PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE HÁBITAT, INFRAESTRUCTURA Y CREATIVIDAD

CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

SINERGIAS PROGRAMÁTICAS: LA VIVIENDA COLECTIVA COMO CATALIZADOR DE VIDA URBANA CONTEMPORÁNEA

JUAN ESTEBAN REALPE MUÑOZ

DIRECTOR: ALEXIS H. MOSQUERA R.

QUITO-ECUADOR

JUNIO 2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular:” Sinergias programáticas: la vivienda colectiva como catalizador de vida urbana contemporánea “se entrega con el siguiente contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.

Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico

Agradecimiento

A mi madre por apoyarme en cada cosa que he decidido hacer, a mi padre por ser la persona que me enseñó la gracia del deporte, a mi hermano por estar cuando más lo necesito y a mis amigos por ser una parte importante en el desarrollo de mi vida.

Dedicatoria

A todas las personas que formaron parte de mi vida, gracias a ellas soy la persona que soy hoy.

INDICE

Línea de Investigación..... 8
Introducción..... 8
Antecedentes..... 9
Justificación..... 12
Objetivos..... 13
Objetivo General..... 13
Objetivos Específicos..... 13
Metodología..... 14
Etapa 1: Base Intelectual..... 14
Etapa 2: Sitio..... 15
Etapa 3: Diagnóstico Holístico..... 16
Etapa 4: Elaboración de Conclusiones ‘’Triadas’’..... 18
Etapa 5: Elección de Tema..... 18
Etapa 6: Intervención Macro..... 19
Etapa 7: Interés Personal..... 19
Capítulo I: Investigación y Revisión Bibliográfica..... 20
1.1. Libros: Marco Teórico de Pensamiento..... 20
1.2. Diagnóstico Holístico de 9 puntos..... 21
1.2.1. Triada Tangible..... 21
1.2.2. Triada Intangible..... 22
1.2.3 Tríada Mixta..... 24
1.3. Narrativa del Lugar..... 25
1.4. FODA..... 26
1.5. Concepto Grupal..... 27
2.1. Estrategias de Movilidad..... 28
2.2. Estrategias Ambientales..... 30
2.3. Estrategias Urbanas..... 31
Capítulo III: La Vivienda Colectiva..... 34
3.1. Sistemas de Relevo Programático..... 34
3.2 Vida y Sociedad Contemporánea..... 35
Capítulo IV: Desarrollo del Proyecto Arquitectónico..... 36
4.1. Tema de Proyecto..... 36
4.2. Contexto Urbano..... 36
4.2. Referentes Arquitectónicos..... 37
4.3. Programa Arquitectónico..... 39
4.4. Conceptualización..... 39
4.5. Intenciones y Estrategias de Diseño..... 40
4.6. Zonificación..... 41
4.7. Criterios Compositivos..... 43

4.8. Cortes....44
4.8. Conclusión....45
Bibliografía....46
Informe Turnitin....48

Línea de Investigación

Este trabajo de titulación se inscribe en la línea de investigación: ‘’Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible’’.

El desarrollo del presente trabajo busca abordar la compleja interacción entre el entorno construido, entendido como la infraestructura y su diseño, y las dinámicas vivas, así como los sistemas sociales y ambientales dentro de la sociedad que caracterizan a un hábitat.

En lugar de un enfoque rígido y meramente técnico, se opta por uno holístico, entendiendo que las fortalezas y debilidades de un asentamiento humano radican directamente en el desarrollo sustentable del mismo. En otras palabras, y contextualizando el concepto de sustentabilidad a la época, el asentamiento depende tanto de su eficiencia ecológica como de su capacidad para generar equidad y bienestar social.

Introducción

El modelo de desarrollo urbano contemporáneo en el Distrito Metropolitano de Quito ha priorizado sistemáticamente la especulación inmobiliaria sobre la habitabilidad colectiva. En sectores que operan como hipercentros financieros, como es el caso de La Pradera, esta lógica ha desencadenado una paradoja socioespacial crítica: se trata de un territorio que concentra la mayor conectividad infraestructural y vitalidad económica durante el día, pero que sufre un agudo vaciamiento demográfico, gentrificación y desolación nocturna. La capital ecuatoriana está siendo consumida por una arquitectura monofuncional que expulsa a los residentes originales, fragmenta el tejido social y reduce la vivienda a una mera mercancía de acumulación financiera, despojando al espacio construido de su dimensión existencial y comunitaria.

Frente a esta crisis urbana y fenomenológica, la presente investigación sostiene que la arquitectura no puede limitarse a ser un contenedor pasivo del capital; debe operar como una infraestructura táctica de cohesión social. El documento plantea que la necesaria densificación de la ciudad consolidada no se resuelve mediante el apilamiento de bloques

habitacionales genéricos y herméticos. Por el contrario, exige un enfoque radical basado en la polifuncionalidad, la flexibilidad espacial y la restitución del ritual humano de habitar. El desafío central radica en demostrar que es posible alcanzar una alta densidad poblacional en el hipercentro sin sacrificar la escala antropológica, la diversidad demográfica ni el derecho al espacio público seguro.

Antecedentes

El modelo actual de desarrollo urbano en el Distrito Metropolitano de Quito ha priorizado la especulación inmobiliaria sobre la vida colectiva. En áreas urbanas de alta concentración financiera (La Pradera, por ejemplo), esta lógica ha creado una paradoja socio-espacial crítica: un territorio que ofrece la mayor conectividad y poder económico durante el día, pero que está lleno de personas que son expulsadas por el vaciamiento demográfico y la gentrificación por la noche. La capital ecuatoriana está siendo consumida por una arquitectura monofuncional que despoja a los habitantes originales, desorienta el tejido social y convierte la vivienda en un mero objeto en manos del crecimiento financiero, destruyendo la dimensión existencial y comunitaria del espacio construido.

Así que, ante esta crisis urbana y fenomenológica, la investigación actual afirma que la arquitectura no puede ser solo un contenedor pasivo de capital; necesita ser una infraestructura táctica para la cohesión social. El documento argumenta que la necesidad de densificar la ciudad consolidada no se aborda apilando bloques residenciales genéricos y herméticos. Más bien, el problema exige un enfoque radical basado en la multifuncionalidad, la flexibilidad espacial y el ritual humano de habitar. Así que el desafío es demostrar que una alta densidad de población en el hipercentro se puede lograr sin comprometer la escala antropológica, la diversidad demográfica o el derecho a un espacio público seguro.

El modelo contemporáneo de desarrollo urbano en el Distrito Metropolitano de Quito evidencia un problema de segregación social y espacial impulsado por un mercado que prioriza la rentabilidad inmobiliaria sobre la cohesión social urbana. Analizando particularmente un núcleo histórico y consolidado de la ciudad, a lo largo del eje de la

avenida 10 de agosto se registra un vaciamiento demográfico cuantificado en una reducción de la población del 5,48%, cifra equivalente a una pérdida de 2049 habitantes entre 2010 y 2022 (Instituto Nacional de Estadística y Censos “INEC”, 2024). Este declive demográfico en los centros de la capital contrasta con un fenómeno de expansión urbana descontrolada hacia los valles periféricos y parroquias rurales, donde el crecimiento demográfico (4.09%) supera el promedio general de las zonas urbanas (1.48%) (Quito Cómo Vamos, 2024). Desde una perspectiva urbana, este comportamiento responde a lógicas de especulación del suelo, donde el modelo de urbanización periférica desplaza a los estratos con menores recursos económicos hacia los bordes urbanos carentes de infraestructura. Esta situación plantea un modelo insostenible a corto y largo plazo, pues tiene como consecuencia un incremento de los costos municipales de dotación de servicios y genera una dependencia del transporte vehicular privado, así limitando el derecho de los ciudadanos a la ciudad (Harvey, 2013).

Paralelamente al fenómeno de expansión, las áreas que conforman el hipercentro de afluencia financiera y comercial, como el sector de La Pradera situado en la parroquia de Iñaquito, sufren una densificación excluyente, intensificando la crisis habitacional. Los indicadores locales exponen que, a pesar de que el 90.3% de las unidades de vivienda en Iñaquito son tipologías de departamentos de alta densidad (INEC, 2024), el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), con una población de 2,679,722 habitantes y una baja densidad promedio de 638 hab/km², posee un déficit cuantitativo de vivienda de 3.1%, acompañado de un déficit cualitativo de 14.7% (INEC, 2024). La asimetría demuestra que la concentración inmobiliaria en estos sectores se guía por el fenómeno de renta (rent gap), mediante el cual el capital inmobiliario moldea las zonas céntricas para extraer la máxima plusvalía por metro cuadrado, enfocándose casi en su totalidad en segmentos de población de alto poder adquisitivo (Smith, 2012). Como consecuencia, La Pradera experimenta un efecto péndulo; se manifiesta como un nodo de gran afluencia durante las horas laborales, sin embargo, su tejido residencial es pobre numéricamente por su afinidad hacia las personas con los suficientes recursos económicos para vivir allí. Esto debilita la resiliencia y

el dinamismo inherentes a las zonas habitacionales verdaderamente colectivas en las diferentes horas del día (Jacobs, 2011).

Figura 1

Cuadro de datos cuantitativos sobre la vivienda en los últimos años

Indicadores de vivienda y demografía en quito (2022-2024)	Valor / porcentaje
Déficit cuantitativo de vivienda (2023)	3.1 %
Población total DMQ (censo 2022)	2,679,722 hab.
Densidad poblacional promedio	638 hab/km²
Déficit cualitativo de vivienda (2023)	14.7 %
Unidades de vivienda en iñaquito (departamentos)	90.3 %
Reducción poblacional eje 10 de agosto (2010-2022)	5.48 % (2,049 hab.)

Nota: Elaboración propia. Fuente: INEC 2024, Quito Cómo Vamos.

La mercantilización del hábitat urbano conlleva repercusiones severas que afectan directamente la dimensión fenomenológica de la arquitectura, dejando a los espacios residenciales sin un factor humano lo suficientemente denso como para tener una experiencia del habitar profunda. Desde la introducción de la fenomenología arquitectónica contemporánea, el acto de habitar trasciende el mero resguardo físico o el apilamiento funcionalista de individuos; representa, en esencia, un ritual de pertenencia existencial y emocional del ser humano con el mundo en el que pisamos (Zumthor, 2006). Cuando el diseño del hábitat se rige exclusivamente por la optimización y rentabilidad de las áreas de venta, se produce una deshumanización espacial. Esta manera de hacer vivienda genera infraestructuras sin vida que arrebatan la experiencia multisensorial y háptica necesaria para la vida en comunidad (Pallasma, 2012). Asimismo, la estandarización de las unidades de vivienda suprime directamente la aparición espontánea de interacciones sociales, reduciendo las dinámicas colectivas y acentuando el individualismo de las células aisladas.

Justificación

El Distrito Metropolitano de Quito enfrenta un paradigma urbano crítico: la densidad poblacional no se concentra en las centralidades, mientras que la expansión de la mancha urbana hacia las periferias es insostenible. La distribución ineficiente de infraestructura, sumada a la planificación territorial fragmentada, ha consolidado una segregación habitacional palpable que se divide según la capacidad adquisitiva y los ciclos de especulación inmobiliaria. Esta dinámica expansiva no solo fomenta el vaciamiento social y demográfico, sino que empuja el desarrollo hacia suelos de carácter agrícola, incrementando de manera alarmante la huella ecológica metropolitana (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito “MDMQ”, 2024). Las proyecciones demográficas estiman una población metropolitana de 3,4 millones de habitantes para el año 2040 (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana “IMPU”, 2018), por lo que es imperativo replantear el modelo de crecimiento. La justificación estructural de la investigación y del presente proyecto radica en la urgencia de disminuir el déficit cuantitativo de vivienda mediante la redensificación de áreas urbanas ya consolidadas, frenando la expansión periférica mediante diferentes soluciones arquitectónicas que utilicen el suelo de manera eficiente.

En este contexto, La Pradera emerge como un territorio con un alto potencial infraestructural que, de manera paradójica, padece de un problema urbano proveniente de la monofuncionalidad radical. El barrio experimenta un efecto pendular ‘’efecto péndulo’’: su vitalidad está estrictamente anclada al horario de las actividades corporativa-administrativas y de forma indirecta a las actividades de ocio nocturno. Fuera de estas horas del día, el tejido urbano se desactiva y vacía (Jacobs, 2011). La ausencia de un sistema de actividades secuenciales y de relevo condena a los espacios a una desolación prolongada, lo cual anula la vigilancia natural propia de la vida en comunidad ‘’ojos en la calle’’ y al mismo tiempo fomenta entornos propensos a la inseguridad. La incapacidad del sector para desarrollar grandes actividades de cohesión con ayuda de los espacios verdes durante jornadas vespertinas evidencia un modelo urbano que excluye y evita el dinamismo del hábitat.

La importancia de plantear una infraestructura arquitectónica de alta densidad en este sector específico responde de forma directa a la necesidad de desmantelar la mencionada segregación temporal y espacial. Bajo los conceptos de la “ciudad de los 15 minutos”, el hábitat contemporáneo debe garantizar que los ciudadanos accedan a sus funciones vitales: habitar, trabajar, abastecerse y descansar, en una zona de proximidad peatonal que elimine la dependencia vehicular. (Moreno, 2021). El planteamiento de cuatro

torres residenciales que oscilan entre los 10 y 15 niveles de altura pretende inyectar nuevos habitantes en las dinámicas del barrio. El proyecto no solo plantea una intervención inmobiliaria, sino una ocupación urbana dentro del sector.

Objetivos

Objetivo General

Proyectar un complejo arquitectónico de vivienda colectiva polifuncional en el sector de La Pradera, Quito, que disminuya el fenómeno de vaciamiento urbano y la excesiva mercantilización del suelo, planteando un programa de vivienda que diversifique las ocupaciones sociales del sector y recupere las dinámicas colectivas en el habitar contemporáneo.

Objetivos Específicos

- Desarrollo de un proyecto arquitectónico que formule el primer paso a una solución espacial y tipológica que corresponda a la exigencia de alta densidad sin sacrificar la habitabilidad. Para ello se plantea usar una malla estructural que facilite y optimice al máximo los metros cuadrados de construcción. Esta decisión geométrica y estructural tiene como finalidad garantizar la versatilidad espacial, el confort interior y la adaptabilidad de las unidades habitacionales, estableciendo así una vivienda multipropósito y flexible.
- El segundo objetivo específico se orienta a contrarrestar la monofuncionalidad y el efecto pendular que padece La Pradera. Con la misma finalidad se busca incorporar la hibridación de usos integrando tipologías de vivienda, comercio de diferentes escalas y espacios de trabajo para los habitantes o transeúntes, de esta manera implementando el concepto de ‘’ojos en la calle’’ propuesto por Jacobs (2011). El

mismo asegura una vigilancia y dinamismo del espacio público cercano a la intervención.

- Como tercer objetivo, desde la fenomenología se aspira a fomentar la cohesión social a través de áreas comunitarias que actúen como catalizadores de encuentros ciudadanos. Se busca presentar la arquitectura como un concepto de unión y no de separación, priorizando las atmósferas compartidas y la calidad espacial de los lugares de encuentro (Zumthor, 2006), así como experimentar el habitar en colectividad y no como un aislamiento individual (Gehl, 2014).

Metodología

El desarrollo de la presente propuesta arquitectónica se estructura con base en un enfoque metodológico mixto (Cualitativo-Cuantitativo), desglosando los temas a partir de una visión deductiva que abarca desde la escala macro-urbana hasta la micro-arquitectónica. Este enfoque permite articular el desarrollo arquitectónico según diferentes perspectivas de densidades, métricas demográficas y espaciales dentro de Quito. El proceso se encuentra segmentado en siete etapas interdependientes que garantizan la complejidad programática y la pertinencia espacial final (Mosquera, 2025).

Etapa 1: Base Intelectual

La base del diseño metodológico se concentra en la revisión crítica de literatura especializada, estableciendo los fundamentos intelectuales necesarios para abordar un problema urbano y arquitectónico. Esta etapa se manifiesta mediante la acumulación de datos y criterios para el diseño y proyección de un proyecto arquitectónico.

En primer lugar, se asimilan los datos territoriales de la *Visión de Quito 2040*. Dicho documento establece las bases conceptuales de la ciudad: compacta, policéntrica y resiliente (IMPU, 2018). Esta información se complementa con la postura de Rudofsky (1964), que revaloriza la arquitectura vernácula sin arquitectos y exige una reflexión sobre la construcción como una extensión del habitar humano, así, cuestionando la modernidad industrializada que despojó a los espacios de la escala antropológica. Finalmente, como

cierre del esquema intelectual base aparece la teoría del metabolismo urbano circular expuesta por Rogers (1995), la cual explica que la arquitectura contemporánea no debe operar como un parásito que consume los recursos de su entorno, sino como un sistema ecológico.

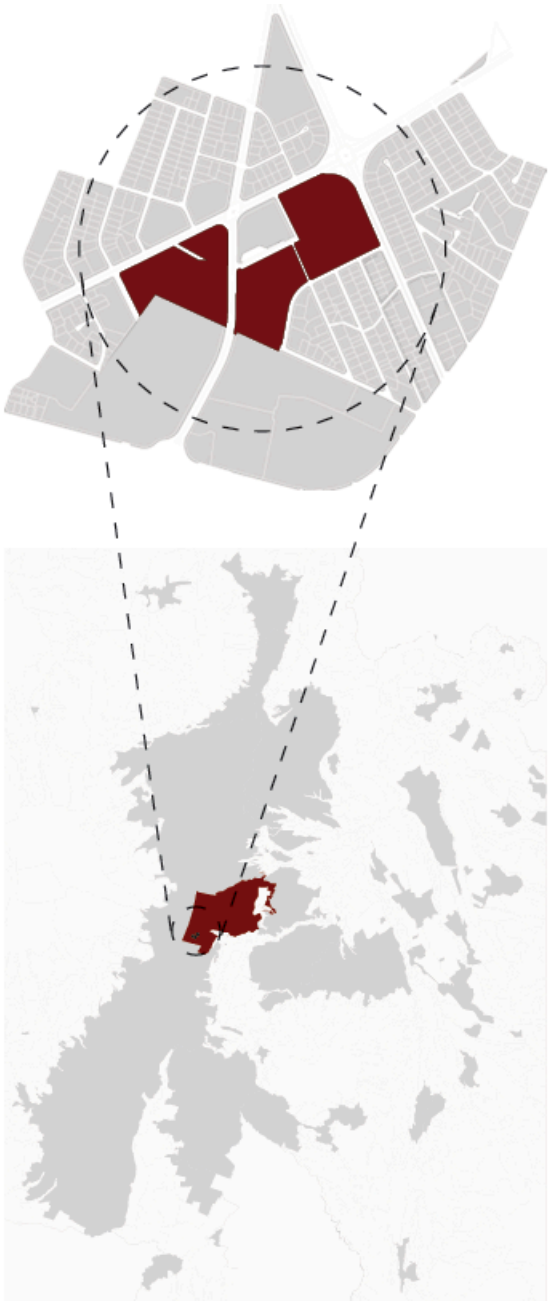
Estas bases ponen en perspectiva la trayectoria teórica de la arquitectura y llaman a cuestionar las decisiones de planificación que se han implementado en los últimos tiempos dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

Etapa 2: Sitio

La presente etapa se concentra en la delimitación espacial del polígono de estudio mediante un proceso analítico de diferentes criterios del territorio. Esta decisión exige una evaluación comparativa de diversos polígonos urbanos frente a los parámetros requeridos por el diseño metodológico. La comparativa evalúa las condiciones de asoleamiento, topográficas, de conectividad con el transporte metropolitano y el estado actual del tejido urbano próximo. A través del análisis, el sector de La Pradera se hace presente como el nodo de intervención óptimo. La reflexión dentro de esta segunda etapa radica en comprender que un proyecto arquitectónico no flota en el vacío: el territorio de implantación manifiesta distintas cualidades físicas y sociales de las que el proyecto en desarrollo tendrá que sacar el mejor provecho para plasmar el objetivo general (Mosquera, 2025).

Figura 2

E*squema del polígono de estudio dentro del DMDQ*



Nota: Elaboración propia (2025)

Etapa 3: Diagnóstico Holístico

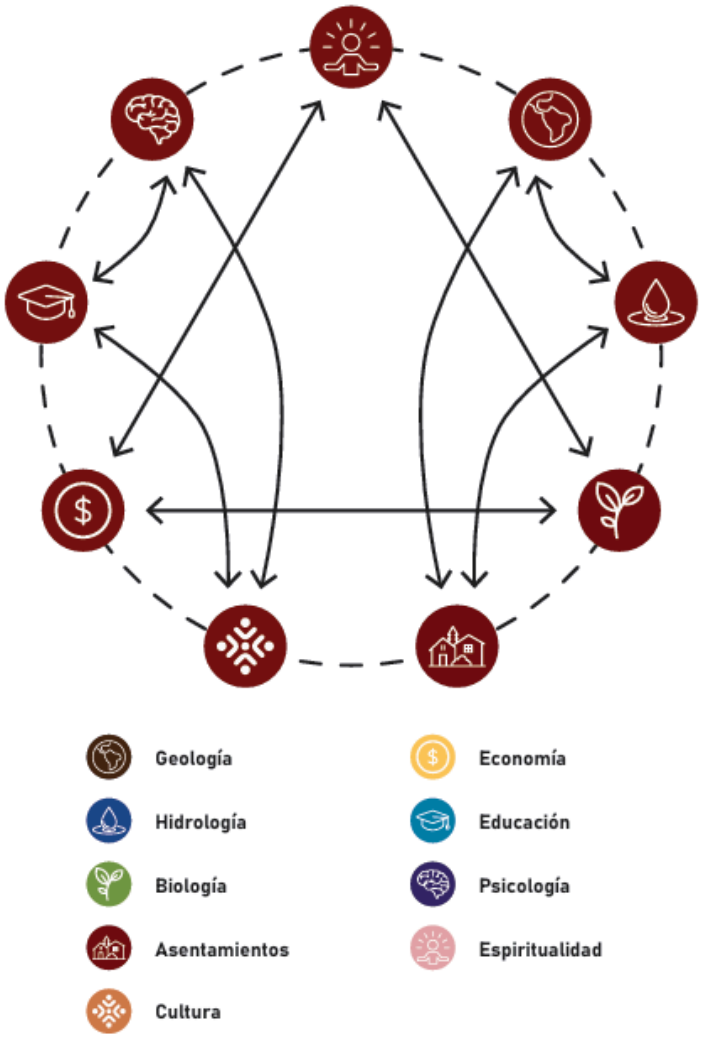
Con un polígono de intervención definido, se comienza un levantamiento fenomenológico y cuantitativo dividido en nueve componentes interdependientes, los cualesmoldearán la idea conceptual y física del sitio. Estos componentes se categorizan en

físicos (geología e hidrología), naturales (biología), sistemas de vida humana (asentamientos y economía), y la dimensión social-cultural (cultura, educación, psicología y espiritualidad). Abordar el territorio desde estas nueve aristas evita minimizar los conceptos de manera técnica y permite establecer las lógicas intangibles que también componen un territorio (Montañana, s/f).

En complemento con la dirección temática del proyecto, este diagnóstico permite identificar que los problemas como; el vaciamiento y la gentrificación no son fenómenos aislados, sino el resultado de varias disrupciones en el sistema urbano.

Figura 3

Eneagrama de componentes de un lugar



Nota: Elaboración propia (2025)

Etapa 4: Elaboración de Conclusiones *''Triadas"*

La implementación y reflexión de los datos recolectados en la etapa previa se sintetizan en la agrupación de elementos afines, estas agrupaciones se representan como tríadas analíticas.

- Tríada Tangible (Geología, Hidrología y Asentamientos):

Determina las condiciones geográficas y la morfología urbana en el sitio, condiciones que serán cruciales para el desarrollo físico del proyecto.

- Tríada Intangible (Cultura, Educación y Psicología):

Busca la conceptualización de la subjetividad de los habitantes, revelando la identidad colectiva del lugar.

- Tríada Mixta (Biología, Economía y Espiritualidad):

Muestra el roce entre el sistema financiero actual, los valores colectivos promulgados y las características ecológicas inherentes a la zona.

La reflexión de las tríadas se expresa en un plan estratégico urbano que pretende la revitalización de la zona mediante una intervención dividida en tres grupos de estrategias: de movilidad, ambientales y urbanas.

Etapa 5: Elección de Tema

El desarrollo del modelo de tríadas permite establecer una conceptualización del territorio, respaldada por la formulación de una matriz FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas). El ejercicio de reflexión revela un concepto, que a su vez es la síntesis de lo que como grupo se logró inferir sobre el lugar:

- Hipercentro financiero protagónico que irradia innovación y modernidad.
- Amenazado por gentrificación y especulación.
- Vulnerable, pero con potencial de convertirse en un modelo de sostenibilidad urbana.

Etapa 6: Intervención Macro

Sujeto a la conceptualización previa, se plantea el diseño de un plan estratégico urbano de alcance barrial, articulado por los tres pilares urbanos antes mencionados:

- Eje de Movilidad:

  Orienta el diseño y la implementación de equipamiento que ayude al tránsito peatonal, a los sistemas de micro-movilidad y a la permeabilidad del transporte público sobre el vehículo privado.

- Eje Ambiental:

  Introduce lineamientos y equipamiento para mitigar las islas de calor y el déficit de confort bioclimático, proponiendo redes de arborización y esponjas urbanas.

- Eje Desarrollo Urbano

  Reconfiguración de normativa de la ocupación del suelo con el fin de incentivar un sistema multiuso que alimente los corredores creativos, educativos y residenciales.

En esta fase de la propuesta emergen diferentes equipamientos que se presentan como punto de partida para el desarrollo de los proyectos arquitectónicos. Los equipamientos están directamente relacionados con los ejes de desarrollo urbano, recreativo, económico, memorial, educativo, de desarrollo integral, sostenible, social, residencial.

Etapa 7: Interés Personal

Esta es la culminación del diseño metodológico; a partir de este punto, la investigación se deslinda de la escala urbana para centrarse en la resolución del objeto arquitectónico específico.

Para el desarrollo del presente proyecto se selecciona el lote de vivienda definido en el plan estratégico y se propone la materialización de la respuesta tectónica a los problemas detectados, dando paso al diseño de las cuatro torres de vivienda expuestas.

Capítulo I: Investigación y Revisión Bibliográfica

1.1. Libros: Marco Teórico de Pensamiento

La formulación del complejo habitacional no emerge de una intuición formal, sino que se basa en una cimentación teórica que justifica la inserción en el tejido urbano del sector de La Pradera. A manera de síntesis, la literatura especializada que se revisó en el inicio de la metodología permite validar las decisiones proyectuales frente a la crisis habitacional de Quito. En primer lugar, la “Visión de Quito 2040” proporciona datos de vivienda con proyecciones que establecen la urgencia de reemplazar el modelo de ciudad actual por un modelo de ciudad compacta y policéntrica (Instituto Metropolitano de Planificación Urbana “IMPU”, 2018). Estos datos se relacionan directamente con la implementación de las torres de vivienda polifuncional de La Pradera, demostrando que la edificación en altura es una estrategia imprescindible para frenar la expansión urbana descontrolada y optimizar el uso de suelo céntrico. A pesar de esto la densificación conlleva el riesgo de deshumanización. Para mitigar esta amenaza, la base intelectual se establece en la perspectiva de Rudofsky (1964), cuya revalorización de la arquitectura vernácula exige devolverle la escala humana al entorno construido.

Finalmente, el “metabolismo circular” propuesto por Rogers (1995) junto al concepto de diversificación de usos con una planta baja polifuncional establecen un escalonamiento de actividades a lo largo del día para asegurar el sitio con las mismas personas (Gehl, 2006).

1.2. Diagnóstico Holístico de 9 puntos

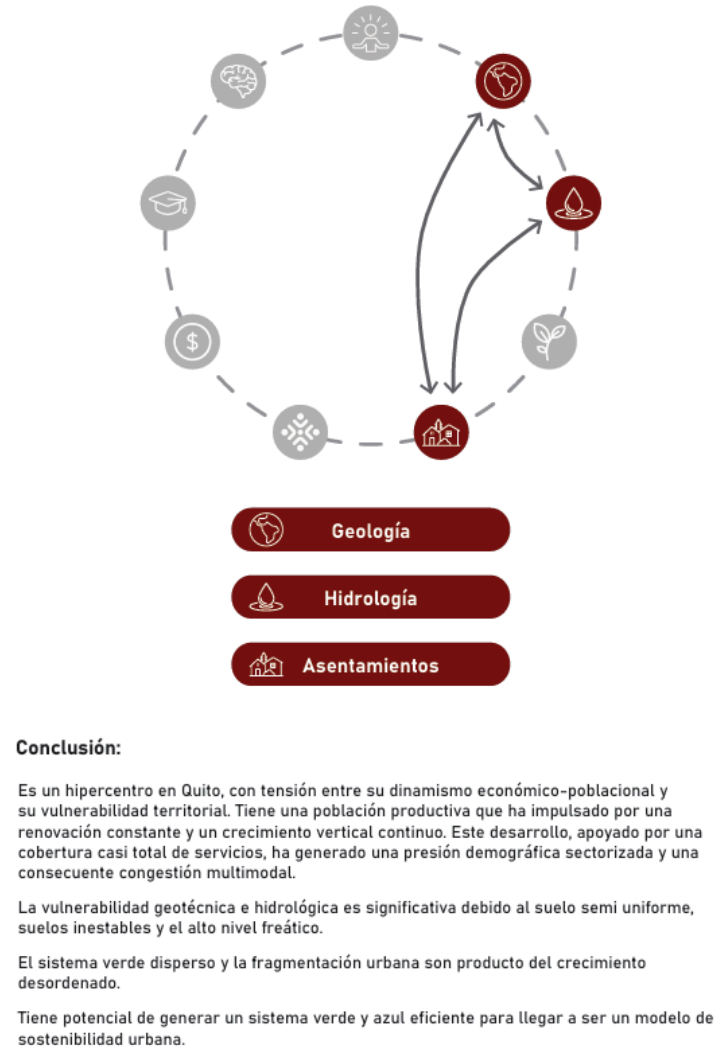
La comprensión del territorio exige superar los análisis unidimensionales para adoptar un diagnóstico sistémico que decodifique la anatomía urbana de La Pradera, relacionando sus componentes físicos, sociales y perceptuales directamente con las exigencias del proyecto habitacional.

1.2.1. Triada Tangible

El área de estudio se define como un hipercentro urbano consolidado, caracterizado por una marcada tensión estructural entre su vertiginoso dinamismo socioeconómico y su capacidad de carga físico-territorial. La concentración de una población predominantemente flotante y activa impulsa procesos de renovación urbana constante y una densificación masiva de las edificaciones en altura, lo cual altera drásticamente los patrones de asentamiento originarios (Sassen, 2015). Si bien este desarrollo especulativo se ampara en una cobertura casi universal de infraestructura hidrosanitaria y de servicios, la dinámica genera fenómenos de presión demográfica focalizada durante el día y una consecuente saturación de las redes de movilidad multimodal. Frente a esta matriz tangible, el proyecto de vivienda colectiva responde inyectando densidad residencial permanente que equilibra la carga infraestructural.

Figura 4

Diagrama de Conclusión Tríada tangible



Nota: Elaboración propia (2025)

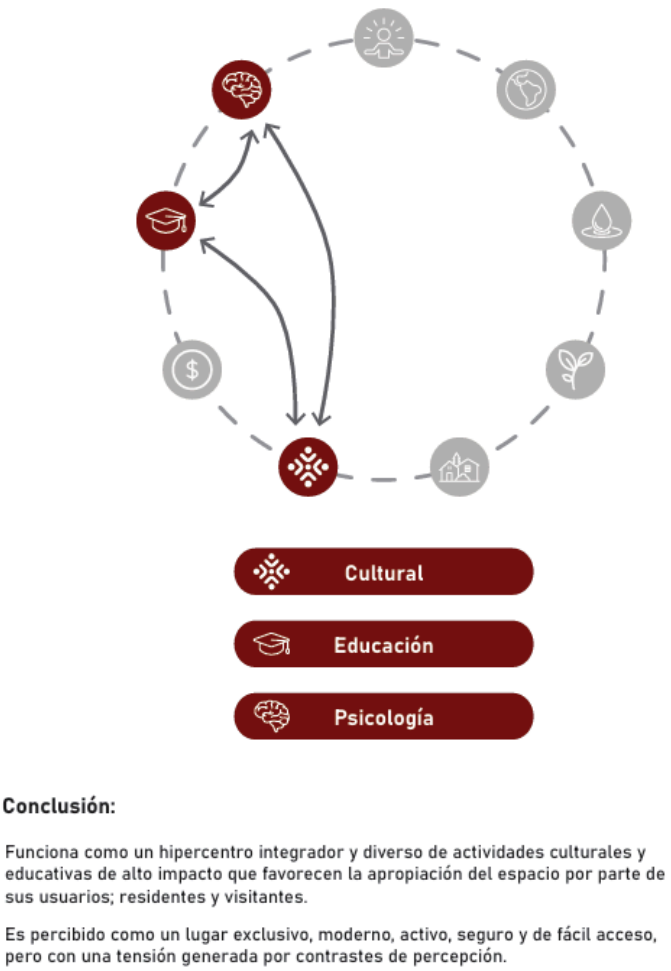
1.2.2. Triada Intangible

En la escala sociocultural y de la percepción fenomenológica, el espacio urbano de La Pradera experimenta una dualidad latente. Actualmente, el sector oscila de manera peligrosa hacia la condición de "no-lugar", un concepto que define a los espacios de transitoriedad y anonimato dominados por la hiperaceleración financiera, donde el individuo pierde su anclaje identitario y relacional (Augé, 2000). Sin embargo, este mismo entorno

alberga la necesidad ciudadana de encontrar espacios que operen como catalizadores de identidades colectivas y refugios de bienestar psicológico. Frente a esta carencia de estímulos cualitativos, el proyecto se concibe como una infraestructura de contención emocional.

Figura 5

Diagrama de Conclusión Tríada intangible



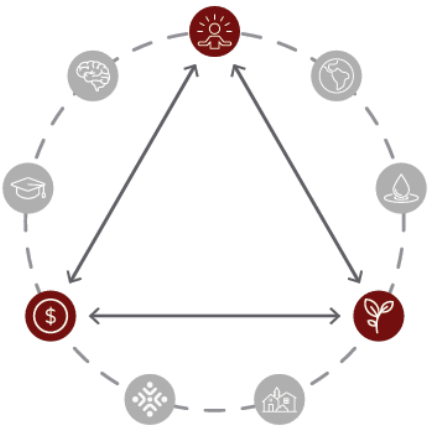
Nota: Elaboración propia (2025)

1.2.3 Tríada Mixta

En el ámbito de confluencia sistémica, el sector se consolida como una centralidad financiera de alto impacto regional donde la diversidad de usos del suelo y la aglomeración de actividades garantizan un flujo económico estable de carácter altamente extractivo (Harvey, 2013). Paradójicamente, en el plano bioclimático y biológico, el territorio se desenvuelve dentro de rangos de confort térmico excepcionales, otorgándole al sector la capacidad latente de funcionar como un nodo ecológico y un corredor de conservación vegetal. La propuesta arquitectónica sintetiza esta tensión al fusionar la rentabilidad del uso del suelo con la sostenibilidad urbana.

Figura 6

Diagrama de Conclusión Tríada mixta



Conclusión:

El sector es un imán financiero aglomerado de alto impacto, con diversidad y densidad que aseguran un flujo estable comercial. Paralelamente, el sitio oscila entre el No - lugar y el ser potenciador de emociones, que genera trascendencia. Además, posee un Oasis espiritual que brinda atmósferas de bienestar y regeneración.

Finalmente, se desenvuelve en un ambiente térmicamente confortable, siendo un potencial detonante y conservador biológico, sin embargo, requiere mayor conciencia ambiental y un sistema verde consolidado.

Nota: Elaboración propia (2025)

1.3. Narrativa del Lugar

El sector de La Pradera en la parroquia de Iñaquito, en la parte norte-central de Quito, es la manifestación física de la convergencia entre la base geológica de la región y las muchas capas de planificación urbana. El área está situada sobre un sustrato volcánico de cangahua que proporciona una base muy sólida para la construcción y desde entonces se ha transformado de una zona agrícola periférica a un rico centro urbano. Este proceso fue iniciado a mediados del siglo XX por la infraestructura ferroviaria y fue más claramente articulado en 1942 por el Plan Regulador Jones Odriozola, que delineó las calles periféricas de las avenidas Eloy Alfaro, Francisco de Orellana y 6 de Diciembre (Pérez, 2015). Luego, tras la explosión económica y demográfica de los años 70 y su urbanización bajo los Planes de Uso y Ocupación del Suelo de principios del siglo XXI, La Pradera dejó su carácter de barrio y se convirtió en un centro metropolitano. Hoy en día, esta es una ciudad con una edificabilidad vertical muy alta, principalmente en términos de desarrollo de uso mixto y corporativo y comercial.

En tiempos modernos, la consolidación de este hipercentro ha causado serias patologías espaciales debido a la especulación inmobiliaria. El alto nivel de infraestructura (que solo ha aumentado recientemente con el Metro de Quito en los extremos norte y sur del sector) ha elevado el valor del suelo y ha llevado a la gentrificación y segregación socioespacial de los habitantes originales (Carrión, 2021). Al mismo tiempo, la presión comercial ha incrementado el discurso ecológico a través del lavado verde, proyectando una fachada de sostenibilidad que no resuelve la fragmentación social ni la desconexión ambiental del lugar. Este paisaje excluyente se ha agudizado mucho más en el período actual con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2024-2033, que destaca la necesidad de cambiar eso. Desde el inicio del nuevo régimen regulatorio vemos que necesitamos avanzar hacia un modelo de desarrollo territorial integrado y un desarrollo de vivienda basado en la noción de equidad, mezcla demográfica y una ciudad segura y cohesionada (Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito

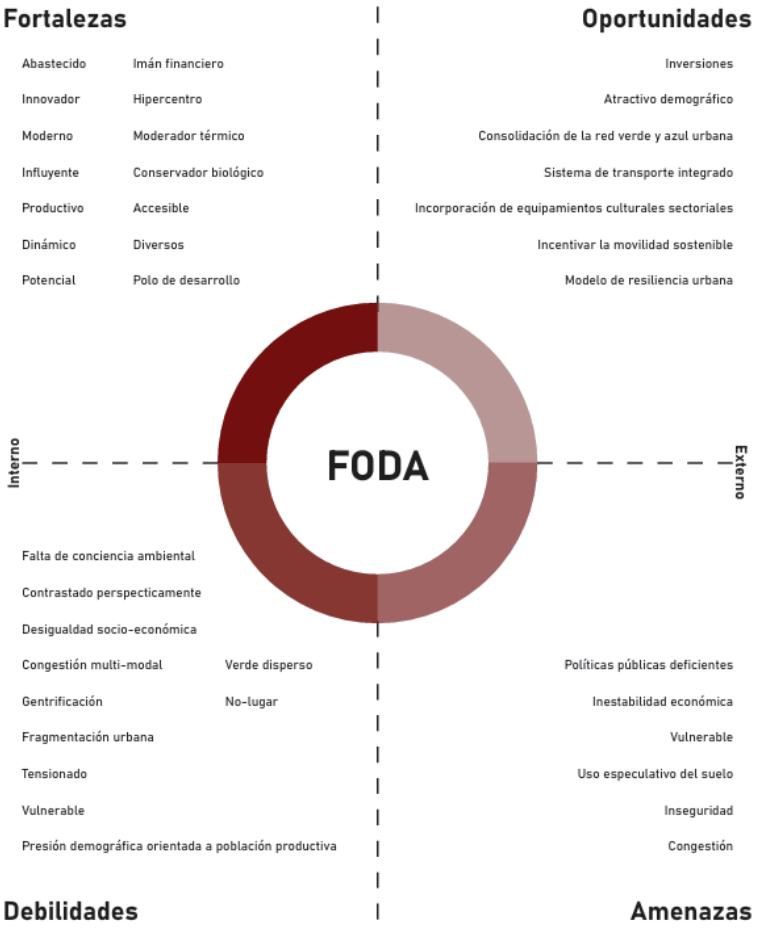
[MDMQ], 2024). La historia y evolución inmobiliaria de La Pradera demuestran que el sector ha sido desarrollado para la acumulación de capital y la transitoriedad comercial, relegando la vida colectiva a un segundo plano.

1.4. FODA

La síntesis sistémica obtenida mediante el análisis fenomenológico y espacial por tríadas se decodifica operativamente a través de una matriz estratégica aplicada al polígono de La Pradera. Este instrumento permite categorizar las dinámicas territoriales diagnosticadas, tensionando las preexistencias infraestructurales y socioculturales del sector frente a las presiones macroeconómicas de la expansión metropolitana.

Figura 7

Matriz de FODA



Nota: Elaboración propia (2025)

1.5. Concepto Grupal

La evaluación de La Pradera define a este sector a partir de sus contrastes más evidentes:

“Hipercentro financiero protagónico que irradia innovación y modernidad. Amenazado por la gentrificación y la especulación. Vulnerable, pero con potencial de ser un modelo de sostenibilidad urbana” (Realpe et al., 2026, p.210).

Las dinámicas del mercado en esta zona expulsan a los habitantes originales para dar paso a construcciones altamente rentables, pero que carecen de vida comunitaria y vacían las calles al final del horario laboral (Smith, 2012). A pesar de esta evidente vulnerabilidad social y urbana, el sector posee una enorme ventaja: cuenta con la infraestructura básica, la ubicación estratégica y las redes de transporte, como el Metro de Quito, necesarias para transformarse en un modelo real de ciudad sostenible. Para lograr esta transformación, el sector requiere de manera urgente intervenciones espaciales que dejen de priorizar el capital económico sobre el bienestar del habitante y comiencen a integrar vivienda diversa en el centro de la ciudad (Gómez-Villar, 2022).

Capítulo II: Plan Estratégico Urbano

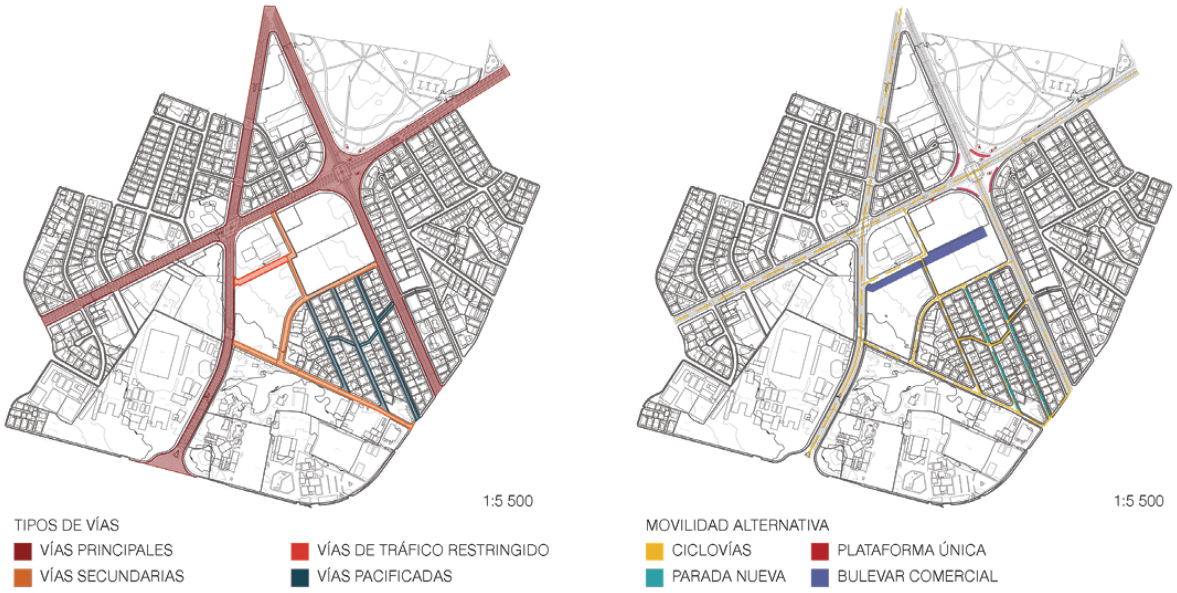
A partir de las directrices derivadas de la conceptualización del territorio, se formula un Plan Estratégico Urbano específico para el sector de La Pradera. Este instrumento de planificación constituye el ecosistema normativo y espacial necesario para anclar la propuesta de vivienda colectiva. Su objetivo central es mitigar las deficiencias socioespaciales del hipercentro mediante la articulación de tres ejes fundamentales de intervención: Movilidad, Ambiental y Desarrollo Urbano. A continuación, se expone la estructura de este plan y su vinculación directa con el objeto arquitectónico.

2.1. Estrategias de Movilidad

La reestructuración del sistema de movilidad en La Pradera presenta una distinción funcional entre los flujos para hacerlos más seguros para los peatones y a escala de barrio (Gehl 2014). Esta estrategia establece una jerarquía de la red vial, con los ejes perimetrales, como la Avenida Eloy Alfaro y De la República, asumiendo un gran volumen del tráfico y del transporte público masivo. Al mismo tiempo, el interior de la ciudad se transforma con vías pacificadas y restringidas en las que los vehículos se mantienen lentos para garantizar la seguridad peatonal. Este esquema de pacificación se complementa con una red de movilidad alternativa que introduce nueva infraestructura ciclista que conecta el perímetro con el interior de la ciudad. La maniobra urbana básica de este eje es construir un Bulevar Comercial y Peatonal con una plataforma y un Brazo Verde que lleva la vegetación del Parque La Carolina al centro de La Pradera, conduciendo a nodos de estancia barrial (Figura 8).

Figura 8

Mapa Estrategias de Movilidad



Nota: Elaboración propia (2025)

Figura 9

Cortes Diseñó de Vías Con Bandas Funcionales



Nota: Elaboración propia (2025)

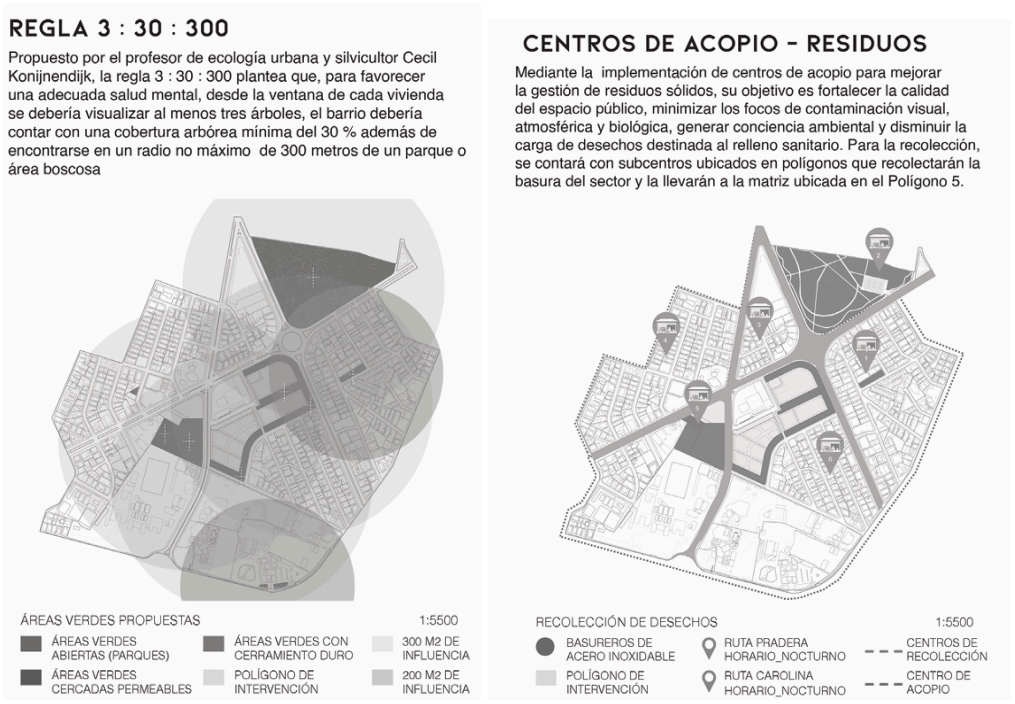
2.2. Estrategias Ambientales

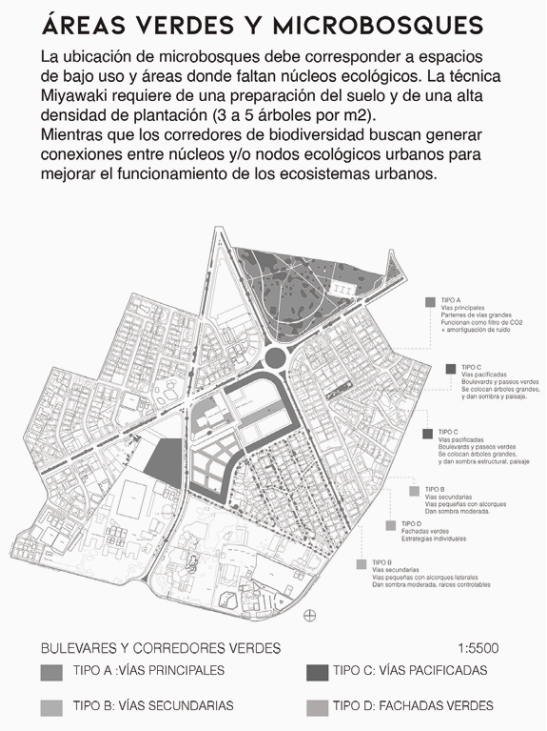
El componente ambiental del plan instaura directrices paramétricas orientadas a restaurar la conectividad ecológica y optimizar el metabolismo circular del territorio. Para salvaguardar el bienestar psicofísico de los habitantes, se adopta la regla biofílica 3:30:300 (Konijnendijk, 2021). Este estándar exige que cada unidad de vivienda cuente con visualización directa a tres árboles, que el barrio asegure un 30 % de cobertura forestal y que exista un espacio verde a menos de 300 metros de distancia.

Para cumplir esta métrica, la estrategia integra la consolidación de microbosques urbanos en áreas residuales aplicando el método de plantación intensiva de Miyawaki y Golley (1993), junto con la obligatoriedad de incorporar cubiertas productivas y fachadas verdes en las nuevas edificaciones. Este modelo de infraestructura verde se entrelaza con un sistema descentralizado de gestión de residuos sólidos, sectorizado en seis polígonos de captación que convergen en un nodo central de valorización para priorizar el compostaje del material orgánico y nutrir los nuevos corredores biológicos (Figura 10).

Figura 10

Mapas Estrategias de Ambientales





Nota: Elaboración propia (2025)

2.3. Estrategias Urbanas

El análisis del tejido físico de La Pradera evidencia sectores con edificabilidad subutilizada, escasez de usos complementarios y discontinuidad morfológica. En respuesta, el eje de Desarrollo Urbano formula una estrategia de densificación equilibrada y consolidación del uso mixto del suelo, destinando lotes específicos para equipamientos públicos e intervenciones residenciales (Tabla 1 y Figura 11).

Tabla 1

IRM: Edificabilidad Máxima

LOTE	Forma de Ocupación	Lote Mínimo (m^2)	COS PB	CUS	Altura Máxima	N° de Pisos	Retiros (F-L-P)
132975	A - Aislada	1500	40%	960%	96 m	24	5 - 5 - 5
3531270	A - Aislada	2500	40%	960%	96 m	24	5 - 5 - 5
193915	A - Aislada	2500	40%	960%	96 m	24	5 - 5 - 5
132719	A - Aislada	2500	40%	960%	96 m	24	5 - 5 - 5
131507	A - Aislada	2500	40%	960%	96 m	24	5 - 5 - 5
133234	A - Aislada	2500	40%	960%	96 m	24	5 - 5 - 5

Nota: Elaboración propia (2025)

Figura 11

Lotes de intervención



Nota: Elaboración propia (2025)

Esta política potencia la vocación de hipercentralidad del área, promoviendo un modelo de ciudad compacta donde la vivienda permanente reemplaza los vacíos urbanos y las estructuras obsoletas (Figuras 12 y 13). La normativa estratégica fomenta la activación de frentes urbanos edificados, obligando a que las nuevas intervenciones aporten permeabilidad visual y funcional hacia la calle para erradicar los muros ciegos y fortalecer la seguridad natural.

Figura 12

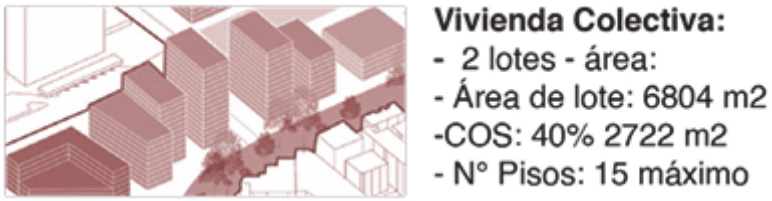
Mapa de Estrategias de Desarrollo Urbano



Nota: Elaboración propia (2025)

Figura 13

Equipamiento Propuesto

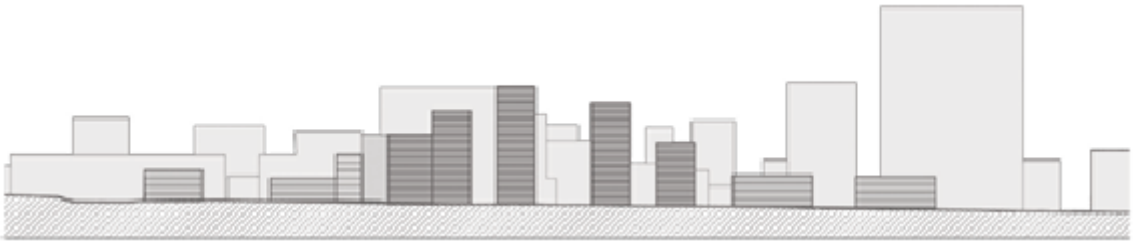


Nota: Elaboración propia (2025)

La ubicación céntrica con respecto al lote de intervención es de suma importancia para establecer un perfil urbano que no sea disruptivo para la ciudad. (Figura 14)

Figura 14

Perfil Urbano



Nota: Elaboración propia (2025)

Capítulo III: La Vivienda Colectiva

El concepto tipológico y espacial de la vivienda en la sociedad moderna ha experimentado una transformación radical y debemos considerar críticamente las lógicas que llevaron a la actual crisis de habitabilidad metropolitana. En el último siglo, el desarrollo urbano ha sufrido una transformación destructiva: el barrio tradicional con sus interacciones sociales densas y complejas y su tejido urbano heterogéneo ha sido reemplazado por la infraestructura residencial mercantilizada. Estos nuevos tipos de vivienda operan en una optimización hiper-financiera solo a expensas del mayor beneficio por metro cuadrado y a costa del confort, la flexibilidad y la vida en sociedad (Montaner, 2015).

El cambio de enfoque fue principalmente ideológico en la ortodoxia del Movimiento Moderno y la reacción a la crisis higienista de la Revolución Industrial. En la "máquina para vivir" de Le Corbusier (1923/2020), la arquitectura residencial resolvía los problemas de densidad y salud con la estandarización y la producción en masa. Pero el uso dogmático de este concepto mecanizado robó la dimensión fenomenológica del espacio, reduciendo al habitante a un mero usuario funcional y despojando a la vivienda de su capacidad para albergar la complejidad emocional y cultural del ritual humano (Heidegger, 1951/2001).

3.1. Sistemas de Relevo Programático

Para que un edificio no sea obsoleto, su interior debe cambiar con el tiempo sin necesidad de ser demolido. Esto es un alivio programático: diseñar una matriz espacial que sirva como vivienda (ahora) pero que pueda reconfigurarse para albergar tiendas, oficinas o talleres (Habraken, 2000). Esta flexibilidad interna tiene un efecto directo y crítico en la calle. Gehl (2006) demuestra que la seguridad y el éxito de un espacio público dependen

únicamente de la existencia de un flujo constante de personas. Al poner usos mixtos en los niveles inferiores de un edificio, los ciudadanos tienen que pasar por el lugar para realizar sus actividades diarias (necesitan trabajar). Si este límite entre el edificio y la calle es cómodo y permeable, las personas se quedan (actividades opcionales) y luego interactúan con su comunidad (actividades sociales). En resumen, la mezcla de usos flexibles del edificio es lo que hace que las personas estén presentes, "ojos en la calle" y seguras ahí afuera.

Tabla 2

Tabla Preliminar de Distribución de Programa de Relevo Programático

FRANJA HORARIA	PROGRAMA	TIPO	DINÁMICA SOCIAL
06:00 - 09:00	**Gimnasio / Café**	El Deportista / Madrugador	**Activación Temprana:** El ruido y la luz del gym despiertan la acera.
09:00 - 18:00	**Coworking / Minimarket**	El Oficinista / Cliente Externo	**Densidad Productiva:** Flujo constante de gente ajena al edificio que cuida el entorno.
18:00 - 21:00	**Minimarket / Lounge / Vivienda**	El Residente que vuelve	**Retorno al Hogar:** La luz de las viviendas se enciende; el comercio atiende el "compras de último minuto".
21:00 - 06:00	**Vivienda / Minimarket 24h**	El Residente / Noctámbulo	**Vigilancia Pasiva:** La luz del local 24h actúa como un faro de seguridad en la noche de La Pradera.

Nota: Elaboración propia (2025)

3.2 Vida y Sociedad Contemporánea

El diseño de la vivienda colectiva ya no puede basarse en el antiguo modelo de la familia nuclear. La sociedad actual es diversa y cambiante: individuos solteros, familias extendidas, cohabitantes no relacionados y residentes temporales están todos presentes. Al mismo tiempo, la “modernidad líquida” ha destruido las fronteras físicas entre el lugar de trabajo y el espacio de vida; las personas crean y viven en el mismo entorno (Bauman,

2015). Con toda esta actividad y el aislamiento tecnológico en las grandes ciudades, la arquitectura ya no puede ofrecer apartamentos rígidos y repetitivos. El edificio necesita proporcionar oportunidades para una interacción física genuina y ser un lugar de refugio personal y apoyo productivo; así es como se logra la cohesión social a través de encuentros comunitarios en su mejor expresión (Pallasmaa, 2012).

Capítulo IV: Desarrollo del Proyecto Arquitectónico

4.1. Tema de Proyecto

El desarrollo de la arquitectura habitacional contemporánea trasciende la mera resolución de un resguardo físico para erigirse como el instrumento primordial en la estructuración del bienestar fenomenológico y psicológico del individuo. En un contexto urbano mercantilizado, donde el diseño residencial ha sido reducido a una matriz extractiva de rentabilidad financiera (Gómez-Villar, 2022), el presente proyecto plantea una postura de resistencia disciplinar enfocada en la restitución de las dinámicas colectivas. La vivienda colectiva debe ser entendida como un ecosistema espacial que fomenta el arraigo y la interacción social, rechazando la alienación del individuo.

4.2. Contexto Urbano

La posición teórica se refleja en el lote 132719, un polígono de implantación cuyas restricciones perimetrales definen la sintaxis del edificio. El frente noreste se conecta con la Avenida San Salvador y el complejo del Ministerio de Agricultura, en un diálogo de escalas con la infraestructura gubernamental. Mientras tanto, al sureste del proyecto se encuentra la calle La Pradera, una vía que, una vez reingenierizado el plan maestro, se convierte en una columna vertebral para el movimiento de entrada y salida de la ciudad. Mientras tanto, el suroeste es permeable al resto del tejido urbano y a la calle Río Amazonas, mientras que el noroeste está abierto al bulevar comercial y a la única ruta peatonal, y es una fachada clara y abierta que crea un paso entre el dominio público y la base del edificio. La implantación del proyecto muestra que el lote no es una superficie vacía sino un nodo de tensiones

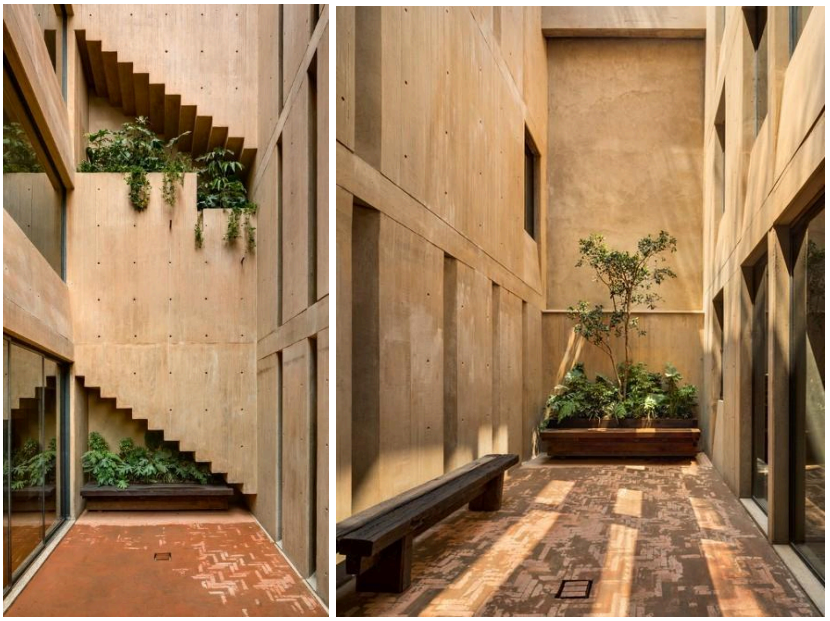
metropolitanas, y la arquitectura necesita tomar los flujos de estas cuatro calles y convertir la vivienda en una extensión directa y segura de la ciudad.

4.2. Referentes Arquitectónicos

La base del proyecto se fundamenta en cinco ejes que reinterpretan y amplían la tríada clásica originalmente definida por el arquitecto romano Vitruvio (2010). Las antiguas nociones de firmitas, utilitas y venustas se modernizan con tecnología, función y forma, con Lugar y Espacio como las dimensiones de un lugar y espacio que ahora es una realidad (Montaner, 2015). Lugar es un examen de la implantación y el anclaje territorial; Forma analiza el volumen y la identidad estética; Función descompone el programa y las transiciones de circulación; Espacio estudia la atmósfera, la luz y el peso psicológico del vacío; y Tecnología justifica la verdad arquitectónica del edificio. Tomamos dos referencias clave para proporcionar una base a nuestro pensamiento. La primera es el proyecto LC710 de Taller Héctor Barroso, que muestra Tecnología y Espacio en acción a través de la sinceridad de sus materiales y el diseño de patios intersticiales que brindan una sensación de espacio y escala humana al edificio (Pallasmaa, 2012).

Figura 15

Patios Intersticiales

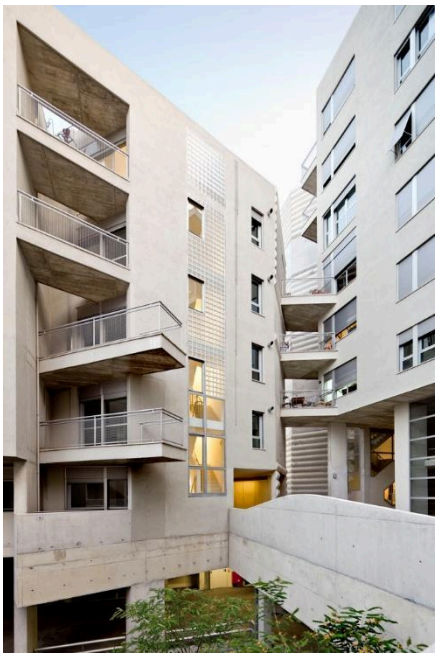


Nota: Fotografía Rafael Gamo (2025)

La segunda referencia, el Edificio 111 de Flores & Prats, es de gran importancia en la comprensión de Función y Lugar, ya que muestra cómo el diseño intrincado de áreas de circulación y transición puede llevar a interacciones espontáneas de vecindario y convertir el bloque residencial en un escenario de socialización. El estudio de estas referencias confirma la hipótesis del proyecto de que la vivienda colectiva no se resuelve apilando metros cuadrados utilizables, sino diseñando meticulosamente los vacíos, rutas y materialidad para que el acto de habitar recupere su dimensión ritual y emocional.

Figura 16

Áreas de Circulación



Nota: Adrià Goula (2025)

El análisis de estos referentes corrobora la hipótesis del proyecto: la vivienda colectiva no se resuelve apilando metros cuadrados útiles, sino diseñando meticulosamente los vacíos, los recorridos y la materialidad para que el acto de habitar recupere su dimensión ritual y emocional.

4.3. Programa Arquitectónico

La articulación del programa arquitectónico abandona la zonificación estática tradicional para proponer un ecosistema híbrido que garantice la vitalidad ininterrumpida del complejo. El diseño se estructura mediante la estratificación de locales comerciales en la base, unidades de vivienda polivalentes en los niveles superiores, y una intrincada red de circulaciones y espacios colectivos que operan como conectores sociales (Sennett, 2018). Lejos de ser áreas residuales, los espacios colectivos asumen el protagonismo cuantitativo y cualitativo del programa, albergando las funciones que permiten la consolidación de una comunidad vecinal. Las métricas exactas, capacidades de carga y dimensiones específicas de cada recinto se encuentran rigurosamente detalladas en las tablas anexas de la investigación.

La diversidad programática implementada responde directamente a la necesidad de contrarrestar la monofuncionalidad de La Pradera, demostrando que la amalgama de comercio, oficinas y diversidad habitacional es el único mecanismo efectivo para mantener los "ojos en la calle" y garantizar un hábitat seguro durante las veinticuatro horas del día (Jacobs, 2011).

4.4. Conceptualización

La estructura del proyecto está determinada por la partición de la masa en dos bloques paralelos de cuatro torres con alturas escalonadas para tener en cuenta la topografía y la luz solar del hipercentro. El bloque oeste está formado por una torre principal de 15 pisos y una segunda de 13 pisos, y el otro lado con una distancia de menos de 20 metros (12 y 10 pisos) también está construido. El volumen y las dimensiones están gobernados por una estructura ortogonal de base de 3x3 m (Montaner, 2015). Esta elección no deja espacio para vanos arbitrarios y determina exactamente cómo se configuran las barras arquitectónicas. Cada torre está diseñada en una estructura ortogonal de base de 3x3 m en forma de tres submódulos espaciales de 6x6 m en la franja superior, un módulo

articulador principal de 9x9 m en la franja central, y tres submódulos adicionales de 6x6 m en la franja inferior.

La circulación del complejo evita caminos cerrados y oscuros y se construye a partir de un gran vacío central o sala de reuniones que sirve como puente de conexión entre los módulos de 9x9 metros de las barras enfrentadas, para reunir las dinámicas sociales. Desde este núcleo medio, se extienden pasarelas desde los lados de las barras hasta los extremos de las tipologías (y hacia abajo hasta el fondo de las barras) para acortarse a medida que ascienden en altura hasta que están delimitadas por un único módulo perimetral en la parte superior. Al mismo tiempo, los vacíos en las uniones se llenan con balcones habitables y las unidades de vivienda se sitúan en los bordes exteriores del lote para capturar la mejor imagen. Esta perspectiva morfológica erosiona el llamado bloque hermético; las circulaciones están en un vacío central interactivo y el conjunto está gobernado por la geometría de la cuadrícula de 3x3. La arquitectura garantiza que el tránsito cotidiano deje de ser un acto solitario para convertirse en una experiencia visual y social colectiva (Gehl, 2014).

4.5. Intenciones y Estrategias de Diseño

En la práctica, el proyecto se organiza en términos de intenciones formales que se traducen en elecciones tácticas. Desde el Lugar, el proyecto busca deshacerse del muro del antiguo bloque administrativo en La Pradera y reducir la permeabilidad del plano inferior de los edificios mediante el uso de planos base. El edificio no está anclado en el lote, sino que aumenta la estructura residencial de modo que la planta baja está elevada y los bordes suaves del edificio se convierten en una extensión continua de la acera y el bulevar. Función: El objetivo del terreno es maximizar la tasa de ocupación temporal a través de la estratificación de relevo, lo que hace que los núcleos de servicio duro sean lo más permanentes posible y permite que los espacios servidos cambien su uso a lo largo del tiempo para mantener la vigilancia natural (Gehl, 2014). Forma: El complejo se forma a

través de la transformación de los edificios mediante la reducción y adición de volumen. Los retranqueos no son lugares residuales, sino vacíos tectónicos y terrazas en voladizo que se alimentan de la luz andina y proyectan sombra sobre la ciudad. Aspecto tecnológico: En términos de estética, el proyecto intenta utilizar la arquitectura del edificio como un lenguaje estético; los conductos y núcleos de circulación vertical actúan como la estructura organizativa del diseño, estos son enormes y reconocibles (Kahn, 2003).

Respecto a la Forma, la identidad del complejo se genera mediante operaciones sistemáticas de transformación por sustracción y adición volumétrica; los retiros no son áreas residuales, sino vacíos tectónicos y terrazas voladas que capturan la luz andina y arrojan sombras estratégicas sobre el espacio público. En la dimensión tecnológica, el proyecto persigue la intención de exhibir su lógica estructural como lenguaje estético; siguiendo los postulados fundamentales sobre los espacios servidores, los ductos y núcleos de circulación vertical actúan como la pauta ordenadora del diseño, mostrándose como elementos masivos e innegables (Kahn, 2003).

Finalmente, en la dimensión espacial, la intención es transitar del dominio colectivo al privado sin rupturas traumáticas, diseñando una jerarquía espacial de llenos y vacíos donde los halls, puentes y pasarelas emplean la honestidad material y el contraste lumínico para preparar psicológicamente al habitante (Pallasmaa, 2012).

Estas estrategias demuestran que el valor de la propuesta no radica en su estética de fachada, sino en la capacidad de su esqueleto y sus vacíos para tejer relaciones humanas de alta calidad en medio de la densificación metropolitana.

4.6. Zonificación

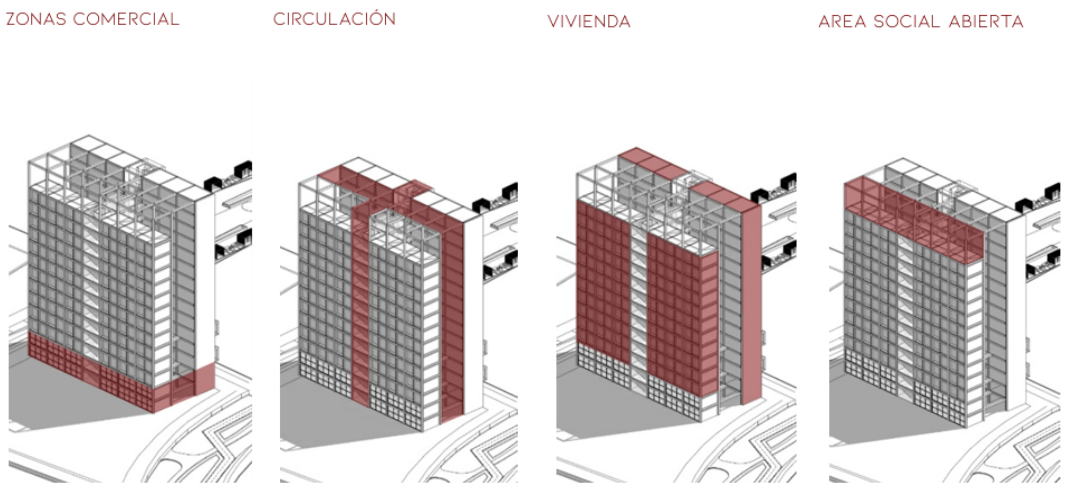
La disposición funcional del conjunto obedece a una lógica de espejeo transversal que promueve la diversidad demográfica. En el bloque oeste, la planta baja concentra el programa comercial continuo, mientras que el segundo nivel de la torre izquierda absorbe el área de oficinas. A partir del tercer nivel, esta torre alberga tipologías familiares amplias de

tres y cuatro módulos, en contraste con su torre adyacente (derecha), la cual se especializa en viviendas dúplex de dos módulos y unidades mínimas de un solo módulo destinadas a estudiantes o núcleos unipersonales. El bloque este invierte estratégicamente esta configuración: sobre el zócalo comercial de ambas torres, la estructura derecha ubica sus oficinas en el segundo nivel y las viviendas de tres y cuatro módulos en los pisos superiores, dejando que la torre izquierda albergue los dúplex y los estudios.

Esta coreografía de zonificación provoca que hacia la plaza interior del complejo confluyan las fachadas de los dúplex y departamentos simples, consolidando un ambiente íntimo, mientras que hacia los linderos exteriores del lote se exponen las circulaciones de los departamentos de mayor formato. Una decisión táctica fundamental en las viviendas de tres y cuatro módulos fue la exteriorización de sus escaleras internas, proyectándolas fuera del cerramiento principal.

Figura 17

Zonificación Macro



Nota: Elaboración propia (2026)

La zonificación no solo libera el espacio útil interior y evita la rigidez de las plantas, sino que dota a las fachadas de una plasticidad tectónica profunda, demostrando que la

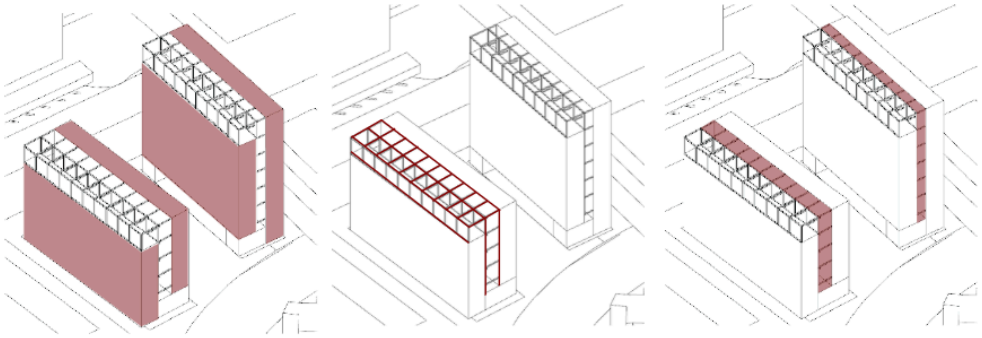
segregación demográfica se combate obligando a distintas tipologías habitacionales a compartir y activar un mismo ecosistema vertical (Sennett, 2018).

4.7. Criterios Compositivos

La articulación estética y estructural del conjunto se rige mediante tres leyes compositivas irrenunciables. El primer criterio es la Trama, entendida como una modularidad flexible; toda la geometría del edificio se somete a la retícula estricta ortogonal de 3x3 metros, lo que permite la estandarización constructiva y la conformación coherente de los submódulos espaciales de 6x6 y 9x9 metros sin sacrificar la versatilidad de las combinaciones tipológicas interiores. El segundo criterio es la Jerarquía, manifestada a través de la tensión entre el lleno y el vacío; el complejo se escinde compositivamente en una planta baja caracterizada por la transparencia, la fragmentación y la permeabilidad peatonal, que sostiene por contraste a los bloques residenciales definidos por su masividad, su tectónica pesada y su ritmo fenestrado. El tercer criterio es la Pauta, delegada a los núcleos servidores; los elementos de circulación vertical y los ductos técnicos se erigen como monolitos organizadores que dictan el ritmo visual del proyecto (Kahn, 2003), estructurando la lectura de las fachadas y guiando el recorrido del usuario.

Figura 18

Criterios Compositivos



Nota: Elaboración propia (2026)

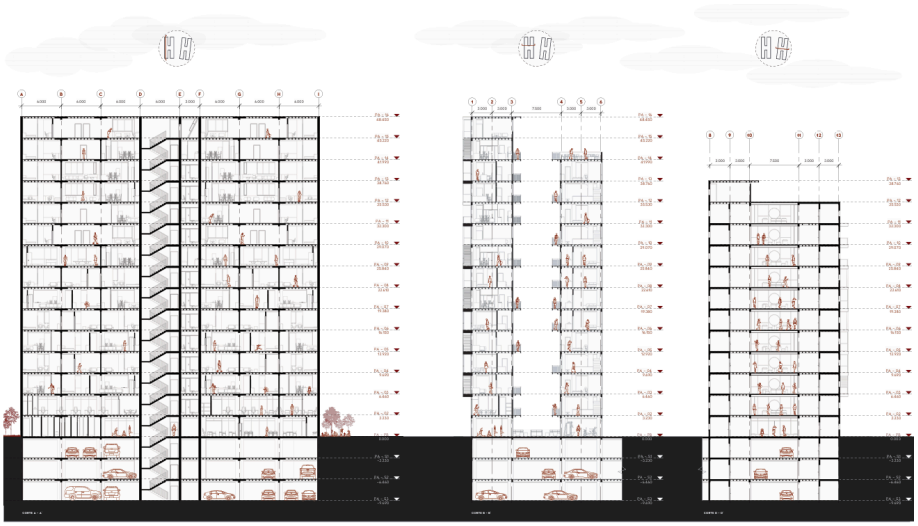
4.8. Cortes

El análisis seccional del proyecto revela la verdadera complejidad de sus mecánicas sociales e interacciones lumínicas. El corte evidencia el funcionamiento escalonado de las tipologías dúplex de dos, tres y cuatro módulos, demostrando cómo la superposición de estos volúmenes genera terrazas intersticiales y dobles alturas que bañan de luz natural las áreas de estar. Asimismo, la sección arquitectónica pone de manifiesto la magnitud del gran hall de encuentro central, un vacío monumental que atraviesa verticalmente el conjunto y opera como el corazón social del edificio. La disposición de pasarelas y puentes cruzando este atrio central asegura la intervisibilidad constante entre los distintos niveles.

Como reflexión final, el corte demuestra de manera inequívoca que la densidad habitacional y la calidad espacial no son mutuamente excluyentes; al sacrificar metros cuadrados vendibles para construir este colosal vacío intermedio, el proyecto garantiza que las dinámicas colectivas y la vigilancia comunitaria florezcan (Gehl, 2014), consolidando un verdadero tejido humano en las alturas del sector de La Pradera.

Figura 18

Criterios Compositivos



Nota: Elaboración propia (2026)

4.8. Conclusión

El desarrollo de este proyecto arquitectónico nos muestra que la actual crisis de habitabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito no es el resultado de un crecimiento urbano inevitable, sino más bien de un modelo de planificación fragmentado en línea con la especulación inmobiliaria. La intervención en el área de La Pradera demuestra que la monofuncionalidad radical y la elitización del suelo destruyen el tejido social, vaciando el espacio público y despojando a la vivienda de su dimensión comunitaria. Como resultado, la tesis que presentamos ahora está asentada: la redensificación de las centralidades urbanas solo debería ser factible, ética y sostenible si se realiza con multifuncionalidad, diversidad demográfica y un diseño de soporte flexible.

Desde la perspectiva arquitectónica y tectónica, la cuadrícula ortogonal de 3x3 metros se considera el mejor instrumento paramétrico para resolver este problema. Esta elección geométrica muestra que la estandarización constructiva en una megaestructura de cuatro torres con una altura de 10 a 15 pisos no está reñida con la calidad espacial. Por otro lado, la modulación geométrica permite un alivio programático y una flexibilidad tipológica que se adapta a una riqueza de estructuras familiares contemporáneas.

De manera similar, la idea del vacío como articulador social y urbano es la mayor contribución del proyecto. Es producto de nuestro edificio construido en una forma con columnas en T para crear una planta baja comercial y permeable, y como resultado conectar el espacio con un gran atrio o vestíbulo intermedio central, el edificio rompe con la torre residencial hermética. El proyecto intencionalmente quita espacio rentable para reunir a las personas y al mismo tiempo proporciona un flujo constante de personas, que pueden ser observadas y mantener "ojos en la calle" en todo momento.

Bibliografía

- Augé, M. (2000). Los no lugares: Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad. Editorial Gedisa.
- Bauman, Z. (2015). Modernidad líquida (Trad. M. Rosenberg). Fondo de Cultura Económica. (Obra original publicada en 2000).
- Gehl, J. (2006). La vida entre edificios: Uso del espacio público. Editorial Reverté.
- Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente (Trad. M. Corti). Ediciones Infinito.
- Gómez-Villar, A. (2022). La ciudad excluyente: Gentrificación, mercantilización y derecho a la ciudad. Ediciones Críticas Urbanas.
- Habraken, N. J. (2000). El diseño de soportes (Trad. J. M. Alonso). Editorial Gustavo Gili. (Obra original publicada en 1972).
- Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Ediciones Akal.
- Heidegger, M. (2001). Construir, habitar, pensar (Trad. E. Barjau). Ediciones del Serbal. (Obra original publicada en 1951).
- Instituto Metropolitano de Planificación Urbana [IMPU]. (2018). Visión de Quito 2040 y su Nuevo Modelo de Ciudad. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Jacobs, J. (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades (Trad. Á. Abad). Capitán Swing. (Obra original publicada en 1961).
- Kahn, L. I. (2003). Forma y diseño. Ediciones Nueva Visión.
- Konijnendijk, C. C. (2021). Evidence-based guidelines for greener, healthier, more resilient neighbourhoods: Introducing the 3-30-300 rule. Journal of Forestry Research, 34(3), 821-830. https://doi.org/10.1007/s11676-022-01523-z
- Le Corbusier. (2020). Hacia una arquitectura (Trad. J. Ramos). Apóstrofe. (Obra original publicada en 1923).
- Miyawaki, A., & Golley, F. B. (1993). Forest reconstruction as ecological engineering. En Ecological Engineering (pp. 1-13).

- Montaner, J. M. (2015). La arquitectura de la vivienda colectiva: Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea. Editorial Reverté.
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., & Pratty, F. (2021). Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. Smart Cities, 4(1), 93-111. https://doi.org/10.3390/smartcities4010006
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ]. (2024). Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) - Actualización 2024. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Pallasmaa, J. (2012). Los ojos de la piel: La arquitectura y los sentidos. Editorial Gustavo Gili.
- Rogers, R. (1995). Ciudades para un pequeño planeta. Editorial Gustavo Gili.
- Rudofsky, B. (1964). Arquitectura sin arquitectos: Una breve introducción a la arquitectura no pedrigrí. Editorial Gustavo Gili.
- Sassen, S. (2015). Expulsiones: Brutalidad y complejidad en la economía global. Katz Editores.
- Sennett, R. (2018). Construir y habitar: Ética para la ciudad. Anagrama.
- Vitruvio, M. (2010). Los diez libros de arquitectura (Trad. J. L. Oliver Domingo). Alianza Editorial.
- Zumthor, P. (2006). Atmósferas: Entornos arquitectónicos, las cosas a mi alrededor. Editorial Gustavo Gili.

Informe Turnitin

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 01-jul-2026 10:45 -05
Identificador: 2992205518
Número de palabras: 6657
Entregado: 1

Índice de similitud
0%

Similitud según fuente
Fuentes de Internet 0%
Publicaciones: 0%
Trabajos del estudiante: 0%

VOLUMEN 1 - Juan Realpe -.docx Por JUAN ESTEBAN REALPE MUñOZ

Este trabajo de titulación se inscribe en la línea de investigación: ''Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible''. El desarrollo del presente trabajo busca abordar la compleja interacción entre el entorno construido, entendido como la infraestructura y su diseño, y las dinámicas vivas, así como los sistemas sociales y ambientales dentro de la sociedad que caracterizan a un hábitat. En lugar de un enfoque rígido y meramente técnico, se opta por uno holístico, entendiendo que las fortalezas y debilidades de un asentamiento humano radican directamente en el desarrollo sustentable del mismo. En otras palabras, y contextualizando el concepto de sustentabilidad a la época, el asentamiento depende tanto de su eficiencia ecológica como de su capacidad para generar equidad y bienestar social. El modelo actual de desarrollo urbano en el distrito metropolitano de Quito ha priorizado la especulación inmobiliaria sobre la vida colectiva. En áreas urbanas de alta concentración financiera (La Pradera, por ejemplo), esta lógica ha creado una paradoja socio espacial crítica: un territorio que ofrece la mayor conectividad y poder económico durante el día, pero que está lleno de personas que son expulsadas por el vaciamiento demográfico y la gentrificación por la noche. La capital ecuatoriana está siendo consumida por una arquitectura monofuncional que despojó a los habitantes originales, desorientó el tejido social y convirtió la vivienda en un mero objeto en manos del crecimiento financiero, destruyendo la dimensión existencial y comunitaria del espacio construido. Así que, ante esta crisis urbana y fenomenológica, la investigación actual afirma que la arquitectura no puede ser solo un contenedor pasivo de capital; necesita ser una infraestructura táctica para la cohesión social. El documento argumenta que la necesidad de densificar la ciudad consolidada no se aborda apilando bloques residenciales genéricos y herméticos. Más bien, el problema exige un enfoque radical basado en la multifuncionalidad, la flexibilidad espacial y el ritual humano de habitar. Así que el desafío es demostrar que una alta densidad de población en el hipercentro se puede lograr sin comprometer la escala antropológica, la diversidad demográfica o el derecho a un espacio público seguro. El modelo contemporáneo de desarrollo urbano en el Distrito Metropolitano de Quito evidencia un problema de segregación social y espacial impulsado por un mercado que prioriza la rentabilidad inmobiliaria sobre la cohesión social urbana. Analizando particularmente un núcleo histórico y consolidado de la ciudad, a lo largo del eje de la avenida 10 de agosto se registra un vaciamiento demográfico, cuantificado en una reducción de la población del 5.48%, cifra equivalente a una pérdida de 2049 habitantes entre 2010 y 2022 (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ''INEC'', 2024). Este declive demográfico en los centros de la capital contrasta con un fenómeno de expansión urbana descontrolada hacia los valles periféricos y parroquias rurales, donde el crecimiento