PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE HÁBITAT INFRAESTRUCTURA Y

CREATIVIDAD

CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

REVALORIZACIÓN POR MEDIO DE LA VITALIDAD BARRIAL, PROYECTO DE HABITAR HÍBRIDO EN EL BARRIO “LARREA”

Volumen I

DIEGO FERNANDO LAGUA MORALES

DIRECTOR: ARQ. MGTR. GABRIELA MEJÍA GÓMEZ

QUITO - ECUADOR
2026

Presentación.

La revalorización por medio de la vitalidad barrial, proyecto de habitar híbrido en el barrio Larrea, se entrega en un link drive que contiene:

El Volumen I: investigación que da sustento al proyecto arquitectónico, abordando el análisis territorial, urbano y social del barrio Larrea.

El Volumen Il: memorias gráficas y planimetría del proyecto arquitectónico y fotografías de la maqueta todo en formato PDF.

Dedicatoria.

Dedicado a mis padres y hermanos por construir los cimientos sobre los cuales hoy inicio mi trayectoria profesional, a mis compañeros y a quienes persiguen el mismo sueño.

Agradecimientos.

Agradezco a mis padres por el apoyo incondicional y por confiar en mí desde el primer momento, a mis hermanos por estar presentes en cada etapa de este proceso, a mis compañeros por las experiencias compartidas a lo largo de esta etapa. A mis profesores por aportar su grano de arena en mi aprendizaje sobre la arquitectura, a todas aquellas personas que han formado parte de mi vida. Finalmente quiero agradecer a la Arq. Gabriela Mejía por ser la mentora y compañera de este trabajo de titulación y por enseñarme que la arquitectura no es solo construir espacios, sino crear vitalidad.

Índice General

Línea de investigación 8
Antecedentes 8
Justificación 9
Objetivos 10
Objetivo general 10
Objetivos específicos 10
Metodología 10
1. CAPITULO 1 - Momento I - Revalorización por medio de la vitalidad barrial 12
1.1. ¿Qué es revalorizar? 12
1.2. ¿Qué necesita ser revalorizado actualmente? 12
1.3. ¿Qué son los espacios sin vitalidad barrial? 13
1.4. ¿Como se revalorizan los espacios sin vitalidad barrial? 14
1.5. ¿Qué es vitalidad barrial? 15
1.6. Métodos de medición 16
1.7. Indicadores de vitalidad 17
1.8. Brújula urbana 18
1.9. Conclusión 19
2. CAPITULO 2 - Momento II - Análisis urbano - arquitectónico 20
2.1. Análisis general del barrio Larrea 20
2.2. Cruce de mapeos 20
2.3. Factor social: percepción de inseguridad y actores en situación de riesgo 21
2.4. Factor económico: concentración de empleo y actividades comerciales en planta baja 22
2.5. Factor ambiental: estado de aceras, contaminación y gestión de residuos 23
2.6. Factor urbano: hitos, puntos activos y vacíos urbanos 24
2.7. Factor arquitectónico: edificaciones abandonadas y estado de fachadas 25
2.8. Búsqueda de zonas con baja vitalidad barrial 26
2.9. Identificación y Justificación zona estratégica de intervención 27
2.10. Conclusión 29
3. CAPITULO 3 – Momento III – Estrategias 29
3.1. Condiciones de intervención 29
3.2. Estrategias de implantación 32
3.3. Estrategias por factores 36
3.4. Programa Arquitectónico 38
3.5. Fases de implementación 40
..... 40
3.6. Caso de estudio 41
3.7. Conclusión 45
4. CAPITULO 4 – Momento IV – Proyecto de habitar hibrido “Re- Habita” 45
4.1. Propuesta Integrador- Habitar Híbrido en el Barrio Larrea 45

4.2. Fases de Planificación 46
4.3. Fase 1- El Proyecto con Rehabilitación de Subsuelo 47
4.4. Fase 2- Parque Lineal como Integrador del Espacio Público 47
4.5. Síntesis de la Propuesta 48
5. Conclusión General....49
6. Bibliografía 51

Índice de Figuras

Figura 1. Secuencia del vaciamiento simbólico en el barrio Larrea. Aislado, en riesgo, desconectado, ignorado, descuidado y olvidado. Fuente: Elaboración propia (2025). 13
Figura 2. Atributos de la vitalidad barrial. La imagen ilustra seis atributos para activar el espacio: interacción, innovación, conexión, creatividad, dinamismo y energía. Fuente: Elaboración propia (2025). 16
Figura 3. Matriz de indicadores por factor. La imagen organiza 30 indicadores en cinco factores de análisis: social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico. Fuente: Elaboración propia (2025). 17
Figura 4. Brújula urbana. Conexiones entre los factores social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico en torno a la vitalidad barrial. Fuente: Elaboración propia (2025). 18
Figura 5. Mapeo social. Concentraciones de trabajadoras sexuales, personas en situación de calle, delincuencia y microtráfico, junto con zonas de inseguridad y seguridad. Fuente: Elaboración propia (2025). 22
Figura 6. Mapeo económico. Concentración media y alta de actividades comerciales (mixto, comida, ropa y ambulantes), con mayor intensidad sobre las avenidas 10 de Agosto y América, y menores niveles hacia el interior del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025). 23
Figura 7. Mapeo ambiental. Aceras en buen, medio y mal estado y la ubicación de basureros, evidenciando mejor condición en bordes y mayor deterioro en el interior del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025). 24
Figura 8. Mapeo urbano. Suelo edificado (lleno) y vacíos urbanos, junto con parques y áreas verdes metropolitanas, evidenciando alta ocupación y vacíos puntuales en el interior del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025). 25
Figura 9. Mapeo arquitectónico. Predios subutilizados, edificaciones abandonadas, mal/buen estado y muros ciegos, con mayor deterioro en el núcleo del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025). 26
Figura 10. Mapa conclusivo. Cruce de variables con zonas críticas, sin vitalidad. Fuente: Elaboración propia (2025). 27
Figura 11. Lotes y Zona a Intervenir. Fuente: Imagen Propia, 2025 28
Figura 12. Lote 1. Lote Subutilizado. Fuente: Imagen Propia, 2025 29
Figura 13. Lote 2. Lote Subutilizado. Fuente: Imagen Propia, 2025 29

Figura 14. Lote 3.Lote en Abandono. Fuente: Imagen Propia, 2025 30
Figura 15. Lote 4. Esqueleto Estructural. Fuente: Imagen Propia, 2025.....30
Figura 16. Lote 5. Edificaciones en desuso. Fuente: Imagen Propia, 2025.....30
Figura 17. Lote 6. Parqueadero privado SRI. Fuente: Imagen Propia, 2025.....31
Figura 18. Estrategia de Implantación #1: Condición Actual. Fuente: Elaboración propia, 2025. 33
Figura 19. Estrategia de Implantación #2: Unificación y Zonificación. Fuente: Elaboración propia, 2025. 34
Figura 20. Estrategia de Implantación #3: Circulación Dinámica. Fuente: Elaboración propia, 2025. 34
Figura 21. Estrategia de Implantación #4: Volumetría Principal. Fuente: Elaboración propia, 2025. 35
Figura 22. Estrategia de Implantación #5: Movimiento Volumétrico. Fuente: Elaboración propia, 2025..35
Figura 23. Estrategia de Implantación #6: Edificio en el Parque. Fuente: Elaboración propia, 2025. 36
Figura 24. Plan Masa. Fuente: Elaboración propia, 2025.....37
Figura 25. Axonometría. Gestión de las Fases de la Propuesta. Fuente: Elaboración propia, 2025. 40
Figura 26. Torres del Parque- Rogelio Salmona, 1970. Fuente: Flickr, 2023. 42
Figura 27. Continuidad del suelo y configuración del vacío urbano. Fuente: Flickr, 2023.....42
Figura 28. Planos de las Unidades. Fuente: Rogelio Salmona, 1970. 43
Figura 29. Proyecto Edificio y subsuelo. Fuente: Elaboración Propia, 2026**¡Error! Marcador no definido.**
Figura 30. Parque Lineal como Integrador del Espacio Público. Fuente: Elaboración Propia, 2026.....48

Índice Tablas

Tabla 1. Parámetros de la Normativa. Fuente: Elaboración Propia, 2025.....28

Tabla 2. Matriz de Transferencia Metodológica: “Torres del Parque” y Barrio Larrea. Fuente: Elaboración propia, 2025.....42

Línea de investigación

El proyecto "Revalorización por medio de la vitalidad barrial, proyecto de habitar hibrido en el barrio Larrea" se desarrolla en la línea de investigación Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible (Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2017). Desde este marco, se propone revalorizar un barrio que, pese a su presencia en el contexto físico e histórico de la ciudad, ha perdido interés y ha dejado de formar parte de la vida cotidiana. La estrategia se sustenta en la vitalidad barrial, entendida como la activación de lo cotidiano a partir de indicadores de apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial; es decir, espacios donde muchas personas hacen muchas cosas distintas, juntas.

Antecedentes

Quito reúne áreas centrales caracterizadas por su alta accesibilidad y valor urbano que han experimentado un debilitamiento de la vida de barrial debido a la predominancia de usos temporales e institucionales. En este marco, el barrio Larrea, que bisagra entre el Centro Histórico y la ciudad moderna, no logra traducir su posición estratégica de centralidad, permaneciendo como un nodo aislado dentro del tejido urbano de la ciudad.

En el interior del barrio persisten zonas que, pese a estar físicamente consolidados, se encuentran desvinculados de la vida comunitaria: edificaciones en desuso, macro lotes subutilizados, frentes ciegos, baja mixtura de usos y alta percepción de inseguridad. La vitalidad se restringe a los bordes del barrio, expuestos a ejes de movilidad, mientras que el núcleo interno pierde apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial, lo que reduce los recorridos peatonales y debilita los vínculos sociales. Esta dinámica revela la insuficiencia de intervenciones centradas exclusivamente en la forma edificada frente a una problemática física y simbólica.

El problema se manifiesta en la ruptura entre el espacio construido y la vida cotidiana. Esta situación subraya la urgencia de reconocer y priorizar una zona crítica al interior del barrio Larrea, precisamente donde

convergen múltiples factores de deterioro: abandono edilicio, discontinuidades de conectividad, débil actividad económica de cercanía y deterioro del espacio público. La delimitación precisa del cuadrante a intervenir permitirá orientar un proyecto que restituya la vitalidad barrial, recupere el sentido del lugar y reactive el vínculo habitantes-espacio.

Justificación

El proyecto responde a una problemática urbana clara: la presencia de espacios urbanos sin vitalidad barrial que, a pesar de estar consolidados, presentan signos evidentes de falta de conexión social. “Un entorno construido se relaciona tanto con la vitalidad urbana como la cohesión social, y que arroja luz sobre si la vitalidad urbana contribuye a un barrio socialmente cohesionado” (Mouratidis & Poortinga, 2020). Lo que evidencia en estos espacios la necesidad de intervenciones que reactiven la vitalidad barrial junto a interacciones comunitarias.

El barrio Larrea representa un caso significativo debido a su ubicación estratégica, su importancia histórica y el deterioro progresivo de las relaciones entre habitantes-espacio y prácticas cotidianas. Pese a contar con infraestructura edificada, muchas de sus áreas no son habitadas ni utilizadas de forma activa, lo que genera vacíos tanto físicos como simbólicos. Revalorizar estos espacios implica proyectar intervenciones que no se limiten a la forma arquitectónica, sino que consideren las dinámicas cotidianas, los actores que transitan y habitan el barrio y los vínculos de pertenencia que los conectan con el lugar.

El proyecto plantea un enfoque integral del problema urbano, sustentado en una metodología que articula diagnóstico conceptual, análisis territorial y social, definición estratégica y desarrollo proyectual. La importancia del trabajo radica en su capacidad para generar propuestas basadas en la comprensión profunda del contexto, orientadas a la reactivación barrial desde principios de apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial.

Objetivos

Objetivo general

Revalorizar espacios urbanos sin vitalidad barrial en el barrio Larrea mediante una propuesta proyectual que articule la apropiación del espacio, el uso cotidiano, la permanencia, el movimiento y la identidad barrial como mecanismos de activación territorial.

Objetivos específicos

- Diagnosticar con base en indicadores los factores sociales, económicos, ambientales, arquitectónicos y urbanos que explican la pérdida de vitalidad barrial en el barrio Larrea.

- Delimitar y caracterizar las zonas de baja vitalidad mediante cruces de mapeos y evidencia de campo, identificando vacíos, discontinuidades y oportunidades para la reactivación.

- Formular una estrategia urbano-arquitectónica integrada que incluya usos mixtos, dispositivos de permanencia, programas de proximidad y tipologías flexibles que reactive el vínculo habitante–espacio y mejore la percepción de seguridad.

Metodología

La metodología aplicada en este trabajo sigue el enfoque desarrollado por la Arq. Gabriela Mejía Gómez, quien propone un análisis urbano integral basado en indicadores claros de diagnóstico territorial, dinámicas sociales y niveles de vitalidad urbana. Desde esta perspectiva, se posibilita una lectura profunda y estratégica del barrio Larrea, articulando dimensiones físicas, sociales y simbólicas que permiten guiar decisiones proyectuales coherentes y situadas en el contexto específico de intervención.

Momento 1 – Conceptualización. Se analiza el valor y la pérdida de valor del suelo; se precisan los conceptos de revalorización y regeneración urbana y se establecen referentes teóricos acordes a la temática del

taller. Con este marco se definen las dimensiones de análisis (social, económica, ambiental, urbana y arquitectónica) y las categorías de vitalidad (apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial) que orientan la lectura del barrio y permiten vincular su posición estratégica con las condiciones actuales del tejido cotidiano.

Momento 2 – Analítico. Esta fase se centra en el análisis contextual de la zona de intervención, utilizando los parámetros del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y articulando la búsqueda de indicadores de revalorización y vitalidad barrial. Estas permiten identificar zonas de oportunidad y tratamientos urbanos, se mapean indicadores clave y se reconocen los actores sociales inmersos. El cruce de toda esta información, realizado mediante la "brújula urbana", permite localizar vacíos y discontinuidades, culminando en la delimitación precisa del cuadrante prioritario donde se concentrará la propuesta de intervención.

Momento 3 – Estratégico. Se formulan estrategias pertinentes a la forma–espacio (urbanas, arquitectónicas y tectónicas) que operan sobre la vida cotidiana del barrio: usos mixtos, dispositivos de permanencia, programas de proximidad y tipologías flexibles que mejoran la continuidad peatonal y la percepción de seguridad. Estas decisiones se organizan en un plan masa urbano contextual que ordena relaciones, accesos y nodos de actividad, y sirve de soporte para las operaciones urbanas requeridas.

Momento 4 – Proyectual. Se concreta un producto final e integrado con los componentes: Conceptuales, Analíticos, Estratégicos y Constructivos; materializado en planimetrías, maquetas y memoria técnica. La intervención se concibe como infraestructura vital, abierta y adaptable. Tiene la capacidad de incorporar comercio local, espacios culturales, programas complementarios y vivienda productiva, con el fin de restaurar la vitalidad barrial y reanclar el espacio a la vida cotidiana del sector.

1. CAPITULO 1 - Momento I - Revalorización por medio de la vitalidad barrial

1.1. ¿Qué es revalorizar?

Revalorizar es atribuir un nuevo valor contemporáneo a elementos que, pese a su existencia material, ha perdido significado o relevancia simbólica a lo largo del tiempo. No se trata únicamente de rescatar lo material, sino de reconocer el potencial en aquello que ha sido olvidado. Revalorizar, en el contexto urbano, implica restituir el sentido de los espacios que, aunque permanecen físicamente presentes, han sido excluidos del imaginario colectivo.

Ortega y Gasset (1914) plantea que revalorar implica observar nuevamente un objeto o lugar con nuevos ojos, reconociendo su valor más allá de lo visible. Es una afirmación que condensa la premisa central de este capítulo: reconocer los fragmentos urbanos que, al haber perdido su funcionalidad física y simbólica, requieren ser reinsertados en la experiencia barrial.

En barrios como el barrio Larrea, el proceso de fragmentación no responde únicamente al deterioro físico de las edificaciones, sino a la desconexión entre el entorno construido y sus habitantes. El valor se desvanece cuando el lugar deja de ser vívido, recordado o apropiado; cuando ya no genera permanencia ni construye memoria colectiva. En tales circunstancias, el suelo deja de operar como soporte activo de la vida barrial y pasa a convertirse en un vacío urbano.

1.2. ¿Qué necesita ser revalorizado actualmente?

Muchos espacios urbanos atraviesan procesos de vaciamiento simbólico: lugares que han perdido progresivamente su significado y relevancia para quienes los habitan. Un espacio deja de existir en la experiencia colectiva cuando pierde su importancia en la apropiación, la permanencia y la identidad barrial de quienes lo habitan, aunque permanezca físicamente presente (Lynch, 1960).

El barrio Larrea evidencia con claridad esta condición. A pesar de su ubicación estratégica entre el

Centro Histórico y la ciudad moderna de Quito, el sector está marcado por grandes lotes abandonados, edificaciones cerradas y una notoria ausencia de interacción comunitaria. Son fragmentos urbanos que, aunque se encuentren visibles, han dejado de formar parte activa de la memoria barrial, volviéndose espacios ignorados, sin uso, sin permanencia y sin identidad.

François Ascher (2004), en su escrito *"Los Nuevos Principios del Urbanismo"* plantea que el espacio urbano posee dimensiones físicas y simbólicas, y que, cuando esta última se erosiona, los lugares se transforman en vacíos afectivos y culturales. En el barrio Larrea, este deterioro simbólico se manifiesta en calles sin apropiación, zonas asociadas a la inseguridad e infraestructura desconectada del contexto social. Revalorizar estos espacios implica reconstruir las dimensiones clave de la vitalidad barrial: apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad, no solo mediante intervenciones físicas, sino a través de acciones que reactiven la vida cotidiana y el sentido de pertenencia. Fomentar relaciones sociales, fortalecer los vínculos entre habitantes y promover la apropiación comunitaria son estrategias esenciales para restituir la vitalidad del lugar.

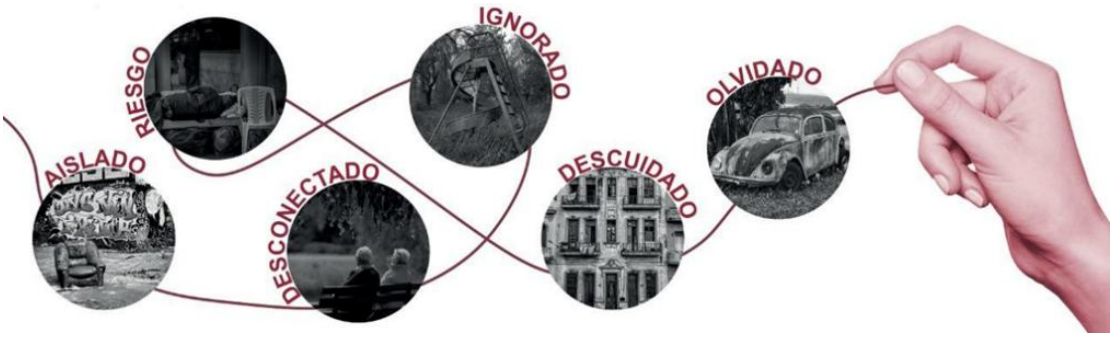


Figura 1. Secuencia del vaciamiento simbólico en el barrio Larrea. Aislado, en riesgo, desconectado, ignorado, descuidado y olvidado. Fuente: Elaboración propia (2025).

1.3. ¿Qué son los espacios sin vitalidad barrial?

La ausencia de vitalidad no siempre se manifiesta en la ruina visible. Existen formas más sutiles de deterioro: calles sin permanencia, locales cerrados en planta baja, flujos peatonales que bordean, pero no atraviesan. En el barrio Larrea, la vitalidad se concentra en los bordes, mientras el interior permanece vacío, silencioso y desvinculado del habitar cotidiano. Desde una lectura analítica, estos sectores se reconocen por su

baja densidad de uso, débil apropiación, ocupación transitoria y deterioro de fachadas; son lugares que no propician identidad ni deseo de permanencia. Como sostiene Jan Gehl (2014), la calidad urbana no depende solo de la forma, sino de la capacidad de alojar vida; por eso, la falta de vitalidad opera como una patología silenciosa: no siempre evidente en los planos, pero nítida en el comportamiento de los cuerpos en el espacio.

Cuando se apagan las cinco dimensiones de la vitalidad barrial: apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad, el territorio se convierte en un espacio que no importa, no interesa, no incluye y no atrae. Se vuelve un hilo cortado; invisible en la experiencia cotidiana. Volver a anudarlo exige encender esas dimensiones una por una, devolviendo al espacio su relevancia y su capacidad de generar sentido de pertenencia; en este momento es donde comienza la revalorización.

1.4. ¿Como se revalorizan los espacios sin vitalidad barrial?

"La vitalidad de una calle o barrio no se puede idear, surge cuando personas diferentes hacen muchas cosas diferentes, pero juntas" (Jacobs, 1961). Revalorizar desde la vitalidad barrial no consiste solo en restaurar la arquitectura, sino en reconstruir los vínculos entre el entorno y quienes lo habitan. La activación nace en lo cotidiano: en el uso real del espacio, en la presencia sostenida y en el encuentro entre actores diversos. La transformación ocurre cuando el lugar vuelve a tener sentido en la vida diaria del barrio.

Un primer enfoque procedimental es la evaluación de los elementos de correspondencia entre funciones y usos espaciales. Es un proceso de evaluación de la edificación de espacios a partir del rendimiento según su uso, comparando estándares con el objetivo de mejorar procesos de diseño (Torres, 2012). En la misma dirección, "un buen espacio público es aquel sensitivo a las necesidades de sus usuarios, asequible y significativo para la sociedad y la comunidad" (Francis, 2003).

Este enfoque privilegia operaciones puntuales y acumulativas antes que gestos monumentales: pequeñas decisiones que, sumadas, producen cambios significativos. Apropiar un espacio no es únicamente ocuparlo, sino dotarlo de valor; activarlo implica conectarlo con la memoria compartida para sostener una identidad barrial reconocible y abrirlo a los deseos y prácticas de quienes lo recorren. En factores, la

revalorización se guía por cinco dimensiones que deben encenderse de forma articulada:

- Apropiación: el espacio se habita, se cuida y se transforma colectivamente.
- Uso: se activa mediante actividades productivas, recreativas y culturales de proximidad.
- Permanencia: invita a quedarse, observar, compartir y tejer vínculos.
- Movimiento: permite recorridos legibles y propicia encuentros diversos.
- Identidad barrial: reúne símbolos y relatos compartidos a partir de la memoria común.

1.5. ¿Qué es vitalidad barrial?

La vitalidad barrial es una condición compleja que emerge de la interacción entre el espacio, las personas y sus prácticas cotidianas. María Beltrán Rodríguez (2014), destaca la importancia de estos espacios como lugares imprescindibles para las relaciones sociales. No es un atributo exclusivamente físico, sino una cualidad relacional: un espacio es vital cuando es vivido, transformado, compartido y recordado por quienes lo habitan.

La vitalidad barrial es el producto que se genera de la interacción, el movimiento, dinamismo, flexibilidad y la transformación. Como sustenta Jane Jacobs (1961), la vitalidad de una calle no puede imponerse "desde arriba": surge cuando distintas personas realizan múltiples actividades en simultáneo y comparten el espacio desde la diversidad. Un lugar deviene vital cuando aloja diversidad de actores, tiempos y usos, y cuando existe equilibrio entre permanencia y movimiento, entre lo público y lo privado.

"El término, es importante porque coloca a las personas como elemento prioritario en la teoría urbana" (Rodríguez, 2014). Para analizarla y proyectarla, se estructura en cinco dimensiones que se leen en conjunto y se aterrizan mediante indicadores:

- Vitalidad Social: presencia de usuarios diversos, redes comunitarias activas y percepción de seguridad, reconocida por actividades compartidas, encuentros espontáneos y sentido de pertenencia.

- Vitalidad Económica: comercio local y empleo de proximidad; una planta baja activa con servicios accesibles retiene capital en el barrio y refuerza vínculos vecinales.

- Vitalidad Ambiental: confort y naturaleza urbana (sombra, vegetación funcional, gestión de residuos) que favorecen el uso prolongado y el bienestar colectivo.

- Vitalidad Urbana: conectividad, accesibilidad peatonal y legibilidad espacial; no solo se transita, también se permanece.

- Vitalidad Arquitectónica: relación de las edificaciones con el espacio público (fachadas activas, transparencia, accesibilidad, mantenimiento y usos mixtos) que median entre lo privado y lo colectivo.



Figura 2. Atributos de la vitalidad barrial. La imagen ilustra seis atributos para activar el espacio: interacción, innovación, conexión, creatividad, dinamismo y energía. Fuente: Elaboración propia (2025).

1.6. Métodos de medición

La lectura del territorio no puede basarse en impresiones: se requieren instrumentos cuantificables y estandarizados para evaluar la presencia o ausencia de vitalidad barrial. Este proyecto operacionaliza dicho análisis mediante dos herramientas complementarias articuladas en cinco factores.

- **Indicadores de vitalidad**: conjunto de métricas que miden apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad, organizadas en cinco factores interdependientes: social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico.

- **Brújula urbana:** instrumento integrador que pondera los indicadores permite cruces de mapeos y jerarquiza áreas críticas y oportunidades de reactivación.

1.7. Indicadores de vitalidad

Los indicadores permiten cuantificar y visualizar la presencia o pérdida de vitalidad a partir de cinco factores: social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico. En este proyecto se definieron 30 indicadores que observan, entre otros, la apropiación del espacio, el uso cotidiano, la permanencia, el movimiento y la identidad barrial. Este sistema habilita mapeos temáticos comparables que trascienden síntomas aislados y revelan patrones territoriales que afectan el vínculo entre espacio y comunidad. Su valor radica en traducir cualidades aparentemente subjetivas en información precisa y medible, fundamento para decisiones coherentes.

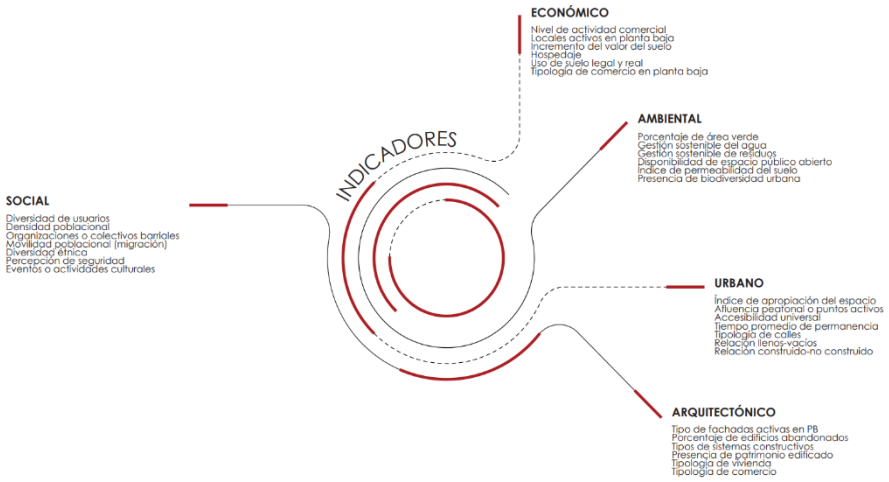


Figura 3. Matriz de indicadores por factor. La imagen organiza 30 indicadores en cinco factores de análisis: social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico. Fuente: Elaboración propia (2025).

1.8. Brújula urbana

La brújula urbana es el instrumento que organiza e interrelaciona los indicadores para habilitar una lectura del territorio. A diferencia de enfoques lineales, funciona como un sistema circular donde los cinco factores (social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico) se leen de forma simultánea. Esta lógica de relaciones cruzadas permite, por ejemplo, entender cómo la baja actividad comercial se asocia con inseguridad percibida, el abandono edificatorio o la débil conectividad peatonal. La brújula prioriza el área de intervención, identificando el sector con mayor concentración de condiciones críticas y mayor potencial de reactivación comunitaria.



Figura 4. Brújula urbana. Conexiones entre los factores social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico en torno a la vitalidad barrial. Fuente: Elaboración propia (2025).

A través de 30 métricas, fueron traducidas las cualidades subjetivas en datos precisos que revelan patrones territoriales. En ese caso, los indicadores más relevantes por su carácter detonante son *"la tipología de fachadas activas en planta baja"*que actúa como motor de vitalidad generando seguridad dinamizando la economía local. Esta infraestructura física se complementa con *"el índice de apropiación del espacio y el tiempo de permanencia",* parámetros que determinan el éxito de la revalorización al cuantificar si el usuario siente el barrio como propio, lo que garantiza que el mantenimiento comunitario surja de manera orgánica.

Por otro lado, el "*porcentaje de edificios abandonados"* representa la mayor oportunidad de intervención en el barrio Larrea, consiente transformar vacíos en la red social para recuperar el tejido simbólico y funcional del sector. Al encontrarse en un punto de transición entre el Centro Historico y la ciudad moderna, la presencia de patrimonio edificado convive con el deterioro social. Por ello, el cruce de *la movilidad poblacional (migración)* junto a el *nivel de actividad comerical* resultan determiantes. Finalmente, la "*relación de llenos-vacíos"* y "*accesibilidad universal"* aseguran la "libertad" del territorio, permitiendo una diversidad de usuarios esencial para evitar la fragmentación del barrio.

1.9. Conclusión

Este primer capítulo establece los fundamentos conceptuales y metodológicos del proyecto, comprendiendo la revalorización urbana como un proceso que va más allá de la intervención física. Se identificó que la pérdida de vitalidad barrial responde a la desvinculación entre el espacio construido y sus actores cotidianos. Además, a partir de las cinco categorías operativas (apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad) y de los cinco factores de análisis (social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico), se construyó un sistema de indicadores que permite analizar y comparar el territorio.

En este marco, la brújula urbana integra esos resultados y los transforma en una herramienta que no solo diagnostica, sino que también prioriza y orienta la toma de decisiones proyectuales. Con ello, queda claro que revalorizar no es simplemente restaurar lo material, sino reactivar el tejido simbólico, funcional y afectivo del barrio. La elección del barrio Larrea se justifica por concentrar problemáticas en un punto estratégico entre el Centro Histórico y la ciudad moderna: fragmentación urbana, abandono edilicio y deterioro social conviven y abren una oportunidad para recuperar la cotidianidad del sector. Con esta base, el paso siguiente es cuestionarnos: *¿cuál es el área prioritaria de intervención y de qué manera su identificación permite orientar una propuesta urbano-arquitectónica acorde a las necesidades, memorias y posibilidades de transformación del territorio?*

2. CAPITULO 2 - Momento II - Análisis urbano - arquitectónico

2.1. Análisis general del barrio Larrea

El barrio Larrea se ubica en el centro-norte de Quito; limita al sur con el Centro Histórico y al norte con La Mariscal. Conocido como el sector de las imprentas, es el primer barrio moderno consolidado dentro de la ciudad. Su posición estratégica lo sitúa como bisagra que articula dinámicas históricas, residenciales y comerciales. La presencia de entidades e institutos es notable, con equipamientos clave como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Colegio Simón Bolívar e Instituto Nacional Mejía, que aportan población diversa y potencian la demanda de servicios locales.

El barrio Larrea presenta una estructura urbana diversa: edificaciones patrimoniales, vivienda de mediana densidad, pequeño comercio de proximidad y oficinas, conforman un perfil híbrido de usos. Este mosaico evidencia procesos heterogéneos: mientras algunos frentes se mantienen consolidados y activos, otros registran discontinuidades físicas y funcionales. No obstante, para inicios del siglo XXI, las nuevas dinámicas del sector provocan desplazamiento y abandono de residentes, causados por actividades informales y una mala reputación del sector.

Esta dualidad ha moldeado su identidad actual: conviven áreas dinamizadas por instituciones y comercio con sectores de menor intensidad, donde persisten vacíos urbanos, espacios subutilizados y edificaciones en desuso. Reconocer esta condición es clave para entender la complejidad del sector y su pertinencia como caso de estudio orientado a reactivar la vida cotidiana y potenciar la vitalidad barrial.

2.2. Cruce de mapeos

Para identificar las zonas con menor vitalidad barrial en el barrio Larrea, se cruzaron los mapeos generados con la brújula urbana. Cada cruce corresponde a un factor de análisis y, al interpretarlos en conjunto, permite construir una visión integral del deterioro y de las posibilidades de transformación del barrio. Para iniciar, en lo social, la presencia de actores en situación de riesgo incrementa la inseguridad percibida y debilita

los vínculos comunitarios. La población permanente se compone por población temporal de habitantes flotantes que solo acuden al sector a cumplir una actividad en específico, ya sea trabajar, estudiar etc (Caicedo, 2018).

El comercio es la actividad económica predominante, el barrio es complementado por locales comerciales, restaurantes copiadoras e imprentas. La afluencia se concentra en los bordes, dejando vacíos de empleo y comercio en el interior. Por otro lado, en lo ambiental, se evidencian contrastes entre tramos con infraestructura en buen estado y otros con contaminación, aceras deterioradas y falta de mantenimiento. Desde lo urbano, el espacio público y áreas verdes es casi inexistente, esto se debe a la consolidación de edificios que caracteriza al sector, pero la fragmentación y los vacíos desactivados limitan su efecto. En lo arquitectónico, fachadas ciegas, predios subutilizados y edificaciones en mal estado expresan una pérdida sostenida de identidad construida.

Examinados de forma cruzada, estos factores permiten reconocer no solo carencias físicas, sino también desconexiones sociales, funcionales y simbólicas. Cada cruce aporta una clave explicativa sobre por qué ciertos sectores han perdido permanencia, relación y memoria urbana y ofrece pistas operativas para delinear las estrategias de revalorización barrial.

2.3. Factor social: percepción de inseguridad y actores en situación de riesgo

El barrio Larrea registra una alta presencia de actores en situación de vulnerabilidad como trabajadoras sexuales, personas en situación de calle, micro traficantes y otros grupos informales, con mayor concentración en las manzanas del centro y sur del polígono. Estas dinámicas coinciden con áreas de mayor inseguridad percibida, lo que genera un clima desfavorable para la apropiación del espacio público. Según el análisis, el 65% del sector presenta percepción negativa, asociada a recorridos inseguros y escasa presencia de redes comunitarias activas.

La percepción de seguridad disminuye notablemente en calles como Bogotá, Juan Salinas y en los alrededores del Colegio Mejía, donde la combinación de baja visibilidad, fachadas cerradas y abandono facilita la consolidación de estas dinámicas. En contraste, solo el 35 % del barrio reporta sensación de seguridad, sobre

todo en zonas cercanas a hitos activos, con comercio visible y circulación peatonal continua.

Esta condición impacta la movilidad, el uso cotidiano y los vínculos sociales, erosionando la confianza barrial. Revertirla exige reactivar los tramos críticos mediante programas de encuentro, mecanismos de cuidado comunitario y dispositivos de permanencia (iluminación, frentes activos, vigilancia natural), fortaleciendo así la vitalidad social a partir de la apropiación colectiva y el uso compartido del espacio urbano.



Figura 5. Mapeo social. Concentraciones de trabajadoras sexuales, personas en situación de calle, delincuencia y microtráfico, junto con zonas de inseguridad y seguridad. Fuente: Elaboración propia (2025).

2.4. Factor económico: concentración de empleo y actividades comerciales en planta baja

En el barrio Larrea, la actividad económica se concentra especialmente sobre las avenidas 10 de Agosto y América. Allí, el comercio formal (alimentos, vestimenta y servicios mixtos) alcanza una concentración media–alta en torno al 51 % del territorio, impulsado por el tránsito vehicular y peatonal y la alta visibilidad de estas vías, que sostienen gran parte del empleo barrial.

Hacia el interior del barrio, el suelo pierde dinamismo: 42 % de las edificaciones se ubica en zonas con baja o nula actividad productiva, mientras 33 % mantiene uso residencial exclusivo. Este patrón limita la permanencia, interrumpe los recorridos cotidianos y reduce la capacidad del espacio para alojar dinámicas económicas sostenibles; no solo hay vacíos productivos, también un quiebre en la estructura social del barrio.

La fragmentación funcional exige reactivar el tejido económico del centro del sector mediante programas de pequeña escala: talleres y oficios de proximidad, servicios de barrio, mezcla de micro comercio con vivienda y frentes activos en planta baja. Estas acciones promueven empleo local, refuerzan vínculos sociales y contribuyen a restituir la vitalidad barrial.

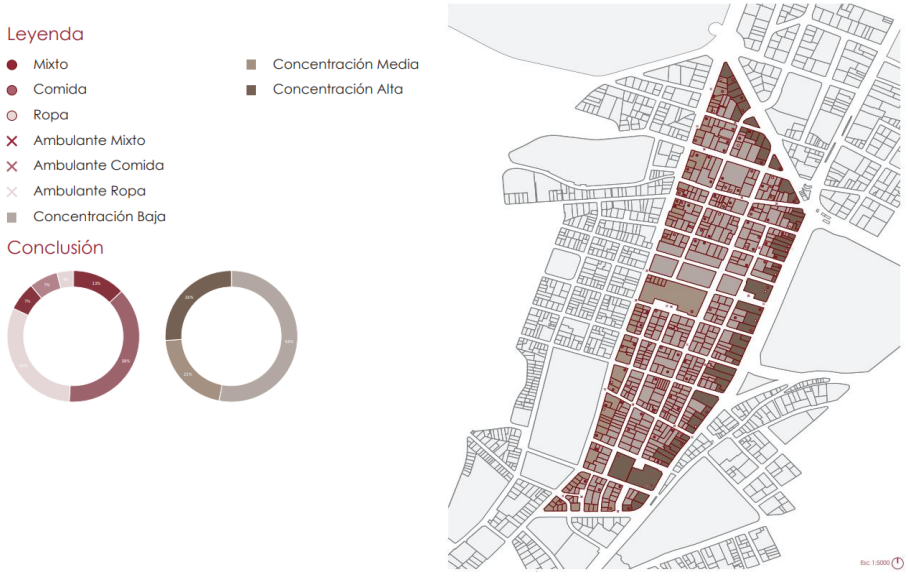


Figura 6. Mapeo económico. Concentración media y alta de actividades comerciales (mixto, comida, ropa y ambulantes), con mayor intensidad sobre las avenidas 10 de Agosto y América, y menores niveles hacia el interior del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025).

2.5. Factor ambiental: estado de aceras, contaminación y gestión de residuos

El entorno físico del barrio Larrea presenta un contraste marcado entre bordes e interior. El 69 % de las aceras en buen estado se ubica en los márgenes, mientras que el 62 % de las aceras internas está deteriorado, lo que dificulta el tránsito peatonal y afecta la calidad del espacio público, reduciendo condiciones de permanencia y apropiación. La contaminación visual y olfativa se intensifica en las calles internas: acumulación de basura, grafitis degradantes y déficit de mobiliario urbano refuerzan el vaciamiento simbólico y disminuyen el atractivo y la percepción de seguridad. La disposición de basureros es insuficiente y se concentra en esquinas activas, dejando amplias zonas sin cobertura para una gestión adecuada de residuos.

En conjunto, estas condiciones configuran un paisaje poco cuidado, donde las dinámicas ecológicas básicas han sido olvidadas. Revertirlo demanda una rehabilitación ambiental integral que combine:

infraestructura verde (sombra, arbolado, jardineras de lluvia), limpieza sostenida, continuidad y accesibilidad peatonal, mobiliario de soporte (papeleras a distancia regular, señalética) y cuidado estético del espacio público.

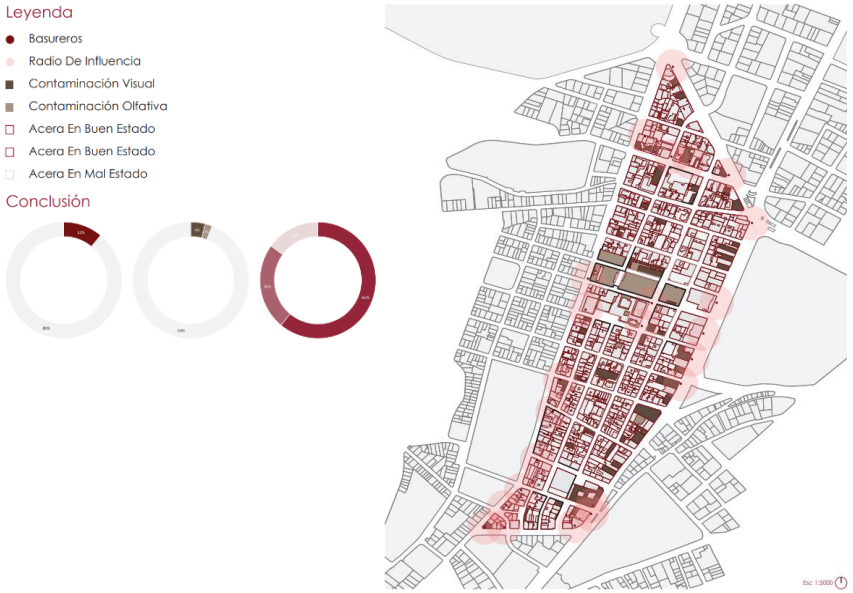


Figura 7. Mapeo ambiental. Aceras en buen, medio y mal estado y la ubicación de basureros, evidenciando mejor condición en bordes y mayor deterioro en el interior del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025).

2.6. Factor urbano: hitos, puntos activos y vacíos urbanos

El barrio Larrea presenta una estructura físicamente consolidada, pero fragmentada. El 86 % del territorio está edificado; sin embargo, el 14 % restante corresponde a vacíos urbanos que, lejos de operar como reservas de oportunidad, se han vuelto áreas inactivas que interrumpen la continuidad de la vida barrial. Los puntos activos alcanzan solo el 30 % y evidencian potenciales de vitalidad; no obstante, funcionan aislados y poco conectados con el resto del lienzo. A esto se suma que solo el 15 % de las edificaciones posee valor patrimonial: un capital simbólico importante, pero insuficiente para estructurar centralidades por sí solo.

Para revertir esta densidad construida sin vitalidad, el barrio requiere tramas de enlace (peatonales y programáticas) que conecten puntos activos, patrimonio y vacíos reprogramados, orientando la mezcla de usos a escala de calle. Este diagnóstico urbano se enlaza con el factor arquitectónico, donde la forma de las edificaciones (sus fachadas, planta baja y transparencias) determina la posibilidad real de activar dichos enlaces.



Figura 8. Mapeo urbano. Suelo edificado (lleno) y vacíos urbanos, junto con parques y áreas verdes metropolitanas, evidenciando alta ocupación y vacíos puntuales en el interior del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025).

2.7. Factor arquitectónico: edificaciones abandonadas y estado de fachadas

La calidad arquitectónica del barrio Larrea está marcada por el contraste entre bordes activos y un interior deteriorado. Los datos indican que 61% de las edificaciones del núcleo barrial se encuentran abandonadas o subutilizadas, frente a un 39% en condiciones aceptables. Esta situación afecta la imagen urbana, la habitabilidad, la percepción de seguridad y la apropiación del espacio.

Además, 47% de las edificaciones presenta fachadas en mal estado y 12% registra muros ciegos, lo que interrumpe la relación espacio público–privado, reduce la transparencia y debilita la interacción urbana. Estos rasgos evidencian una desconexión entre los frentes edificados y la dinámica cotidiana, especialmente en áreas con abandono sostenido.

En contraste, los bordes en particular la Av. 10 de Agosto y la calle Bogotá, conservan mayor proporción de frentes activos, inmuebles en buen estado y con valor arquitectónico. La diferencia confirma una estructura fraccionada, donde el deterioro del núcleo limita la revitalización y el uso comunitario. Este vaciamiento arquitectónico exige estrategias de revalorización que partan de la recuperación de edificaciones como

detonante: activación de plantas bajas, mejora de fachadas y transparencias y reúso adaptativo para reanudar la continuidad barrial y sostener la vitalidad del sector.

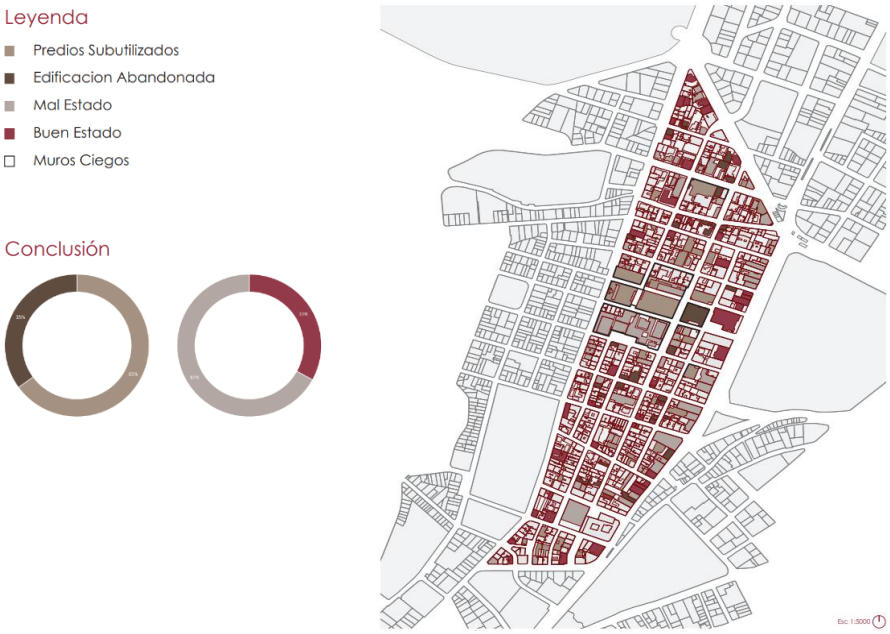


Figura 9. Mapeo arquitectónico. Predios subutilizados, edificaciones abandonadas, mal/buen estado y muros ciegos, con mayor deterioro en el núcleo del barrio. Fuente: Elaboración propia (2025).

2.8. Búsqueda de zonas con baja vitalidad barrial

El cruce de variables sociales, económicas, ambientales, urbanas y arquitectónicas permitió delimitar áreas de baja vitalidad en el barrio Larrea. La superposición de baja densidad poblacional, inseguridad, abandono edilicio, deterioro del espacio público y débil actividad económica revela sectores donde las dinámicas urbanas han sido desplazadas o fragmentadas.

- **Zona 1 – Sur (entorno estación Metro La Alameda):** alta proporción de edificaciones en mal estado, presencia de actores en riesgo y ausencia de usos mixtos, lo que limita la apropiación comunitaria.

- **Zona 2 – Centro (eje calle Bogotá–Manuel Larrea):** pese a la cercanía al IESS, registra bajo comercio activo, deterioro físico y simbólico y la presencia de seis macro lotes en abandono o subutilización.

- **Zona 3 – Noreste (límite barrial):** hospedajes temporales concentrados, baja intensidad de uso y desconexión con el tejido circundante.



Figura 10. Mapa conclusivo. Cruce de variables con zonas críticas, sin vitalidad. Fuente: Elaboración propia (2025).

Estas áreas comparten una misma condición: la desvinculación entre el espacio físico y el habitar cotidiano. Una vez identificadas, delimitarlas con precisión orienta la intervención del proyecto hacia la regeneración de la vida barrial. El siguiente paso es seleccionar el área prioritaria y justificar su elección a partir del desempeño comparado de los factores.

2.9. Identificación y Justificación zona estratégica de intervención

El cruce de los cinco factores: social, económico, ambiental, urbano y arquitectónico determina que la zona con menor vitalidad barrial se ubica en el cuadrante comprendido entre la Av. América, Juan Salinas, Bogotá y Santiago (zona 2). En este perímetro se superponen condiciones críticas que afectan la calidad del entorno y la vida comunitaria. La identificación de la zona se relaciona directamente con la estación Metro La Alameda. A pesar de tratarse de una infraestructura de alta accesibilidad y flujo potencial, su área de influencia no ha logrado traducirse en una activación efectiva de las dinámicas cotidianas del sector.

La elección se fundamenta, además, en la concentración de edificaciones institucionales como el IESS, el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el Teatro América. Si bien, estos elementos poseen un alto peso urbano y simbólico, operan en franjas horarias específicas, generando flujos temporales que no promueven permanencia. Esto refuerza la baja vitalidad del sector y evidencia una desconexión entre lo urbano y la vida cotidiana barrial, justificando la elección de la zona menos vital dentro del barrio Larrea. Paradójicamente, pese a la cercanía de hitos como el Colegio Mejía y el Metro de Quito, el área no establece vínculos con estos activos ni con los ejes verdes del entorno.



Figura 11. Lotes y Zona a Intervenir. Fuente: Imagen Propia, 2025

Asimismo, en lo físico-espacial, la presencia de seis macro lotes abandonados o subutilizados (*Figura 11*) agrava el problema: son obstáculos urbanos que interrumpen la conectividad, rompen la continuidad del espacio público y profundizan el estancamiento. No son solo vacíos materiales: han perdido significado para la vida cotidiana, dejando de ser lugares de encuentro, producción o residencia.

Estos indicadores no solo evidencian carencias físicas: describen una ruptura profunda del vínculo entre espacio y comunidad. La zona ha perdido su capacidad de ser vivida, apropiada y compartida, convirtiéndose en un vacío simbólico dentro de la estructura barrial *(Figura 10).* Su priorización permite orientar con precisión las estrategias de intervención hacia la recuperación del tejido social, la mejora del entorno físico y la reactivación de dinámicas comunitarias.

Por todo lo anterior, este cuadrante se define como área prioritaria de intervención. No solo por su

criticidad, sino por su potencial de reconversión: si se revalorizan los espacios, se recuperan los vacíos y se redirige la energía latente hacia usos mixtos, cuidados y proximidad, puede emerger un nuevo núcleo de vitalidad barrial. El paso siguiente es formular la estrategia proyectual que traduzca este diagnóstico en operaciones urbanas y arquitectónicas concretas.

2.10. Conclusión

El análisis urbano-arquitectónico permitió identificar las dinámicas que explican la pérdida de vitalidad barrial en el barrio Larrea, evidenciando que esta condición resulta de la superposición de factores sociales, económicos, ambientales, urbanos y arquitectónicos. A partir de las herramientas mencionadas anteriormente, se delimitó un sector donde estas problemáticas se concentran de manera crítica, justificando la elección como polígono prioritario de intervención. Este momento consolida una lectura objetiva del territorio y establece la base necesaria para el proyecto.

3. CAPITULO 3 – Momento III – Estrategias

3.1. Condiciones de intervención

Como se mencionó anteriormente, el proyecto está ubicado dentro de un polígono de intervención que unifica seis macro lotes contiguos. Sus límites son: de oeste a este, la Av. América y la calle Juan Salinas; y de norte a sur, las calles Santiago y Bogotá. Esta delimitación permite trabajar la figura como un solo conjunto, y no como predios separados, para ordenar accesos, recorridos y bordes activos.



Figura 12. Lote 1. Lote Subutilizado. Fuente: Imagen Propia, 2025



Figura 13. Lote 2. Lote Subutilizado. Fuente: Imagen Propia, 2025

Los lotes 1 y 2 presentan una ocupación extensiva de estacionamiento en superficie, algunos con cubiertas ligeras y muros ciegos que anulan la vitalidad en los límites de la calle.



Figura 14. Lote 3.Lote en Abandono. Fuente: Imagen Propia, 2025



Figura 15. Lote 4. Esqueleto Estructural. Fuente: Imagen Propia, 2025

Las figuras 14 y 15 son los puntos de mayor criticidad. Contienen esqueletos de hormigón armado de construcciones paralizadas, actualmente invadidos por vegetación, lo que genera una ruptura visual y conciencia de inseguridad en el corazón del polígono.



Figura 16. Lote 5. Edificaciones en desuso. Fuente: Imagen Propia, 2025.

La Figura 16 presenta estructuras que muestran baja ocupación y nula relación con el espacio público teniendo la función de barreras arquitectónicas.



Figura 17. Lote 6. Parqueadero privado SRI. Fuente: Imagen Propia, 2025.

Como se evidenció, actualmente el sector muestra baja vitalidad barrial debido a que existen edificaciones en desuso, macro lotes subutilizados, cierres que cortan la continuidad peatonal y poca permeabilidad en planta baja. La mixtura de usos es limitada, por lo que muchos espacios existen, pero no atraen. Esto debilita la apropiación y el uso, acorta la permanencia y el movimiento, y termina afectando la identidad barrial. La intervención busca pasar de un espacio construido a un lugar activo, recuperando estos cinco aspectos en la vida diaria del lugar.

Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del Municipio de Quito, el polígono pertenece a suelo urbano (SU) con uso general residencial (R). Para tomar decisiones proyectuales, se consideran los siguientes parámetros de la normativa:

Tabla 1. Parámetros de la Normativa. Fuente: Elaboración propia, (2025)

Parámetro	**Valor de referencia**
Código de edificabilidad	A105 (A606-50)
COS PB	50%
COS Total	300%
Altura máxima	24 m (6 pisos)
Forma de ocupación	Aislada
Retiros	5 m frontal; 3 m laterales y posterior; 6 m entre bloques

El proyecto gestiona la aplicación de parámetros máximos para uno de los edificios, con el objetivo de aumentar el número de pisos y, así, la capacidad de habitantes que el conjunto puede recibir. Esta decisión responde a la escala y al tipo de proyecto, que requiere mayor densidad para sostener su programa híbrido. Es por esto que, el desarrollo del proyecto no se concibe como una respuesta formal aislada, sino como el resultado de un conjunto de estrategias que traducen el diagnóstico del territorio en decisiones concretas.

3.2. Estrategias de implantación

El proceso de implantación busca convertir la situación actual en un lugar activo. Cada decisión refuerza, la apropiación, el uso, la permanencia, el movimiento y la identidad barrial. Las condiciones diagnosticadas en el Capítulo 2-Momento II evidencian un territorio marcado por la presencia de macro lotes subutilizados, discontinuidad del espacio público, fachadas cerradas y fragmentación entre flujos metropolitanos y la vida cotidiana del barrio. Frente a esta superposición de problemáticas, una única acción resulta insuficiente. Por esta razón, el proyecto se estructura a partir de seis estrategias de implantación, entendidas como un conjunto de decisiones espaciales que permiten abordar de manera simultánea las distintas dimensiones de la vitalidad barrial.

Las estrategias, “en un proceso regulable, son el conjunto de reglas u operaciones que buscan una decisión óptima” (Real Academia Española, 2024). Dentro de la atmósfera del proyecto, las estrategias de implantación se conciben como operaciones urbano-arquitectónicas que median entre el diagnóstico y la propuesta. No actúan de forma aislada, sino como un sistema coherente que orienta la forma en la que el proyecto se inserta en el territorio, se conecta con su entorno y activa dinámicas cotidianas. Permiten una operación urbana, capaz de transformar el estado actual del sector en un lugar activo, revalorizando el suelo y reconstruyendo las relaciones entre espacio, uso y comunidad.

E1 – Condición Actual: Se reconoce el estado actual del polígono, identificando condiciones urbanas, edificatorias y normativas del área de intervención. La presencia de macro lotes subutilizados, edificaciones cerradas, vacíos urbanos y bordes inactivos evidencian fragmentación del tejido barrial. Con esto, se establece una base crítica para plantear operaciones de transformación.

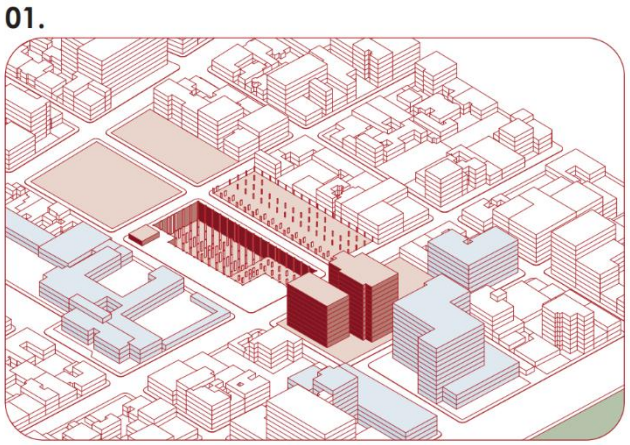


Figura 18. Estrategia de Implantación #1: Condición Actual.
Fuente: Elaboración propia, 2025.

E2- Unificación y Zonificación. Se integran los seis macro lotes para trabajar como un solo conjunto. Esto permite evitar bordes cerrados; y preparar el terreno para una lectura clara del proyecto. Esta base facilita la apertura y la conexión, y ayuda a recuperar apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial. Con el conjunto ya unificado, el área se ordena por zonas para facilitar el diseño y la gestión: Zona 1, edificio principal; Zona 2, parque lineal; Zona 3, plaza soterrada como plano público complementario; Zona 4, segundo tramo de parque lineal; Zona 5, intervención anexa de dos torres en abandono orientada a su rehabilitación como oficinas, integrada al plan urbano general; y Zona 6, cierre de la red con parque lineal. Esta organización clarifica accesos, recorridos y responsabilidades de operación en cada pieza

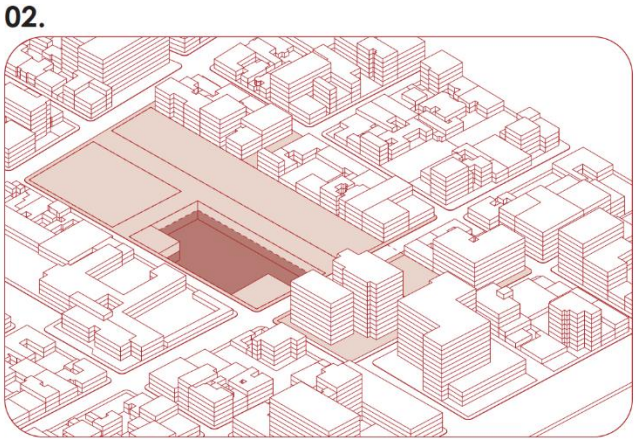


Figura 19. Estrategia de Implantación #2: Unificación y Zonificación. Fuente: Elaboración propia, 2025.

E3- Circulación Dinámica. Con el área organizada, se trazan circulaciones que conecten todas las zonas y permita un recorrido legible por todo el proyecto. Sobre estas rutas aparecen microespacios para permanencia y tránsito. Con esto, el día a día gana movimiento, la gente usa, se apropia de los lugares y se refuerza la identidad barrial.

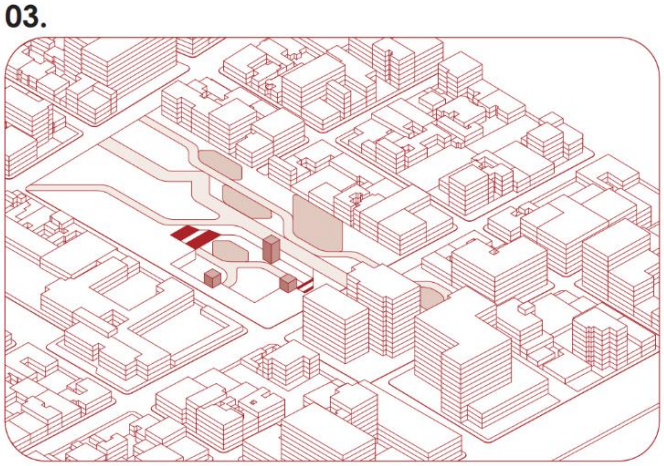


Figura 20. Estrategia de Implantación #3: Circulación Dinámica. Fuente: Elaboración propia, 2025.

E4 – Volumetría Principal. Se parte de un volumen que se desplaza y se fragmenta en dos cuerpos edificados: uno de 6 pisos y otro de 8 pisos. La volumetría incorpora aterrazados que mejoran asoleamiento,

vistas y ventilación. La planta baja se mantiene permeable para reforzar las circulaciones y los microespacios.

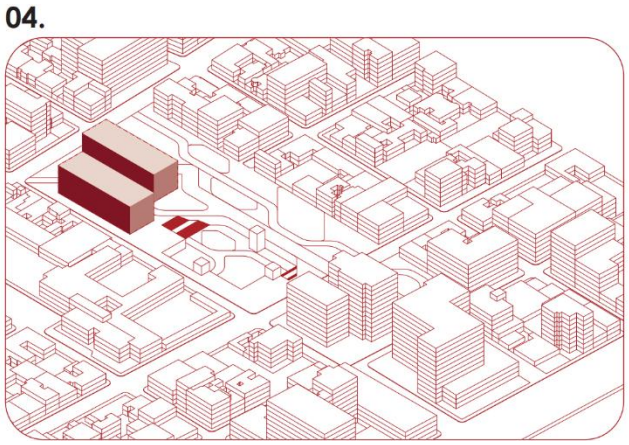


Figura 21. Estrategia de Implantación #4: Volumetría Principal. Fuente: Elaboración propia, 2025.

E5 – Movimiento Volumétrico. Se incorpora esta estrategia como recurso para dialogar con el espacio público. El parque lineal es un punto de conexión entre el Parque El Ejido con el Parque Benito Juárez, integrando usos culturales y de encuentro de forma flexible. De manera complementaria, la plaza soterrada se concibe como un espacio público activo, con accesos claros y programas que brinden buena percepción de seguridad

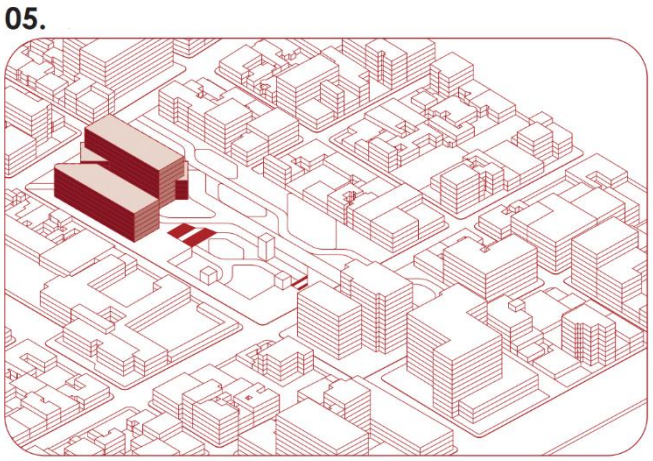


Figura 22. Estrategia de Implantación #5: Movimiento Volumétrico. Fuente: Elaboración propia, 2025.

E6 – Edificio en el Parque. Se da carácter al edificio y al espacio público colocados en el centro del polígono (Lotes 3 y 4), de manera en que provoquen vitalidad: mobiliario coherente, paradas intermodales, puntos de permanencia, tipo miradores y un puente habitable que une los dos cuerpos. La vitalidad se activa mediante la instalación de la parada intermodal, la cual articula flujos peatonales en los parques El Ejido y Benito Juárez. Los puntos de permanencia y continuidad se distribuyen entre la plaza soterrada y el puente habitable. El edificio expresa vitalidad barrial: flexible, abierto y permeable. Esta capa final consolida apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial en todo el proyecto.

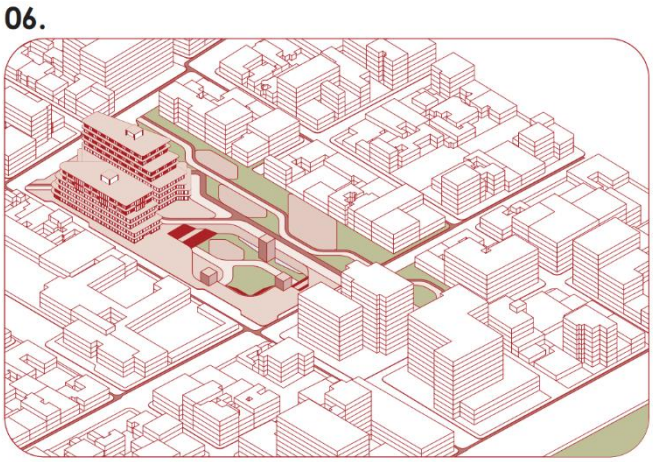


Figura 23. Estrategia de Implantación #6: Edificio en el Parque.
Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.3. Estrategias por factores

Las estrategias se organizan en acciones divididas en cinco factores (social, urbano, económico, ambiental y arquitectónico) con cuatro estrategias claras por factor. Buscan activar espacios, recorridos y economías barriales con reglas simples y lectura fácil. Funcionan juntas y mantienen coherencia con el proyecto. Todas refuerzan, en este orden, apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad barrial

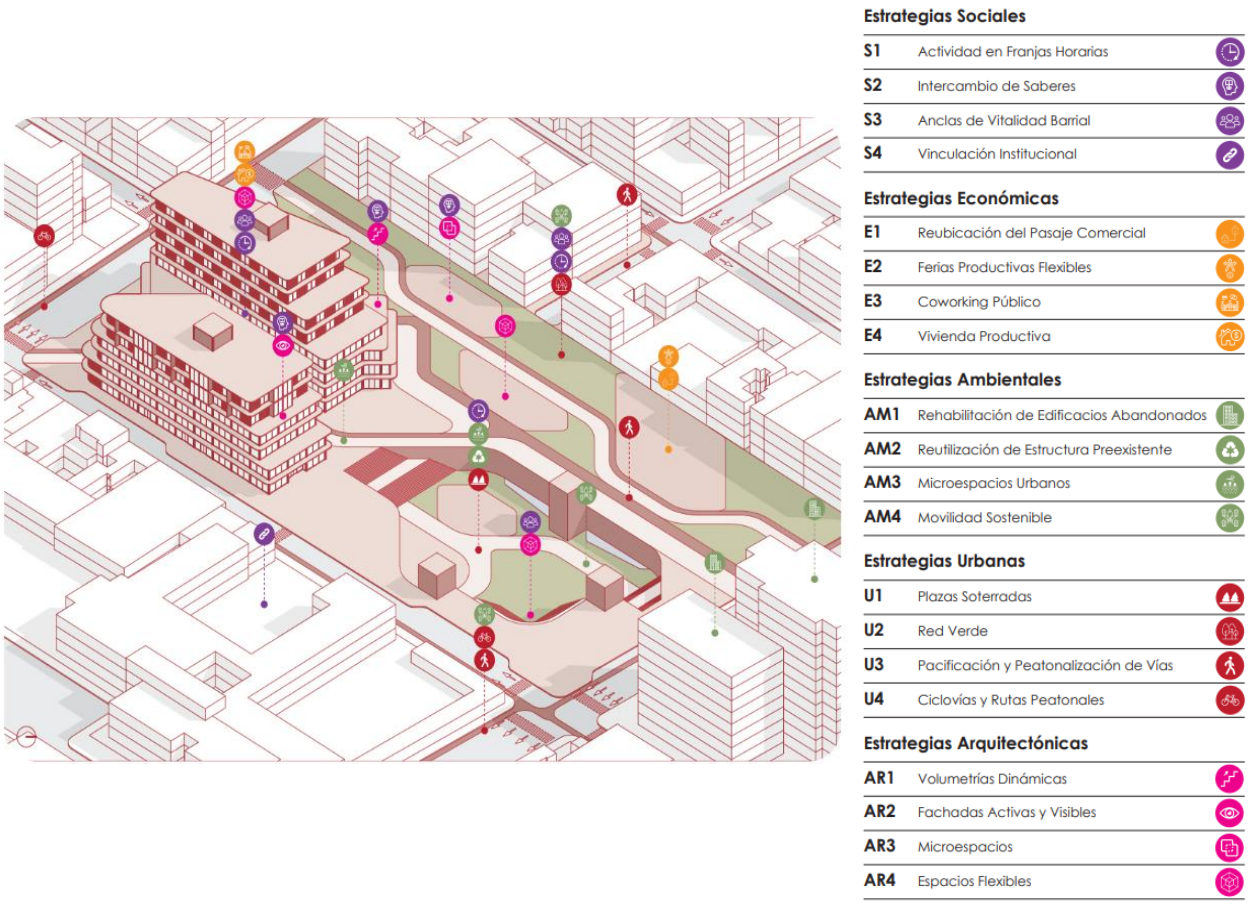


Figura 24. Plan Masa. Fuente: Elaboración propia, 2025.

Las estrategias sociales se definen a partir de la necesidad de reactivar la vida cotidiana del barrio en distintos horarios. Se activan espacios con actores locales mediante programación con vecinos, ligas y colectivos del barrio; se promueve el intercambio de saberes en aula digital y talleres básicos (madera, arte, cerámica, música); se establece vinculación con instituciones públicas cercanas para ciclos regulares; y se organiza un programa intergeneracional por franjas horarias (mañana–tarde–noche) que mantiene uso constante. El proyecto entiende que la falta de vitalidad barrial no se basa en que no haya espacio, sino en que no hay actividades que mantengan presencia y permanencia.

Las estrategias urbanas disponen el vínculo entre el proyecto y el barrio, entendiendo el espacio público como el principal soporte de vitalidad. Se prioriza la peatonalización y pacificación de vías en bordes clave para cruces seguros; se trazan ciclovía y rutas peatonales que conectan claramente todas las zonas; la plaza soterrada opera como plano público complementario con accesos visibles; y la red verde vincula el Parque El Ejido con

el Parque Benito Juárez. Así, las estrategias no intentan aislar el proyecto, sino integrarlo al sistema urbano, fortaleciendo la operación urbana.

Las estrategias económicas se plantean para activar la localidad entendiendo la productividad como parte de la vida cotidiana del barrio. Se ejecuta la reubicación del pasaje comercial hacia una plaza con mejores servicios y visibilidad; se habilitan espacios de ferias flexibles para fines de semana y eventos; se implementa coworking público de apoyo a emprendimientos de vecinos y estudiantes; y se incorpora vivienda productiva con anexo flexible (taller/estudio/pequeño comercio). El proyecto evita una lógica comercial cerrada y propone el mantenimiento de espacios flexibles.

Las estrategias ambientales responden a la necesidad de recuperar el suelo desde una lógica de aprovechamiento, opuesta a la de sustitución. El proyecto habilita la recuperación de los edificios y estructuras preexistentes. Se consolida una parada intermodal y movilidad sostenible; se cuida el microclima con orientación, sombra y ventilación sencilla en estancias; se implementa captación de agua lluvia para riego del parque lineal y terrazas; y se promueve la rehabilitación de edificaciones abandonadas con medidas de aseguramiento y activaciones temporales.

Como estrategias arquitectónicas se definen terrazas escalonadas para mejorar asoleamiento, vistas y aire; se crean microespacios (umbrales, miradores, patios) vinculados a las circulaciones; se proyectan fachadas permeables como filtros de luz y aire que muestran actividad; y se asegura planta baja permeable con frentes activos y dobles alturas puntuales. Son definidas como la forma de plasmar espacialmente todas las capas anteriores. La arquitectura no ocurre sola, sino como un soporte flexible para la interrelación social y la continuidad entre el interior y el exterior.

3.4. Programa Arquitectónico

El programa se organiza en seis ejes funcionales, traducidos en necesidades de los usuarios, y que trabajan juntos para activar el proyecto a diario. La selección y el orden de los ejes responden a la vitalidad barrial y buscan fortalecer la apropiación, el uso, la permanencia, el movimiento y la identidad barrial.

3.4.1. Economía y Emprendimiento

Con un 20% del peso total, este eje se considera el tercer pilar fundamental para que la revalorización sea funcional. Busca consolidar un sistema productivo de uso mixto que garantice sostenibilidad en tiempo, generando empleo y servicios. Se materializa mediante una base económica de cercanía en planta baja: agencias bancarias, locales, farmacia, panadería, restaurantes, ciber, imprenta, peluquería, barbería, plaza comercial para reubicar el pasaje, y dos escalas de coworking (público y especializado) que sostienen emprendimientos y empleo. La vivienda productiva permite anexos flexibles (taller, estudio, pequeño comercio) según necesidad del hogar.

3.4.2. Aprendizaje y Oficios

Integrada dentro de la dimensión social (parte del 55% global), bajo la premisa de que la vitalidad nace de la interacción humana en el espacio. Al asignar un 15% a esta sección, se garantiza que el edificio sea habitado por distintas generaciones, llevando el lugar a una dinámica de aprendizaje seguro. Se incluye áreas de coworking, oficinas, aula digital, biblioteca y talleres de madera, arte y cerámica, además de música/estudio, pensados para aprender haciendo y compartir saberes entre edades. Ubicaciones accesibles y horarios claros mantienen flujo constante y refuerzan el vínculo con el barrio.

3.4.3. Cultura y Artes

Este eje asume un 20%, funcionando como el motor que transforma la percepción de inseguridad en sentido de pertenencia. Siguiendo los principios del urbanismo, se entiende que estos espacios son los que permiten que la persona se apropie del proyecto. Dentro del edificio se incluye un teatro, cine, sala de exposiciones y sala de música, concebidos con equipamiento flexibles para actividades expositivas. Fuera de edificio, el programa extiende al espacio público un anfiteatro y pequeñas plazas para ferias y exposiciones. El objetivo es hacer visibles las prácticas locales y darles continuidad en la agenda comunitaria.

3.4.4. Ocio complementario académico y laboral

Se unen las dimensiones urbanas y sociales, representando el 20% de peso como sección que vitaliza flujo peatonal. La permanencia no se limita a horas laborales, se extiende a tardes, noches y fines de semana. El programa ofrece gimnasio, áreas húmedas, sala de baile/yoga/pilates, cancha de squash, arcade y cine, más terrazas y mirador vinculadas al puente habitable. Estos usos se vinculan a las terrazas y al puente habitable, asegurando actividad en el edificio.

3.4.5. Vivienda Flexible y Productiva

Al unificar la dimensión arquitectónica (15%) y la ambiental (10%), la volumetría y el diseño de las torres deben materializar la permeabilidad planteada, mientras que el componente biótico mejora la experiencia y el confort del usuario. Representando el 25% del peso total, se propone un conjunto de tipologías 1–2–3 y la opción de vivienda con anexo productivo; espacios de alquiler para emprender. La mezcla de hogares y actividades en casa mantiene vida en horarios extendidos, da identidad a los frentes y conecta la economía doméstica con la red de espacios del proyecto.

3.5. Fases de implementación

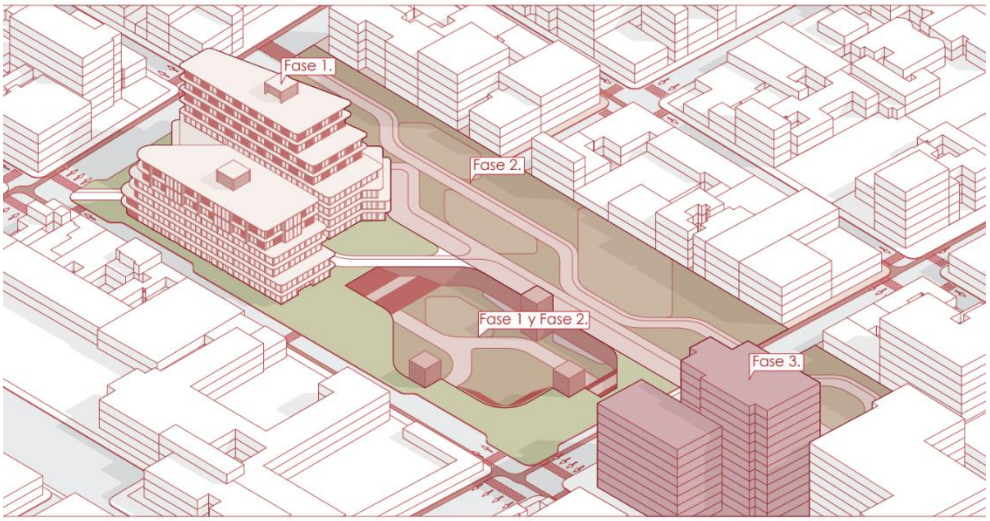


Figura 25. Axonometría. Gestión de las Fases de la Propuesta. Fuente: Elaboración propia, 2025.

La planificación de “Re- Habita” se ejecuta en tres fases (*Figura 25*). La Fase 1 constituye el núcleo del proyecto; la construcción de dos torres de uso mixto conectadas por un puente habitable junto con la rehabilitación y aprovechamiento del subsuelo. Este último, divide su superficie entre estacionamiento y espacio público complementario. La fase actúa como catalizador de vitalidad mediante una planta baja permeable y terrazas que dinamizan el factor social. El nodo intermodal concentra el ingreso vehicular y retira parqueaderos de torres, calles y lotes; desde este punto el recorrido continúa a pie, en bici o micro movilidad mediante conexiones PB↔−1 con accesos visibles y vigilancia natural, vinculando plaza, parque lineal y edificación.

La Fase 2 consolida la escala urbana a través de un parque lineal que vincula los parques El Ejido y Benito Juarez, añadiendo una parada intermodal que prioriza la movilidad peatonal y ciclista con conexión con la plaza soterrada. Se culmina con la Fase 3 que deja registrada la rehabilitación de las dos torres en abandono como proyecto adjunto de oficinas (incluido en el plan masa, sin desarrollo en esta tesis). A pesar de no formar parte del desarrollo físico inmediato, proyecta una recuperación del valor del suelo y del barrio. A lo largo de las fases, el proyecto implementa un sistema de filtros de seguridad. Se garantiza la protección de usuarios sin sacrificar la continuidad activa del suelo y apertura al espacio público.

3.6. Caso de estudio

Un caso en específico que ayuda a solventar dos cuestionamientos del proyecto desde lo conceptual: (1) ¿cómo borrar el borde entre el espacio público del barrio y el espacio público del proyecto?; y (2) ¿cómo construir un programa híbrido real que mantenga actividad en distintas franjas del día? La selección busca extraer criterios operativos que luego se aplican a la implantación, al sistema de espacios abiertos y a la organización del programa.

Caso de estudio 1 — Torres del Parque, Rogelio Salmona (Bogotá- Colombia).



Figura 26. Torres del Parque- Rogelio Salmona, 1970. Fuente: Flickr, 2023.

"Las Torres del Parque no están creadas sólo para sus usuarios particulares, sino para todos los bogotanos" (HIC, 2023). Finalizada su construcción en 1970, *"Las Torres del Parque"* un proyecto del Arquitecto Rogelio Salmona, hoy en día son reconocidas como una síntesis inteligente de vivencias, conocimientos y nostalgias. Las condiciones en las que se establecieron las torres no se entendieron como contexto, sino como valores a potenciar mediante una implantación precisa e integrada, respetando lo que ya estaba construido; lo que se busca con la revalorización por medio de la vitalidad barrial.

> "Un criterio fundamental en la concepción del conjunto implicaba que éste fuera abierto; como corresponde a una idea de la ciudad, democrática, tolerante y rica en espacios públicos, concebidos para el disfrute del ciudadano. El proyecto se implantó, se compuso y se impuso de manera apropiada para todos los habitantes de la ciudad. Cualquier ciudadano puede recorrer el conjunto residencial; disfrutando un espacio público, aunque sea privado. Forma parte de la ciudad" (Duque, 2011).



Figura 27. Continuidad del suelo y configuración del vacío urbano. Fuente: Flickr, 2023

Las "*Torres del Parque"* son reconocidas cono una síntesis de vivencias. Rogelio Salmona diseñó espacios que permiten la contemplación y el encuentro. El componente de vivienda no se limita a la provisión de refugio. Para el autor, la vivienda es el motor que permite a un ciudadano "ser parte de la ciudad" incluso desde un espacio privado.

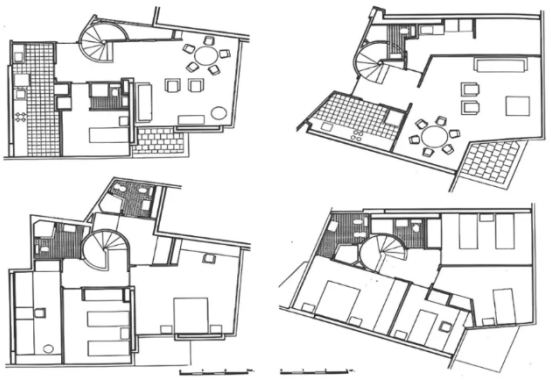


Figura 28. Planos de las Unidades. Fuente: Rogelio Salmona, 1970.

Cuando una obra es capaz de re-crear, preservar e integrar fragmentos de ciudad, ampliando y cualificando el espacio público y el paisaje urbano, trasciende lo constructivo para convertirse en un hecho arquitectónico con valor en el tiempo. Bajo esta premisa, el proyecto se concibe como una operación urbana orientada a la renovación del sector, la activación social del entorno y la recuperación del paisaje, mediante una arquitectura integrada, transparente y coherente con el uso del suelo.

Del caso de estudio, el proyecto se inspira y establece la separación entre lo público y lo privado mediante un sistema de barreras simbólicas, evitando límites físicos rígidos. Esta estrategia permite mantener la continuidad urbana y al mismo tiempo, garantizar seguridad y control. El acceso se regula de forma natural, utilizando cambios de cota, materialidad, escala y control visual como mecanismos de transición. Así la seguridad no depende del cierre, sino de la legibilidad de los accesos y de la presencia constante de actividad.

La propuesta Re- Habita en el barrio Larrea encuentra su sustento teórico en la obra de Salmona al ser un "hecho arquitectónico" que pertenece a todos los ciudadanos. La visión se hace realidad en el proyecto al otorgar un 55% de peso a la dimensión urbana y social, entendiendo que la vitalidad no reside solamente en el edificio, sino en la interacción que este provoca. Así como Rogelio Salmona potenció el contexto de Bogotá, la

intervención en el barrio Larrea reconoce la existencia de seis macro lotes degradados (desde los límites ciegos de los parqueaderos en las Figuras 12 y 13 hasta los esqueletos en las Figuras 14 y 15). Estos no se consideran un problema, sino como una oportunidad de reactivación de fragmentos de ciudad a través de implantación precisa y abierta.

Aplicado al proyecto, esto se traduce en planta baja permeable, frentes activos y cruces legibles entre las zonas, además de microespacios que ordenan pausas y encuentros a lo largo del recorrido. La plaza soterrada se concibe como plano público complementario, funcionando como un filtro natural que regula el acceso sin necesidad de cerramientos. Este espacio, vinculado con la Fase 2 del parque lineal y la parada intermodal, sostiene la continuidad de la caminata y relaciona hitos externos con actividades del edificio. En conjunto, el borde deja de separar para conectar, y el suelo se convierte en un soporte de tránsito y estancia cotidiana.

Tabla 2. Matriz de Transferencia Metodológica: "Torres del Parque" y Barrio Larrea. Fuente: Elaboración propia, 2025

EJE ESTRATÉGICO	REFERENTE: "TORRES DEL PARQUE" ROGELIO SALMONA	APLICACIÓN: PROYECTO DE HABITAR HÍBRIDO EN EL BARRIO "LARREA"	OBJETIVO DE VITALIDAD
SEGURIDAD Y FILTROS	Barreras Simbólicas: Uso de vegetación densa y paisajismo para segregar flujos sin recurrir a muros.	La vegetación en la Fase 2 actúa como transición entre la parada intermodal y el edificio, regulando el acceso de forma natural y orgánica.	Sustituir la "seguridad defensiva" (rejas) por una "seguridad percibida" basada en la el paisaje.
RELACIÓN SUELO-CIUDAD	El proyecto no se entiende como contexto, sino como valores a potenciar; el suelo es una continuidad activa que integra el parque cercano.	Fase 2 - Parque Lineal: Conexión entre los parques El Ejido y Benito Juárez, integrando los Lotes 1 y 2 al sistema de movilidad intermodal.	Eliminar la fragmentación urbana y bombear flujo peatonal al interior del polígono.
CONECTIVIDAD VERTICAL	Sistema de pasarelas, terrazas y escaleras que vinculan la vivienda con el paisaje y la ciudad.	Puente Habitable (E6): Conector entre las dos torres que alberga miradores y áreas de ocio, funcionando como observatorio urbano.	Recuperar la relación visual con el entorno y consolidar el edificio como un hito barrial transparente.
GESTIÓN DEL TEJIDO	Respeto por lo ya construido; la obra re-crea y preserva fragmentos de ciudad.	Fase 3 - Rehabilitación: Integración de edificios en desuso (Lote 5) y tejido deteriorado (Lote 6) como oficinas y anexos productivos.	Permanencia y Memoria: Revalorizar el suelo de forma progresiva sin desplazar la identidad preexistente del barrio.
HIBRIDACIÓN FUNCIONAL	Síntesis de vivencias; el proyecto es una pieza de ciudad, no solo un bloque de vivienda.	20% Dimensión Económica: Vivienda productiva con locales de cercanía y coworking que conectan la economía doméstica con la red urbana.	Asegurar que el proyecto sea un motor económico que genere empleo y servicios locales.

3.7. Conclusión

En este capítulo se dialoga el diagnóstico del territorio al igual que el marco conceptual en un sistema de estrategias capaces de orientar la intervención urbano-arquitectónica. Las estrategias sociales, económicas, ambientales, urbanas y arquitectónicas se plantean como ejes funcionales. Se aborda la complejidad del barrio Larrea desde una interdisciplinariedad.

Por medio de la definición de criterios de implantación, plan masa y estructuración del programa híbrido, este Momento establece las bases que aseguran que la propuesta no responda a decisiones aisladas. Las estrategias permiten reconocer espacio público, edificación y movilidad asegurando coherencia entre las intenciones de revalorización y su dinámica con el espacio. El Momento es clave, es un conductor entre el análisis y el proyecto. Con esta base, se avanza al Momento IV, materializando propuestas para reconstruir la relación entre el barrio, sus usuarios y el espacio urbano.

4. CAPITULO 4 – Momento IV – Proyecto de habitar hibrido “Re- Habita”

4.1. Propuesta Integrador- Habitar Híbrido en el Barrio Larrea

El plan masa del proyecto se entiende como una operación urbana en la que un conjunto de acciones se ejecuta sobre el suelo, el espacio público, la edificación y la movilidad, para transformar una situación urbana existente y reactivar sus dinámicas sociales y espaciales. La operación urbana no se limita a colocar un edificio, sino que reorganiza relaciones, flujos y usos en el espacio de distintas escalas, permitiendo a la arquitectura operar como parte de un sistema urbano más amplio.

Desde esta lógica, el proyecto va de escala barrial (macro) a escala arquitectónica (micro), convirtiéndose en un potenciador del barrio Larrea. A escala macro, la intervención reconoce la condición estratégica del polígono e introduce una estructura urbana articulada con equipamientos, espacio público y movilidad, apostando por el modelo de ciudad compacta y accesible.

Iniciando con el proyecto complementario, la operación urbana se materializa mediante la rehabilitación de dos edificaciones anexas existentes y la implantación de dos torres principales con un programa híbrido de uso mixto. En ella convergen vivienda y actividades colectivas. Esta combinación permite que el conjunto funciones como un soporte activo para la vida cotidiana, tanto a nivel interno como en relación con el barrio.

El plan masa se articula en función de un parque lineal que da orden y a la vez es una pieza de conexión entre el parque El Ejido y el parque Benito Juárez. A partir de este sistema verde, se establece circulaciones dinámicas, microespacios de permanencia y espacios de encuentro que recompongan la continuidad del espacio público. La movilidad es una de las estrategias estructurales de la operación urbana. Se sugirieron una red de ciclovías, que canaliza los flujos hacia el proyecto y conecta con el sistema de la urbe, en conjunto con una parada intermodal. De esta manera, se busca dar una prioridad a la movilidad peatonal y ciclista.

4.2. Fases de Planificación

El desarrollo del proyecto se organiza en tres fases estratégicas que priorizan las intervenciones según su impacto inmediato en el barrio, el control que tenemos sobre ellas y su capacidad para generar cambios rápidos. No se trata de un calendario de construcción rígido, sino de un camino lógico que empieza por lo esencial para que todo funcione. Al inicio se consolidan las piezas que estructuran el funcionamiento en conjunto, progresivamente se activa el espacio público con sostenibilidad y finalmente se añaden acciones que amplían el alcance del plan sin depender de ejecución rápida.

Las fases operativas se presentan de forma secuencial para facilitar la obra y la futura operación: primero se habilitan accesos y nivel soterrado; luego se construye el edificio principal; y al cierre se completa el parque lineal y sus encuentros. Este orden permite activar el lugar desde el inicio, asegurar conexiones claras y evitar retrabajos sobre el espacio público del barrio Larrea.

4.3. Fase 1- El Proyecto con Rehabilitación de Subsuelo

Sinónimo del núcleo del proyecto y mayor nivel de desarrollo. En esta etapa se estructura la implantación del proyecto principal. Incluye la formación de dos torres de uso mixto e híbrido como pieza central, junto con la rehabilitación del subsuelo. Se construye el volumen en dos cuerpos (una torre desarrollada a detalle y una segunda torre complementaria) unidos por un puente habitable que funciona como servidor de ambas torres. En una de las torres se gestiona normativa máxima para aumentar número de pisos y hacer visible el proyecto a escala barrial.

Se busca expresar movilidad y dinamismo: planta baja permeable, dobles alturas puntuales y terrazas escalonadas que mejoran asoleo, vistas y ventilación. Paralelo, se organiza un sistema combinado: la mitad del plano soterrado se habilita como espacio público complementario, mientras que la otra mitad se destina al soporte de estacionamiento. Esta fase consolida la base funcional y espacial desde la cual el conjunto puede operar como catalizador de vitalidad barrial.



Figura 29. Proyecto Edificio y subsuelo. Fuente: Elaboración Propia, 2026

4.4. Fase 2- Parque Lineal como Integrador del Espacio Público

La segunda fase se centra en la articulación del proyecto con el sistema de espacio público y movilidad. Se plantea el desarrollo del parque lineal como pieza que conecta el parque El Ejido con el parque Benito Juarez. Junto a esto, se incorpora una parada intermodal que se vincula directamente con los flujos peatonales, ciclistas

y transporte público. Se centra y se regulariza el acceso vehicular buscando que desde este punto la experiencia se continúa a pie, en bici u otros medios ligeros. Se vincula directamente con la plaza soterrada, de modo que el recorrido del subsuelo emerge hacia el espacio verde. Amplía el alcance urbano del proyecto, priorizando movilidad y recorridos alrededor del barrio. La operación general se apoya en capas de acceso (abierto, controlado y restringido) aplicadas también al nodo, para equilibrar apertura y seguridad.



Figura 30. Parque Lineal como Integrador del Espacio Público. Fuente: Elaboración Propia, 2026

4.5. Síntesis de la Propuesta

El proyecto “Re Habita” se consolida como una operación urbana integral en el barrio Larrea, diseñada para transformar la condición degradada del sector mediante una reactivación simultánea del suelo y espacio público. Esta intervención trasciende a la construcción de una visión arquitectónica. Bajo un modelo de ciudad compacta y flexible, se reconoce la ubicación estratégica del polígono para introducir una estructura urbana llena de equipamientos y espacios de encuentro que potencian la vitalidad del entorno.

La ejecución se fundamenta en la implantación de dos torres principales que converge vivienda y actividades colectivas. El núcleo del proyecto (Fase 1), presenta un volumen compuesto por dos cuerpos y un puente habitable. En este conjunto, y otorgando normativas, brinda visibilidad al proyecto a escala barrial. Por otra parte, el diseño arquitectónico, con plantas bajas permeables, dobles alturas y terrazas soterradas, garantizan dinamismo y conexión visual contante.

Un componente diferenciador se compone en la rehabilitación y aprovechamiento del subsuelo, donde el plano soterrado se divide funcionalmente para albergar tanto soporte de estacionamiento como espacio público complementario. A través del sistema propuesto en la Fase 2 se establecen circulaciones dinámicas y microespacios de permanencia, integrando una parada intermodal y una red de ciclovías que priorizan la movilidad peatonal. Al corresponder el diagnóstico urbano con soluciones concretas, el habitar híbrido en el barrio Larrea, se establece como una estrategia replicable que transforma el espacio en un hecho arquitectónico con valor en el tiempo.

5. Conclusión General

Esta investigación muestra que revalorizar un barrio deteriorado, como lo es el barrio Larrea, no solo se trata de cambiar su apariencia. Lo crucial es la capacidad de la arquitectura para dinamizar el barrio. Esto se logró en el desarrollo de cuatro Momentos que ofrecen una forma completa de intervención. Esta representación va más allá del diseño común y propone una manera de ser parte del barrio, nombrando a los usuarios como la espina dorsal del proyecto.

El principal aporte radica en la construcción de la Brújula Urbana y un sistema de Indicadores de Vitalidad que permiten medir vacío urbano. Al definir la revalorización desde las dimensiones económica, social, ambiental y urbana, la investigación ofrece al arquitecto un instrumento preciso. En el barrio Larrea, estas herramientas identificaron que la baja vitalidad no era una condición irreversible, se comprendía de una fractura en la permeabilidad y en el uso de macro lotes subutilizados.

Se reconoce a la propuesta como una solución a la ruptura de la jerarquía residencial con el fin de integrar dimensiones sociales y económicas. La distribución en porcentajes redactadas en los Momentos III y IV responde a que el edificio sea productivo y habitado durante las 24 horas, resolviendo el problema de la inseguridad mediante conceptos propuestos por Rogelio Salmona y de autoría propia. La propuesta final demuestra que la arquitectura puede reparar fracturas en lo urbano. El aporte de piezas como la plaza soterrada y el puente habitable son la creación de un plano público complementario que multiplica el suelo urbano sin

necesidad de apropiaciones masivas. La fase de rehabilitación de edificios existentes junto a la nueva construcción establece un diálogo entre la memoria del barrio y la consistencia necesaria para compactar una ciudad dentro de un barrio.

El Momento IV se consolidó como un procedimiento proyectual integral en el que las estrategias planteadas se hacen realidad en la propuesta arquitectónica. Esta propuesta no se presenta como un objeto, sino como una red organizada de espacio público, edificación y movilidad, en el que el conjunto de decisiones elaboradas responde directamente al diagnóstico del territorio y a la base conceptual planteada en los Momentos I-III. El programa híbrido y la configuración arquitectónica son traducidos en las dimensiones de apropiación, uso, permanencia, movimiento e identidad en soluciones espaciales concretas.

Al comparar los resultados del análisis (Momento II) con la propuesta final (Momento IV), se observa una mejora sustancial en los indicadores de permanencia, movimiento y diversidad. Se demuestra que la metodología no solo diagnostica, sino proyecta con precisión, asegurando una función a cada metro cuadrado en el proyecto. La indagación concluye que el barrio Larrea posee un patrimonio y una ubicación estratégica que necesitaba de un punto de apoyo para reactivarse. El proyecto *"Revalorización por medio de la vitalidad barrial, proyecto de habitar híbrido en el barrio Larrea"* propone un modelo de gestión urbana replicable.

Se demuestra que la revalorización del suelo no depende exclusivamente de la renovación física, sino de la capacidad del proyecto para reconstruir relaciones urbanas, sociales y simbólicas. El proyecto se presenta así, como un modelo replicable de intervención en contextos urbanos con baja vitalidad barrial. Sintetizando, es posible reafirmar que revalorizar por medio de la vitalidad barrial es una estrategia concreta para regenerar una comunidad. Revalorizar por medio de la vitalidad barrial, significa devolverle al ciudadano el derecho a habitar una ciudad transparente y vibrante, asegurando recuperar el valor simbólico, en este caso, del barrio Larrea.

6. Bibliografía

Ascher, F. (2004). *LOS NUEVOS PRINCIPIOS DEL URBANISMO.* Madrid: Alianza Editorial.

Borja, J., & Muxi, Z. (2001). *Por todo lo anterior —ausencia de usos activos, abandono edilicio, inseguridad con actores en riesgo, deterioro ambiental, desconexión urbana y vacíos estructurales— este cuadrante se define como área prioritaria de intervención. No solo por su criticidad.* Barcelona: Electa.

Briceño-Ávila, M. (2018). Paisaje urbano y espacio público como expresión de la vida cotidiana. *Cultura y espacio urbano*, 10-19.

Caicedo, A. C. (2018). *REESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD A PARTIR DE SUS ESPACIOS OBSOLETOS: CENTRO DE BARRIO LARREA.* Quito.

Duque, K. (15 de Noviembre de 2011). *Clásicos de Arquitectura: Torres del Parque / Rogelio Salmona*. Obtenido de ArchDaily: https://www.archdaily.cl/cl/02-118644/clasicos-de-arquitectura-torres-del-parque-rogelio-salmona

Francis, M. (2003). *Urban open space designing for user needs.* Island Press.

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente.* Ediciones Infinito.

HIC. (13 de Julio de 2023). *Rogelio Salmona Torres del Parque*. Obtenido de HIC: https://hicarquitectura.com/2023/07/rogelio-salmona-torres-del-parque-1970/

Jacobs, J. (1961). *The Death and life of Great American Cities.* Capitán Swing Libros, S.L.

LA HORA Ecuador. (8 de Mayo de 2018). Patrimonio Arquitectónico Oculto en el Barrio Larrea. *LA HORA*, págs. 26-27.

Lynch, K. (1960). *The Image of the City.* Massachusetts: The MIT Press.

Mejía, G. P. (2024). REVALUATION OF THE CITY AND ITS RESOURCES: AN ACADEMIC METHODOLOGY FOR ADAPTATION TO CHANGES IN URBAN LAND. *Journal Proceedings of International Structural Engineering and Construction, 11(1)*.

Mouratidis, K., & Poortinga, W. (2020). Built environment, urban vitality and social cohesion: Do vibrant neighborhoods foster strong communities? *Landscape and Urban Planning*.

Pontificia Universidad Católica del Ecuador. (2017). *Dominios Académicos y Líneas de Investigación.* Quito.

Real Academia Española. (2024). *estrategia*. Obtenido de Diccionario de la Lengua Española:

https://dle.rae.es/estrategia

Rodríguez, M. B. (2014). *LA IMPORTANCIA DE LA VITALIDAD URBANA.* Universidad de Valladolid.

Televistazo. (21 de Julio de 2021). *Fidecomiso mercantil IESS El Ejido es otra importante construcción abandonada desde hace seis años*. Obtenido de Ecuavisa: https://www.ecuavisa.com/ecuador/fidecomiso-mercantil-iess-el-ejido-es-otra-importante-construccion-abandonada-desde-hace-seis-anos-20210721-0017.html

Torres, H. B. (2012). *Barrio, espacio público y comunidad.* Universitat de Barcelona.