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:
ARQUITECTO

"REHABITAR LA MARISCAL"

VOLUMEN I

NICOLÁS PAUL NARVÁEZ TAPIA

DIRECTOR: ARQ. PATRICIO GUERRERO

JUNIO-2026, QUITO, ECUADOR

PRESENTACIÓN

El Trabajo de Integración Curricular: REHABITAR LA MARISCAL

se entrega con el siguiente contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.

Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico

DEDICATORIA

A mi madre, Inés, que en esta vida ha sido todo para mí. En cada momento de duda siempre encontré en ti una respuesta, una palabra o una forma de hacerme creer que cualquier problema podía superarse. Gracias por quererme con un amor que nunca me hizo sentir solo y por permitirme crecer con la certeza de tener a la mejor madre del mundo.

A mi padre, Luis, quien me ha enseñado gran parte de lo que sé sobre la vida. Gracias por mostrarme que el camino muchas veces puede ser duro, pero también por enseñarme que, con esfuerzo, carácter y las personas correctas al lado, siempre se puede seguir adelante.

A mi hermana, Carolina, por ser un referente de persona para mí y por hacerme sentir que siempre cuento con su apoyo, su ejemplo y su compañía.

Y al cielo, por guardar a las personas más increíbles que el mundo pudo darme: mis abuelos. Aunque hoy no estén conmigo físicamente, viven en cada recuerdo, en cada enseñanza y en cada paso que doy. Siempre estarán en mi corazón.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por sostenerme en los momentos difíciles y por las oportunidades que hicieron posible llegar hasta aquí.

A mi madre, por creer en mí incluso antes de que yo creyera en mí mismo. Gracias por cada sacrificio, cada esfuerzo silencioso y cada acto de amor que hicieron posible este camino. Gran parte de lo que hoy soy y de lo que he logrado lleva tu nombre.

A mi padre, por confiar siempre en mí, por impulsarme a crecer, por enseñarme a no conformarme y por motivarme a aspirar a más en cada etapa de mi vida.

A mi familia, por el apoyo, el cariño, el aliento y la confianza que me acompañaron durante todos estos años, y por ser referentes de todo lo que quiero llegar a ser.

A mis abuelos, quienes desde el cielo siguen cuidando de mí. Gracias por las enseñanzas, el amor y el legado que dejaron en mi vida.

A mis amigos, compañeros y profesores, por acompañarme en este proceso, por sus enseñanzas, su apoyo y por contribuir, de una u otra forma, a mi formación personal y profesional.

A las personas con quienes realicé mis prácticas, por compartir sus conocimientos, su experiencia y por brindarme aprendizajes que enriquecieron mi formación y mi visión de la arquitectura.

A la arquitectura, por enseñarme a mirar el mundo de una manera distinta. Porque antes de estudiarla creía entender muchas cosas, pero en el camino descubrí nuevas formas de observar, cuestionar y habitar la vida.

Y finalmente, a mí mismo. Al niño Nicolás que alguna vez soñó con ser arquitecto y que, a pesar de los obstáculos, las dudas, el cansancio y los momentos difíciles, nunca dejó que ese sueño desapareciera. Gracias por resistir, por seguir adelante y por llegar hasta aquí. Esta tesis es la prueba de que valió la pena no rendirse.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN **5**

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS **7**

Origen y Conformación Inicial (1900–1930) 7
Consolidación Residencial y Modernización (1930–1950) 8
Transición Funcional y Primeras Tensiones (1950–1970) 9
Especialización Terciaria y Pérdida Residencial (1970 –1990) 9
Turismo, Ocio Nocturno y Fragmentación Social (1990 –2010) 9
Des Habitación y Crisis Urbana (2010–2020) 10
Escenario Actual y Necesidad De Re-Habitar (2020–2025) 10

LA PROBLEMÁTICA URBANA DE LA MARISCAL SE ESTRUCTURA EN TRES ASPECTOS **13**

Dimensión Demográfica y Habitacional: 13
Dimensión Funcional y Económica: 13
Dimensión Espacial y Urbana: 13

JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA **14**

OBJETIVOS **16**

Objetivo General 16
Objetivos Específicos 16

METODOLOGÍA **18**

Fase 1: Recopilación y Levantamiento De Información 18
Fase 2: Análisis Urbano Multiescalar 18
Fase 3: Diagnóstico Y Formulación De Criterios 19
Fase 4: Desarrollo de la Propuesta Arquitectónica y Urbana 19

CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DEL CONTEXTO **20**

1.1 Contexto metropolitano 22
1.2 Evolución histórica de La Mariscal 26
1.2.1 Origen y consolidación del barrio *26*
1.2.2 Transformación funcional y cambio de identidad urbana *27*
1.2.3 La Mariscal en la actualidad: entre el patrimonio y la regeneración urbana *28*
1.3 Contexto construido 30
1.3.1 Estructura urbana y morfología del sector *30*
1.3.2 Usos del suelo y dinámica urbana *31*
1.3.3 Patrimonio arquitectónico e identidad urbana *32*
1.4 Contexto natural 32
1.5 Síntesis del análisis del contexto 36

CAPÍTULO 2: PROBLEMA Y PERTINENCIA **38**

2.1 Problemática urbana 38
2.1.1 Transformación funcional de La Mariscal *38*
2.1.2 Disminución del uso residencial y pérdida de habitabilidad *40*
2.1.3 Consecuencias sobre la vida urbana *41*
2.2 Problema arquitectónico 43
2.2.1 Necesidades espaciales identificadas *43*
2.2.2 Oportunidad de intervención *44*
2.3 Pertinencia de la temática 46
2.3.1 La vivienda colectiva como estrategia de regeneración urbana *46*
2.3.2 Aporte al desarrollo urbano sostenible *47*
2.4 Justificación del proyecto 47
2.4.1 Justificación urbana *48*

2.4.2 Justificación social *48*
2.4.3 Justificación ambiental *49*
2.4.4 Justificación arquitectónica *49*
2.5 Criterios que orientan la propuesta proyectual 49

CAPÍTULO 3: REFERENTES **51**

3.1 Criterios para la selección de referentes 51
3.2 Metodología de análisis de referentes 51
3.3 Referente: Sargfabrik – Viena, Austria 52
3.3.1 Concepto arquitectónico *52*
3.3.2 Implantación y relación con el contexto urbano *53*
3.3.3 Organización espacial *53*
3.3.4 Estrategias ambientales *54*
3.3.5 Aportes para la propuesta arquitectónica *54*
3.4 Distrito Vera-Ciudad de Medellín 55
3.4.1 Estrategias arquitectónicas y urbanas *56*
3.4.2 Aportes para la propuesta arquitectónica *57*
3.5 Referente: Conjunto Ibirapuera- São Paulo, Brasil 57
3.5.1 Estrategias arquitectónicas y urbanas *58*
3.5.2 Aportes para la propuesta arquitectónica *59*
3.6 Síntesis de estrategias proyectuales 60

CAPÍTULO 4: USUARIO Y PROGRAMA ARQUITECTÓNICO **61**

4.1 Perfil del usuario 63
4.2 Necesidades del usuario 64
4.3 Programa arquitectónico 65
4.4 Componentes del programa arquitectónico 66
4.5 Relaciones funcionales 68
4.6 Criterios proyectuales derivados del análisis del usuario 68

CAPÍTULO 5: INTENCIONES Y ESTRATEGIAS PROYECTUALES **69**

5.1 Concepto arquitectónico 70
5.2 Partido arquitectónico 72
5.3 Estrategias proyectuales 74
5.3.1 Estrategias urbanas *74*
5.3.2 Estrategias espaciales *75*
5.3.3 Estrategias funcionales *77*
5.3.4 Estrategias ambientales *78*
5.3.5 Estrategias sociales *80*

REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍCAS **84**

Figura 1Plano de la ciudad de Quito (1922) 8
Figura 2 Plano de la Ciudad de Quito (1947) 8
Figura 3 Usos generales del suelo del plan La Mariscal (2025) 11
Figura 4 Vacíos Urbanos -Lotes De Oportunidad (2025) 12
Figura 5 Usos Específicos de Suelo del Plan La Mariscal (2025) 12
Figura 6 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del Plan La Mariscal (2025) 14
Figura 7 Zonas De Renovación Y Revitalización Urbana Para El Desarrollo Inmobiliario Del Plan La Mariscal (2025) 15
Figura 8 Red de pertenencias (Narváez N, 2026) 19

FIGURA 9 MAPA GENERAL DE ANÁLISIS LA MARISCAL (NARVÁEZ N, 2026) 20
FIGURA 10 MAPA DE QUITO (2025) 22
FIGURA 11 MAPA DE DMQ (2025) 25
FIGURA 12 IMAGEN AÉREA DE QUITO (2025) 25
FIGURA 13 LA MARISCAL CON LIMITES, VÍAS PRINCIPALES, PARQUES, EQUIPAMIENTO Y ESTACIONES (NARVÁEZ N, 2026) 29
FIGURA 14 USOS ESPECÍFICOS PRINCIPALES DEL SUELO DEL PLAN LA MARISCAL (2025) 34
FIGURA 15 MAPA DE PATRIMONIO. (NARVÁEZ N, 2026) 35
FIGURA 16 MAPA DE LOTES DE OPORTUNIDAD. (NARVÁEZ N, 2026) 35
FIGURA 17 MAPA DE APROVECHAMIENTO URBANO. (NARVÁEZ N, 2026) 35
FIGURA 18 MAPA DE ANÁLISIS DEL CONTEXTO. (NARVÁEZ N, 2026) 36
FIGURA 19 PERFIL URBANO EN EL SECTOR LA MARISCAL (NARVÁEZ N, 2026) 38
FIGURA 20 PLANO DE IMPLANTACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DE SARGFABRIK (2018) 55
FIGURA 21 : DISTRITO VERA-CIUDAD DE MEDELLÍN (2020) 56
FIGURA 22 CONJUNTO IBIRAPUERA- SÃO PAULO, BRASIL (2019) 58
FIGURA 23 MAPA DE LA MARISCAL (NARVÁEZ N, 2026) 62
FIGURA 24 CONEXIÓN PEATONAL, PLANTA BAJA PERMEABLE, USOS MIXTOS, ESPACIO (NARVÁEZ N, 2026) 75
FIGURA 25 REPRESENTEN PATIOS INTERIORES, VACÍOS, GRADACIÓN PÚBLICO- PRIVADO (NARVÁEZ N, 2026) 76
FIGURA 26 ZONA PÚBLICA, ZONA SEMIPÚBLICA, ZONA PRIVADA, ZONA TÉCNICA (NARVÁEZ N, 2026) 78
FIGURA 27 ESQUEMA DE VENTILACIÓN CRUZADA, CUBIERTAS VERDES, CAPTACIÓN DE AGUAS LLUVIAS, VEGETACIÓN Y ÁREAS PERMEABLES (NARVÁEZ N, 2026) 80
FIGURA 28 ESQUEMA DE ESPACIOS COMUNITARIOS, GRADACIÓN DE PRIVACIDAD, INTEGRACIÓN ENTRE VIVIENDA Y ESPACIO PÚBLICO, USUARIOS INTERACTUANDO EN ÁREAS COMUNES (NARVÁEZ N, 2026) 82

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

El informe ilustra a partir de un análisis urbano y datos cuantitativos, el hecho de que la función residencial se ha reducido en La Mariscal. Esto se evidencia por el aumento de vacantes, la disminución de residentes y la especialización terciaria del suelo. A pesar de herramientas de planificación como el PUGS, la tendencia no ha cambiado, lo que indica una desconexión entre la regulación y las dinámicas urbanas. En esta situación, se debe imponer una crisis de habitabilidad sobre soluciones urbanas y arquitectónicas que involucren la rehabilitación de viviendas y la recuperación de la continuidad del espacio urbano.

Situada en la parte norte-central de Quito, el área de La Mariscal es a menudo considerada como uno de los centros urbanos más importantes de la ciudad. Sin embargo, esto se ha convertido en menos cierto ahora que el uso residencial se ha transformado gradualmente en una actividad terciaria que cambia regularmente, haciendo que los usuarios pierdan permanencia y debilitando la continuidad del tejido urbano (Carrión, 2016). La Mariscal en el centro de Quito es uno de los principales centros históricos de la ciudad moderna metropolitana de Quito. Su accesibilidad, variedad de funciones y tradiciones arquitectónicas la definen. Pero, en las últimas décadas, el sector ha evolucionado como una especie de estructura transformada estructuralmente, y con ello su presencia residencial está disminuyendo gradualmente, la vida urbana se apaga.

Según Censos (INEC, 2010-2022), ha habido una disminución constante en la población que vive en el área central de Quito. Esto representa una disminución estimada entre el 15% y el 25%. En La Mariscal, significa reemplazar viviendas con usos terciarios de alta rotación; la ocupación permanente es mínima mientras que la estabilidad en la vida social se ve socavada. Al mismo tiempo, los diagnósticos a nivel municipal muestran que entre el 20% y el 35% de los locales comerciales están vacantes (Municipalidad de Quito). Además, la concentración de actividades asociadas al turismo/vida nocturna conduce a una alta

rotación de usuarios, muy baja permanencia y un declive de la vigilancia natural del espacio urbano (Jacobs, 1961).

Este cambio no es solo uno de deterioro físico; resulta de una transición en el uso de nuestro suelo; la lógica de la ocupación permanente es reemplazada por dinámicas temporales. Por lo tanto, el sector exhibe una activación urbana segmentada bajo los auspicios de franjas horarias; reduce el habitante constante de los seres humanos en el espacio público, disminuye la vigilancia de la naturaleza (Jacobs, 1961), aumenta la condición de inseguridad, debilita la cohesión social y resulta en procesos urbanos de decadencia (ONU-Hábitat, 2020).

Aquí La Mariscal entra como un lugar de transición en la vida urbana de Quito, donde la presión de establecerse como un centro permanente y la habitabilidad reducida se yuxtaponen con dislocaciones. El problema revela que es una crisis estructural de vivienda, y se requiere intervención para recuperar la continuidad del uso del suelo, la vivienda y el ritmo urbano permanente, una consecuencia de la ruptura del espacio urbano, la pérdida de habitantes y la especialización funcional.

De esta manera, La Mariscal es una situación cambiante y la situación actual nos llama a considerar críticamente las condiciones que favorecen posibilidades que pueden revitalizar la ciudad desde una visión integrada y a través de conexiones con estructuras de vivienda, públicas y productivas.

El proyecto arquitectónico se concibe como una intervención urbana general que fusiona comercio, vivienda, oficinas y espacio público con el objetivo de devolver la vida a La Mariscal. El proyecto está anclado en una parte significativa del barrio, adyacente a la avenida 10 de agosto y a las calles Jeronimo Carrión y Pedro de Valdivia, la calle Colón y la avenida 10 de agosto, dos vías de alto tráfico/altos edificios y puntos de tránsito que

representan enlaces de la ciudad, conexiones locales y áreas de frontera urbana abierta, y una forma vibrante y cambiante de urbanización.

Los criterios de diseño hacen referencia a la desunión funcional de La Mariscal, que actualmente existe y surgió a través de décadas de especialización en los usos terciarios. Para contrarrestar este escenario, el proyecto propone una respuesta programática que permite la reintroducción de viviendas permanentes, la activación de plantas bajas y la continuidad del uso del espacio público a lo largo del día.

La vivienda se propone como el elemento estructurante para el proyecto, completada con programas que apoyan la vitalidad de la ciudad (es decir, oficinas cercanas, tiendas). Esto solidifica aún más la apropiación colectiva y la seguridad pasiva.

Ambientalmente, el proyecto se centra en criterios bioclimáticos que se adaptan en función de las condiciones climáticas específicas de Quito: la preferencia de ventilación cruzada, orientación, luz natural y masa térmica. Estos métodos están diseñados para un interior que maximiza el confort y minimiza la necesidad de sistemas activos según los principios de sostenibilidad urbana.

Planteamiento del Problema y Antecedentes Históricos

Origen y Conformación Inicial (1900–1930)

La Mariscal se creó a comienzos del siglo XX, cuando el centro histórico ya estaba establecido, como parte de la expansión hacia el norte de Quito. Como se puede observar en la Figura 1, este crecimiento surge por el deseo de descongestionar el casco colonial y por las aspiraciones modernizadoras del tiempo republicano. La Mariscal, desde sus comienzos, se proyecta como una zona residencial de densidad baja y con manzanas regulares, calles anchas y casas unifamiliares con jardines, cuyo propósito es albergar sobre todo a las clases medias y altas emergentes.



Figura 1Plano de la ciudad de Quito (1922)

Consolidación Residencial y Modernización (1930–1950)

La Mariscal se establece como uno de los barrios más importantes para vivir en Quito entre las décadas de 1930 y 1950. La Figura 2 muestra que la ampliación de infraestructura básica y la adición de instalaciones educativas, institucionales y diplomáticas aumentan su atractivo urbano. Durante esta época se levantan muchas construcciones de valor patrimonial con estilos eclécticos, racionalistas y neoclásicos.



Figura 2 Plano de la Ciudad de Quito (1947)

La gente que vive ahí es firme y estable, tiene fuertes vínculos con la comunidad y lleva una vida cotidiana activa en el espacio público. El barrio funciona como un entorno doméstico completo, donde la vivienda, los servicios y las instalaciones coexisten de modo equilibrado.

Transición Funcional y Primeras Tensiones (1950–1970)

Desde la década de los 50, Quito comienza a experimentar un rápido desarrollo urbano y metropolitano. La Mariscal, por su ubicación estratégica, empieza a sentir presiones para cambiar la utilización del suelo. Se van incorporando de manera gradual oficinas, consulados y servicios profesionales, sobre todo en los ejes principales.

Aunque la vivienda sigue siendo el principal uso, se comienza una transición funcional que cambia de manera gradual el equilibrio barrial. Las casas empiezan a adecuarse para otros usos, lo que provoca la disminución de la densidad de población en las viviendas, la subutilización residencial y el cambio del entorno construido hacia usos no residenciales.

Especialización Terciaria y Pérdida Residencial (1970 –1990)

Desde la década de 1970 hasta la de 1990, el vecindario experimenta una transformación estructural. La Mariscal se establece como un centro administrativo y comercial, captando la atención de entidades privadas y públicas. Este proceso provoca que el uso residencial se reemplace rápidamente por usos terciarios, lo que causa una reducción constante de la población residente, calculada en función de las tendencias del censo (INEC). Esto disminuye la permanencia de los usuarios y debilita la vida barrial.

La fragmentación funcional se vuelve más fuerte: el vecindario se activa sobre todo en horarios de trabajo y se queda vacío durante los fines de semana y las noches. Esta situación disminuye la duración de los usuarios, limita la apropiación social y reduce el control natural del espacio (Jacobs, 1961), lo que aumenta las condiciones de inseguridad en las ciudades.

Turismo, Ocio Nocturno y Fragmentación Social (1990 –2010)

Hacia finales del siglo XX, La Mariscal se convierte en un distrito de entretenimiento nocturno y turístico. La aparición masiva de restaurantes, bares y hostales cambia radicalmente la dinámica del vecindario. Aunque estas actividades generan economía,

también intensifican la expulsión de residentes permanentes, aumentan la incompatibilidad entre usos y crean conflictos espaciales que perjudican las condiciones habitables de la zona.

Al no adecuarse apropiadamente a las nuevas necesidades, una gran cantidad de edificios patrimoniales quedan sin ser utilizados o se abandonan. La memoria urbana y las relaciones sociales se ven debilitadas por la población flotante, que desplaza a la comunidad estable.

Des Habitación y Crisis Urbana (2010–2020)

Los efectos acumulados de estos procesos se han vuelto evidentes en los últimos diez años. La Mariscal, según el INEC, ha experimentado una notable disminución de su población residente que se estima entre el 15% y el 25%, además de un incremento en la cantidad de edificios desocupados, terrenos vacíos y aparcamientos al aire libre. La continuidad del tejido urbano se interrumpe con estos vacíos, lo que disminuye la actividad de los peatones y produce áreas sin control social, lo cual deteriora la seguridad y calidad del espacio público.

Esto empeoro con la pandemia por COVID 19, lo que muestra un modelo urbano que depende de las actividades turísticas y los usos terciarios.

Escenario Actual y Necesidad De Re-Habitar (2020–2025)

Primero, la aparición de nuevos centros urbanos desarrollados en la década de 1990, como La Carolina e Iñaquito, cambió la estructura policéntrica de Quito, desplazando las actividades corporativas y residenciales hacia estas áreas. Esta práctica también debilita la competitividad de La Mariscal como un punto de residencia permanente y promueve su especialización en usos terciarios.

Al mismo tiempo, nuevos instrumentos de planificación en el urbanismo, como el Plan Urbano Complementario de La Mariscal y PUGS, contribuyen a estrategias que se concentran en la reactivación económica del sector con construcciones de uso mixto y densificación. Sin embargo, la aplicación de estas políticas no ha revertido efectivamente los procesos de despoblación. Esto indica que hay una discrepancia entre las normas de planificación normativa y las realidades urbanas.

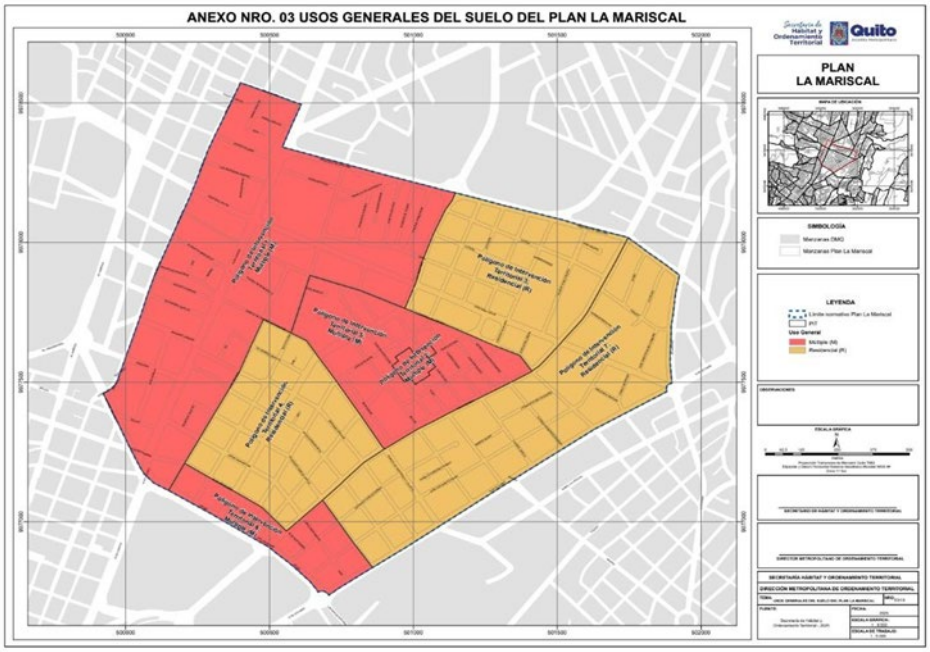


Figura 3 Usos generales del suelo del plan La Mariscal (2025)

La Mariscal muestra una gran contradicción hoy en día. Tiene una infraestructura integrada con alta accesibilidad y centralidad, pero carece de una población residente lo suficientemente grande. Algunos usos permanentes están restringidos mientras la densidad poblacional disminuye; en esta situación, la estabilidad económica de este sector se ve socavada, amenazando su sostenibilidad urbana.



Figura 4 Vacíos Urbanos -Lotes De Oportunidad (2025)

El barrio debe trabajar en recuperar la habitabilidad como una característica estructurante, devolviendo a las personas a un lugar donde vivan, reviviendo una comunidad residencial, fortaleciendo los espacios públicos y fomentando la actividad para dar a la vida un sentido de durabilidad en la vida cotidiana. Este problema es el enfoque del trabajo actual de la tesis.

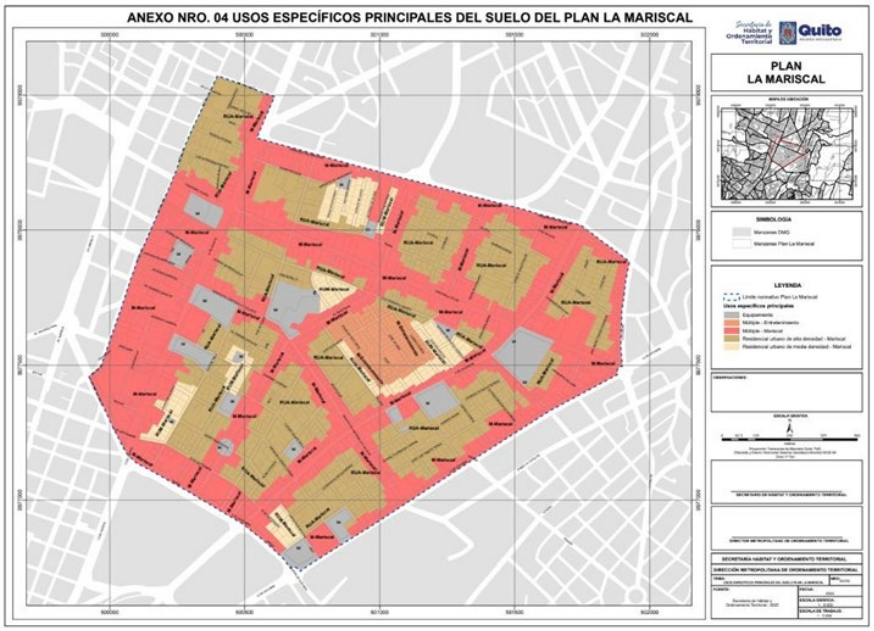


Figura 5 Usos Específicos de Suelo del Plan La Mariscal (2025)

La Problemática Urbana de La Mariscal se Estructura en Tres Aspectos

Dimensión Demográfica y Habitacional:

El barrio se ve ante el reto de restablecer la función estructurante de habitar, a través del fortalecimiento del espacio público, la reintroducción de viviendas y el fomento de actividades que propicien la vida cotidiana y la permanencia. El tema de la problemática es el núcleo central del trabajo de titulación actual.

Dimensión Funcional y Económica:

Predominancia de actividades terciarias vinculadas al ocio nocturno, turismo y comercio de alta rotación. Activación urbana concentrada en horarios específicos, con ausencia de continuidad en el uso del espacio urbano.

Dimensión Espacial y Urbana:

La presencia de vacíos urbanos, aparcamientos en superficie, edificaciones poco utilizadas y discontinuidades en la estructura construida. Decrecimiento de los frentes activos, debilitamiento de la seguridad urbana y deterioro del vínculo entre el espacio público y las construcciones.

La confluencia de estas características provoca una crisis estructural del habitar, donde la escasez de población residente amenaza la sostenibilidad urbana, económica y social de ese lugar.

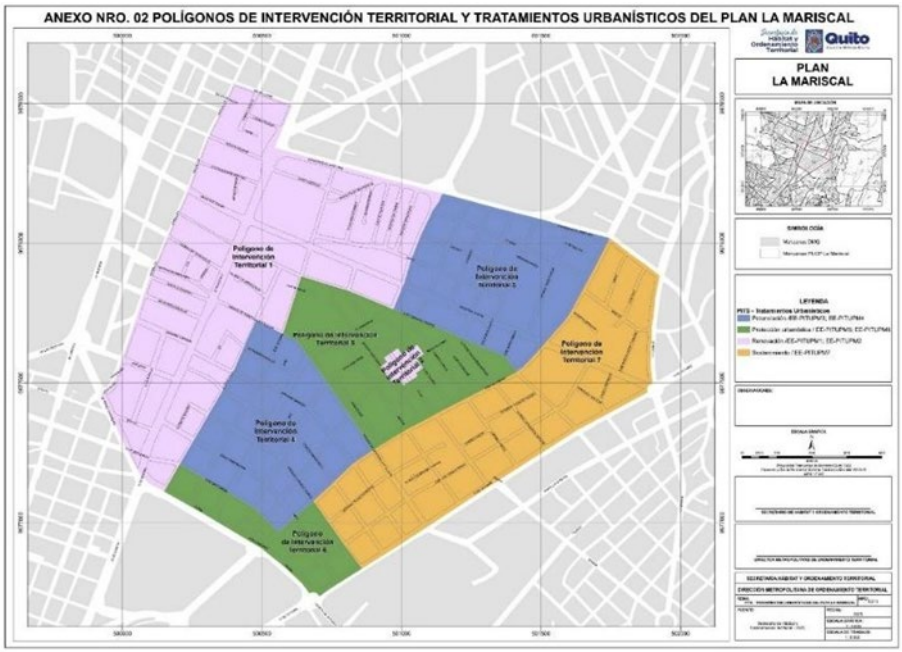


Figura 6 Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos Urbanísticos del Plan La Mariscal (2025)

JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

La intervención en La Mariscal está diseñada para ser implementada bajo la premisa de que el uso del suelo urbano consolidado, durante el proceso de crecimiento periférico de la ciudad, debe ser potenciado. Esto contrasta marcadamente con la existencia de instalaciones, accesibilidad e infraestructura, evidencia de la ineficiencia de la estructura urbana, dada la insuficiente ocupación de viviendas y la subutilización del tejido construido.

Esto también se refleja en los procesos de estigmatización asociados con la inseguridad, el consumo y las actividades nocturnas en el sector identificado en los diagnósticos institucionales. Esto ha disminuido su atractivo como un lugar habitable. Sin embargo, hay nuevas dinámicas por realizar en este período de economías creativas, nuevos trabajos y turismo cultural que apuntan a la posibilidad de la reactivación de la producción.

La intervención es concurrente con los enfoques utilizados en entornos metropolitanos para fortalecer centralidades, la ciudad compacta y la activación urbana continua. Como

algunas estrategias para recuperar la habitabilidad y la continuidad urbana, sugiere reintroducir la vivienda y los usos mixtos.

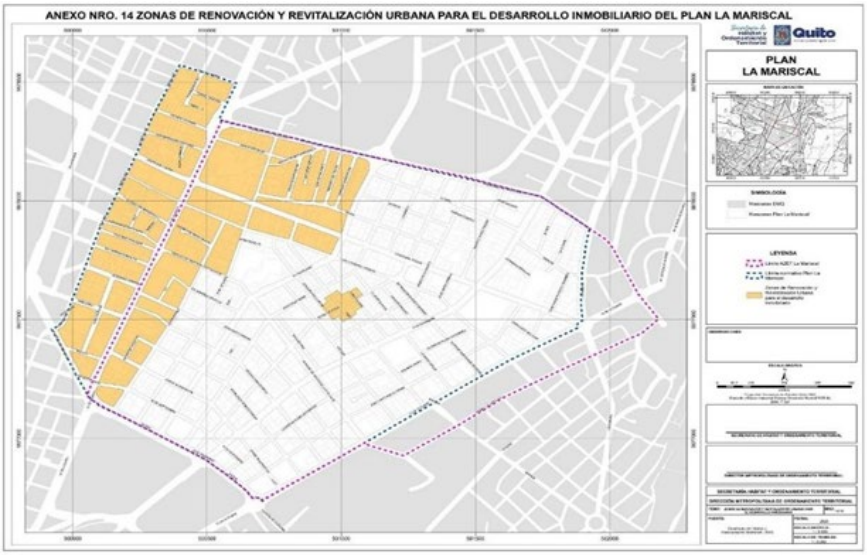


Figura 7 Zonas De Renovación Y Revitalización Urbana Para El Desarrollo Inmobiliario Del Plan La Mariscal (2025)

OBJETIVOS

Objetivo General

Desarrollar una propuesta de rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana en el sector de La Mariscal mediante la articulación entre vivienda colectiva, equipamiento deportivo, espacio público y reutilización del vacío urbano, con el fin de fortalecer condiciones de habitabilidad colectiva, permanencia y apropiación dentro de un entorno urbano consolidado.

Objetivos Específicos

- Analizar y localizar vacíos urbanos y espacios subutilizados dentro del sector de estudio para identificar oportunidades de intervención orientadas a fortalecer condiciones de habitabilidad colectiva.
- Determinar criterios urbanos y arquitectónicos que orienten la implantación del proyecto y permitan establecer relaciones adecuadas entre ocupación, espacio abierto, condiciones ambientales y contexto construido.
- Establecer una organización programática que integre vivienda, instalaciones deportivas, espacios públicos y usos complementarios para fortalecer las dinámicas de permanencia y encuentros comunitarios.
- Incluir programas complementarios en el nivel de planta baja que fomenten la activación urbana, la continuidad del espacio público y la interacción diaria entre los usuarios y la ciudad.
- Crear un sistema de espacios públicos que se conecte con la infraestructura urbana existente, reforzando la relación entre el proyecto arquitectónico y el tejido comunitario.
- Integrar áreas compartidas que favorezcan la apropiación, la interacción y la construcción de relaciones colectivas dentro del proyecto arquitectónico.

- Definir el proyecto como una extensión física y funcional del parque Julio Andrade, manteniendo la continuidad de los recorridos, las zonas verdes y los espacios de permanencia, para fortalecer la conexión entre la arquitectura y los equipamientos urbanos.
- Aplicar criterios de diseño bioclimático y sostenibilidad ambiental que optimicen el rendimiento del proyecto y mejoren las condiciones de confort y uso del espacio.
- Incorporar equipamiento deportivo como infraestructura urbana capaz de promover permanencia, encuentro y apropiación colectiva dentro del proceso de regeneración urbana del sector.

METODOLOGÍA

Fase 1: Recopilación y Levantamiento De Información

Se realiza una revisión sistemática de fuentes secundarias, incluyendo normativa urbana vigente (PUGS, Plan Urbanístico Complementario de La Mariscal), estudios académicos, diagnósticos municipales y datos estadísticos del INEC.

De forma paralela, se ejecuta un levantamiento de campo que incluye recorridos urbanos, registro fotográfico, identificación de tipologías edificatorias, estado de conservación, usos actuales y niveles de ocupación. Esta fase permite contrastar la información documental con la realidad física del sector.

Fase 2: Análisis Urbano Multiescalar

A través de la creación de cartografía temática digital, se lleva a cabo un estudio del sector a diferentes niveles (barrio, área inmediata y lote).

- Se crean capas de datos vinculados con:
- Usos de la tierra (comerciales, residenciales, recreativos e instalaciones)
- zonas urbanas vacías y terrenos subutilizados
- Morfología y alturas de las edificaciones
- Accesibilidad y movilidad.
- Espacio público y frentes que están activos o inactivos

La evaluación posibilita reconocer patrones espaciales, medir discontinuidades en el tejido urbano y determinar conexiones de causa-efecto entre variables físicas y funcionales, como la actividad urbana, la densidad y el uso del suelo.

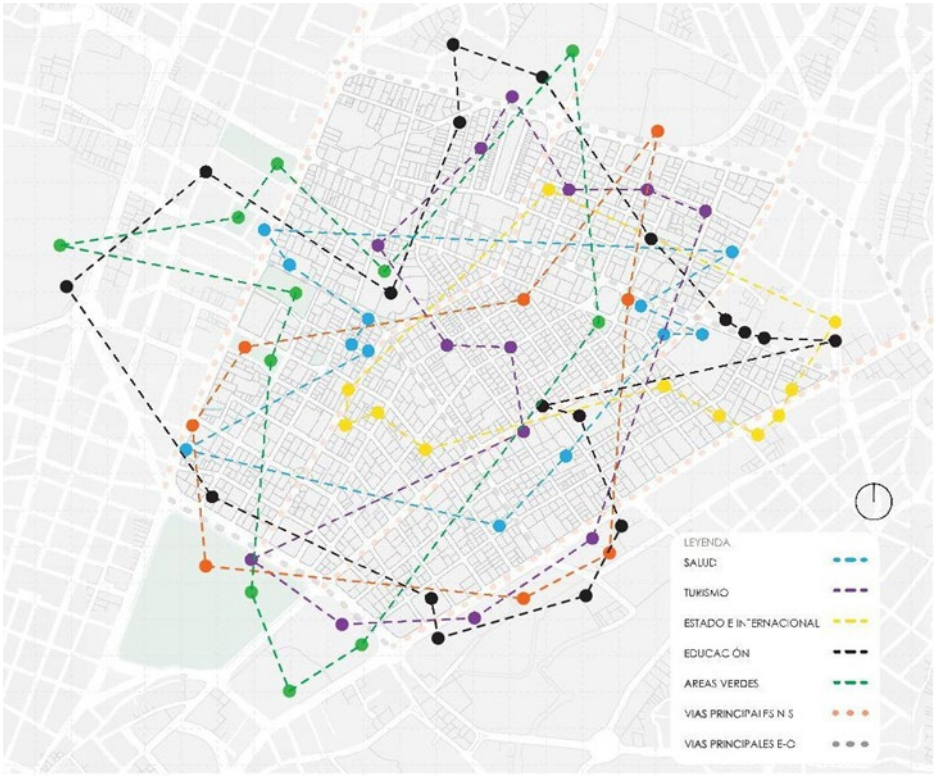


Figura 8 Red de pertenencias (Narváez N, 2026)

Fase 3: Diagnóstico Y Formulación De Criterios

Se estructuran los problemas del sector en términos de dimensiones (espacial, funcional y habitacional) a partir de la síntesis del análisis, reconociendo efectos y causas.

Identificamos algunos puntos críticos, zonas de mejora y enlaces clave con vías urbanas principales. Definimos normas de acción para el proyecto y el entorno, orientadas a mejorar la vida diaria, el uso mixto, el aumento medido de viviendas y el flujo de sitios libres, usando siempre estos datos.

Fase 4: Desarrollo de la Propuesta Arquitectónica y Urbana

Un plan de obra que incluye vivienda, tiendas locales y áreas comunes nace de las normas fijas. Su ejecución nace desde la lógica del vacío previo, el flujo de usos, el despertar de los niveles bajos y el enlace con el entorno peatonal.

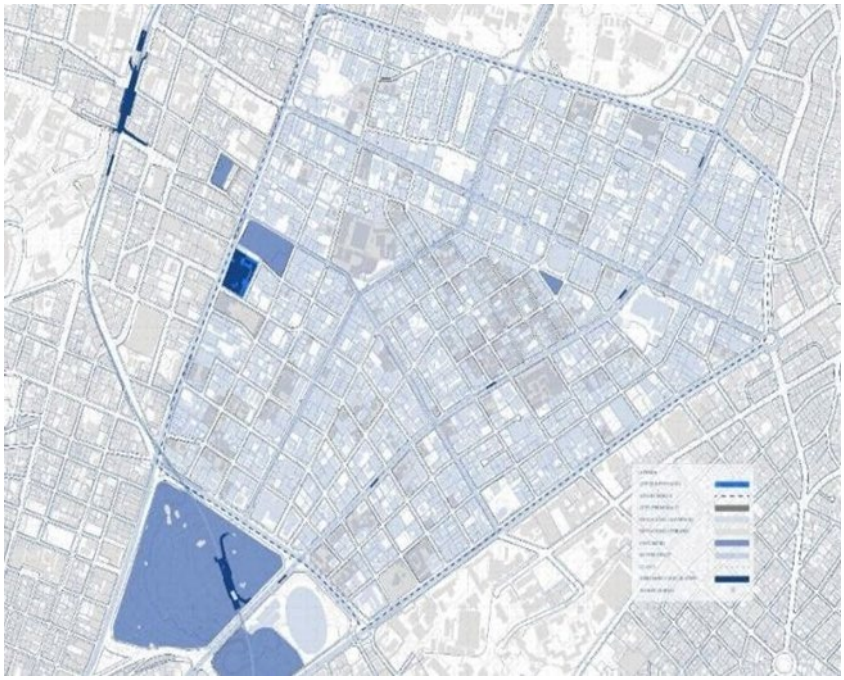


Figura 9 Mapa general de Análisis La Mariscal (Narváez N, 2026)

CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DEL CONTEXTO

La arquitectura va más allá de ser un simple objeto construido; representa una contestación ante realidades físicas, sociales, ambientales y culturales que definen un territorio. Por esto, cada proyecto arquitectónico necesita nacer de una visión integral del entorno donde se posa, entendiendo que las opciones de diseño no solo se basan del programa funcional o de la forma, sino además de las dinámicas urbanas que determinan cómo los individuos ocupan su entorno. Estudiar el contexto supone observar y analizar los vínculos presentes entre la urbe, el espacio público, la movilidad, el entorno y la gente, detectando esos rasgos que significan a la vez trabas o ventajas para una nueva estrategia.

En los últimos años, muchas ciudades de nuestra región han experimentado procesos de cambio fruto del crecimiento masivo, la división técnica y la creación de nuevos núcleos. Estos hechos han ayudado al progreso financiero de ciertos distritos; no obstante, también han causado la fuga paulatina de habitantes dentro de zonas previamente residenciales, creando sectores que agrupan labores mercantiles o técnicas durante el sol, pero que bajan

drásticamente su nivel de vida tras la jornada laboral. Según ONU-Hábitat (2022), esta clase de cambios daña la estabilidad urbana al reducir la variedad de usos, quebrantar la vida comunitaria y frenar el disfrute diario del espacio público.

La zona de La Mariscal, situada en el centro-norte del sector central de Quito, figura como un caso modelo de este fenómeno. Su ubicación clave dentro de la urbe, más la mezcla de servicios públicos, legado patrimonial y la actividad mercantil, le dan el rango de un eje vital de la ciudad. Sin embargo, el aumento del comercio y las actividades administrativas han cambiado su característica de residencia, creando una discrepancia en los diversos usos urbanos, y afectando así los modos de habitabilidad que siempre dieron alma a dicho lugar.

Tal estado no debe verse solo como una transformación del terreno usado, sino como una mutación del modo de habitar espacios. Si la vivienda pierde peso dentro de un barrio consolidado, también bajan las rutinas y actividades cotidianas que mantienen la vida urbana: pasear, hablar con vecinos, utilizar comercios cercanos o estar en el espacio público. Como indica Jan Gehl (2013), el valor de una urbe radica en lograr que los seres humanos se queden allí y realicen actos más allá del simple desplazamiento. Bajo esta idea, volver a habitar se vuelve un método para mejorar la salud urbana y crear entornos mucho más estables.

Desde tal punto, este escrito pretende comprender el contexto territorial en donde se va a llevar a cabo esta investigación, determinando los factores metropolitanos, históricos, urbanos y ambientales que marcan hoy a La Mariscal. Más que detallar el sector, se desea analizar los motivos de su transformación y ver aquellos puntos que apoyan la urgencia de una acción de diseño enfocada en salvar el uso de vivienda como parte de un plan de regeneración urbana

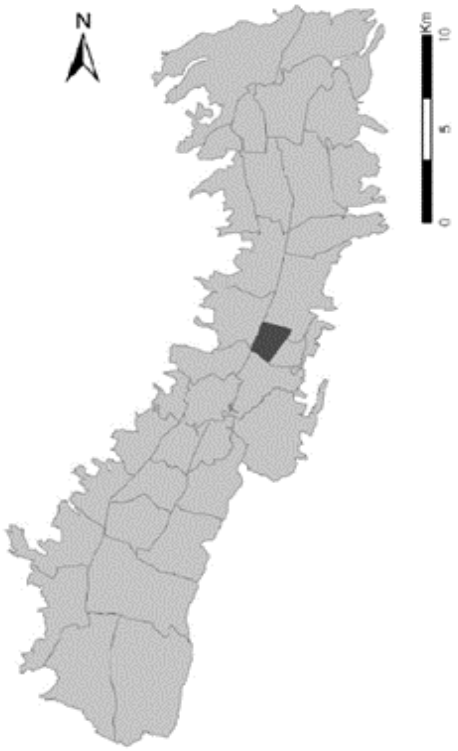


Figura 10 Mapa de Quito (2025)

1.1 Contexto metropolitano

Captar la realidad de lo que es La Mariscal actualmente, requiere de estudiar antes su rol en el contexto de la estructura urbana de Quito. Un sector jamás cambia de manera asilada; sus mutaciones preceden a procesos metropolitanos ligados al avance de la ciudad, la nueva distribución de actividades y cambios en el modo de habitar. Por tanto, el estudio del contexto metropolitano logra aclarar por qué La Mariscal dejó de ser una zona mayormente residencial para volverse una de las zonas urbanas más importantes del Distrito Metropolitano.

Quito se desarrolla sobre un angosto valle interandino cuya conformación geográfica ha marcado siempre su crecimiento en eje norte-sur. Tal detalle generó una urbe longitudinal, donde las redes viales y los procesos de expansión van guiados según el relieve natural.

Distinto a otras ciudades latinoamericanas con avance hacia afuera, Quito armó una traza urbana lineal donde diversas centralidades tienen papeles que complementan al sistema metropolitano. Tal organización pudo descentralizar actividades que antes se concentraban netamente en el Centro histórico, logrando así una distribución más equitativa de servicios, equipamientos, y sitios de mercado local.

Con el tiempo, La Mariscal tomó un puesto clave. Su cercanía al centro histórico y su lazo con las zonas de reciente auge la hicieron un punto de paso entre la vivienda clásica y la urbe actual. Por gran parte del siglo XX, este rasgo ayudó a su éxito como un sitio de vivienda con buena estampa; después, la llegada de centros de mando, ventas y paseos cambió poco a poco su labor hasta hacerlo un nodo de nivel metropolitano. Hoy en día, La Mariscal reúne una gran variedad de espacios culturales, docentes, turísticos, culinarios y públicos que provocan un flujo constante diario de gente. Este proyecto de tareas representa una ventaja bajo un plano financiero y operativo, pues mejora el acceso a tareas y activa el mercado interno. No obstante, además elevó la carga sobre el sector residencial, forzando la mutación de muchos hogares en despachos, puntos de ventas o centros privados. Por tanto, el número de habitantes fijos bajó conforme sube la masa móvil que emplea la zona solamente en ciertos lapsos temporales.

Esta transformación puede interpretarse a partir del concepto de especialización funcional, entendido como el predominio de determinados usos sobre otros dentro de un territorio. sostiene que la seguridad, la apropiación del espacio público y la vitalidad de un barrio dependen de la coexistencia de diferentes actividades y de la presencia constante de personas durante todo el día. En este sentido, una ciudad equilibrada no es aquella que concentra únicamente actividades económicas, sino aquella que logra integrar vivienda, trabajo, comercio y recreación dentro de un mismo entorno urbano.

En concordancia con estos principios, los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito promueven un modelo de ciudad compacta orientado a fortalecer las áreas consolidadas antes que continuar expandiendo la mancha urbana. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo reconocen la importancia de recuperar sectores estratégicos mediante procesos de renovación urbana, densificación equilibrada y diversificación de usos, aprovechando la infraestructura existente y mejorando la calidad del espacio urbano.

Desde esta perspectiva, La Mariscal reúne condiciones excepcionales para impulsar procesos de regeneración urbana. Su localización central, la conectividad con el sistema de transporte público, la infraestructura instalada y la presencia de patrimonio arquitectónico constituyen recursos que pueden potenciar nuevamente el uso residencial sin renunciar a la diversidad funcional que caracteriza al barrio. Más que incorporar nuevas actividades, el desafío consiste en establecer un equilibrio entre las funciones urbanas, fortaleciendo la permanencia de habitantes y promoviendo una ocupación continua del espacio público.

En consecuencia, el análisis del contexto metropolitano demuestra que la problemática actual de La Mariscal no responde únicamente a decisiones locales, sino a procesos de transformación urbana que han redefinido el funcionamiento de Quito durante las últimas décadas. Reconocer esta relación resulta indispensable para comprender la pertinencia de una propuesta arquitectónica que, además de responder a las necesidades del sitio, contribuya a los objetivos de sostenibilidad, compacidad y revitalización planteados para la ciudad.

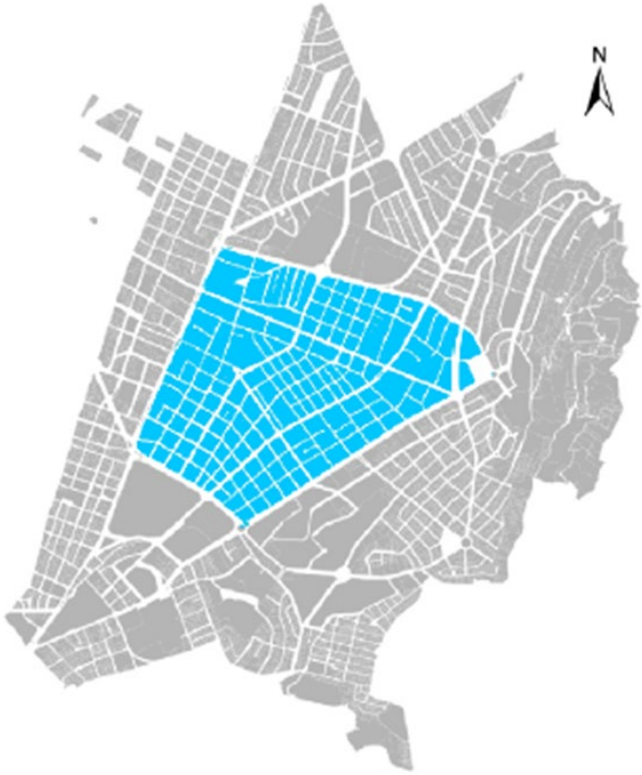


Figura 11 Mapa de DMQ (2025)



Figura 12 Imagen aérea de Quito (2025)

1.2 Evolución histórica de La Mariscal

1.2.1 Origen y consolidación del barrio

El devenir temporal de La Mariscal funciona como un espejo sobre las etapas de expansión y cambio que han definido el avance citadino de Quito tras el paso reciente. Captar tal sendero ayuda a descifrar los motivos que gestaron el sitio, las mutaciones que alteraron su uso y los factores por los cuales ahora vive retos ligados a la fuga de habitantes locales. Lejos de ser una lista fría de eventos, este examen busca entender cómo las medidas tomadas en distintas épocas han formado el suelo donde ahora se diseña otro proyecto espacial.

Hacia el final del siglo diecinueve e inicios del veinte, el aumento poblacional de Quito motivó el salto de la urbe fuera de las fronteras del Casco Antiguo. El surgimiento de nuevas rutas de tránsito y el deseo de optimizar la vida diaria facilitaron la creación de sectores hacia el norte, donde había más terreno y mejores aires. Bajo ese marco nació La Mariscal como una de las primeras zonas nuevas de la capital, ideada con normas de diseño que daban espacio a vías anchas, la inclusión de parques y una baja carga de edificios comparado con el centro antiguo.

Su trazo siguió las ideas técnicas de los años veinte, marcadas por el deseo de salud y por esquemas foráneos que buscaban una mayor unión entre la casa y el aire libre. Por esto, la zona usó un plano cuadrado de clara lectura, patios grandes y casas para una familia entre plantas, rasgos que todavía marcan su carácter urbano. Tal esquema logró asentar un sitio de vivienda con gran nivel físico, hecho sobre todo para grupos de nivel alto que querían vivir lejos del apretado Casco Antiguo.

Entre los años treinta y cincuenta, La Mariscal vivió una etapa clave de crecimiento dentro del mapa. El levantamiento de casas con estilo propio, la llegada de centros escolares y sociales además del diseño de parques fijos reafirmaron su rol como un área habitacional

muy destacada de la urbe. Gran parte de los edificios creados en ese lapso sumaron rasgos de diseño clásico, mixto y actual, creando un legado físico que hoy día representa uno de los mayores tesoros humanos de la zona

1.2.2 Transformación funcional y cambio de identidad urbana

A partir de la segunda mitad del siglo XX, las dinámicas urbanas de Quito comenzaron a modificar progresivamente la estructura funcional de La Mariscal. El crecimiento económico, la expansión del sistema vial y la aparición de nuevas actividades terciarias favorecieron la instalación de oficinas, instituciones públicas, consulados, centros educativos y establecimientos comerciales dentro de un barrio que originalmente había sido concebido para la vivienda.

Esta transformación respondió, en gran medida, a la posición estratégica que ocupa La Mariscal dentro de la ciudad. Su proximidad al centro, junto al encaje de rutas viales claves como calles Patria, Colón, Amazonas, 10 de agosto y 6 de diciembre, transformó la zona en un puente vital entre diversos espacios urbanos. La facilidad de ingreso y la dotación de servicios impulsaron el cambio de muchas casas hacia fines comerciales, hecho que alteró poco a poco el perfil social y operativo del sitio.

Entre los años setenta y ochenta, el alza del negocio y el ocio aceleró este cambio. La creación de alojamientos, comedores, cafés, sitios culturales y zonas de diversión volvió a La Mariscal un centro clave de turismo en Quito. Lugares como la Plaza Foch cobraron una enorme importancia dentro del mapa de recreación local, logrando atraer siempre a grandes grupos de viajeros ajenos o vecinos.

Aunque tal enfoque ayudó al ingreso del sector y subió la variedad de apoyos, creó una baja del uso para vivienda. Muchos hogares fueron mutados para incluir despachos, tiendas o negocios de viajes, bajando poco a poco el grupo de vecinos fijos. Por ello, el barrio

empezó a basarse casi siempre en una gente pasajera que habita el lugar solo mientras cumple su labor diaria o busca ratos de esparcimiento.

Dicho proceso resultó examinado largamente bajo el diseño citadino moderno. Jane Jacobs (1961) plantea que esa energía barrial requiere una mezcla justa entre distintos fines y la marcha constante de vecinos realizando tareas rutinarias. Si tal labor sobresale ante otras, cae la riqueza citadina y fallan los vínculos naturales de ocupación del suelo común. Para La Mariscal, el mando de negocios locales ayudó a mover ingresos, pero dejó de lado el rol residencial que antes alimentaba el ritmo diario del sitio.

1.2.3 La Mariscal en la actualidad: entre el patrimonio y la regeneración urbana

Hoy, La Mariscal representa un sitio urbano dotado de mucha herencia histórica y variada utilidad dentro del entorno quiteño. Este espacio guarda casas notables de distintas épocas pasadas, un gran grupo de servicios públicos y una ubicación especial frente al mapa citadino. Tales rasgos brindan un peso vital importante para ejecutar planes de mejora física hechos con el fin de robustecer el área poblada.

El sector afronta grandes problemas ligados a la baja de vecinos fijos, el uso nulo de ciertos sitios y el quiebre de algunas formas vitales. Varios análisis hechos por el gobierno local de Quito han notado la urgencia de aplicar tareas de rescate que logren traer de vuelta el uso habitacional como factor clave del lugar, impidiendo que el sitio sea solo un espacio de ventas y visitas.

Bajo este marco, el cambio urbano no tiene que verse apenas como la mejora externa de muros o plazas comunes. Como indica Fernando Carrión (2021), mejorar un barrio supone rescatar su aptitud para ser vivido, uniendo los lazos entre pares, la mezcla de usos y el apego afectivo de los que residen. Bajo esta visión, el hogar toma una parte clave en los trabajos de

cambio, pues asegura una estancia constante de personas y ayuda a crear una ciudad más firme, viva y natural.

Por tanto, el desarrollo pasado de La Mariscal revela que este sitio ha sufrido cambios lentos, mutando desde un enclave hogareño de lujo espacial hasta ser un centro diverso de escala grande. Aunque tal camino elevó su peso financiero y social, además provocó una fractura entre las tareas cotidianas. Captar este ciclo logra ver que volver al estilo vivencial no implica repetir lo viejo, sino una chance para forjar un esquema urbano más justo, donde el techo, la calle y el negocio local logren convivir con una forma integrada

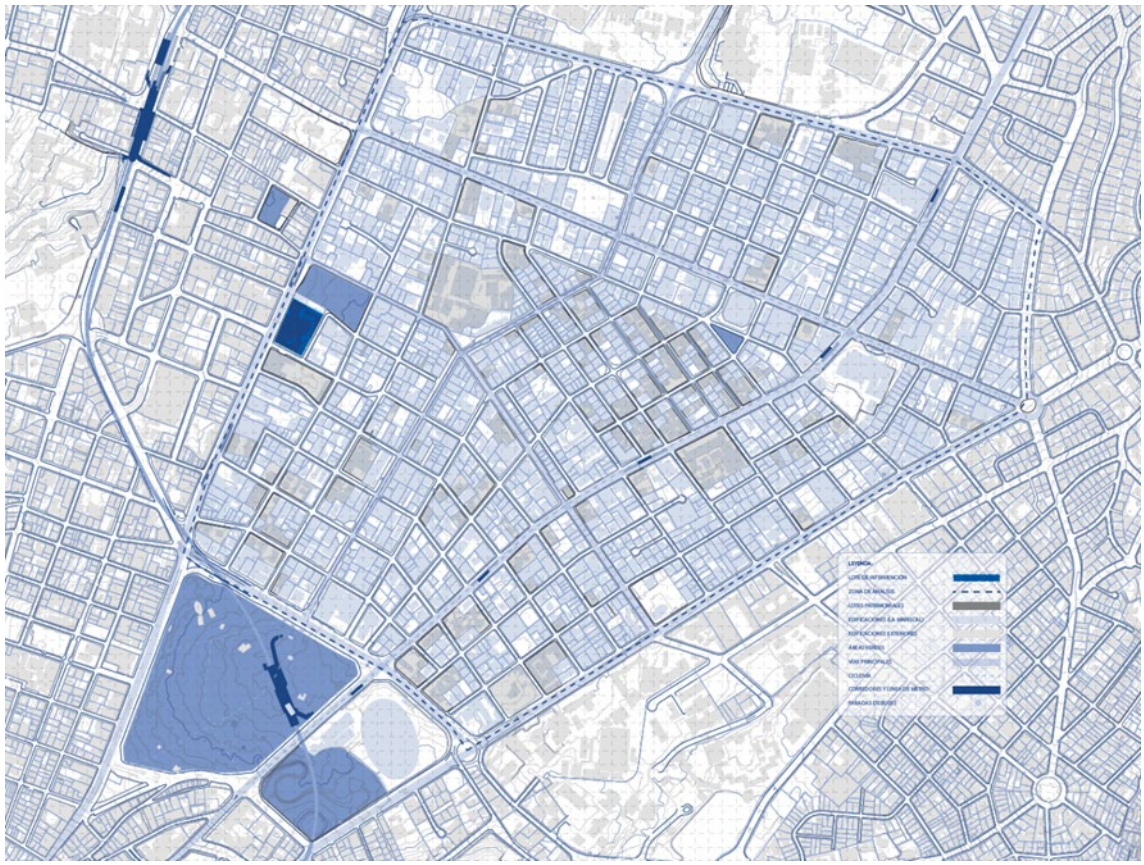


Figura 13 La Mariscal con limites, vías principales, parques, equipamiento y estaciones (Narváez N, 2026)

1.3 Contexto construido

1.3.1 Estructura urbana y morfología del sector

El entorno creado muestra la historia, lo social y la economía que dieron forma a la urbe. Su estudio ayuda a entender cómo el sitio fue usado, cambiado y ajustado con los años, al ver qué rasgos impactan la vida en la zona. En La Mariscal, el estado actual refleja varias fases de avance que, aunque alteraron el uso inicial del barrio, guardan una base sólida capaz de albergar nuevas formas de vivir hoy.

Un rasgo clave del sitio es que sigue el trazo recto que creó el barrio al inicio del siglo veinte. A diferencia de otras zonas de Quito con muchas cuestas o con una expansión sin orden, La Mariscal tiene calles y manzanas claras que ayudan a moverse, hacen el sitio más fácil de leer y mejoran el enlace entre partes. Kevin Lynch (1960) dice que el orden urbano es vital para la imagen de la ciudad, pues ayuda a la gente a saber dónde está, seguir rutas y crear lazos con su lugar.

Esto se añade a vías amplias, aceras con plantas y un gran equilibrio entre lo edificado y el espacio. Aunque el sector tuvo cambios de uso reales, su trazo tiene una escala hecha para caminar que ayuda al ritmo y al trato entre los locales de nivel bajo y la acera. Este rasgo es uno de los mejores valores urbanos del sitio y brinda una opción para crear planes que apoyen el día a día y la calma de las personas.

Desde el ángulo físico, La Mariscal muestra una mezcla variada fruto de la unión de bloques hechos en distintos tiempos pasados. Coexisten casas antiguas de uno o dos pisos con torres de media altura para trabajos, hoteles, servicios y negocios. Esta variedad crea un entorno urbano activo que muestra el cambio del sitio, aunque deja ver ciertos saltos en la unión visual y en el vínculo entre las obras y el espacio común.

Lejos de ser un lío solo visual, esta mezcla muestra la fuerza del barrio para cambiar a nuevas metas sin perder del todo su esencia. Pero, esto deja el reto de crear proyectos capaces de hablar con las distintas tallas presentes en el medio, cuidando el legado actual y dando nuevas ideas de diseño aptas con la vida de hoy en día.

1.3.2 Usos del suelo y dinámica urbana

La clave para entender La Mariscal hoy es ver cómo se usa su suelo. No es una zona solo de casas o solo de negocios. Aquí hay muchas funciones. Hay oficinas, escuelas, cultura, comida, hoteles y ocio. Esta mezcla logra una gran fuerza económica. El barrio es ahora un punto clave en Quito.

Pero este balance cambió mucho en años recientes. La alta demanda de oficinas, locales y servicios hizo que muchas casas se vuelvan negocios. Esto bajó el número de vecinos fijos. El barrio se llena mucho a ciertas horas. Luego, la gente se va y la actividad baja bastante.

Esto crea un hecho conocido en la planeación de ciudades: depender de gente que no vive ahí. Muchos usuarios de La Mariscal no son residentes. Solo vienen a trabajar, estudiar o comprar algo. Cuando el día acaba, las calles quedan vacías. La vida del barrio pierde así su paso constante.

Jane Jacobs (1961) dice que una ciudad vive si personas distintas están presentes siempre. Los vecinos cuidan el sitio con su presencia diaria. Esto da paz y ayuda a crear lazos sociales fuertes. El reto hoy no es quitar los negocios que dan vida al barrio. Es volver a equilibrar el trabajo con la vivienda propia.

Entonces, el uso del suelo muestra un dilema. La zona tiene equipo para dar mucha energía a la ciudad, pero perdió a los vecinos que daban ritmo diario. Esto es un motivo fuerte para crear un plan. La vivienda debe volver para ordenar y dar vida al barrio de nuevo.

1.3.3 Patrimonio arquitectónico e identidad urbana

Un gran valor de La Mariscal es su patrimonio. Las casas hechas en la mitad del siglo XX son una prueba del avance de Quito y forman un paisaje urbano con un peso histórico, técnico y social. Más que su belleza, estos sitios muestran un modo de vivir la urbe basado en el vínculo entre el hogar, el patio y la vía, rasgos que aún dan vida al barrio.

La presencia de bienes antiguos da al área un toque único en el marco de la ciudad y es un medio clave para planes de mejora urbana. Por ello, cuidar lo antiguo no debe verse como un freno para el diseño, sino como una opción para sumar nuevas ideas que hablen bien con el pasado del lugar.

Fernando Carrión (2021) dice que la mejora de la urbe gana peso cuando suma el legado como parte viva del avance de la zona y no solo como un objeto de cuido. Bajo esta mirada, trabajar en La Mariscal exige notar el valor de su historia, honrar los rasgos que crean su ser y, a la vez, dar respuesta a los deseos de la gente de hoy.

Esta idea es muy útil para este plan, ya que sugiere una obra capaz de sumarse al sitio sin copiar estilos de antes, dando salidas que ayuden a la unión urbana y la estancia de quienes viven en el barrio.

1.4 Contexto natural

1.4.1 Condiciones ambientales del sector

Además de las características urbanas, el entorno natural constituye un factor determinante para el desarrollo de cualquier proyecto arquitectónico. Variables como el clima, la orientación solar, la topografía y la vegetación influyen directamente en la calidad ambiental de los espacios y en las estrategias de diseño que pueden implementarse para mejorar el confort de los usuarios. En este sentido, el análisis del contexto natural permite

comprender las condiciones propias del lugar y aprovecharlas como parte del proceso proyectual.

La Mariscal se ubica en la zona centro-norte del Distrito Metropolitano de Quito, aproximadamente a 2.850 m s. n. m., dentro del valle interandino. Esta localización determina un clima templado de montaña, caracterizado por temperaturas relativamente estables durante todo el año, con promedios que oscilan entre los 13 °C y 16 °C, y una marcada influencia de los periodos de lluvia y sequía propios de la región andina. Estas condiciones favorecen el aprovechamiento de estrategias pasivas de acondicionamiento ambiental, reduciendo la dependencia de sistemas mecánicos de climatización.

La radiación solar constituye otro aspecto relevante debido a la cercanía de Quito con la línea ecuatorial. La incidencia constante del sol durante el año representa una oportunidad para optimizar la iluminación natural de los espacios interiores, siempre que la orientación de la edificación y el diseño de las fachadas incorporen mecanismos adecuados de protección solar. Un correcto manejo del asoleamiento no solo mejora el confort térmico, sino que también contribuye a reducir el consumo energético del proyecto.

En relación con la ventilación, el sector presenta vientos de intensidad moderada que favorecen la renovación natural del aire. Esta condición permite incorporar estrategias como ventilación cruzada, patios interiores y espacios semiabiertos que mejoren la calidad ambiental de las viviendas. La integración de estos principios responde a los criterios del diseño bioclimático, cuyo objetivo es adaptar la arquitectura a las características del entorno en lugar de depender exclusivamente de soluciones tecnológicas.

La topografía de La Mariscal presenta pendientes suaves en comparación con otros sectores de Quito, lo que ha facilitado históricamente su consolidación urbana. Esta condición representa una ventaja para el desarrollo de nuevos proyectos, ya que reduce la necesidad de

intervenciones agresivas sobre el terreno y favorece la accesibilidad universal dentro del espacio público y las edificaciones.

Finalmente, la presencia de árboles de alineación, parques y áreas verdes aporta beneficios ambientales que mejoran la calidad del paisaje urbano. Estos elementos contribuyen a regular la temperatura superficial, generar sombra, mejorar la calidad del aire y fortalecer la relación entre el espacio construido y la naturaleza. Aunque se trata de un barrio altamente consolidado, la infraestructura verde existente constituye un recurso que puede potenciarse mediante intervenciones arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad.

En consecuencia, el análisis del contexto natural demuestra que La Mariscal dispone de condiciones ambientales favorables para el desarrollo de proyectos de vivienda urbana. La adecuada interpretación de estas variables permitirá incorporar estrategias de diseño pasivo que mejoren el desempeño ambiental del proyecto y fortalezcan la calidad de vida de sus futuros habitantes.

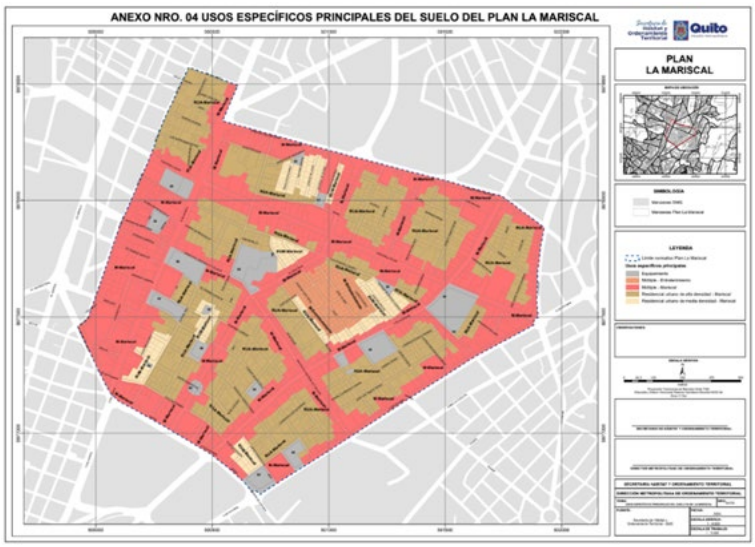


Figura 14 Usos específicos principales del suelo del Plan La Mariscal (2025)

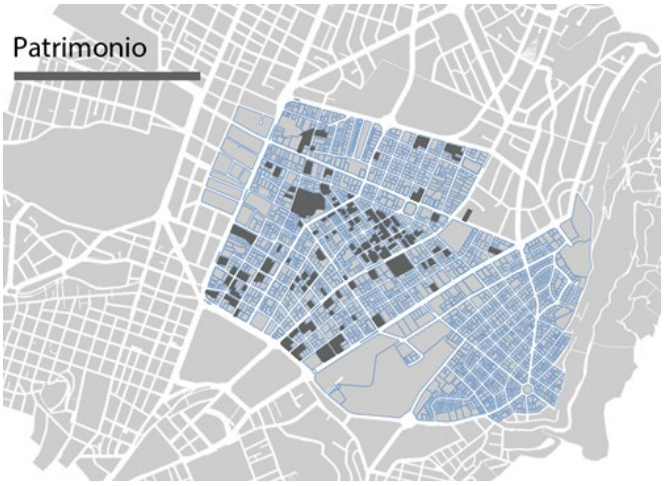


Figura 15 Mapa de patrimonio. (Narváez N, 2026)

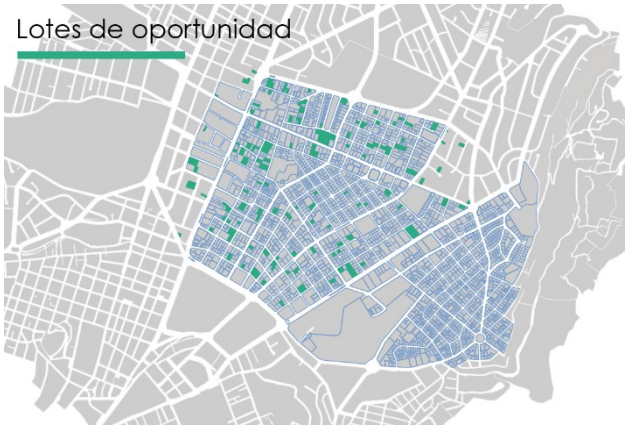


Figura 16 Mapa de Lotes de oportunidad. (Narváez N, 2026)

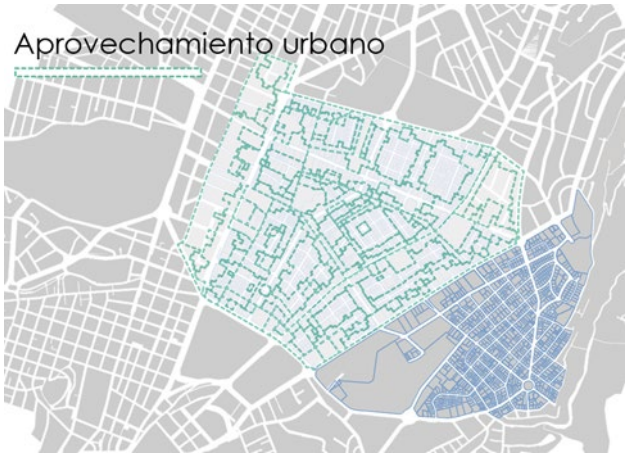


Figura 17 Mapa de aprovechamiento urbano. (Narváez N, 2026)

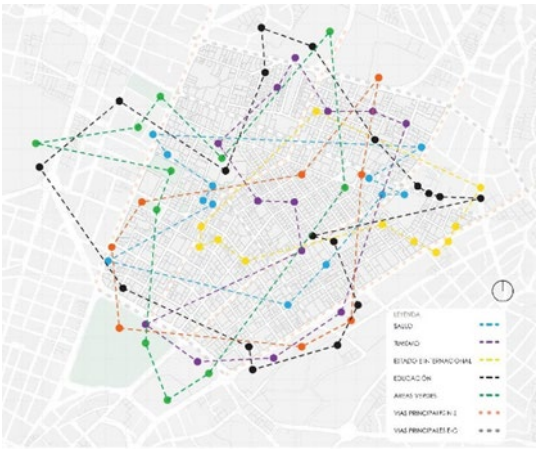


Figura 18 Mapa de análisis del contexto. (Narváez N, 2026)

1.5 Síntesis del análisis del contexto

El estudio realizado en este capítulo muestra que La Mariscal es una zona de gran valor clave en el Distrito Metropolitano de Quito. Su sitio, acceso fácil, servicios listos, variedad de opciones y gran historia crean un lugar con muchas opciones para mejorar la vida urbana y lograr que la gente viva allí de nuevo.

Sin embargo, también existen problemas por la baja cantidad de gente que vive ahí, el dominio de negocios y oficinas y el cambio constante de las casas. Estos hechos causan que el barrio se use solo por momentos, dañando la vida diaria y bajando la presencia de personas fuera de las horas de mayor movimiento comercial.

Desde la óptica del diseño, esto es una oportunidad para crear un plan que ayude a recuperar el hogar sin cambiar la mezcla de usos que tiene el sector. Meter vivienda en una zona ya hecha ayuda a tener gente fija en el sitio, mejorar lo que ya hay y buscar una urbe más unida y sana.

Igual, el clima del lugar ayuda a aplicar ideas de diseño natural usando luz del sol, aire fresco y plantas como parte del plan de obra. Estos puntos dan fuerza a la idea de un

trabajo que atienda tanto lo que la gente pide como las cualidades del entorno natural del sitio.

En síntesis, el estudio del contexto permite concluir que el Mariscal cuenta con las condiciones para desarrollar el proyecto de vivienda orientado a fortalecer la habitabilidad del barrio y aportar a los procesos de revitalización urbana impulsados por la planificación del DMQ. Este diagnóstico constituye la base para el siguiente capítulo, donde se profundizará en la problemática específica y en la pertinencia de la propuesta arquitectónica.

La propuesta arquitectónica plantea un proyecto de vivienda colectiva como estrategia de regeneración urbana, entendiendo que la recuperación del uso residencial debe ir acompañada de la incorporación de actividades que fortalezcan la vida cotidiana del barrio. En este sentido, el proyecto integra diferentes tipologías de vivienda, equipamiento, comercio en planta baja y espacios comunitarios que complementan la dinámica urbana existente.

La selección del área de intervención comprende dos lotes contiguos, cuya integración responde a criterios urbanos y no únicamente a la necesidad de ampliar la superficie edificable. Esta decisión permite establecer una relación directa con el Parque Julio Andrade, equipamiento deportivo de gran importancia para el sector, fortaleciendo la continuidad del espacio público y consolidando un frente urbano capaz de conectar la actividad residencial con las dinámicas recreativas y comunitarias del barrio.

Asimismo, la propuesta reconoce la existencia de un vacío urbano preexistente dentro del área de intervención, el cual es conservado y transformado en un espacio público articulador que vincula el proyecto con el parque y favorece la permanencia de residentes, visitantes y vecinos. De esta manera, la vivienda colectiva deja de entenderse únicamente

como un programa residencial para convertirse en un elemento capaz de activar el entorno y contribuir al proceso de revitalización de La Mariscal.

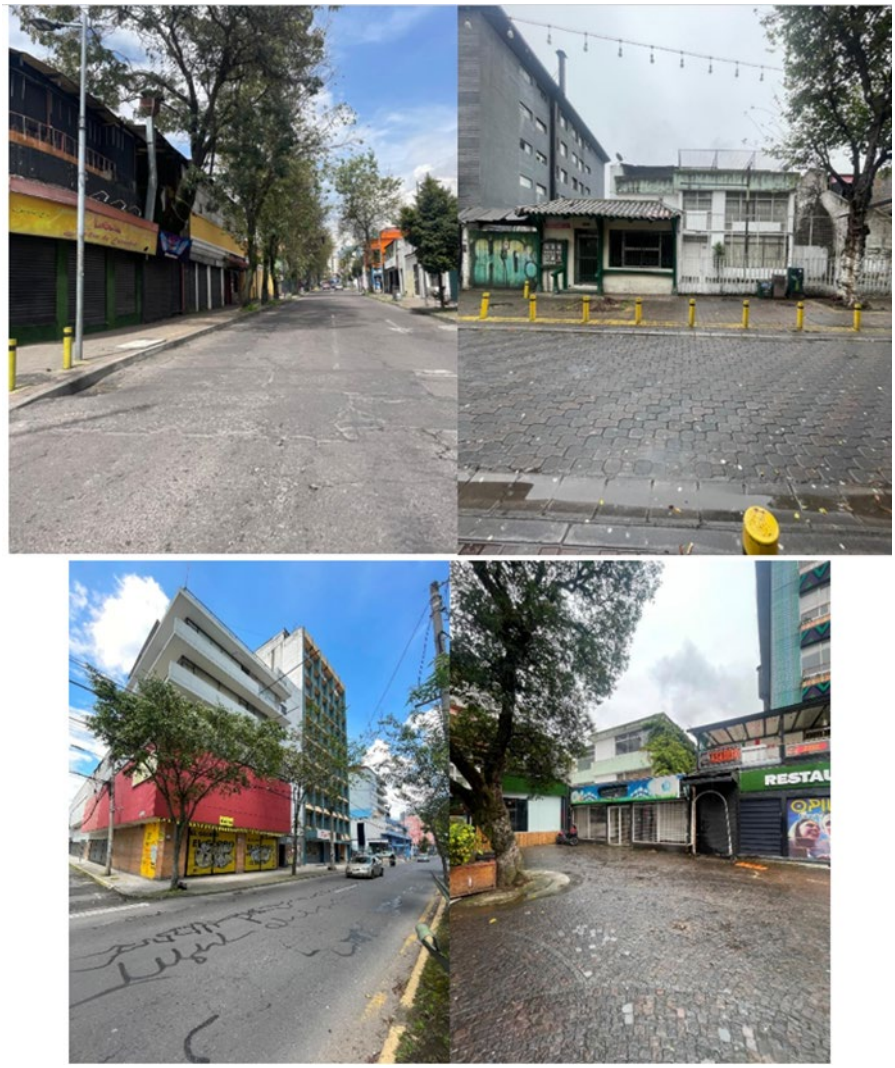


Figura 19 Perfil urbano en el sector La Mariscal (Narváez N, 2026)

CAPÍTULO 2: PROBLEMA Y PERTINENCIA

2.1 Problemática urbana

2.1.1 Transformación funcional de La Mariscal

Las ciudades son espacios dinámicos que cambian continuamente por proceso económicos, sociales y culturales. En el contexto actual, los barrios experimentan transformaciones que alteran sus funciones La Mariscal sin ser la excepción. En las últimas

décadas el sector paso de ser un barrio residencialmente activo y considerado una nueva centralidad a ser un núcleo más comercial, turístico y de servicios para quito.

La ubicación estratégica del barrio, su proximidad al centro histórico de Quito y la existencia de infraestructura ayudaron a la instalación de oficinas, restaurantes, hoteles, colegios, universidades y espacios culturales. Este cambio fortaleció las actividades económicas y ubico a la Mariscal como un lugar de encuentro. Sin embargo, el crecimiento de estas actividades hizo que el use de suelos cambie gradualmente, desplazando la función residencial que históricamente caracterizaba al sector.

Desde la óptica del urbanismo, este evento es un proceso de uso puntual. Algunas tareas ganan peso sobre otras por su gran valor y su nivel de ganancia. Si bien esto ayuda a la economía de la zona, crea fallas al bajar la variedad de usos y al limitar a los vecinos fijos. Richard Rogers (1997) dice que las urbes viables piden una mezcla sana de tareas para mantener la vida todo el día.

En La Mariscal, el cambio funcional no es solo un ajuste en los locales; marca un giro en el modo en que el sector es vivido. Hoy, mucho de la tarea diaria viene de gente que labora, estudia o visita el sitio de paso, mientras que la cifra de vecinos fijos ha bajado de forma lenta. Por ello, el sector vive una alta presión en horas clave, seguida por una falta muy clara de gente fuera de esas horas.

La vuelta al uso de vivienda no busca solo subir la cifra de viviendas en el sector, sino crear un modo nuevo de habitar mediante proyectos de vida común que unan varios usos y perfiles. Bajo esta mirada, incluir negocios abajo, espacios de reunión y el enlace con sitios tales como el Parque Julio Andrade, logran fijar un plan capaz de mantener vida durante todo el día y dar apoyo a la firmeza de la vida urbana.

2.1.2 Disminución del uso residencial y pérdida de habitabilidad

La transformación funcional experimentada por La Mariscal durante las últimas décadas ha tenido como una de sus principales consecuencias la disminución progresiva del uso residencial. Aunque el crecimiento de actividades comerciales, administrativas, gastronómicas y turísticas ha fortalecido el dinamismo económico del sector, también ha favorecido la sustitución de viviendas por usos más rentables, modificando la estructura social del barrio y alterando las dinámicas cotidianas que históricamente caracterizaban a este espacio urbano.

El retiro de los vecinos no es solo un ajuste en los edificios; es una alteración en cómo se siente el barrio. Mientras la gente pasa ahí solo unas horas para cumplir labores o tareas, quienes viven allí mantienen el ritmo diario. Ellos usan parques, compran cerca y crean lazos fuertes con sus vecinos. Si ellos se van, la vitalidad básica que sostiene al barrio termina desapareciendo también.

Así, la casa tiene un valor que supera su función privada. Es un pilar clave de la urbe pues asegura que la gente esté ahí todo el tiempo. Esto ayuda a crear diversidad y da mayor seguridad por la presencia constante de todos. Jane Jacobs (1961) llama a esto ojos en la calle. Ella dice que mirar y hablar a diario es vital para tener barrios seguros y llenos de vida.

En La Mariscal, el fin de las viviendas causa un uso poco constante. Durante el día, las calles tienen mucha gente trabajando o paseando. Pero, al llegar la noche, el sitio queda vacío casi por completo. Esto muestra una gran dependencia de negocios que, si bien traen vida en ciertas horas, no logran llenar el espacio de forma estable.

Esta condición afecta la calidad del espacio público. Las plazas, parques y corredores peatonales poseen un alto potencial para promover el encuentro ciudadano; sin embargo, la disminución de residentes limita el desarrollo de actividades cotidianas que fortalecen el

sentido de pertenencia. Como resultado, el espacio urbano tiende a funcionar principalmente como un lugar de paso o de consumo, reduciendo las oportunidades para la convivencia y la construcción de comunidad

En consecuencia, la disminución del uso residencial constituye uno de los principales desafíos urbanos identificados en La Mariscal. Recuperar población permanente no implica reemplazar las actividades económicas existentes, sino restablecer un equilibrio funcional que permita consolidar un barrio activo durante todo el día. Bajo esta perspectiva, la incorporación de vivienda colectiva representa una oportunidad para fortalecer nuevamente la habitabilidad del sector y recuperar las dinámicas urbanas que caracterizan a una ciudad diversa, inclusiva y sostenible.

2.1.3 Consecuencias sobre la vida urbana

Las grandes consecuencias de todo lo dicho antes ha sido una reducción considerable en la población residente, el cambio de uso de suelo, ha modificado la relación entre las personas y el barrio que habitan, cambiando la forma en cómo se relacionan con espacio público y la ciudad.

Uno de los principales cambios corresponde a la reducción de la diversidad de usuarios. Mientras un barrio equilibrado une residentes, trabajadores, estudiantes y visitantes que utilizan el espacio urbano en distintos momentos del día, La Mariscal presenta una mayor concentración de población temporal vinculados principalmente a actividades económicas y recreativas. Esta condición genera una ocupación intermitente que limita la permanencia continua de personas y disminuye la intensidad de las relaciones sociales propias de un entorno habitado.

La disminución de habitantes permanentes también repercute en la percepción de seguridad y en el nivel de apropiación del espacio público. Diversos autores, entre ellos Jan

Gehl (2013), sostienen que los espacios urbanos adquieren mayor calidad cuando favorecen la permanencia, el encuentro y la interacción cotidiana entre las personas. En ausencia de estas dinámicas, las calles y plazas pierden parte de su capacidad para convertirse en escenarios de convivencia, reduciendo su papel como elementos articuladores de la vida comunitaria.

Otro aspecto relevante es el desaprovechamiento de la infraestructura urbana existente. La Mariscal dispone de equipamientos educativos, culturales, comerciales y de servicios que podrían sostener una mayor población residente sin requerir nuevas expansiones urbanas. Sin embargo, la disminución del uso habitacional limita el aprovechamiento integral de estos recursos y reduce la eficiencia del suelo urbano consolidado, contradiciendo los principios de ciudad compacta promovidos por la planificación contemporánea.

En este contexto, la problemática del barrio no puede entenderse como una simple disminución del número de viviendas. Se trata de un proceso que afecta la estructura funcional del sector y debilita la relación entre el espacio construido, la comunidad y la vida cotidiana. En consecuencia, cualquier intervención arquitectónica deberá plantear estrategias que permitan recuperar la permanencia de habitantes y fortalecer la interacción entre vivienda, espacio público y actividades urbanas.

Los efectos identificados evidencian que la problemática de La Mariscal trasciende el ámbito urbanístico y plantea un desafío arquitectónico concreto: desarrollar propuestas capaces de reincorporar la vivienda dentro de un barrio consolidado, aprovechando su infraestructura existente y fortaleciendo la calidad del entorno urbano. Este planteamiento conduce al siguiente apartado, en el cual se definirá el problema arquitectónico que orienta la presente investigación.

2.2 Problema arquitectónico

2.2.1 Necesidades espaciales identificadas

El análisis de la problemática urbana evidencia que las transformaciones experimentadas por La Mariscal no solo afectan la organización funcional del barrio, sino que también plantean nuevas necesidades desde la arquitectura. La disminución del uso residencial, el predominio de actividades terciarias y la pérdida progresiva de población permanente generan un escenario en el que resulta necesario replantear el papel de la vivienda dentro de un sector consolidado de la ciudad.

En este contexto, el problema arquitectónico no consiste únicamente en incorporar nuevas unidades habitacionales. La intervención debe responder a una necesidad más amplia: recuperar la condición de barrio habitado mediante espacios capaces de integrar vivienda, interacción social y espacio público. Esto implica desarrollar propuestas que favorezcan la permanencia de personas, fortalezcan las relaciones comunitarias y contribuyan a reactivar la vida cotidiana del sector.

Asimismo, el análisis del contexto permitió identificar que La Mariscal dispone de una infraestructura urbana consolidada, amplia accesibilidad, equipamientos metropolitanos y una importante red de servicios. Estas condiciones representan una oportunidad para promover nuevos desarrollos residenciales sin necesidad de extender el crecimiento de la ciudad hacia áreas periféricas. En lugar de consumir nuevo suelo urbano, resulta más eficiente potenciar sectores que ya cuentan con infraestructura instalada y capacidad para recibir nuevos habitantes.

Desde el punto de vista espacial, también se reconoce la necesidad de generar proyectos que establezcan una relación activa con el espacio público. La vivienda contemporánea ya no puede concebirse como un elemento aislado de la ciudad; por el

contrario, debe contribuir a fortalecer la vida urbana mediante espacios comunes, áreas de transición y actividades complementarias que favorezcan la interacción entre los residentes y su entorno inmediato.

Por otra parte, la presencia de edificaciones patrimoniales y la diversidad morfológica del barrio exigen que cualquier intervención dialogue con el contexto existente. La arquitectura propuesta deberá integrarse respetuosamente al paisaje urbano, reconociendo la identidad del lugar sin renunciar a soluciones contemporáneas capaces de responder a las necesidades actuales de habitabilidad.

En consecuencia, el problema arquitectónico identificado consiste en la ausencia de proyectos residenciales que contribuyan a recuperar la permanencia de habitantes dentro de un barrio altamente consolidado, articulando la vivienda con el espacio público, el patrimonio y las dinámicas urbanas existentes. Esta necesidad constituye el punto de partida para definir el tipo de intervención que se desarrollará en la presente investigación.

2.2.2 Oportunidad de intervención

Con lo analizado, La Mariscal presenta una gran oportunidad para impulsar procesos de regeneración urbana mediante una intervención arquitectónica útil para los usuarios y para el entorno. Sin la necesidad de más expansiones de Quito hacia las periferias, se cuenta con espacios ya consolidados y con infraestructura existente que con su localización privilegiada permiten que se pueda generar una regeneración en la habitabilidad del lugar.

Intervenir con vivienda puede articular el proceso de revitalización del barrio. La incorporación de residentes permanentes interfiere de manera favorable a la ocupación continua e incrementa el uso del espacio público e incentiva a la diversidad funcional que caracteriza un centro urbano en la ciudad. En este sentido, la arquitectura deja de responder

exclusivamente a una necesidad habitacional para convertirse en un instrumento capaz de mejorar las dinámicas urbanas.

En los enfoques contemporáneos de planificación urbana coinciden en que una regeneración en un área ya existente priorizaría una reutilización del suelo urbano antes que una expansión hacia la periferia lo que significa que se tiene que usar la infraestructura existente y dotarla de actividades que generen menos tiempo de movilización, mejora en la movilidad sostenible de una ciudad y con esto la necesidad de vivienda es clara para que se genere una sostenibilidad urbana.

La meta del diseño es generar nuevas formas de vivir que sigan los cambios de hoy. La vida en familia, el trabajo y los grupos han mutado mucho en años recientes. Esto exige viviendas más versátiles y abiertas que logren unir zonas privadas con espacios comunes para charlar, jugar y estar juntos.

Desde este punto, el plan no quiere revivir el barrio del ayer, sino trazar una etapa nueva de su avance. La vivienda común se ve como un aporte para sumar tareas, fijar a la gente y lograr un modelo de barrio donde vivir, trabajar y usar la plaza sean tareas que fluyen bien.

Por tanto, la oportunidad identificada trasciende la construcción de un proyecto de vivienda. Se trata de desarrollar una propuesta arquitectónica que contribuya al equilibrio funcional de La Mariscal, fortalezca su identidad urbana y responda a los desafíos contemporáneos de una ciudad más sostenible, inclusiva y habitable.

2.3 Pertinencia de la temática

2.3.1 La vivienda colectiva como estrategia de regeneración urbana

La regeneración urbana reconoce que la recuperación de un barrio no depende exclusivamente de la renovación física de sus edificaciones o de la mejora del espacio público. Su verdadero alcance radica en la capacidad de restablecer las dinámicas sociales y urbanas que permiten que un territorio vuelva a ser usado, recorrido, habitado y apropiado por sus habitantes. En este contexto, la vivienda colectiva constituye una de las estrategias más eficaces para fortalecer sectores consolidados que han experimentado una disminución progresiva de población residente.

Tomando en cuenta esto, usar vivienda colectiva es una solución a recuperar la población permanente y tener una ocupación constante en el lugar usando el espacio público, ayudando a las relaciones sociales dentro del mismo para fortalecer la consolidación del barrio y volver a verlo como un barrio activo.

Desde el urbanismo, la multiplicidad de funciones en un lugar es importante para un desarrollo sostenible en el barrio y en la ciudad. Jane Jacobs (1961) sostiene que la coexistencia de diferentes usos dentro de un mismo sector garantiza una mayor intensidad de actividades urbanas y fortalece la presencia constante de personas en el espacio público. De manera complementaria, Jan Gehl (2013) afirma que las ciudades adquieren mayor calidad cuando promueven la permanencia de sus habitantes y favorecen el encuentro cotidiano como parte de la experiencia urbana.

Bajo estos principios, la vivienda genera la función de habitabilidad, pero también aporta en las actividades comerciales o turísticas del lugar lo que la hace capaz de aportar vitalidad al barrio. Con esto la vivienda colectiva responde a las problemáticas identificadas

en el diagnostico urbano y en la experiencia vista a simple vista lo que plantea una intervención coherente con una idea de regeneración barrial y de pertenencia en los usuarios.

2.3.2 Aporte al desarrollo urbano sostenible

La vivienda colectiva permite usar formas de habitar útiles para el desarrollo sostenible, la flexibilidad de usos o de perfiles de usuarios hacen que se necesite incorporar principios de accesibilidad universal ya que representan oportunidades para desarrollar un proyecto arquitectónico cumpla con las necesidades de estos perfiles.

Y por consiguiente la vivienda colectiva responde no únicamente a la necesidad de habitar un lugar si no en una estrategia para mejorar y fortalecer una regeneración urbana eficaz ante las problemáticas antes mencionadas. Lo que provoca que la ciudad sea más sostenible y aporte en la recuperación de uno de los barrios más representativos de Quito. Con esto la propuesta arquitectónica se plantea como un aporte al desarrollo urbano, articulando ámbitos sociales, ambientales y espaciales dentro de una misma intervención arquitectónica.

2.4 Justificación del proyecto

La propuesta de hacer vivienda colectiva en La Mariscal se centra en la necesidad solucionar las problemáticas urbanas descubiertas con anterioridad. La reducción de habitantes permanentes, la necesidad de intervenir para recuperar un equilibrio entre el habitar, trabajar y tener actividades recreativas dentro de un mismo espacio.

Con esto, el proyecto no solo es un conjunto habitacional sino plantea una estrategia para regenerar el lugar que habita el proyecto y como se relaciona con los usuarios que lo habitan a él. La propuesta busca aprovechar la infraestructura consolidada, la accesibilidad y la diversidad de equipamientos existentes, evitando procesos de expansión urbana y promoviendo un modelo de ciudad más compacto y sostenible.

2.4.1 Justificación urbana

Para una justificación urbana se ha buscado responder a fortalecer los encuentros sociales en el espacio consolidado, dando actividades en espacios públicos y comunales, como comercio, turismo y estancia.

Desde la perspectiva urbana, la propuesta responde a la necesidad de fortalecer la función residencial dentro de un sector consolidado que actualmente presenta un predominio de actividades comerciales, administrativas y turísticas. La incorporación de vivienda permitirá incrementar la permanencia de habitantes, favorecer una ocupación continua del espacio urbano y contribuir al equilibrio entre los diferentes usos del suelo.

Además, al localizarse dentro de una centralidad consolidada, el proyecto optimiza el aprovechamiento de la infraestructura existente, promoviendo un crecimiento urbano más eficiente y reduciendo la necesidad de expansión hacia nuevas áreas periféricas. Esta estrategia se alinea con los principios contemporáneos de ciudad compacta y con las políticas de planificación orientadas a consolidar el tejido urbano existente.

2.4.2 Justificación social

Desde el ámbito social, el proyecto busca recuperar el sentido de comunidad mediante espacios que favorezcan la convivencia y la apropiación del barrio por parte de sus habitantes. La incorporación de vivienda colectiva permitirá incrementar la presencia permanente de personas dentro del sector, fortaleciendo las relaciones vecinales y promoviendo un uso más activo del espacio público.

Asimismo, la propuesta contempla áreas comunes destinadas al encuentro, la recreación y el desarrollo de actividades comunitarias, entendiendo que la vivienda contemporánea debe responder no solo a las necesidades individuales de sus habitantes, sino también a la construcción de unión social que contribuyan a mejorar la calidad de vida.

2.4.3 Justificación ambiental

En términos ambientales, la intervención promueve un modelo de ocupación sostenible basado en el aprovechamiento del suelo urbano consolidado y en la incorporación de estrategias de diseño bioclimático. La ubicación del proyecto favorece el acceso a servicios y equipamientos mediante desplazamientos peatonales o transporte público, reduciendo la dependencia del automóvil. De igual manera, el diseño arquitectónico considerará criterios de iluminación natural, ventilación cruzada, control solar, incorporación de vegetación y manejo eficiente de recursos, con el propósito de mejorar el confort ambiental de los espacios y disminuir el consumo energético durante la vida útil de la edificación.

2.4.4 Justificación arquitectónica

Desde la disciplina arquitectónica, el proyecto representa una oportunidad para desarrollar un modelo de vivienda colectiva que dialogue con el contexto histórico y urbano de La Mariscal. La propuesta buscará integrarse al paisaje construido mediante una arquitectura contemporánea, respetuosa de la identidad del barrio y capaz de responder a las necesidades actuales de habitabilidad.

La intervención priorizará la relación entre la edificación y el espacio público, promoviendo plantas bajas activas, espacios de transición y áreas comunes que favorezcan la interacción entre los residentes y la ciudad. De esta manera, la arquitectura deja de concebirse como un objeto aislado para convertirse en un elemento que contribuye a la construcción de un entorno urbano más dinámico, inclusivo y habitable.

2.5 Criterios que orientan la propuesta proyectual

Con base en el análisis contextual y en la problemática identificada, se establecen los criterios que orientarán el desarrollo del proyecto arquitectónico en los capítulos posteriores.

Estos principios constituyen los lineamientos conceptuales que guiarán las decisiones de diseño y garantizarán la coherencia entre la investigación y la propuesta.

Los principales criterios son los siguientes:

- Fortalecer el uso residencial, promoviendo la incorporación de nuevos habitantes dentro de un sector urbano consolidado.
- Integrar la arquitectura con el espacio público, generando relaciones activas entre la edificación y la ciudad mediante espacios de transición, áreas comunes y plantas bajas que favorezcan la interacción.
- Respetar la identidad urbana y patrimonial de La Mariscal, desarrollando una propuesta contemporánea que dialogue con el contexto construido sin recurrir a imitaciones formales.
- Incorporar principios de sostenibilidad, mediante estrategias pasivas de iluminación, ventilación natural, control solar, vegetación y eficiencia en el uso de recursos.
- Promover la diversidad de usuarios y actividades, mediante espacios habitacionales flexibles y áreas comunes que respondan a diferentes formas de habitar.
- Favorecer la movilidad sostenible, aprovechando la cercanía del proyecto a equipamientos, transporte público y recorridos peatonales, reduciendo la dependencia del automóvil.
- Contribuir a la regeneración urbana, entendiendo la vivienda colectiva como un instrumento capaz de fortalecer la habitabilidad, la permanencia de población y la vitalidad del barrio.

Estos criterios constituyen la base conceptual del proyecto y orientarán las decisiones arquitectónicas relacionadas con la implantación, organización espacial, relación con el entorno y configuración formal de la propuesta, garantizando que el diseño responda.

CAPÍTULO 3: REFERENTES

3.1 Criterios para la selección de referentes

Antes de examinar los estudios de caso, necesitamos definir la base para su selección. La selección de referencias no solo se basa en su reconocimiento dentro de la arquitectura moderna, sino también en su relevancia para los problemas en La Mariscal y sus objetivos en el proyecto. Los proyectos son representativos del tipo de proyectos que pueden entenderse en términos de las propuestas arquitectónicas y su relación directa con ellas. Se relacionan con aquellos en entornos urbanos consolidados donde la vivienda es una herramienta para reforzar la vida urbana y recuperar una parte del núcleo urbano de la ciudad. También proporcionan soluciones que integran los espacios de vida colectiva, vida social e interacción en el espacio público, que están cerca de la gente.

Otro criterio para la selección son las estrategias sostenibles y los principios de diseño bioclimático, ambos considerados como parte de lo que la arquitectura necesita hacer hoy en día y son especialmente relevantes en el desarrollo del proyecto en Quito. Finalmente, consideramos el rango de escalas y contextos, así como las referencias internacionales con experiencias bien conocidas y una referencia nacional que nos permite entender cómo estos principios pueden aplicarse en el mundo urbano.

3.2 Metodología de análisis de referentes

Con el propósito de realizar un análisis homogéneo y facilitar la comparación entre los distintos casos de estudio, cada referente será evaluado mediante una estructura común que permitirá identificar los aspectos más importantes para el desarrollo del proyecto arquitectónico.

Los criterios de análisis comprenden el contexto urbano en el que se inserta la obra, la implantación dentro del tejido existente, la organización espacial, la relación con el espacio

público, la distribución del programa arquitectónico, la materialidad, las estrategias ambientales y los principales aportes conceptuales que pueden ser reinterpretados en la propuesta de vivienda colectiva para La Mariscal.

3.3 Referente: Sargfabrik – Viena, Austria

Viena es conocida por sus políticas de vivienda social y modelos de vivienda destinados a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Sargfabrik es un proyecto desarrollado en el sitio de una antigua fábrica de ataúdes, transformado en un complejo de viviendas colectivas con un fuerte enfoque comunitario.

Un proyecto como Sargfabrik no solo resolvió un problema de vivienda, sino que también abordó las necesidades de convivencia comunitaria y urbana, creando un nuevo tipo de espacio urbano, zonas compartidas y una conexión estrecha entre la arquitectura y el entorno de vida.

Un sitio industrial fue transformado en un complejo residencial activo, demostrando que la regeneración urbana se puede lograr a través de viviendas que benefician a la comunidad, apoyando las relaciones sociales y construyendo una cultura.

3.3.1 Concepto arquitectónico

El concepto del proyecto parte de comprender la vivienda como un espacio de comunidad y no únicamente como la suma de unidades habitacionales independientes. Bajo esta premisa, el diseño organiza los departamentos alrededor de una serie de espacios comunes que favorecen el encuentro cotidiano entre los residentes y fortalecen el sentido de pertenencia.

La propuesta rompe con el modelo tradicional de edificio multifamiliar, incorporando programas complementarios como salas comunitarias, guardería, restaurante, lavanderías compartidas, terrazas, jardines y espacios destinados a actividades culturales. De esta manera,

el proyecto funciona como una pequeña comunidad capaz de satisfacer diferentes necesidades sin aislarse de la ciudad.

Esta concepción resulta especialmente relevante para la presente investigación, ya que plantea una visión de la vivienda como elemento articulador de la vida urbana y no únicamente como respuesta a una demanda residencial.

3.3.2 Implantación y relación con el contexto urbano

Una de las contribuciones clave de Sargfabrik es que está integrada en el tejido de la ciudad. El proyecto no es un objeto en sí mismo, sino más bien una extensión de la comunidad con ciertos aspectos de la comunidad. Los accesos, caminos y espacios compartidos facilitan la transición gradual de espacios públicos a privados, y la interacción entre el pueblo y la gente.

Mantiene una sólida continuidad urbana y no convierte el complejo residencial en un elemento cerrado o exclusivo. Con La Mariscal, donde el espacio público es uno de los principales objetivos del proyecto, esta interacción entre arquitectura y ciudad es muy importante.

3.3.3 Organización espacial

La organización del proyecto es tener flexibilidad y coexistencia. Las viviendas están situadas alrededor de amplias circulaciones y espacios comunes para los residentes. A diferencia de los edificios tradicionales donde las áreas comunes se limitan típicamente a pasillos y escaleras, Sargfabrik cuenta con espacios compartidos con funciones específicas para fomentar el uso colectivo de la referencia. Esta estrategia está en línea con el desarrollo de relaciones de vecindario y fortalece la comunidad.

La diversidad tipológica también permite respuestas a diferentes perfiles de usuarios, así como viviendas que pueden acomodar diferentes tipos de familias y estilos de vida

3.3.4 Estrategias ambientales

El proyecto ha utilizado diversas estrategias para el confort ambiental y la sostenibilidad. Las viviendas están orientadas para aprovechar la luz natural y permitir la ventilación cruzada, de modo que no sean necesarios los sistemas mecánicos de control climático.

3.3.5 Aportes para la propuesta arquitectónica

El análisis de Sargfabrik nos ayuda a determinar estrategias relevantes para el desarrollo del proyecto de vivienda colectiva en La Mariscal.

En primer lugar, la vivienda sirve como un medio para promover la vida comunitaria a través de espacios compartidos para el encuentro y la coexistencia. Este enfoque es especialmente aplicable para un barrio que busca recuperar la población residente y fortalecer la apropiación del espacio urbano.

En segundo lugar, la conexión activa entre el proyecto y el espacio público es una razón por la cual es importante evitar complejos residenciales cerrados y promover una arquitectura que pueda integrarse en el contexto urbano existente.

Finalmente, la flexibilidad espacial, la diversidad tipológica y la sostenibilidad son principios que pueden reinterpretarse en el contexto de Quito, y que se adaptan a los aspectos ambientales, sociales y patrimoniales de La Mariscal.

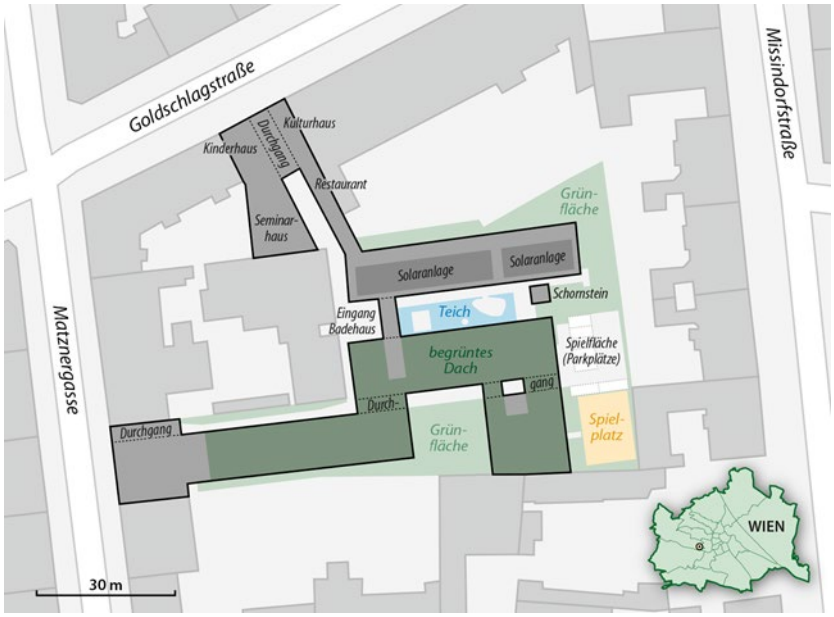


Figura 20 Plano de implantación y zonificación general de Sargfabrik (2018)

3.4 Distrito Vera-Ciudad de Medellín

Distrito Vera fue creado por Opus Studio en la ciudad de Medellín y es una referencia arquitectónica de particular interés para el presente estudio, ya que integra vivienda colectiva, espacios compartidos y usos complementarios en una sola intervención. Este es un proyecto que aborda la necesidad de áreas urbanas densas en forma de una propuesta de vivienda que no solo aumenta la oferta de viviendas, sino que también fortalece la vida comunitaria y la relación entre la arquitectura y el espacio público.

En una ciudad con tantas actividades urbanas en marcha, está diseñado para responder de manera flexible al entorno actual donde la vivienda, el comercio y el espacio están integrados. De esta manera, el proyecto puede prosperar en este contexto para todo el vecindario, no mantenerse al margen de la ciudad.



Figura 21 : Distrito Vera-Ciudad de Medellín (2020)

Desde el principio, Distrito Vera diseñó una arquitectura en la que el espacio colectivo es tan importante como las unidades residenciales. En lugar de centrarse en el área construida, el proyecto se enfoca en espacios compartidos que promueven la interacción entre los habitantes y mejoran la comunidad.

3.4.1 Estrategias arquitectónicas y urbanas

Una de las principales contribuciones de este proyecto es incluir diferentes tipos de vivienda dentro de un solo complejo. Las unidades tienen diferentes configuraciones espaciales para adaptarse a las preferencias de diferentes usuarios, desde individuos que trabajan solos hasta familias, por lo que una ocupación más diversa es más adaptable a los cambios en la estructura familiar.

De manera similar, el proyecto incluye entrepisos como un recurso arquitectónico que permite una mayor flexibilidad espacial y una mejor calidad de las viviendas. La mayoría de estos tienen altura libre y permiten dobles alturas, riqueza visual y una variedad de usos sin un aumento significativo de la superficie construida. La arquitectura puede maximizar el espacio disponible diseñando soluciones simples pero muy eficientes para este recurso.

Otro aspecto importante es que hay espacios comunes dentro del edificio. Terrazas, patios, corredores abiertos y áreas de descanso son lugares de encuentro para las personas que promueven la conexión social y la experiencia de vida. Ya no son el 'lugar al que ir', sino el núcleo del complejo.

3.4.2 Aportes para la propuesta arquitectónica

Las estrategias desarrolladas en Distrito Vera proporcionan una base sólida para el proyecto de vivienda colectiva propuesto en La Mariscal. En primer lugar, la variedad de tipos de vivienda significa que necesitamos diseñar hogares que puedan responder a diferentes perfiles de usuarios y que puedan acomodar y sostener una población diversa y heterogénea en el complejo.

Por otro lado, el espacio comunitario incluye la presencia de áreas de convivencia y descanso para los residentes, y la presencia de espacio comunitario indica que la calidad de vida no es enteramente un producto de las viviendas, sino también de la comunidad en la que se construye.

Finalmente, la integración de usos mixtos y espacio público es una de las lecciones clave que aprendemos de esta referencia. La relación estable entre vivienda, comercio y áreas comunes apoya el desarrollo de un contexto urbano dinámico y es crucial para la regeneración de La Mariscal, donde uno de los objetivos básicos es restaurar la función residencial sin perder la diversidad de actividades que caracterizan al sector.

3.5 Referente: Conjunto Ibirapuera- São Paulo, Brasil

El Conjunto Ibirapuera en la ciudad de São Paulo es un buen ejemplo de cómo integra diferentes espacios construidos en un sistema continuo de espacios públicos. Como intervención urbana, el proyecto no se limita a la arquitectura para construir de manera

independiente, sino a crear un complejo articulado para mejorar la experiencia peatonal y mejorar la relación de los usuarios con el espacio abierto.

La característica más obvia de la propuesta es un gran dosel que une todos los diferentes espacios del complejo. Además de su papel estructural o de protección climática, este elemento es el marco del proyecto y permite que los caminos entre los diferentes edificios se desarrollen a voluntad y cómodamente. El dosel permite que el espacio sea una transición fluida de adentro hacia afuera, y fomenta una apropiación más activa del espacio público.



Figura 22 Conjunto Ibirapuera- São Paulo, Brasil (2019)

Esta estrategia muestra que los elementos de circulación pueden transformarse en espacios de convivencia y encuentro, dando identidad al complejo y fortaleciendo la integración entre las diferentes actividades albergadas por el proyecto.

3.5.1 Estrategias arquitectónicas y urbanas

Una de las contribuciones más importantes del Conjunto Ibirapuera es cómo organiza el espacio público como un elemento del proyecto. En lugar de pensar en los espacios como piezas independientes, la intervención busca construir una relación a largo plazo entre ellos mediante rutas cubiertas que permiten caminar y brindan refugio para quienes están en calor y frío.

El dosel es una interfaz que unifica visual y funcionalmente todo el complejo, de modo que permite que diversas actividades prosperen con un solo lenguaje arquitectónico. De esta manera, ya no podemos considerar el espacio público solo como un lugar para hacer cosas; es un lugar para el encuentro, la recreación y la interacción social.

Otro aspecto relevante es la flexibilidad que esta estructura ofrece para conectar diversos usos. Las rutas cubiertas permiten el acceso a diferentes espacios e instalaciones, y se mantiene la integración de actividades culturales, recreativas y sociales en el complejo. Esto hace que el espacio esté más vivo y sea más utilizado por los usuarios en diferentes momentos del día.

El dosel, más allá de su naturaleza física, es también un aspecto de identidad urbana, que se conecta con el complejo y guía la experiencia del usuario. Su presencia da a los edificios una conexión visual con el proyecto, facilita la lectura del proyecto y da la sensación de unidad dentro de una iniciativa a gran escala.

3.5.2 Aportes para la propuesta arquitectónica

El análisis del Complejo Ibirapuera tendría implicaciones útiles para el desarrollo del proyecto de vivienda colectiva en La Mariscal. Nos muestra primero que el espacio público es una parte clave de la propuesta arquitectónica y no solo el área residual entre edificios. Esto es especialmente cierto para un sector que quiere recuperar su carácter urbano con zonas que crean permanencia e interacción social.

El uso de una estructura continua para conectar diferentes programas es otro aprendizaje relevante. Aunque la escala del proyecto propuesto para La Mariscal es diferente, el principio de crear rutas protegidas, espacios intermedios y conexiones peatonales puede reinterpretarse para fortalecer la relación entre las diferentes áreas del complejo residencial y sus alrededores inmediatos.

Además, los elementos arquitectónicos que proporcionan sombra y protección climática son algo que se puede hacer en Quito. El diseño de galerías, pórticos o cubiertas ligeras puede ayudar a mejorar el confort del usuario y fomentar el uso permanente del espacio exterior (y por lo tanto mantener la continuidad entre la arquitectura y el espacio público).

Finalmente, el proyecto nos muestra que la arquitectura es mejor cuando se centra en la experiencia peatonal y crea espacios colectivos que se integran en la escena urbana. Y estas ideas son centrales para nuestra investigación porque el objetivo de la propuesta es combinar un complejo de viviendas que sea integral para la regeneración de La Mariscal a través de una relación activa entre vivienda, espacio público y comunidad.

3.6 Síntesis de estrategias proyectuales

El análisis de las referencias desarrolladas en este capítulo llevó a la identificación de criterios del proyecto a medida que se desarrolla en La Mariscal. Si bien todos estos enfoques al problema de la vivienda colectiva se basan en diferentes contextos urbanos, escalas y programas, todos coinciden en el hecho de que la vivienda colectiva es parte de la construcción de la vida urbana que se articula mejor en términos de espacio público y las dinámicas sociales de su entorno. Sargfabrik nos demostró la necesidad de que los espacios comunitarios sean una parte básica de la experiencia de vida en la vivienda. Las áreas compartidas para reuniones, recreación y actividades colectivas sugieren que la calidad de la vivienda no solo está determinada por las unidades residenciales, sino también por las oportunidades de interacción en el complejo.

En contraste, Distrito Vera trabajó en la diversidad tipológica, la flexibilidad espacial y la integración de usos complementarios en un solo proyecto. Mezclando diferentes tipos de vivienda e incorporando espacios intermedios, incluyendo terrazas, patios y entrepisos, y

cómo diseñarlos para que puedan adaptarse a diferentes perfiles de usuarios sin perder cohesión arquitectónica o calidad espacial.

Finalmente, el análisis del Complejo Ibirapuera nos ha permitido entender el papel del espacio público en la arquitectura como un elemento estructural. El dosel de los diferentes edificios ha sido diseñado de tal manera que los caminos peatonales y los espacios de transición puedan convertirse en lugares de permanencia, protección climática e interacción social que aumentan la continuidad entre la ciudad y el proyecto arquitectónico.

Todas estas referencias muestran que la vivienda colectiva contemporánea tiene que trascender el contexto residencial para convertirse en una parte activa del tejido urbano. La integración de espacios comunitarios, la diversidad de usos, la flexibilidad tipológica, la prioridad de los peatones y las prácticas ambientales serán los principios clave para el diseño arquitectónico de La Mariscal.

CAPÍTULO 4: USUARIO Y PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

La arquitectura tiene significado cuando responde a las necesidades de las personas que viven en ella. El conocimiento del usuario es un elemento clave del diseño y esto es realmente lo importante para el proceso de diseño: una de las cosas que se pueden hacer para definir espacios que respondan a los requisitos funcionales y al entorno social, cultural y económico que va a tener la comunidad. Diseñar se trata de cómo vive la gente, cómo interactúa con su entorno y qué condiciones favorecen una mejor calidad de vida en el espacio construido.

En esta investigación, presentamos la vivienda colectiva como una propuesta para la regeneración urbana del barrio La Mariscal a través del uso residencial y la creación de espacios para promover una mezcla de convivencia, diversidad de actividades y la apropiación del espacio público. Como tal, el análisis del usuario no se limita a los futuros

habitantes del proyecto, sino también a las muchas formas de vida que los centros urbanos actuales requieren y que también pueden ayudar a la reactivación del lugar.

Los cambios sociales de las últimas décadas han alterado drásticamente la composición de los hogares y la dinámica de ocupación de la vivienda. El aumento de los hogares unipersonales, el incremento del número de familias pequeñas, el teletrabajo y la necesidad de espacios habitacionales flexibles en su propio hogar han planteado nuevos desafíos para la arquitectura residencial. Estas circunstancias requieren propuestas que puedan responder a las preferencias de diferentes usuarios e integrar espacios privados de alta calidad con áreas comunitarias que promuevan la interacción social y especialmente vecinal para fortalecer el sentido de pertenencia.

En este caso, el proyecto arquitectónico tendría que responder al contexto urbano y a los requerimientos de quienes lo utilizarán. Identificar a los usuarios potenciales permitirá definir las necesidades espaciales, las relaciones funcionales y los criterios de diseño que guiarán el programa arquitectónico. De esta manera, el presente capítulo es el vínculo entre el diagnóstico desarrollado en capítulos anteriores y el diseño del proyecto arquitectónico, estableciendo las bases para un diseño coherente con las necesidades del barrio y con las formas de vida actuales en la ciudad.

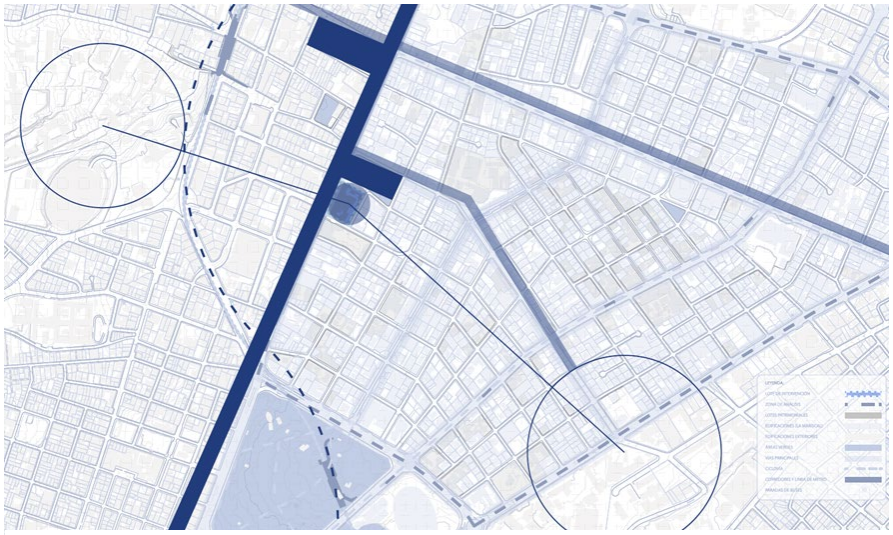


Figura 23 Mapa de La Mariscal (Narváez N, 2026)

4.1 Perfil del usuario

La definición del usuario es uno de los aspectos más importantes en el proceso del proyecto, ya que determina los límites funcionales y espaciales que guiarán el diseño del programa arquitectónico. Al diseñar una propuesta de vivienda colectiva, entender los perfiles de quienes habitarán el proyecto es importante para generar espacios capaces de responder a sus necesidades, estilos de vida y formas de interactuar con el entorno urbano.

El análisis realizado en los capítulos anteriores indica que el barrio La Mariscal es una zona muy estratégica para nuevos residentes. Estar situado en la ciudad y contar con infraestructura urbana, proximidad a instalaciones educativas, culturales y comerciales, y grandes redes de transporte público, se adapta bien al modelo residencial de personas que desean reducir el tiempo de desplazamiento y pasar gran parte de su día en la misma parte de la ciudad.

En este contexto, la propuesta arquitectónica está principalmente dirigida a jóvenes estudiantes, parejas y familias pequeñas, que ahora son un núcleo demográfico para el barrio, ya que desean estar en el centro de la ciudad y tener acceso a servicios, lugares públicos y empleos en este momento. La elección de estos usuarios responde tanto a la dinámica de La Mariscal como a las transformaciones demográficas observadas en las ciudades latinoamericanas, donde los hogares más pequeños han adquirido un papel cada vez más representativo.

Más que reaccionar a un segmento específico del mercado inmobiliario, el plan apunta a construir una comunidad donde diferentes formas de vida puedan integrarse en el mismo proyecto arquitectónico. Esta visión reconoce que la vivienda colectiva contemporánea debe ser adaptable y responder a los cambios de sus habitantes y que las relaciones sociales que

promueven la pertenencia y la vida comunitaria deben construirse sobre ella para hacer de ella un mejor lugar para vivir.

Asimismo, la incorporación de espacios para el encuentro, la recreación y el trabajo colaborativo responde a las nuevas dinámicas de ocupación de la vivienda, caracterizadas por una mayor permanencia de las personas dentro del hogar y la necesidad de espacios de trabajo que permitan el desarrollo de actividades de estudio, trabajo y sociales sin depender exclusivamente del espacio privado de cada unidad habitacional. El usuario ya no se ve solo como un residente, sino que se convierte en un participante activo en la construcción de comunidad y la regeneración urbana del barrio.

4.2 Necesidades del usuario

Cuando se identifica el perfil de los usuarios potenciales, debemos entender qué condiciones espaciales favorecen una adecuada calidad de vida dentro de una propuesta de vivienda colectiva. Las necesidades habitacionales no se limitan a una unidad residencial, sino también al confort, la flexibilidad, la interacción social y la sostenibilidad.

Uno de los aspectos clave es la necesidad de hogares funcionales que utilicen el espacio de manera eficiente sin comprometer el confort de los habitantes. La reducción en el tamaño de los hogares ha incrementado la demanda de unidades compactas, pero bien organizadas que puedan adaptarse a diferentes formas de uso y responder a la vida cotidiana en el hogar.

Los usuarios requieren espacios con iluminación natural adecuada, ventilación cruzada y condiciones ambientales que favorezcan el bienestar físico y emocional. Estas características no solo mejoran la calidad de vida, sino que también contribuyen a reducir el consumo de energía y mejorar el desempeño ambiental del proyecto.

Una necesidad adicional corresponde a la existencia de espacios para la convivencia. Las áreas comunitarias complementan las actividades desarrolladas dentro de los hogares para fomentar la conexión entre vecinos y fortalecer el sentido de comunidad. Equipos deportivos, terrazas, jardines, salas comunales, espacios de coworking y áreas recreativas pueden enriquecer la experiencia residencial y favorecer la apropiación del lugar por parte de sus habitantes.

Además, la accesibilidad universal es un requisito esencial para garantizar que todas las personas puedan acceder a los diferentes espacios del proyecto de manera segura y autónoma. Este principio es especialmente relevante al considerar la diversidad de usuarios anticipados para la propuesta arquitectónica.

Finalmente, la seguridad, la flexibilidad espacial y la relación con el espacio público son necesarias para guiar el desarrollo del programa arquitectónico. La integración de estos criterios facilitará el diseño de un proyecto de vivienda colectiva que no solo responda a las demandas habitacionales actuales, sino que también contribuya a fortalecer la vida urbana y la regeneración de La Mariscal a través de espacios capaces de adaptarse a las futuras transformaciones de la ciudad.

4.3 Programa arquitectónico

El programa arquitectónico es la síntesis de las necesidades de los usuarios y el entorno urbano y las estrategias de proyecto del análisis de referencia. El programa no es solo una lista de espacios, sino también una forma de organizar el proyecto y crear el ambiente necesario para el funcionamiento de la vida. En este sentido, cada espacio corresponde a una necesidad que ya fue identificada y todo el sistema es parte de un proyecto para mejorar la calidad de vida y la regeneración urbana de La Mariscal.

La propuesta propone usos mixtos donde la vivienda y el equipamiento se complementan con espacios comunitarios, servicios y actividades comerciales a pequeña escala. Esto está en línea con la necesidad de establecer un proyecto activo en diferentes momentos del día e interacción entre los residentes y aquellos que se relacionan con el sector y fortalecer el vínculo entre la arquitectura y el espacio público.

El programa se organiza en cinco componentes principales: el área residencial que se adaptará a los tipos de vivienda; el equipamiento deportivo que se comercializará a la comunidad para revitalizar el sector, el área comunitaria que se utilizará como lugar de reuniones y convivencia; el área de servicios y administración para el funcionamiento del complejo; y el área comercial que ayudará a mejorar la planta baja y conectar el proyecto con el entorno de la ciudad.

La integración de estos componentes permitirá un proyecto equilibrado, con funciones privadas y colectivas entrelazadas para formar un modelo residencial contemporáneo, sensible a los nuevos estilos de vida y comprometido con la revitalización de la vida urbana en La Mariscal.

4.4 Componentes del programa arquitectónico

Basado en las características del usuario y las necesidades identificadas durante el proceso de investigación, el proyecto incluye un conjunto de espacios que responden a las actividades de vivienda y también a la convivencia, trabajo, recreación e integración con la ciudad. El programa tiene como objetivo proporcionar un espacio donde los espacios privados y colectivos se armonicen, y un modelo residencial donde se promueva la vida comunitaria sin comprometer la privacidad de los habitantes.

El área residencial es parte del proyecto y está compuesta por dos modos de ocupación para diferentes usuarios dentro del sector. Las unidades residenciales están

integradas para la población general en modelos de uno y dos dormitorios que se adaptan a diversas formas de vida por un lado y se propone un componente residencial para estudiantes, que se basa en la naturaleza de estancia temporal y proximidad a equipamientos, servicios y actividades urbanas de La Mariscal.

El equipamiento deportivo es parte del programa arquitectónico destinado a construir la vida colectiva a través de la actividad física, el encuentro y la permanencia. Esta integración con el Parque Julio Andrade ayuda a expandir las dinámicas urbanas del sector y reforzar la relación entre el espacio público, la vivienda y la vida comunitaria.

Esta combinación de ambos modos tiene como objetivo traer diversidad de usuarios al complejo, y mejorar la permanencia y ocupación continua en el proyecto junto con espacios colectivos, equipamiento deportivo y el sistema de espacio público propuesto.

El área comunitaria se integrará con espacios para promover la convivencia y complementar las actividades que se han desarrollado dentro de los hogares. Se incluirán salas comunales, áreas de coworking, terrazas accesibles, jardines, áreas de descanso e instalaciones recreativas como espacios de encuentro para fomentar la interacción entre los residentes y desarrollar un sentido de pertenencia a la comunidad.

Proponemos que se añadan instalaciones a pequeña escala al área comercial para satisfacer las necesidades diarias de los residentes del complejo y los usuarios del sector. Estos espacios ayudarán a mantener una planta baja activa, aumentar la vitalidad urbana y facilitar la integración del proyecto en el ambiente comercial de La Mariscal.

Finalmente, el área de servicios y administración serán los espacios que se utilizarán para los propósitos de todo el complejo, que serán oficinas administrativas, áreas de mantenimiento, salas técnicas, almacenes, gestión de residuos y estacionamiento para vehículos y bicicletas.

4.5 Relaciones funcionales

La organización de las relaciones funcionales es un factor clave para el rendimiento del proyecto arquitectónico. El diseño de los espacios debe basarse en la accesibilidad, jerarquía, privacidad y eficiencia, de modo que haya caminos claros e interacción de todas las áreas que componen el proyecto.

De esta manera, el proyecto introduce una gradación espacial desde el espacio público, que comienza con las principales áreas públicas en la planta baja conectadas con el espacio urbano, hasta áreas semipúblicas destinadas al entorno habitacional y termina con las unidades de vivienda privadas. Esta organización prefiere una transición gradual entre la ciudad y la vivienda para aumentar la seguridad y la calidad de la experiencia.

Las áreas técnicas y de servicio se ubicarán estratégicamente para asegurar un funcionamiento eficiente sin interferir con las actividades diarias de los usuarios. De manera similar, se proponen circulaciones horizontales y verticales como elementos articuladores del proyecto, permitiendo una conexión clara entre los diferentes componentes del programa arquitectónico.

4.6 Criterios proyectuales derivados del análisis del usuario

El estudio del usuario y la definición del programa arquitectónico establecerán un conjunto de criterios para la propuesta de diseño. Estos criterios tendrán en cuenta las necesidades que se han discutido a lo largo del capítulo y serán el punto de partida para el diseño espacial del proyecto.

Primero, los perfiles de vivienda deben ser diversos y adaptados al perfil habitacional de los hogares actuales con viviendas flexibles y permanentes. Esta diversidad garantizará una comunidad heterogénea y la integración de residentes permanentes.

En segundo lugar, el proyecto se centrará en los espacios comunitarios como parte fundamental de la experiencia residencial. Terrazas, jardines, espacios de coworking y salas comunes se integrarán en el proyecto para mejorar la vida social, trabajar juntos y que la comunidad se sienta como una sola.

Un tercer punto clave a considerar será la consolidación de una planta baja activa utilizando los usos comerciales compatibles con la vivienda en primer lugar. Esto facilitará que el proyecto y la ciudad tengan un vínculo más directo entre sí con la seguridad de la ciudad y la continuidad de las actividades peatonales en La Mariscal.

Finalmente, el proyecto adoptará principios básicos de accesibilidad universal, sostenibilidad y confort ambiental, así como soluciones para iluminación natural, ventilación cruzada, eficiencia energética y uso responsable de los recursos. Estas directrices son la base del diseño de la estructura arquitectónica que se presentará en el próximo capítulo para asegurar que la propuesta actual responda tanto a las necesidades de los usuarios como a los objetivos de regeneración urbana delineados en la investigación.

CAPÍTULO 5: INTENCIONES Y ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Desarrollar una propuesta arquitectónica requiere que cada decisión de diseño refleje claramente el proceso de investigación que se ha llevado a cabo en el pasado. Por lo tanto, las estrategias de diseño propuestas para este proyecto no son soluciones puntuales, sino más bien el producto de analizar el paisaje urbano, considerando los problemas existentes y estudiando referencias arquitectónicas para ayudarnos a decidir cuáles son las necesidades del usuario. Este proceso asegura que la propuesta sea técnica, urbana y social, y ayuda a hacerla más relevante para el barrio de La Mariscal.

La intervención está diseñada como una forma de restaurar la función residencial del área con una forma de vivienda colectiva que se integra en el entorno urbano existente y

ayudará en la regeneración del espacio público. Más allá de proporcionar refugio, el proyecto trata de construir relaciones comunitarias donde la vivienda, las actividades comunitarias y otros usos están interrelacionados para ayudar a mantener a los residentes, la vida social y la regeneración del barrio.

Los objetivos de diseño son fortalecer la relación entre la arquitectura y la ciudad, enfocándose en la movilidad peatonal, la diversidad de usos, los espacios comunitarios y las estrategias de sostenibilidad ambiental. De esta manera, el proyecto responderá a nuevas formas de vivir en centros urbanos consolidados; equilibrar espacios privados y colectivos y poder integrarse bien con el entorno construido de La Mariscal.

Este capítulo presenta la idea arquitectónica para la propuesta; el enfoque arquitectónico y las estrategias de diseño que guiarán el diseño del proyecto. También establece los criterios ambientales y funcionales para apoyar la configuración espacial del proyecto e informa sobre cómo cada decisión arquitectónica responderá a los objetivos planteados desde el inicio de la investigación.

5.1 Concepto arquitectónico

La propuesta arquitectónica parte de la comprensión de que la regeneración urbana no se trata solo de la renovación de edificios, sino de la capacidad de la arquitectura para revivir las relaciones entre las personas, el espacio público y la ciudad. Cuando este es el caso, el proyecto adopta “Reconectar ciudad y comunidad” como su teoría guía y considera la vivienda colectiva como un elemento capaz de restablecer los lazos urbanos y sociales en un lugar con un valor histórico, cultural y económico significativo, pero que está perdiendo gradualmente su papel residencial.

La idea se originó a partir del análisis realizado en capítulos anteriores y se encontró que La Mariscal tiene una infraestructura consolidada, una ubicación estratégica y una amplia

gama de actividades, pero una pérdida gradual de permanencia de los residentes y la vida cotidiana de los barrios poblados. La arquitectura deja de ser una entidad, para convertirse en un instrumento para revitalizar la ciudad, atraer nuevos residentes y crear lugares donde las personas puedan socializar.

La reconexión entre ciudad y comunidad se trata de diseñar un proyecto con relaciones a largo plazo entre el espacio público y la vivienda. En lugar de bordes rígidos entre la calle y el proyecto, la propuesta sugiere una transición gradual a través de espacios intermedios, lugares de permanencia y usos complementarios para mantener la ciudad en funcionamiento y pasar de una cosa a la siguiente en el tiempo. Este enfoque no hace ningún esfuerzo por hacer del proyecto una isla, sino que se asegura de que sea parte del tejido urbano.

El concepto también reconoce que las formas contemporáneas de vivir requieren espacios más flexibles, colaborativos y abiertos para la convivencia. Por esta razón, la propuesta involucra áreas comunitarias que están estratégicamente distribuidas en el complejo en términos de áreas donde los residentes pueden participar en actividades recreativas, sociales y laborales. Estas áreas complementan las unidades de vivienda y contribuyen a un sentido de pertenencia a una comunidad y ayudan a construir una comunidad activa y participativa.

De la misma manera, el proyecto está compuesto por un elemento de equipamiento deportivo que entendemos como un espacio de actividad física, pero también como una infraestructura colectiva que mejorará la relación, continuará creciendo y desarrollando nuevas relaciones con la ciudad. Se integra con el Parque Julio Andrade para llevar la dinámica del sector al proyecto y hacer que el espacio público, la vida cotidiana y la convivencia sean cohesivos juntos. Los deportes se utilizan para complementar la vivienda y

como un mecanismo para unificar y reforzar la composición social y comunitaria del proyecto arquitectónico.

El otro aspecto central de este concepto es trabajar hacia la integración de diferentes usos en el proyecto. El comercio de proximidad y los servicios en la planta baja proporcionarán estabilidad y seguridad, movilidad peatonal y una conexión más cercana con la dinámica urbana de La Mariscal. De esta manera, la vivienda colectiva devolverá el barrio y será parte del desarrollo de su desarrollo sostenible.

5.2 Partido arquitectónico

Desde un punto de vista espacial, el concepto surge de una arquitectura que es conectada, permeable y visual. Se enfatizan los caminos peatonales, los espacios abiertos y las áreas comunes para establecer una secuencia de experiencias en las que lo público, lo semipúblico y lo privado son los temas. Esta gradación espacial promueve la interacción social y la privacidad de los habitantes y proporciona una conexión entre nuestra vida colectiva y nuestro hogar.

En resumen, “Reconectar ciudad y comunidad” es una estrategia de diseño que busca devolver el valor residencial de La Mariscal en el marco de la vivienda, el espacio público y la convivencia. Para satisfacer las necesidades de la situación de vivienda actual, el proyecto debe desempeñar un papel en la transformación urbana promoviendo la identidad del barrio y apoyando a los nuevos residentes para que se queden, y creando un entorno más dinámico, inclusivo y sostenible.

El enfoque arquitectónico es la traducción espacial del concepto de “Reconectar ciudad y comunidad” que el proceso de investigación llevó a cabo y transforma los hallazgos en decisiones de diseño concretas. La propuesta aborda el entorno urbano, los usuarios y los

principios de regeneración que se proponen para el barrio de La Mariscal y asegura una relación armoniosa entre el espacio construido y el espacio público.

El diseño arquitectónico está formado por las dos parcelas integradas y el vacío urbano existente, que todavía es parte del proyecto. Esta decisión permite que el proyecto se organice alrededor de un espacio público central como interfaz entre la vivienda colectiva, el equipamiento deportivo, el comercio y el Parque Julio Andrade y los continuos caminos peatonales y la permeabilidad urbana. La implementación del proyecto comienza con el reconocimiento de la importancia del terreno dentro de la ciudad en general. Donde el edificio no es un volumen cerrado, sino que se pretende una permeabilidad visual y física para que los caminos peatonales, los sitios de transición y los espacios comunes estén bien integrados en el entorno inmediato. Este enfoque busca mantener la cohesión urbana y establecer un proyecto abierto a la ciudad donde los límites entre el espacio público y el área residencial se dibujen gradualmente.

La estructura volumétrica está relacionada con la exposición al sol, la ventilación natural y la calidad espacial. Los bloques forman vacíos interiores que permiten la entrada de luz y aire en las viviendas y forman patios y espacios colectivos para la interacción social. Esos vacíos dejan de ser un lugar olvidado y se convierten en parte del proyecto y pueden usarse para describir diferentes funciones y fomentar la interacción de los habitantes.

La planta baja tiene un papel central en el plan arquitectónico. Este nivel está vinculado a la regeneración urbana a través del desarrollo comercial y el espacio comunitario que el proyecto necesita para interactuar con la calle. Este enfoque busca revitalizar el espacio público, proporcionar seguridad a cuenta de los usuarios y solidificar el carácter de la ciudad.

Las circulaciones se ven como espacios de encuentro y no solo como elementos de conexión funcional. Pasillos, terrazas, pasarelas y lugares de descanso forman rutas continuas que promueven que los residentes estén en contacto de manera diaria como discuten las referencias del Capítulo 3. De esta manera, el movimiento a través del complejo es parte de la experiencia de vida y consolida una comunidad activa.

Finalmente, el plan arquitectónico tiene criterios flexibles y adaptables para responder a las dinámicas cambiantes de la vivienda. Las viviendas, el equipamiento deportivo y una variedad de usos y espacios compartidos en el proyecto permiten que el proyecto evolucione en línea con las necesidades de los usuarios y así contribuya a la transformación urbana de La Mariscal.

5.3 Estrategias proyectuales

5.3.1 Estrategias urbanas

La propuesta arquitectónica comienza con el reconocimiento de que la regeneración de La Mariscal requerirá una relación más fuerte entre la vivienda y el espacio público. Así que la estrategia urbana no es tener el proyecto como un componente aislado de la ciudad, sino más bien ser una intervención que esté incrustada en las dinámicas sociales existentes y que ayude a restaurar el vecindario.

Basado en el concepto de “Reconectar ciudad y comunidad”, la integración del complejo se centra en los caminos peatonales y en hacer espacios de transición entre la calle y el proyecto. La planta baja se considera un nivel permeable donde los accesos, las áreas comerciales y el espacio comunitario están conectados con la ciudad que nos rodea y para ganar más espacio e interacción de los residentes con la gente del vecindario.

Asimismo, los usos mixtos permitirían actividad en diferentes momentos del día y reducirían la creación de fachadas inactivas y mejorarían la seguridad urbana con la presencia

constante de personas. Esa es una estrategia que está en línea con lo que se requiere en el diagnóstico de La Mariscal, donde la recuperación del uso residencial brinda una oportunidad para equilibrar la intensa actividad comercial y recreativa.

La propuesta también considera la movilidad sostenible como un criterio de diseño. La prioridad dada a los peatones y la proximidad al sistema de transporte público son favorables para minimizar la dependencia del automóvil y hacia una movilidad más eficiente en línea con las políticas modernas de desarrollo urbano sostenible.



Figura 24 Conexión peatonal, planta baja permeable, usos mixtos, espacio (Narváez N, 2026)

5.3.2 Estrategias espaciales

Las estrategias espaciales del proyecto responden a la necesidad de generar una transición equilibrada entre los ámbitos públicos, comunitarios y privados. En lugar de establecer una separación rígida entre estas áreas, la propuesta organiza una secuencia de espacios que facilita el recorrido de los usuarios y favorece la interacción social sin comprometer la privacidad de las viviendas.

La organización espacial responde a la coexistencia de diferentes escalas de uso. Mientras las áreas públicas se vinculan directamente con el espacio urbano y el parque, las áreas comunitarias funcionan como espacios intermedios que facilitan la transición.

Uno de los principios fundamentales consiste en utilizar el vacío existente del lote como elemento organizador de la composición arquitectónica. Generando patios, terrazas y espacios abiertos se distribuyen estratégicamente dentro del proyecto y con esto generar patios, terrazas y espacios abiertos dentro de la vivienda para mejorar las condiciones ambientales, incrementar el ingreso de iluminación natural y crear lugares de encuentro para los residentes. Estos espacios adquieren un papel estructurador dentro del proyecto, convirtiéndose en el vínculo entre las diferentes funciones que conforman el proyecto.

Las circulaciones horizontales y verticales se diseñan como espacios habitables, superando su función exclusivamente distributiva. Corredores amplios, pasarelas y áreas de permanencia permiten que los desplazamientos cotidianos favorezcan el encuentro entre vecinos y fortalezcan la construcción de comunidad, retomando principios observados en los referentes arquitectónicos analizados previamente.



Figura 25 Representen patios interiores, vacíos, gradación público-privado (Narváez N, 2026)

5.3.3 Estrategias funcionales

La estructura funcional del proyecto se basa en la diversidad de usuarios observada en la investigación y proporciona una distribución clara entre las diversas actividades en el complejo. La propuesta integra vivienda, instalaciones deportivas, comercio, espacios comunitarios y servicios en una estructura funcional que mejora la eficiencia de la operación, así como la experiencia del usuario.

El plan tiene una variedad de usos que están destinados a mantener la vitalidad del proyecto y reforzar la ciudad de La Mariscal. En el nivel del suelo, las instalaciones deportivas y el espacio comercial local están situados para activar las relaciones con la carretera, mientras que los niveles superiores se utilizan para diferentes tipos de vivienda colectiva que se adaptan a diferentes grupos de usuarios. Se introdujeron alquileres, suites, apartamentos de una y dos habitaciones para albergar a estudiantes universitarios, jóvenes profesionales, parejas y pequeñas unidades familiares. La diversidad de tipos de vivienda aporta más estabilidad y diversidad de vida en la comunidad y está contribuyendo a la recuperación del aspecto residencial del sector.

Las instalaciones deportivas se conceptualizan como un marco de la organización funcional del proyecto, conectando el espacio público y las áreas residenciales de manera fluida. Al estar en los niveles más accesibles, pueden servir a los residentes del complejo y al mundo exterior y son adecuadas para un uso continuo en todo momento del día. Estos espacios son flexibles y complementarios, y las áreas para deportes, recreación y reuniones en general son una parte clave de este proyecto, y es una infraestructura de uso colectivo con el Parque Julio Andrade como tema.

Los espacios comunitarios están ubicados en lugares de alta frecuencia en el proyecto para facilitar su uso diario y mejorar la convivencia de los habitantes. Las actividades

comerciales se centran en la planta baja para crear una fachada más activa hacia la ciudad y están más estrechamente vinculadas al entorno.

Las áreas técnicas y administrativas están organizadas por separado de las zonas de uso público y residencial, para que puedan funcionar eficientemente sin afectar la vida diaria del complejo. Este tipo de distribución permite la gestión eficiente de proyectos y el mantenimiento a largo plazo del complejo.



Figura 26 Zona pública, Zona semipública, Zona privada, Zona técnica (Narváez N, 2026)

5.3.4 Estrategias ambientales

La sostenibilidad ambiental es uno de los principios transversales que guían la propuesta arquitectónica. En línea con la idea de "Reconectar ciudad y comunidad", el proyecto se esfuerza por promover un equilibrio entre el entorno construido y la situación natural con estrategias pasivas que aumentan el confort del usuario y reducen el impacto ambiental del edificio.

La colocación y orientación de los volúmenes permiten una iluminación natural continua durante la mayor parte del día, minimizando la iluminación artificial en las viviendas, instalaciones deportivas y espacios comunitarios. Al mismo tiempo, el diseño de los patios interiores y vacíos fomenta la ventilación cruzada para permitir la creación de aire fresco y mantener la temperatura cálida dentro del complejo.

La vegetación está en el corazón del proyecto. Jardines, terrazas verdes, espacios abiertos y zonas permeables ayudan a mejorar el entorno urbano no solo para la vida urbana sino también para la gestión térmica, la infiltración de agua de lluvia y la construcción de espacios de permanencia que contribuyen a la vida diaria de las personas. Estos espacios verdes son importantes para desarrollar la red conectiva entre la arquitectura y el espacio público y para mejorar la dimensión ambiental de la propuesta de esa manera.

El proyecto también tiene como objetivo el uso eficiente de los recursos mediante la instalación de sistemas para la recolección de agua de lluvia y su uso para el riego de áreas verdes, especies vegetales adecuadas al clima de Quito y materiales con bajo impacto ambiental. Estas decisiones minimizarán los costos de mantenimiento y mejorarán el rendimiento ambiental del proyecto durante su vida útil.

En conjunto, estas estrategias demuestran que la sostenibilidad no es un añadido al proyecto, sino una parte del proceso de construcción y es un elemento del proceso de diseño desde el principio, sirviendo no solo al bienestar de los usuarios sino también a la recuperación de la ciudad y el medio ambiente.



Figura 27 Esquema de ventilación cruzada, Cubiertas verdes, Captación de aguas lluvias, Vegetación y áreas permeables (Narváez N, 2026)

5.3.5 Estrategias sociales

La propuesta reconoce que la calidad de la vivienda colectiva no es solo una función de las unidades de vivienda, sino también de cómo el proyecto puede promover la convivencia, desarrollar relaciones entre los residentes y construir comunidad. En este sentido, las estrategias sociales son fundamentales para el diseño arquitectónico, ya que diseñan espacios para promover la interacción diaria y un sentido de pertenencia.

El proyecto se basa en el diagnóstico realizado en La Mariscal y tendrá una red de espacios comunitarios que están distribuidos por todo el complejo para evitar ponerlos todos juntos. Terrazas, jardines, salas comunales, áreas de coworking y espacios recreativos se verán como entornos complementarios a la vivienda para que los habitantes puedan involucrarse en la vida social, cultural y laboral en el mismo espacio.

La convivencia entre diferentes perfiles de usuarios es uno de los principales objetivos de la propuesta. Si bien la población universitaria es la población con mayor demanda de vivienda ya que el proyecto se encuentra en esa área, la presencia de diferentes tipos de residentes también atrae a otros residentes permanentes, lo que creará un entorno más social y ayudará a mantener el proyecto en funcionamiento durante todo el año.

Las instalaciones deportivas complementan esta red de espacios compartidos al permitir que el público y la comunidad se reúnan en varios niveles. Es para sus propósitos recreativos, así como una red social para promover la comunicación entre personas de diferentes edades, estilos de vida y perfiles de usuario. En conjunto con el Parque Julio Andrade, se abre el uso del espacio público para que podamos apropiarnos del entorno y cimentar todo el espacio en el que vivimos, para que podamos ser parte de la comunidad y permanecer juntos.

La accesibilidad universal es un criterio de diseño transversal para que todos los usuarios puedan moverse y utilizar los diversos espacios de manera segura y autónoma. La eliminación de barreras arquitectónicas, el diseño de circulaciones accesibles y la inclusión de materiales amigables con la movilidad aseguran que se desarrolle un proyecto inclusivo para satisfacer las necesidades de personas de diversas habilidades y etapas de la vida.

Finalmente, la relación permanente entre la planta baja activa y el espacio público fortalece el vínculo entre el proyecto y la ciudad. La presencia de comercio de proximidad, áreas de permanencia y espacios abiertos favorece la apropiación del proyecto por parte de la comunidad, incrementando la actividad urbana y consolidando un entorno más seguro, dinámico e integrado.



Figura 28 Esquema de espacios comunitarios, Gradación de privacidad, Integración entre vivienda y espacio público, Usuarios interactuando en áreas comunes (Narváez N, 2026)

5.4 Síntesis proyectual

El desarrollo de la propuesta arquitectónica demuestra que la regeneración urbana puede abordarse desde la vivienda colectiva cuando esta se concibe como un elemento capaz de fortalecer la relación entre las personas, el espacio público y la ciudad. Las estrategias planteadas a lo largo del presente capítulo responden de manera coherente al análisis del contexto, la problemática identificada, los referentes arquitectónicos y las necesidades de los usuarios, consolidando un proyecto que integra criterios urbanos, funcionales, ambientales y sociales dentro de una misma intervención.

Con este fin, la idea **"Reconectar ciudad y comunidad"** informa cada decisión del proyecto porque la arquitectura puede ir más allá de lo residencial hacia un proceso de transformación comunitaria. La presencia de una planta baja activa, la variedad de formas de vivienda, la construcción de espacios comunitarios y las estrategias de sostenibilidad hacen de esta una propuesta para recuperar el carácter residencial de La Mariscal sin perder la

diversidad y vitalidad del sector. Desde una perspectiva urbana, este proyecto fomenta la continuidad peatonal y es una mejor asociación entre el proyecto y el espacio público. El diseño funcional y espacial se basa en la flexibilidad y el confort para las personas en la arquitectura, y los programas ambientales ayudan a hacer el proyecto más efectivo y mejorar la calidad de vida de los habitantes. Las estrategias sociales también crean un modelo residencial más inclusivo que promueve la comunidad y un sentido de pertenencia.

De esta manera, la propuesta es una intervención urbana que trasciende la noción tradicional de desarrollo residencial. La combinación de vivienda colectiva, comercio, espacio público y el equipamiento deportivo propuesto crea una relación entre el Parque Julio Andrade y la vida en el barrio, y mantiene la permanencia de los habitantes a través de una arquitectura que puede integrarse en la ciudad.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍCAS

Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1977). *A pattern language: Towns, buildings, construction*. Oxford University Press.

Aravena, A., & Iacobelli, A. (2012). Elemental: Incremental housing and participatory design manual. Hatje Cantz.

Arquitectura Viva. (s.f.). Conjunto Ibirapuera, São Paulo. https://arquitecturaviva.com/obras/conjunto-ibirapuera-so-paulo

Carmona, M. (2021). *Public places, urban spaces: The dimensions of urban design* (3rd ed.). Routledge.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador.

Beatley, T. (2011). Biophilic cities. Island Press.

Carmona, M. (2021). Public places, urban spaces: The dimensions of urban design (3rd ed.). Routledge.

Ching, F. D. K. (2021). Architecture: Form, space, and order (5th ed.). Wiley.

Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2003). Urban regeneration in Europe. Blackwell.

Cullen, G. (1961). The concise townscape. Architectural Press.

Edwards, B. (2014). Rough guide to sustainability. RIBA Publishing.

Frampton, K. (2020). Modern architecture: A critical history (5th ed.). Thames & Hudson.

Gehl, J. (2010). Cities for people. Island Press.

Hertzberger, H. (2008). Space and learning. 010 Publishers.

Instituto Ecuatoriano de Normalización. (2015). Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). Censo de población y vivienda 2022. https://www.ecuadorencifras.gob.ec

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). Ecuador en cifras. https://www.ecuadorencifras.gob.ec

Jacobs, J. (1961). The death and life of great American cities. Random House.

Lizama Cabrera, L., Proaño Almeida, M. F., & Vaca Yépez, G. (2006). Plan de regeneración urbana sector La Mariscal [Trabajo de titulación, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio PUCE. https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/12017

Lynch, K. (1960). The image of the city. MIT Press.

Mejía Gómez, G. P., Garófalo, G., & Monard Arciniegas, A. S. (2021). Transformación de la tipología de vivienda colectiva en el proceso urbano-arquitectónico como método de diseño para el proyecto. En Mutaciones pragmáticas de la arquitectura. Centro de Publicaciones PUCE. https://www.researchgate.net/publication/394345876_Transformacion_de_la_tipologia_de_vivienda_colectiva_en_el_proceso_urbano-_arquitectonico_como_metodo_de_diseno_para_el_proyecto_Caso_de_Estudio_Rafael_Velez_Calisto

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2022). Política Urbana Nacional del Ecuador. MIDUVI.

Montaner, J. M. (2014). Del diagrama a las experiencias, hacia una arquitectura de la acción. Gustavo Gili.

Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2015). Arquitectura y política: Ensayos para mundos alternativos. Gustavo Gili.

Montgomery, J. (1998). Making a city: Urbanity, vitality and urban design. Journal of Urban Design, 3(1), 93–116. https://doi.org/10.1080/13574809808724418

Montiel Cerna, S., & Naranjo Serrano, M. G. (2022). Mixticidad de usos: Complejidad, compacidad y cohesión social, caso de estudio barrio La Mariscal en Quito. En Ciudades espontáneas versus ciudades planificadas: Distintos retos, distintas realidades. https://isufh.org/ActasdelVCongresoISUF-H.pdf

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021–2033.

Norberg-Schulz, C. (1980). Genius loci: Towards a phenomenology of architecture. Rizzoli.

ONU-Hábitat. (2020). World cities report 2020: The value of sustainable urbanization. United Nations Human Settlements Programme.

Opus Studio. (s.f.). Distrito Vera. https://www.opusestudio.com/distrito-vera

Pallasmaa, J. (2012). The eyes of the skin: Architecture and the senses (3rd ed.). Wiley.

Parrado Rodríguez, C. (2018). Rehabilitación urbana y pobreza oculta. La Mariscal, Quito. Bitácora Urbano Territorial, 28(2), 17–24. Revistas UNAL. https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70065

Ponce, A. (2012). La Mariscal: Historia de un barrio moderno en Quito en el siglo XX. Instituto Metropolitano de Quito. https://biblioteca.casadelacultura.gob.ec/bib/54654

Portas, N. (2005). Políticas urbanas: Tendencias, estrategias y oportunidades. Fundación Alternativas.

Rapoport, A. (1969). House form and culture. Prentice-Hall.

Rivas Avilés, M. J. (2023). Re-poblando y re-integrando La Mariscal: Vivienda colectiva y espacio público sustentable en La Mariscal, Quito [Trabajo de titulación, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio PUCE. https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/12608

Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2017). Urban regeneration (2nd ed.). Sage Publications.

Rodríguez Mancilla, H. M. (2014)**.** *Producción social del espacio y renovación urbana en el Centro Histórico de Quito.* Editorial Universitaria Abya-Yala. http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/7893

Román Jácome, K. E. (2016). La degeneración después de la regeneración: La Mariscal. [Tesis de maestría, Universidad Politécnica de Valencia]. riunet.upv.es

Rossi, A. (1982). The architecture of the city. MIT Press.

Sargfabrik. (s.f.). *Sargfabrik Housing Project*. https://www.sargfabrik.at

Schneider, T., & Till, J. (2007). Flexible housing. Architectural Press.

UN-Habitat. (2015). International guidelines on urban and territorial planning. United Nations.

United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 agenda for sustainable development*. https://sdgs.un.org/2030agenda

United Nations. (2016). *New Urban Agenda*. Habitat III.

Whyte, W. H. (1980). The social life of small urban spaces. Project for Public Spaces.

Zumthor, P. (2010). Thinking architecture (3rd ed.). Birkhäus.