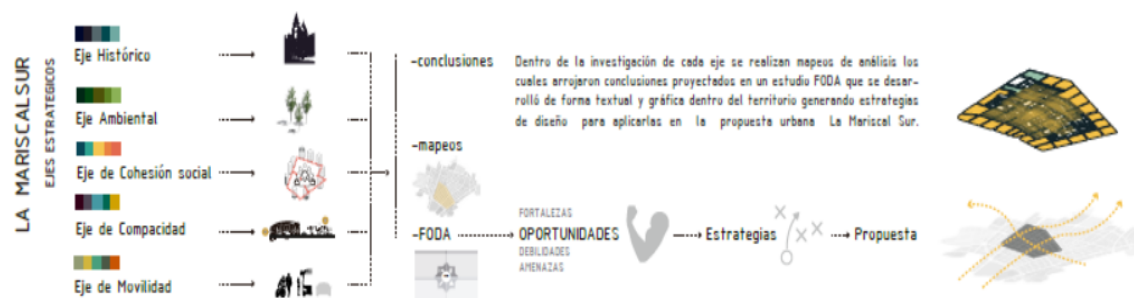


Figura 44. Esquema Metodología (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

2.2 PROPUESTA

Basado en estudio del territorio se identificó al barrio la mariscal sur como un área fragmentada la cual es necesaria agruparla por zonas con distintas características debido a la proximidad de elementos en cada una de ellas generándolas una identidad, para posteriormente ubicar proyectos que correspondan a la semejanza de cada zona y plantear una conexión entre cada uno. Con estas zonas ya divididas, se empiezan a tomar decisiones sobre el mapa, en cuanto a movilidad, es decir sentido de las vías, puentes peatonales, vías pacificadas, peatonales, sin salida, aceras ensanchadas, etc.

2.2.1 EJE DE PATRIMONIO

Se propone activar los inmuebles inventariados generando en ellos un nuevo uso y brindando de incentivos a colectivos y propietarios para restaurarlos y generar espacios habitables. Dentro del plan de rehabilitación se tomó en cuenta a seis predios inventariados en desuso, deshabitados o abandonados con el fin de responder a las reglas de juego planteadas por el taller profesional I como respetar la memoria e identidad de mariscal y la historia arquitectónica del barrio como segundo centro histórico.



Figura 45. Propuesta Eje Histórico (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

2.2.2 EJE AMBIENTAL

Tomando en cuenta la alta incidencia de radiación solar en Quito, la calidad de vegetación preexistente cultivada en la mariscal no ayuda a generar confort térmico ni brinda protección solar a usuarios ya que no existe suficientes áreas verdes públicas adecuadas para generar sombra. Debido a esto, se planteó estrategias que combatan con estas problemáticas, una de ellas es generar nuevos espacios públicos verdes con el fin de articularlos a las existentes y potenciarlas con corredores verdes.

Otra estrategia plantea que exista una red de huertos urbanos para el emprendimiento agrícola con el fin de aprovechar la fertilidad del suelo.

Todas las estrategias parten del fin de recuperar la flora y fauna que el barrio ha ido perdiendo con el tiempo para así brindar a los residentes una adecuada calidad de vida.



Figura 46. Propuesta Eje Ambiental (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

2.2.3 EJE DE COHESIÓN SOCIAL

Existen diversos usuarios en el barrio como son: tribus urbanas, residentes, grupos vulnerables y estudiantes los cuales no poseen de espacios de encuentro o culturales para relacionarse entre ellos y generar inclusión.

La dinámica del barrio está enfocada principalmente a la población flotante existente lo cual ha relegado a los principales usuarios los residentes. Para combatir esta problemática es necesario jerarquizar a los moradores dotándolos de una mejor calidad de vida, devolviendo la identidad, incrementando residencias y aumentando la habitabilidad en la zona con espacios de encuentro.

Este barrio al estar enfocado a personas flotantes principalmente en el área de los bordes, se observa que existe desactivación en horario nocturno por lo cual es necesario plantear espacios de interacción que activen el sector por la noche generando que estos se repliquen al interior.

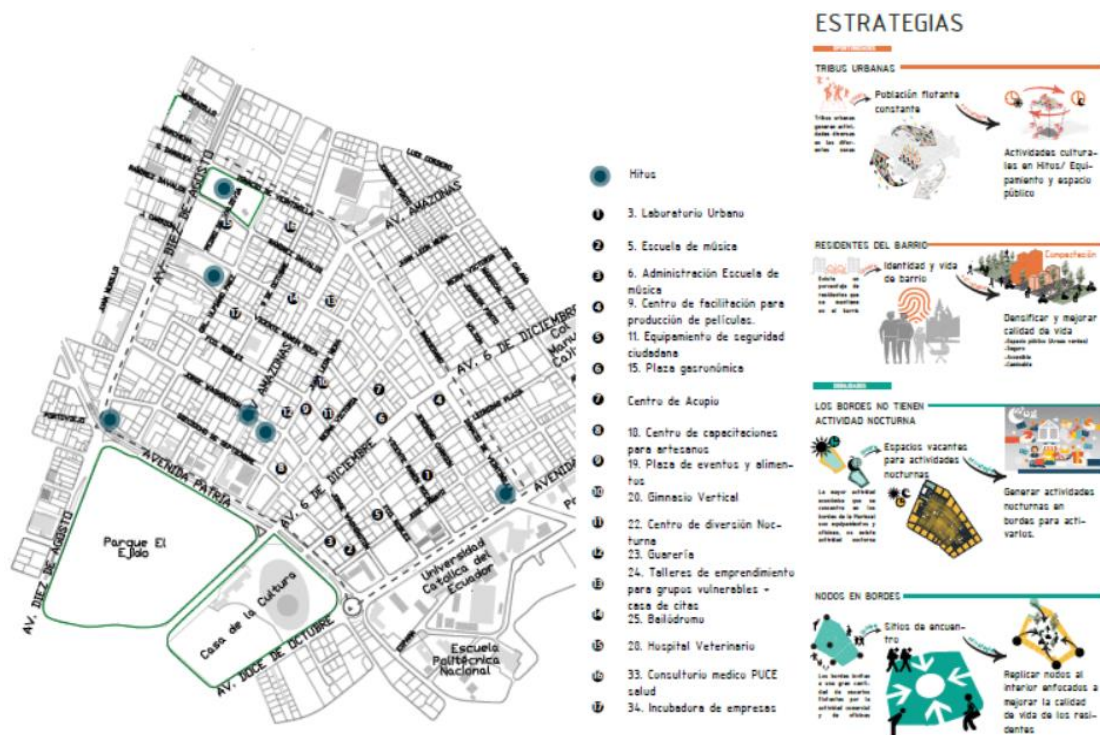


Figura 47. Propuesta Eje Cohesión Social (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

2.2.4 EJE DE COMPACIDAD

En el estudio de ocupación del suelo se pudo observar que gran cantidad de predios en la Mariscal Sur tienen el carácter de forma de ocupación aislada. Se identificó a cada uno de ellos tomando en cuenta su uso de suelo con el fin de plantear estrategias. Por lo cual, en cuanto a predios comerciales se plantea exteriorizar estas actividades mediante la eliminación de cerramientos. En cuanto a predios de vivienda se proyecta

1. Se plantea reducir el uso del vehículo privado priorizando al peatón y a la movilidad alternativa ya que el estudio arrojó que es más eficaz movilizarse de esta manera en el barrio. Por tal motivo, es necesario mejorar las aceras, ensanchándolas, pacificando cruces importantes y generando vías peatonales sobre todo las calles Gnral. Robles y Roca, generando remates en estas que permitan el desarrollo de la vida en el barrio.

Al existir sobre oferta de zona azul, se plantea eliminar estas áreas, destinadas a estacionamiento, y reubicándolas en parqueaderos subterráneos en puntos estratégicos con el fin de ampliar aceras peatonales y el mejoramiento de áreas públicas.

Para impulsar y mejorar la movilidad alternativa, se proyecta integrar nuevas rutas al sistema de ciclo vía actual en el cual no existen conexiones transversales. Esto se lograría articulando una red de movilidad que no jerarquice al vehículo privado.

2. Un eje cultural importante en el barrio es la Av. Veintimilla la que conecta múltiples universidades por lo cual, se plantea mejorar este trayecto pacificando los principales cruces priorizando al peatón y proponiendo generar doble sentido a esta vía hacia la altura de la calle Mancheno con el fin de mejorar la movilidad en el barrio.

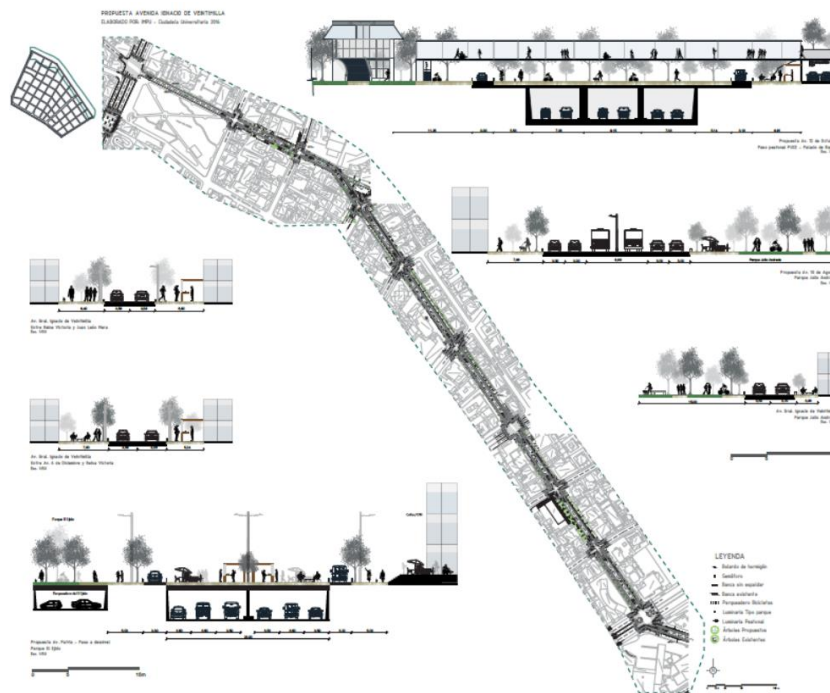


Figura 49. Diseño Vial Pacificación Av. Veintimilla (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

3. La Av.12 de octubre contara con múltiples intervenciones pues es una de las vías con mayor flujo peatonal en la zona y que no cuenta con cruces adecuados. Por lo que, se propone en el sector de la universidad católica generar plataformas reductoras de velocidad las cuales permitan el flujo masivo de transeúntes. A su vez, se propone la extensión de 20 metros de la plataforma ubicada en la rotonda denominada “las focas” con el fin de priorizar el espacio público.
4. Finalmente, otra problemática importante es la falta de conexión del parque El Ejido con la Mariscal Sur debido a que el puente del Guambra de la Av Patria genera una ruptura física. Por tal motivo, se plantea generar un paso deprimido para los vehículos privados de seis carriles dejando dos superficiales pacificados que estén enfocados al transporte público y a la movilidad alternativa. Siendo así, se mantiene en la superficie una plataforma articuladora del área verde hacia el barrio.



Figura 50. Propuesta Eje Movilidad (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

2.3. PRINCIPALES INTERVENCIONES

2.3.1 PROPUESTAS DEL PLAN MASA.

Para comprender el plan masa en su totalidad es necesario mencionar que debido a las fragmentación de vías principales de la mariscal sur esta se ve afectada por sus proximidades inmediatas por tal motivo, se debe comprender a la mariscal por sub identidades territoriales, comprendiendo a estas de en la unión de 4,5 o 6 manzanas que están próximas a un equipamiento importante y se ven afectadas por las dinámicas que este genera.

Se logró identificar seis zonas que contienen su respectiva identidad de acuerdo al contexto físico cercano, estas zonas existentes al superponerse en el barrio generar seis zonas nuevas las cuales son el resultado de la unión de estas sub identidades. Como consecuencia obtenemos en total doce zonas.

IDENTIDAD SUB TERRITORIAL



Figura 51. Identidad Sub territorial (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

Las primeras seis zonas contienen identidades por cercanía a su contexto físico inmediato y estas son:

1. Carácter Educativo y Cultural debido a la influencia de Casa de la Cultura Nacional y Universidades cercanas.
3. Carácter Educativo y Residencial debido a las múltiples universidades y el edificio multifamiliar Girón.
6. Carácter Comercial y Cultural debido a la cercanía del Mercado Artesanal y la Casa de la Cultura Nacional.
7. Carácter Cultural y Entrenamiento debido a la cercanía de la plaza del Quinde
10. Carácter Comercial, Residencial y Cultural debido a la influencia del puente del Guambra, Parque El Ejido y Multifamiliar Club Casa Grande ubicada en la Av. 10 de agosto.

12. Carácter Salud y Residencial debido a las múltiples clínicas en el sector y Multifamiliar Club Casa Grande ubicada en la Av. 10 de agosto.

En cuanto a las Seis zonas resultantes del traslape son:

2. Carácter Residencial y Cultural debido a su influencia con zonas 1 y 3.
4. Carácter Comercial y Educativo debido a su influencia con zonas 1 y 6.
5. Carácter Entretenimiento, Educativo, Residencial y Cultural debido a su influencia con zonas 3 y 7.
8. Carácter Comercial, Residencial y Cultural debido a su influencia con zonas 6 y 10
9. Carácter Educativo y Cultural debido a su influencia con zona 12.
11. Carácter Comercial y Educativo debido a su influencia por la Universidad Central, zonas 10 y 12.

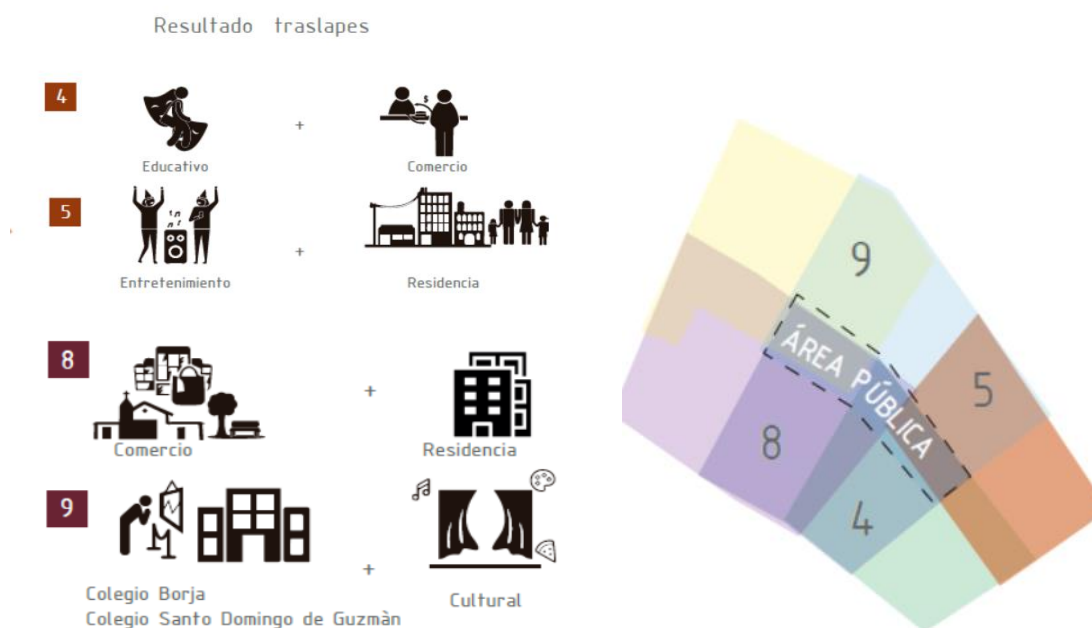


Figura 52. Identidad Sub territorial Resultado Traslapes (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

Con la finalidad de combatir las problemática que afronta el barrio en su borde sur, se pretende la eliminación de la barrera física y visual del puente del Guambra junto con la intervención del viaducto subterráneo de seis carriles promoviendo la movilidad peatonal, alternativa y transporte público con el fin de liberar espacio para el mejoramiento de la red verde propuesta.



Figura 53. Fotomontaje propuesta AV. Patria (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

En varios cruces importantes del barrio donde existe gran flujo peatonal se propone mejorar la movilidad a través de intervenciones que pacifiquen y peatonizen priorizando al transeúnte como es el caso de la calle Robles, Veintimilla y Roca que articulan la propuesta de rehabilitación del barrio.

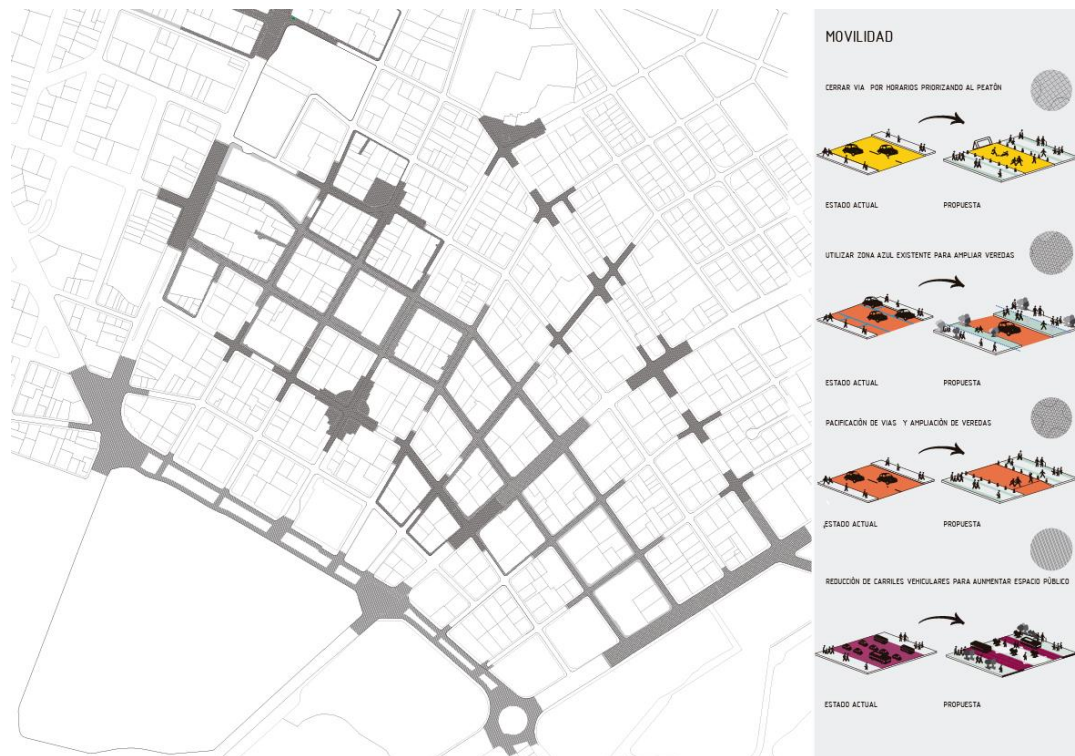
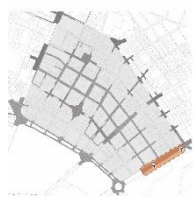


Figura 54. Propuesta Pacificación de vial (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)



Propuesta de tratamiento verde en la Av. 12 de Octubre, sector PUCE.



Propuesta de tratamiento de piso y ciclovia en la Av. 12 de Octubre y Av. Veintimilla.

Figura 55. Fotomontaje propuesta AV. 12 de octubre (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

Siendo la Universidad Católica un ejemplo claro de la ruptura social existente entre estudiantes y espacios culturales dentro del territorio. Se propone que algunas

actividades universitarias se realicen en el barrio con la finalidad de activarlo e impulsar el uso de predios inventariados solucionando así la desconexión entre equipamientos. Bajo las estrategias planteadas para la rehabilitación del barrio se planteó como regla general que los proyectos que se implanten en esquinas no deberán sobre pasar el 50% del coeficiente de ocupación de suelo brindado el espacio resultante como espacio público.



Propuesta Av. Ignacio de Veintimilla

Figura 56. Fotomontaje propuesta AV. Veintimilla (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)



Propuesta calle Washington - Apertura de muros, permeabilización de cerramientos

Figura 57. Fotomontaje propuesta Palacio de Barba (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

Es importante para la realización del plan urbano, impulsar la residencia en la mariscal ya que como se observa en el diagnostico el barrio, este ha ido perdiendo residentes debido a la falta de espacios. Por este motivo se proponen varios proyectos que se complementan entre sí por ejemplo la multifamiliar va enfocada hacia artesanos

complementando proyectos como la Escuela de artes y oficios y el proyecto del nuevo Mercado Artesanal.

También existen proyectos que impulsan la vivienda de alumnos que interactúan en el barrio por las diversas universidades de la zona, como son la Residencia Estudiantil ligada al proyecto Incubadora de empresas y el proyecto enfocado a la facultad de música.

Se tomó en cuenta todos los usuarios habitantes en los predios de formación incluyendo grupos, por tal motivo se planteó proyectos enfocados a estos grupos creando espacios de culturales, recreativos y de integración junto con vivienda digna, por ejemplo se proyectó una Vivienda Colaborativa para Adultos mayores.

Para dar paso a esta propuesta, según Consuelo Mancheno, en el libro “Historia y Memoria Colectiva del Barrio La Mariscal de Quito”, cree que es un barrio el cual podría recuperarse y conseguir un acercamiento al pasado con nuevas propuestas y organizándose de una manera adecuada. Es así, que se deben tomar en cuenta todos estos factores, agruparlos e intentar resolverlos en una sola propuesta recuperando la idea de ciudad jardín que se tenía en los años 50, potenciando e incentivando la vivienda en el sector, mejorando los espacios públicos, quitando los cerramientos con paredes altas existentes en la actualidad tratando de bajar la inseguridad y creando espacios más amigables con los habitantes del barrio, peatonizando o pacificando calles con poca afluencia vehicular para conectar hitos importantes y dando prioridad al peatón o al transporte alternativo, ensanchando veredas y aumentar mobiliario urbano.

Durante Taller Profesional I se eligieron 38 proyectos como los más destacables para desarrollarlos en el semestre, entre los cuales se encuentra la propuesta arquitectónica ‘Vivienda Colectiva flexible Mariscal Sur’ de esta parte de esta iniciativa complementada con un parque vecinal que funciona como remate en el eje de la calle robles pacificada en el sector de la Av. 10 de agosto. Este nuevo proyecto dará la bienvenida al barrio la mariscal y propondrá cambiar la dinámica de fragmentación en el barrio brindando calidad de vida en el borde y contrarrestando el actual escenario el cual muestra un borde inseguro, conflictivo y escasamente habitado debido a la barrera física existente.

Para una mejor organización del barrio se propone un espacio de participación ciudadana en trabajo conjunto con la mariscal y universidades en un predio inventariado ubicada en una de las zonas más conflictivas del barrio para así alcanzar una mejora en la calidad de vida barrial.

Por otro lado al aplicar la estrategia de eliminar los cerramientos en predios de ocupación aislada como universidades y el inmueble del palacio de barba, se genera un espacio más permeable el cual estará destinado a emprendimientos universitarios que poseerá con una conexión directa al campus mediante un puente peatonal.

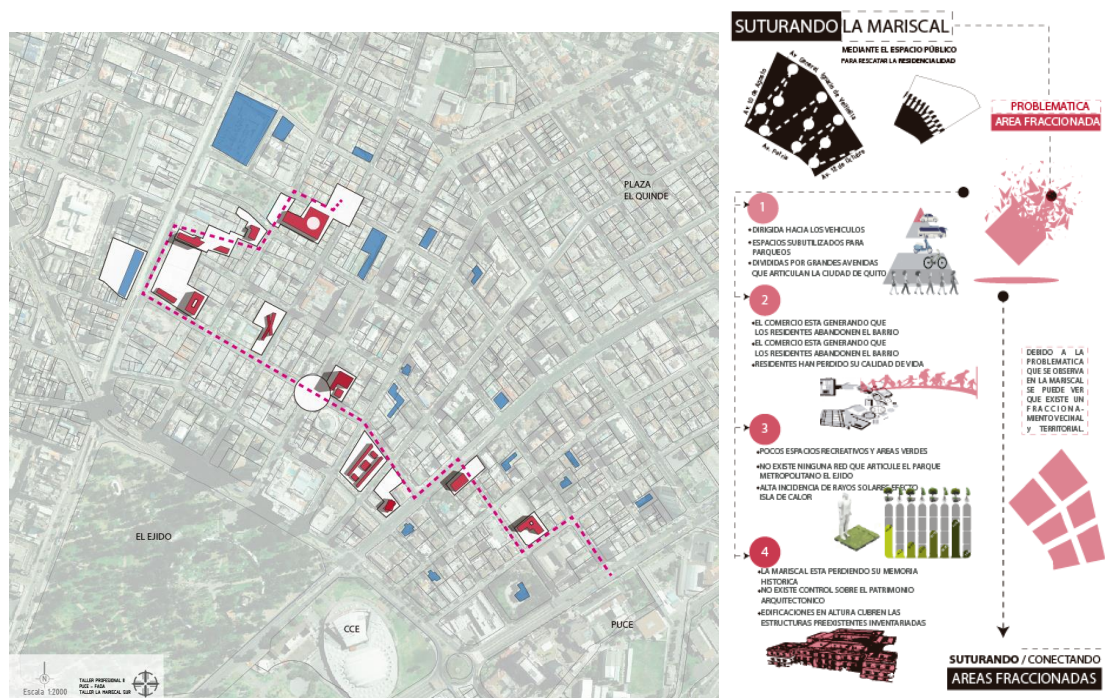


Figura 58. Ubicación de Proyectos (Taller Profesional; Grupo uno, 2018)

3. CAPÍTULO 3: ANALISIS DEL TERRITORIO Y CONDICIONES DE DISEÑO

Para dar paso a la propuesta arquitectónica primero se deben analizar elementos importantes para el diseño. En este capítulo se analizará el terreno a intervenir con su contexto inmediato y cercano, también se va a analizar algunos referentes utilizados para el desarrollo del proyecto con respecto a la función y al material que se va a utilizar.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TERRENO ESCOGIDO TRAS LA PROPUESTA URBANA.

La Mariscal Sur, barrio donde se ubica el lote a intervenir, es conocida por su carácter netamente comercial y por su ubicación céntrica en Quito. Su ubicación estructura formalmente su disposición urbana y está ligada por la Av. Amazonas que funciona como eje que articula al barrio. Esta especial morfología permite que las calles rematen en equipamientos o vías que conectan a la ciudad.

Un barrio con varios espacios de suelo por intervenir, con gran presencia de equipamientos educativos y un alto nivel de uso comercial; necesita ser intervenida en los lotes que están disponibles o en formación para que se consolide el barrio no solo de forma morfológicamente, sino también en lo que respecta al uso activo y olvidado del lugar. En este caso específicamente sobre el borde de la mariscal ubicado en la Av. 10 de Agosto y Jorge Washington frente a la estación de trolebús “La mariscal”.

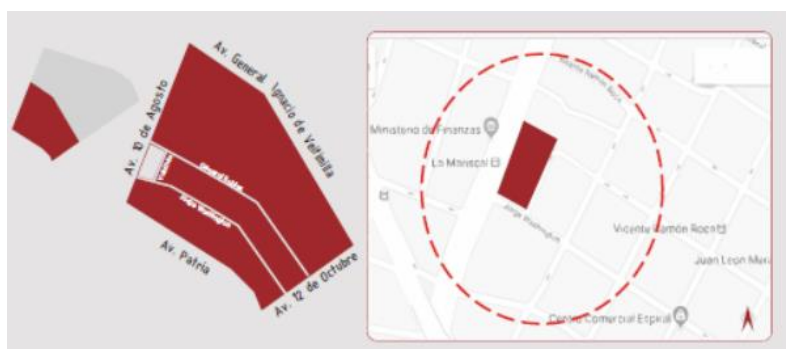


Figura 59. Ubicación Proyecto Av. 10 de Agosto y Jorge Washington. (Jordan Baldassari, 2018)

Como se mencionó en el capítulo 2, el tejido urbano de la mariscal necesita de intervenciones puntuales que reactiven su funcionamiento y dinamismo que se puedan desarrollar de forma independiente, rápida y efectiva a modo de rehabilitación urbana hasta conformar con el tiempo, una red de espacios articulados que contemplen predios libres subutilizados como estacionamientos y zonas en formación. Esto para que los nuevos proyectos corrijan las carencias urbanas y brinden programas de espacios públicos para la integración de colectivos, residentes y población flotante.



Figura 60. Predios intervenidos. (Jordan Baldassari, 2018)

El borde de la mariscal ubicado sobre la Av. 10 de agosto y Jorge Washington frente a la estación de trolebús “La Mariscal” es una de las áreas que provocan mayor problemáticas en el territorio, ya que este es considerado un muro generando conflicto en el barrio causados por predios en formación privados verificados por el IRM⁶ de la pagina web del Municipio de Quito. Los mismos se activan en un horario diurno enfocado al comercio de personas flotantes y se desactiva en horario nocturno creando un borde inactivo, inseguro y poco habitable por sus carentes condiciones de vida para quienes residen en este espacio generando un impacto negativo en el territorio. Adicionalmente algunas de estas edificaciones se encuentran en mal estado y otras no cuentan con valor arquitectónico. Ninguno de estos predios presentan fichas de información predial que demuestren su valor patrimonial. Todos estos factores han sido determinantes para considerar una demolición en el lugar y así generar espacios vacantes para una rehabilitación.

Dentro del espacio propuesto, existe una edificación abandonada, la cual se reconoce como sector estratégico para proponer y generar un proyecto de vivienda multifamiliar reciclando el edificio y activando el borde con el fin de fortalecer vecindad ya que actualmente, todas las actividades desarrolladas por residentes no generan interacción entre usuarios diversos por la falta de espacios de encuentro.

⁶ Información de regulación metropolitana. Esta es una base con información básica sobre las especificaciones obligatorias que se aplican en el predio, están deben observarse previo al inicio de un proceso de rehabilitación del uso de suelo o de una edificación.

Se consideró plantear un espacio verde donde actualmente existen predios en formación con el fin de rehabilitar el borde generando espacios de integración social de diversos usuarios que habitan en este límite, esto para generar unidad en el barrio, regenerándolo y amalgamando las múltiples multifamiliares existentes en la zona. Adicionalmente, se respetará la única edificación patrimonial inventariada la cual posee un ficha técnica obtenida de La Secretaria de Territorio Habitat y Vivienda que documenta el buen estado de la misma, esta ficha se encuentra adjunto al documento (Anexo N° 4). Tomando en cuenta que en este inmueble funcionaba un instituto educativo, se pretende reactivar la característica educativa que tenía el mismo con la ayuda de estudiantes universitarios que procurarán impartir conocimiento con la finalidad de ayudar a residentes de la zona.

Las personas que habitan en esta área serán brindadas de residencias dignas en el proyecto de vivienda colectiva flexible que se ubicara sobre la calle P de Valdivia y Jorge Washington con un acceso directo hacia el parque vecinal, este será implantado en un predio vacío enfocado a estacionamientos. En el convivirán estudiantes, oficinistas, emprendedores, familias que se integraran al barrio y familias que habitaban en predios en formación.

Siendo así, un proyecto que rehabilita el borde, será un espacio que recibirá a los múltiples actores que llegan al barrio por la estación de trolebús donde podrán recorrerlo de una manera más segura y amigable.

3.1.1 DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL

Dentro de la propuesta urbana estudiada se pudo identificar que el área de intervención ubicada en la identidad sub territorial 11, posee exclusivamente un carácter comercial y educativo más no un carácter residencial.

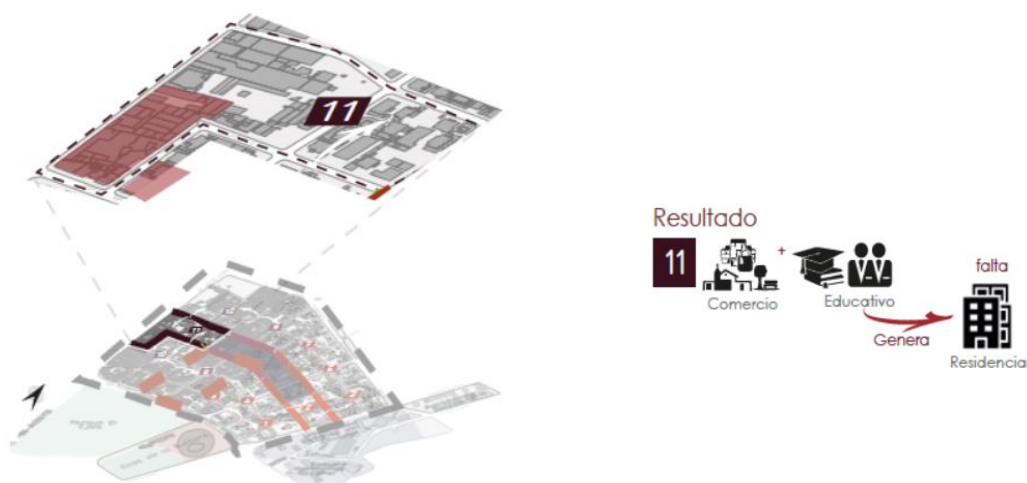


Figura 61. Identidad su territorial a intervenir zona 11 (Jordan Baldassari, 2018)

El terreno no presenta ningún desnivel entre la Avenida 10 de Agosto y Jorge Washington donde la primera se caracteriza por ser altamente concurrida por los comercios, oficinas y servicios de escala barrial y sectorial; mientras que en la calle Jorge Washington se encuentra únicamente un comercio barrial.

Es importante destacar la cercanía del terreno con el Centro Cultural Benjamín Carrión y su aporte cultural que ayuda a activar de al borde enfocando su actividad a otra que no sea comercial y así contrarrestar los porcentajes de uso de suelo. Otra característica del espacio es la cercanía a la estación del metro lo que posibilita a las personas la conexión con todo el sistema de transporte público del DMQ.

Por otro lado, un factor negativo pero relevante, es la inseguridad que genera la existencia de predios en formación en el borde de la Mariscal Sur ya que hay una desactivación nocturna y por ende que no exista actividad en la zona lo que atrae a que concurren altos niveles de delincuencia. Esta característica y por ende problemática causa que los habitantes del lugar no generen convivencia entre ellos y que las actividades se generen solo por el día. Esta dificultad concurre sobre la Avenida 10 de agosto y a pesar de ser una calle principal ocasiona que las calles secundarias se unan a este malestar.

3.1.2 CONDICIONANTES DE DISEÑO

Se aprovechan las condiciones de barrio para implantar un proyecto de vivienda colectiva y parque vecinal donde se genere una mayor interacción entre los vecinos. Esta iniciativa empieza por extender el plan de corredores verdes hacia el interior del proyecto, donde el remate es el patio interno público. Este diseño plantea la incorporación de un espacio complementario para las actividades culturales.

El comercio es protagonista en el barrio de modo a que, el diseño tomará ventaja de este para articular el proyecto mediante una plaza que siga manteniendo esta actividad de una forma más ordenada y controlada.

3.1.3 CONDICIONANTES SOCIO – CULTURALES

El principal lineamiento de este proyecto es mejorar la calidad de vida de los residentes en el barrio, para que estos puedan progresar de forma continua e ir mejorando constantemente su lugar de habitabilidad. Es importante destacar que en las encuestas se obtuvo la idea de que un barrio más consolidado y con mayor actividad y flujo peatonal genera más seguridad que una UPC.

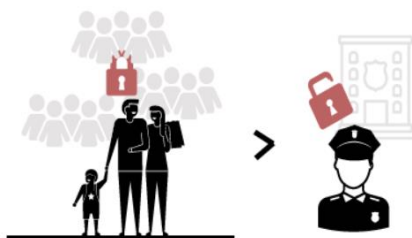


Figura 62. Esquema seguridad (Jordan Baldassari, 2018)

Adicionalmente, es importante generar espacios que promuevan el encuentro entre vecinos y que estos espacios susciten las relaciones visuales por lo cual, el cerramiento debe potenciarlas y no aislarlos como actualmente está funcionando.

Responder al contexto inmediato, es decir la materialidad, con el fin de mejorar la percepción seguridad, el perfil urbano siempre debe generar relaciones visuales con accesos vigilados y relaciones horizontales, verticales y diagonales.

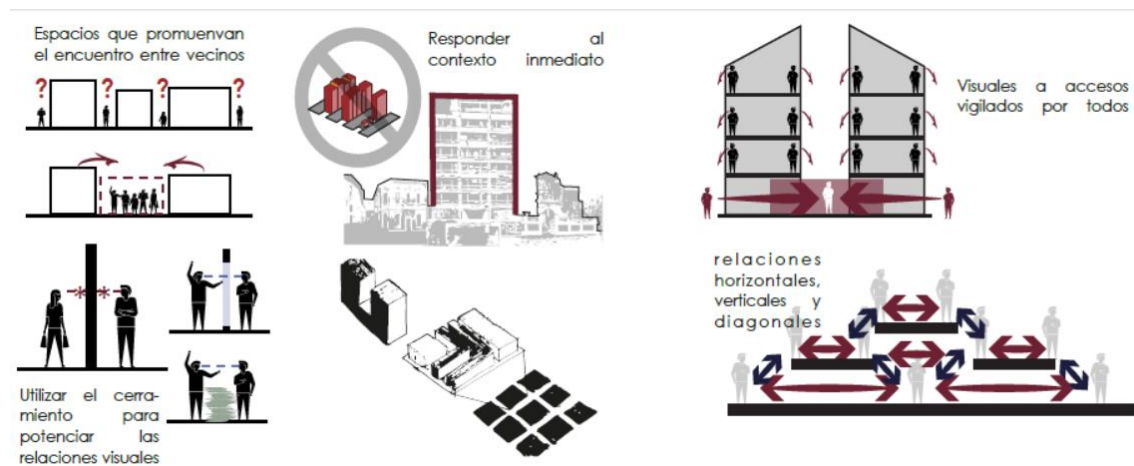


Figura 62. Esquema condicionantes socioculturales (Jordan Baldassari, 2018)

3.1.4 CONTEXTO ARTIFICIAL O CONSTRUIDO CONDICIONANTES

Al tratarse de un proyecto implantado en el segundo Centro Histórico de Quito, se toma la postura de verse como parte del mismo arquitectónicamente, es decir que su diseño debe respetar ciertos parámetros formales y funcionales de las edificaciones que actualmente rodean el lote a intervenir. Es importante la eliminación de edificaciones precarias y de espacios en formación ya que estos generan un impacto negativo en el sector.



Figura 63. Esquema aspectos formales y funcionales (Jordan Baldassari, 2018)

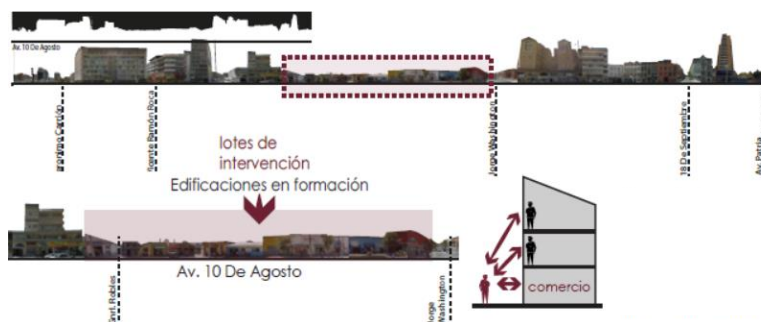


Figura 64. Borde a intervenir fachadas (Jordan Baldassari, 2018)

3.1.5 CONTEXTO NATURAL - CONDICIONANTES

El contexto natural que posee el terreno es importante debido al efecto isla de calor que produce el pavimento en la Av. 10 de agosto y la baja cantidad de arborización en la zona. Es importante destacar la cercanía del parque El ejido, palacio de Najas, parque Julio Andrade y plaza Borja Yerovi y la vista hacia sitios emblemáticos de la ciudad como es el bosque del panecillo y las faldas del volcán pichicha.



Figura 65. Visuales y entorno verde cercano (Jordan Baldassari, 2018)

3.1.6 PROXIMIDADES Y PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS

Principales problemáticas en la zona se basan a partir de cada uno de los ejes sistemáticos. La pérdida de identidad y memoria histórica en la mariscal sur es uno de los principales conflictos que afronta la zona, este junto a la falta de conocimiento de predios inventariados, abandono y deterioro de estos mismos han generado espacios residuales que causan que se vuelvan focos de inseguridad.

El uso incorrecto de las áreas verdes públicas, la falta de mantenimiento de las mismas, la pérdida de flora y fauna en la Mariscal Sur se debe al mal trato de las especies vegetales y animales que ha provocado que exista un aumento del efecto isla de calor en puntos críticos de la zona sobre todo en los bordes y sus alrededores. Adicionalmente, el alto nivel topográfico de Quito y la incidencia de rayos UV representando un +15% IUV y la nula existencia de vegetación hacen que se genere espacios de escasa sombra.

La mayor actividad económica se concentra en los bordes de la Mariscal con una desactivación nocturna provocando inseguridad, estas actividades enfocadas directamente a personas flotantes tienden a replicarse al interior del barrio perdiendo progresivamente la residencia. Existe una desproporción poblacional entre niños, jóvenes y adultos, siendo este último el usuario predominante, esto debido a la cantidad de servicios enfocados a personas adultas en la zona y la falta de espacios verdes.

El comercio y los equipamientos de escala distrital generan población flotante con un horario limitado es por esto que se ha dado mayor prioridad al comercio que a la vivienda creando que el proceso demográfico reduzca la población y que los usuarios flotantes pueden seguir replicando sus actividades y esto provocar una amenaza para el convivir de los moradores. Otra problemática radica entre la Av. Amazonas y la Av. 6 de diciembre con zonas consolidadas y entre la Av. 6 de diciembre hacia la Av. 12 de octubre con multifamiliares existentes y edificios mixtos los cuales han generado una franja sobre consolidada conllevando a una desproporción y fragmentación.

Aludiendo a lo último mencionado, a través del sector pasan varias avenidas que conectan la ciudad es decir, el 19% del territorio de la Mariscal contiene vías de gran sección y la prioridad al flujo longitudinal ha dividido aún más el territorio, esto produjo que la movilidad en transporte público interno tome mucho tiempo y su funcionamiento sea nulo pues solo se dirige de forma transversal generando aún más el constante tráfico. Tomando en cuenta el alto nivel de concurrencia en la zona, otro punto a tratar es la accesibilidad universal existiendo una gran dificultad en el flujo peatonal debido al espacio destinado al peatón generando que no coexista una movilidad adecuada.

Debido a la preexistencia de locales comerciales, equipamientos e instituciones públicas y educativas, existe sobre oferta de parqueaderos públicos y zona azul debido a su rentabilidad en el territorio. Esto más la falta y el mal uso de ciclo vías, son las principales problemáticas por cual cruza el territorio y las cuales han generado el despoblamiento en la misma.

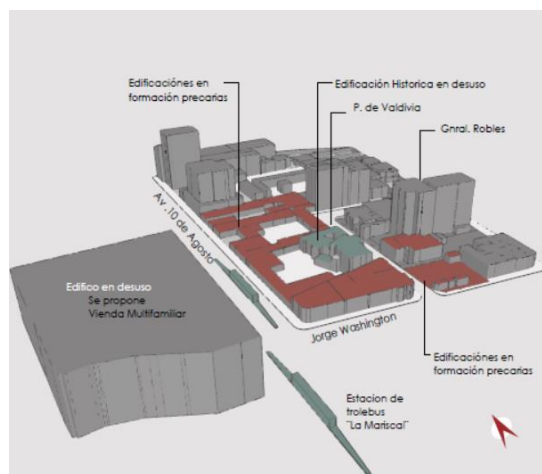


Figura 66. Problemáticas entorno inmediato (Jordan Baldassari, 2018)

3.2. INTENSIONES Y ESTRATEGIAS PRINCIPALES

Se ha tratado de buscar una alternativa que consolide el hábitat mediante la complementación de espacios con vivienda colectiva y la unificación de usuarios mediante espacios de interacción. Es así que se plantean varias intenciones y estrategias para poder llegar al objetivo dentro de la zona a intervenir.

En la avenida 10 de agosto y Washington existen predios en formación que generan resultados negativos en el territorio ya que estos sub utilizan el espacio con actividades comerciales dirigidas a personas flotantes generando que exista falta de convivencia barrial por lo tanto, una de las principales estrategias para rehabilitar el territorio es eliminar las zonas en formación respetando la única vivienda patrimonial inventariada abandonada con el fin de activar el espacio con un equipamiento dirigido a los residentes. Dentro de este funcionaran espacios donde estudiantes de las universidades de la zona generen sus prácticas pre profesionales brindando un servicio a la comunidad de la mariscal y generando una dinámica social con el fin de combatir con la inseguridad en la zona. De igual manera, se generarían espacios de interacción que

activen el espacio proponiendo llevar a familias que habitan en zonas de formación a una vivienda digna con usuarios varios con los que puedan relacionarse y generar cohesión social.

Por otro lado también se plantea generar un nuevo frente del ingreso del barrio la Mariscal ya que el existente recibe diariamente gran cantidades de usuarios debido a la estación de trolebús y la gran presencia de equipamientos en la zona.

Una de las principales intenciones es recuperar la identidad y memoria de ciudad jardín en la mariscal sur esto conlleva a articular espacios verdes generando una nueva área vegetal con un parque vecinal que vaya dirigido a los residentes y de una interacción entre usuarios y a su vez dando un remate al eje peatonal ayudando. Con esta idea también se propone conectar el parque julio Andrade, Palacio de Najas, parque vecinal y parque el Ejido con el fin de generar mayor confort térmico y acústico en la zona. Este parque plantea también ser un espacio enfocado a los residentes jóvenes e infantes con el objetivo de brindar un espacio enfocado a ellos ya que en la zona de estudio no existe.

Dentro del parque vecinal se plantea generar topografía artificial con el objetivo de brindar un escudo hacia los usuarios debido a la cercanía a la av. 10 de agosto. Es importante mencionar la proximidad del centro cultural Benjamín Carrión, este enfocado a personas flotantes, por lo tanto dentro del parque se diseñaría un espacio cultural enfocado hacia los residentes que ayude a promover actividades culturales y de aprendizaje. Es por esto que se proyecta también que se recicle el edificio del ministerio de finanzas con un proyecto de vivienda multifamiliar con el fin de poblar los bordes de la Mariscal Sur.

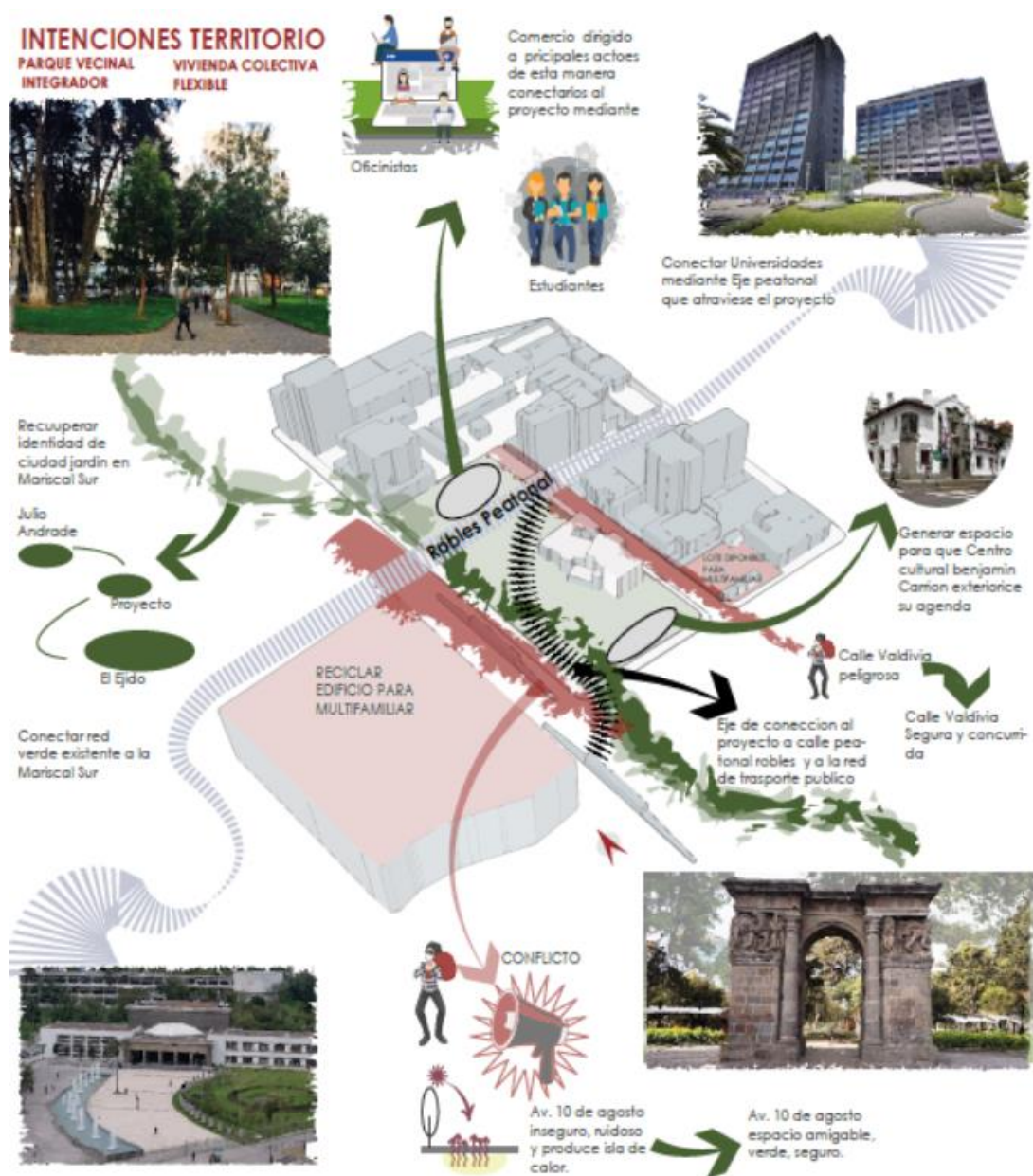


Figura 67. Esquema intenciones en el territorio (Jordan Baldassari, 2018)

3.2.1 CONEXIONES Y RELACIONES DEL PROYECTO CONTEXTO INMEDIATO

Actualmente existen varios lugares residenciales cerca al proyecto pero todos estos se encuentran desarticulados entre sí, como son la multifamiliar Mariscal, Santa Rosa, edificio Intriago, club casa grande, por esto es importante articular todos estos usuarios diversos en un espacio amigable y de interacción con el propósito de recuperar la vecindad.

Por tal motivo, se propone respetar y recupera la residencia patrimonial inventariada destinada a actividades universitarias enfocadas al bien del barrio y así generar un espacio verde activo el cual facilite la integración tanto como la conexión directa al barrio. Esto conlleva a extender la calle robles pacificada hacia la plataforma ubicada en la Avenida 10 de agosto, generar una calle P de Valdivia regenerada, rehabilitar el borde de la Avenida 10 de agosto y Jorge Washington como un frente amigable articulado con la red verde del parque ejido y julio Andrade para recordar la historia de ciudad jardín a los residentes, universitarios y población flotante que llegan a la estación de trolebús la Mariscal.

Este plan de corredores verdes se proyecta hacia el interior del plan donde el remate es un patio interno público. Debido a que el comercio tiene un papel protagónico en el barrio, el diseño tomará ventaja articulando al proyecto mediante el comercio y oficinas. Esto se acompañaría de cultura debido a la cercanía al Centro cultural benjamín Carrión que exteriorizara su agenda en un espacio dirigido directamente a los residentes en un área destinada a la cultura del parque vecinal.

3.2.2 CONEXIONES Y RELACIONES DEL PROYECTO CONTEXTO LA MARISCAL SUR

El proyecto se encuentra situado frente a la estación del trole bus de la Mariscal, dónde gran cantidad de estudiantes llegan para distribuirse hacia las universidades cercanas por lo cual es importante mencionar que el eje Robles pacificado conectará las universidades en sentido este - oeste vinculando así la Universidad católica, Simón Bolívar, Politécnica y Salesiana de la Universidad Central; este eje está conectado con el sistema de movilidad alternativa de ciclo vía y al Metro de Quito(estación universidad central).

Debido a las escasas áreas públicas verdes en la Mariscal, el proyectar un espacio necesario para los residentes en el borde es una estrategia para activarlo y regenerarlo mediante una red verde que genere confort térmico y acústico en el borde. Conectando el parque ejido, parque vecinal, Julio Andrade, plaza Borja Yerovi y palacio de najas sobre la Av.10 de agosto se rehabilitará parte del eje que atraviesa toda la ciudad de Quito y en este caso es el frente del barrio la Mariscal.

3.3. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El proyecto arquitectónico está estrechamente ligado con el modelo de generar vecindad, mediante rehabilitar, unir y desfragmentar la zona con el fin de crear seguridad. Los principales actores serán usuarios en predios en formación quienes podrán recibir vivienda digna y relacionarse con los demás vecinos, estudiantes que rehabilitaran la zona e impartirán conocimiento y completaran su educación pero los principales actores son los residentes quienes serán favorecidos mediante la creación de áreas verdes públicas para actividades recreativas, culturales y de aprendizaje pues esto ayudara a que la fragmentación existente se vea menos acentuada y quienes habitan en el borde puedan mejorar su calidad de vida. Los espacios dentro del programa serán explicados más a fondo a continuación.

- Plaza Parque de niños

Es una zona de actividad y recreación que se encuentra a un nivel de más N+0.85 que contiene juegos lúdicos en madera con el fin de brindar un espacio destinado a los niños de la Mariscal, esta posee un área de 295 m² con una extensión de largo 29 metros.

- Plaza de relajación

Esta zona está destinada al descanso, lectura y paseo pues es un espacio con mayor número de árboles que da una característica de bosque, esta esta eleva a un nivel N+1.53 con una área de 234 m² y una extensión de largo de 23 metros.

- Plazas de integración

El proyecto contiene tres plazas que están destinadas netamente al encuentro, una de ellas frente a la zona zen con un área de 185m² y dos plazas que se encuentran frente a la casa inventariada estas dos con una área de 108m² . El resto del área del parque vecinal está destinada netamente a caminerías, estacionamiento de bicicletas y áreas verdes.



Figura 68. Vista plaza de integración (Jordan Baldassari, 2018)

- Área Zen

El área zen cuenta con 314 m² de los cuales 120m² están destinados a un área más contemplativa a distintos tipos de vegetación, esta es una zona destinada al descanso, confort térmico y acústico. Los metros cuadrados extra se dividen en caminerías y 100 m² que están destinados a un área más sensitiva y de relajación compuesta de arena fina frente a un espejo de agua.



Figura 69. Vista plaza de estancia (Jordan Baldassari, 2018)

- Centro cultural complementario

En este se impartirán talleres enfocados hacia residentes. Este será un espacio flexible que pretende satisfacer las actividades culturales que se impartirán. El centro cuenta con 295 m² de construcción en el cual existen tres talleres de 38m² o su vez este se transformara a un solo taller de 114m², este también cuenta con 30m² destinados para baños públicos y con 65 m² dirigidos a oficinas y bodegas.



Figura 70. Vista Centro cultural complementario (Jordan Baldassari, 2018)

- Equipamiento comunitario

Este equipamiento funcionará en la casa patrimonial inventariada la cual posee un área 783m² y se encuentra emplazada en el centro del proyecto. Este equipamiento se encuentra destinado a brindar servicios a la comunidad como es de: ayuda jurídica, médica, guardería, emprendimientos, arquitectónica y a su vez esta funcionara de casa barrial ya que la mariscal no cuenta con ningún espacio de encuentro entre vecinos.

- Vivienda colectiva flexible

En cuanto la propuesta esta cuenta con un subsuelo destinado a estacionamientos con 187.5 m² es decir, 16 estacionamientos, el resto de área de subsuelo está destinada a bodegas, cuarto de máquinas y cuarto de bombas y circulación hasta llegar a 752 m². En la planta baja del proyecto existe una plaza interna que se articula con la plaza exterior del proyecto esta corresponde al 35% de la planta baja, en cuanto área verde

corresponde el otro 30% esto con el fin de brindar espacio público, para activar este espacio se planteó 4 locales comerciales a doble altura dos de 36 m² y dos de 145 m² y el 9% está destinado a circulación vertical. La segunda planta es la continuidad de los locales comerciales con dos áreas de 100m² respectivamente conectada con los locales más grandes.



Figura 71. Vista Vivienda colectiva flexible (Jordan Baldassari, 2018)

La tercera planta consta de cuatro oficinas, dos de ellas de 50 m² y dos más grandes de 180m² estas serán destinadas a espacios de coworking, en cuanto a la circulación la pasarela funciona como articulador y esta se encuentra envuelta de oficinas y viviendas con 260m² unificadas a la circulación vertical que cuenta con 32 m².

El proyecto contiene desde el cuarto piso hasta el octavo piso unidades de vivienda enfocadas para personas que habitaban en predios en formación y estudiantes con áreas de 45m² a 60m². Estas no poseen estacionamiento debido a que estas personas trabajan dentro de la mariscal y no requieren de vehículo para movilizarse así con el fin de reducir gastos para que estas viviendas sean más accesibles. En cuanto a las unidades de vivienda para familias que se integren en la mariscal sur sobre el borde de la Av.10 de Agosto, se propone un área de 80m² y 108m² con dos y tres habitaciones respectivamente, las viviendas están distribuidas de tal manera que en cada piso existen diversos usuarios con el fin de combatir con la gentrificación.

En el área de terraza se encuentran huertos al aire libre, alrededor de esta existen dos invernaderos de 20m² destinados al cultivo de hortalizas con el fin de que estos produzcan beneficio económico para sus residentes. También cuenta con espacios de esparcimiento como son: una sala múltiple de 40 m², un espacio exterior para la zona BBQ con comedor y salas de estancia de un área de 73m², cuatro espacios de reunión, dos cuentan con 25 m² y dos más con 15m².

Cada planta del edificio cuenta con espacios de reunión con el fin de crear mayor cohesión social pues en planta baja se encuentra el patio central y en las plantas sucesoras como es la de oficinas se encuentra una zona de esparcimiento y reunión con 40 m². En cuanto a los espacios de unión en los pisos de vivienda existe: Salas de juegos, gimnasios y hemeroteca. Estos espacios poseen un área de 25 m² en cada planta desde el cuarto hasta el octavo piso del proyecto.

Programa Arquitectónico				
PISO	ESPACIO	M2	UNIDAD	TOTAL
SUBSUELO	parqueo	187.5	1	187.5
	bodegas	120	1	120
	cuarto de maquinas	22	1	22
	cuarto de bombas	22	1	22
	bodegas	33	1	33
	circulación	367.5	1	367.5
	Sub total			752
PLANTA BAJA/ALTA	plaza	548.33	1	548.33
	area verde	473.17	1	473.17
	local comercial 1	36	2	72
	local comercial 2	145	1	145
	local comercial 3	145	1	145
	circulación	113.17	1	113.17
	Sub total			1526.67
PLANTA 3ER PISO	Oficina 1	50	1	50
	Oficina 2	180	1	180
	Oficina 3	180	1	180
	Oficina 4	50	1	50
	circulación	260	1	260
	circulación vertical	32	1	32
	Sub total			752
PLANTA 4TO PISO	departamento	108	2	216
	departamento	95	2	190
	departamento	50	2	100
	circulación vertical	30	1	30
	circulación	216	1	216
	Sub total			752
PLANTA 5TO PISO	departamento	108	2	216
	departamento	95	2	190
	departamento	50	2	100
	circulación vertical	30	1	30
	circulación	216	1	216
	Sub total			752
PLANTA 6TO PISO	departamento	108	2	216
	departamento	95	2	190
	departamento	50	2	100
	circulación vertical	30	1	30
	circulación	216	1	216
	Sub total			752
PLANTA 7MO PISO	departamento	108	2	216
	departamento	95	2	190
	departamento	50	2	100
	circulación vertical	30	1	30
	circulación	216	1	216
	Sub total			752
PLANTA 8VO PISO	departamento	108	2	216
	departamento	95	2	190
	departamento	50	2	100
	circulación vertical	30	1	30
	circulación	216	1	216
	Sub total			752
PLANTA 9MO PISO	terracea	506	1	506
	circulación vertical	30	1	30
	circulación	216	1	216
	Sub total			752
	TOTAL			7542.67

Figura 72. Programa arquitectónico vivienda colectiva flexible (Jordan Baldassari, 2018)

3.3.1 ZONIFICACIÓN

El proyecto de vivienda cuenta principalmente con un acceso peatonal el cual se encuentra en la calle secundaria Valdivia, una vía pacificada de doble sentido con salida a la calle Jorge Washington. Para el ingreso de vehículos livianos existe un acceso sobre la calle última mencionada.

En cuanto al parque vecinal, el plan cuenta con múltiples accesos que están situados sobre la calle Valdivia con dos accesos peatonales hacia la caminaría para dirigirse a la zona cultural o hacia la zona de relajación en el área Zen. Sobre la Avenida 10 de agosto existen tres accesos peatonales que conectan hacia las calles Robles y Washington o una conexión directa hacia el equipamiento. Sobre la calle Jorge Washington concurrirán dos accesos peatonales hacia la zona cultural y acceso vehicular para transporte liviano y pesado.

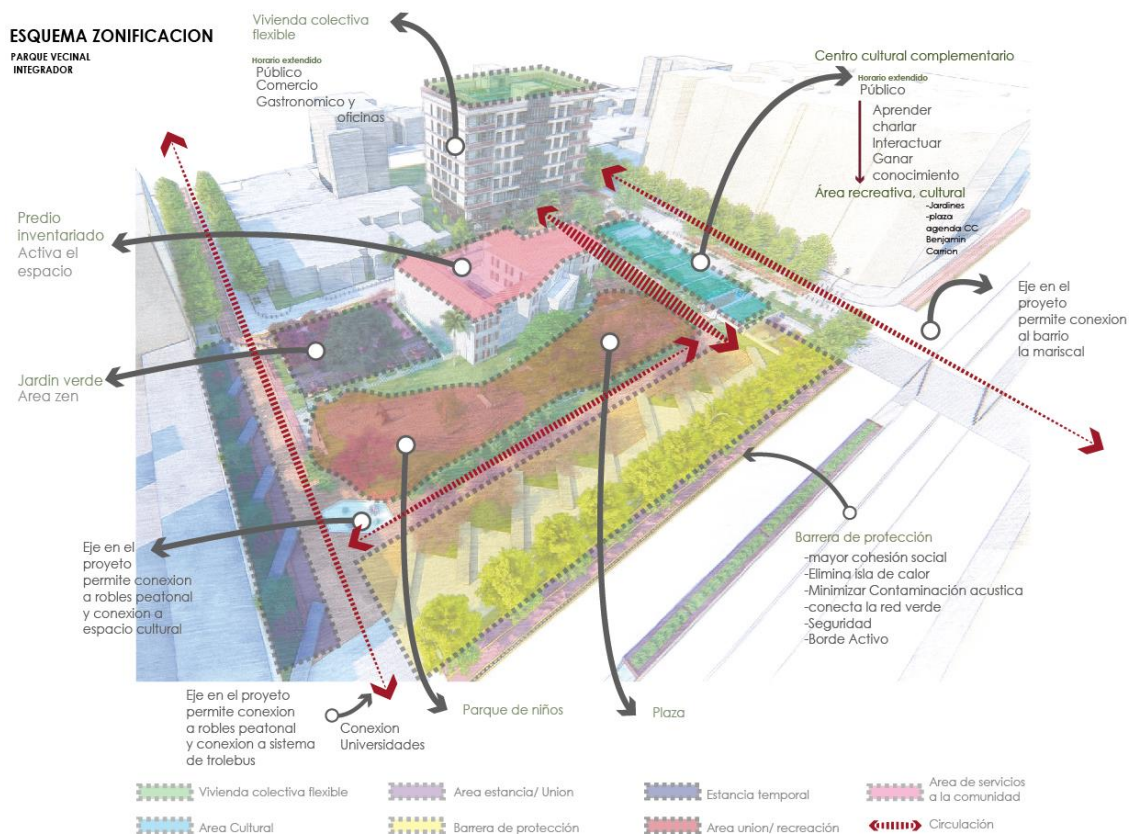


Figura 73. Zonificación (Jordan Baldassari, 2018)

El proyecto busca permeabilidad visual, generando corredores que rematen en plazas públicas con una topografía artificial donde se desarrollaran espacios de descanso, lectura y paseo o plazas de interacción frente a un equipamiento comunitario y áreas de actividad y recreación para niños. Junto a estas plazas existe un espacio donde se extenderá la agenda del Centro Cultural Benjamín Carrión. Uno de los principales recorridos que articula la 10 de agosto al proyecto remata en un gran patio interno dentro del edificio de vivienda colectiva flexible en las que se desarrollaran actividades comerciales dirigidas a personas flotantes tanto como residentes desarrollada en un área específica sin tener alguna barrera visual.

Al interior del parque vecinal se desarrollan actividades que marcan la esencia del proyecto como son: la vivienda patrimonial inventariada y varios talleres brindados por universitarios con el fin de ayudar a la comunidad y con el objetivo de nutrir cultura y el conocimiento.

3.3.2 RELACIONES ESPACIALES, CONEXIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, RECORRIDOS Y RELACIONES CON ESPACIO PÚBLICO

Se propone relaciones visuales directas con los actores del barrio. La vivienda colectiva flexible propone una relación directa entre el espacio público propuesto puesto que, contiene un patio central que funciona como un remate visual de la zona verde propuesta. Se plantea que no existan barreras visuales y por tal decisión se deprime las áreas formuladas dando una jerarquía al predio inventariado y a las zonas que crean comunidad de vecinos.

El parque vecinal al encontrarse en el borde invita a los actores a recorrerlo y sentirse seguros, es por eso que se plantea áreas verdes que estimulen un espacio de cohesión social mediante la distribución y emplazamiento de sitios en el territorio. Es así que en el borde del parque vecinal junto a la Av. 10 de agosto propone áreas verdes con topografía artificial las cuales están dirigidas a espacios de recreativos y de unión social, estas se encuentran junto a caminerías y mobiliario propuesto bajo varios árboles los

cuales generan una barrera acústica y térmica que proteja los usuarios sin perder la visibilidad hacia la vivienda inventariada.

En cuanto al espacio destinado a la cultura, este se encuentra deprimido a nivel -0.85 con el fin de no crear una barrera visual hacia la vivienda patrimonial áreas verdes. Este lugar se encuentra paralelo a la calle Jorge Washington, frente a la multifamiliar Club Casa Grande y junto al ingreso vehicular de los estacionamientos públicos debido a que sobre esta calle hay zonas enfocados a la cultura, residencia y comercio como es el Centro cultural Benjamín Carrión, mercado artesanal y proyectos propuestos que demostraran la diversidad del barrio.



Figura 74. Planta Baja General (Jordan Baldassari, 2018)

La edificación inventariada se encuentra en el centro del parque vecinal, todas las visuales y diseño de mobiliario apunta hacia ella con el fin de jerarquizarla, esta tiene dos accesos uno de ellos se encuentra conectada con la calle Ulpiano Páez con el fin de activar el flujo peatonal en esta calle, este inmueble patrimonial tiene un ingreso

adicional el cual está conectado con la caminera del parque vecinal para esta poder ser atravesada por los usuarios.

En la calle Robles y P de Valdavia se encuentra el área zen junto a la vivienda inventariada que posee un espejo de agua en su fachada medianera, esta área se encuentra junto a un muestrario de especies vegetales de Quito y de la mariscal lo cual recuperara la fauna y flora urbana en el territorio.

En cuanto a las camineras del parque vecinal, estas acogerán a los diferentes usuarios que lleguen de la estación de trolebús la Mariscal por lo cual estas deberán distribuirlos a lo largo del proyecto para que estos tomen diferentes calles que los articulen al barrio. Estas caminerías se encuentran en forma perimetral y se dirigen hacia distintos espacios acogiendo con lugares de estancia, recreativos, comerciales o culturales. Estas a su vez se encuentran articuladas entre si y se conectan al proyecto vivienda colectiva flexible. En esta vivienda se encuentran áreas comunales del edificio donde se observara el funcionamiento de estas áreas con distintos tipos de usuarios junto a una planta baja activa en donde se rememora la arquitectura en la mariscal con tipología de patio central donde este espacio central se enfoca al comercio gastronómico y a la cohesión de usuarios diversos.

El proyecto de vivienda colectiva flexible al estar ligado en planta baja con el patio central donde el tratamiento de piso continua hacia el exterior conectándose con el parque vecinal, debe ser visualmente permeable por lo que se propone estructurar una doble altura en el acceso y en los locales comerciales con el fin de crear un homologación entre el proyecto con vistas hacia el predio inventariado y el parque dando un ambiente amigable, familiar y vecinal.

En cuanto a las relaciones verticales estas se generan mediante el ducto de circulación vertical donde existen dos elevadores y una escalera de emergencias que conectan directamente a las pasarelas existentes en cada uno de los ocho pisos de altura que bordean al patio central en cada piso, siempre conectando visualmente hacia las actividades que se realizan en el patio central y hacia las zonas comunales de cada piso donde existen zonas de juego, gimnasios, áreas de estudio, y también generando

relaciones visuales diagonales entre vecinos con el fin de tener visuales hacia los accesos, siendo vigilados por todos los usuarios para crear esa percepción de unidad y vecindad, esta pasarela comunica a los departamentos y espacios de coworking de la circulación vertical existente en cada piso.

En cuanto las relaciones que existen en el área de terraza se propone que se potencien las relaciones visuales en los distintos espacios existentes como son: área estancia, bbq e invernaderos que se encuentran rodeados con huertos que potencian las visuales de la terraza hacia el parque, hacia las faldas del pichincha y el parque del panecillo donde los múltiples usuarios que residen en el proyecto podrán relacionarse entre sí en los distintos espacios propuestos que sin perder la atracción hacia lugares emblemáticos de la ciudad.

4. CAPÍTULO 4: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

4.1. DESCRIPCIÓN DE DECISIONES DE DISEÑO GENERALES

La implantación es un punto importante a mencionar ya que en ella se ven reflejadas las decisiones generales tomadas para el proyecto y responden a la problemática que genera la avenida 10 de agosto junto con los predios en formación y la existencia del inmueble abandonado del ministerio de finanzas. A esto se propone reciclar la edificación en desuso brindándole de un carácter residencial, planteado un área verde donde funcionaba un amplio estacionamiento y conectándolo por planta baja al nuevo plan. Adicionalmente se eliminaría los predios en formación para generar un espacio que potencie la unión de los diversos usuarios en la zona y generar un borde seguro y amigable con el usuario.

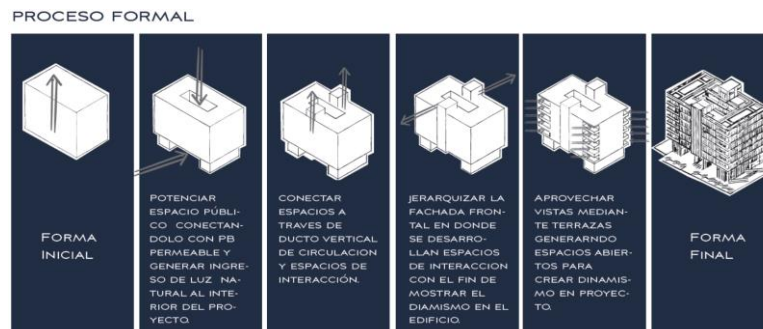


Figura 75. Proceso formal (Jordan Baldassari, 2018)



Figura 76. Implantación (Jordan Baldassari, 2018)

En el centro del proyecto parque vecinal funcionará un predio inventariado con el fin de activar la propuesta y trabajar dualmente con un espacio cercano ubicado sobre la calle Jorge Washington, una zona que trabaje conjuntamente con el Centro cultural Benjamín Carrión.

Con el fin de eliminar la contaminación acústica y contrarrestar el efecto isla de calor que genera la Avenida 10 de Agosto, se propone generar una topografía artificial que proteja a los usuarios y un espacio recreativo el cual poseerá características amigables dotándolo de un espacio tranquilo de estancia.

Este espacio verde generará que al transitar por la avenida 10 de agosto, Jorge Washington y la calle Robles pacificada, se dote de características placenteras ya que articulara zonas de vegetación del barrio y la estación de trolebús funcione con una dinámica positiva.

Al plantear el proyecto de esta manera, las múltiples familias que residen en predios en formación necesitaran una vivienda digna que propone características necesarias para los pobladores y se relacione de manera directa al parque vecinal con el fin de tener

mayor interacción con diversos usuarios. Esta vivienda al estar dirigida a usuarios diversos como estudiantes, familias que habitan en predios en formación y nuevas familias que residirán en el barrio es necesario que los espacios dirigidos a estos correspondan a sus necesidades y a su accesibilidad económica; por tal motivo, se plantearon módulos con distintas características como: metraje y número de habitaciones. Es importante que estos módulos se distribuyan en cada una de las plantas de la edificación propuesta con la finalidad de no estigmatizar al usuario y generar convivencia entre ellos.

Rememorando la tipología de casa patio la cual es importante para generar relaciones sociales, el proyecto plantea conectar la planta baja de la multifamiliar con el parque vecinal mediante el mismo tipo de suelo y por ende el mismo tratamiento, todo esto con el fin de crear interacción e inclusión.

El patio central genera la existencia de pasarelas en plantas superiores, están ayudan a conectar las unidades de vivienda que se cerraran visualmente al espacio central beneficiándose solamente de su luz y ventilación natural. En cuanto a los espacios comunales estos se abrirán hacia las pasarelas generando una relación visual directa con el patio central y con el ducto de circulación vertical.

En cada planta existen áreas comunales que se ven reflejadas en el centro de la fachada principal con el fin de mostrar el dinamismo existente en el edificio y de fortalecer la interacción, esto conecta visualmente los espacios de unión social en el edificio con áreas del parque que poseerán las mismas características.

4.1.2 FUNCIONALIDAD ARQUITECTÓNICA DE PROYECTO

El proyecto vivienda colectiva flexible plantea un patio central de interacción en planta baja con doble altura con el fin de generar mayor flujo de ventilación hacia el proyecto y que en este ingrese luz natural. De igual manera en la fachada frontal, en la cual se jerarquiza áreas comunales, también existirá luz natural que potenciará las relaciones sociales creando que en plantas superiores la conexión hacia el ducto de circulación

vertical sea mediante pasarelas que se ven envueltas por las oficinas, espacios comunales y unidades de vivienda.

Las pasarelas están ligadas a los ingreso de áreas comunales que poseen vista y relación directa hacia el patio central y a departamentos donde estos se cierran hacia la platea central, debido a que hacia esta están enfocadas las zonas húmedas con el fin de generar una planta libre la cual pueda ser modificable para el usuario a partir de sus necesidades o al momento de reciclar el edificio este permita una mayor flexibilidad en su planta.

El plantear las áreas húmedas hacia el borde junto a las pasarelas permitirá una planta con mayor dinamismo la cual sea flexible hacia los usuarios que residen en el proyecto permitiendo el cambio y adecuación de espacios y provocando visuales hacia el exterior donde se observara espacios verdes o predios inventariados. En cuanto a su materialidad se busca acoplarse al contexto sin crear una jerarquía en el entorno, esto se ve en sus fachadas las cuales no generan cambios bruscos en el perfil urbano.

4.1.3 TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTO

En el proyecto Vivienda colectiva flexible existen cuatro tipologías de departamentos que se basan a partir de cada usuario que convivirán en el proyecto siendo así las familias vulnerables que habitaban en predios en formación, estudiantes universitarios de la zona y nuevas familias que se integraran al barrio. Es importante mencionar que en cada uno de los pisos de la edificación habrá una tipología de cada departamento para evitar la gentrificación. Las vistas que poseen las unidades de vivienda están enfocadas a residencias patrimoniales o áreas verdes tomando en cuenta que todas las tipologías tienen la misma jerarquía.

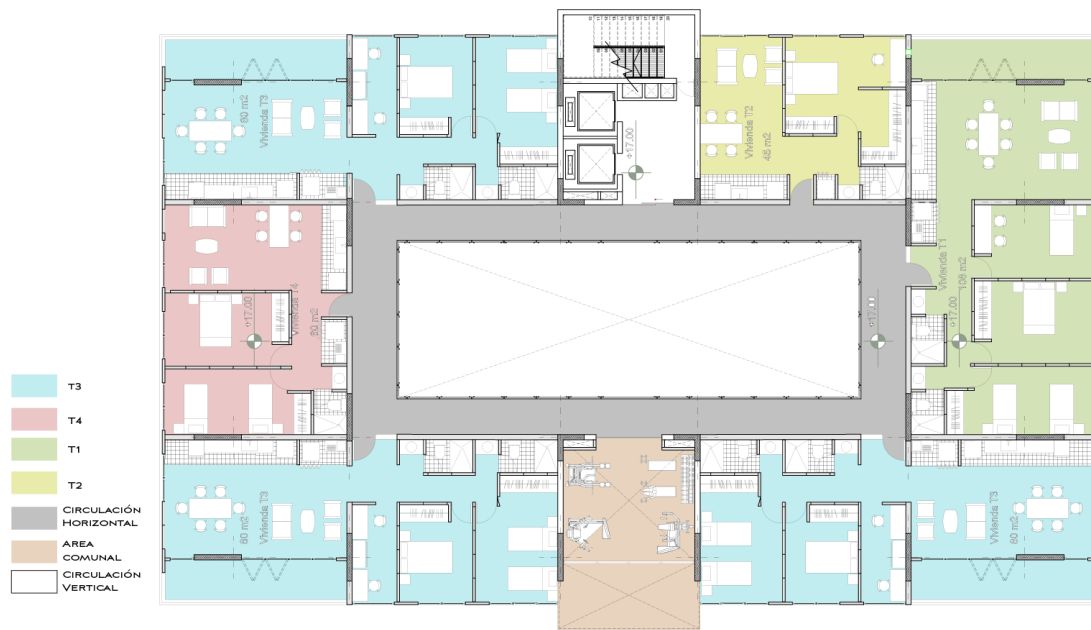


Figura 77. Plantas Tipológicas (Jordan Baldassari, 2018)

Cabe mencionar que las áreas húmedas como son baños, lavandería y cocina se encuentran en el núcleo del diseño lo cual permite que la planta logre cambiar y contemplar nueva distribución acoplándose a las necesidades del usuario.

- Tipología 1

La unidad de vivienda está enfocada a las familias que llegaran a vivir en la mariscal con el fin de poblarla nuevamente, esta posee el área más grande de todos los departamentos con 3 habitaciones, 2 baños completos, área de lavandería, estudio y terraza para exteriorizar actividades comunales. Cuenta con un área de 108m² diseñada para familias de cinco integrantes.

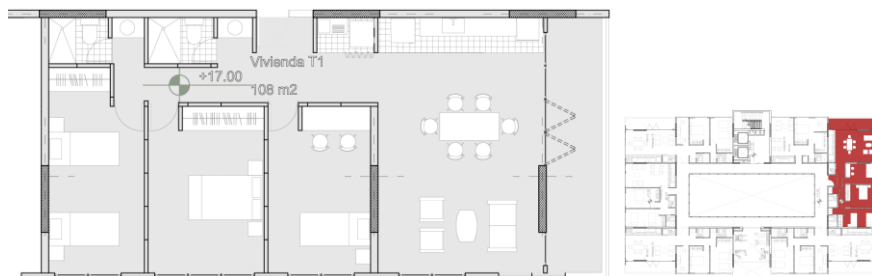


Figura 78. Planta Tipológica 1 (Jordan Baldassari, 2018)

- Tipología 2

Esta tipología de departamento se encuentra dirigida a estudiantes universitarios y familias jóvenes que habitaban en predios en formación. Cuenta con área ideal para dos

o una persona y posee una habitación, un baño completo y área de lavandería. Cuenta con un área de 45 m².

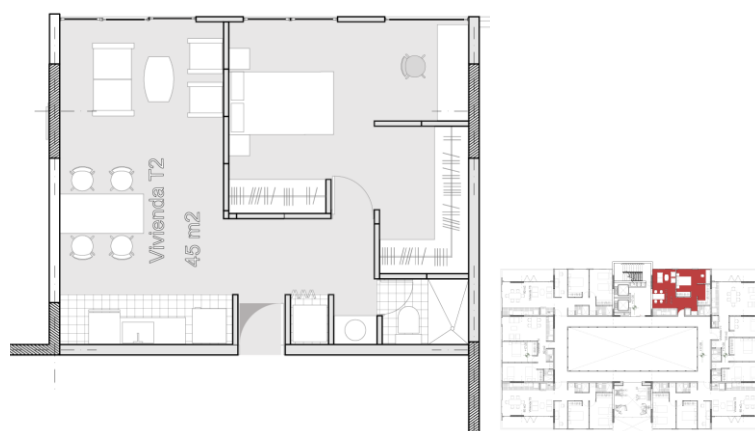


Figura 79. Planta Tipológica 2 (Jordan Baldassari, 2018)

- Tipología 3

Los siguientes departamentos están diseñadas para una familia nuclear hasta 4 integrantes. La distribución del área en una sola planta genera que el aspecto de luminosidad y ventilación natural sea factor decisivo en estos diseños. Se da más importancia al área íntima y social por lo cual posee una terraza que permita expandir el espacio. Esta cuenta con una área de 80 m² y posee 2 habitaciones, 2 baños completos, área de lavandería, estudio.

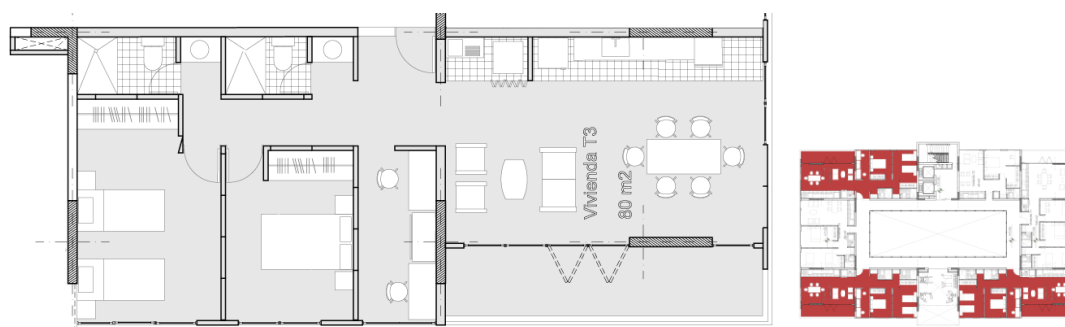


Figura 80. Planta Tipológica 3 (Jordan Baldassari, 2018)

- Tipología 4

La tipología cuatro está enfocada a los múltiples usuarios que residirán en el proyecto ya puede ser familias Monoparentales, universitarios que compartan el piso con otros o familias vulnerables que habitaban en predios en formación. Esta cuenta con un área de 60m² y posee 2 habitaciones, 1 baño completo y área de lavandería.

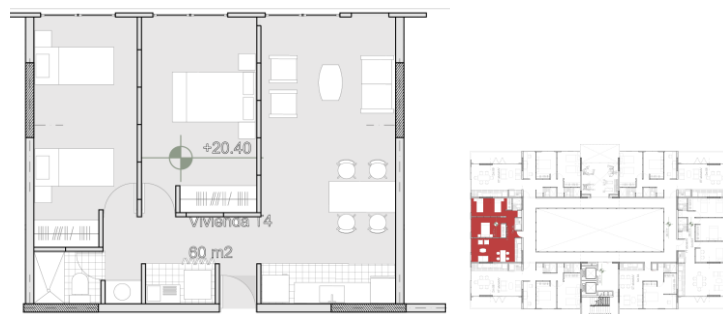


Figura 81. Planta Tipológica 4 (Jordan Baldassari, 2018)

4.2. ESTRUCTURA

Debido al costo de la estructura, se escogió utilizar hormigón armado para reducir el valor final de las unidades de vivienda, otro motivo de la elección de este material fue la ventaja que tiene el concreto ya que requiere poco mantenimiento.

Para el desarrollo del proyecto en cuanto a estructura se plantea una retícula irregular la cual se genera a partir del anillo del compresión existente creado por el patio central donde este se sujeta a los muros de corte mediante vigas y a su vez hacia los espacios centrales destinado a ductos los cuales funcionan como sostén del proyecto para que este no tienda a abrirse.

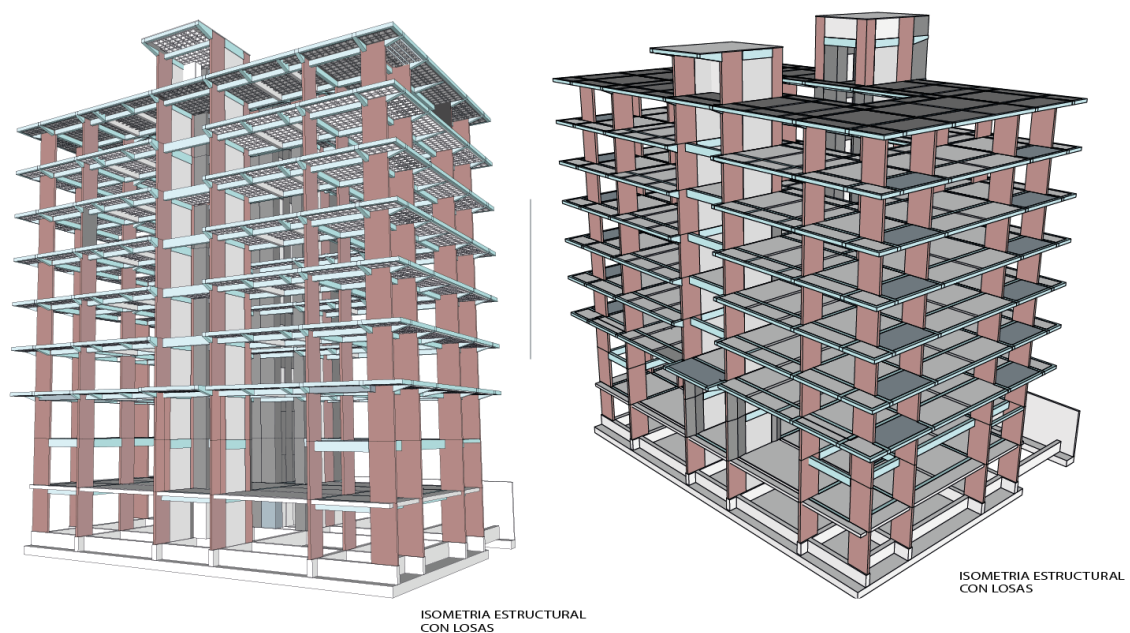


Figura 82. 3D estructura Vivienda colectiva flexible (Jordan Baldassari, 2018)

El proponer muros de corte proporciona que la estructura no sea vista sino que se encuentre oculta en las paredes de la edificación dando un carácter de unidad. Siendo así, se brindaría una planta más flexible la cual pueda ser modificable y dejando áreas mínimas de 45m² donde se podrán proyectar nuevos espacios ya que se necesita de una mayor área de cobertura a partir de las necesidades. De tal manera, esta zona debe ser flexible y a su vez ser liviana, esta es la razón por lo que se plantea un sistema de piso el cual posee alivianamiento generado por casetones. Es necesario también mencionar la resistencia del hormigón es de 240 kg/cm² y el acero de refuerzo para el esfuerzo de la losa es de f_y :4200 kg/cm².

Como referencia de la capacidad portante del suelo, se usó el estudio de una multifamiliar cercana de la zona la cual contenía una memoria de suelo previa actualizada que fue utilizada para su construcción, en la cual se presentó un coeficiente de carga admisible del suelo de 16 T/m². Debido a la calidad del suelo se realizó el cálculo de la cimentación; finalmente se propone unos plintos a un metro sesenta de profundidad, también se propone un muro de contención en el área de retiro del proyecto donde será el ingreso a estacionamientos el cual se construirá con malla electro soldada y hormigón armado, esto debido a que detrás del proyecto existe una edificación inventariada esto con el fin de resguardarla y crear seguridad hacia el proyecto y residentes.

4.3. SOSTENIBILIDAD

Las condiciones climáticas y de manejo de escombros es algo fundamental al momento de desarrollar el proyecto puesto a que, este debe prestar atención en todos los factores que interviene en el mismo como son: la implantación con respeto al sol, viento y recolección de agua lluvia para el aprovechamiento de la misma.

4.3.1 ANÁLISIS CLIMÁTICO DE VIENTO

Se tomó en cuenta el factor de ventilación en el proyecto ya que esta es de suma importancia al plantear climatización natural en los espacios sin la necesidad de ventilar artificialmente, para cumplir este propósito se utilizó estrategias efectivas en el proyecto como son:

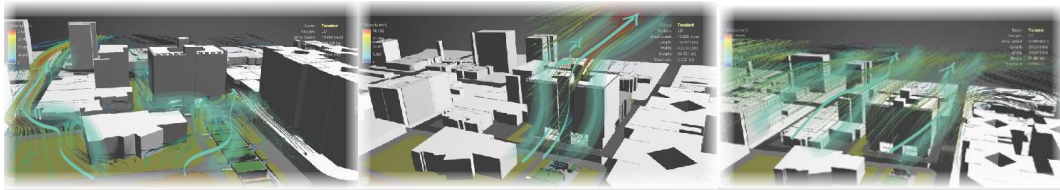


Figura 83. Análisis velocidad viento (Jordan Baldassari, 2018)

- Efecto chimenea

Este se produce cuando la radiación solar calienta la chimenea, en este caso al patio central, generando que el aire en su interior se caliente y ascienda a gran velocidad evacuando así el aire caliente que se encuentra en los espacios generando un cambio de aire ventilado por las fachadas de la propuesta dotando a los espacios de aire fresco.

- Ventilación cruzada natural

Este efecto aprovecha el flujo de la brisa del viento que recorre la superficie del terreno intervenido que se dispone en paredes opuestas o adyacentes de la edificación, lo que permite la entrada y salida de aire creando un sistema de cambios constantes de aire dentro del edificio, renovándolo y reduciendo la temperatura interna.

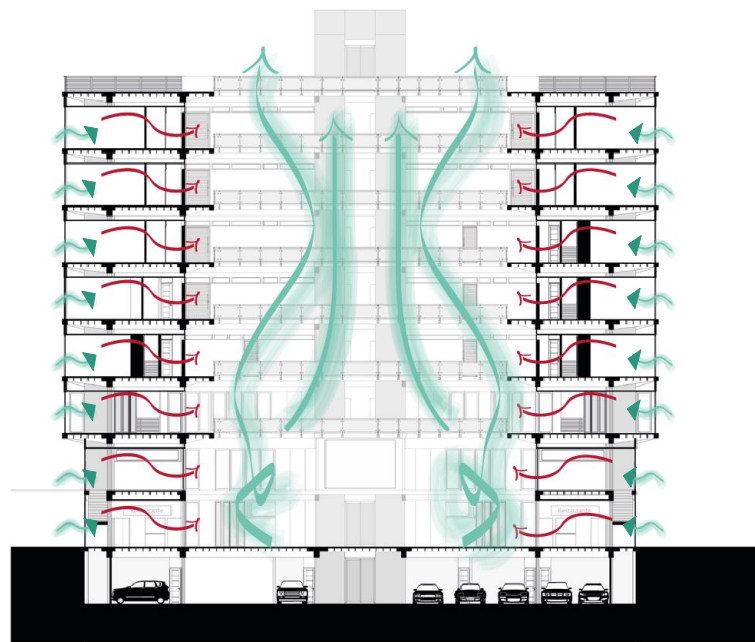


Figura 84. Esquema estrategias de ventilación (Jordan Baldassari, 2018)

Es importante que se mantenga una temperatura ideal para los espacios existentes en el proyecto como son áreas comunales donde se harán actividades físicas.

4.3.2 ANÁLISIS ILUMINACIÓN NATURAL

Para evitar la incidencia solar de una manera directa, se debe tomar en cuenta el emplazamiento de la propuesta. Se debe posicionar tanto espacios comunales como residenciales de manera que estos aprovechen la luz natural de forma indirecta mediante quiebra soles que filtren la luz que ingresa hacia estos espacios. También se coloca láminas de control solar las cuales bloquean rayos UV y energía solar, estas se ubican en las fachadas más afectas por el sol. En cuanto al área de terraza se integra protección solar por medio de elementos verdes como son los cultivos en huertos para minimizar la incidencia solar creando zonas habitables y confort térmico.

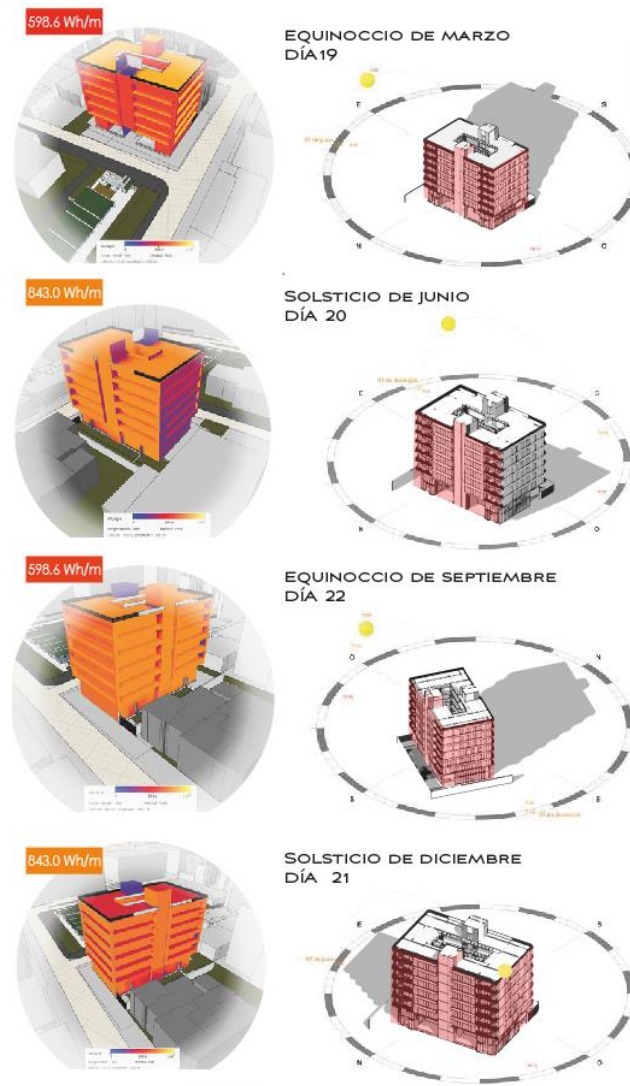


Figura 85. Esquema incidencia del sol en fachadas (Jordan Baldassari, 2018)

4.3.3 MANEJO DE AGUA

Los datos de consumo de agua fueron recolectados del edificio multifamiliar club casa grande que está emplazado frente al terreno donde se propone el proyecto. Se realizó encuestas a diversas familias de hasta cinco integrantes debido a que el edificio que se plantea en la zona contiene este número residentes por unidad de vivienda.

En cuanto a las áreas comunales se realizó un estudio de campo mediante el análisis de asistencia diaria de residentes según la actividad y el consumo de agua en locales comerciales, esto fue analizado por el aforo del restaurante junto a la cantidad de trabajadores y el horario de atención.

Gracias a esta información se logró identificar el consumo total de agua en el proyecto con el fin de generar propuestas como es la recolección de agua lluvia para el almacenamiento de la misma en cisterna de uso común para el riego de huertos en terraza.

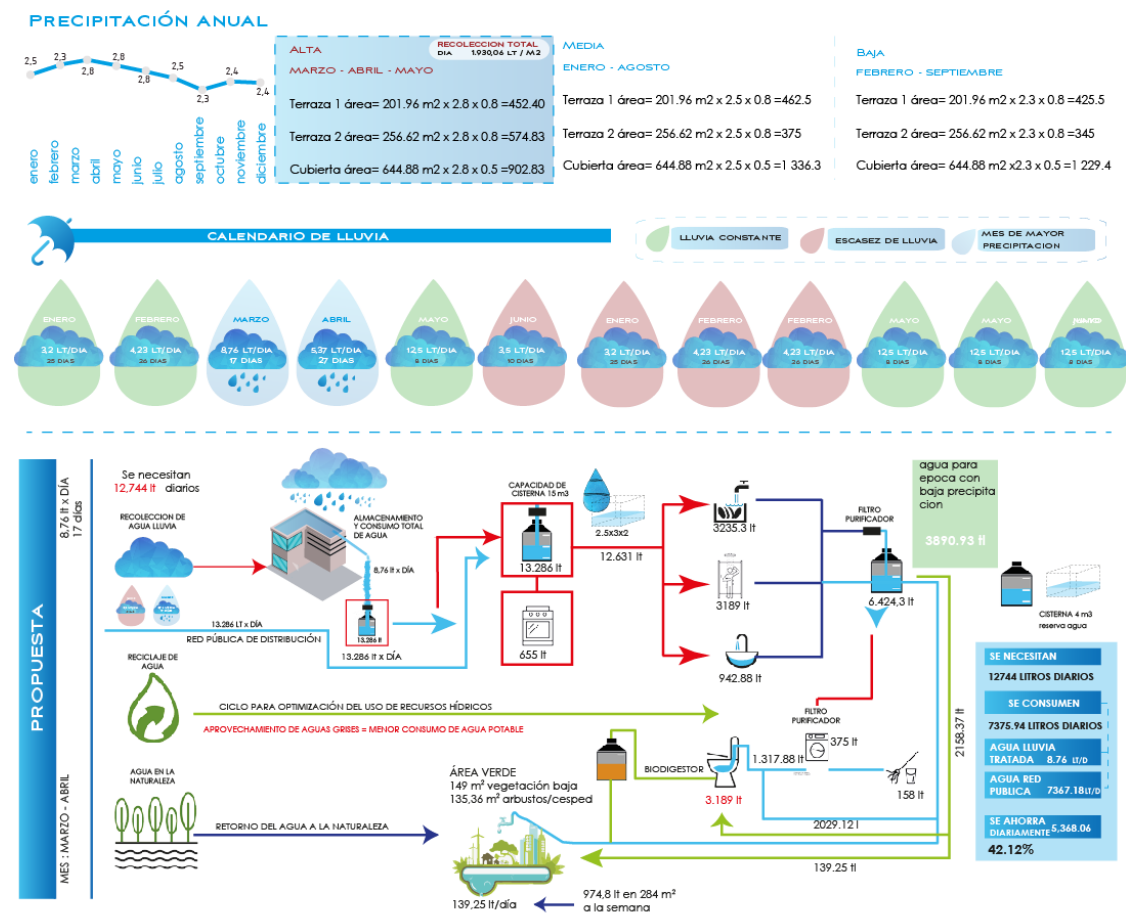


Figura 86. Esquema propuesta reutilización agua lluvia (Jordan Baldassari, 2018)

4.3.4 MANEJO DE ESCOMBROS Y DESECHOS

Se plantea la liberación de espacio mediante el derrocamiento de ocho predios en condiciones precarias, esto mediante el manejo de residuos de construcción y demolición que propone que el total reciclable de estas edificaciones, en cuanto mampostería, se dirija a triturado para relleno y en cuanto concreto se destine a triturarlo para el mejoramiento de suelo y también para agregado de concreto.



Figura 87. Propuesta manejo de escombros (Jordan Baldassari, 2018)

En cuanto a la tierra extraída, esta se utilizará en el parque vecinal donde se plantea generar topografía artificial y como relleno para especies vegetales próximas a implantar.

En cuanto al manejo de desechos, y tomando en cuenta el total de residuos que genera una persona en promedio, los derechos orgánicos al ser biodegradables se destinan directamente a ser abono del parque y cultivos del proyecto donde estos deberán pasar inicialmente por una etapa de compostaje realizada por el municipio.

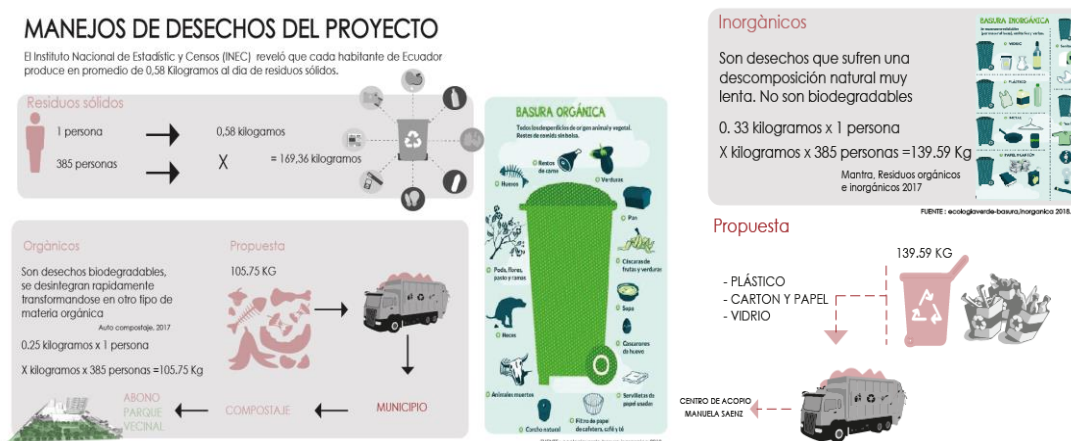


Figura 88. Propuesta manejo de desechos (Jordan Baldassari, 2018)

En cuanto a los desechos inorgánicos se propone que en el edificio exista un espacio destinado a la separación de residuos de plástico, vidrio, cartón y papel, este espacio necesita un área 6.50 m² por piso de departamentos y se encontrará en el sub suelo de estacionamientos contando con 33 m².

4.4. PAISAJE

La propuesta propone utilizar una vegetación endémica de Quito tomando en cuenta que esta sea apropiada para generar una buena calidad de sombra, proponiendo más arborización en la zona. En cuanto a las intenciones y estrategias de paisaje estas se tomaron a partir de las circunstancias existentes en el territorio las cuales se observaron desde un nivel macro es decir, desde el nivel zonal, entorno inmediato hasta llegar al proyecto arquitectónico, y las estrategias planteadas serán explicadas a continuación.

En cuanto al nivel zonal se crea espacios sobre los bordes que invite a residentes y a visitantes a recorrer el barrio, dotando a estas áreas de confort térmico, acústico y espacios de estancia. También se plantea generar plataformas con el fin de pacificar principales cruces peatonales dentro de la zona. A su vez, se plantea que el corredor de

la calle robles atreviese hasta la diez de agosto con el fin de la conectar el barrio de manera transversal.

Finalmente se proyecta generar una red verde en el mariscal sur dotando a la zona de un nuevo espacio público verde, un parque vecinal, que conecte mediante corredores arbolados el parque julio Andrade, el palacio de najas y parque el Ejido y que a su vez se rematen en espacios públicos de recreación, ocio y memoria dirigidos principalmente hacia los residentes.

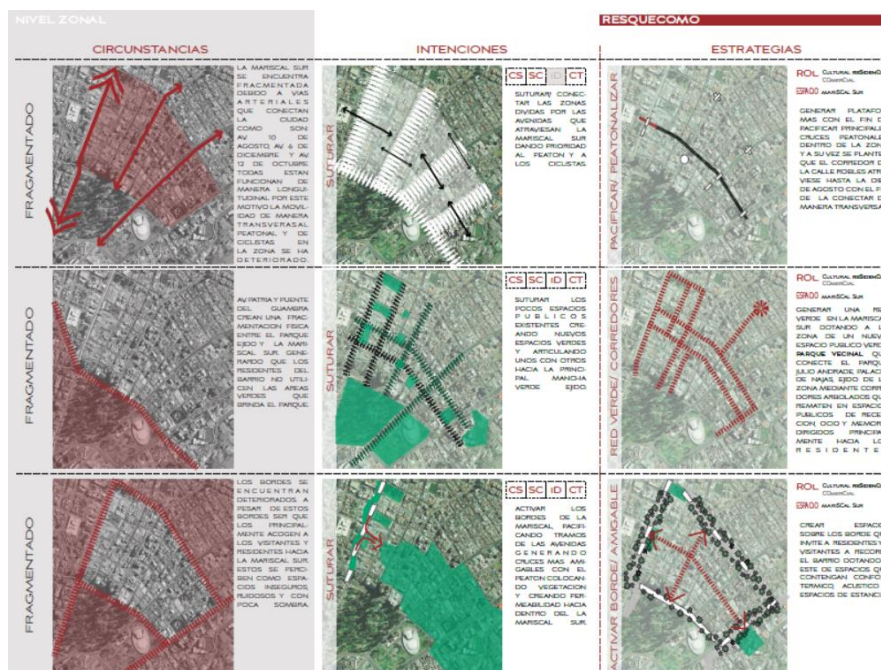


Figura 89. Análisis y estrategias Nivel zonal (Jordan Baldassari, 2018)

En cuanto al entorno inmediato, se busca rehabilitar el borde más afectado de la mariscal sur generando en este, áreas que contribuyan al confort térmico, acústico y brindando espacios de estancia que jueguen con la topografía creando mayor flujo peatonal para que así la concurrencia de personas brinde un borde seguro y amigable que invite a recorrer la mariscal.

Se propone generar un espacio verde el cual permita las relaciones entre vecinos y personas flotantes con visuales hacia lo patrimonial respetando la memoria histórica del barrio, dando jerarquía a la edificación inventariada que brindara servicios hacia los residentes como talleres o sala de exposiciones, siendo un potenciador de cohesión

social y de actividad en la calle Jorge Washington donde se encuentra el mercado artesanal.

El Proyecto plantea arborizar y así de lograr un contraste con lo edificado, generar topografía artificial con el fin de mejorar la estancia para el usuario y crear un gesto de continuidad con los corredores verdes planteados junto al uso de diferentes tratamientos de piso y piletas que direccionen al beneficiario.

Se propone el uso de vegetación alta, planta libre y plazas con la intención de mantener la agrupación del espacio propuesto con las calles que limitan con el proyecto. En el contexto, se permite crear un patio central dotada de vegetación baja que permita espacios de reunión e interacción entre vecinos con visuales hacia el parque vecinal y activado mediante el comercio.



Figura 90. Propuesta paisaje (Jordan Baldassari, 2018)

En conclusión, la propuesta busca generar permeabilidad y propone un espacio armónico que utilice la vegetación sin interrumpir o bloquear visuales de actividades jerárquicas del proyecto, sus elementos se conectan de manera que se acoplan a las necesidades de los usuarios del parque vecinal y de la vivienda colectiva flexible.

4.5 CONCLUSIONES

Realizada la propuesta en el territorio, se puede concluir que el producto arquitectónico se implanta en el barrio con el fin de consolidar y eliminar la gentrificación en el barrio mediante la implantación de la vivienda colectiva flexible. Este espacio se ha ido despoblando debido a la falta de áreas dirigidas a la residencia, la mala planificación existente, los predios en formación que perjudica a los residentes expulsándolos de un área digna de vivienda es por esto que, esta propuesta marca una pauta importante para recuperar la habitabilidad en el borde.

El parque vecinal conjuntamente con la vivienda colectiva flexible generará orden en el barrio y representará será un hito importante en la zona en el cual el proyecto se adaptará al contexto urbano creando nuevas dinámicas que mejoren las relaciones vecinales forjando seguridad mediante equipamientos y espacios de interacción.

En cuanto al diseño de la vivienda colectiva flexible, mediante la modulación se permitirá que los espacios se desarrollen con la necesaria amplitud y articulación entre sí debido a las actividades, elementos espaciales y formales generando que con el paso del tiempo los dinamismos en la edificación puedan ser modificables ya sean en las unidades de vivienda o el edificio en caso de que sea necesario.

Adicionalmente, se identificará la zona rehabilitada como un espacio que rememora la ciudad jardín donde al llegar por la estación de trolebús “La Mariscal” se puede observar un predio patrimonial activo junto a zonas culturales y áreas verdes de recreación e interacción donde existe vecindad que conecta con grupos de usuarios diversos que podrán crear vínculos, y generando nuevos espacios enfocados a la residencia para poblarlo nuevamente, cumpliendo así con los objetivos planteados. de igual manera la problemática que genera la av 10 de Agosto al no contar con suficientes espacios verdes y la contaminación ambiental y visual ayuda a que se plantee una nueva

conexión entre el parque vecinal y otros espacios con vegetación mediante un corredor que localice sobre la av. 10 de Agosto ayudando así a generar un mayor vínculo entre la zona y entre usuarios dotándolos de mayor confort térmico y acústico.

La propuesta vivienda colectiva posee un patio central donde el comercio seguirá desarrollándose con el fin de integrar el proyecto con la propuesta parque vecinal generando un espacio activo, articulado y de encuentro de usuarios que trabajará conjuntamente con el borde de comercio activo de la calle Jorge Washington. Esta edificación se integra al perfil urbano de la Mariscal, que propone la materialidad de hormigón visto con el fin de integrarse a la zona y verse parte de la misma. En cuanto a la materialidad del parque vecinal este propone que se utilice elementos que rememora las tipologías constructivas patrimoniales utilizadas anteriormente por ese motivo el centro cultural complementario utiliza ladrillo y madera que contrasta con el predio inventariado jerarquizando a este.

Finalmente, se puede concluir que el proyecto contribuye fundamentalmente a aumentar la residencia en la mariscal sur, justamente en una de las áreas con mayor conflicto generando intervenciones que brinden calidad de vida donde los residentes crean apropiación del espacio cumpliendo con el imaginario colectivo de barrio donde este posee dinámicas que benefician a la zona siendo así la cultura, el esparcimiento, la interacción entre vecinos, educación, servicios a la comunidad brindados por estudiantes de la zona, conectividad, seguridad, confort térmico y acústico.

BIBLIOGRAFÍA

- Boada Castro, R. & González Vásquez, M. & del Pino, I. (1993). *Quito: una visión histórica de su arquitectura. Capítulo 2: Análisis Urbano-Arquitectónico del Sector*. Quito: Dir. de Planificación, I. Municipio de Quito [Sevilla] Consejería de Obras Públicas y Transporte, Junta de Andalucía.
- Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU). (2017). *Plan Especial La Mariscal*. Quito, Ecuador
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). (2010). *Difusión de los resultados definitivos del VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010*. Quito: Administración Central.
- Mancheno, C. (2013). *Historia y Memoria Colectiva del Barrio La Mariscal de Quito*. Quito: Mancheno Caicedo, Consuelo.
- Ordenanza 3457, *La Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza No. 3445 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo*, de la Comisión de Planificación y Nomenclatura, Concejo Metropolitano de Quito, de agosto 12 del 2003
- Policía Nacional. (2018). *Análisis delictual táctico*. Quito, Ecuador
- Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE). (2018). *Taller profesional I* [Trabajo de titulación].
- Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE). (2018). *Subcircuito La Colón*. Repositorio. Quito, Ecuador.
- Reinoso.M. (2017). *Rehabilitación de La Mariscal y sus traspatios: Propuesta de un espacio comunal: Proyecto Técnico*. Trabajo de titulación para la obtención de título de arquitecto. Quito, Ecuador.
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2017). *Plan Especial La Mariscal*. [Documento de trabajo].

- *Figura 1. Ubicación de La Mariscal, delimitación de La Mariscal, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 2. Límites Barriales de La Mariscal, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 3. Ubicación de La Mariscal con sus límites viales, delimitación de La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 4. Contexto inmediato la Mariscal, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 5. Página Crecimiento Histórico, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 6. Estructura de edificaciones, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 7. Predios inventariados, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 8. FODA textual eje histórico, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 9. FODA fortalezas y oportunidades eje histórico, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 10. FODA debilidades y amenazas eje histórico, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 11. Volumen verde, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 12. Espacio público, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 13. Análisis de vegetación urbana, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 14. Análisis de fauna, aves urbanas, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 15. Asoleamiento, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 16. FODA textual eje ambiental, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*

- *Figura 17. FODA fortalezas y oportunidades eje ambiental, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 18. FODA debilidades y amenazas eje ambiental, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 19. Movilidad Distrito Metropolitano de Quito, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 20. Sentido de vías en La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 21. Transporte público y paradas en La Mariscal, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 22. Caminabilidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 23. FODA textual eje movilidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 24. FODA fortalezas y oportunidades eje movilidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 25. FODA debilidades y amenazas eje movilidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 26. Uso de suelo en La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 27. Forma de ocupación en La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 28. Parqueaderos y lotes vacíos en La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 29. Morfología, llenos y vacíos en La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 30. Alturas de edificaciones en La Mariscal Sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 31. Nivel de ocupación, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 32. FODA textual eje compacidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*

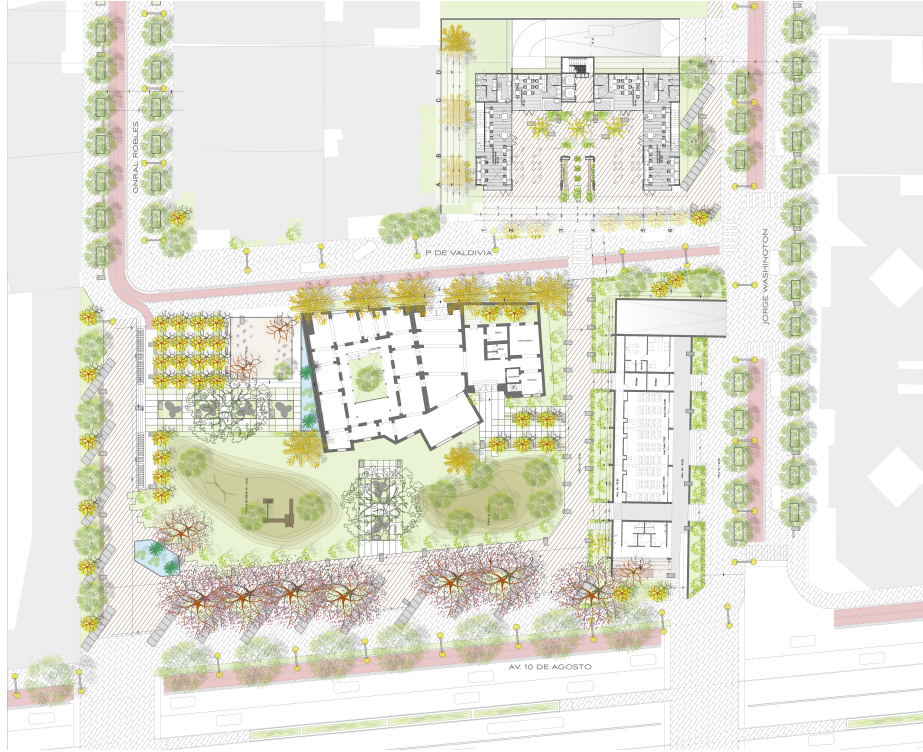
- *Figura 33. FODA fortalezas y oportunidades eje compacidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 34. FODA debilidades y amenazas eje compacidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 35. Crecimiento poblacional, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 36. Tribus Urbanas, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 37. Bordes la Mariscal sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 38. Encuestas la Mariscal, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 39. Delitos e incidencias la Mariscal sur, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 40. FODA textual eje cohesión social, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 41. FODA Fortalezas y oportunidades eje compacidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 42. FODA debilidades y amenazas eje compacidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 43. Reglas de Juego Urbanas , investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 44. Esquema Metodología, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 45. Propuesta Eje Histórico, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 46. Propuesta Eje Ambiental, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 47. Propuesta Eje Cohesión Social, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 48. Propuesta Eje Compacidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*

- *Figura 49. Diseño Vial Pacificación Av. Veintimilla, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 50. Propuesta Eje Movilidad, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 51. Identidad Sub territorial, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 52. Identidad Sub territorial Resultado Traslapes, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 53. Fotomontaje propuesta AV. Patria, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 54. Propuesta Pacificación de vial, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 55. Fotomontaje propuesta AV. 12 de octubre, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 56. Fotomontaje propuesta AV. Veintimilla, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 57. Fotomontaje propuesta Palacio de Barba , investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 58. Ubicación de Proyectos, investigación taller profesional 1 (2018), trabajo de titulación*
- *Figura 59. Ubicación Proyecto Av. 10 de Agosto y Jorge Washington, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 60. Predios intervenidos, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 61. Identidad su territorial a intervenir zona 11, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 62. Esquema seguridad, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 63. Esquema aspectos formales y funcionales, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 64. Borde a intervenir fachadas, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 65. Visuales y entorno verde cercano, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 66. Problemáticas entorno inmediato, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 67. Esquema intenciones en el territorio, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 68. Vista plaza de integración, Jordan Baldassari (2018)*

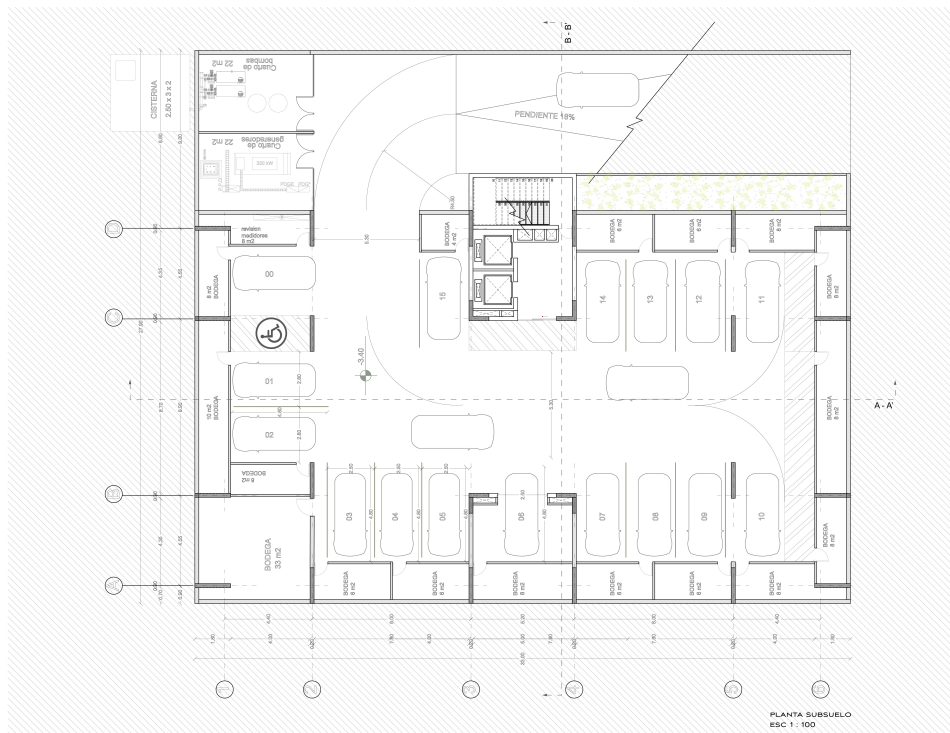
- *Figura 69. Vista plaza de estancia, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 70. Vista Centro cultural complementario, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 71. Vista Vivienda colectiva flexible, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 72. Programa arquitectónico vivienda colectiva flexible, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 73. Zonificación, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 74. Planta Baja General, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 75. Proceso formal, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 76. Implantación, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 77. Plantas Tipológicas, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 78. Planta Tipológica 1, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 79. Planta Tipológica 2, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 80. Planta Tipológica 3, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 81. Planta Tipológica 4, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 82. 3D estructura Vivienda colectiva flexible, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 83. Análisis velocidad viento, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 84. Esquema estrategias de ventilación, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 85. Esquema incidencia del sol en fachadas, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 86. Esquema propuesta reutilización agua lluvia, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 87. Propuesta manejo de escombros, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 88. Propuesta manejo de desechos, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 89. Análisis y estrategias Nivel zonal, Jordan Baldassari (2018)*
- *Figura 90. Propuesta paisaje, Jordan Baldassari (2018)*

ANEXOS

ANEXO 1: PLANIMETRIAS



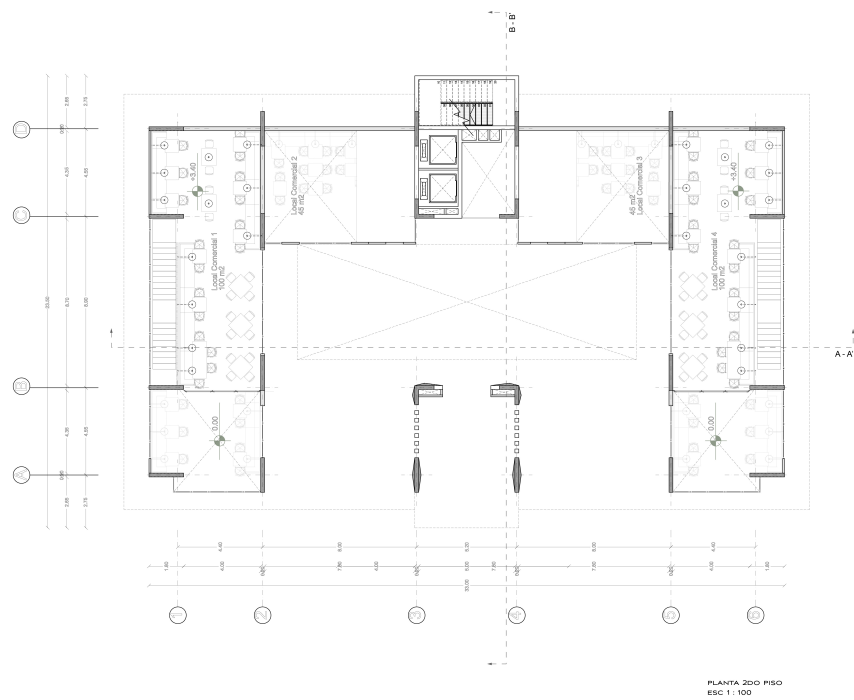
Planta Baja General (Jordan Baldassari, 2018)



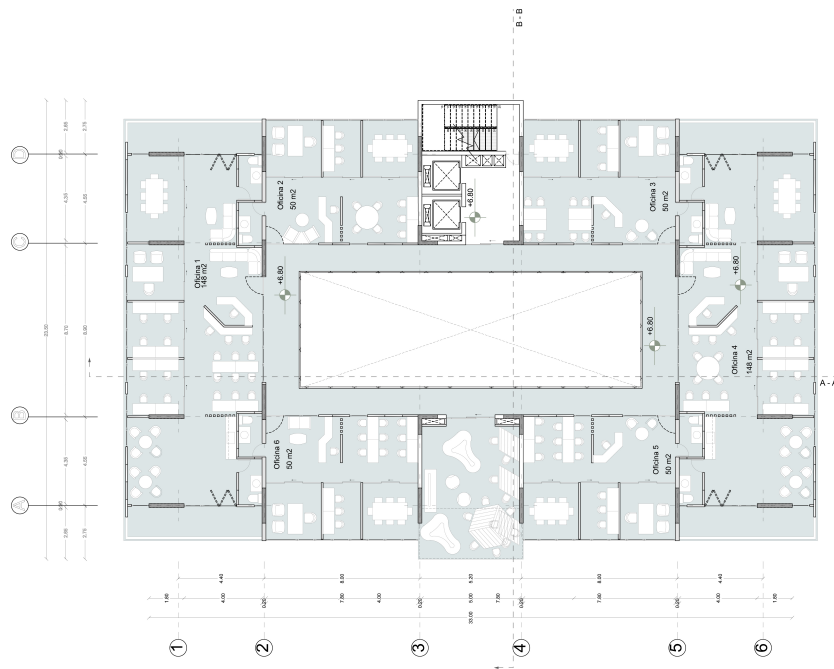
Planta Subsuelo Proyecto (Jordan Baldassari, 2018)



Planta Baja (Jordan Baldassari, 2018)

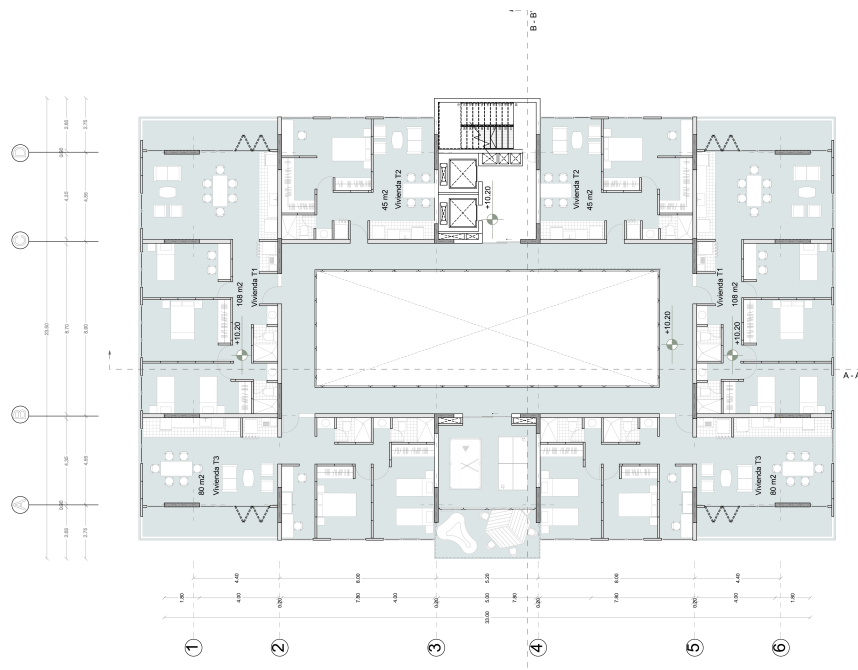


Planta segundo piso (Jordan Baldassari, 2018)



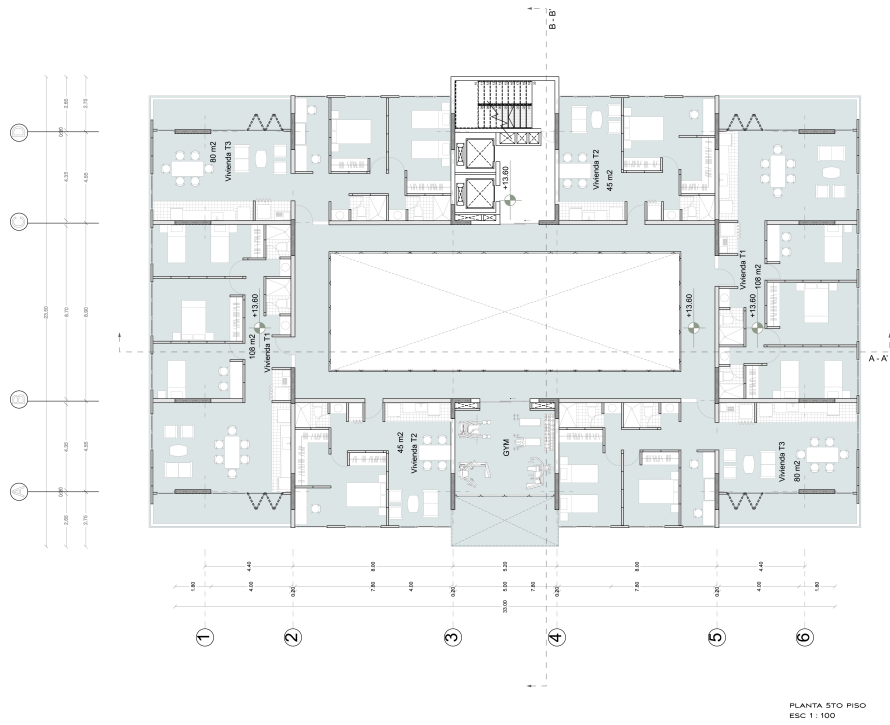
Planta tercer piso (Jordan Baldassari, 2018)

PLANTA 3ER PISO
ESC 1 : 100

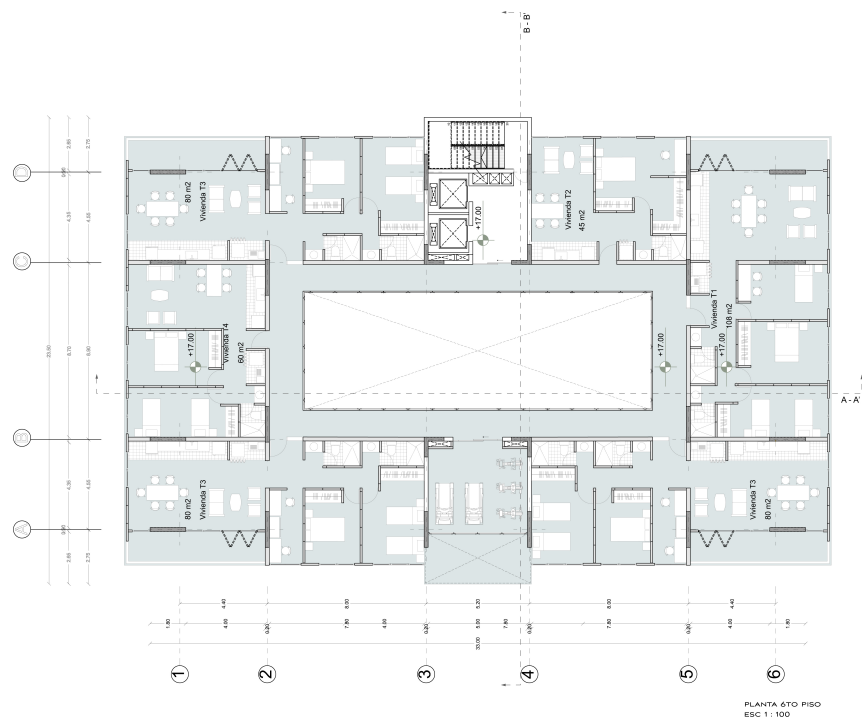


Planta cuarto piso (Jordan Baldassari, 2018)

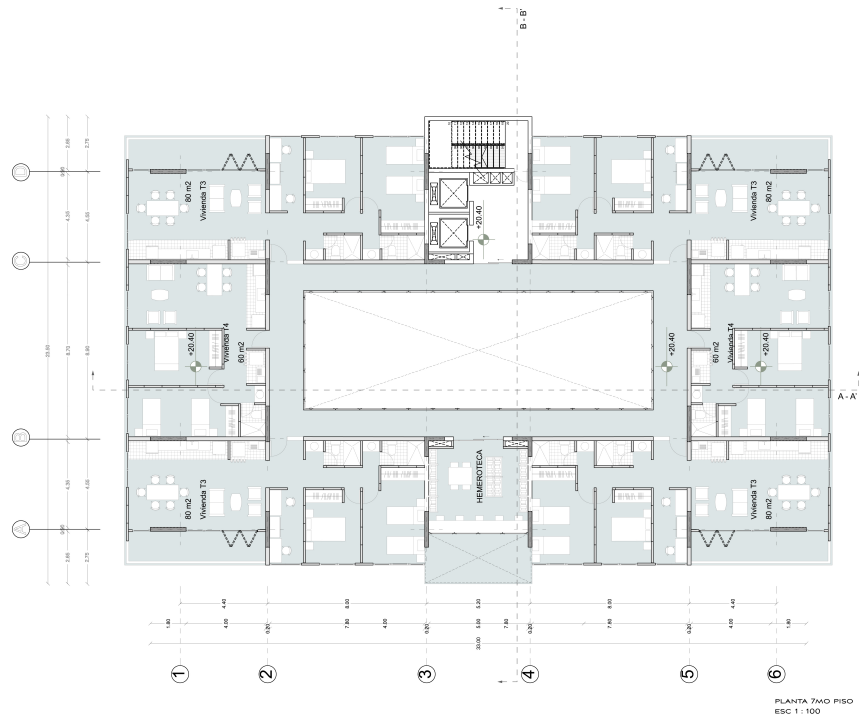
PLANTA 4TO PISO
ESC 1 : 100



Planta quinto piso (Jordan Baldassari, 2018)



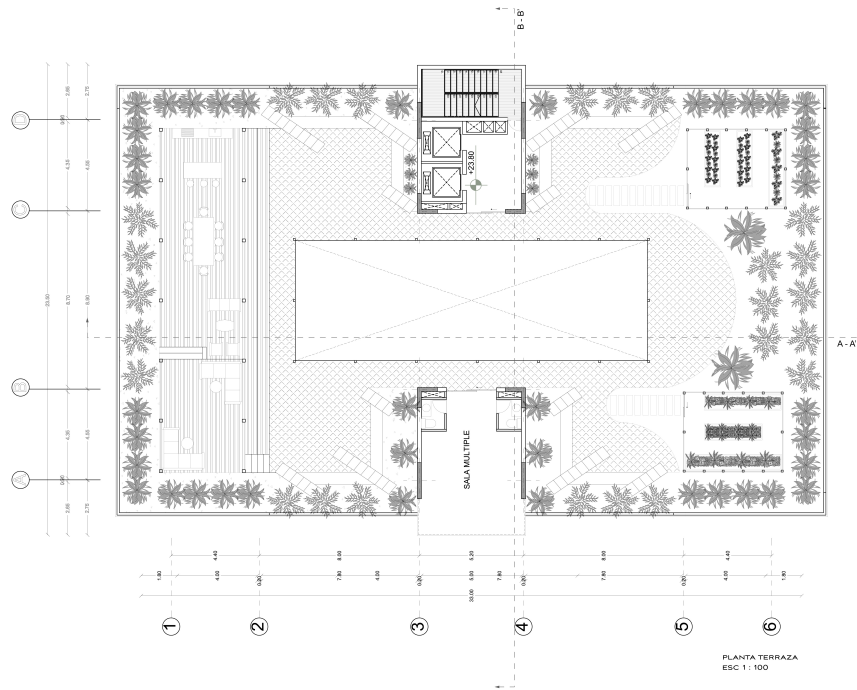
Planta sexto piso (Jordan Baldassari, 2018)



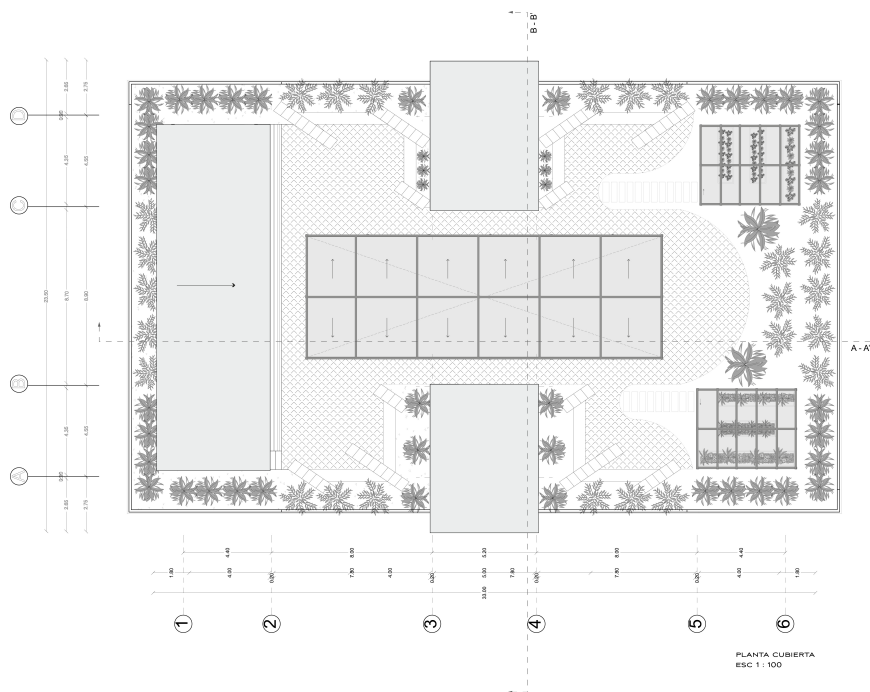
Planta septimo piso (Jordan Baldassari, 2018)



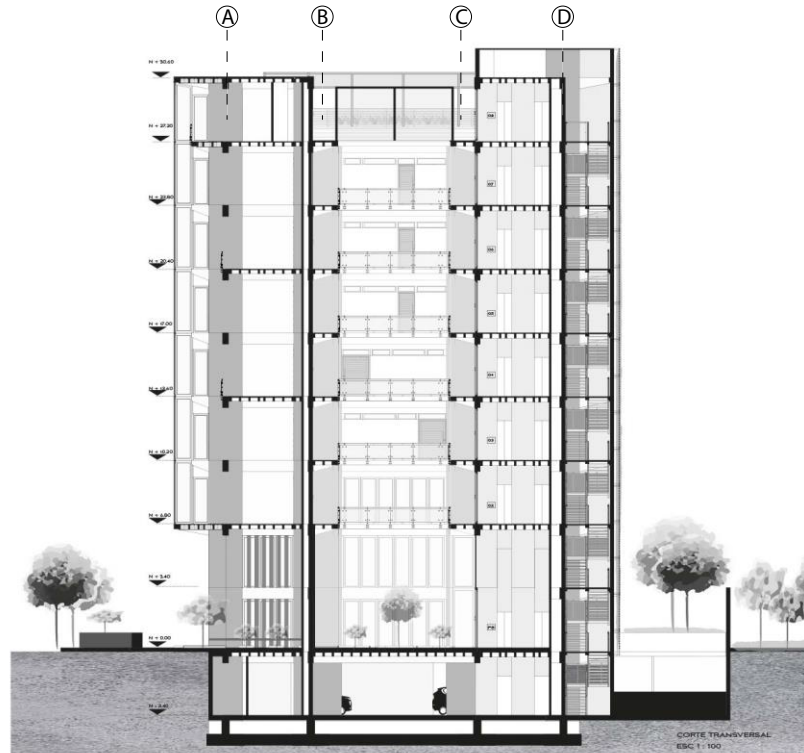
Planta octavo piso (Jordan Baldassari, 2018)



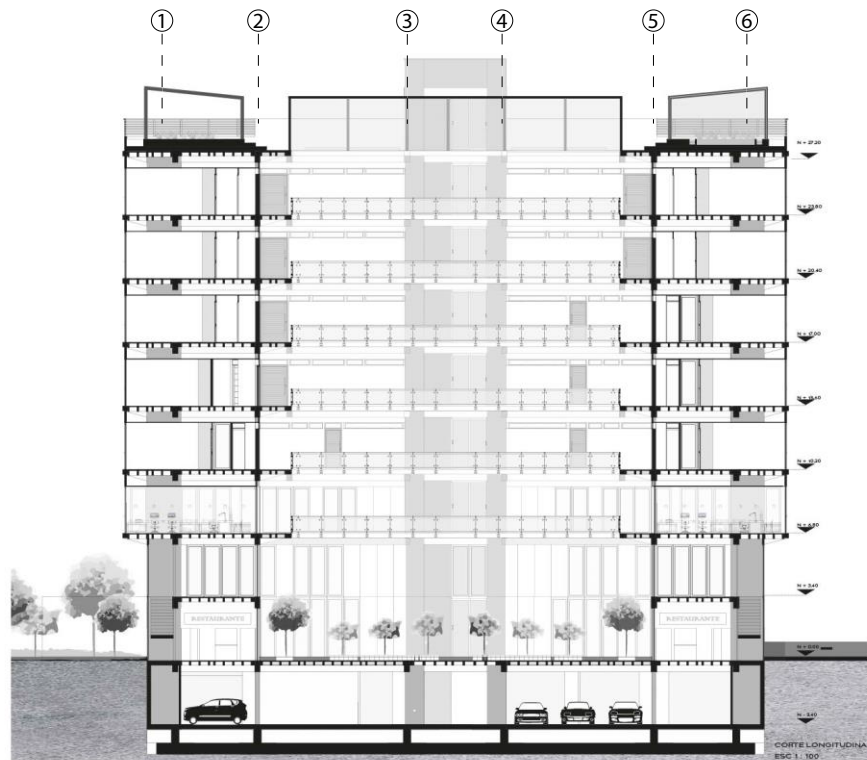
Planta terraza (Jordan Baldassari, 2018)



Planta cubiertas (Jordan Baldassari, 2018)



Corte transversal A - A (Jordan Baldassari, 2018)



Corte longitudinal B - B (Jordan Baldassari, 2018)



Fachada Frontal (Jordan Baldassari, 2018)



Fachada lateral (Jordan Baldassari, 2018)



Fachada posterior (Jordan Baldassari, 2018)

ANEXO 2: PRESUPUESTO

	RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNITARIO	P.TOTAL
OBRAS PRELIMINARES					
1.01	Bodega y oficina provisional	m2	75.00	122.12	9,159.00
1.02	Ceramiento provisional de malla electrosoldada cubierta	m2	75.08	28.99	2,176.57
1.03	Instalación eléctrica provisional	gid	1.00	1,314.22	1,314.22
1.04	Instalación eléctrica provisional	gid	1.00	956.00	956.00
				Subtotal	13,806.79
MOVIMIENTO DE TIERRAS					
2.01	Replanteo y nivelación	m2	1,437.28	1.78	2,558.36
2.02	Desbroce capa vegetal	m2	2,574.03	1.24	3,191.80
2.03	Excavación a máquina	m3	2,574.03	4.79	12,329.60
2.04	Desajolo a máquina	m3	2,574.03	12.26	31,557.61
2.05	Relleno compactado con material de sitio	m3	204.61	7.15	1,462.96
				Subtotal	61,100.33
ESTRUCTURA					
3.01	Replanteo H.B. 180 Kg/cm2	m3	20.96	134.66	2,822.47
3.02	Homigón ciclopeo 60% H.B. y 40% piedra	m3	291.00	110.50	32,155.50
3.03	Homigón en pilinos f'c=280 Kg/cm2 incluye encofrado	m3	290.62	150.86	43,842.93
3.04	Homigón en cadenas f'c=240 Kg/cm2 incluye encofrado	m3	138.18	149.60	20,671.73
3.05	Homigón en columnas f'c=240 Kg/cm2	m3	244.80	159.71	39,097.01
3.06	Homigón en escaleras f'c=240 Kg/cm2	m3	17.18	149.77	2,573.05
3.07	Homigón en losa f'c=240 Kg/cm2	m3	187.92	181.71	34,146.94
3.08	Homigón en muro f'c=240 Kg/cm2 incluye encofrado	m3	139.57	210.08	29,320.87
3.09	Homigón en contrapiso f'c=210 Kg/cm2	m3	240.00	158.71	38,090.40
3.10	Malla electrosoldada R188 - 15*6	m2	139.57	6.60	921.16
3.11	Acero de refuerzo Fy=4200 Kg/cm2	kg	777.60	2.38	1,850.69
3.12	Acero estructural	kg	1,540.80	4.80	7,395.84
				Subtotal	262,888.69
PAREDES					
4.1	Pared bloque de 20x40x20	m2	3,828.06	16.88	64,617.65
4.2	Pared de bloque 10x40x20	m2	957.78	7.88	7,547.31
4.3	Pintura en paredes interiores	m2	4,785.84	4.50	21,536.28
				Subtotal	83,701.24
PISOS					
5.1	Homigón alisado	m2	979.16	9.54	9,341.19
5.2	baldosa de gres antideslizante - marazzi 30x60	m2	573.60	38.50	22,083.60
5.3	piso duela de chanal machimbarada tratada	m2	297.25	21.61	6,423.57
				Subtotal	37,848.36
PUERTAS					
6.1	Puerta corrediza de vidrio 1,70x2,66m	u	9	470.09	4,230.81
6.2	Puerta batiente 0,85x2,10m	u	2	118.52	237.04
6.3	Puerta corrediza de vidrio 0,95x 2,66m	u	7	245.98	1,721.86
6.4	Puerta plegable 0,90x2,10m	u	30	110.28	3,308.40
6.5	Puerta plegable de vidrio 4.40x2,66m	u	22	371.87	8,181.14
6.6	puertas ingreso departamentos 90x2.10	u	30	109.54	3,286.20
				Subtotal	20,986.46

VENTANAS					
7.1	perfil rectangular metalico fija mate rojo e:40mm ventana fija vidrio templado color claro e:15mm	u	290	302.52	87,730.80
7.2	perfil rectangular metalico rojo mate e:40mm ventana abatible vidrio templado color claro e:15mm	u	82	379.09	31,085.38
				Subtotal	118,816.18
CELOSIA					
8.1	Celosisa fija	u	22	82.00	1,804.00
8.2	Celosisa movil	u	24	116.00	2,784.00
				Subtotal	4,588.00
BARANDA					
9.1	Baranda interior altura 90cm	m	283.20	85.00	24,072.00
9.2	Baranda exterior altura 90cm	m	195.36	150.00	29,304.00
9.3	Baranda exterior altura 150cm	m	70.90	215.00	15,243.50
				Subtotal	68,619.50
CARPINTERIA DE MADERA					
10.1	Muebles altos de cocina	m	150.00	88.02	13,203.00
10.2	Muebles bajos de cocina	m	90.30	114.76	10,362.83
10.3	Closet MDF	m2	125.00	124.15	15,518.75
				Subtotal	39,084.58
INSTALACIONES AGUA POTABLE					
11.1	punto de agua fria	pto	288	64.78	18,656.64
11.2	punto de agua caliente	pto	104	64.78	6,737.12
				Subtotal	25,393.76
INSTALACIONES SANITARIAS					
12.1	Desague inodoro, diam 4"	pto	68.00	31.86	2,166.48
12.2	Desague lavabo, diam 4"	pto	68.00	20.43	1,389.24
12.3	Bumidero de piso	u	72.00	13.79	992.88
				Subtotal	4,548.60
INSTALACIONES ELECTRICAS					
13.1	Punto de Iluminación	pto	378.00	35.00	13,230.00
13.2	Punto de Interruptor	pto	1.00	38.00	38.00
13.3	Tablero de control	u	20.00	33.65	673.00
				Subtotal	13,941.00

PIEZAS SANITARIAS, MOBILIARIO ESPECIAL Y VARIOS					
14.1	Lavamanos empotrado	U	36.00	126.43	4,551.48
14.2	Inodoro blanco	U	36.00	137.41	4,946.76
14.3	Lavaplatos un pozo	U	32.00	195.08	6,242.56
14.4	Accesorios de baños	U	34.00	20.55	698.70
14.5	Juego de ducha	U	30.00	102.92	3,087.60
14.6	Juego para lavamanos	U	54.00	68.52	3,700.08
14.7	Juego para fregadero	U	32.00	122.53	3,920.96
14.8	Mesón de cocina en granito	m	103.20	139.10	14,355.12
14.9	Mesón de lavamanos	m	101.20	139.10	14,076.92
14.1	Ascensor	U	2.00	62,000.00	124,000.00
				Subtotal	179,689.18
OBRAS FINALES					
15.1	Limpeza final de obra	m2	1,437.28	1.75	2,515.24
				Subtotal	2,616.24
				Subtotal construcción obra civil	827,196.79
HONORARIOS DIRECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCION PORCENTAJE 17%					167,823.46
TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN					1,084,820.26

ANEXO 3: EJEMPLO ENCUESTA



Pontificia Universidad
Católica del Ecuador

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

CARRERA DE ARQUITECTURA

CUESTIONARIO "BARRIO LA MARISCAL"

ENCUESTA REALIZADA POR: JORDAN BALDASSARI

Zona: 5 (Av. Patria, Juan León Mera, Reina Victoria, Jerónimo Carrión)

Edad: 56 Sexo: **M** / F Ocupación: Trabajador Lugar de Trabajo o Residencia:
Hostal la Luz. Norte de Quito.

1. ¿Qué opina usted sobre el barrio de LA MARISCAL?

Es un barrio muy turístico y comercial, con bastante movimiento.

2. ¿Considera a LA MARISCAL un barrio peligroso?, ¿por qué?

Un poco, porque en las noches se vuelve desolado y poca gente transita por aquí. En el día no tanto.

3. ¿Cuál considera usted que es la identidad del barrio?

- Cultural, Educativo, Recreativo, De Ocio, Comercial, Financiero, Hotelero, Otro (especifique)

Es un barrio que tiene de todo, no podría decir una sola cosa porque es muy completo.

4. ¿Cómo llega usted a LA MARISCAL? ¿Tiene problemas para llegar o parkear?

Llego en bus, hay mucho tráfico, pero lo bueno es que existen muchas líneas de transporte y se puede escoger buses para llegar y para salir del barrio.

5. ¿Qué lugares o espacios utiliza o frecuenta en LA MARISCAL en sus tiempos libres?

Ninguno. No tengo mucho tiempo para recorrerlo por mi trabajo.

6. ¿Cómo es su vivencia en el barrio a distintas horas del día?

De día me siento más cómodo porque encuentro de todo. Ya en la noche es un poco más peligroso y difícil encontrar algo.

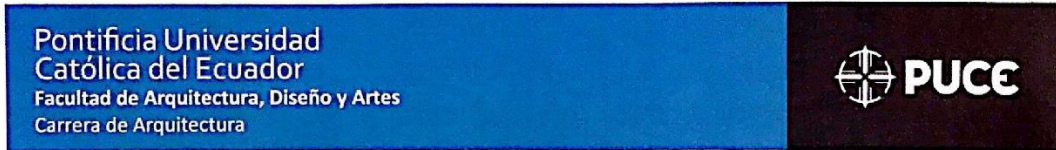
7. ¿Qué servicios o equipamientos cree que le hacen falta a LA MARISCAL?

Varios, pero yo creo que más cosas como parques y de cultura.

8. ¿Cuáles son sus expectativas o temores respecto al Metro (parada El Ejido)?

Creo que es muy bueno, porque ayuda a la movilidad de todo Quito y también al barrio.

ANEXO 5: INFORME FAVORABLE



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

ESTUDIANTE: JORDAN RENÉ BALDASSARI VALENCIA.

DIRECTOR T.T.: ARQ. FERNANDO ANTONIO CALLE ANDRADE.

NOMBRE DEL T.T.: VIVIENDA COLECTIVA FLEXIBLE PARA
LA CONSOLIDACIÓN DE HABITAT EN LA MARISCAL SUR.

FECHA: 30/09/2019 FECHA EGRESO: 28/10/2019

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 Director T.T.


Firma estudiante

ASESORÍAS



ASESORÍA 1 SUSTENTABILIDAD ASESORÍA 2 ESTRUCTURAL

Nombre asesor: MICHAELA MORALES DAVIS Nombre asesor: ALEX ALBUJA

Firma asesor:  Firma asesor: 

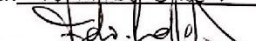
ASESORÍA 3 DAISE RO ASESORÍA 4 DOCUMENTO

Nombre asesor: FERNANDO CALLE Nombre asesor: FERNANDO CALLE

Firma asesor:  Firma asesor: 

ASESORÍA 5 URKUND ASESORÍA 6 _____

Nombre asesor: FERNANDO CALLE Nombre asesor: _____

Firma asesor:  Firma asesor: _____