PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE HÁBITAT INFRAESTRUCTURA Y

CREATIVIDAD

CARRERA DE ARQUITECTURA

PLAN DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE

ARQUITECTA

VIVIENDA COLECTIVA COMO ESTRATEGIA DE REACTIVACIÓN DE LA VIDA COTIDIANA EN LA MARISCAL

Volumen I

NAYDELLI AUGUSTA RODRIGUEZ VASQUEZ

DIRECTORA: PhD. ARQ. CHRISTINE VAN SLUYS

QUITO - ECUADOR

JUNIO 2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular**:** VIVIENDA COLECTIVA COMO ESTRATEGIA DE

REACTIVACIÓN DE LA VIDA COTIDIANA

EN LA MARISCAL

Volumen I: Investigación y memoria teórica como sustento del proyecto arquitectónico.

Volumen II: Memoria gráfica, planimetría y desarrollo técnico del proyecto arquitectónico.

Dedicatoria

Siempre he creído que todo mi esfuerzo, logros y derrotas son por que ellos quienes me vieron batallar y decidieron apoyarme.

Dedico este trabajo y todo mi trayecto académico a las primeras personas que decidieron creer en mí, a mis padres y su disposición total para que juntos lo logremos, a mi hermano que marco el camino que ahora yo recorro sin miedo a lo desconocido.

A mi familia, pues desde su apoyo y palabras, cada vez estuve mas segura de que estoy haciendo lo correcto, que una caída no es una derrota.

A mis amigos, por fin entendí que el camino es más fácil con risas de por medio, que si no hay solución la encontramos, que las noches eternas son más cortas con ellos y las alegrías mas grandes.

Dedico la superación de cada nivel a mis docentes, en especial a quienes decidieron calmar ansias con palabras de aliento, a las caídas con oportunidades. Me enseñaron mas que bases de la carrera, me enseñaron a como ser una persona admirable.

Agradecimiento

No hay palabras suficientes para agradecer a cada persona por lo que he logrado.

A mis padres les agradeceré toda la vida, si puedo sentirme orgullosa de quien soy es por quienes me criaron. Papá, gracias por las noches en que todo parecía difícil, pero con tu impulso salir del agujero es mucho más sencillo. Mamá, gracias por compartir conmigo el agobio de todos mis miedos, pero más aun por el aliento cada vez que respirar era complicado. Ñaño, gracias por todo, por cuidarme cuando yo me concentraba en superar mi siguiente escalón.

A mi familia que siempre me tienen presente y me hacen sentir su cariño con cada gesto, sin ustedes no podría haber comenzado este camino y mucho menos culminarlo.

Si bien los amigos se conocen en las alegrías, se apoyan mas en los momentos difíciles y me siento agradecida con ellos en todo sentido. Dani, Edu y Panchito, si bien todo viene y se va, me alegra que ustedes decidan quedarse a mi lado.

Por último, pero tal vez la pieza mas importante del rompecabezas, a mis maestros, a quienes estuvieron en mis inicios pues cultivaron el interés por avanzar, a Msc. Arq. Julio Oleas que su apoyo genero mas ganas por intentarlo, por fallar y conseguirlo, a PhD. ARQ. Christine Van Sluys mi tutora de tesis, pues no es como se inicia si no como se termina y con su apoyo tengo la certeza de que la finalización de mi carrera fue guiada por unas buenas manos.

ÍNDICE

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN 9
ANTECEDENTES 10
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 13
JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA 15
OBJETIVOS 18
OBJETIVO GENERAL 18
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 18
METODOLOGÍA DEL PROYECTO 19
CAPÍTULO 1. PROBLEMA Y PERTINENCIA 21
1.1 Definición del problema 21
1.1.1 La consolidación urbana y los desafíos de habitabilidad 21
1.1.2 La Mariscal dentro de la estructura urbana de Quito 21
1.1.3 Transformaciones funcionales del barrio 22
1.1.4 El despoblamiento como problemática urbana 23
1.1.5 Manifestaciones espaciales del problema 24
1.1.6 Delimitación y caracterización del área de estudio 25
1.1.7 Problema arquitectónico 26
1.2 Justificación 26
1.2.1 La vivienda como soporte de la vida urbana 27
1.2.2 Nuevas formas de habitar y adaptabilidad residencial 27
1.2.3 La vivienda perfectible como estrategia proyectual 28
1.2.4 Sistemas de proximidad y reactivación barrial 28
1.3.1 Pertinencia territorial 29
1.3.2 Pertinencia urbana 30
1.3.3 Pertinencia arquitectónica 30
1.3.4 Pertinencia programática 30
1.3.5 Alcance del proyecto 31
CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL CONTEXTO 33
2.1 Análisis del lugar 33
2.1.1 Localización y contexto territorial 33
2.1.2 Condiciones ambientales 33
2.1.3 Permeabilidad y estructura verde 34
2.2 Análisis del contexto construido 35
2.2.1 Accesibilidad y movilidad 35
2.2.2 Morfología urbana 36
2.2.3 Usos del suelo y dinámicas de ocupación 36

2.2.4 Estado del entorno construido 37
2.2.5 Potencialidades y conflictos 37
CAPÍTULO 3. USUARIO Y PROGRAMA 38
3.1 Definición del usuario 38
3.1.1 Habitante permanente 39
3.1.2 Habitante temporal 39
3.1.3 Usuario barrial 40
3.1.4 Usuarios vinculados al cuidado 40
3.1.5 Fichas de usuario 40
3.2 Programa arquitectónico 41
3.2.1 Organización general del conjunto 42
3.2.2 Vivienda colectiva 42
3.2.3 Vivienda modificable 42
3.2.4 Vivienda fija 43
3.2.5 Comercio y planta baja activa 44
3.2.6 Equipamientos comunitarios 44
3.2.7 Equipamientos como extensión del barrio 44
.3.2.8 Equipamientos de cuidado 45
3.3 Relaciones programáticas 45
CAPÍTULO 4. INTENCIONES Y CONCEPTUALIZACIÓN 47
4.1 Intenciones arquitectónicas 47
4.2 Concepto arquitectónico 49
4.3 Ideas rectoras 52
4.3.1 Reactivar la vida cotidiana mediante la permanencia 53
4.3.2 Habitar desde la adaptabilidad 53
4.3.3 Construir comunidad mediante espacios intermedios 55
4.3.4 Integrar el proyecto al tejido urbano existente 55
4.3.5 Conservar para regenerar 56
4.3.6 Gradiente entre lo público y lo privado 57
4.3.7 La vivienda como parte de un sistema urbano 58
4.4 Materialización espacial del concepto 59
4.4.1 El vacío como espacio de encuentro 59
4.4.2 Las pasarelas como espacios de convivencia 60
4.4.3 La planta baja como extensión de la ciudad 61
4.4.4 Los equipamientos como infraestructura de cuidado 61
4.4.5 Una arquitectura preparada para transformarse 62
CAPÍTULO 5. ESTRATEGIAS PROYECTUALES 63
5.1 Estrategia de implantación 63
5.2 Estrategia programática 64

5.3 Estrategia formal 66
5.4 Estrategia tipológica 67
5.5 Estrategia tectónica 68
5.6 Estrategia material 69
5.7 Estrategia ambiental 70
CAPÍTULO 6. SOPORTES REFERENCIALES Y NORMATIVOS 72
6.1 Referentes proyectuales 72
6.1.1 La Borda: la vivienda colectiva como comunidad 73
6.1.2 La flexibilidad habitacional desde la teoría de Habraken 74
6.1.3 Espacio público como soporte de la vida cotidiana 75
6.2 Normativa urbana 77
6.2.1 Compatibilidad del uso del suelo 78
6.2.2 Ocupación del suelo y edificabilidad 79
6.2.3 Relación con el espacio público 80
6.2.4 Conservación e integración del entorno construido 81
6.2.5 Síntesis del cumplimiento urbanístico 81
6.3 Síntesis del sustento técnico del proyecto 82
ANEXOS 85
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS: 87

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ubicación del barrio La Mariscal, análisis grupal taller tesis (diciembre, 2025) .. 22
Figura 2: Análisis del eje de la Veintimilla, análisis grupal taller tesis (diciembre, 2025) ... 23
Figura 3: Densidad poblacional. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (La Mariscal, 2024a) 24
Figura 4: Registro fotográfico de las manifestaciones del problema. (Rodríguez A, 2025) .. 25
Figura 5: Delimitación del área de estudio Eje de la Veintimilla. análisis grupal taller tesis (diciembre, 2025) 26
Figura 6: Organización general de los componentes arquitectónicos del proyecto. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025) 41
Figura 7: Comparación entre sistemas de circulación central y circulación hacia fachada en las tipologías de vivienda. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026) 43
Figura 8: Comparación del grado de adaptabilidad entre las diferentes tipologías habitacionales. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026) 55
Figura 9: Criterio de reutilización de construcciones actuales. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025) 57
Figura 10: Corte arquitectónico, relación entre áreas comunales y edificios de vivienda. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026) 58
Figura 11: Organización del conjunto a partir de vacíos comunitarios que articulan las diferentes piezas arquitectónicas. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026) 60
Figura 12: Las pasarelas como espacios intermedios que fortalecen las relaciones comunitarias. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026) 61
Figura 13: Proyecto La Borda (Barcelona) como referente de vivienda colectiva y espacios comunitarios. (Lacol, 2018) 74
Figura 14: Adaptabilidad de la vivienda según la teoría de los soportes de Habraken. (Habraken, 1979). 75
Figura 15: Espacio público y movilidad peatonal como referencia para la organización urbana del proyecto. Fuente: Global Street Design Guide (2016) 77
Figura 16: Localización del predio dentro del área regulada por el Plan Urbanístico Complementario La Mariscal. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025) 79
Figura 17: Integración del proyecto con la red cerca al proyecto por medio de sistemas peatonales. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025) 81

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

La Pontificia Universidad Católica del Ecuador, institución de educación superior comprometida con la investigación en el país, establece dentro de su marco investigativo seis dominios académicos que articulan diferentes líneas de investigación. El presente trabajo de titulación se enmarca en el dominio Hábitat, Infraestructura y Movilidad y más específicamente en la línea de investigación "Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible":

Promueve la generación de estudios acerca de la interrelación del ser humano con su entorno e interfaz a través del diseño, uso y aprovechamiento de la infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible. Indaga las dinámicas de los asentamientos humanos y del territorio como ecosistemas, sus flujos, comportamientos y transformaciones desde una reflexión crítica en busca de un desarrollo sostenible, Recomienda estrategias y acciones de conservación y recuperación de los recursos naturales para revertir el deterioro ecológico y mejorar los estándares de vida de las personas. Propone estudios acerca del desarrollo urbano y rural con enfoques de responsabilidad social y ambiental. Explora la interrelación de los elementos culturales que configuran al territorio y proporcionan características específicas a los paisajes geográficos

.

ANTECEDENTES

El taller de titulación de la carrera de Arquitectura de la PUCE, “Barrios para Vivir” está dirigido por Christine Van Sluys y se desarrolla como un espacio de proyecto urbano arquitectónico situado que propone lecturas críticas, en su edición 2025–2026, estas lecturas se desarrollan acerca del barrio La Mariscal, en la ciudad de Quito, Ecuador.

El taller parte de comprender a La Mariscal no como una unidad homogénea, sino como un territorio plural, conformado por múltiples barrios, tiempos y formas de habitar que conviven y entran en tensión; razón por la cual la presente edición se desarrolla bajo el título “Las Mariscales”. A partir del eje de la calle Veintimilla como laboratorio urbano-arquitectónico donde colapsan y se superponen las diversas identidades del sector, se plantea una lectura contemporánea del territorio, en la que el espacio público y los proyectos propuestos se conciben como soporte de la vida cotidiana, el cuidado, la diversidad y el encuentro.

El proceso formativo prioriza la construcción de miradas informadas, sensibles y proyectuales, capaces de articular diagnóstico, estrategia y propuesta desde una ética urbano arquitectónica comprometida con la habitabilidad, la inclusión y la transformación
sostenible del barrio. El taller de titulación situado propone lecturas críticas del territorio. En su presente edición, el taller se enfoca en el barrio La Mariscal, entendido como un territorio diverso donde coexisten múltiples formas de habitar.

El barrio La Mariscal se localiza en el centro-norte de la ciudad de Quito y posee una ubicación estratégica dentro de la estructura urbana, con acceso a una red consolidada de equipamientos, servicios y sistemas de transporte. Estas condiciones lo posicionan como un sector con alta accesibilidad y potencial urbano.

Sin embargo, desde una perspectiva histórica, el barrio ha experimentado transformaciones significativas en su uso del suelo. A partir de la década de 1970, la expansión del comercio, los servicios y posteriormente el turismo reconfiguraron su dinámica, reduciendo progresivamente el uso residencial frente a actividades terciarias. Este proceso genero una sectorización de funciones y, en varios casos, la incompatibilidad entre usos, afectando la coexistencia dentro del tejido urbano.

Como consecuencia, se produjo una disminución de la población residente, acompañada de la aparición de edificaciones subutilizadas, lotes vacantes y deterioro del parque edificado. De acuerdo con Redacción Ecuador Regional (2018), el Centro Histórico de Quito pierde aproximadamente el 2 % de su población residente cada año, evidenciando la magnitud del fenómeno de despoblamiento.

Estas dinámicas han debilitado la vida barrial, dando lugar a un predominio de usuarios transitorios y a la fragmentación del tejido urbano. En este contexto, el cambio no planificado de usos ha configurado un ciclo de deterioro, en el que el abandono genera inseguridad, la inseguridad reduce el interés por habitar y la disminución de población refuerza nuevamente el abandono, evidenciando que la problemática no es únicamente física, sino también relacional.

A pesar de ello, La Mariscal mantiene un alto potencial urbano debido a su localización, infraestructura y patrimonio edificado, lo que plantea la necesidad de intervenir en la relación entre vivienda y espacio urbano para revertir estas dinámicas. En este sentido, el proyecto arquitectónico se plantea como una herramienta para fortalecer la presencia de población residente a través de la incorporación de vivienda adaptable, entendida como un sistema capaz de responder a las condiciones cambiantes del entorno.

A partir de esta lógica, la propuesta busca reactivar la vida barrial mediante la articulación entre vivienda y espacio público, promoviendo condiciones de permanencia, proximidad y apropiación del entorno desde el diseño arquitectónico.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El fenómeno de despoblación en barrios céntricos, a pesar de su consolidación y dotación de sistemas de transporte y servicios urbanos, responde a dinámicas asociadas a los procesos de expansión metropolitana y reconfiguración territorial. En este contexto, la pérdida de población residente no necesariamente se vincula a las condiciones intrínsecas del sitio, sino a transformaciones estructurales en la forma de ocupación de la ciudad. Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, (2024a) la densidad poblacional en el sector es críticamente baja en numerosas manzanas; de hecho, el análisis de población por manzana revela que 12 de ellas registran 0 habitantes residentes y 22 manzanas cuentan con una presencia mínima de apenas 1 a 10 personas.

Como consecuencia, estos sectores experimentan un progresivo deterioro en las condiciones de habitabilidad, evidenciado en la obsolescencia o subutilización del espacio edificado, el debilitamiento de los sistemas de proximidad que complementan la vida cotidiana y la consolidación de dinámicas mono funcionales que generan ocupaciones temporales y el predominio de flujos de tránsito sobre la permanencia.

En este contexto, el barrio La Mariscal ha experimentado cambios de uso, en algunos casos incompatibles con la residencia, afectando la coexistencia de funciones urbanas en el mismo tejido. Esta tendencia se refleja en la alta concentración de actividades económicas frente a la escasa densidad residencial: el sector registra 965 establecimientos de comercio barrial y 1.001 de comercio sectorial, lo que evidencia una vocación predominantemente comercial que desplaza la función habitacional (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2024a).

El cambio no planificado ha configurado un ciclo de deterioro urbano, donde el abandono del espacio construido genera inseguridad; a su vez, la percepción de inseguridad reduce el interés por habitar y la falta de habitantes incrementa nuevamente el abandono. Este proceso circular pone en

evidencia que el problema no es únicamente físico, sino también relacional, y se manifiesta materialmente en la presencia de edificaciones subutilizadas y lotes vacantes.

A pesar de esta crisis residencial, el área mantiene una robusta dotación de servicios sociales por escala, contando con 55 equipamientos de educación (desde barriales hasta metropolitanos) y 30 equipamientos de salud, los cuales funcionan como anclas institucionales en un entorno que pierde su tejido de manera más puntual, el área de intervención a nivel de taller se especifica en la Av. Ignacio de Veintimilla, una arteria con características destacables dentro del barrio, pues inicia en el conjunto de universidades y termina en la Universidad Central del Ecuador. Esta condición configura un corredor con alta intensidad de flujos, donde predominan dinámicas de tránsito sobre las de permanencia.

En este contexto, el área específica de intervención se delimita en las manzanas comprendidas entre la Av. Ignacio de Veintimilla, la calle Baquedano, la Av. 6 de diciembre y la calle Juan León Mera. Este sector presenta condiciones estratégicas en términos de accesibilidad y proximidad a sistemas urbanos, lo que lo posiciona como un espacio con potencial para la reactivación de la vida cotidiana desde una lógica de proximidad.

No obstante, en estas manzanas se evidencian con mayor intensidad las problemáticas previamente descritas, manifestadas en la presencia de edificaciones subutilizadas, construcciones en estado de deterioro y una débil activación de las plantas bajas. Estas condiciones inciden directamente en la percepción de inseguridad y en la fragmentación del tejido urbano, generando espacios de baja permanencia, dominados por flujos transitorios y con escasa apropiación por parte de la población residente.

La paradoja del sector es evidente: mientras existen apenas 7 manzanas con una densidad de población alta (entre 201 y 400 habitantes), la zona está saturada de servicios zonales y metropolitanos que atraen a miles de personas diariamente, pero no logran retenerlas para construir vida barrial (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2024a). En este sentido, el sector analizado dentro del barrio La Mariscal evidencia una condición contradictoria dentro de la estructura urbana, al tratarse de un espacio central, con alta accesibilidad y proximidad a equipamientos que, sin embargo, presenta procesos de despoblamiento, deterioro físico y debilitamiento de la vida cotidiana. Esta situación pone en evidencia la necesidad de replantear el papel de la arquitectura en la reactivación de estos tejidos urbanos, no solo desde la recuperación del espacio, sino desde la recomposición de las dinámicas residenciales y de proximidad.

En este contexto, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera un proyecto arquitectónico de vivienda adaptable, en un barrio consolidado y dotado de sistemas urbanos, pero con pérdida de vida cotidiana, ¿puede contribuir a la reactivación de la vida barrial mediante el fortalecimiento de la relación entre la vivienda y el espacio público en La Mariscal?

JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA

La presente investigación se justifica en la necesidad de responder a los procesos relacionales que configuran el ciclo de deterioro urbano, con el fin de revertirlo mediante la potenciación de dinámicas residenciales en el sitio. Teniendo como eje la relación de barrio en condiciones de habitabilidad y dotación de estructuras urbanas, en contraposición a los procesos de despoblación existentes y a los factores que estos generan en el espacio.

En este contexto, el barrio La Mariscal evidencia que la disminución de población residente no solo afecta la ocupación del espacio construido, sino también las dinámicas de la vida cotidiana y la relación entre los habitantes y su entorno. La pérdida de permanencia en el barrio debilita los sistemas de proximidad, reduce la apropiación del espacio público y refuerza condiciones de inseguridad, consolidando un entorno dominado por dinámicas de tránsito sobre las de permanencia.

Desde un diagnóstico aplicado a la arquitectura, la problemática adquiere una dimensión espacial y material, en la medida en que las condiciones del entorno, los sistemas que lo integran y su morfología urbana permiten establecer relaciones que pueden ser reconfiguradas desde el diseño. En este sentido, la intervención no se limita al espacio construido, sino a la reconexión de sistemas urbanos existentes, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad y activar la vida cotidiana.

Desde una perspectiva urbana, la investigación se orienta a la recuperación de valores de proximidad, tomando como referencia enfoques como la ciudad de los 15 minutos y lecturas críticas sobre la vida urbana, con el fin de fortalecer la relación entre vivienda, espacio público y dinámicas barriales.

Desde el ámbito proyectual, el estudio plantea la exploración de estrategias arquitectónicas que permitan la adaptación y permanencia de la vivienda en el tiempo, así como la incorporación de nuevas formas de habitar en contextos consolidados. En este sentido, el proyecto se orienta a la reactivación del barrio mediante la recuperación del uso residencial, contribuyendo tanto a la vida cotidiana de los habitantes como a la mejora del espacio urbano.

En términos académicos, sociales y territoriales, el tema adquiere relevancia al posicionar la vivienda como un elemento estructurante para la reactivación de barrios con pérdida progresiva de población residente, proponiendo una reflexión aplicable a contextos urbanos similares.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un proyecto arquitectónico de vivienda adaptable que, en respuesta al diagnóstico del sitio, contribuya a la reactivación de la vida barrial mediante el fortalecimiento de la relación entre la vivienda y el espacio público.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar las condiciones físicas, funcionales y socioespaciales del sector, identificando procesos de despoblamiento, subutilización del espacio edificado y fragmentación del tejido urbano en el barrio La Mariscal.
- Definir criterios de diseño orientados a la calidad del habitar, la flexibilidad espacial y la relación entre vivienda y entorno urbano, en respuesta a las problemáticas identificadas.
- Explorar el diseño perfectible con tipologías de vivienda adaptables, estructuras y sistemas constructivos que extiendan la vida útil de edificios.

METODOLOGÍA DEL PROYECTO

La presente investigación se enmarca en la metodología del Taller de Titulación "Barrios para Vivir – Las Mariscales", el cual aborda el proyecto arquitectónico como un proceso de investigación proyectual, en el que el diseño funciona como herramienta para analizar, interpretar y proponer respuestas espaciales frente a problemáticas urbanas contemporáneas.

En este contexto, la metodología del proyecto se desarrolla a partir de los insumos generados en la fase colectiva del taller, particularmente el análisis urbano del barrio La Mariscal, y se estructura en tres etapas: análisis y diagnóstico del espacio actual, definición de criterios de diseño y desarrollo del proyecto arquitectónico.

En una primera etapa, correspondiente al análisis y diagnóstico, se realiza una lectura critica, objetiva y sensible del sitio de intervención, considerando las condiciones urbanas, arquitectónicas y sociales que inciden en la perdida de habitabilidad y en la fragmentación de la vida cotidiana del barrio. A partir de la información levantada en el taller y su profundización a escala de intervención, se identifican las dinámicas existentes en relación con la vivienda, el espacio público y el uso del suelo, reconociendo problemáticas, conflictos y potencialidades del entorno construido, tales como la subutilización del espacio edificado, la pérdida de población residente y la consolidación de dinámicas de tránsito sobre las de permanencia.

En una segunda etapa, se definen los criterios de diseño y estrategias de intervención, orientados a responder al diagnóstico realizado. Estos criterios abordan la reutilización de edificaciones y materiales existentes mediante procesos de desmontaje y rehabilitación programática, con el objetivo de extender la vida útil de las estructuras y optimizar los recursos construidos. Asimismo, se establecen

lineamientos que priorizan la jerarquización del peatón y la vida cotidiana del barrio, entendiendo la relación entre vivienda y espacio público como un sistema capaz de fortalecer la interacción social y la apropiación del entorno.

Finalmente, en la etapa de desarrollo del proyecto arquitectónico, se materializan los criterios y estrategias definidos mediante la exploración tipológica y la configuración espacial de la propuesta. En este proceso, se investigan tipologías de vivienda a partir de sistemas modulares que permiten la variabilidad y adaptabilidad de los espacios, en respuesta a nuevas formas de residencia. De igual manera, se plantean configuraciones que favorecen la permeabilidad espacial, la diversidad tipológica y la compatibilidad entre usos, así como la articulación con el espacio público a través de la continuidad peatonal y la conexión barrial.

El proyecto se desarrolla mediante un proceso iterativo de diseño, evaluación y ajuste continuo, verificando la coherencia entre el problema planteado, los objetivos definidos y las decisiones proyectuales. En este sentido, la propuesta busca contribuir a la reactivación de la residencia y a la mejora de las condiciones de habitabilidad, priorizando la calidad del habitar desde una escala humana frente a modelos urbanos centrados en la maximización del valor inmobiliario.

CAPÍTULO 1. PROBLEMA Y PERTINENCIA

1.1 Definición del problema

1.1.1 La consolidación urbana y los desafíos de habitabilidad

Los barrios consolidados cumplen una función integral dentro de la estructura urbana, en la medida en que existe infraestructura, oficinas y servicios para la vida cotidiana. Sin embargo, la colocalización física no garantiza ni la población residente ni la estabilidad en la dinámica de un barrio. Estas transformaciones económicas y funcionales a menudo producen alteraciones en el uso del suelo que, aparentemente, definen tanto la habitabilidad como las posibilidades de que los habitantes permanezcan.

En ese sentido, la vivienda es un componente fundamental de la vida urbana: genera relaciones de proximidad, la apropiación del espacio público y mejores dinámicas comunitarias.

1.1.2 La Mariscal dentro de la estructura urbana de Quito

La Mariscal está ubicada en Quito, hacia la parte centro-norte, y es uno de los centros urbanos más grandes de Quito. Su ubicación estratégica, conectividad y proximidad a equipamientos educativos, culturales, comerciales y administrativos han consolidado al barrio como un importante punto de actividad urbana.

A pesar de estas condiciones favorables, el sector ha experimentado cambios significativos en su estructura funcional, modificando las dinámicas residenciales que históricamente caracterizaron al barrio.

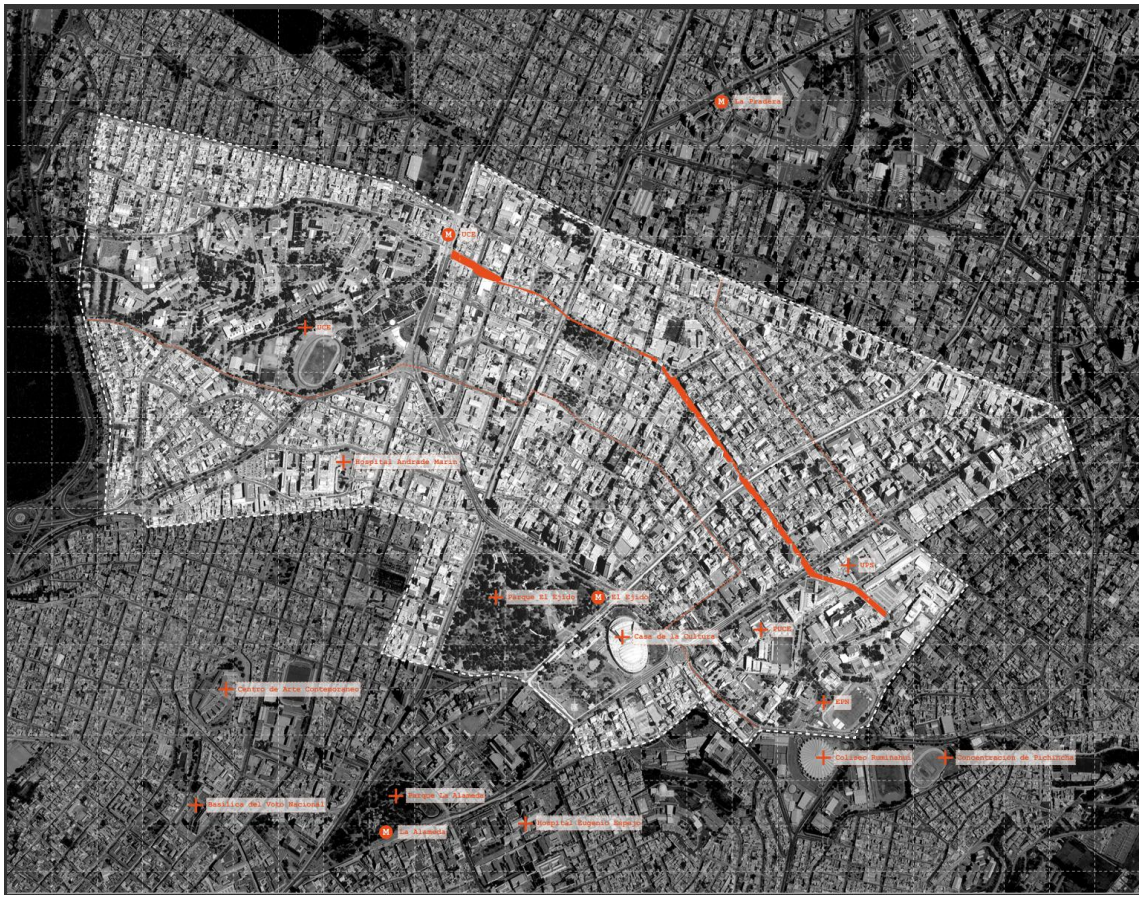


Figura 1: Ubicación del barrio La Mariscal, análisis grupal taller tesis (diciembre, 2025)

1.1.3 Transformaciones funcionales del barrio

La Mariscal ha estado ganando crecimiento comercial, turístico, administrativo y recreativo durante varias décadas. Así, este proceso ha consolidado aún más su estatus como un centro urbano, reflejando también, de manera lenta, una menor necesidad de vivienda.

En consecuencia, el barrio funciona ahora en gran medida con dinámicas de usuarios temporales, centradas en los horarios de trabajo, estudio o recreación. La situación dio lugar a un menor tiempo de permanencia para los habitantes y a menos soluciones de entrega día a día que, por lo general, amortiguaban la duración de la vida útil de su mercado local.



Figura 2: Análisis del eje de la Veintimilla, análisis grupal taller tesis (diciembre, 2025)

1.1.4 El despoblamiento como problemática urbana

La reimplantación de medidas más estrictas de COVID-19 para controlar la población residente fue,

incluso, uno de los problemas más inmediatos a los que se enfrenta La Mariscal. A pesar de que la zona mantiene altos niveles de actividad económica y un gran número diario de usuarios que se concentran allí, el nivel de residentes que viven allí de forma permanente ha ido disminuyendo de manera constante.

Esa situación socava la vitalidad urbana y el sentido de vecindario, al tiempo que reduce la apropiación del espacio público en el día a día. En consecuencia, el barrio pierde parte de las dinámicas sociales que permiten sostener la vida comunitaria y la identidad local.

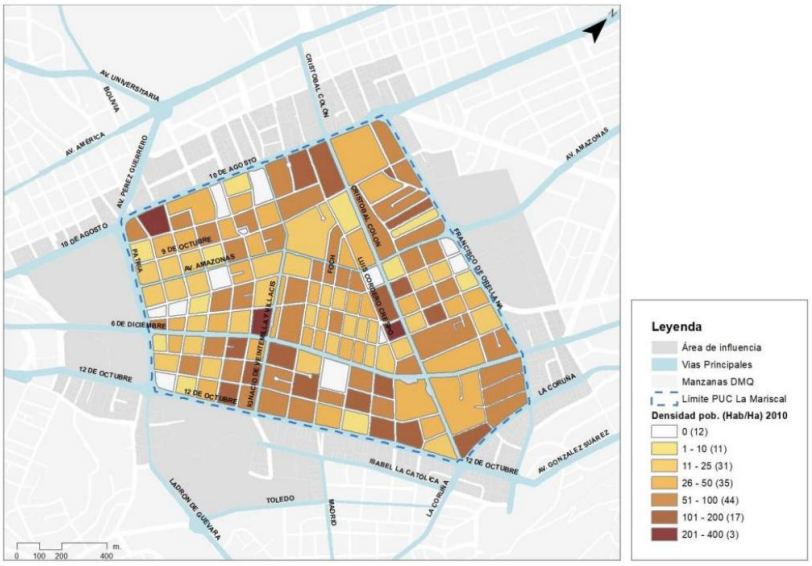


Figura 146 Densidad poblacional por manzana (Hab/Ha) - Censo 2010.

Nota. Información tomada del Censo Nacional de Población y Vivienda de Ecuador, 2010. Elaboración: STHV, 2022.

Figura 3: Densidad poblacional. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (La Mariscal, 2024)

1.1.5 Manifestaciones espaciales del problema

La disminución de la población que vive allí queda, asimismo, de nuevo reflejada en la existencia de un excedente de edificios vacíos, en los precios muy bajos de la ocupación del mercado inmobiliario y en los parques y espacios urbanos que parecen inactivos días tras día, así como en la planta baja muy poco activa y en la débil vinculación de algunos edificios existentes y el espacio público.

En estas circunstancias predomina el lugar de tránsito frente al lugar de estancia, lo que difícilmente puede marcar la relación de la gente y limita el encuentro entre las personas, limitando a su vez la calidad urbana del sector.



Figura 4: Registro fotográfico de las manifestaciones del problema. (Rodríguez A, 2025)

1.1.6 Delimitación y caracterización del área de estudio

El campo de estudio limita con la avenida Ignacio de Veintimilla, la avenida 6 de diciembre, la calle Juan León Mera y la calle Baquedano. Este perímetro refleja de manera evidente los problemas del barrio y, a su vez, ofrece condiciones favorables para reactivar sus poblaciones.

Su situación, accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos convence de que este se constituye en un espacio con potencial para reforzar la asociación entre vivienda, espacio público y vida cotidiana.

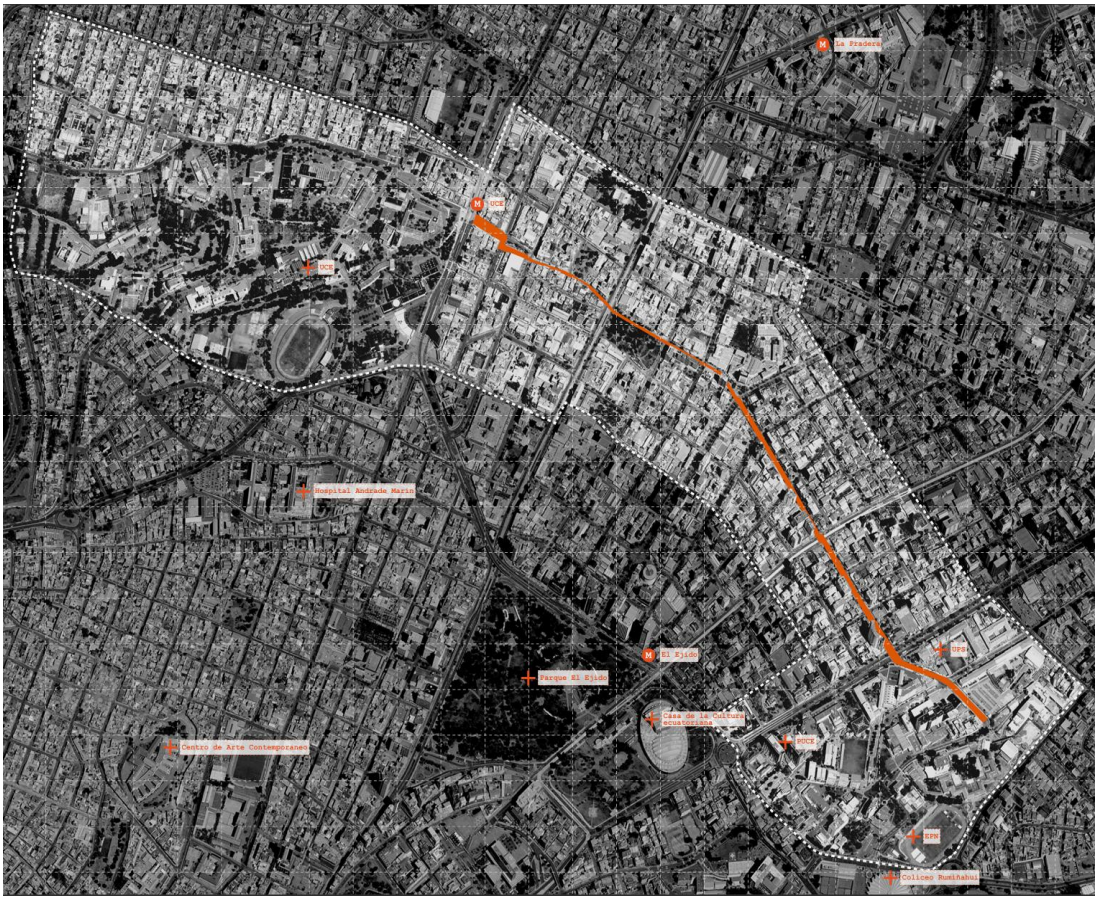


Figura 5: Delimitación del área de estudio Eje de la Veintimilla. análisis grupal taller tesis (diciembre, 2025)

1.1.7 Problema arquitectónico

La problemática que se presenta no se limitaba solo a una pérdida de habitantes, sino que también denota una escasa capacidad de adaptación del sistema urbano-arquitectónico ante las transformaciones contemporáneas de las maneras de habitar. La existencia de edificios infrautilizados y organizaciones espaciales rígidas contribuyen a que la incorporación de nuevas dinámicas habitacionales, así como la fuerza de la vecindad, se pierda. Esto es un evidente debilitamiento de la estructura vivienda-espacio público-sistema de proximidad que da soporte a la vida cotidiana.

1.2 Justificación

La investigación que hemos llevado a cabo surge de la necesidad de reflexionar acerca de la vivienda dentro de los procesos de transformación urbana que experimentan los barrios consolidados. En el caso de La Mariscal, el progresivo descenso de la población residente y la prevalencia de

actividades de carácter temporal han debilitado las dinámicas de la cotidianidad que habían dado forma a la identidad del sector. En este sentido, nos parece necesario indagar en determinadas estrategias arquitectónicas que contribuyan a fortalecer la permanencia de los habitantes y la vida de barrio.

La investigación propone la vivienda mejorable como una posible respuesta a tal necesidad, entendiendo la arquitectura como un elemento que puede y debe participar en la construcción de entornos más habitables, adaptables y sostenibles. Desde esta perspectiva, la justificación del proyecto se desarrolla en distintas escalas: teórica, urbana, arquitectónica y social.

1.2.1 La vivienda como soporte de la vida urbana

La vivienda se inserta dentro de lo que consideramos el sustrato de la ciudad, en la medida que, además de satisfacer una necesidad indiscutible en lo que atañe a la habitabilidad, hace posible la consolidación de las dinámicas sociales, económicas y culturales desde un tipo de existencia adecuada. La permanencia de los habitantes en la ciudad estimula la apropiación del espacio público, ahonda las relaciones de proximidad y enriquece el proceso de construcción de la identidad barrial.

En este sentido, las afirmaciones de Jane Jacobs (1961) indican que la vitalidad urbana depende, y mucho, del hecho de que haya personas que habiten y hagan uso de la ciudad cotidianamente. La presencia de los habitantes de forma constante hace que la ciudad esté siempre activa a las distintas horas del día, propiciando la seguridad, el encuentro social y la variedad de las prácticas urbanas. Desde esta perspectiva, la vivienda ya no es un programa arquitectónico sino una parte ineludible en la producción de entornos urbanamente activos y vivibles.

1.2.2 Nuevas formas de habitar y adaptabilidad residencial

Las maneras de habitar han variado notablemente en las últimas décadas. Las nuevas variaciones familiares y los nuevos modelos de trabajo, junto con la variedad de formas de vida, han determinado formas espaciales diferentes de las que idearon muchas de las tipologías de viviendas tradicionales. La presencia de esta realidad ha manifestado que determinados autores apunten la importancia de diseñar espacios que puedan adaptarse a procesos de cambio. Habraken, por ejemplo,

habla de una arquitectura abierta, un tipo de arquitectura que tiene como principio que la vivienda tenga que cambiar con el tiempo, de manera que la vivienda misma pueda modificarse poco a poco según las necesidades de cada uno de sus usuarios.

Esta afirmación me parece muy relevante en ciudades ya consolidadas en las existentes; la adaptabilidad puede ayudar a que la vida de las construcciones en esos lugares se prolongue durante un tiempo y evitar el hecho de que el proceso de obsolescencia funcional se lleve a cabo.

1.2.3 La vivienda perfectible como estrategia proyectual

En este sentido, la vivienda perfectible se introduce como una estrategia de la arquitectura capaz de cumplir con la incertidumbre de los cambios a futuro. La principal característica de la vivienda perfectible es su capacidad de adaptación, ya que permite que los espacios tengan la posibilidad de evolucionar con el tiempo en relación a las exigencias de sus habitantes sin tener que hacer importantes modificaciones constructivas.

Más que entender la vivienda perfectible como una solución habitacional cerrada, hay que verla como un sistema que es abierto y diverso, que permite poder dar forma a diferentes configuraciones a lo largo del tiempo.

1.2.4 Sistemas de proximidad y reactivación barrial

La recuperación de población residente incide directamente sobre los sistemas de proximidad que estructuran la vida cotidiana de la ciudad. La posibilidad de acceder a equipamientos, servicios, espacios públicos y actividades complementarias a partir de recorridos cortos favorece una ciudad más eficiente y vivible.

En sectores como La Mariscal, donde se agrupa una notable concentración de infraestructuras y actividades, la recuperación de la función residencial representa una ocasión de equilibrar el aprovechamiento de los recursos urbanos que existen. La vivienda se puede transformar, así, en un elemento articulador de las actividades cotidianas y del espacio urbano, colaborando así a la reactivación de dinámicas barriales que se encuentran en una situación de debilidad.

1.2.5 Importancia académica, social y territorial

Desde una perspectiva académica, la presente reflexión sobre las posibilidades de la arquitectura para intervenir en problemáticas urbanas relacionadas con la pérdida de población residente y la transformación de barrios consolidados. Además, proporciona la oportunidad de profundizar en el estudio de estrategias habitacionales flexibles y adaptables aplicadas a contextos urbanos consolidados y existentes.

Desde la perspectiva social, la presente propuesta desea contribuir a la construcción de unas condiciones más habitables que favorezcan la permanencia de población y el fortalecimiento de las relaciones comunitarias. Finalmente, y desde la dimensión territorial, la investigación promueve el aprovechamiento de infraestructuras en la ciudad que ya se encuentran consolidadas y evita procesos de expansión.

1.3.1 Pertinencia territorial

La elección del barrio La Mariscal es explicado en función de las condiciones específicas que presenta en el interior de la estructura urbana de la ciudad de Quito. Hay que considerar que su situación estratégica, su conectividad y su localización respecto a los equipamientos metropolitano lo han dispuesto como un barrio con un importante potencial para la consolidación de actividades residenciales.

Así, a diferencia de otros sectores periféricos que requieren grandes inversiones en infraestructuras y servicios, La Mariscal tiene, en cambio, una infraestructura urbana consolidada capaz de soportar una mayor carga en término de ocupación residencial, permitiendo que las estrategias de intervención se basen en la recuperación y optimización de los recursos existentes, favoreciendo un paradigma de desarrollo más eficiente y sostenible.

Finalmente, el área de estudio seleccionada también da un claro testimonio de las problemáticas detectadas a una escala barrial, convirtiéndose en un espacio especialmente idóneo para la investigación de soluciones arquitectónicas que permitan contribuir a la recuperación de la vida de barrio y a la permanencia de habitantes en el sector.

1.3.2 Pertinencia urbana

Desde la lectura urbana, el proyecto resulta pertinente por su capacidad para reforzar las relaciones entre vivienda, espacio público y actividades cotidianas, acercándose a equipamientos educativos, espacios culturales, servicios y sistemas de movilidad que favorecerán la producción de un paradigma residencial, asociado a la cercanía y accesibilidad. La reactivación de la vida urbana genera unos lazos sociales intermitentes pero ricos y de gran calidad, al tiempo que contribuye a proporcionar un entorno urbano deseado.

Además, intervenir en un sector central de la ciudad permite reducir la presión sobre los procesos de expansión urbana, aprovechando infraestructuras existentes y promoviendo una ocupación más eficiente del suelo urbano.

1.3.3 Pertinencia arquitectónica

La pertinencia arquitectónica de la propuesta reside en su deseo de encontrar nuevos caminos en respuesta a las transformaciones que las formas de habitar han experimentado en la actualidad. Las tipologías residenciales tradicionales se encuentran a menudo con problemas para adaptarse a los cambios familiares, sociales y laborales que son característicos de la vida contemporánea.

Frente a esta situación, el mismo proyecto considera la idea de vivienda perfectible como una herramienta que le permitirá adaptarse a los procesos de transformación progresiva en el tiempo, permitiendo que la arquitectura no sea comprendida como el objeto rígido y definitivo que efectivamente es, sino como instrumento flexible capaz de evolucionar conforme a los cambios que vayan reglando con aquellos que lo habitan.

A la vez, la propuesta abre el camino a las estrategias de reforzar la relación que estableciera el edificio con la ciudad creando espacios de transición, cumpliendo una serie de áreas comunes que buscaran la integración con el espacio público haciendo muestra de entornos urbanos más activos y dinámicos.

1.3.4 Pertinencia programática

La vivienda perfecta es el programa más adecuado para el diagnóstico que hemos elaborado, pues su aparición permite recuperar las entrañas de la permanencia de las que actualmente se

encuentran debilitadas dentro del barrio.

Pero tampoco la propuesta trata de la formalización y/o aparición de unidades residenciales convencionales. De esta manera, el proyecto viene a romper con esta idea de la vivienda como un objeto acabado y cerrado, sino que la entiende como un sistema abierto y flexible que puede ir evolucionando al ritmo que van cambiando las necesidades de sus habitantes.

Por otro lado, el proyecto quiere seguir profundizando en esta relación entre edificio y ciudad a través de los espacios de transición, de las zonas comunes y de las acciones de integración con el espacio público para que entre todos podamos construir un barrio más vivo y más dinámico.

1.3.5 Alcance del proyecto

Cabe indicar que el proyecto no se centra en una solución integral de los problemas urbanos existentes en La Mariscal, ya que aspectos como la regulación de usos del suelo, la gestión urbana o las políticas de vivienda requieren intervenciones institucionales que van más allá de una propuesta arquitectónica.

Sin embargo, el proyecto pretende, desde la arquitectura, realizar una aportación a partir de una estrategia residencial para contribuir al proceso de fortalecer la permanencia de habitantes, mejorar la relación vivienda-espacio público y promover procesos de reactivación urbana a escala local.

En este sentido, la propuesta se plantea como una intervención puntual que genere impactos en su entorno más cercano y aporte a la discusión del papel de la vivienda en los procesos de recuperación de barrios consolidados en la ciudad contemporánea.

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL CONTEXTO

2.1 Análisis del lugar

2.1.1 Localización y contexto territorial

El proyecto se sitúa en el barrio La Mariscal, centro-norte de Quito, dentro de una de las centralidades urbanas más importantes de la ciudad. Esta zona ha sido tradicionalmente el foco de actividades residenciales, comerciales, culturales y educativas, consolidándose como un punto de encuentro dentro de la dinámica urbana quiteña. Su estratégica ubicación le permite mantener una estrecha relación con importantes ejes de movilidad y con una amplia red de equipamientos metropolitanos.

El área intervenida se encuentra limitada por la avenida Ignacio de Veintimilla, la avenida 6 de diciembre, la calle Juan León Mera y la calle Baquedano. Esta condición le confiere un valor especial dentro del barrio, ya que está conectada con universidades, centros de salud, espacios públicos, comercio y sistemas de transporte masivo que generan una constante afluencia de usuarios.

No obstante, la convivencia con estos beneficios urbanos no ha resultado idílica para el establecimiento de la vida residencial. En las últimas décadas, La Mariscal ha venido viviendo un paulatino cambio en sus dinámicas urbanas, marcado por el incremento de las actividades económicas y los servicios, y la disminución de la presencia de habitantes en permanencia. Esta coyuntura ha hecho que buena parte del día a día de esta zona dependa de usuarios temporales que emplean el barrio como lugar de paso, trabajo o consumo.

En este sentido, el problema detectado no tiene que ver con la escasez de infraestructuras o equipamientos, sino con la desaparición de habitantes que sostengan la cotidianidad del barrio. Como recuerda Jacobs (1961), la presencia constante de vecinos es uno de los factores más importantes para garantizar la vida urbana y reforzar los procesos de apropiación del espacio público.

2.1.2 Condiciones ambientales

El clima de Quito es sin duda una de las mejores características para el desarrollo de actividades urbanas al aire libre. La ciudad goza de una temperatura bastante estable durante todo el año, lo que

permite aprovechar los espacios públicos a lo largo de gran parte del año, facilitando así los desplazamientos peatonales y el encuentro entre vecinos.

En el área de estudio, se combina una gran variedad de materiales: superficies construidas, pavimentadas y con vegetación. Sin embargo, el predominio de materiales impermeables hace que las condiciones ambientales no sean óptimas para que haya usuarios en ciertas zonas (especialmente en aquellas donde hay poca vegetación).

Los estudios realizados en el entorno más próximo han puesto de manifiesto que hay puntos, en la avenida Ignacio de Veintimilla, en los que la radiación solar es muy alta. Esto ocurre sobre todo en aquellas zonas donde la presencia de árboles no es suficiente para proporcionar sombra y confort térmico. Es, por lo tanto, una condición que afecta directamente a la experiencia de los peatones y que limita las posibilidades de poder permanecer en el espacio público.

Por tanto, el papel de la infraestructura verde en la propuesta arquitectónica es fundamental. No sólo debe considerarse como un elemento que aporte belleza, sino que además, puede ayudar a mejorar las condiciones microclimáticas, aumentar la biodiversidad urbana y generar espacios agradables en los que poder realizar nuestras actividades diarias con comodidad. Gehl (2010) afirma que la calidad del medio ambiente de los espacios urbanos determina nuestra capacidad para permanecer en ellos, interactuar con los demás y apropiarnos de ellos.

2.1.3 Permeabilidad y estructura verde

Durante el análisis del sector, uno de los aspectos que se identificaron fue la escasa cantidad de superficies permeables en el entorno próximo a la intervención. El proceso de consolidación del tejido urbano con el que nos encontramos, así como el predominio de superficies duras, han hecho que la capacidad de absorción natural del suelo disminuya y que la continuidad de los sistemas ecológicos urbanos se resienta.

En un contexto así, La Mariscal mantiene una relación muy estrecha con algunos de los espacios verdes de mayor escala urbana con los que cuenta la ciudad y que forman parte del parque El Ejido, el parque El Arbolito y el parque Julio Andrade. Estos espacios conforman una red ambiental que aporta valor ecológico y paisajístico al barrio.

El hecho de estar tan cerca de estas áreas verdes supone una oportunidad para poder fortalecer las conexiones ecológicas a nivel de barrio mediante acciones que incorporen vegetación, huertos urbanos, superficies permeables y espacios de transición con los que mejorar la calidad ambiental del entorno construido.

Complementariamente, si se entiende la infraestructura verde desde esta perspectiva, se deja de concebirla como un elemento más y se pasa a verla como una herramienta con la que poder contribuir a la habitabilidad de la ciudad y al refuerzo de la vida cotidiana.

2.2 Análisis del contexto construido

2.2.1 Accesibilidad y movilidad

La Mariscal cuenta con una de sus principales fortalezas en el hecho de ser un barrio altamente accesible. El barrio dispone de conexiones directas con diferentes puntos de la ciudad a través de sistemas de transporte público, corredores viales y redes peatonales que hacen que el traslado de residentes y visitantes sea eficiente.

En el entorno próximo al barrio encontramos estaciones de metro, paradas de Ecovía, rutas de transporte público y ciclovías que permiten desplazamientos eficaces a diferentes escalas. Esta es una base que convierte al barrio en un lugar estratégico dentro de la estructura urbana de Quito.

También, la cercanía entre vivienda, comercio, equipamientos y espacios públicos permite comprender al barrio desde los principios de la ciudad de los quince minutos, propuestos por Moreno (2020), quien sostiene que las actividades diarias deberían realizarse en distancias al alcance de la mano para que la ciudad sea más sostenible y habitable.

Pero a pesar de todas estas ventajas, mucho de los desplazamientos que se observan no son de residentes. El barrio se comporta como un gran nodo de tránsito de la ciudad, pero le cuesta generar

dinámicas de permanencia que se relacionen con la vida en el barrio.

2.2.2 Morfología urbana

La Mariscal se estructura en torno a una trama que combina edificios de diferentes épocas, diferentes escalas, y diversos usos y se ve consolidada por ella. La mayoría de las manzanas responden a un modelo de bloques cerrados con edificios que median entre sí y que están alineados con la calle, lo que da como resultado una fisonomía urbana continua y compacta.

Sin embargo, las manzanas en las que se ubica la propuesta tienen un punto de vista diferente dentro del barrio, ya que son manzanas con dos frentes y permiten establecer relaciones con otras calles del barrio. Es una característica que abre la puerta a generar nuevos trayectos peatonales y a reforzar la permeabilidad del barrio.

Por otra parte, el barrio no es uniforme en cuanto a la escala de los edificios. Por un lado la avenida Ignacio de Veintimilla es testigo de la presencia de edificios altos que vienen con la mano de la densificación del barrio que está teniendo lugar ahora. Y por otro la calle Baquedano es otra cosa, mantiene la escala de los edificios bajos, la de las casas que entornan el barrio, las casas unifamiliares que son viejas como la vida misma.

Y es que el barrio ha ido cambiando y de ahí que haya dos realidades morfológicas y que haya que pensar en cómo trabajar para poner en contacto a los dos barrios.

2.2.3 Usos del suelo y dinámicas de ocupación

El análisis funcional revela una gran mezcla de usos en el barrio. Comercio, oficinas, servicios, equipamientos educativos y actividades lúdicas comparten el mismo tejido urbano y generan una alta intensidad de uso durante gran parte del día.

La planta baja de muchos edificios acoge actividades comerciales que ayudan a activar las calles y a crear relaciones cotidianas entre los usuarios y el espacio público. Sin embargo, esta dinámica choca con la pérdida progresiva de espacios para la vivienda habitual.

Por lo tanto, gran parte de las actividades que ahora mismo hacen barrio dependen de usuarios

flotantes que no residen en el sector y que sólo vienen por motivos temporales. Esta situación ha hecho que las relaciones de vecindad se hayan roto y que haya menos presencia de gente viviendo el barrio las 24 horas.

Como dice Gehl (2010), la calidad de los espacios urbanos la marcan mucho las personas que los disfrutan asiduamente, porque son esas interacciones del día a día las que hacen que las ciudades sean más vivas y más seguras.

2.2.4 Estado del entorno construido

En el área de estudio hay edificios activos, otros que están más a pesar de su edad, algunos que ya están un poco cascados y espacios vacíos. Esta variedad nos cuenta que el barrio ha ido cambiando y transformándose, pero no lo ha hecho de manera uniforme por todas sus calles.

Hay edificios por los que todavía pasa mucha gente a comprar o a vivir, mientras que hay otros que empiezan a acumular polvo, con las paredes cayéndose a pedazos, ventanas rotas o con las persianas bajadas. Estas viviendas fantasmas o semivacías hacen que el barrio no sea un continuo y que haya zonas a las que da un poco de miedo asomarse.

Al mismo tiempo, nos encontramos con edificios que por lo que valen o por lo que fueron tienen cierto encanto y guardan parte de la historia del barrio, y que nos abren una ventana a poder rehabilitar y reutilizarlas en el futuro.

2.2.5 Potencialidades y conflictos

El trabajo de análisis efectuado permitirá, entre otras cosas, descubrir varios de los potenciales que pueden orientarse en la elaboración de una estrategia de reactivación urbana, como por ejemplo la centralidad del sector, su proximidad a sistemas de transporte, la presencia de equipamientos metropolitanos, la pluralidad de usos y la existencia de una estructura urbana consolidada capaz de soportar una mayor intensidad del uso residencial.

Por otro lado, se aprecian conflictos vinculados a la disminución de la población residente, la presencia de edificaciones infrautilizadas, el deterioro de determinados inmuebles, o la creciente

dependencia de los usuarios temporales para mantener la actividad urbana del barrio. A partir de estas condiciones se puede entender que el principal problema de La Mariscal no es una falta de infraestructura o de accesibilidad, sino a la pérdida progresiva de los pobladores permanentes y de las dinámicas cotidianas propias de la vida residencial. Así, la vivienda colectiva se presenta como una alternativa para recuperar procesos de permanencia, fortalecer las relaciones de proximidad y contribuir a la reactivación de la vida cotidiana del barrio.

La propuesta no se plantea añadir nuevas unidades residenciales sino recuperar los lazos entre pobladores, espacio público-ciudad, entendiendo la vivienda como un elemento capaz de articular nuevamente las dinámicas urbanas que históricamente dieron identidad a La Mariscal.

CAPÍTULO 3. USUARIO Y PROGRAMA

3.1 Definición del usuario

La propuesta de una nueva pieza arquitectónica nace como solución a una de las principales fallas que presenta La Mariscal: el progresivo descenso de la población residente y, por tanto, la pérdida de ese bagaje de rutinas sociales que les da sentido a lo que podríamos llamar la vida de barrio. Si bien el sector aún opera como una de las centralidades más activas de Quito entre sus usuarios, buena parte de ellos se mantiene con una relación de paso con dicha centralidad, siendo el barrio sobre todo el espacio que les da sentido a sus actos de trabajo, estudio, consumo o movimiento. En este sentido, la vivienda colectiva se plantea como una estrategia para la recuperación de la permanencia de los pobladores, así como para la reactivación de las relaciones entre vivienda, espacio público y comunidad. Se debe considerar que la propuesta no va dirigida a un solo perfil de usuario, sino que reconoce que las formas contemporáneas de habitar son cada vez más heterogéneas, fluidas y flexibles.

La propuesta se asienta en la lectura que defiende Habraken (1972) quienes entienden la vivienda como una estructura que es capaz de personificarse y no como una estructura que condicione una única forma de habitar. Con esta premisa, el proyecto incorpora diferentes tipos de usuarios que

comparten una característica como denominador: tienen la necesidad de habitar espacios que sean capaces de establecer respuestas a las diferentes etapas de la vida.

3.1.1 Habitante permanente

Los habitantes permanentes constituyen el grupo principal de usuarios del proyecto. En este sentido corresponden a personas, parejas, familias que pretenden ir estableciendo su residencia en La Mariscal y, posteriormente, realizar gran parte de sus actividades cotidianas.

Debido a la situación del proyecto, estos usuarios pueden acceder a servicios, equipamientos, espacios públicos, sistemas de movilidad sin necesidad de desplazarse mucho.

Esto promueve los vínculos con el barrio y fomenta la apropiación del espacio público. Los residentes, por tanto, son una pieza clave para la recuperación de la vida cotidiana, porque son ellos los responsables de las relaciones de vecindad, los que hacen uso del espacio común de manera repetida y los que ayudan a generar actividades en el sector en los tiempos que trascienden la actividad comercial o laboral.

3.1.2 Habitante temporal

El proyecto reconoce además que hay individuos que necesitan viviendas de corta o media duración. Estos incluyen alumnos de universidad, trabajadores desplazados por su trabajo y personas que desean instalarse temporalmente en la ciudad.

La proximidad del proyecto a universidades, instalaciones metropolitanas y los medios de transporte hace de La Mariscal un lugar atractivo para tales personas. En lugar de tratar esta característica como un inconveniente, la propuesta la aborda como una oportunidad para ofrecer una variedad de opciones de ocupación habitacional.

Del mismo modo, el concepto de vivienda se configura como un espacio transitivo que ofrece a los nuevos habitantes la oportunidad de conocer su barrio, formar conexiones con el entorno y, posteriormente, avanzar en un proceso de integración en ese sector.

3.1.3 Usuario barrial

También se incorporaron espacios para usuarios externos relacionados con las dinámicas diarias del barrio, además de los residentes.

Los comerciantes, los trabajadores, los estudiantes, los vecinos y los peatones se benefician de las actividades realizadas en planta baja, las plazas interiores y los equipamientos comunitarios presentados.

Su presencia fomenta la relación entre el conjunto de viviendas y el tejido urbano que ya integra el sector.

Incorporar estos usuarios implica crear un edificio no aislado sino un conjunto con continuo contacto entre los residentes y la comunidad que ha surgido en ese espacio.

Según Gehl (2010), las ciudades más habitables son aquellas donde las personas pueden quedarse por mucho tiempo en el espacio público y encontrar oportunidades de encuentro en su vida cotidiana.

3.1.4 Usuarios vinculados al cuidado

El proyecto tiene como característica que se incluyen programas para cuidar la comunidad mediante la preservación y restauración de estructuras ya existentes en la zona de intervención.

Desde una perspectiva, se conserva la Casa Kimirina Mujer, manteniendo áreas para atención comunitaria, asistencia social y fortalecimiento de redes de ayuda.

De otra forma, se conserva la Asociación de Personas Sin Vistas (APSV) reconociendo la relevancia de crear áreas accesibles e inclusivas adaptadas a las demandas de personas usuarias historicamente marginadas en muchos procesos urbanos. La persistencia de tales programas contribuye a extender el impacto social del proyecto y mantener una vinculación sólida con la población local existente.

3.1.5 Fichas de usuario

Para tener claro lo que requieren los diferentes grupos de usuarios se definen cuatro tipos de perfil:

Habitante permanente

- Permanencia prolongada.
- Uso cotidiano de la vivienda.

- Participación en actividades comunitarias.
- Necesidad de espacios flexibles para distintas etapas familiares.

Habitante temporal

- Permanencia de corta o mediana duración.
- Cercanía a transporte y equipamientos.
- Espacios adaptables.
- Relación progresiva con el barrio.

Usuario barrial

- Uso ocasional o frecuente de espacios públicos y equipamientos.
- Participación en actividades comerciales y comunitarias.
- Relación directa con la planta baja activa.

Usuario de cuidado

- Uso de servicios comunitarios especializados.
- Necesidad de espacios accesibles e inclusivos.
- Participación en redes de apoyo y acompañamiento.

3.2 Programa arquitectónico

La organización programática da respuesta a la integración de vivienda, equipamientos comunitarios, prácticas de cuidado y actividades urbanas en un mismo proyecto arquitectónico.

El proyecto no se perfila como un simple conjunto residencial, sino como un modelo capaz de articular diferentes escalas de intercambio, que van desde la vida doméstica a las propias formas de interacción colectivas del barrio.

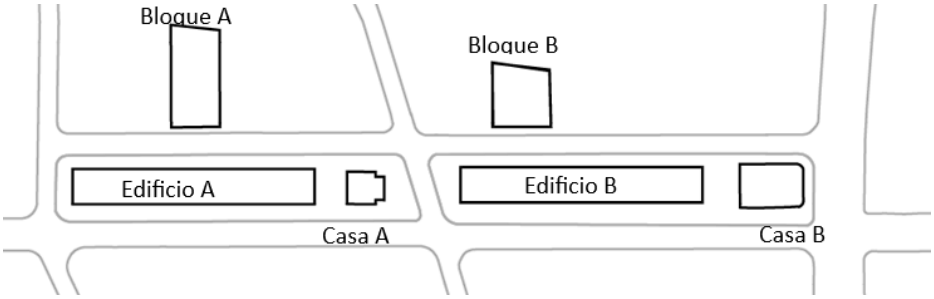


Figura 6: Organización general de los componentes arquitectónicos del proyecto. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025)

3.2.1 Organización general del conjunto

El proyecto se articula en base a seis elementos arquitectónicos que, en su conjunto, permiten incorporar vivienda, equipamientos comunitarios, espacios de cuidado y fórmulas de actividad urbana en un mismo proyecto. La intervención se articula en torno a dos edificios residenciales principales (Edificio A y Edificio B), dos bloques complementarios de equipamientos colectivos (Bloque A y Bloque B) y dos edificaciones existentes que son rehabilitadas e incorporadas al programa general (Casa A y Casa B).

Los edificios residenciales concentran la mayor parte de las unidades habitacionales y son la pieza a partir de la cual se desarrolla la estrategia de repoblamiento planteada para La Mariscal; los bloques complementarios, por su parte, acogen espacios de actividad comunitaria, recreación y encuentro, con el objetivo de extender las posibilidades de uso más allá de las viviendas.

Por último, las edificaciones patrimoniales rehabilitadas permiten incorporar programas asociados al cuidado comunitario y la inclusión social, complementando y fortaleciendo la relación entre la propuesta arquitectónica y las necesidades de los espacios existentes.

Esta organización responde a la voluntad de poner en marcha un sistema integrado, donde vivienda, equipamientos y espacio público puedan conseguir un uso complementario para ayudar a reactivar la vida cotidiana de La Mariscal.

3.2.2 Vivienda colectiva

La propuesta se centra principalmente en su uso con las tipologías de vivienda dispuestas en bloques a lo largo del sitio.

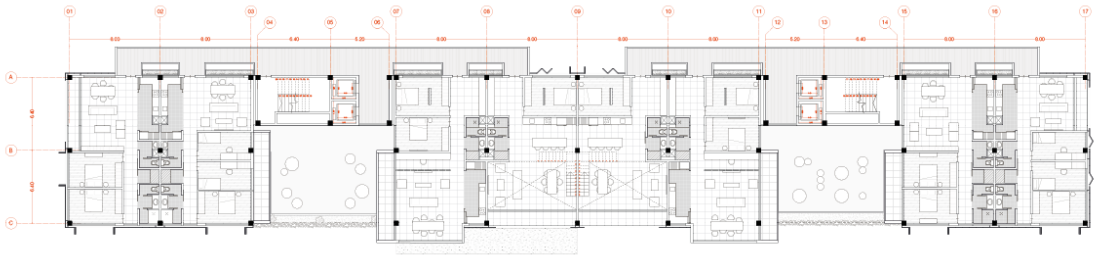
Esta diversidad de unidades también permite flexibilidad en la composición familiar y fomenta la presencia continua a medida que cambian con el tiempo las necesidades de los usuarios.

Este requisito pretende resistir la inflexibilidad típica de la mayoría de las viviendas contemporáneas y estimular patrones de habitabilidad más adaptables.

3.2.3 Vivienda modificable

Las viviendas modulares son uno de los componentes más importantes del proyecto.

Aquí, estas unidades se han concebido como contenedores para modificaciones interiores relacionadas con dormitorios, ampliaciones de áreas de trabajo o talleres domésticos y otras actividades de apoyo a la vida cotidiana.



Circulación hacia fachada

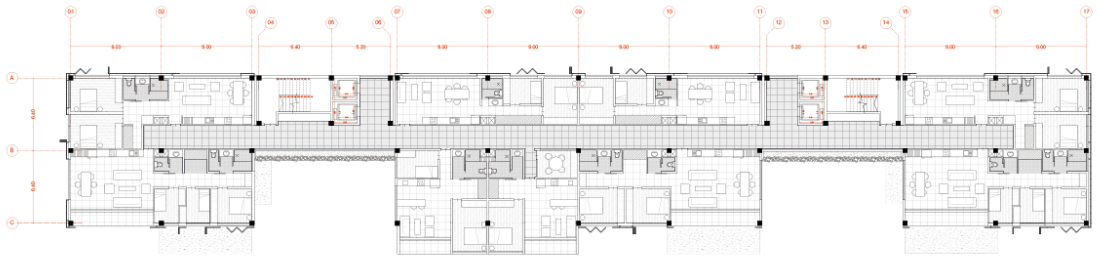


Figura 7: Comparación entre sistemas de circulación central y circulación hacia fachada en las tipologías de vivienda. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026)

Circulación central

Tener la libertad de ajustar el interior de una unidad permite que una vivienda crezca y evolucione con sus ocupantes a través de diferentes etapas de la vida, sin necesidad de salir de su complejo de apartamentos.

Visto así, la adaptabilidad vuelve a no limitarse a lo espacial y constituye un medio para reforzar la capacidad de los residentes en estos barrios de permanecer allí.

3.2.4 Vivienda fija

El proyecto también incluye viviendas con una configuración estable y un tamaño reducido. A pesar de su organización espacial, estas unidades deben cumplir algunos criterios de flexibilidad que permitan diversas formas de apropiación por parte de sus usuarios. Aportan a la diversidad residencial

y ayudan a mantener la diversidad social en el conjunto.

3.2.5 Comercio y planta baja activa

Planta baja especulativa diseñada como una extensión del espacio público dedicada a actividades comerciales que pueden reforzar el vínculo entre el proyecto y su condición urbana.

La circulación pasante permite atravesar el conjunto y conectar distintos frentes urbanos, generando rutas que incentivan la permanencia y la confluencia.

Así, el comercio no sólo se presenta como un auxiliar en la atención residencial, sino que adquiere relevancia para impulsar la dinámica diaria del barrio.

3.2.6 Equipamientos comunitarios

El proyecto introduce equipamientos que apoyan las actividades colectivas y de ocio del vecindario.

Entre ellos se encuentran:

- Salas comunales.
- Gimnasio.
- Coworking.
- Espacios de reunión.
- Talleres.
- Áreas recreativas.
- Espacios de estancia.

Estos programas favorecen la construcción de relaciones sociales y permiten ampliar las posibilidades de uso del conjunto más allá del ámbito doméstico.

3.2.7 Equipamientos como extensión del barrio

La de las decisiones fundamentales de planificación debe apreciar a los espacios comunitarios como una ampliación de la vida urbana.

Mientras que algunas áreas están destinadas principalmente a los habitantes del barrio, otras pueden ser utilizadas por toda la comunidad en función de su amplitud y accesibilidad.

Se hace patente sobre todo en los edificios con equipamientos más amplios y capaces de beneficiar tanto a los vecinos como al resto del pueblo.

Por lo tanto, esos programas complementarios dejar de desempeñar un papel exclusivo e individual para convertirse en recursos comunes con la capacidad de contribuir a la calidad de vida diaria

.3.2.8 Equipamientos de cuidado

La conservación de los edificios actuales facilita incluir programas destinados al cuidado comunitario y la inclusión social. La Casa Kimirina Mujer y la Asociación de Personas No Videntes sostienen el carácter social de la iniciativa y contribuyen a establecer redes de apoyo en el sector.

Estas elecciones se basan en una concepción de la arquitectura que considera que vivir no se limita a satisfacer necesidades físicas, sino que también refleja el bienestar, la inclusión y el apoyo comunitario.

3.3 Relaciones programáticas

La distribución espacial de la propuesta responde a una jerarquización que da cuenta de los distintos niveles de acceso y privacidad.

Los espacios públicos se encuentran fundamentalmente en la planta baja y se vinculan directamente con el comercio, las plazas interiores y las circulaciones pasantes que articula el proyecto con el barrio.

Los espacios semipúblicos corresponden a equipamientos del barrio, zonas de encuentro y programas comunes que fomentan la relación entre los residentes y los usuarios exteriores.

Finalmente, las viviendas corresponden con el nivel de privacidad más alto de todo el conjunto y vela por garantizar las condiciones de habitabilidad necesarias para sus usuarios. Las pasarelas, los patios interiores y los espacios comunes funcionan a la vez como pasajes que permiten la transición

entre estas diferentes escalas favoreciendo encuentros cotidianos y fortaleciendo las relaciones de comunidad.

Por este motivo, las relaciones programáticas no responden únicamente a criterios funcionales, sino que construyen dinámicas de convivencia que ayudan a la reactivación de la vida cotidiana en La Mariscal.

La articulación vivienda, comercio, equipamientos y espacios de cuidado permite que la propuesta deje de lado la condición de conjunto de vivienda para transformarse en una infraestructura urbana que ayude a la permanencia, el encuentro y la construcción de comunidad del barrio.

CAPÍTULO 4. INTENCIONES Y CONCEPTUALIZACIÓN

4.1 Intenciones arquitectónicas

La propuesta arquitectónica para el barrio La Mariscal nace como una respuesta a un problema que va más allá de la simple estructura del lugar. El área tiene una ubicación clave, cuenta con una buena variedad de instalaciones y es fácil de acceder dentro de Quito; no obstante, estas características no han logrado mantener a la gente viviendo aquí ni las actividades diarias que solían definir la zona. La caída constante en el número de residentes permanentes ha llevado a que la mayoría de la actividad urbana se base en visitantes temporales, creando un ambiente vibrante en ciertas horas, pero con escasa conexión a la vida diaria de los habitantes.

Ante este contexto, el enfoque del proyecto no se limita a ver la vivienda colectiva solo como un simple espacio para vivir, sino que la considera una herramienta esencial para revitalizar la ciudad, reestableciendo conexiones entre las personas, el espacio público y el entorno construido. En vez de enfocarse solo en la falta de viviendas, la propuesta tiene como objetivo revitalizar la presencia de residentes en el barrio y fomentar la creación de lazos comunitarios que reestabilicen la identidad de La Mariscal.

Esta idea se alinea con lo que decía Jane Jacobs en 1961, donde afirmaba que la energía de los barrios está íntimamente relacionada con la presencia constante de sus residentes y la variedad de actividades que mantienen el lugar en movimiento durante todo el día. Desde este punto de vista, la vivienda ya no es solo un componente aislado, sino que se transforma en un elemento clave para crear ciudades más vivas, seguras y donde la gente se sienta más unida.

El proyecto presenta tres orientaciones arquitectónicas que guían las decisiones de diseño concretas correspondientes con este enfoque. La primera es, por medio de la inclusión de una vivienda

colectiva adaptable, la reactivación de la vida cotidiana, capaz de responder a diferentes formas de habitar e incluso atraer población residente nuevamente al sector. La segunda es por medio de la inclusión de espacios intermedios, de equipamientos comunitarios y de recorridos la conexión entre vivienda y espacio público a partir de la que los hombres se encuentren en el barrio. Por último, la tercera es la inclusión del proyecto en las dinámicas del entorno de La Mariscal mediante la rehabilitación de edificaciones conservadas, la inclusión de programas de cuidado y del refuerzo de espacios públicos que puedan visualizarse más allá de los límites de la dotación residencial.

Estas intenciones son una visión de la arquitectura que entiende el habitar como un proceso colectivo y dinámico. Hacer viviendas no es el objetivo, sino una determinada infraestructura que permita el acompañamiento de las transformaciones del barrio, y la generación de nuevas oportunidades para la vida comunitaria, es decir, la arquitectura dejaría de ser únicamente el soporte de las actividades que un grupo de habitantes desarrolla y respondería a un medio para la construcción de la comunidad y de la vida urbana.

Pero además, la propuesta se hace eco de que las necesidades de vivienda hoy en día son cada vez más cambiantes y diversas. La composición de los hogares, las modalidades de trabajo, las fórmulas de convivencia y la cantidad de tiempo en la que se habita en la ciudad están muy modificadas en las últimas décadas. De este modo, proyectar vivienda es entender todos estos procesos, ofreciendo espacios que puedan adaptarse a ellos sin perder calidad espacial ni capacidad de permanencia. En consonancia con esta idea, Habraken (1972) sostiene que la vivienda debe plantearse como una estructura abierta que permita ser transformada, atendiendo a aquellas cuestiones más permanentes del resto de elementos resultantes de la modificación en función de las necesidades de sus usuarios. Esta reflexión se convierte en uno de los conceptos en los que se basa la propuesta y orienta a tomar decisiones que posteriormente desarrollaremos con las estrategias de la propuesta.

De la misma forma, el proyecto también implementa un aspecto urbano que traspasa el límite de la parcela. No se trata únicamente de resolver el interior del grupo de viviendas, sino de generar

relaciones de continuidad con el barrio, generando plantas bajas activas, recorridos peatonales, espacios comunitarios y equipamientos abiertos a la comunidad. Esta condición busca que el proyecto no funcione como un objeto aislado en La Mariscal, sino como un elemento que sea capaz de relacionarse con el tejido urbano que ya existe y en consecuencia de potenciar su dinámica cotidiana.

Tal como lo señala Gehl (2010), la calidad de la ciudad depende fundamentalmente de las oportunidades de permanecer, encontrarse e interactuar. Desde esta perspectiva, la arquitectura asume un rol activo en la construcción de espacios que promuevan las relaciones sociales y que potencien la utilización del espacio público, de modo que la propuesta entiende que la reactivación del barrio no depende únicamente de lograr una determinada densidad en el área residencial, sino de la capacidad del proyecto para producir situaciones de vida cotidiana que puedan realizarse de forma continua.

En definitiva, las intenciones constructivas del proyecto trazan su camino para solventar un problema de ocupación habitacional, pero también para crear una nueva manera de habitar La Mariscal, donde dicha vivienda colectiva se convierte en vehículo para la regeneración urbana, y donde las zonas comunes, los espacios de encuentro y/o los programas de cuidado del bien común funcionan como agentes que consiguen el funcionamiento de la vida en común y como agentes que logran una interacción más intensiva entre la arquitectura y la ciudad.

4.2 Concepto arquitectónico

El concepto arquitectónico de la propuesta se desprende de asumir que la disminución de habitantes de forma permanente de La Mariscal no solo representa una disminución del número de habitantes, sino que representa también una disminución de las relaciones cotidianas, que han contribuido a la construcción de la identidad del propio barrio. En este sentido, la vivienda deja de ser entendida como un objeto aislado con la única función de bienestar habitacional, y pasa a ser entendida como una infraestructura capaz de poner en pie la vida cotidiana y de contribuir a la reconstrucción del tejido social.

A partir de este punto de partida, el proyecto comienza a desarrollar un modelo que asimile la

noción de la vivienda colectiva como infraestructura de la vida cotidiana, puesto que habitar es algo más que una ocupación física. Habitar implica relacionarse con el entorno, identificar el espacio público como un vértice de la vivienda y asumir las rutinas de ocupación social de ese entorno en tanto que habitar, en su uso más amplio, posibilita la construcción de comunidad. Así pues, el proyecto se orienta a transformar una forma de habitar que no esté circunscrita a la vivienda en el interior de cada una de las unidades, sino que, al mismo tiempo, los espacios intermedios, las circulaciones, las plazas, los equipamientos colectivos o las zonas de juego tengan igual relevancia dentro de esa forma de habitar.

Se puede encontrar correspondencia con el pensamiento de Christian Norberg-Schulz (1980), cuando sostiene que la arquitectura deja de ser un puro objeto cuando puede ofrecer lugares a las personas para desarrollar el sentido cotidiano de la vida y propiciar una relación con el entorno significativo. En esta perspectiva, el proyecto no sólo busca una respuesta a una función, sino que pretende establecer un lugar que favorezca la permanencia mutua, el encuentro y la apropiación.

El planteo parte también de la premisa de que los modos de habitar sí que han cambiado de forma significante durante las últimas décadas. Las formas familiares son cada vez más variadas, el tiempo de permanencia en una vivienda cambia continuamente, las actividades del hogar incorporan nuevas formas de trabajo, estudio o diversión. A esta situación, la propuesta plantea que la vivienda debe ser capaz de ir cambiando con la propia vida de las personas evitando construcciones rígidas que las fijen a necesidades específicas.

La flexibilidad no es el propio concepto del proyecto, sino una consecuencia del mismo. La adaptabilidad se presenta como un recurso que permite dar forma a la idea de una vivienda dispuesta a acompañar distintos momentos de la vida sin perder la calidad espacial en el propio proceso ni tampoco la capacidad de perdurar. La arquitectura se entiende como un sistema abierto dispuesto al cambio progresivo donde cada habitante es capaz de construir una forma de relación particular con su vivienda

sin que ello suponga un cambio en la consonancia general del todo como propone Habraken (1972).

Paralelamente, el proyecto plantea una nueva forma de concebir la frontera entre lo público y lo privado. En la vivienda colectiva tradicionalmente hay unas fronteras definidas entre vivienda privada y espacios públicos, donde los espacios de relaciones quedan limitados a unas circulaciones fuertemente funcionalistas. El proyecto, en contrapartida, añade una sucesión de espacios intermedios que operan como espacios de transición en la relación vivienda-ciudad. Las pasarelas, los balcones, patios y las zonas comunes dejan de ser sólo elementos de circulación, para convertirse en espacios donde es posible que emerjan las interacciones cotidianas.

Esta condición se corresponde a la voluntad de recuperar aquellas dinámicas de barrio que históricamente caracterizaron a La Mariscal, donde la cotidianeidad doméstica se extendía hacia las calles, patios y espacios de relación. Tal y como indican Gehl (2010), los espacios urbanos de calidad no están especialmente determinados por su forma física, sino por las características que puedan desplegar y favorecer así relaciones cotidianas y oportunidades de encuentro entre gentes.

Otra de las cuestiones primordiales del concepto es concebir el proyecto como una intervención que trascienda los límites del terreno. La arquitectura no se entiende como un objeto que se erige de forma autónoma, sino como un elemento capaz de integrarse en el tejido urbano existente y de potenciar las relaciones con el barrio. Por ello, la propuesta respeta construcciones de valor social, otorga un lugar a equipamientos comunitarios, respeta programas de cuidado ya consolidados y propone recorridos peatonales que articulan los frentes urbanos, de modo que exista una continuidad entre el interior del conjunto construido y el espacio público.

Esta integración permite que la vivienda colectiva despliegue al mismo tiempo la condición de infraestructura residencial y de soporte de actividades colectivas; se opta por desplazar una parte de las actividades cotidianas desde el interior de las unidades de vivienda a espacios compartidos que fomentan una utilización más racional de los recursos y unas relaciones de convivencia más robustas. Y así, acciones tan elementales como trabajar, reunirse, practicar el deporte o participar en actividades

comunitarias se mueven desde la experiencia del hacer algo en soledad, para pasar a formar parte de la experiencia colectiva del habitar.

Por lo tanto, desde una perspectiva urbana, esta estrategia también ayuda de esta manera, a construir una ciudad de proximidad donde las necesidades diarias se pueden resolver con una sola "porción" del entorno. Carlos Moreno (2020) dice que la calidad de vida en las ciudades actuales depende, en parte, de la capacidad de aproximar la vivienda con los servicios, los equipamientos y el espacio público. Siguiendo esta línea, el proyecto propone un modelo de vivienda que reduce la movilidad de forma larga y está enfocado en constituir los hábitos cotidianos, y el propio barrio. La arquitectura no solamente debe ser entendida como la forma, sino que define, también, una forma de pensar el habitar como un proceso dinámico, colectivo y flexible. La vivienda, el espacio intermedio, el equipamiento y el espacio público conforman un mismo sistema que intenta reconstruir las relaciones de proximidad que se han perdido en La Mariscal.

De esta manera la arquitectura no solamente tiene en cuenta criterios o medidas funcionales, sino que deja de serlo para ser un instrumento capaz de rescatar la vida cotidiana y contribuir en el proceso de regeneración urbana del barrio.

4.3 Ideas rectoras

Las intenciones arquitectónicas así como el esquema proyectual que se genera con el proyecto, devienen un conjunto de ideas rectoras que guían las decisiones espaciales, funcionales y urbanas de la propuesta. Estas ideas no deben entenderse como elementos aislados, sino como principios en relación entre sí que permiten traducir la idea de vivienda colectiva como infraestructura asociada a la vida cotidiana en la propuesta arquitectónica, que resulta coherente con las necesidades del barrio de La Mariscal. Cada una de ellas da respuesta a las problemáticas abordadas en el análisis urbano y constituye un criterio de referencia permanente en el desarrollo del proyecto, desde la implantación general hasta la formulación del espacio de las unidades de vivienda.

4.3.1 Reactivar la vida cotidiana mediante la permanencia

La primera idea rectora es recuperar la permanencia del habitante como condición necesaria para reactivar la vida cotidiana en el barrio. La propuesta no tiende únicamente a incrementar la densidad de vivienda, sino que responde a la necesidad de conseguir una permanencia en el barrio de personas y/o colectivos que desarrollen cotidianamente su actividad, fortaleciendo las relaciones de vecindad de una ocupación permanente del espacio urbano.

Desde esta perspectiva, la vivienda colectiva no solo responde a una necesidad habitacional, sino que constituye un mecanismo capaz de recuperar dinámicas sociales que se están perdiendo debido al predominio de las de carácter comercial o de servicios.

Como explica Jacobs (1961), la diversidad de usos, la permanencia de la población residente y las propias relaciones sociales son algunos de los elementos que contribuyen al mantenimiento de barrios dinámicos y seguros, siendo la vida cotidiana de las personas una condición que permite a la población apropiarse del espacio urbano.

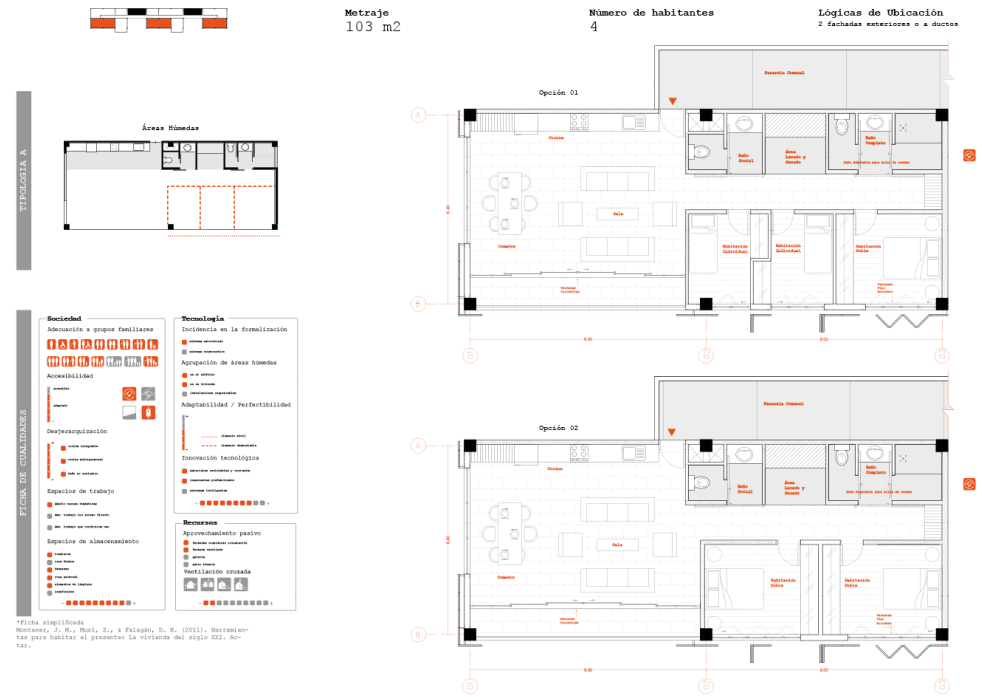
4.3.2 Habitar desde la adaptabilidad

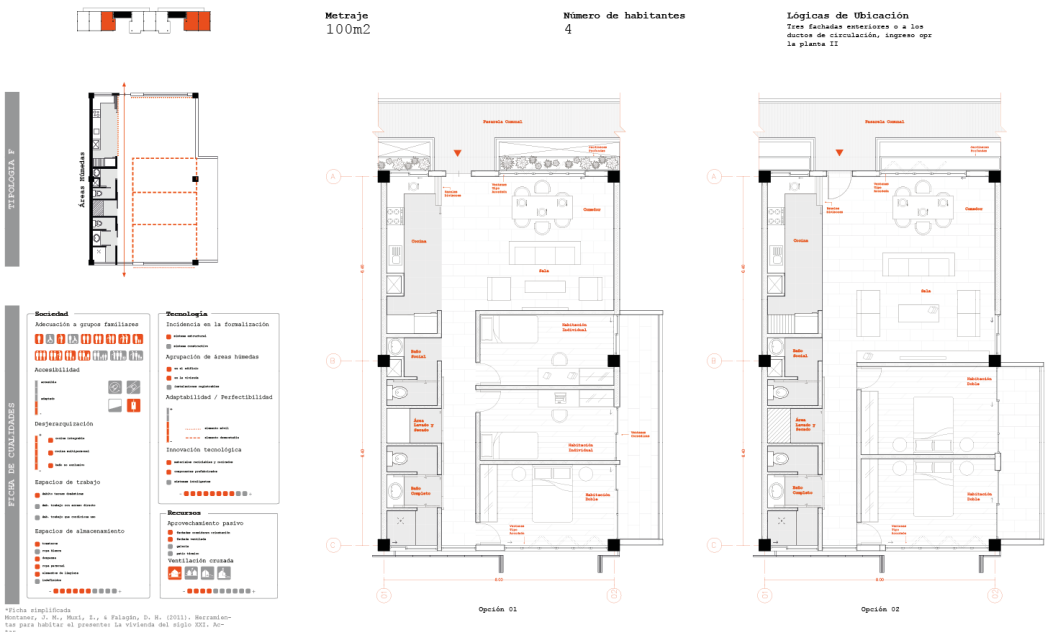
La segunda idea rectora entiende que las maneras actuales de habitar se van modificando y que la vivienda ha de dar cuenta de esta condición por medio de espacios que sean capaces de transformarse también con el tiempo.

En lugar de plantear tipologías cerradas, el proyecto propone viviendas que aceptan distintos tipos de configuraciones interiores que tienen la posibilidad de evolucionar en el tiempo de acuerdo con las necesidades funcionales de sus habitantes. Aquélla favorece configurar un entorno que incentive la permanencia en el conjunto residencial y permite que la vivienda no pierda su significado a medida que cambian las estructuras familiares, los modos de trabajo, o las formas de convivencia.

La adaptabilidad no es solo una estrategia funcional, sino una forma de entender la arquitectura como un sistema abierto que acompaña a los procesos de transformación que forman parte de la vida

cotidiana, de acuerdo con una apreciación bastante próxima a la propuesta de Habraken (1972).





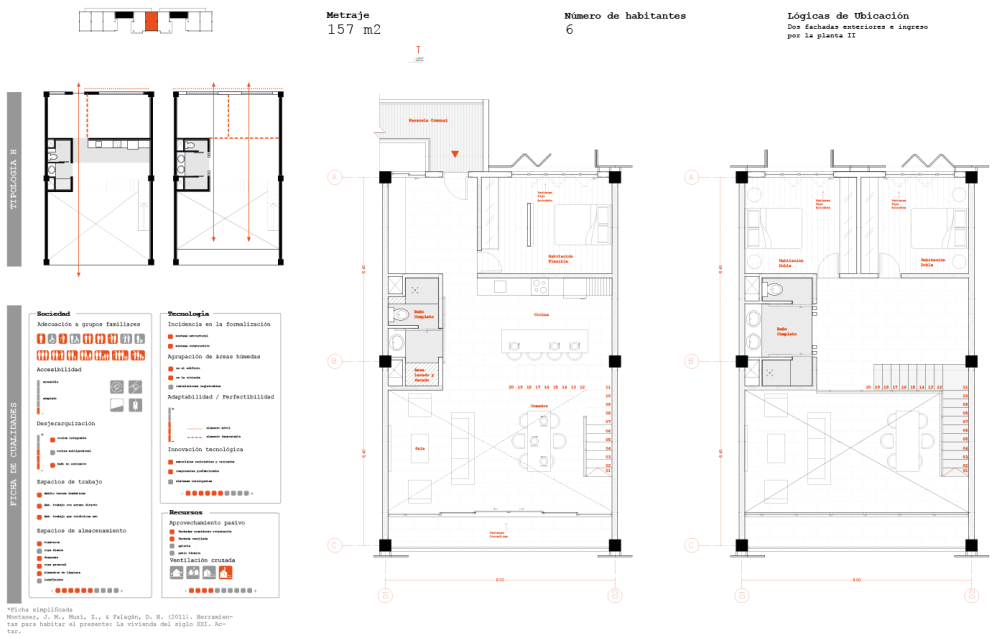


Figura 8: Comparación del grado de adaptabilidad entre las diferentes tipologías habitacionales. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026)

4.3.3 Construir comunidad mediante espacios intermedios

Una de las decisiones más importantes que se le otorga en lo conceptual al proyecto es el protagonismo que se le da a esos espacios intermedios que unen la vivienda con el espacio público.

Las pasarelas, los patios, los corredores, los lugares comunes, no se entienden exclusivamente como medios de comunicación, sino como espacios donde puede generarse la interrelación, básicamente, la interacción cotidiana. espacios que generan el encuentro y fortalecen las relaciones de vecindad, así como les otorgan mayores capacidades de apropiación del edificio.

Como dice Gehl (2010), la calidad del espacio urbano está por tanto en función de la capacidad que tiene para generar encuentros entre las personas y generar situaciones y oportunidades de permanencia más allá del tránsito.

4.3.4 Integrar el proyecto al tejido urbano existente

El diseño no pretende configurarse como un elemento aislado en el propio ámbito de La Mariscal, sino que plantea una relación de continuidad a partir del barrio mediante plantas bajas activas, itinerarios peatonales y equipamientos abiertos a la ciudadanía.

Esta opción intenta también reforzar el diálogo entre las personas que habitan en el conjunto con los usuarios del sector, fomentando un apropiamiento conjunto de determinados lugares e impulsando la integración de nuevas dinámicas residenciales junto a actividades ya establecidas.

La arquitectura viene incluso a ser considerada así como pieza que completa y robustece el tejido urbano, evitando, de este modo, la generación de barreras físicas y/o sociales entre el proyecto y su particular entorno.

4.3.5 Conservar para regenerar

Otra idea rectora es reconocer el valor social y urbano de las edificaciones existentes en el área de intervención.

En lugar de realizar una puesta al día y de una sustitución total de las construcciones existentes, el proyecto opta por incorporar aquellas que, para el distrito, desempeñan un papel social importante en el ámbito institucional y de la cultura popular, la Casa Kimirina Mujer y la Asociación de Personas No Videntes. De este modo se preservan actividades asociadas al cuidado, a la inclusión y al acompañamiento social, facilitando al robustecimiento de la identidad del lugar y el favorecimiento de procesos comunitarios ya consolidados.

La rehabilitación de estos edificios demuestra que la regeneración urbana no depende solamente de la construcción de edificios nuevos, sino también de la habilidad para reconocer y poner en valor los propios recursos.

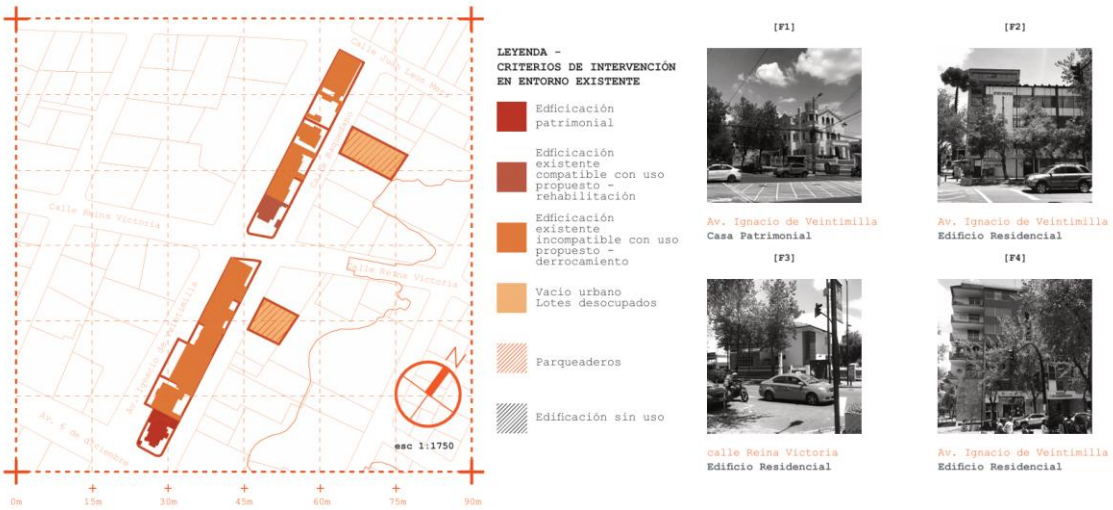


Figura 9: Criterio de reutilización de construcciones actuales. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025)

4.3.6 Gradiente entre lo público y lo privado

La organización espacial del conjunto responde a un gradiente entre espacios públicos, semipúblicos y privados.

Este gradiente permite que el usuario perciba diferentes grados de apropiación y de privacidad a medida que recorre el proyecto, facilitando un encuentro entre la apertura hacia el barrio y la privacidad que requiere el ámbito doméstico.

La estrategia de introducir espacios de transición evita los cambios abruptos entre la ciudad y la vivienda y refuerza la impresión de continuidad espacial, al mismo tiempo que invita a una relación más natural entre ambas escalas.



Figura 10: Corte arquitectónico, relación entre áreas comunales y edificios de vivienda. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026)

4.3.7 La vivienda como parte de un sistema urbano

Finalmente, el proyecto entiende que la vivienda no es un elemento autónomo, sino uno más dentro de un sistema urbano más amplio donde entran en juego equipamientos, comercio, espacio público, infraestructura verde y programas comunitarios.

Esta consideración permite que el conjunto residencial funcione al tiempo como lugar para habitar y como infraestructura que alimenta la vida cotidiana del barrio. Las actividades desarrolladas en los bloques comunitarios, los espacios compartidos, los encuentros necesarios enriquecen la experiencia vital y consolidan un entorno más diverso, inclusivo y dinámico.

De este modo, las ideas fundamentales se articulan en una única voluntad: la elaboración de un proyecto en el que la arquitectura no sólo actúe como la solución a un programa funcional, sino que vaya más allá y sea un mecanismo de fortalecimiento de las relaciones que establecen entre sí las personas y el lugar que habitan

4.4 Materialización espacial del concepto

El concepto arquitectónico que se ha desarrollado para la propuesta no queda como una voluntad abstracta e indeterminada, sino que orienta directamente la configuración espacial del proyecto. Cada una de las decisiones que se consideran como la de configuración de la implantación, la organización funcional, el de la volumetría, las relaciones con los diferentes componentes arquitectónicos son otra vez respuesta a la voluntad de recuperar la vida cotidiana a partir de la vivienda colectiva y espacios capaces de fortalecer los vínculos entre los habitantes y el barrio.

Entiende, por tanto, la arquitectura como un sistema conjunto; la vivienda, el espacio comunitario y el espacio público no funcionan de manera disociada, sino como complementos idóneos que promueven una experiencia cotidiana de la proximidad, el intercambio, la permanencia.

La materialización del concepto es el reconocimiento de que la regeneración urbana no depende únicamente de la incorporación de nuevas edificaciones, sino de la habilidad del proyecto para establecer relaciones importantes con el contexto construido.

Así, la implantación se fundamenta en las preexistencias de valor social, incorpora los programas comunitarios ya existentes y distribuye los nuevos edificios de una forma que articula las dinámicas urbanas que ya permanecen en La Mariscal.

De esta forma, el proyecto podrá convertirse en una progresión del barrio y no en un artefacto aislado, potenciando las relaciones peatonales y propiciando la apropiación de los espacios colectivos por parte de los residentes y de los usuarios externos.

4.4.1 El vacío como espacio de encuentro

Una de las principales operaciones proyectuales consiste en dar protagonismo al vacío urbano como elemento organizador del conjunto.

La propuesta entiende el vacío, frente a otros modelos de viviendas en los que los espacios libres son nunca más que áreas residuales de los edificios, como un espacio activo que organiza las relaciones entre los distintos bloques y propicia la construcción de comunidad.

Las plazas de interior, los patios o los espacios libres permiten la circulación cotidiana como

actividad complementaria a las actividades de permanencia, recreación o encuentro, dando lugar a lugares en los que las interacciones sociales pueden desarrollarse de un modo espontáneo.

El vacío deja de ser la ausencia de arquitectura para convertirse en el principal soporte de la vida colectiva, articulando las diferentes piezas del proyecto y propiciando la relación vivienda-espacio público.



Figura 11: Organización del conjunto a partir de vacíos comunitarios que articulan las diferentes piezas arquitectónicas. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026)

4.4.2 Las pasarelas como espacios de convivencia

Las circulaciones, en el marco del proyecto, cumple un papel que las supera desde su función habitual de una tipología de espacios a otra, puesto que las pasarelas, las cuales se plantean en el proyecto como lugares de permanencia, observación e interacción cotidiana, son capaces de fortalecer las relaciones entre los vecinos y de multiplicar las posibilidades de encuentro dentro del mismo.

Esta decisión se relaciona con la voluntad de recuperar formas de convivencia típicas de los barrios tradicionales donde los recorridos cotidianos eran capaces de crear oportunidades de reconocimiento entre sus habitantes.

Las pasarelas funcionan, así, como espacios limítrofes que vinculan la esfera privada de la vivienda con la dimensión colectiva del proyecto, pero facilitando un pase gradual entre ambas.

Su utilización también les permite enriquecer la experiencia espacial a través de recorridos abiertos, de relaciones visuales hacia los patios interiores o de la interacción con el paisaje urbano.

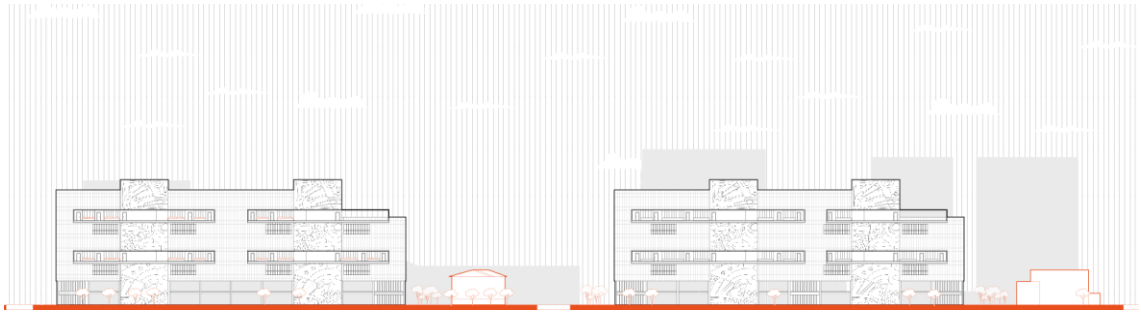


Figura 12: Las pasarelas como espacios intermedios que fortalecen las relaciones comunitarias. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2026)

4.4.3 La planta baja como extensión de la ciudad

Una de las decisiones clave consiste en leer la planta baja como un espacio de transición entre el conjunto residencial y el tejido urbano existente.

En lugar de limitar la relación entre el proyecto y el barrio, la propuesta incorpora actividades comerciales, equipamientos comunitarios y recorridos peatonales para facilitar una apropiación común de dicho nivel.

Esta condición propicia la continuidad del espacio público y el fortalecimiento del vínculo entre los nuevos habitantes y la comunidad ya existente en La Mariscal.

La apertura de la planta baja también incide en la mejora de la seguridad urbana mediante una ocupación realizada por los usuarios, así como mediante la practicabilidad de la diversidad de actividades que tienen lugar en diferentes momentos del día, condición que destaca Jacobs (1961) como uno de los aspectos clave en la vitalidad de los barrios.

4.4.4 Los equipamientos como infraestructura de cuidado

El mantenimiento de las edificaciones que acogen programas sociales es uno de los decisiones más representativos del proyecto.

El mantenimiento de Casa Kimirina Mujer y de la Asociación de Personas No Videntes es el resultado de la intención de reconocer el valor comunitario de esas instituciones y potenciar su papel dentro del barrio.

La integración de estas con las nuevas edificaciones permite construir una red de equipamientos

donde la vivienda, el cuidado y los servicios comunitarios se complementan.

Esta estrategia permite ampliar el marco social del proyecto y, al mismo tiempo, poner de manifiesto que la regeneración urbana no es sólo obra de las nuevas edificaciones sino también de aquellas capacidades de poder reforzar esas dinámicas comunitarias que ya forman parte de la identidad del lugar.

4.4.5 Una arquitectura preparada para transformarse

Finalmente, la organización espacial del proyecto tiene por objeto una lógica abierta, en la que los procesos de transformación son totalmente asumibles.

La organización modular de las viviendas, la flexibilidad de las tipologías, la posibilidad de modificar determinados espacios interiores permiten que la propuesta evolucione a medida que lo hacen las necesidades de sus habitantes sin que ello suponga una pérdida de la coherencia general de la propuesta.

Tal y como indica Habraken (1972), la arquitectura adquiere una mayor capacidad de permanencia cuando permite a las personas que habitan un espacio participar activamente en la transformación de éste, de manera que el habitar es considerado como un proceso en constante metamorfosis.

CAPÍTULO 5. ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Los principios que rigen la propuesta fueron establecidos a partir de las intenciones arquitectónicas y concepto formulados en el capítulo anterior, pero para que estas propuestas pasen de ser meras intenciones teóricas a decisiones de proyecto hay que definirlas en términos de la puesta en marcha, de la estructura funcional, del diseño formal y de los sistemas de construcción del proyecto.

De este modo, las estrategias proyectuales sirven de enlace entre la reflexión arquitectónica y su ejecución en el espacio. Cada resolución abarca una problemática diagnosticada anticipadamente y tiene como objetivo elaborar un modelo de vivienda colectiva que tenga la capacidad de adaptarse a las condiciones urbanas, sociales y físicas de La Mariscal. La propuesta no entiende la arquitectura como un objeto apartado del contexto sino como un sistema que une el espacio público, la vivienda, los equipamientos y la comunidad mediante una serie de operaciones proyectuales coherentes entre sí.

Las estrategias que se presentan a continuación describen cómo el concepto de vivienda colectiva como infraestructura para la vida cotidiana puede ser fundamentador de las decisiones sobre la instalación del conjunto, la estructuración del programa, la configuración volumétrica, la adaptabilidad de las tipologías, la expresión tectónica y la elección de materiales.

5.1 Estrategia de implantación

La implementación es uno de los primeros pasos del proceso de diseño ya que determina cómo se relaciona la nueva arquitectura con el tejido urbano existente. La propuesta, en lugar de ocupar el terreno por completo con un volumen continuo, distribuye las edificaciones a partir de una composición que respeta las construcciones existentes, mantiene aquellas que poseen un valor social y articula espacios abiertos que mejoran la relación del proyecto con la zona vecinal.

Esta estrategia se deriva directamente de la idea elaborada en el capítulo anterior, que entiende que la regeneración urbana no solo depende del aumento de la densidad, sino también de la capacidad de crear espacios que aporten para el encuentro cotidiano y la convivencia. Así, pues, la implementación busca mantener la continuidad con el diseño urbano de La Mariscal y evitar las tipologías de edificaciones cerradas que limitan la relación del complejo de vivienda colectiva con su

entorno inmediato.

La disposición de las edificaciones permite la habilitación de espacios vacíos internos que asumen el rol de patios, plazas y zonas de estancia, por lo que pasan a ser los elementos fundamentales para la coordinación de las actividades a nivel comunitario. Los espacios vacíos hacen que circule naturalmente el aire, logran hacer entrar la luz a las viviendas y les producen enlaces visuales continuos entre los diferentes bloques del proyecto.

Finalmente, la propuesta "conserva" las construcciones para programas comunitarios, al disolverlas como parte del mismo elemento estructural. Así, se preserva la continuidad de algunas actividades previamente establecidas en el sector y se evita que la propuesta implique la eliminación de espacios de enorme valor social para la comunidad local.

Este planteamiento conduce a que la propuesta funcione de una manera urbana como una extensión del vecindario y no como un conjunto aislado. Las conexiones peatonales atraviesan la intervención, se conectan con los distintos frentes urbanos y posibilitan que los recorridos diarios incorporen los nuevos espacios públicos propuestos. Según Gehl (2010), favorecer la vida urbana y que las personas se queden en los espacios vacíos es un hecho que depende de que estos sean de una calidad suficiente y que las redes de circulación peatonales sean continuas.

Por lo tanto, la realización está motivada no solo por la ocupación del suelo, sino también por la voluntad de preparar un sistema del espacio que consiga enlazar vivienda, comunidad y ciudad mediante una forma abierta, permeada y flexible a la dinámica ambiental.

5.2 Estrategia programática

La necesidad de acoplar las diversas actividades cotidianos en un único sistema residencial que sostenga de forma equilibrada la relación entre vivienda, los espacios de uso público, los espacios de cuidado y los equipamientos comunitarios, justifica una determinada organización del programa arquitectónico.

La intervención asigna determinados programas a distintos elementos del conjunto, y no centraliza todas las funciones dentro de las unidades de vivienda. Así, las actividades individuales y colectivas pueden crecer de forma complementaria. Esta decisión favorece un uso más eficiente de los espacios compartidos, fomenta el desarrollo de la comunidad mediante un solo sistema en el que se incluyen lugares de encuentro, lugares de ocio, lugares de trabajo en equipo y lugares para vivir en común.

La organización funcional se fundamenta en una gradación que contempla espacios públicos, semipúblicos y privados, permitiendo poner en práctica un proceso gradual para actuar entre la ciudad y el hogar. Ya que los programas más vinculados a la ciudad, como el comercio o el equipamiento colectivo, se distribuyen sobre el primer piso y su grado de continuidad con el espacio público propicia la posibilidad de directamente conectar el nuevo proyecto con el vecindario, promoviendo una directa interconexión.

Los niveles superiores se distribuyen en espacios residenciales que son organizados mediante espacios comunes y circulaciones abiertas y continuas, las cuales refuerzan la relación entre vecinos y promueven que las actividades comunitarias se vayan integrando progresivamente con la experiencia cotidiana de la vida, evitando que las áreas comunes se mantengan como lugares ocasionales o de uso residual.

La introducción de equipos de carácter vinculador es una decisión que también se encuentra entre los elementos más importantes de la estrategia programática; con ello, el proyecto podrá tener un marcado impacto social, ya que, tras la intervención, la Asociación de Personas No Videntes y la Casa Kimirina Mujer continúan existiendo. Así, el conjunto residencial deja de ser solo un edificio donde se vive y se vuelve una infraestructura urbana que combina vivienda, servicios y comunidad.

La proposición de estructura funcional corresponde precisamente con lo que Jacobs (1961) ha sostenido, que es la combinación de usos la condición sine qua non para la conservación de barrios vitales y diversos, por ello la pretensión programática es la de fomentar un modelo de vivienda donde

se combinan actividades que ayudan a reactivar la vida cotidiana de La Mariscal y donde los usuarios se queden durante distintos momentos del día.

5.3 Estrategia formal

La estructura formal del proyecto es consecuencia directa de las decisiones urbanas y programáticas que ya se han tomado con anterioridad. La volumetría no responde únicamente a un criterio compositivo sino que también pretende hacer manifiesta la disposición funcional del todo, propiciar la integración en el entorno, favorecer las condiciones de aptitud habitativa de las personas usuarias.

Las distintas estructuras construidas se organizan de tal forma que favorecen corredores visuales, espacios abiertos, patios interiores, etc. y que consolidan el vínculo de las viviendas con el nodo común. Esta fragmentación volumétrica permite una escala más adecuada al tejido urbano de La Mariscal y evita la construcción de grandes masas edificadas.

Por el contrario, la composición formal tiene como finalidad establecer diferenciaciones entre los distintos papeles que se ponen en juego en el proyecto. Los bloques equipamientos presentan un diseño preparado para el desarrollo de actividades comunitarias en mayor amplitud y un vínculo más directo con el espacio público como contraste hacia los bloques que se enfocan principalmente en el hábitat y que se distribuyen a partir de la explicación por ventilación cruzada, luz natural y flexibilidad de las unidades de habitación concebidas.

El uso de vacíos que se ponen en juego como elementos configuradores en la composición también es otro elemento importante. Estos espacios posibilitan articular las diversas piezas arquitectónicas, generan vínculos visuales a largo plazo y facilitan el espacio apropiable por parte de todos. La forma construida, más allá de ser una respuesta a un criterio estético, tiene como finalidad mejorar las circunstancias sociales y ambientales que dan soporte a la posibilidad de un desarrollo de la vida cotidiana.

La expresión volumétrica otorga peso específico a una arquitectura en la cual la claridad espacial y la organización funcional constituyen los criterios de composición más relevantes, dejando de lado gestos formales superfluos.

Esta manera de entender el asunto aparece concatenada con el razonamiento que sostiene que la arquitectura debe salir de las exigencias del lugar, de la programació y de los tipos de relaciones humanas que intenta fomentar; quiere decir, que la arquitectura no debe priorizar las exigencias vinculadas a lo que la arquitectura pudiese representar.

De ahí que la estrategia formal se va haciendo un poco más reforzada, y dándose a conocer también una arquitectura descrita de rigurosa, flexible, ya que la organización espacial sirve para mejorar las circunstancias del conjunto, favorecer el acercamiento de los habitantes del hogar o la relación con la ciudad donde está situada.

5.4 Estrategia tipológica

La estrategia tipológica es la respuesta al deseo de formular una vivienda que de hecho se pueda transformar como la forma de vida contemporánea pide. En lugar de proponer unidades de vivienda rígidas el proyecto ofrece un sistema de tipos flexibles, dispuestos para dar cabida a diferentes perfiles de usuario y a las alteraciones que pueden ir surgiendo a lo largo de la existencia de sus habitantes.

Esta determinación proviene del reconocimiento de que los modos de habitar ya no se corresponden con modelos familiares únicos. La constitución de los hogares, las dinámicas laborales, la necesidad del espacio, están en movimiento, por lo que, la vivienda ha de tener la capacidad de ajustar el curso de estos procesos, sin necesidad de complejas intervenciones a nivel estructural. Así, por tanto, las categorías propuestas, contienen una organización modular que realiza la redistribución de ciertos espacios internos y permite determinados niveles de ocupación, dependiendo de las peculiaridades de cada usuario.

La adaptabilidad no se entiende únicamente como una cualidad funcional, sino que también es entendida como un criterio de permanencia. Una vivienda que tenga la capacidad de ser transformada

es una vivienda más duradera, que disminuye las necesidades de reemplazo, que deja la posibilidad de que los residentes de las viviendas continúen en el conjunto de viviendas, a medida que sus circunstancias económicas o familiares cambien. Esta idea se relaciona con las consideraciones de Habraken (1972), para el cual la arquitectura debe establecer una distinción clara entre los elementos fijos que permiten la estabilidad del edificio y aquellos elementos que pueden ser modificados para ajustarse a las necesidades variables de los usuarios.

La propuesta plantea diferentes tipos de vivienda que pueden satisfacer a los residentes permanentes y a los residentes que necesitan una vivienda temporal. La experiencia de tipologías de vivienda ha de engrosar la mezcla social de la misma y ha de permitir la reconquista de la población permanente de La Mariscal, que es necesaria para volver a activar la vida cotidiana.

Las tipologías no sólo dan respuesta a los diferentes perfiles de usuario, sino que coexisten directamente con las diferentes áreas comunitarias del proyecto. Las áreas comunes, los patios y las calles abiertas son compatibles con los usos que se dan en el interior de cada vivienda, multiplicando las diferentes posibilidades de uso y promoviendo la interacción entre los vecinos.

Por lo tanto, la tipología, como estrategia, no sólo ordena un ámbito interno de distribución de las unidades de vivienda, sino también la relación que tiene con el hogar, la comunidad y la ciudad. Con lo cual robustece la propuesta arquitectónica de la que se ha hablado en el capítulo anterior.

5.5 Estrategia tectónica

La finalidad de esta estrategia tectónica del proyecto arquitectónico es que la manera de expresarse arquitectónicamente derive de la lógica de la construcción y no de una voluntad únicamente formal. La arquitectura puede abrirse honestamente al sistema de su construcción, dado que todos sus componentes de la estructura presentan un comportamiento de economía, de flexibilidad y de claridad.

La alternativa recurre a una estructura ligera basada en el Steel Frame con el fin de alcanzar este objetivo, que al mismo tiempo que funciona como una disposición modular, también simplifica la construcción de las unidades de vivienda como su futura transformación. La razón que lleva a la

elección de este sistema es porque se necesita un arreglo que mantenga la capacidad de modificar los interiores sin amenazar la estabilidad del proceso constructivo del edificio en su totalidad.

Uno de los principios clave de esta estrategia es la modulación. La repetición de una retícula estructural permite la racionalización del proceso constructivo, la materia de una manera más eficiente y la aceptación sin ninguna dificultad de diferentes configuraciones tipológicas sin alterar la lógica general del proyecto. Esta situación también favorece la prefabricación de algunas piezas, lo que tiene como consecuencia una importante disminución de los tiempos de ejecución y de las interferencias en el desarrollo de la obra.

En cuanto a la tectónica arquitectónica, no se limita a afrontar los elementos técnicos de la obra, contribuyendo, además, al generar la identidad del propio proyecto, pues la estructura deja de quedar oculta y se convierte en una de las partes del lenguaje arquitectónico, al mostrar la relación entre el espacio habitable, el cerrar y el sostener. Esta opinión concuerda con lo que sostiene Frampton (1995) cuando dice que la tectónica es un elemento fundamental del diseño arquitectónico, porque muestra cómo se vinculan los componentes constructivos para generar espacio.

El hecho de poder organizar la estructura también permite liberar determinados espacios interiores, lo que contribuye a la funcionalidad flexible y a realizar transformaciones en el futuro sin perjudicar el funcionamiento general del todo. Este requerimiento resulta muy importante en un proyecto cuya finalidad es la de ofrecer viviendas que sean ocupadas por sus inquilinos a la misma vez que son desarrolladas.

De este modo, la estrategia tectónica reafirma la coherencia entre el concepto y la construcción, lo que prueba que la elección del sistema estructural responde a las intenciones arquitectónicas y no únicamente a factores económicos o técnicos.

5.6 Estrategia material

La selección de los materiales trata de lograr una arquitectura que corresponda a su sistema de construcción, que pueda manifestar claramente la lógica estructural del proyecto y que incentive un

comportamiento funcional adecuado durante su ciclo de vida. El proyecto parte del principio de "honestidad material", que consiste en que el material en cuestión ha de mostrar las cualidades del material físico y constructivo, sin los revestimientos que lo pueden enmascarar. Esta determinación permite que la voz de la arquitectura surja de un ensamblaje de los elementos que la integran, lo que fortalece la identidad del conjunto y facilita las tareas de mantenimiento a largo plazo.

Los materiales elegidos cumplen con criterios tanto ecológicos como técnicos, por lo que la selección de materiales considera elementos como la durabilidad, la eficacia constructiva, el mantenimiento, las facilidades de ensamblaje y la opción de poder sustituir determinados elementos sin que esto amenace el funcionamiento del edificio. La aplicación de sistemas industrializados acompaña esta línea de acción al hacer posible procesos constructivos más precisos y una menor producción de residuos durante la ejecución de la obra. La modulación también permite optimizar los recursos y minimizar el desperdicio a partir de la optimización de las dimensiones comerciales de los materiales.

La materialidad también permite crear la atmósfera del proyecto desde la perspectiva arquitectónica. A la hora de elegir texturas, colores y acabados, se persigue transmitir una imagen contemporánea, austera en la que la arquitectura se relaciona con la atmósfera sin tener que rivalizar con los edificios patrimoniales existentes en La Mariscal.

Por tanto, la estrategia de la materialidad fortifica la construcción, la entrega de la expresión arquitectónica y la permanencia, y establece una totalidad capaz de satisfacer las necesidades funcionales de los usuarios como las condiciones urbanas del contexto en el que se asienta.

5.7 Estrategia ambiental

La estrategia ambiental tiene como finalidad el recalcado de las decisiones arquitectónicas a partir de recursos pasivos capaces de optimizar las condiciones de confort y establecer una relación equilibrada entre el edificio y su entorno. La propuesta no se basa en la incorporación de tecnologías

complejas sino en las propiedades del lugar y la disposición espacial del conjunto para alcanzar el rendimiento ambiental del proyecto.

La disposición de los bloques permite la ventilación cruzada, así como una correcta entrada de luz natural en las viviendas y en los espacios de comunidad. La circulación del aire es favorecida a partir de la organización de patios interiores y vacíos en el tejido urbano, lo que genera una mejora del microclima y disminuye la necesidad de sistemas mecánicos para el acondicionamiento del medio.

La incorporación de infraestructura verde, por otro lado, supone un elemento fundamental dentro de esta estrategia, que no solo añade un valor paisajístico a la sumatoria de superficies permeables, de espacios verdes o ajardinados, sino que a su vez permite mejorar la calidad ambiental del propio proyecto gracias a la infiltración del agua pluvial, a la disminución del efecto isla de calor o a la creación de sitios de encuentro para los habitantes.

La vegetación también tiene un carácter social al convertirse en nexo de unión entre los espacios de la comunidad. Los espacios libres y los patios contribuyen también a mejorar la vida de descanso, de ocio y de encuentro, sirviendo así de refuerzo de la idea de vivienda colectiva como sistema de convivencia y de calidad ambiental dentro de una misma experiencia de vida.

De acuerdo con esta estrategia medioambiental, la dirección del proyecto y la protección solar se llevan a cabo mediante componentes arquitectónicos que regulan la radiación, pero no obstruyendo la luz natural. De este modo, se logra mejorar el confort interior durante todo el año y mejorar el rendimiento energético del edificio. En definitiva, estas estrategias hacen evidente que la sostenibilidad de un proyecto no se basa únicamente en el uso de tecnologías determinadas; también se asienta en decisiones de diseño que hacen arquitectura, paisaje y clima desde el inicio del proceso proyectual.

CAPÍTULO 6. SOPORTES REFERENCIALES Y NORMATIVOS

La implementación de un proyecto arquitectónico exige que las decisiones proyectuales se basen no sólo en una consideración conceptual, sino que se apoyen en referentes disciplinares y en la normativa procedente. En este sentido, la propuesta de vivienda colectiva para La Mariscal se basa en las experiencias arquitectónicas que han demostrado que la vivienda puede estimular la vida comunitaria, pero que también responde a las exigencias urbanísticas y constructivas estipuladas para el Distrito Metropolitano de Quito.

Las referencias analizadas aportan comprensión de diferentes estrategias acerca de la forma de organizarlas; la resistencia a la vivienda y la conjunción con el espacio público; y la normativa, que hace que la propuesta responda correctamente a los parámetros de ocupación, habitabilidad, accesibilidad y seguridad que se prevén cumplir para este tipo de intervenciones.

De este modo, en este capítulo se presentará el fundamento técnico del proyecto, que se muestra aquí con el fin de reflejar que las decisiones que se han ido tomando en los capítulos anteriores se encuentran, por un lado, vinculadas con la teoría arquitectónica y, por otra parte son coherentes con las condiciones normativas del contexto donde implementa la propuesta.

6.1 Referentes proyectuales

Los referentes arquitectónicos que han sido objeto de estudio no han sido seleccionados con la intención de ser replicados como modelos, sino como casos de estudio que permiten entender estrategias aplicables en el contexto de La Mariscal que cada una de ellas aporta criterios específicos en torno a la vivienda colectiva, a la flexibilidad espacial y a la manera en la que se conjunciona la arquitectura con el espacio público, conceptos que representan el núcleo conceptual del proyecto.

En este sentido más que replicar las soluciones formales que se presentan en estos estudios de caso, el análisis de estos referentes permitió identificar principios proyectuales que luego fueron reinterpretados en función de las condiciones urbanas, sociales y culturales que tiene como ámbito de estudio el sector interviniente.

6.1.1 La Borda: la vivienda colectiva como comunidad

Uno de los principales referentes es el proyecto La Borda, que se desarrolló en la ciudad de Barcelona como un modelo de vivienda cooperativa basado en la gestión comunitaria y en el uso compartido de algunos espacios domésticos.

Este referente resulta interesante, sobre todo, por la forma que redefine las relaciones entre vivienda y comunidad; las áreas comunes dejan de ser consideradas como espacios residuales para adquirir protagonismo en la manera en que se organiza el edificio, fomentando la cotidianidad en la relación entre los vecinos/as de la vivienda. Cocinas colectivas, lavanderías compartidas, terrazas y espacios de encuentro completan el funcionamiento del espacio privado de la vivienda, fomentando nuevas formas de habitar ancladas en la cooperación y el uso eficiente de los recursos.

Estas estrategias son especialmente relevantes en la propuesta desarrollada en La Mariscal, en donde la recuperación de la vida cotidiana constituye el objetivo principal del proyecto. Como en La Borda, el espacio de las áreas comunes no se plantea como un espacio residual, sino como itinerario social capaz de fortalecer las relaciones entre los habitantes, generando un sentido de comunidad.

Sin embargo, la propuesta no sigue este modelo al pie de la letra, sino que toma sus principios y los modifica en consonancia con el contexto quiteño, incorporando equipamientos que coadyuven al barrio y una mayor relación con el espacio público, todo ello en respuesta a la realidad urbana de La Mariscal y a aquellas atribuciones características del análisis del lugar.



Figura 13: Proyecto La Borda (Barcelona) como referente de vivienda colectiva y espacios comunitarios. (Lacol, 2018)

6.1.2 La flexibilidad habitacional desde la teoría de Habraken

Otro referente básico para el desarrollo del proyecto corresponde a la teoría de los soportes según N. John Habraken, que sostiene que la arquitectura debería distinguir entre aquellas partes del edificio que sean permanentes y aquellas que sean modificables de acuerdo a los requerimientos de los usuarios.

Esta perspectiva permitió entender la vivienda como un sistema abierto, con capacidad de transformación con el paso del tiempo, evitando configuraciones rígidas que impidan transformaciones. En lugar de diseñar espacios totalmente acordados, la propuesta establece una

organización modular, que hace posible la adaptación de las unidades habitacionales a la diversidad del perfil de usuario y a los cambios del ciclo de vida familiar.

La penetración de Habraken se evidencia particularmente en la estrategia tipológica defendida en el capítulo anterior, donde modularidad estructural y flexibilidad espacial son ésa que la vivienda mantenga su vigencia a lo largo del tiempo sin comprometer la estabilidad del conjunto arquitectónico.

De este modo, el referente no se convierte en una copia formal como tal, sino que se entiende como un criterio de diseño que pone de manifiesto la capacidad de adaptación del proyecto y de responder a las nuevas formas de habitar que se han ido consolidando en las ciudades contemporáneas.

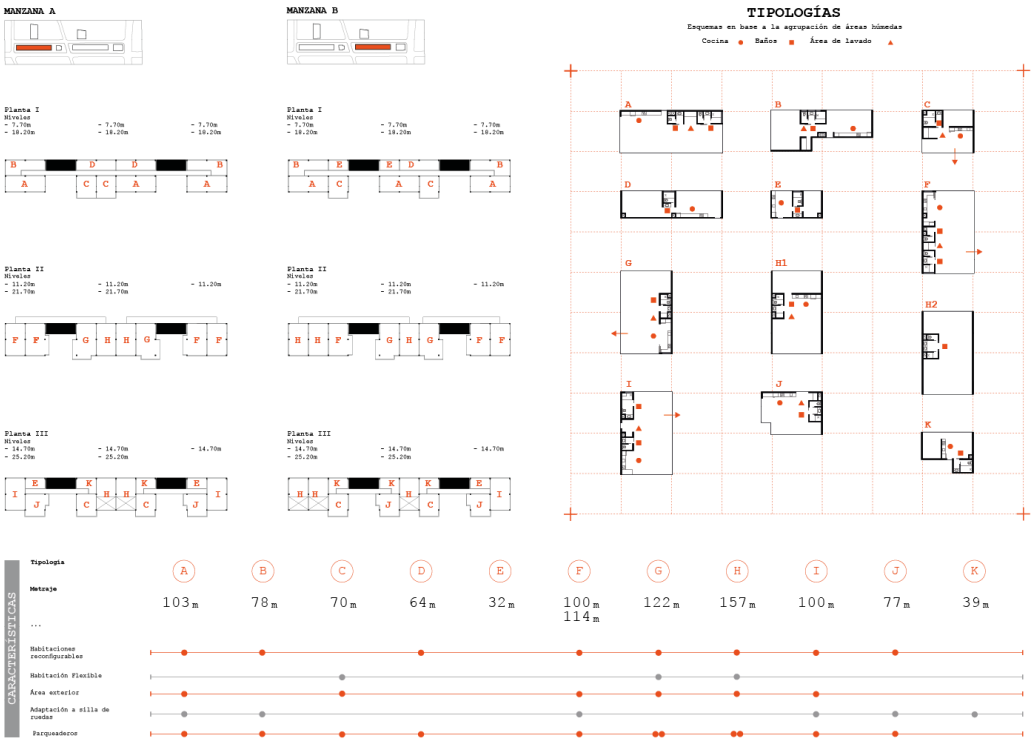


Figura 14: Adaptabilidad de la vivienda según la teoría de los soportes de Habraken. (Habraken, 1979).

6.1.3 Espacio público como soporte de la vida cotidiana

El tercer referente responde a los planteamientos formulados por la Global Designing Cities Initiative y el Global Street Design Guide, dado que afirman que la calidad del espacio público es uno de los factores más relevantes en la edificación de ciudades más habitables, inclusivas y seguras.

Estos planteamientos son los que prima en la movilidad peatonal, la incorporación de espacios

de permanencia y la necesidad de realizar recorridos continuos que vehiculen el uso cotidiano de la ciudad. Estos trazados son muy adecuados para un lugar como La Mariscal, un barrio de una muy intensa actividad comercial, pero que ha ido perdiendo en la última década su cantidad de residentes permanentes.

La propuesta recupera estos trazados en forma de plazas interiores, de circulaciones libres y de conexiones peatonales que permiten dignificar el nuevo conjunto en el tejido urbano existente, cambiando así la consideración del espacio público como un simple paso a un lugar que también ha de ser parte activa de la experiencia vivida del habitar y de soporte a la reconstrucción de las relaciones comunitarias.

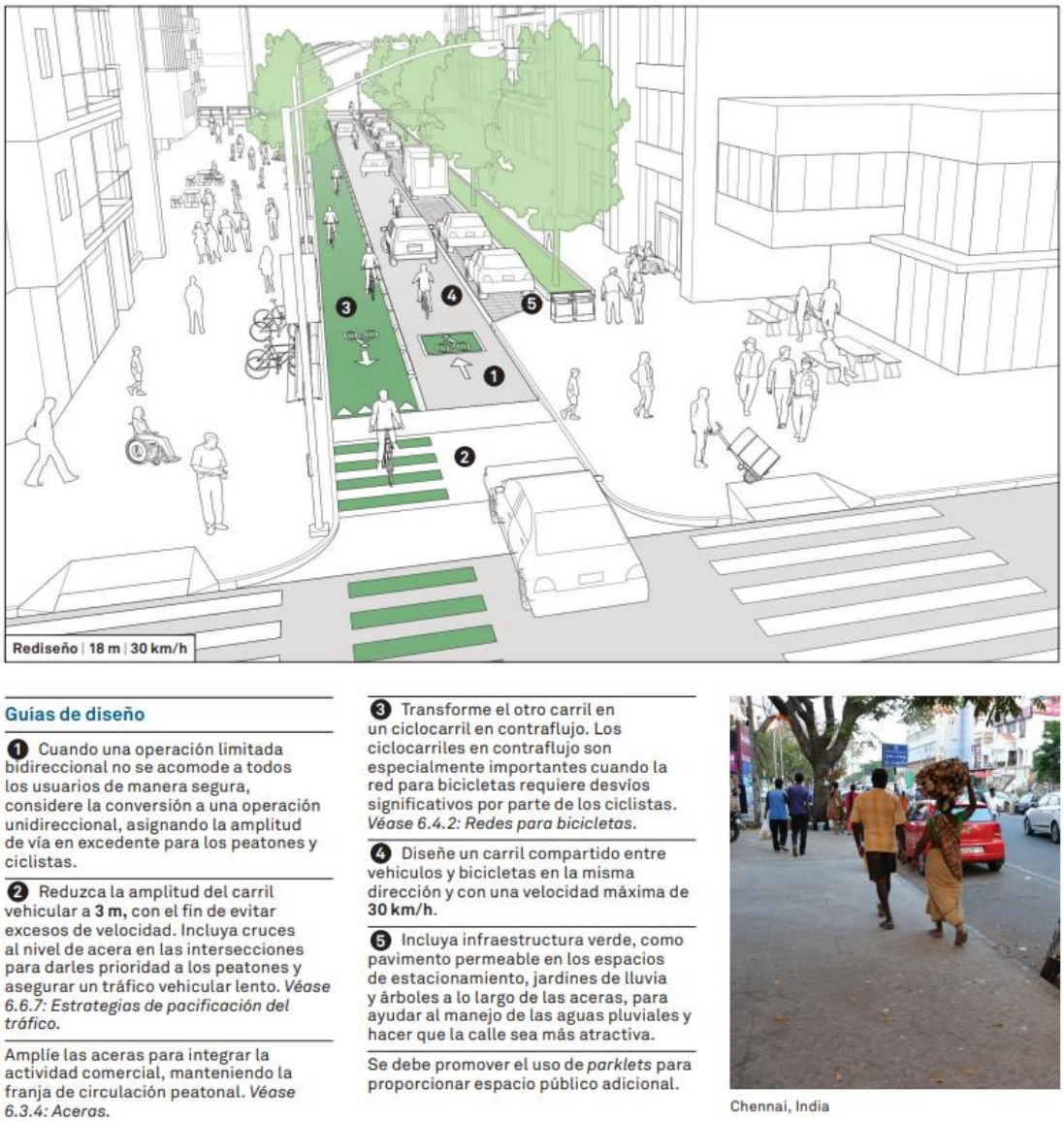


Figura 15: Espacio público y movilidad peatonal como referencia para la organización urbana del proyecto. Fuente: Global Street Design Guide (2016)

6.2 Normativa urbana

El desarrollo del proyecto arquitectónico se sostiene en la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, a la que se añaden las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y el Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal, instrumentos que determinan el crecimiento urbano, la ocupación del suelo y las condiciones para realizar nuevas intervenciones en el sector.

La propuesta reconoce que la normativa no sólo se inscribe en un campo de restricciones técnicas, sino que también representa un instrumento que sirve para guiar la consolidación de un

modelo urbano más compacto, diverso y habitable; por lo tanto, las decisiones proyectuales trazadas en los capítulos anteriores son coherentes con los objetivos establecidos para La Mariscal, sobre todo respecto a la recuperación del uso residencial, la consolidación de la mezcla de actividades y el reforzamiento de la movilidad peatonal.

El proyecto comprueba el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le corresponden al predio de intervención, garantizando que la implantación, la ocupación del suelo, la altura edificatoria y la organización funcional están en consonancia con la normativa vigente para este sector del Distrito Metropolitano de Quito.

6.2.1 Compatibilidad del uso del suelo

Uno de los objetivos primordiales del Plan Urbanístico Complementario (PUC) para La Mariscal es potenciar la diversidad funcional del barrio mediante una equilibrada combinación de vivienda, comercio, servicios y equipamiento urbano, de tal forma que el PUC busca frenar la tendencia a la pérdida de población residente, además de procurar una ocupación del territorio más constante durante el día.

La propuesta arquitectónica responde de manera inmediata a este planteamiento mediante la incorporación de un conjunto de vivienda colectiva que es completado con espacios comunitarios, con comercio de proximidad y con equipamientos sociales ya consolidados en el interior del sector.

La continuidad de programas como la Casa Kimirina Mujer o la Asociación de Personas No Videntes da continuidad por sí misma a actividades realizadas en el ámbito comunitario, a la vez que la incorporación de nuevos espacios residenciales contribuye a recuperar la permanencia de habitabilidad, algo asignado como prioritario en el diagnóstico urbano de La Mariscal.

De esta manera, el programa arquitectónico va en consonancia con los usos que la planificación urbanística explícitamente permite y contribuye a la consolidación de un modelo de barrio del que uno de sus aspectos destacados es la diversidad funcional y la coexistencia de diferentes actividades.



Figura 16: Localización del predio dentro del área regulada por el Plan Urbanístico Complementario La Mariscal. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025)

6.2.2 Ocupación del suelo y edificabilidad

La realización de esta propuesta se adecúa a los parámetros que se establecieron de ocupación para el sector, de manera que se lograra establecer un equilibrio entre superficie construida y espacio abierto de uso colectivo.

Por lo tanto, se observa como una opción mejor el conformar patios, plazas interiores o recorridos peatonales que mejoran la calidad ambiental y que incitan a las relaciones entre las diferentes piezas arquitectónicas.

Esta decisión se encuentra alineada con los principios de regeneración urbana que promueve el PUGS, donde se otorga una importancia esencial al espacio abierto para mejorar las condiciones de habitabilidad, así como una ciudad más accesible y sostenible, entre otros factores.

La edificación propuesta se desarrolla respetando los parámetros urbanísticos establecidos para el predio, de esta forma se garantiza el mantenimiento de una adecuada relación entre altura, ocupación y capacidad de soporte de la infraestructura existente.

En consecuencia, se puede ver que es posible aumentar la presencia residencial en el barrio sin que la calidad espacial del entorno urbano se vea mermada.

6.2.3 Relación con el espacio público

Uno de los principales aspectos del conjunto normativo que posee rango de ley se refiere a la necesidad de realizar intervenciones que en lo posible fortalezcan la continuidad del espacio público y fomenten la movilidad de las personas.

Conforme a este enunciado, la propuesta en cuestión también evita cerramientos y establece un vínculo directo entre el conjunto habitacional y las calles que determinan el predio. La planta baja incluye recorridos continuos, espacios para la comunidad, espacios de estar.

Con ello se permiten integrar las dinámicas características del barrio con las que se producen en el interior del proyecto. Esta medida favorece la apropiación pública de determinados espacios y ayuda a aumentar la seguridad urbana-vale la pena recordar que la presencia de personas en los espacios públicos es uno de los abrumadores consensos de la urbanística contemporánea para consolidar barrios activos y realmente aprovechables.

Además la continuidad de los recorridos para las personas ayuda a unir los diferentes sectores de La Mariscal y facilita el acceso a los equipamientos que ya existen en la circunscripción de su propia integración.



Figura 17: Integración del proyecto con la red cerca al proyecto por medio de sistemas peatonales. Elaboración propia. (Rodríguez A, 2025)

6.2.4 Conservación e integración del entorno construido

Considerando que el Plan Urbanístico Complementario establece en sus principios que existen elementos y conjuntos de valor histórico, social y cultural en el barrio que merecen ser objeto de protección, la propuesta hace suyos esos principios, conservando las edificaciones que existan con un determinado valor dentro de la comunidad en el momento de la actuación, abandonando su sustitución, por una nueva tipología edificatoria.

La conservación de estos inmuebles ayuda a mantener actividades de la comunidad ya consolidadas y a mantener la identidad del propio sector, todo ello evidenciando que la regeneración urbana puede producirse por procesos de rehabilitación y fijación de la identidad, además de la construcción de nueva vivienda.

Dicha decisión proyectual también supone una opción por un desarrollo urbano más responsable, que aprovecha la infraestructura urbana existente y que no transforma de manera decisiva la estructura urbana consolidada.

6.2.5 Síntesis del cumplimiento urbanístico

El análisis realizado permite concluir el siguiente resultado de la propuesta: mantiene una relación adecuada con las pautas marcadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Plan Urbanístico

Complementario de La Mariscal. Las decisiones sobre la implantación, la mezcla de usos, la organización de los espacios abiertos y la integración con el tejido urbano son coherentes con los objetivos de la consolidación residencial y el impulso de la vida cotidiana planteados para este sector del Distrito Metropolitano de Quito.

Más que una mera adecuación a parámetros cuantitativos, el proyecto entiende la normativa como un recurso para edificar un entorno urbano más cohesionado, más habitable e inclusivo y vinculado a las dinámicas sociales existentes.

6.3 Síntesis del sustento técnico del proyecto

El desarrollo de la propuesta arquitectónica revela cómo las decisiones esbozadas a lo largo de la investigación preservan una relación amigable entre planteamiento conceptual, estrategias de diseño y los marcos normativos. El proyecto no entiende la normativa como una serie de restricciones que coartan el diseño, sino como un recurso que ayuda a garantizar la calidad urbana, las condiciones de habitabilidad de los espacios y la viabilidad técnica de la intervención. La interrelación entre estas partes exhibe que la vivienda colectiva puede materializarse y servir como una apuesta de reactivación urbana sin dejar de lado las condiciones normativas que determinan los ecosistemas de desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito.

Los referentes teóricos estudiados aportaron criterios fundamentales para la definición de la propuesta. El caso de La Borda permitió entender el valor de los espacios colectivos como elementos que potencian la convivencia y promulgan nuevas formas de habitar, y la propuesta de Habraken facilitó pensar una vivienda flexible, adaptada a las transformaciones propias de la vida contemporánea. Igualmente, los criterios propuestos en el Global Street Design Guide hicieron hincapié en la necesidad de entender la importancia del espacio público y de la movilidad peatonal como uno de los ejes más relevantes para intentar recuperar una práctica cotidiana en el barrio, criterios que están presentes en la organización del conjunto mediante plazas, recorridos abiertos y plantas bajas activas (Lacol, 2018; Habraken, 1972; Global Designing Cities Initiative, 2016).

Por su parte, el examen del PUGS y del Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal determinó que la propuesta satisface aquellos objetivos de consolidación residencial propuestos para este sector de la ciudad; de esta forma, la introducción de vivienda colectiva, la mezcla de usos compatibles, la conservación de edificaciones que posean un determinado valor social y la integración con el espacio público contribuían a reforzar el hecho de que hubiese población en el barrio y a diversificar la actividad que se desarrollaba en el mismo, que es lo que se propusieron las distintas directrices para la regeneración urbana de La Mariscal (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2024b).

Desde la perspectiva de la arquitectura, el proyecto también procede a analizar el cumplimiento de los criterios principales en relación a accesibilidad, habitabilidad, seguridad y confort ambiental que se debiera analizar. La organización de las circulaciones favorece recorridos accesibles y comprensibles para las distintas personas que lo habitan, mientras que la disposición de los bloques facilita la iluminación natural y la ventilación cruzada de las viviendas y los espacios de uso comunitario. A su vez, el hecho de aportar un sistema estructural modular desarrollado en Steel Frame responde a criterios técnicos y conceptuales ya que permite fomentar tanto la adaptabilidad de las unidades habitacionales como también la optimización de los procesos constructivos. Estas decisiones refuerzan la relación entre la propuesta arquitectónica y las instrucciones contenidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), garantizando así la viabilidad estructural y funcional de la edificación (MIDUVI, 2015).

Cabe destacar que el cumplimiento normativo no es el fin en sí del proyecto sino que es la condición inicial para desarrollar una propuesta arquitectónica que sea capaz de dar lugar a las necesidades sociales detectadas en la investigación. La norma entendida en este sentido permite interpretar el cumplimiento normativo como un marco de referencia que sirve de guía para tomar decisiones de diseño pero que de ninguna manera puede limitar la búsqueda de respuestas innovadoras

para la vivienda colectiva. Esta forma de entenderlo permite hacer visibles las relaciones que hay entre la calidad arquitectónica y el cumplimiento normativo, pudiendo afirmarse que la calidad no responde únicamente al cumplimiento de unos parámetros técnicos sino que tiene su sentido también en que seamos capaces de tejer las relaciones correspondientes al cumplimiento de tales parámetros, pero también con una visión urbana y social del habitar.

En consecuencia, el proyecto pone de manifiesto que la regeneración de La Mariscal puede afrontarse a través de una arquitectura que combine criterios conceptuales, urbanos, constructivos, normativos, etc., en una misma estrategia proyectual. La vivienda colectiva deja de entender la temática como una respuesta a un déficit y se convierte en un mecanismo capaz de fortalecer la continuidad demográfica, recuperar la vida cotidiana, establecer nuevas relaciones entre el habitante y los espacios de la ciudad.

La concordancia entre el análisis urbano del área, el programa arquitectónico, las estrategias de diseño y el cumplimiento normativo sugiere que el proyecto se enmarca dentro de lo que es la transformación de La Mariscal, sin perder su valor arquitectónico y su horizonte de calidad del espacio público. Por lo tanto, el respaldo técnico expuesto en este capítulo constituye por sí mismo el soporte que permite entender la propuesta no solo como un ejercicio académico, sino como intervención arquitectónica factible y pertinente en el marco del Distrito Metropolitano de Quito.

ANEXOS

Declaración de uso de Inteligencia Artificial

Yo, Naydelli Augusta Rodríguez Vásquez, declaro que, en el desarrollo del presente trabajo monográfico, el uso de herramientas de inteligencia artificial generativa se limitará a tareas de mejora de la redacción, apoyo lingüístico, apoyo en el diseño de estrategias de búsqueda bibliográfica y, de manera complementaria, a la finalización o postproducción de imágenes 3D como recurso de representación gráfica

.

El uso de inteligencia artificial en la finalización de imágenes 3D se circunscribirá exclusivamente al ámbito de la representación visual del proyecto (visualización, ambientación o mejora grafica), sin intervenir en la definición conceptual, espacial, formal, técnica o constructiva del mismo.

Declaro que la inteligencia artificial no será utilizada para la generación del proyecto arquitectónico ni para la toma de decisiones proyectuales, así como tampoco para generar, sustituir ni inventar referencias bibliográficas, ni para redactar contenidos sustantivos del trabajo, incluyendo la presentación del tema, la definición de conceptos clave, los antecedentes, el planteamiento del problema, la justificación e importancia del tema, los objetivos, la metodología y demás apartados que conforman el documento.

Asimismo, declaro que todas las fuentes citadas serán consultadas, verificadas y seleccionadas directamente por mí, asumiendo plena responsabilidad sobre la exactitud de la información, la correcta citación y la coherencia del argumento desarrollado.

Finalmente, toda utilización de herramientas de inteligencia artificial se realizará de manera explícita, consciente y responsable, y será detallada en el apartado final titulado “Uso de Inteligencia Artificial”, indicando la herramienta empleada, su finalidad, el alcance de su uso y el pronto utilizado.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

Gehl, J. (2010). Cities for people. Island Press. https://islandpress.org/books/cities-people

Gehl, J. (2011). Life between buildings: Using public space (6th ed.). Island Press. https://islandpress.org/books/life-between-buildings

Global Designing Cities Initiative. (2016). Global street design guide. Island Press. https://globaldesigningcities.org/publication/global-street-design-guide/

Habraken, N. J. (1972). Supports: An alternative to mass housing. Architectural Press. https://www.habraken.com/html/supports.htm

Jacobs, J. (1961). The death and life of great American cities. Random House. https://www.penguinrandomhouse.com/books/303945/the-death-and-life-of-great-american-cities-by-jane-jacobs/

Lacol. (2018). Habitar en comunidad: La Borda, un proyecto de vivienda cooperativa. Lacol Cooperativa d'Arquitectes. https://www.lacol.coop/

MIDUVI. (2015). Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. https://www.habitatyvivienda.gob.ec/norma-ecuatoriana-de-la-construccion-nec/

Moreno, C. (2020). La ciudad de los quince minutos: Una solución para salvar nuestro tiempo y el planeta. Editorial Alianza. https://www.carlosmoreno.fr/la-ville-du-quart-dheure

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2020). Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. https://www.quito.gob.ec/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. https://www.quito.gob.ec/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024). Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal: Diagnóstico y lineamientos de intervención. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. https://territorio.quito.gob.ec/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024). Plan Urbanístico Complementario Parcial La Mariscal. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. https://territorio.quito.gob.ec/

Naranjo Serrano, M. G., Trujillo Rodríguez, R., & Velástegui Ricaurte, M. (2020). *Núcleos urbanos consolidados en proceso de abandono. El caso del Centro Histórico de Quito*. En *Ciudad compacta versus ciudad difusa. III Congreso ISUF-H*. Editorial Universitat Politècnica de València. https://doi.org/10.4995/ISUFH2019.2020.9666

Norberg-Schulz, C. (1980). Genius loci: Towards a phenomenology of architecture. Rizzoli. https://www.rizzoliusa.com/book/9780847803145/