



Facultad de Arquitectura e Ingenierías

Carrera de Arquitectura

Trabajo de Titulación:

**“Vivienda de alta densidad en el subcircuito Nro. 1 del barrio
La Mariscal”**

Autor: Julián Tomás Bolick Cevallos

Tutor: Alex Mauricio Narváez Ricaurte

Quito, julio 2018

Resumen

Uno de los fenómenos más importantes es la concentración de la población en grandes ciudades. Éste fenómeno no sólo significa la redistribución de la población en el espacio, sino la destrucción, alteración y aparición de nuevas formas de vida, es decir, se han producido nuevos fenómenos sociales. La ciudad influye en el ser humano, cómo éste se desempeña dentro del espacio y como contribuye para su desarrollo. Al ser el espacio donde vive y se desenvuelve existen problemas sociales que indirectamente afectan en su diario vivir.

Con frecuencia en las ciudades encontramos gran cantidad de edificaciones con fines comerciales, destinadas a las necesidades de consumo de la sociedad, que vienen acompañadas de espacios para el ocio. Al adecuar las residencias como espacios compartidos, que en muchos casos se deben a las necesidades económicas de los dueños, eliminan áreas destinadas originalmente al desenvolvimiento familiar, como consecuencia se genera cambios de uso del suelo.

La ciudad es un espacio vivido, percibido, sentido y valorado de distinta manera por los individuos según sus historias personales, sus impresiones individuales y colectivas.

El barrio de la Mariscal, además de ser un sector tradicional de la capital, originalmente conformado para uso residencial, marcó la expansión de la ciudad hacia el norte y la implementación de diversos estilos arquitectónicos absorbidos especialmente de Europa. Se transformó con el tiempo y dio paso a varias actividades, cambio cultural y estilos. Ha sido víctima de la falta de organización debido a las diferentes intervenciones a pesar de haber contado con instrumentos de planificación.

Esta zona es reconocida por los habitantes de la capital por brindar diversidad de servicios, educativos, residenciales, laborales de comercio y finalmente de ocio.

El presente proyecto está enfocado en dotar de un espacio en la Mariscal destinado al uso residencial, que aporte a la densificación del suelo, regeneración del espacio público y la oferta de servicios, contribuyendo al posicionamiento del subcircuito Nro. 1 de la Zona Especial de la Mariscal, Centro Norte de la Ciudad de Quito.

Abstract

One of the most important phenomena is the concentration of the population in big cities, this phenomena not only means the redistribution of the population in spaces it involves the destruction alteration and appearance of new forms of life to say the appearance of new forms of living to say the appearance of new social phenomena, the city influences humans in the way how he acts and functions within the space and how he contributes for his development, for the person the space where he lives and desenvolves finds social problems that indirectly affect his daily living.

We often find in the cities a great number of edifications with commercial purposes destined for the necessities of consumption of the society that come accompanied with spaces for rest and leisure. When we adequate the residences like shared spaces, that in many cases are due to the economic necessities of the owners areas originally destined for the families living and as a consequence changes in the use of the terrain or soil are found.

The cities are a space lived perceived felt and valorated from different standpoints according to their personal histories individual and collective impressions.

The neighborhood of THE MARISCAL that is a traditional sector of the capital, originally conformed for residential purposes, marked the expansion of the city to the North, and the implementation of diverse arquitectonic styles specially absorbed from Europe. It transformed with time and gave place to several activities, cultural change and styles. It has been a victim of the lack of organization due to different interventions although it counted with instruments of planification.

This area or zone is recognized by the habitants of the capital for serving a variety of services, educational, residential, commerce labour, and finally leisure and rest.

This present project is focused in implementing a space in THE MARISCAL destined for residential use, that may contribute to the densification of the soil, regeneration of public space and offering services, contributing to the positionament of the sub circuit Number 1 of the Special Zone of the Mariscal Center North of the city of Quito.

INDICE

Introducción	6
Contexto	7
Necesidad	9
Diagnóstico	22
Cifras	24
Parámetros de medición	29
Conclusiones	31
Entorno	32
Equipamiento	34
Referentes Arquitectónicos	41
Marco teórico	47
Elección de terrenos	50
Estudio de mercado	51
Propuesta	53
Criterios de diseño	55
Diagramas funcionales	60
Plantas arquitectónicas	63
Materialidad	75
Volumetrías	77
Programa arquitectónico	82
Bibliografía	88

La Mariscal



Introducción

La Mariscal es un sector urbano, ubicado en el corazón del centro comercial y turístico del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual sus habitantes, desde hace algunos años vienen trabajando en la búsqueda de soluciones a los múltiples problemas, producidos en su mayoría por el efecto del desarrollo socioeconómico y cultural de la ciudad, que no se previó en la planificación urbana. Es un sector en el cual se encuentra una gran diversidad de actores que van desde los residentes, diferenciados entre dueños de casa e inquilinos, dueños de negocios como agencias de viajes, bares, discotecas, empleados públicos, estos escenarios convierten al sector de la Mariscal en un foco disgregador de la ciudad, donde la vivienda que es un componente esencial de habitar en sociedad el cual se ha ido disgregando debido al apoderamiento del espacio comercial a gran escala en el sector.

En el sector de la Mariscal se han ido descubriendo las diferencias de intereses, en el cual sus habitantes, desde hace algunos años vienen trabajando en la búsqueda de las soluciones a los múltiples problemas, teniendo como uno de sus mayores conflictos, el desplazamiento progresivo de la vivienda hacia otros lugares, así como también la inserción de una zona nocturna la cual provoca, ruido excesivo, inseguridad, molestias al desarrollo de la vida cotidiana.

La expansión de la estructura urbana de Quito ha inducido a un proceso de cambios en la morfología de la ciudad. Estos cambios han generado el apareamiento de varios lugares de concentración de actividades y servicios de diferente escala ubicados en la Ciudad de Quito. Estas transformaciones morfológicas plantean retos importantes para planificar, organizar y estructurar el territorio, con equipamientos urbanos que entiendan las causas de estas transformaciones y sus efectos en las nuevas zonas de expansión poblacional que se plantean reinsertar en el Sector de la Mariscal.

Contexto

Distrito Metropolitano de Quito

San Francisco de Quito, capital de la República de Ecuador, la más antigua de Sudamérica y de la Provincia de Pichincha, es la segunda ciudad con mayor población, más de 2,644.145 habitantes y 2,885.111 habitantes en todo el Distrito Metropolitano.

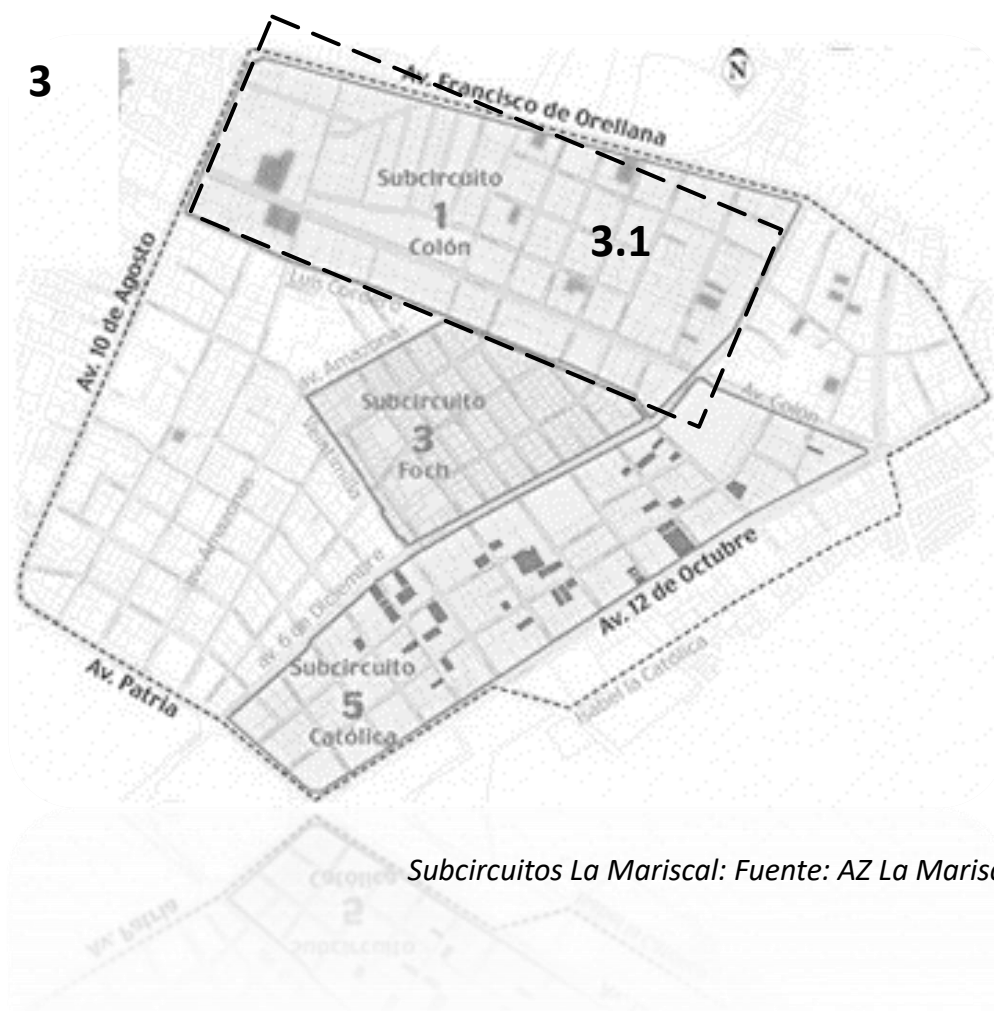
Fuente: <http://sadmellis.com>



Mapa Distrito Metropolitano de Quito.

Fuente: La Mariscal, página web

1. Administración Zonal Eugenio Espejo.
2. Zona Especial Turística La Mariscal.
3. Sub-circuitos La Mariscal.



3.1 Sub-circuito seleccionado.

Subcircuitos La Mariscal: Fuente: AZ La Mariscal /Diario El Comercio

Detección de la necesidad

El barrio de la Mariscal Sucre se encuentra ubicado en el centro norte de Quito, se caracteriza por ser la parte más baja y plana de la ciudad, por lo que era conocido como la “llanura de Iñaquito.”

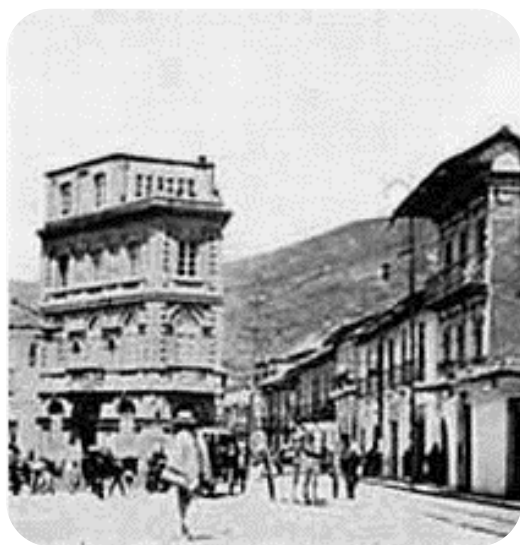
En el barrio se desarrolló el más trascendente e importante crecimiento de la ciudad de Quito del siglo XIX e inicio del XX, guiado principalmente por segmentos importantes de la sociedad, quienes buscaban un nuevo estilo de vida dejando atrás la monotonía que los llevaba a residir en viviendas encerradas del siglo XVI.

Es un sector de historia propia, según Amparo Ponce, autora del Libro “La Mariscal – Historia de un Barrio Moderno” menciona al barrio como un ícono de la historia de la capital, no únicamente por su Arquitectura, sino por la ruptura de la concepción Urbanística que predominaba en el Ecuador.



Plano de ubicación de La Mariscal en la Ciudad.

Plan Integral de Rehabilitación de la Mariscal. 2014



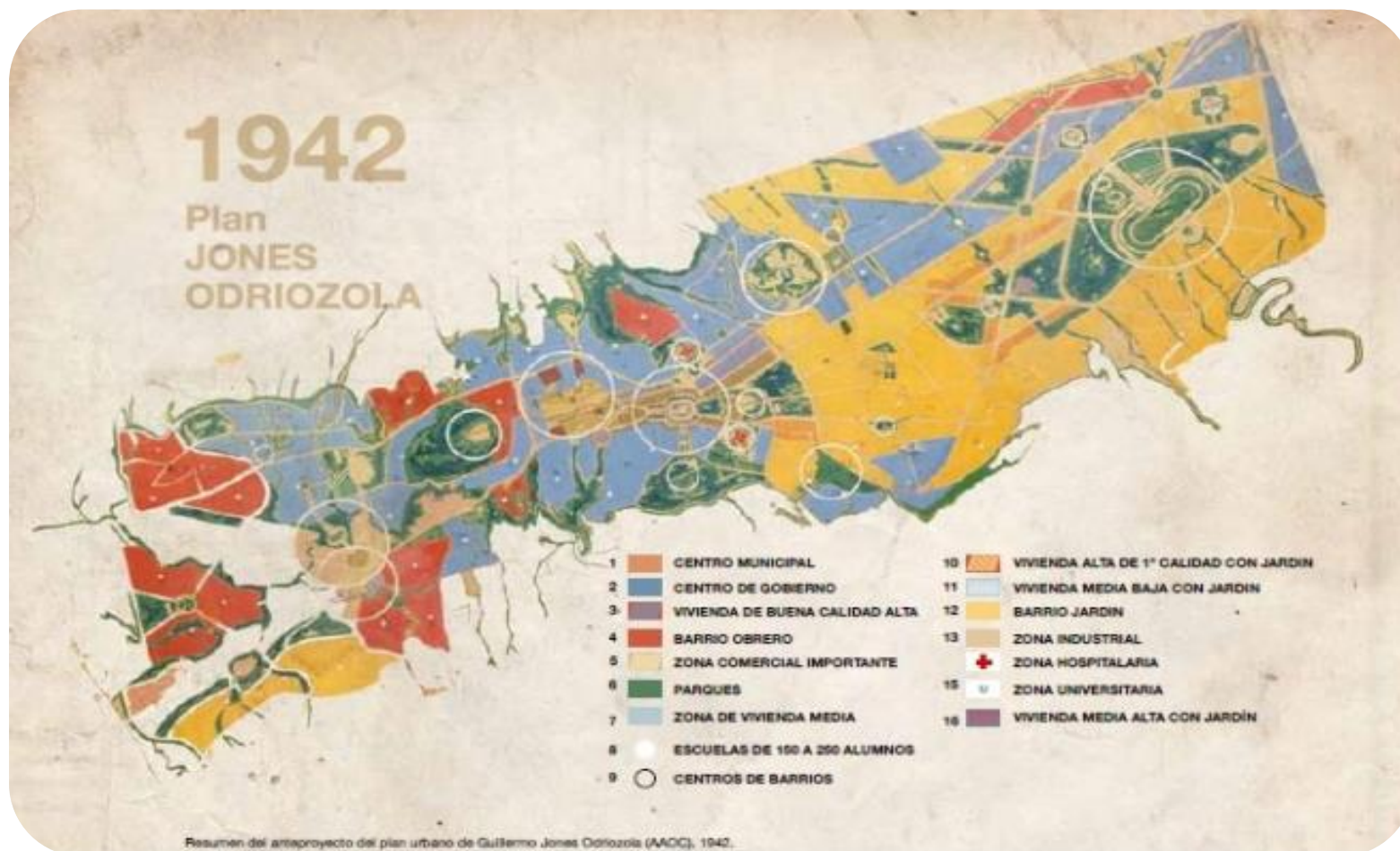
Fuente: Repositorio del Quito Antiguo. 2001

Para comprender la necesidad del sector nos debemos remontar a mediados del Siglo XIX, cuando la población quiteña se encontraba concentrada en el Centro Histórico de Quito.

La sociedad Quiteña comenzaba a dar varios usos a sus residencias, destinaban áreas al comercio o al arriendo de cuartos en los primeros pisos. La zona agrícola se concentraba a las afueras de Quito, y no fue sino hasta el año 1922 que las quintas se comenzaron a lotizar de acuerdo a las conveniencias de los dueños. Esta situación involucró al municipio, entidad que se vio en la necesidad de dotarlos de servicios básicos a la vez que crearon normativas que obligaba a los dueños a realizar obras de urbanización antes de vender la propiedad.

Durante la primera mitad del siglo XX, Quito sufre un acelerado crecimiento poblacional, debido a la migración del campo hacia la ciudad y la aparición de actividades nuevas como eran las comerciales, bancarias y de ocio. Estas actividades comenzaron a ganar territorio cedido por espacios residenciales, consecuencia de esto se generó el cambio de uso de suelo que respondía a las necesidades sociales.

En el año de 1941, el arquitecto-urbanista Jones Odriozola llega a Quito, en dónde genera el Plan Regulador de Quito (1942-1945), primera propuesta de acción planificada de la ciudad después del trazado colonial del siglo XVI.

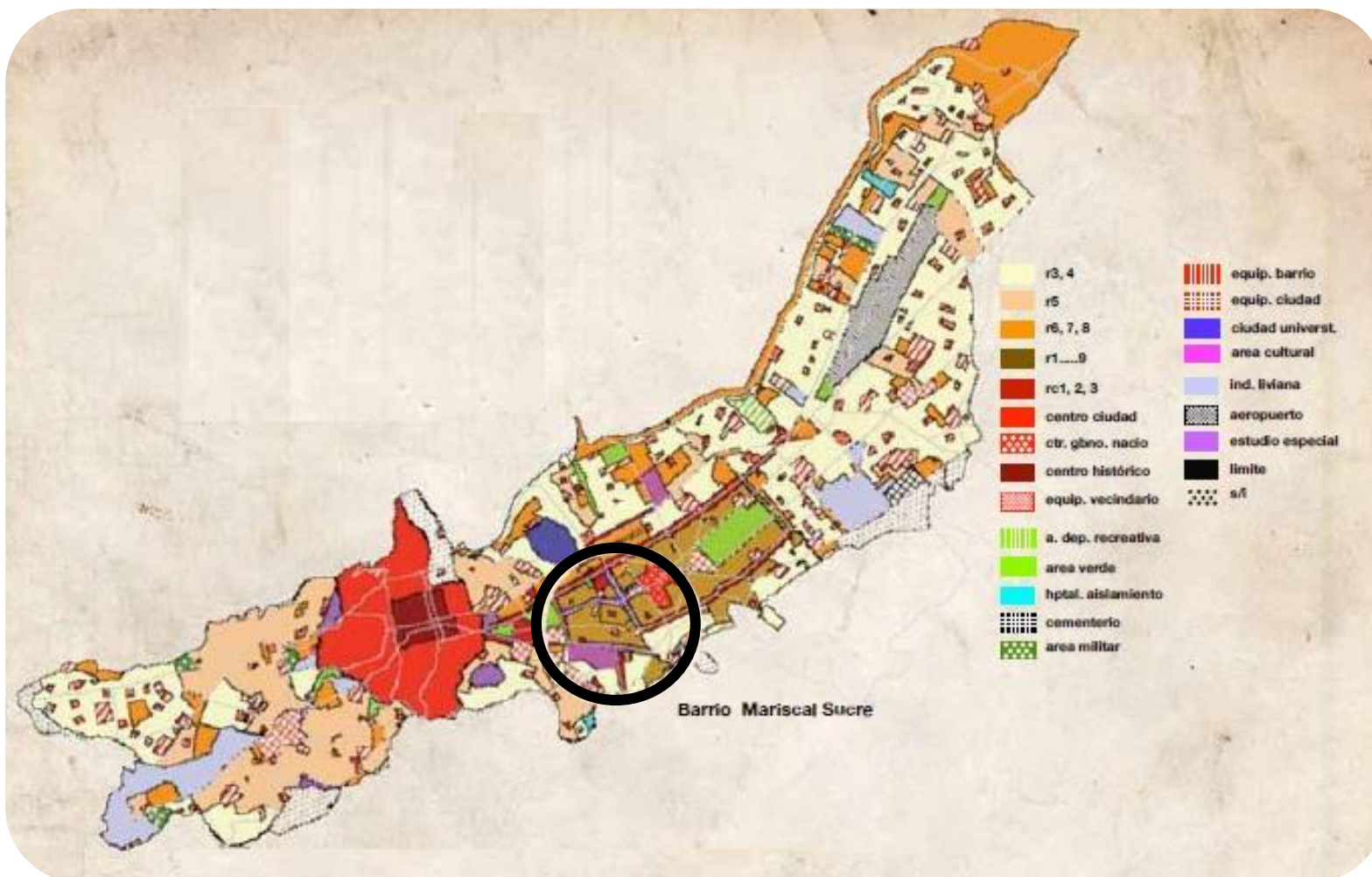


Resumen Plan Jones Odriozola 1942. Fuente: Revista Trama Nro.56

La ciudad incrustada entre el Pichincha, el Panecillo y el Itchimbí comenzaba a desbordarse atraída por las nuevas residencias de la burguesía y por la intensa actividad de la estación del Ferrocarril. *La Mariscal – Historia de un barrio moderno en Quito.*

Durante las primeras décadas del siglo pasado la traza colonial se había prolongado al norte hacia el parque de La Alameda, El Ejido y de a poco se poblaba la Mariscal y hacia el sur, bordeando el panecillo hacia La Magdalena y Chimbacalle.

Intervienen en el Plan Regulador de Odriozola: la división de funciones modernista. La ciudad se compone de cuatro zonas: vivienda, trabajo, esparcimiento, industrial, las que dan un primer orden y siguen la pauta de como la ciudad ya se estaba configurando y que coinciden con sus procesos de urbanización. Hacia el sur se designa los barrios obreros y la zona industrial, que se había asentado de a poco cerca a la estación de Chimbacalle; en el centro se ubica el Centro Religioso, la Ciudad Universitaria y el Centro Cívico, y hacia el norte amplias áreas residenciales y el Centro Deportivo.



Plano ciudad de Quito 1967: Se consolida el área residencial del barrio Mariscal Sucre, dentro de un sector en crecimiento y desarrollo de actividades urbanas. Fuente: Dirección Metropolitana de Desarrollo Territorial y Vivienda.

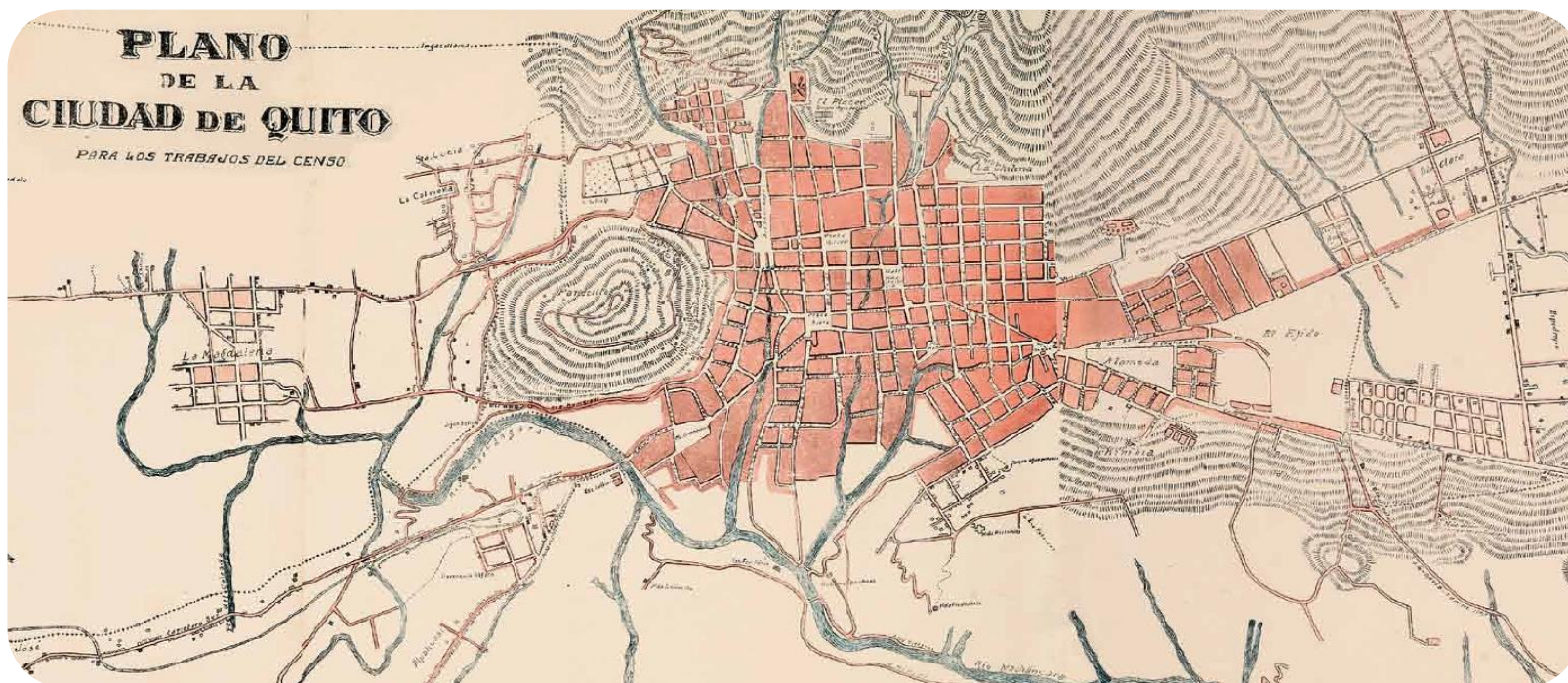


Chalet de los doctores Villavicencio y Ayora.

Fuente: Monografía ilustrada de la provincia de Pichincha.

La residencia comenzó a transformarse, se generaban nuevas necesidades propias de mundo moderno como la implementación de servicios básicos dentro de los hogares, por lo que un gran número de familias decidió trasladarse hacia la ciudad nueva que se consolidaba en la antigua zona agrícola de Quito, comprendida en lo que hoy conocemos como El Arbolito. El objetivo era construir residencias con materiales nuevos en vez de adaptar las casonas de adobe y tabla con servicios eléctricos, agua potable, canalización de aguas servidas, teléfono, cuarto de baño y cocina independientes.

Uno de los principales motivos de la migración hacia el norte de Quito fue el incremento de ciudadanos provenientes del campo, debido a que las élites quiteñas ofrecían oportunidades laborales en negocios propios que comenzaron a desarrollarse en los espacios residenciales, circunstancia que creó la necesidad de independizarse de estas actividades y trasladarse hacia barrios exclusivamente dedicados a la residencia.



Entre los años de 1920 y 1940, se consolidó la ciudad moderna en el norte de Quito. Era el área residencial de las familias acaudaladas, la zona fue oficialmente bautizada como ciudadela Mariscal Sucre en el año de 1922.

Se puso en marcha el modelo de Ciudad Jardín, que consistía en anchas avenidas, calles espaciosas y la casa emplazada en el medio del terreno rodeada de grandes jardines en una zona urbana diseñada para una vida saludable y de trabajo; tendrá un tamaño que vida haga posible una social a plenitud, no debe ser muy grande, su crecimiento será controlado y habrá un límite de población. Rodeada por un cinturón vegetal y comunidades rurales en proporción de 3 a 1 respecto a la superficie urbanizada.

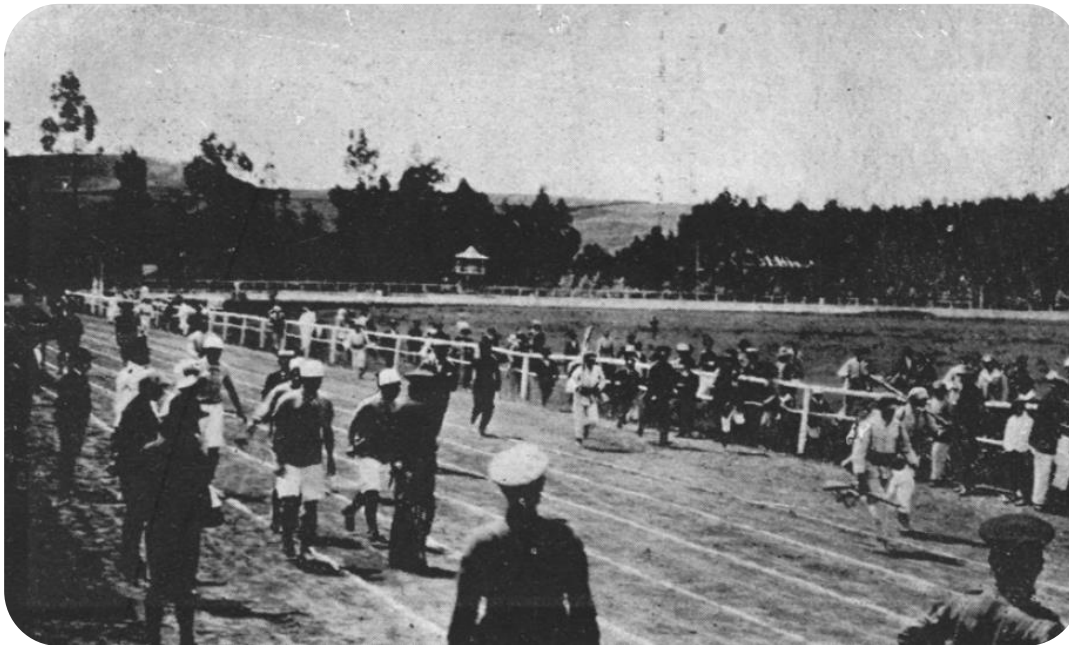


Letchworth Garden City. Fuente: Visión histórica de la ciudad en el siglo XX.

El modelo teórico de Ciudad Jardín fue propuesto por Ebenezer Howard en su obra *Tomorrow: a Peaceful Path to Social Reform*. Forma parte del pensamiento crítico a la ciudad industrial y puede entenderse como una propuesta para superar los grandes conflictos sociales de ese momento, una manera de atenuar la contradicción ciudad-campo que se manifestó de manera dramática, asociada al proceso de industrialización del siglo XIX.

Para el año 1922 la Mariscal Sucre tenía 4.050 residencias aparte de los chalets y casas quinta, lo que demuestra el crecimiento poblacional que comenzaba a proliferar en la zona, en contraste con las 1516 residencias que existían en el año 1822 según datos del plano de Quito de Gualberto Pérez.

Las viviendas tuvieron una revalorización entre el 40% y 50% de ganancia, gracias a los servicios básicos con los que contaba el sector, incluyendo el transporte público como el tranvía, que ayudó a consolidar la zona geográfica de la ciudad.



Hipódromo Nacional. Fuente: Libro Centenario de la Batalla de Pichincha.

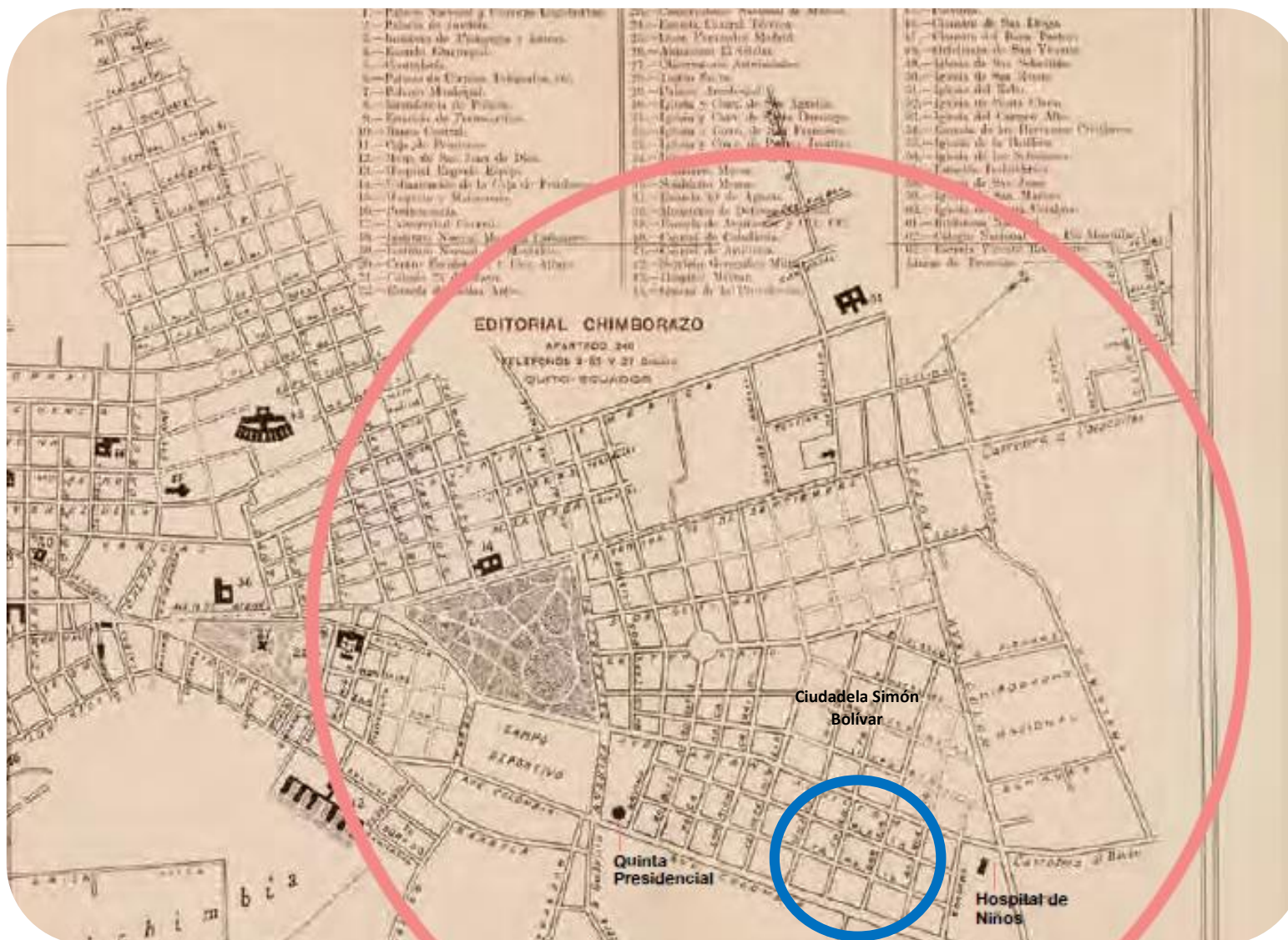
Un hito importante de la Mariscal era el hipódromo, funcionaba en la intersección de la Avenida Colón y Seis de Diciembre, sitio donde terminaba el recorrido del tranvía, este equipamiento fue de gran importancia para la revalorización de los lotes. La presencia de éste centro de diversión hípica en la zona contribuyó a la revalorización de los predios urbanos circundantes, representaba una actividad de esparcimiento de sectores aristocráticos de la ciudad por lo que su ubicación le otorgó categoría al sector.

Años más tarde se trasladó al parque de La Carolina.



Mansión Baca Ortiz. Fuente: El Comercio, 100 años de historia y testimonios.

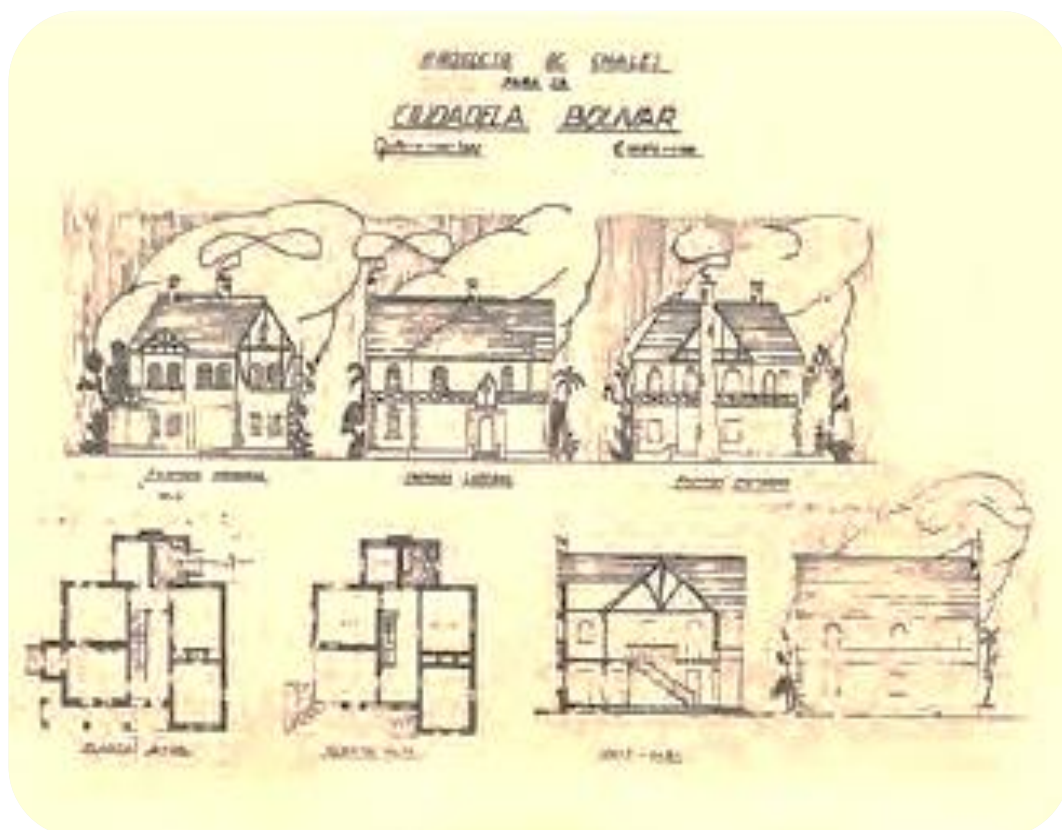
Otro equipamiento significativo es el hospital Baca Ortiz, cuyo edificio original fue construido en el año 1921, al ser público tuvo gran significación en el contexto de los servicios de salud de la ciudad. La edificación correspondía a la antigua quinta del Señor Héctor Baca Miranda quienes donaron para que en sitio funcione dicha institución de salud.



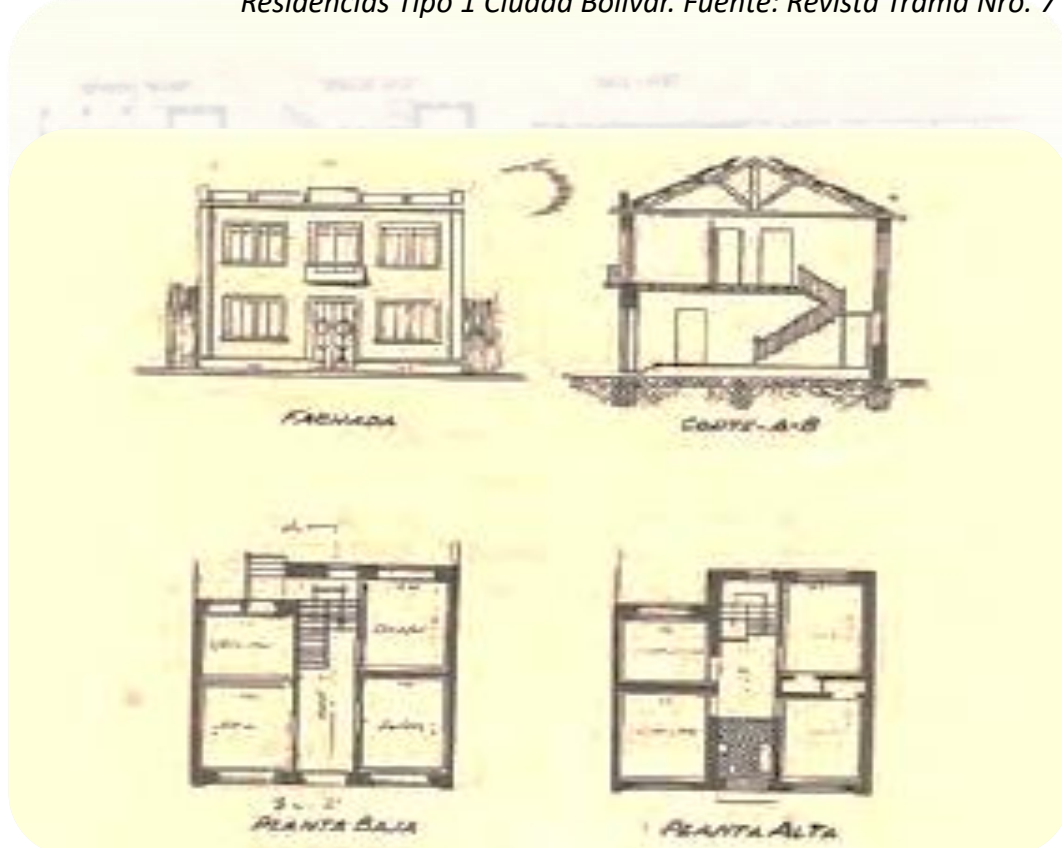
Plano de la Ciudad de Quito 1932. Fuente: Libro La Mariscal

A partir del año 1935, la Caja de Pensiones del Seguro lanzó un programa de vivienda social en La Mariscal, destinado a satisfacer la demanda de vivienda de sus afiliados, se encontraba comprendido entre la Avenida Amazonas y Seis de Diciembre, y desde la Wilson hasta la Cordero, se le denominó ciudadela Simón Bolívar.

Ciudad Bolívar estaba habitada por familias de clase media – media alta, con lotes reducidos en comparación con los lotes de las casas de familias acaudaladas, existían casas en hilera y casas con retiros, que contaban con un patio en la parte posterior.



Residencias Tipo 1 Ciudad Bolívar. Fuente: Revista Trama Nro. 7



Residencia Tipo 2 Ciudad Bolívar. Fuente: Revista Trama Nro. 7

Entre las Avenidas Diez de Agosto hasta la Seis de Diciembre, se extendía la ciudadela Colón (1940), posteriormente se fue consolidando la zona de la Avenida Doce de Octubre y la zona comprendido entre las Avenidas Colón y Orellana conocida como la Urbanización Franco (1950).

Proyectos de vivienda para la Ciudadela Bolívar, diseñados por la caja de pensiones entre 1935 – 1945. Viviendas unifamiliares adosadas con retiro y adosadas sobre línea de fábrica



A partir de 1941, Ciudad Bolívar y Ciudadela Colón se consolidaron como urbanizaciones, se dotaron servicios de infraestructura, básica como agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y transporte; así mismo aparecieron equipamientos adicionales en el sector como colegios, clínicas, iglesias.



Modelos de casas Ciudadela Bolívar, sobre línea de fábrica y con retiro. Fuente: Libro La Mariscal.

Ya para el año 1945 se calcula que el 60% del espacio estaba ocupado por residencias.

En la década siguiente, migraron del Centro Histórico 18 Consulados y Organismos Internacionales al barrio de la Mariscal.

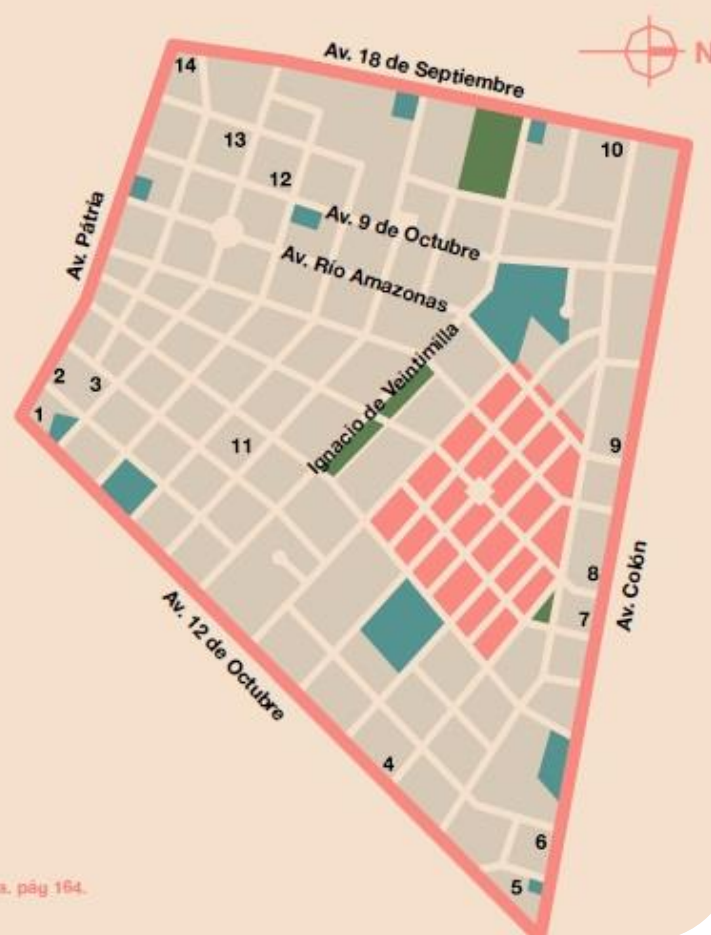
Uso del suelo Mariscal Sucre 1955

- Sin Función
- Recreación
- Conjuntos Habitacionales
- Instituciones Educativas

Embajadas y consulados

- 1 Estados Unidos de Norte América
- 2 Francia
- 3 Gran Bretaña
- 4 Perú
- 5 Brasil
- 6 Bélgica
- 7 Chile
- 8 España
- 9 Países bajos
- 10 Honduras
- 11 Colombia
- 12 México
- 13 Italia
- 14 Venezuela

Plano ilustrativo del uso del suelo en La Mariscal 1955.
Tomado del libro serie Quito. Quito una visión histórica de su arquitectura. pág 164.
Dirección de Planificación I. Municipio de Quito.
Consejería de Obras Públicas y Transportes.



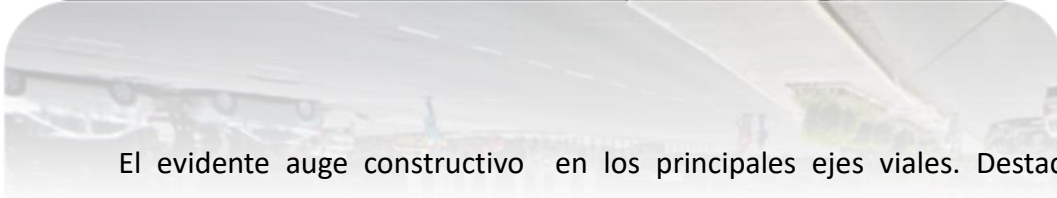
Uso de Suelo Mariscal Sucre 1955. Fuente: Quito, una visión histórica de su arquitectura.

En éste periodo el sector comenzó a sufrir una importante transformación, la eliminación de áreas verdes que se ubicaban en los alrededores del hipódromo con el pretexto de que la Caja del Seguro necesitaba más espacio para la edificación de sus casas. Ya existía el parque El Ejido, y el parque Gabriela Mistral, que fue concedido así porque el terreno no era apto para la construcción de viviendas.

Hasta la actualidad, en la Zona de la Mariscal escasean espacios públicos verdes, a los mencionados anteriormente se sumó la Circasiana.



Entre los años 1965 y 1978 se comenzó con la construcción del Hotel Hilton Colón, edificio que marcó la tendencia de edificaciones en altura en la zona y el uso de cambio de suelo.



El evidente auge constructivo en los principales ejes viales. Destacan los edificios del Hotel Colón, Banco Internacional, COFIEC, Casa Albornoz. *Foto: Google Maps.*



La Mariscal era un atractivo para las familias extranjeras, quienes implementaron en el sector estilos constructivos provenientes de Europa, lo reconocían como un barrios tranquilo y seguro con servicios a domicilio.

Casa de departamentos Calle Robles. Año 1980. Foto: Luis Mejía.

A partir de los años 60s, la Mariscal se convirtió en un barrio de usos mixtos, negocios en las aceras, locales de ventas, la primera discoteca y salas de cine en la ciudad, librerías cafeterías, galerías de arte etc.



Eje vial Avenida Amazonas. El comercio transformó la funcionalidad de las edificaciones en planta baja y la homogeneidad constructiva, volumétrica y estética. En la década de 1970, la Avenida Amazonas era conocida como el tontódromo, paseo obligado de los jóvenes. *Foto: Luis Mejía.*



Edificio Torres Almagro, una de las muestras de la sostenida renovación urbana del sector La Mariscal. En la esquina inferior la mansión Baca Ortiz. Foto: Luis Mejía 1975.

Con la llegada de los años 80s y el segundo boom Petrolero se perdió la percepción de barrio tranquilo y seguro, los edificios comenzaron a reemplazar a las casas con sus amplios jardines. En la misma década producto de la llegada de nuevas edificaciones en altura se llevó a cabo el Inventario de Eladio de Valdenebro, que era un plan para la preservación y puesta a valor de construcciones edificadas en la primera mitad del siglo XX, para lo cual se suscribieron un convenio entre el Banco Central del Ecuador, Municipio de Quito, y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, constituyó como el primer plan de conservación de la Mariscal. El resultado fue alrededor de 1912 propiedades con valor patrimonial.

El documento De Valdenebro sirvió como punto de partida para futuros estudios sobre el patrimonio edificado en La Mariscal como por ejemplo Plan Distrito Metropolitano de Quito 1990, el que retoma el inventario hecho en 1981 para efectos de realizar un registro de las edificaciones patrimoniales considerando aspectos como su importancia histórica, valores urbanísticos, funcional, ambiental arquitectónica. El resultado fue la selección de alrededor de 191 edificaciones inventariadas.

A partir del año 2000, producto del aparecimiento de nuevos usos de suelo y el descontrolado crecimiento comercial en la zona se lleva a cabo un proceso de renovación urbana conocido como el Plan La Mariscal.

El objetivo central del Plan, es equilibrar las funciones y los usos del espacio físico de la Mariscal, con el fin de lograr el restablecimiento de una función residencial permanente, la que actuando como eje de las actividades de residentes y usuarios, permita y acepte la inclusión de otras actividades compatibles con ella, para un nuevo desarrollo sustentable y sostenido a futuro, de este sector de la ciudad. Para cumplir con este objetivo se han establecido algunas líneas de acción como recuperación del Espacio Público, Usos de Suelo, Accesibilidad.

Según un estudio realizado por la Empresa Metropolitana Quito Turismo, en el año 2008, sólo en el sector turístico, en la Mariscal funcionan 752 establecimientos, a esto hay que agregar 63 instituciones educativas, 40 entidades bancarias 19 farmacias.

Diagnóstico del sector

Sectorización zona especial turística La Mariscal –Quito Turismo.

Según el Municipio de Quito el principal objetivo de La Administración Especial Turística la Mariscal será la encargada de Coordinar la ejecución del plan de Gestión de la Zona, de acuerdo a lo establecido en el régimen especial de la Ordenanza Metropolitana.

Implementar en la circunscripción de la Administración Especial Turística la Mariscal un modelo de gestión especial acorde al sector. Fortalecer la Gestión Turística local en búsqueda de la promoción, desarrollo y control de productos turísticos de la Mariscal.



Plano sectores de la Mariscal. Fuente: Quito Turismo.

Sector A (color rosado): Área Núcleo de la Zona

Sector B (color café claro): Área Turística Complementaria

Sector C (color azul): Área Turística - Cultural

Sector D (color verde): Área Residencial - Turística

Sector E (color naranja): Área Residencial – Comercial (Área de Estudio)



Casa residencial transformada para albergar bares y discotecas ubicada en la calle Joaquín Pinto. Fuente: Propio

Las antiguas casas residenciales sufren transformaciones, los jardines, los retiros y las plantas bajas desaparecen rápidamente y se convierten en tiendas, restaurantes, discotecas, night clubs; todo esto como parte de consolidación del nuevo centro urbano de la ciudad, servicios que no estaban preparados para existir, causando la alteración del coeficiente de ocupación del suelo.

Los dueños de las propiedades arrendaron los espacios debido a la alta rentabilidad del suelo que permitía obtener una renta sin tener que vender el inmueble.

Según M. Moreno, La Mariscal se convirtió en una zona de doble imagen, una nocturna que la caracterizó como la Zona Rosa de la ciudad, y otra era la Zona Roja, con ofertas que iban desde cabarets hasta bares y otra; diurna que concentraba actividades administrativas y comerciales. Se produce el vaciamiento del sector, deja de ser residencial y pasa a ser objeto de actividades comerciales de toda índole.

En el año 2004 se realizaron nuevos ajustes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, donde se concretó el “Plan Especial de Ordenamiento Urbano de la Mariscal” el cual serviría como instrumento de planificación y gestión territorial y se reconoce a la zona como uno de los referentes más importantes del Quito moderno y nodo de concentración y desarrollo de actividades turísticas del Distrito Metropolitano.

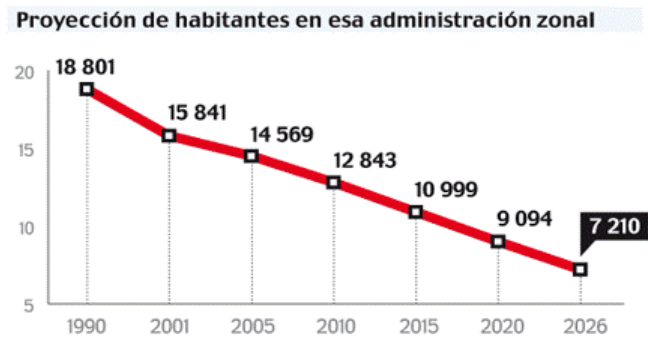
En el año 2007 se diseñó el Plan operativo de Desarrollo de la Mariscal en el que tenía dos ejes fundamentales, el económico y el social, que abarca el desarrollo turístico, compatibilidad de actividades, seguridad, tránsito y transporte, control de espacio público y comercio informal.

El 24 de abril de 2012, fue sancionada la Ordenanza Metropolitana 236, que establece los instrumentos de regulación, control y promoción del desarrollo de la actividad turística en el Distrito Metropolitano de Quito. La referida norma determina además los parámetros para la declaración de las Zonas Especiales Turísticas.

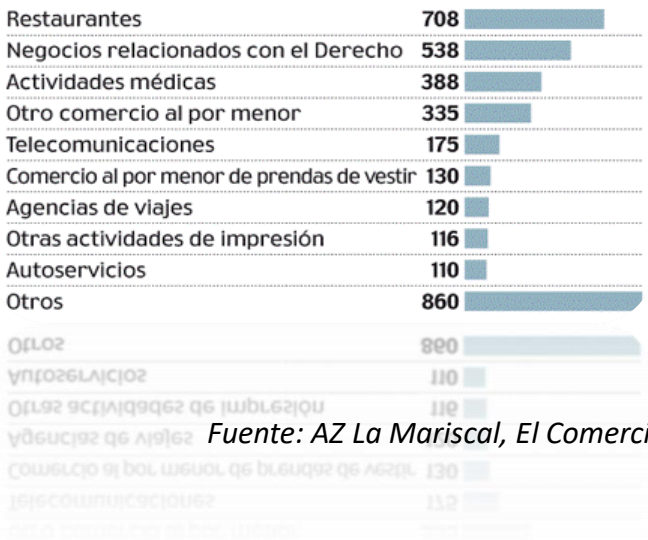
Cifras

La Mariscal es una importante zona para la capital, es el área de transición entre el Centro Histórico y la zona Centro Norte de Quito, donde su desarrollo no ha sido uniforme y ha sufrido diversas transformaciones irregulares degradando al sector como por ejemplo con el abandono de edificaciones, deterioro de aceras, espacio público, según fuente de la Administración Zonal La Mariscal mientras la ciudad crece al 2%, **La Mariscal lo hace al -2.5%** por lo cual es necesario tomar acciones que permitan recuperar este espacio y reinsertar población en el sector.

La población disminuyó desde 1990



El comercio en La Mariscal



Fuente: AZ La Mariscal, El Comercio

Según los indicadores del Instituto de la Ciudad en Demografía y Distribución Espacial, la Parroquia Mariscal Sucre es la zona que menos habitantes posee en comparación con la Administración zonal Eugenio Espejo, representando únicamente el 3% del total de población.

Subcircuito 1: 1958 habitantes

Subcircuito 2: 1096 habitantes

Subcircuito 3:1354 habitantes

Subcircuito 4: 2687 habitantes

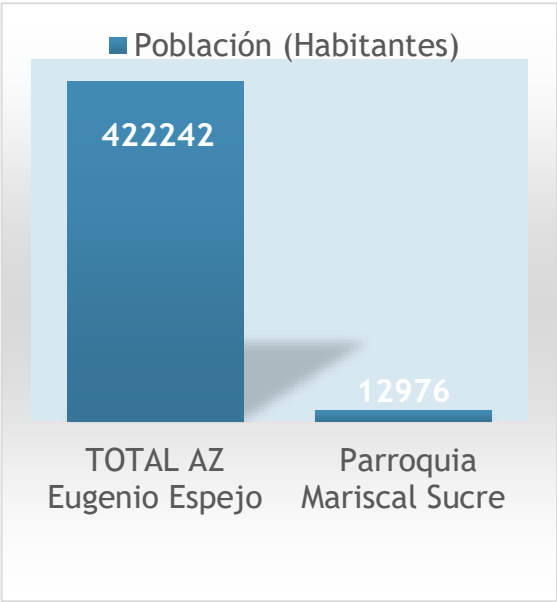
Subcircuito 5: 5921 habitantes

Superficie Total: 279.51 km2

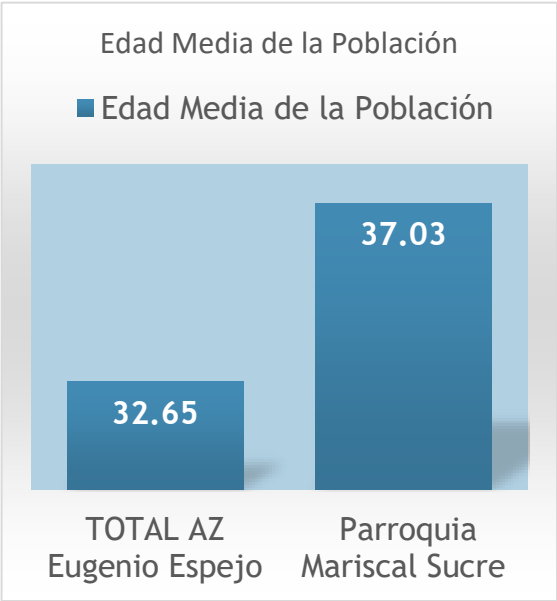
Densidad Total: 46.4 habitantes / km2

Densidad Subcircuito 1: Superficie Total: 160.07 km2

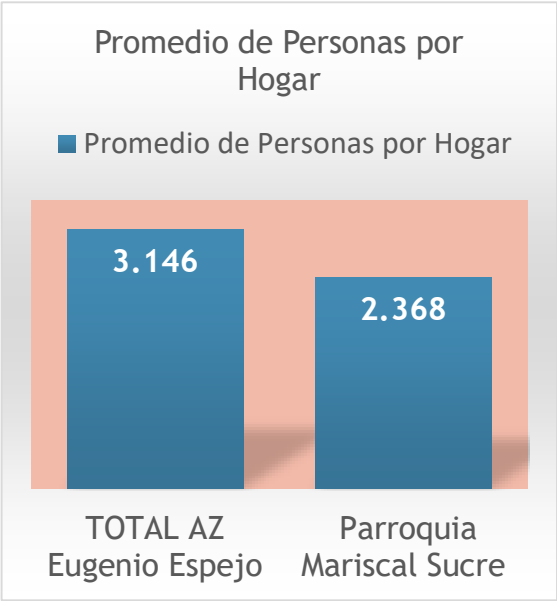
Densidad Total: 12.2 habitantes / km2



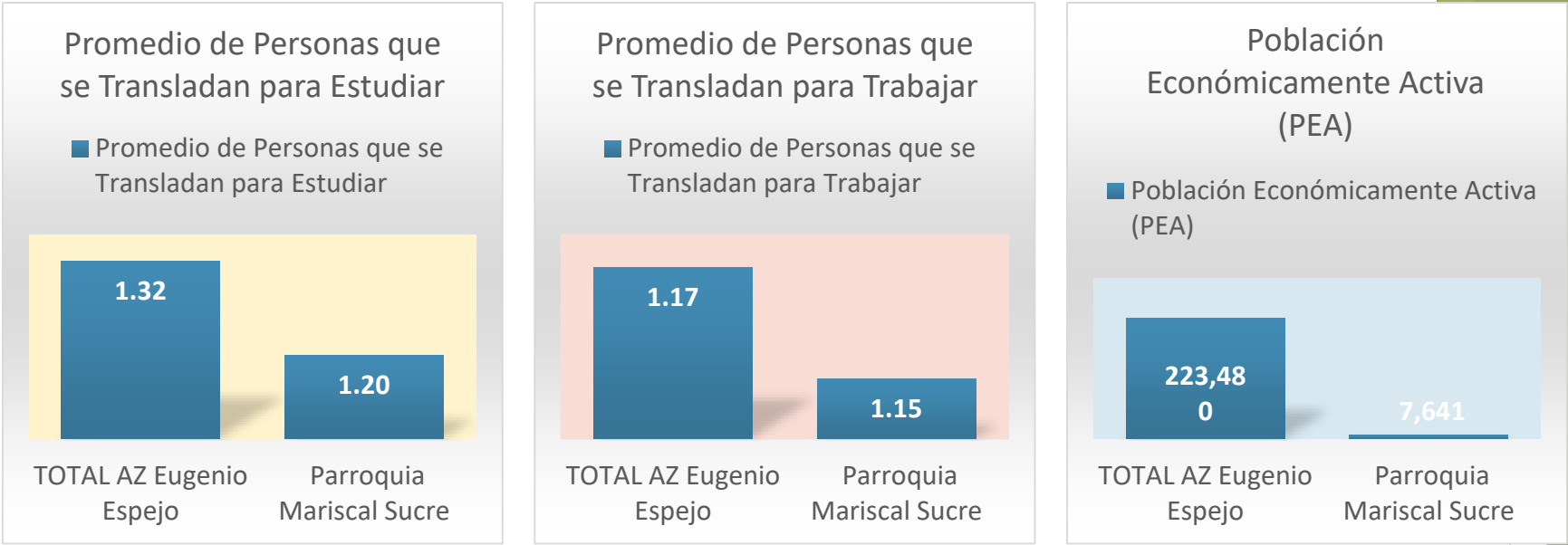
El barrio de La Mariscal alberga un bajo promedio de población fija, trayendo consigo exceso de no lugares entendiéndolos a estos como espacios únicamente de transición y ambulantes, abandono de equipamientos que concluyen en problemas sociales como espacios abandonados e inseguridad.



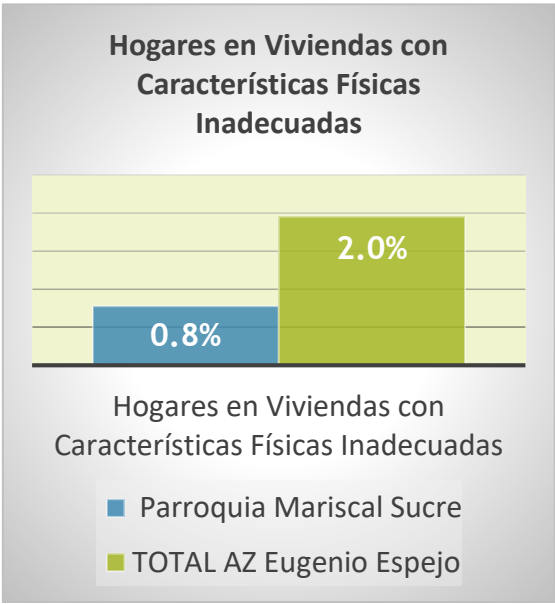
La edad media de la Población en la Mariscal es de 37 años. Es el promedio de edad más alto en la Administración Zonal Eugenio Espejo. Es población económicamente activa.



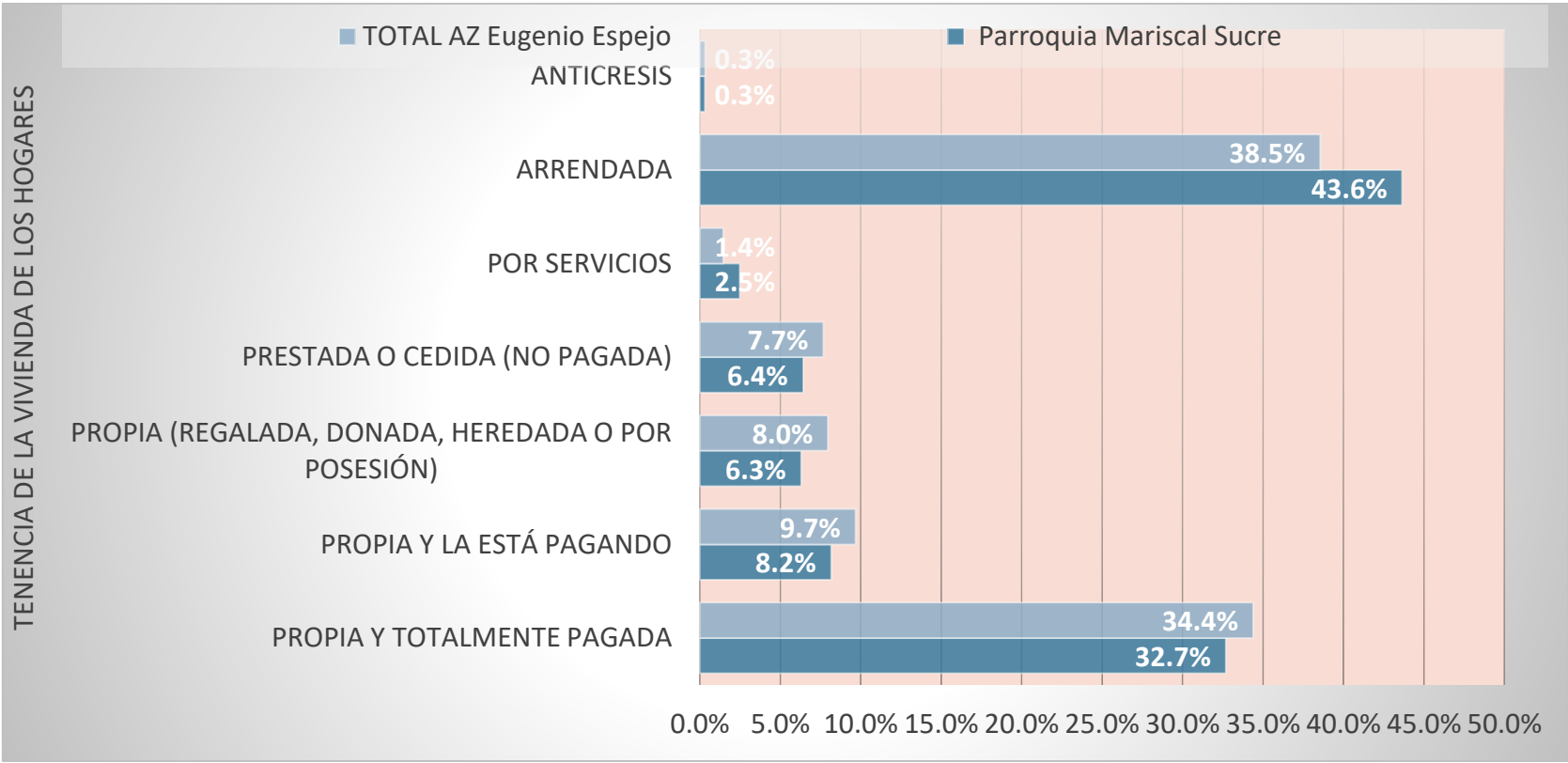
El índice de personas por hogar es menor en comparación a la Administración Zonal Eugenio Espejo, mientras el promedio de ésta es 3.146 miembros familiares, en la Mariscal se reduce a 2,368.



La tabla anterior demuestra que el 15.9% de la población económicamente activa se dedica al comercio, la tasa más alta en la Administración Zonal Eugenio Espejo, seguido por la Industria y Manufacturas.

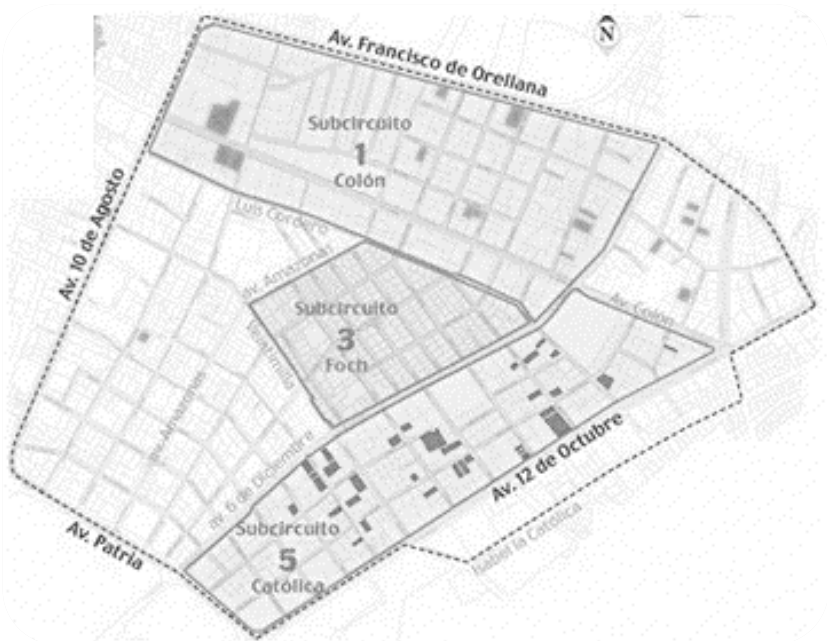


En relación con el estado de las viviendas el 2% de las viviendas de la Administración Zonal Eugenio Espejo presentan características físicas inadecuadas, pero la mayor cantidad se encuentra dentro de la Parroquia Mariscal Sucre, lo que significa que, dentro de la Zona, esta parroquia es la que mayores problemas físicos y de deterioro de vivienda presenta, posiblemente producto de la tasa negativa de crecimiento.



En relación con el índice de tenencia de vivienda de los hogares, el 43.6% de los hogares ubicados en La Mariscal es arrendada, la más alta dentro de la Administración Zonal Eugenio Espejo. Estos indicadores corroboran la migración de las familias propietarias de las residencias hacia otros sectores de la ciudad.

El proyecto a emplazar se encuentra en el subcircuito 1, conocido como subcircuito Colón. Su ubicación llama la atención al estar entre la zona rosa, comercial y la hotelera, además por su cercanía a instituciones educativas de tercer nivel.

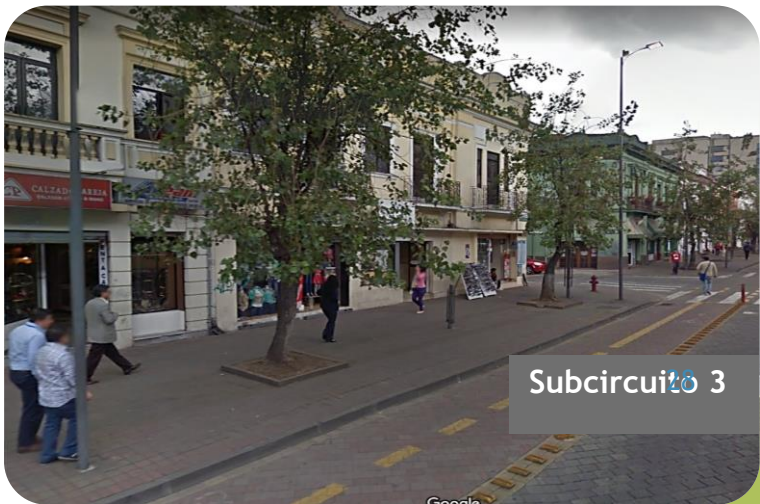


El subcircuito 1 se percibe claramente como la más descuidada y abandonada en el proceso de regeneración de la Mariscal cuya última intervención fue en el año 2014, (con la regeneración urbana del subcircuito 3) carece de las condiciones adecuadas que brinden espacios complementarios para los residentes, así como espacios habitacionales renovados, debido al deterioro del espacio público, déficit de áreas verdes, lotes abandonados que aumentan la delincuencia, calles en mal estado, falta de mantenimiento en mobiliario urbano.

Subcircuitos La Mariscal. Fuente: AZ La Mariscal/ El Comercio.



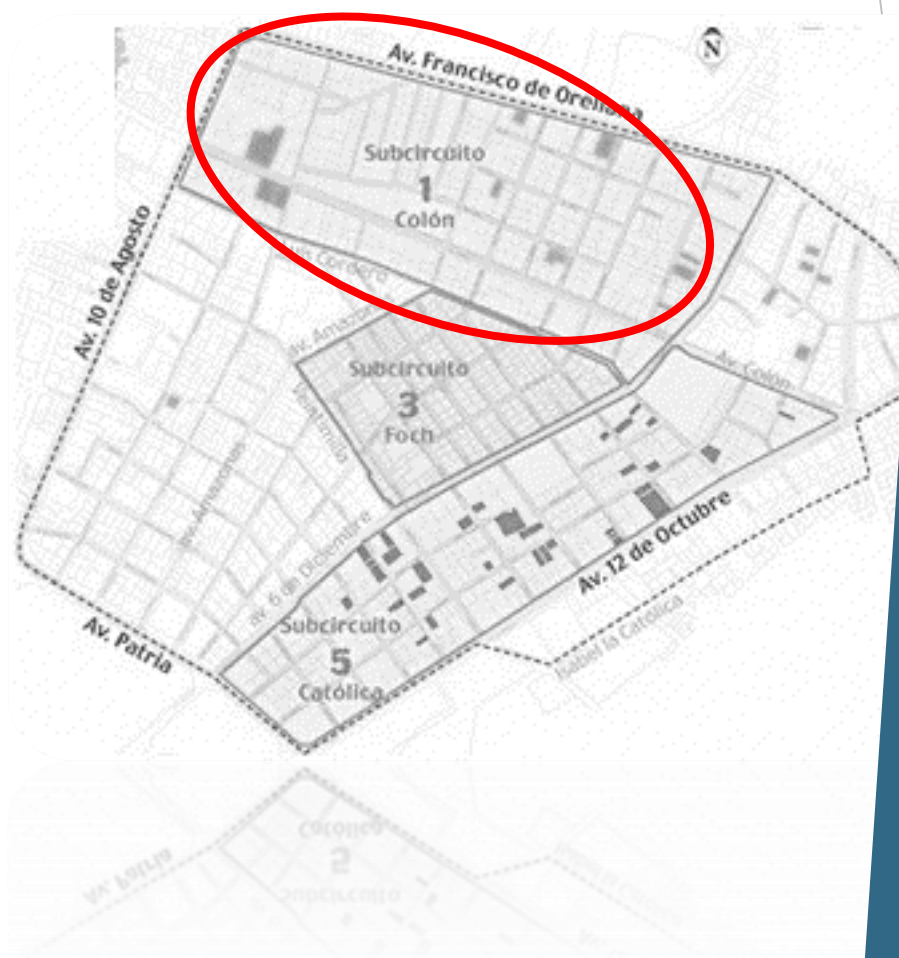
Espacio público
Subcircuito 1 vs. Subcircuito 3



Parámetros de medición

El elemento arquitectónico a diseñar estará destinado para el desarrollo inmobiliario del subcircuito 1, según datos de La Administración Zonal La Mariscal en esta zona reside el 27% de familias del sector, se encuentra el 9% de elementos arquitectónicos patrimoniales, y el 14% de residencias del total de la Administración Zonal se encuentran en mal estado o estado de abandono. El proyecto va a estar dirigido a grupos de usuarios de rangos de edad de 25 a 35 años debido a las estadísticas del sector, donde el promedio de edad es de 37 años y la familia consiste en tres miembros familiares, lo que indica que grupos poblacionales jóvenes migran hacia otros sectores de la ciudad. En cuanto al desarrollo turístico del sub-circuito 1, únicamente compone el 4% del total de objetos y equipamientos destinados para este sector.

27% del total de residentes



La Administración Zonal Especial La Mariscal tiene una población total de 12.976 habitantes, según los censos del INEC, la parroquia Mariscal Sucre contaba con una población de 18.801 habitantes en el año 1990, y registró un descenso del -1,5% hacia el 2001, llegando a los 15.841 habitantes.

Según la proyección oficial del INEC, para el año 2025 la zona tendrá un descenso del -4,5%. Ocupa el décimo lugar de población dentro de las parroquias que conforman la Administración Zonal Eugenio Espejo.

Según la proyección oficial del INEC, para el año 2025 la zona tendrá un descenso del -4,5%. Ocupa el décimo lugar de población dentro de las parroquias que conforman la Administración Zonal Eugenio Espejo.

Estas proyecciones confirman la tendencia al descenso poblacional estable dentro de la parroquia y la ocupación del suelo para oficinas y comercios, lo que significaría una población laboral y de tránsito muy alta durante el día.

Estas proyecciones confirman la tendencia al descenso poblacional estable dentro de la parroquia y la ocupación del suelo para oficinas y comercios, lo que significaría una población laboral y de tránsito muy alta durante el día.

El objeto a diseñar está enfocado a insertar nuevos grupos poblacionales al sector, brindando espacios de desarrollo comercial, y áreas verdes para el disfrute familiar y contrarrestar el déficit de estas áreas que existe en el sector, la recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS) es que en cada territorio se debe contar con al menos nueve metros cuadrados de espacios verdes por habitante. Ecuador no cumple con esos estándares, pues el índice verde urbano en el país es de 4,69 m²/hab.

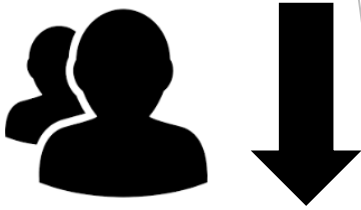
Densificar el suelo urbano. Mediante elementos privados y proveerla de infraestructura (parqueaderos, iluminación, áreas verdes acordes con las demandas del sector y condiciones de habitabilidad).

La regeneración del sub circuito Nro. 1 de la Zona La Mariscal sería de gran aporte para la ciudad, y en si para la consolidación total del sector, brinde calidad de vida a sus usuarios dotándolo de equipamiento necesario para la realización de distintas actividades.

Regenerar el área residencial del sub circuito impulsaría el desarrollo inmobiliario, y traer nuevos grupos sociales al sector para que así se convierta en un sitio de permanente actividad en la noche como en el día.

El ingreso de nueva población potenciando las ventajas que tiene el sector sería de gran ayuda para devolver identidad al barrio, el crear espacios de gozo familiar provistos de servicios e infraestructura.

Año 2025



Objetivo



Conclusiones

De acuerdo al análisis realizado en éste trabajo se pueden llegar a las siguientes conclusiones.

El sector de la Mariscal sufre problemas de descenso de población, esto debido al enfoque que las mismas autoridades han querido dar al barrio, si bien según informes municipales es un eje importante para la ciudad en aspectos económicos, se ha generado despreocupación sobre todo hacia los residentes del sector ya que la mayoría de intervenciones de regeneración urbana se han llevado dentro y alrededor del perímetro turístico (sub-circuito 3 Fosch).

La Mariscal es un territorio con gran concentración de actividades económicas, como son: el comercio que se expresa tanto en tiendas de expendio, el comercio informal, los servicios turísticos con la instalación de bares, hoteles, hostales, discotecas; ofertas educativas, oficinas y viviendas, lo que determina que su suelo sea de uso mixto.

El sector ofrece gran catálogo de espacios comerciales, pero éstas pueden ser también aprovechadas por residentes, insertando población fija mediante la planificación de vivienda de alta densidad, que impulsen a generar actividades permanentes en el sector.

En la actualidad el sector cuenta con una imagen urbana degradada debido a que en muchos de los casos debido a la Ley de Patrimonio Cultural no permite realizar ningún tipo de modificación a la estructura arquitectónica, generando esto un conflicto permanente entre los dueños de casa con los intereses del Distrito Metropolitano de Quito y el Instituto de Patrimonio, esto causa la aparición de objetos arquitectónicos poco atractivos a los usuarios y la migración hacia barrios de enfoque residencial.

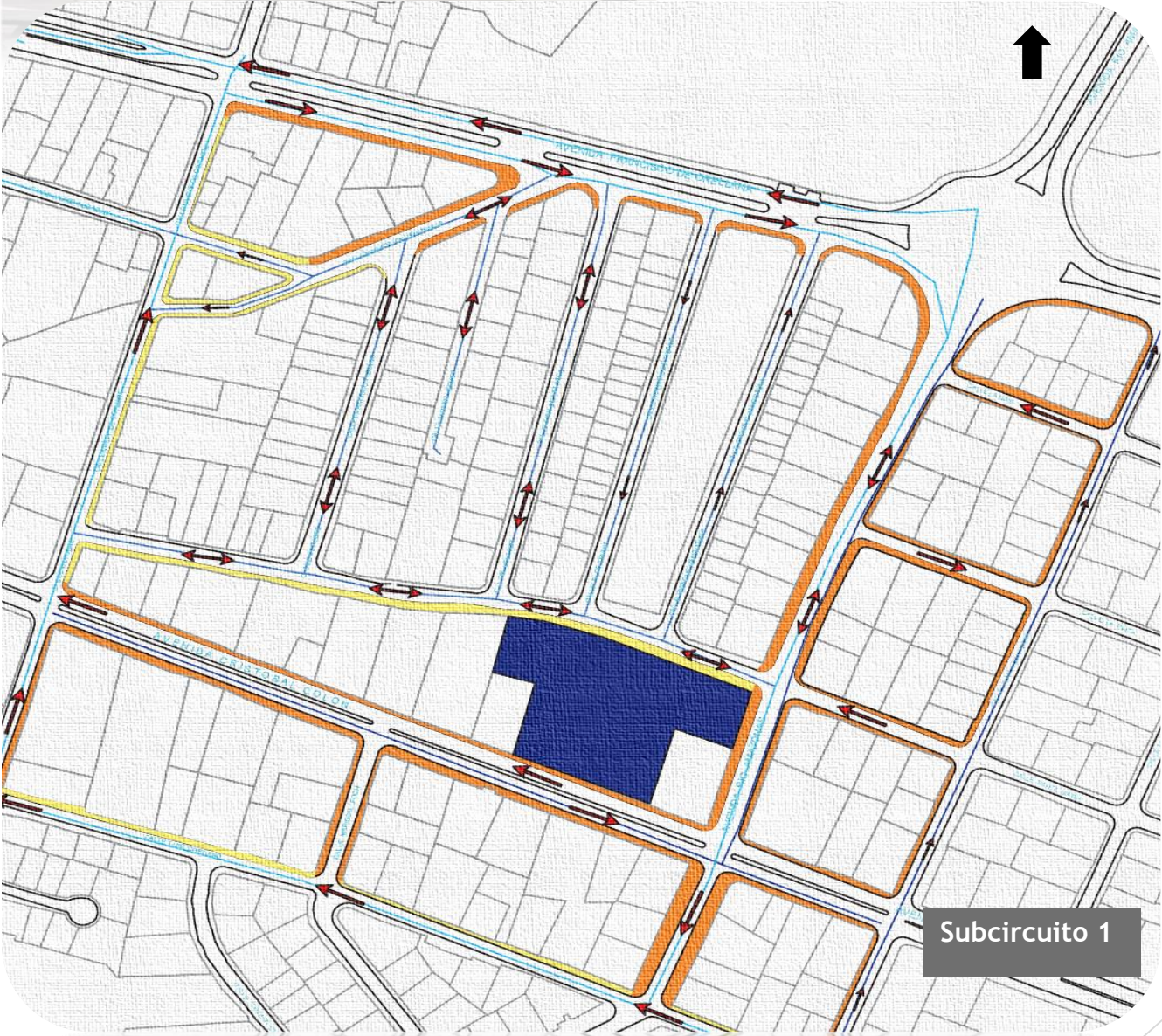
Si bien, la concentración de actividades económicas y de servicios es una de las fortalezas del sector, también es uno de sus problemas, pues alrededor de éstas se han articulado actividades terciarias como son ventas ambulantes y oferta de servicios de cualquier índole, degradando espacios públicos y quitando el carácter de residencial al sector.

Entorno



Transporte y vías.

El sector se encuentra abastecido de servicio permanente de transporte que inicia desde las 05H30 hasta las 21H00 en líneas de buses urbanos; debido a la configuración alargada de la ciudad, la Avenida Amazonas es un espacio de paso obligado hacia la Avenida Patria donde la mayoría de buses que vienen desde el norte culminan su recorrido.



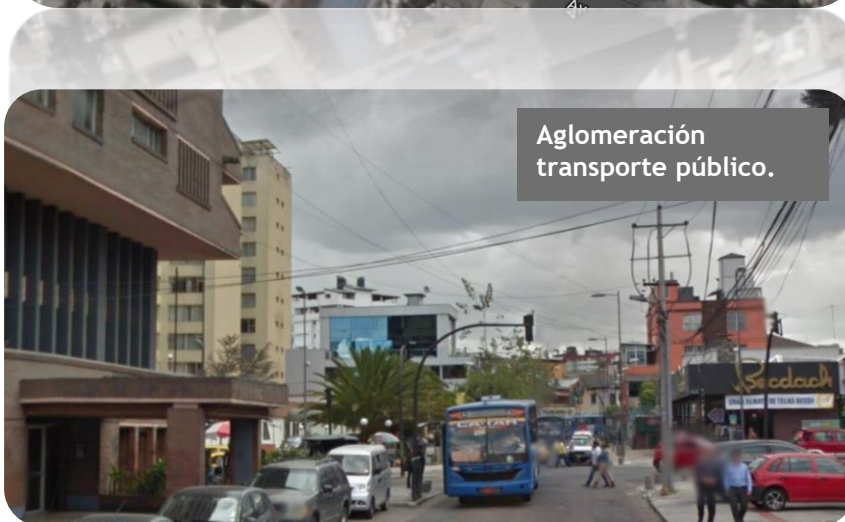
En relación con las vías circundantes al terreno de estudio, en el gráfico anterior se divisa la facilidad de accesos por los tres ejes principales, las avenidas Cristóbal Colón, Amazonas y la calle Santa María, el proyecto se deberá regir a las ordenanzas municipales que exige el PUAE para no crear puntos de congestión en las principales avenidas.

El subcircuito de estudio cuenta con la ventaja de estar equipado con un sistema integrado de corredores de transporte público en las principales vías, que son el Trolebus en la Av. 10 de Agosto y de la Ecovía en la 6 de Diciembre trabajan las 24 horas del día.

Como punto negativo encontramos que dentro del circuito de estudio el transporte urbano congestionan las pequeñas calles interiores del sector, provocando graves impactos en el medio ambiente y congestiona la circulación del sector, estas líneas de buses transitan principalmente en las calles Juan León Mera, 9 de Octubre y Reina Victoria, calles que en su diseño no fueron concebidas para esta reconfiguración vial, esto ocasiona contaminación del aire, contaminación auditiva, hecho también que contribuye migración poblacional ya que los usuarios buscan residir en zonas de menos polución.



Vías alrededor de área de estudio



Aglomeración transporte público.



Corredor vial 10 de agosto

Equipamiento



Eje comercial Avenida Colón. Autor: Personal

En el contexto inmediato al terreno de estudio predominan en las avenidas principales el comercio en planta baja y oferta de servicios, mientras en las calles secundarias el uso principal es residencial con algunos comercios instaurados para brindar servicios complementarios a las instituciones educativas de tercer nivel, producto de esto la residencia ha sufrido transformaciones convirtiéndolas en residenciales de segundo nivel.

Se divisa la falta de espacios verdes tan como indican las estadísticas del sector.

El comercio instaurado en la parte baja de los edificios residenciales a lo largo de la avenida Colón contribuyen al incremento del flujo peatonal.



Como se demuestra en el grafico anterior, a diferencia del resto de manzanas, en el subcircuito de estudio (recuadro rojo) se debe realizar un mayor recorrido tanto peatonal como vehicular debido a la falta de ejes conectores en sentido transversal norte – sur y viceversa, teniendo salidas únicamente por los costados de la calle Santa María o en el eje de la Avenida Orellana, como consecuencia dentro de éste perímetro se genera segregación espacial dentro la zona residencial ubicada atrás del eje de la Avenida Colón e inseguridad en ciertas horas del día al existir espacios rezagados, por lo tanto los peatones prefieren transitar por ejes incluso visualmente directos donde se perciba su punto de llegada.



Foto: Edificio Paco, Fuente: Propio.

Cruce edificio Paco, se trata de un paso peatonal sentido norte – sur dentro de un espacio semipúblico que funciona de lunes a viernes de 8H00 a 18H00, los usuarios lo utilizan como atajo ante la falta de ejes públicos conectores de la calle Santa María hacia la Avenida Colón.

VISUALES

Calle Santa María. Fuente: Google Earth.

Eje Longitudinal Oeste – Este.

Fachadas Urbanas: En la fotografía observamos uno de los principales ejes de circulación transversal la calle Santa María, que en el subcircuito de estudio se la percibe al estilo de un “callejón” producto de diversas barreras arquitectónicas provocadas por la existencia de varias edificaciones que superan en algunos casos los 12 pisos de altura, éstas infraestructuras han priorizado el lado que colinda con la Avenida Colón rezagando la calle Santa María mediante construcción de cerramientos, espacios de desembarque o únicamente espacios inaccesibles, obligando al usuario a realizar mayores recorridos.

Visualmente se perciben como barreras a esquivar para poder salir hacia la Avenida Colón.



Arriba (Visual 1 Calle Gangotena), abajo (visual 2 calle Triana), Fuente: Propio.

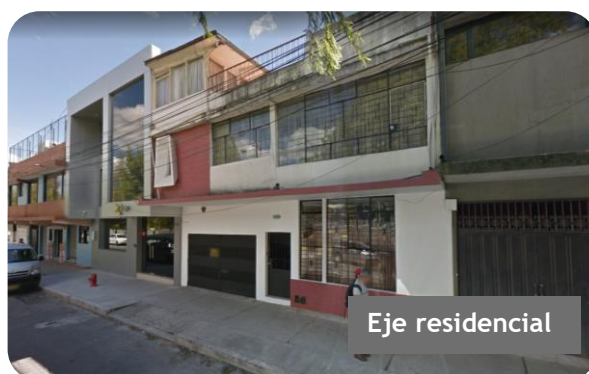
Es el principal eje longitudinal sentir norte – sur y viceversa tanto vehicular como peatonal, ya que conecta la Avenida Orellana (límite de la Mariscal) con la calle Santa María, es el único eje visual que traspasa los límites del subcircuito de estudio gracias al terreno baldío propiedad de la Policía Nacional. Es una calle transitada gracias al comercio instaurado en las residencias además que juega un papel fundamental en la percepciones del usuario cuando quiere cruzar hacia la Avenida Colón.



CALLE TRIANA



AVENIDA AMAZONAS



Eje residencial



Eje comercial

Foto:Eje residencial el hilera calle Triana, eje comercial avenida Amazonas. Autor: Propio

3. Eje residencial calle Triana, se caracteriza por tener vivienda adosa en hilera. Sus límites son al norte la Avenida Orellana, al Sur la calle Santa María. El eje longitudinal es cortado por el terreno de la Policía Nacional.

En el medio de las calles Triana y Gangotena y a lo largo de todo su eje nos encontramos con dos locales comerciales entregados en comodato por el Municio de Quito, originalmente este espacio fue proyectado como un área de esparcimiento para el conjunto del Ejercito.

4. A lo largo de la Avenida Amazonas, uno de los ejes de circulación más importantes dentro del área de estudio encontramos edificaciones de alta, media y baja altura, en su totalidad destinadas al comercio y entidades bancarias, dentro de este eje sobresale visualmente el vacío del terreno de tres frentes en las calles Amazonas y Santa María.



Foto: Calle Triana. Autor: Propio

ESPACIOS PÚBLICOS:

Una de las principales causas de los problemas del sector es la población flotante que ocupa de una u otra manera el reducido espacio público como parques, jardines y aceras, ya que el sector solo cuenta con 9 parques y plazas, que ocupan 114.400 m². Se encuentran sobreocupados por trabajadores informales y de jóvenes que buscan espacios de recreación, entonces acuden a los parques en busca de identidad y de compañía. Los espacios sufren agresiones al espacio público, lo que deteriora la imagen del sector.

Dentro de los límites del subcircuito 1 no existen áreas de esparcimiento, ni áreas verdes que estén destinados al disfrute de los residentes comprendidos en el perímetro, es necesario crear puntos de interacción e incluso zonas que contribuyan a mantener económicamente activa el área y atraiga el flujo peatonal que actualmente carece especialmente en los fines de semana, donde la Avenida Amazonas (límite Este subcircuito 1) funciona únicamente como camino de transición hacia la zona rosa de la Mariscal.

En la fotografía anterior observamos que en la Calle Triana y Santa María los residentes han improvisado un espacio de distracción ante la falta de espacios públicos cercanos, además se puede apreciar el mal cuidado al espacio público y vandalismo al ser un lugar rezagado.

INSEGURIDAD:

Otro de los graves problemas que tiene el sector es la venta de droga especialmente en las esquinas de la calle Foch y Avenida Amazonas, calles Foch y Juan León Mera y Wilson y Amazonas, así como la proliferación de la prostitución, ahondada a partir de las medidas tomadas por la administración de Paco Moncayo que cerró sitios de tolerancia del Centro Histórico provocando que se trasladen centros clandestinos hacia la zona de la Mariscal; como consecuencia se utilizan espacios como lugares de intercambio de negocios ilícitos.

Sin embargo de acuerdo con las cifras que maneja la Policía Nacional, en general, los delitos han disminuido en un 23% durante el período enero-julio 2017, respecto al mismo período, durante el 2016. Sin embargo, según Herrera, el robo a accesorios y a autos son dos delitos que presentaron un incremento, aunque no muy significativo.



Foto: Operativos nocturnos en la Mariscal. Diario El Comercio.

El área de estudio, el cual es denominado Sub circuito Nro. 1 “La Colón” está comprendido entre el perímetro de: Norte: Avenida Francisco de Orellana, Sur: Avenida Cristóbal Colón, Este: Avenida Amazonas, Oeste: Avenida Diez de Agosto. La zona descrita posee alto índice de área residencial, no ha sido incluido dentro de la regeneración urbana de La Mariscal y carece de equipamientos como áreas verdes, espacios de ocio, que faciliten el desenvolvimiento del sector y brinde opciones de servicios a sus habitantes. El principal factor es la falta de presupuesto municipal y el cambio de autoridades que han dado prioridad a proyectos de mayor envergadura para la ciudad.

El 24 de octubre de 2014 el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, Mauricio Rodas Espinel, sancionó la Resolución de Alcaldía No. A012, donde se aprobó los Planes de Gestión para la Zona Especial Turística de la Mariscal y las Reglas Técnicas, que son parámetros que deben verificarse en los establecimientos turísticos, así como la distribución del sector de acuerdo a la ocupación del suelo, la zona a desarrollar el proyecto se encuentra dentro del sub-circuito 1 de la Mariscal la cual está destinada a áreas residenciales y comerciales.

El sub circuito Nro. 1 “La Colón” es una zona destinada para el uso residencial y comercial según planificación de Quito Turismo por el Centenario del sector, sin embargo, las cifras demuestran que en el sector de La Mariscal el uso residencial es de los más bajos en relación con la Administración Zonal Eugenio Espejo debido al enfoque que se le ha querido dar al barrio (turístico con equipamientos destinados para este grupo poblacional).

La Z.E.T Mariscal tiene una población de 12976 habitantes, donde según datos de su administración Zonal 1958 habitantes pertenecen al sub circuito 1, cifras bajas en comparación con el sub circuito 5 comprendido desde la Avenida 6 de Diciembre hasta La Isabela Católica que tiene una población de 5921 habitantes, esto debido a que no ha existido mayor inversión inmobiliaria dentro de la zona de estudio.

La Edad Media es de 37 años, mientras en Administración Zonal Eugenio Espejo es de 32 años, lo que sugiere la falta de infraestructura para el ingreso de nuevas familias al sector, el promedio de personas por hogar es la más baja en el sector con dos integrantes por familia.

El barrio al ser parte de una Zona Especial Turística, se ha enfocado en el desarrollo de esta actividad, dejando de lado a sus residentes. Es importante incorporarlos mediante espacios comunes, útiles y complementarios, aumentando su densidad poblacional y así intervenir en la tasa negativa de crecimiento poblacional.



Foto: Ave. Orellana Autor: Propio

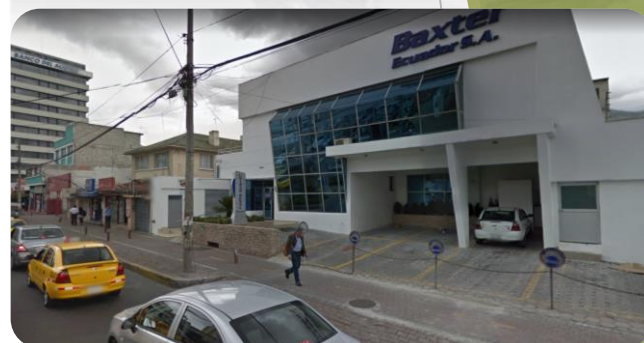


Foto: Ave. Amazonas Autor: Propio

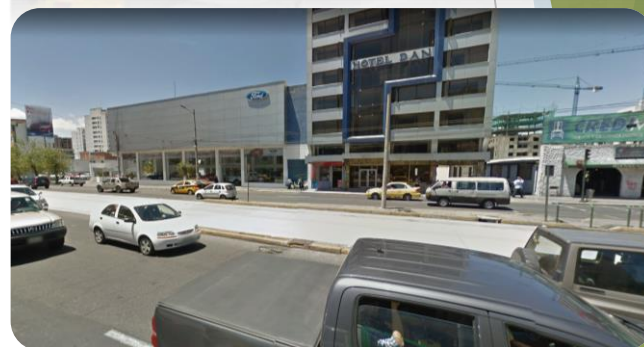


Foto: Ave. Diez de Agosto. Autor: Propio



Foto: Ave. Colón. Autor: Propio

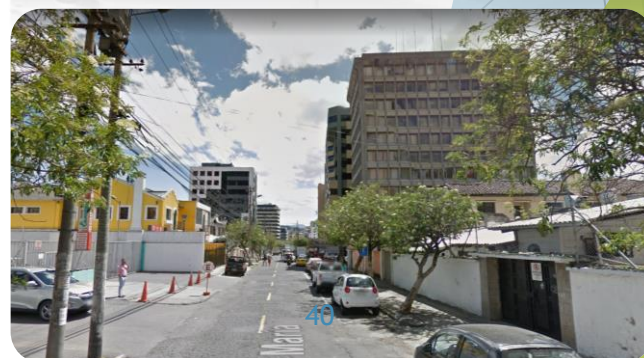


Foto: Calle Sta. María. Autor: Propio

Referentes arquitectónicos

ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL.

BOGOTÁ – COLOMBIA.

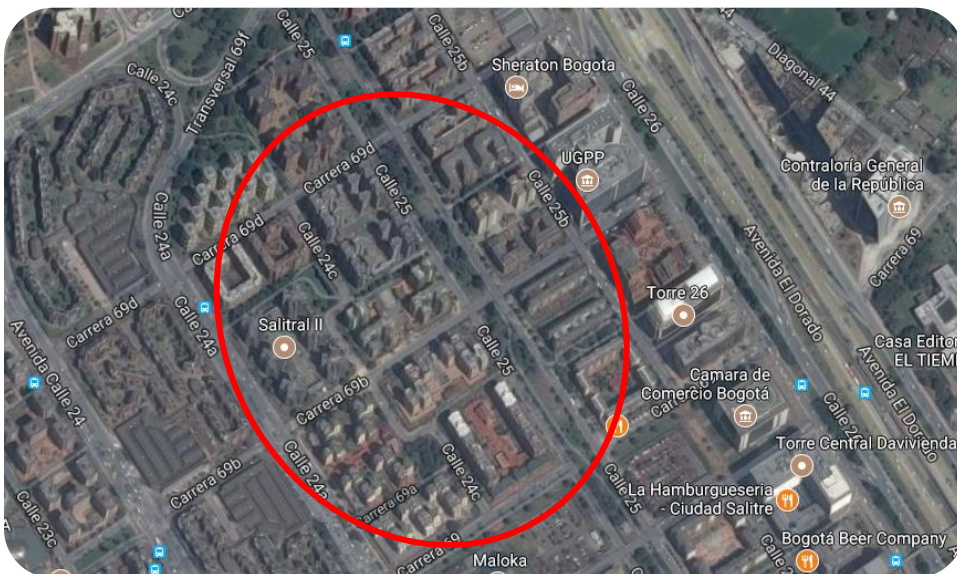
ALCUADRADO CONSTRUCTORES. 1996



Foto: Felipe Sarmiento.

Proyecto construido en la ciudad de Bogotá Colombia por Al cuadrado Arquitectos.

Manteniendo el criterio de diseño Urbano de Ciudad Salitre, el espacio central se plantea como el núcleo del proyecto.

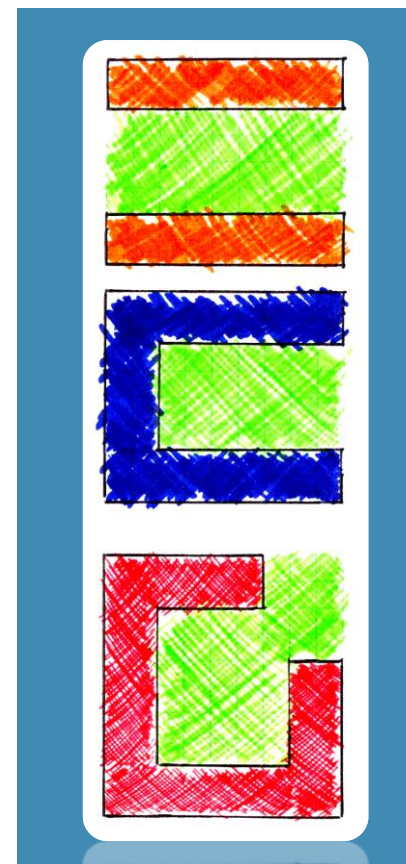


Vista Aérea Ciudad Salitre. Fuente: Google Maps.

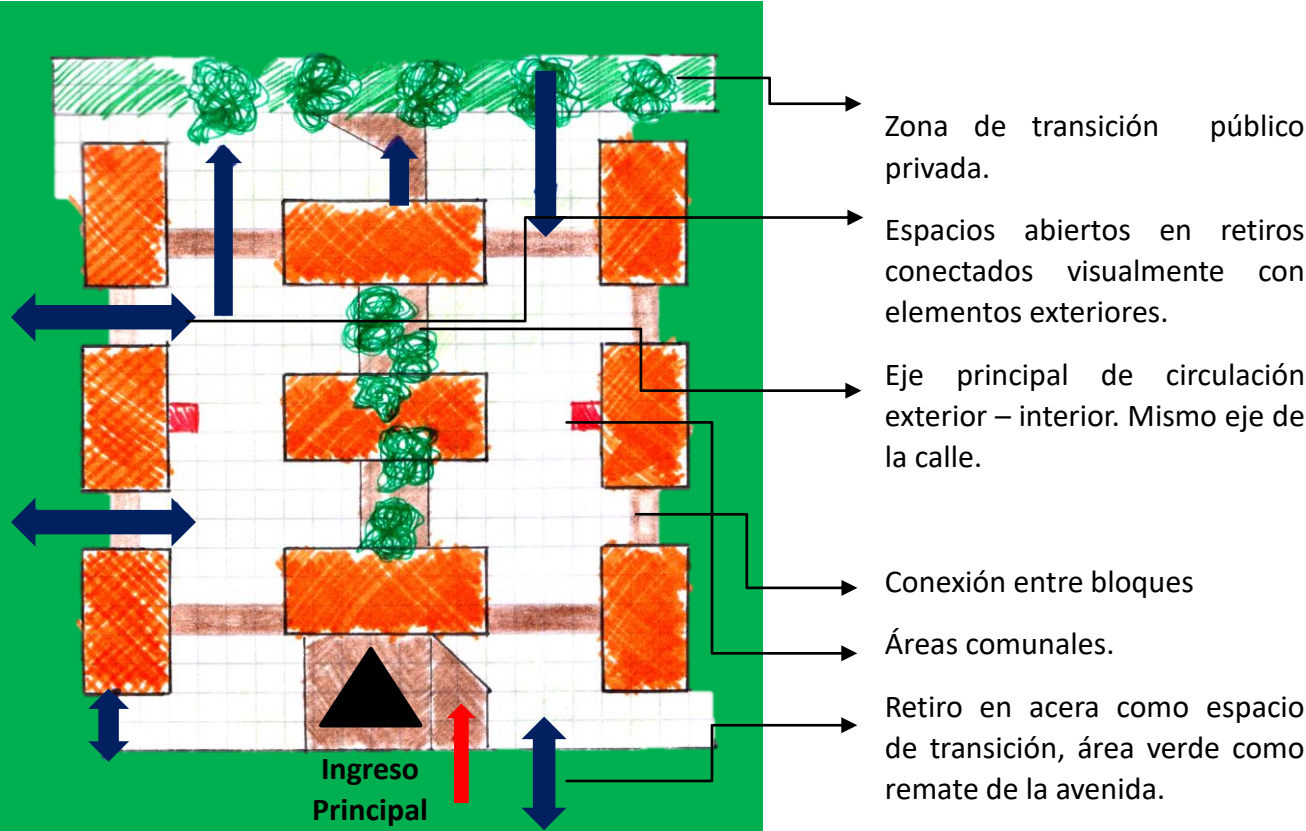
Criterio urbano Ciudad Salitre.

Autor: Personal

El espacio central es el núcleo del proyecto, es una gran área verde equipada con elementos y áreas comunales. Las edificaciones se emplazan a su alrededor.



Implantación



Autor: Personal

El origen de este eje está en el acceso principal peatonal y vehicular para garantizar la actividad en la vía principal. El remate del eje lo constituye la intervención que se hace sobre la acera que funciona como comunicación peatonal entre el espacio público y de recreación.

Para poder mantener la misma arborización que tiene el sector se proyectó un estacionamiento que libera a la zona central del espacio para poder así plantar árboles de tamaño considerable. Se logra así tener un acceso con una vegetación importante que reparte a las torres y cuatro sub espacios descubiertos, cada uno de estos espacios está apoyado por espacios comunales cubiertos y están concebidos con una prolongación a cielo abierto de estos. La guardería se relaciona con el jardín infantil, el salón comunal con el sitio de asados, el gimnasio con el patio para ejercicios y el salón de juegos.

Vista general

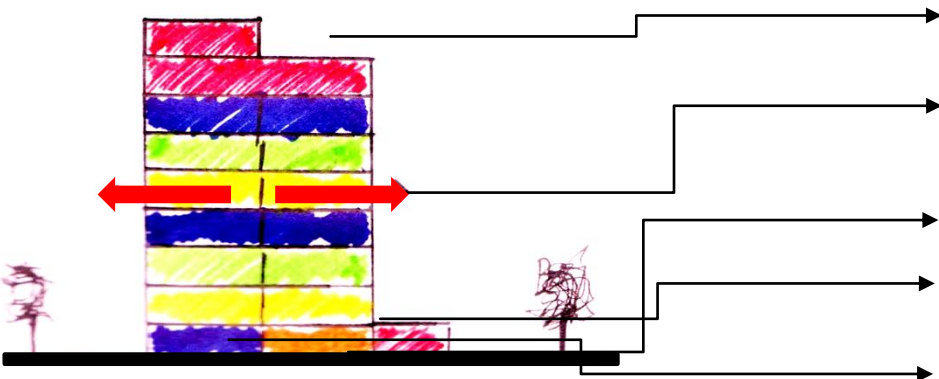


Foto: Google Imágenes.

Corte Fachada



Autor: Al Cuadrado Arquitectos.



Autor: Personal.

Espacios abiertos se relacionan con la arborización de la vía.

Por medio de grietas urbanas que son grandes aperturas de tres pisos permiten ver hacia el exterior desde cualquier ámbito.

La mayoría de los proyectos arquitectónicos de Ciudad Salitre se caracterizan por ser bloques de cuatro apartamentos con un punto fijo con algunos espacios ventilados a unos patios con carácter de pozo en los cuales sólo hay sol en la tarde o en la mañana.

- Pent-house 140m2 con remate.
- Departamentos con doble frente hacia el interior y exterior del conjunto.
- Ingreso.
- Departamento PB.
- Área comunal que colinda con patio central

Una premisa importante del diseño fue lograr un apartamento de doble frente. Los departamentos ofrecidos difieren en área a los que ofrece sector, las unidades son de 115 m2 cuadrados, el penthouse de 140m2. Estas doce unidades permiten darle un remate a las torres localizadas hacia la vía y parte hacia el centro del conjunto.

Ofrece 24 unidades de departamentos de 60m2 de una habitación, mantienen las premisas de diseño de los grandes pues tiene buenas condiciones especiales de vista, flexibilidad y asolación.

**COMPLETO RESIDENCIAL WAFRA LIVING.
JABRIYA – KUWAIT.**

AGI ARQUITECTOS



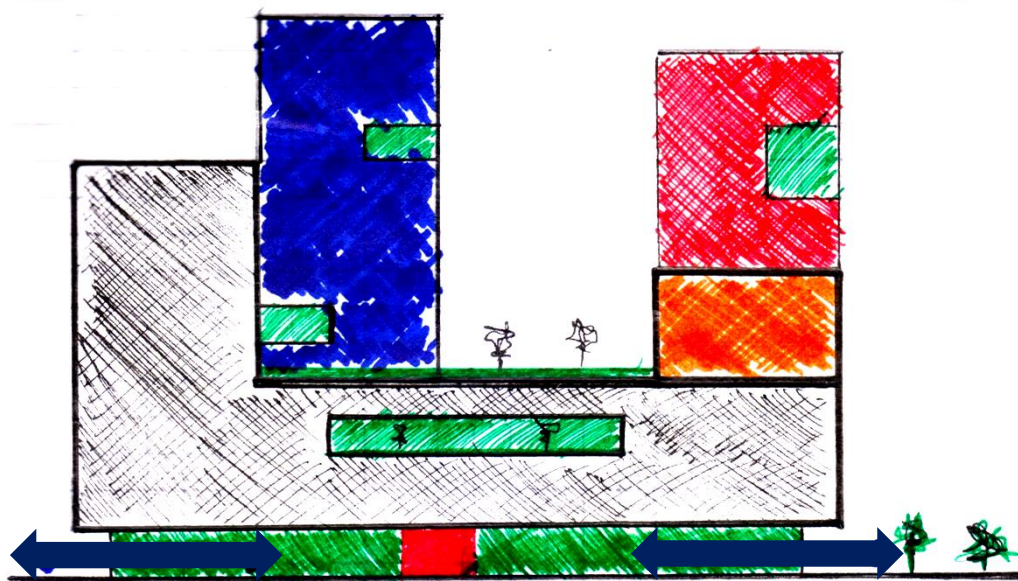
Autor. AGI Arquitectos.

Wafra living es un complejo de 42.000 m² que ofrece tres clases de apartamentos: categoría media, media-alta y alta, La diferencia entre ellos radica en los diferentes acabados, el tipo de instalaciones y el tamaño. El complejo cuenta con espacios abiertos y públicos. El edificio se integra en el entorno, estableciendo relación con el resto de la ciudad.

Planta baja: Espacio abierto y público que se relaciona con el entorno de la ciudad, pública para los peatones, y privada, para el acceso de los vehículos.

El complejo se compone de tres bloques en altura, con áreas comunes en cada uno.

Mientras se asciende encontramos áreas a doble altura dedicadas al disfrute de los condóminos, el acceso a las zonas comunes se restringe según la categoría del apartamento.



Wafra Living. Autor: Personal

El área comunal principal se ubica a seis metros del suelo, permitiendo a la planta baja convertirse en una extensión de la calle que es principalmente pública, aquí se sitúan las piscinas, el gimnasio y una cancha de baloncesto.

La estrategia de diseño se basa en los modelos arquitectónicos tradicionales, dentro de un marco desarrollado tanto para los entornos privados como para los públicos.



Planta principal en forma de L, encierra la planta principal de servicios comunales.

Tiene relación directa con los departamentos ubicados en la planta.

Punto común de circulación hacia el resto de bloques.

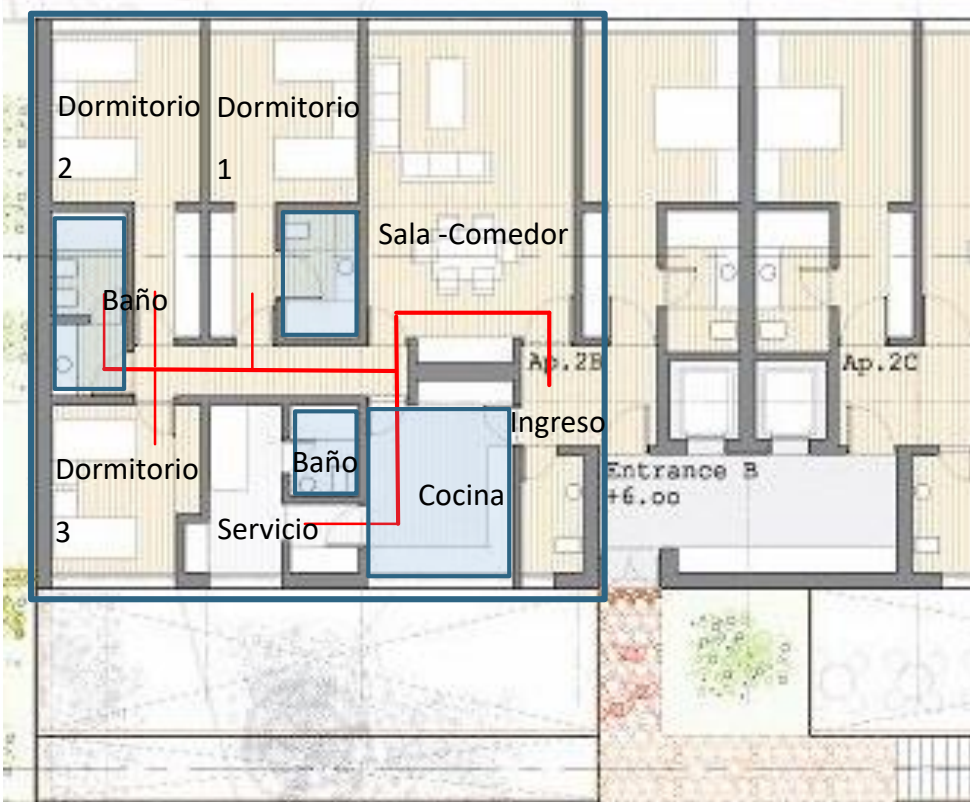
Uno de los principales objetivos del diseño es potenciar la privacidad dentro de la comunidad, al tiempo que se facilita abundante luz natural y espacios comunes interiores y exteriores. Esto se logra con un edificio en forma de L a lo largo del margen de la calle en los límites norte y este, y un bloque en altura en la parte posterior, que ayuda a definir la calle trasera, más privada. Se han hecho cortes en el edificio delantero para proporcionar mejores vistas a los apartamentos situados en las plantas inferiores de la torre posterior.



Wafra living, Fuente: AGI Architects.

Existe una malla en la fachada como una membrana que oculta varios espacios de servicio. Se trata de un elemento uniforme a lo largo del proyecto que se percibe como un espacio construido que tiene varios usos, complementando al resto de la fachada.

La malla asciende por las fachadas interiores hasta la azotea para envolver varias instalaciones comunes. Ofrece mayor privacidad a los apartamentos que están detrás y mejores vistas a los que están al frente.



Fuente: AGI Architects / elaboración propia.

Marco teórico

LA VIVIENDA

Según Joseph María Montaner, Máster laboratorio de vivienda, en su libro Herramientas para habitar el presente relate que la vivienda es utilizada en función de las personas, sus actividades y las condiciones de espacio que se requieren. Para buscar una planta óptima en función de metros cuadrados y número de habitantes no es suficiente. Esta se debe diseñar en función de los modos de comportamiento y sobre el desarrollo de la vida que tendrá lugar en una vivienda.

La vivienda hace treinta años estaba destinada sólo a la vida familiar, incluso este era utilizada para una familia compuesta por miembros que representaban dos o tres generaciones. Pero con el crecimiento poblacional, el encarecimiento del suelo, la influencia de otras costumbres y la aceleración de la vida moderna, las familias se fueron acortando, alejando, e incluso los valores inculcados a los miembros han variado. Por consiguiente, las costumbres dentro del hogar y los usos de sus espacios se han transformado. La vivienda ya no solo alberga la familia, hoy en día esta funciona como sitio de trabajo, o solo de descanso. Incluso las acciones que antes tenían lugar en espacios especializados dentro de la vivienda han variado, como por ejemplo la sala de visitas es hoy la sala familiar, el comedor está fusionándose cada vez más con la cocina y la falta y encarecimiento del espacio han llevado a que los lugares de descanso sean los mismos que los de estudio a los de visita.

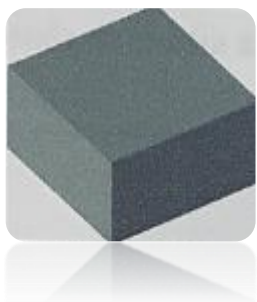
Las acciones de los diferentes usuarios pueden ser agrupadas y estudiadas de diversas maneras para generar un sin número de espacios que puede dar cabida a la realización de la vida en una vivienda.

Tipologías de vivienda

Existen varios análisis sobre las topologías de vivienda, vista desde diversas ópticas así se las puede apreciar desde ámbito constructivo, formal, funcional, cultural, temporal, etc. Pero un análisis aplicable a la realidad de la ciudad sería aquel que identifique las distintas tipologías existentes o predominantes. Entre las que destacan encontramos:

Viviendas individuales que pueden estar agrupadas o aisladas.

Su forma y tamaño pueden varias, albergan generalmente a una o dos familias. Sus accesos pueden variar al igual que su circulación, esta puede estar centralizada o ser lateral.



Vivienda Monolítica



Vivienda con patio central



Vivienda con patio central

Vivienda de Baja y media densidad.

Son aquellas que albergan a más de una familia, están compuestas por varios apartamentos ya sea en pisos o en hilera. Su forma puede ser variada (alargada o aterrizada), generalmente poseen una circulación centralizada, sus instalaciones son muy especializadas, algunas no poseen ascensor. Se utilizan para conjuntos de bajo costo y gran concentración de población.

Vivienda de mediana y alta densidad.

Albergan a un mayor número de familias, se desarrolla generalmente en altura y más de 8 pisos conteniendo varios apartamentos por planta, sus instalaciones y diseños deben ser especializados, (escaleras de emergencia plantas de generación eléctrica, redes instalaciones sanitarias, eléctricas).

La utilización de cualquier de estas tipologías puede y debe tener sus variantes de acuerdo a los siguientes parámetros que condicionarán su utilización: relación vivienda espacios al aire libre, habitabilidad de la zona de libre, imagen de la construcción, restricciones legales, costos. Estos parámetros definirán mejor las características funcionales, arquitectónicas y de conjunto que deberán tener las propuestas de vivienda.

VIVIENDA COLECTIVA

La vivienda colectiva es aquella que no tiene usuario conocido. Su característica principal es que se trata de un modelo repetido un número determinado de veces en un espacio limitado. Puede ser superpuesta, pareada, o en comunidad. La dificultad de conocer al habitante futuro de cada residencia implica la adopción de usuario tipo, tomándose a la familia estándar (2 padres y 2 hijos) como generadora de medidas patrón.

La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o más frecuentemente, la totalidad del mismo. La mayoría de las viviendas colectivas ofrecen áreas compartidas a las que pueden acceder los residentes pero sirven de uso solo para algunos de ellos, áreas comunes, además de servicios limitados.

Los cambios en las formas de vida, la evolución tecnológica y la necesidad de aumentar la densidad de las ciudades han sido algunos de los motivos que han propiciado que los arquitectos del siglo XX inviertan en vivienda colectiva ya que permite aprovechar mejor los recursos necesarios para una vivienda.

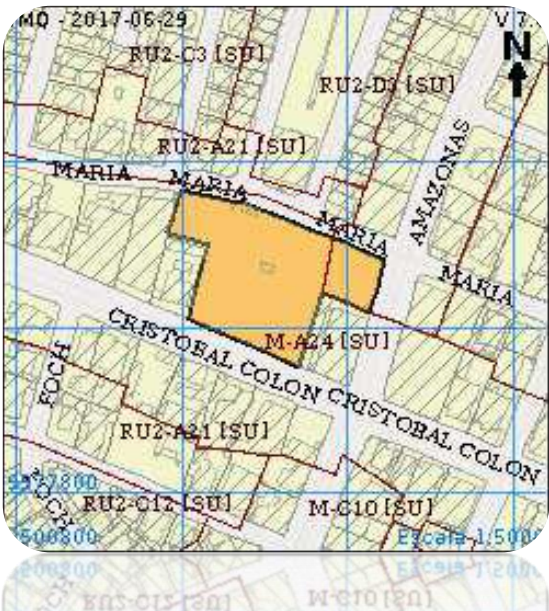
Fuente: Carolina Valenzuela. Universidad Católica de Chile.

Terrenos

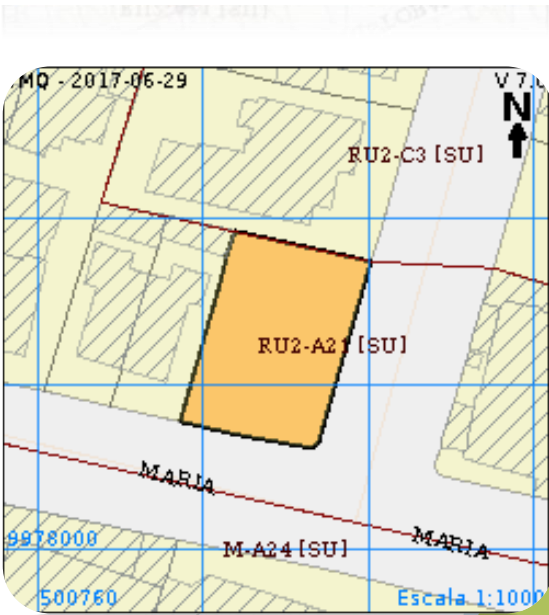
Dentro del sub-circuito Nro. 1 de la Mariscal se constata la disponibilidad de varios terrenos que cumplen con características necesarias para la realización de un proyecto residencial, de los cuales los principales se detallan en la tabla a continuación, sin embargo debido al déficit poblacional mencionado en el presente estudio y al alcance que se requiere llegar en el proyecto, tomando en cuenta sus ventajas se llegó a la conclusión que el terreno Nro. 1 por su área y facilidad de accesos es el necesario para insertar alrededor de 3000 habitantes entre población fija y flotante a la zona de estudio y dotar de infraestructura urbana al sub-circuito 1 del sector de La Mariscal.

Ítem Nro.	Condicionantes del terreno	Terreno Nro. 1	Terreno Nro. 2
	Ubicación	Avenida	Juan de
		Colón y	Velasco y
		Amazonas	Sta. María
1	Área total m2	7348,00	1034,00
2	Asoleamiento	9	9
3	Viento	7	8
4	Topografía	9	9
5	Vegetación	5	5
6	Estructura Edificada	9	7
7	Accesibilidad	8	8
8	Viabilidad	9	8
9	Puntos Visuales	9	8
10	Morfología	7	8
		72	70
		+	-
11	COS Planta baja	70%	50%
	M2 máximo	5143,60	517,00
12	COS Total	840%	400%
	M2 máximo	61723,00	4136,00
13	Altura permitida	48m	32m
14	Número de pisos	12	8
15	Forma de ocupación	Continua	Aislada
16	Densidad Neta AZ La	46,4	46,4
	Mariscal	hab/km2	hab/km2
17	Densidad Proyectada	2839 hab.	190 hab.

TERRENO NRO. 1



TERRENO NRO. 2



Estudio de mercado

La clasificación según el estudio o destino de la nueva vivienda se torna en dos variantes: para vivir en ella o como inversión a futuro. El 52.2% de familias de clase social alta compra una vivienda para vivir en ella, mientras que el 94% de las familias de clase baja opta por una vivienda nueva como residencia fija.

El 47.8% de las familias de clase social alta compra una vivienda nueva con el fin de tener una inversión fija en ella, el 10.4% de las familias de clase media típica hace esto y solamente un 5.10% de familias de clase social baja obtiene una vivienda como una inversión.

Tipo de vivienda preferida

La preferencia en bienes inmuebles de vivienda, tienen mayor preferencia por todas las clases sociales con un 84% del total. Los departamentos son la preferencia dentro de las clases sociales alta y media alta con un 39% y 28% respectivamente.

Los estudios de mercado elaborados por la empresa Ernesto Gamboa & Asociados indican que las familias de la ciudad de Quito, de nivel socio económico alto tienen preferencia por las casas, con 44% en el norte, 30% en el Valle de Los Chillos y 26% para el Valle de Cumbayá y Tumbaco; similar comportamiento demuestra el nivel socio económico medio alto, el nivel socio económico medio bajo tiene preferencia de compra por casas en el sector de Calderón con un 80%, y el nivel socio económico bajo demuestra más tendencia a vivir en el sur de la ciudad, con rangos de entre el 6% y 12% para sectores como Pomasqui y Calderón. Resaltando la preferencia por los valles 9% y 18% para el nivel socio económico medio.



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados.

TAMAÑO DE LA VIVIENDA

Las familias de nivel socio económico alto y medio de la ciudad de Quito tienen predilección por viviendas que cuenten con un metraje superior entre los 153,2 y los 166 m2, el tamaño se torna más grande en este nivel, teniendo en cuenta que el tamaño promedio de las viviendas sería de 136 m2. Para los siguientes niveles llegando hasta la clase socio económica baja el tamaño es de 125 m2. Mientras más alto en nivel socio económico, más alto el precio por metro cuadrado. A la inversa para los niveles bajos, en donde el costo por metro es más bajo, siendo esto compensado en más espacio.

El tamaño preferido por el mercado para el Sector Norte de la ciudad de Quito, en cuanto a metrajes, es de 94 m2, tamaño que si comparamos con el de los otros sectores es el cuarto en preferencias, siendo superado por espacios más grandes en los sectores del centro, Valle de Cumbayá y el sur de la ciudad.

De acuerdo a datos expuestos por Ernesto Gamboa y Asociados en el proyecto a realizar convendría realizar tres tipos de departamentos:

Departamento Tipo 1: Alrededor de 125m2 para familias conformadas de hasta 4 miembros, departamento Tipo 2: Alrededor de 95m2 para familias conformadas de hasta 3 miembros, departamento Tipo 3: Alrededor de 65m2 para uno o dos miembros familiares.

Los cuales serán distribuidos de la siguiente manera:

Uso del Suelo: Múltiple según ordenanza	Área total: 61723.00 m²	Vivienda	80%	Comercio	5%	Servicios	5%	Equipamiento Urbano	10%
		Total m²	49378.00	Total m²	3086,15	Total m²	3086,15	Total m²	6172.00

Vivienda	80%	Dpto. Tipo	Área	Porcentaje	m2 total	Nro. Unidades
		Dpto. Tipo 1	125 m²	25%	12344,50	98
		Dpto. Tipo 2	94 m²	45%	19751,20	210
		Dpto. Tipo 3	63 m²	30%	17282,30	274

Propuesta

La propuesta consiste en crear vivienda de alta densidad en el sub circuito Nro. 1 del sector de la Mariscal, específicamente en el terreno perteneciente a la Policía Nacional ubicado en las avenidas Cristóbal Colón y Amazonas que actualmente funciona como parqueadero público.

Al tener un área total de 7348.00 m² se debe regir a la normativa especial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda PUAE (Proyectos urbanos, arquitectónicos especiales), entre los requisitos para un proyecto residencial especial encontramos:

Art. 5.- Aportes.- Los proyectos especiales deberán generar aportes mejorando las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos.

Art. 14 lit 3 B.- Usos de suelo permitidos.- Los proyectos especiales podrán combinar usos de suelo de comercio y servicios, equipamientos y usos residenciales. Se debe contemplar como mínimo una oferta de vivienda correspondiente al 30% de área útil del terreno urbanizado.

Art. 14 lit C.- Edificabilidad.- Los proyectos espaciales podrán incrementar en un 100% la edificabilidad asignada por la regulación vigente en el sector.

Art. 19.- Espacio público.- Se deberá prever una buena calidad de espacio público. Se deberá evitar espacios ocultos o poco iluminados, evitar discontinuidades o zonas aisladas. Deberá ser de acceso universal.

Art.22.- Sistema de movilidad.- Las aceras deberán mantener un ancho mínimo de 3m, incluir arbolado, mobiliario e iluminación.

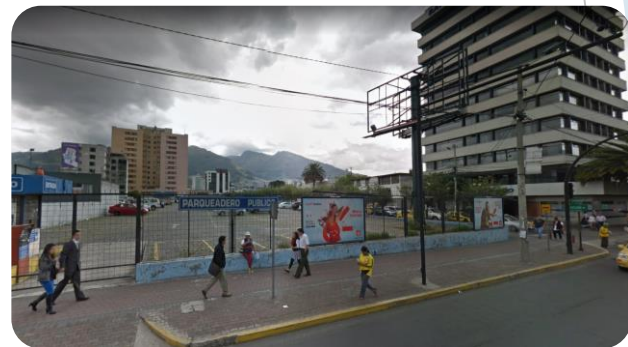
En caso que los estacionamientos estén ubicados en subsuelos, deberán contar como mínimo con dos carriles, y con calles de ingreso y salida independientes de acuerdo al flujo de movilidad.



Terreno para vivienda de alta densidad

Frente: Avenida Colón.

Fuente: Propia.



Terreno para vivienda de alta densidad

Frente: Avenida Amazonas.

Fuente: Propia.

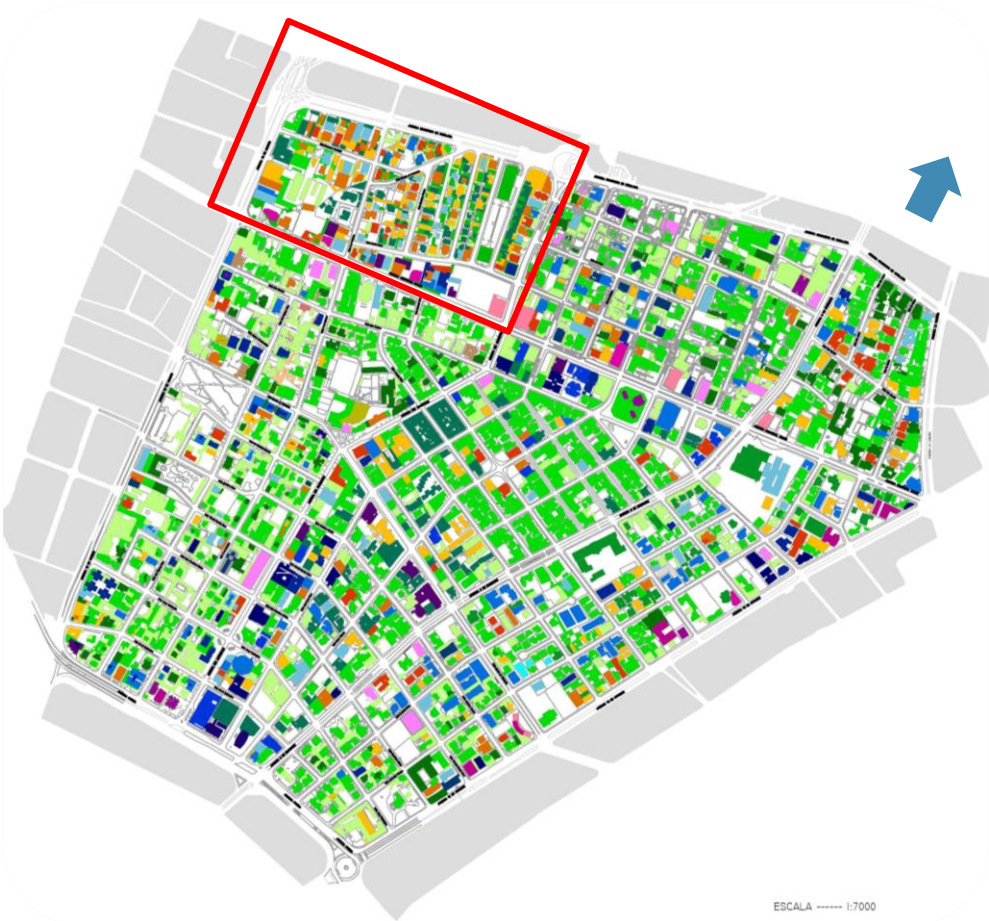


Terreno para vivienda de alta densidad

Frente: Calle Santa María.

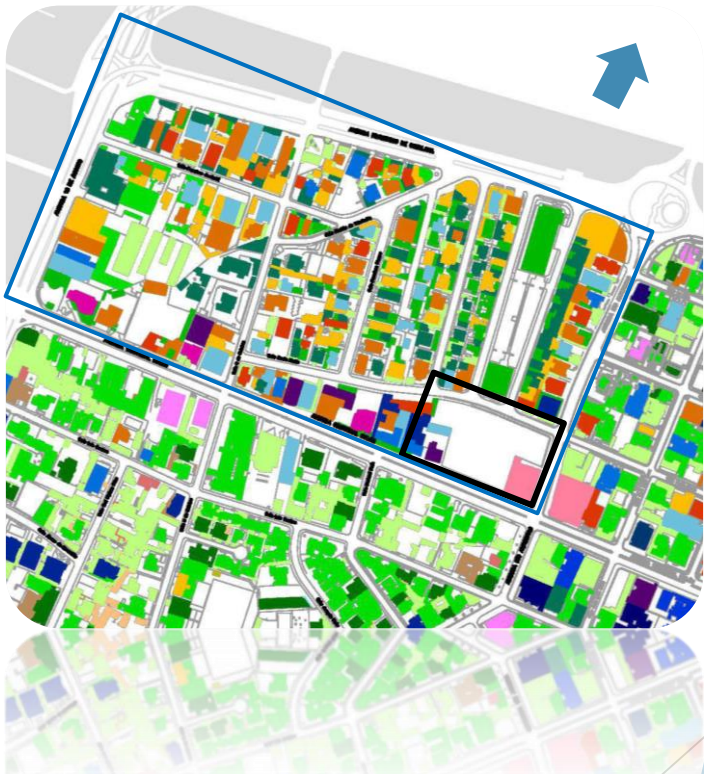
Fuente: Propia.

Como complemento de las viviendas se enfoca la creación de espacios públicos agradables donde haya áreas verdes con una gran funcionalidad, una red peatonal segura con buena accesibilidad para los usuarios, que sea utilizada como complemento de todo el sub-circuito además de nexo a todas las construcciones y destinos del conjunto con un entorno activo, que serán altamente productivos por las actividades que se realizan en las plantas bajas, servicios tales como comercio menor, restaurantes, espacios para el descanso y el muestreo ya que aumenta la exposición y la vitalidad del comercio local, generando fachadas que se integren y desarrollen una arquitectura sostenible a nivel económico, adoptando un nuevo modelo de desarrollo urbano en el sector, que se convierta en un hito del sector de la Mariscal, un referente en la ciudad, y contribuya a mejorar el estilo de vida de los residentes del sector.



Implantación general La Mariscal, en
recuadro sub-circuito Nro. 1

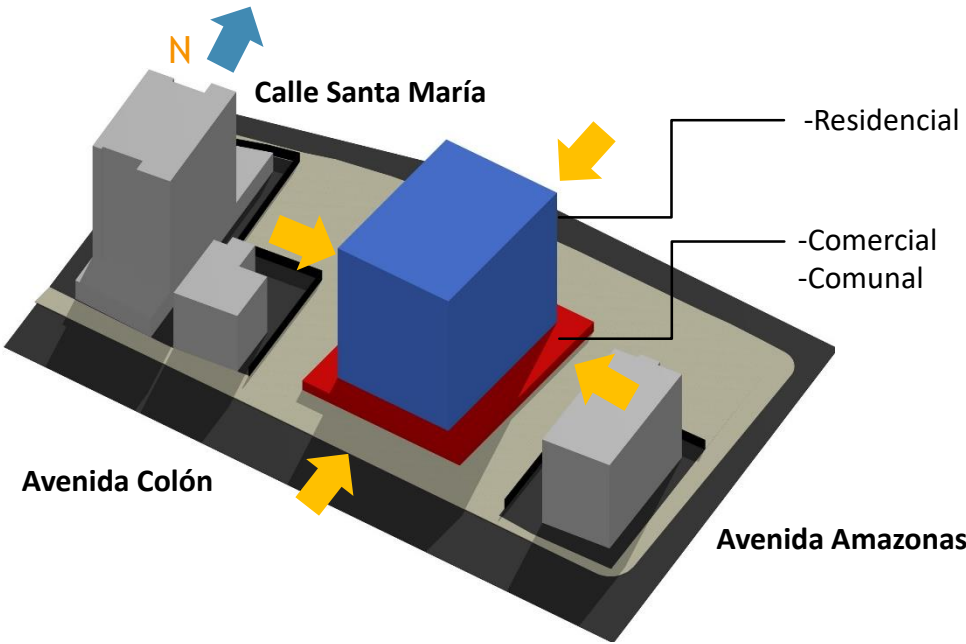
Fuente: Propia.



Implantación general sub-circuito Nro. 1, en
recuadro negro terreno seleccionado.

Fuente: Propia.

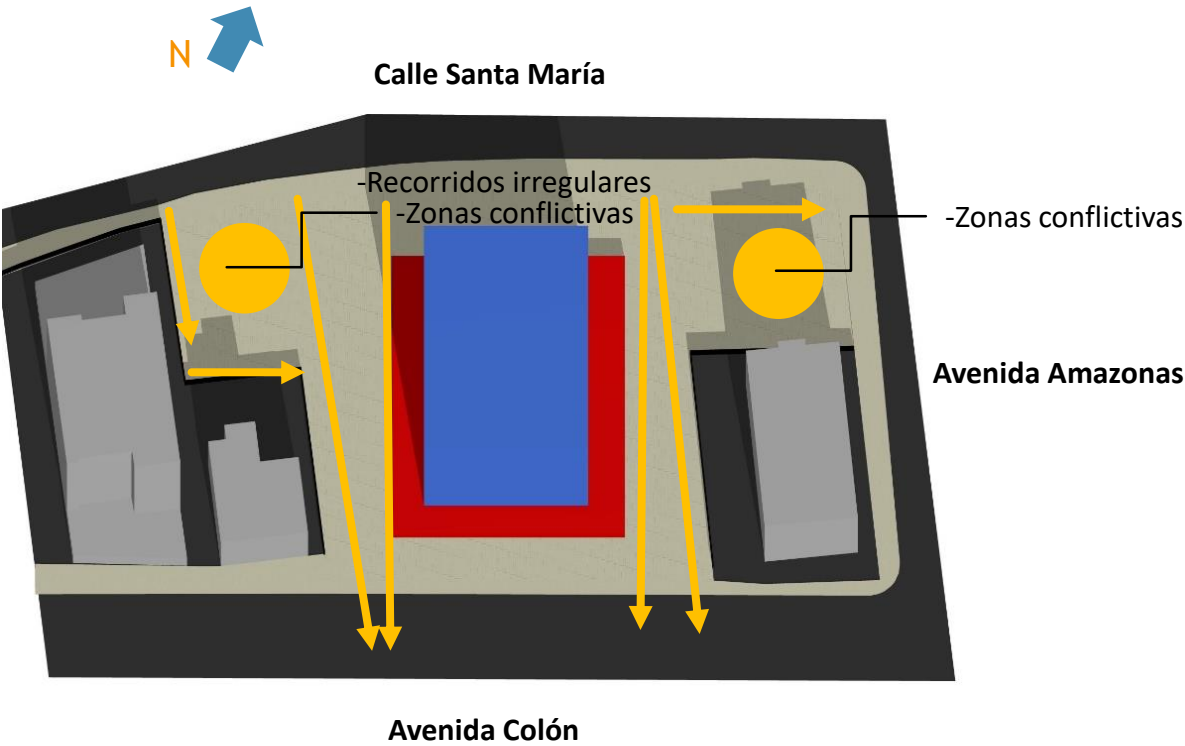
Criterios de diseño



Se concibe el proyecto con tres espacios principales, el comercial, comunal y residencial, se emplaza el proyecto en el terreno centrado creando una zona de amortiguamiento al redor y el área del proyecto en sí.

Idea de composición 1

Fuente: Propia.

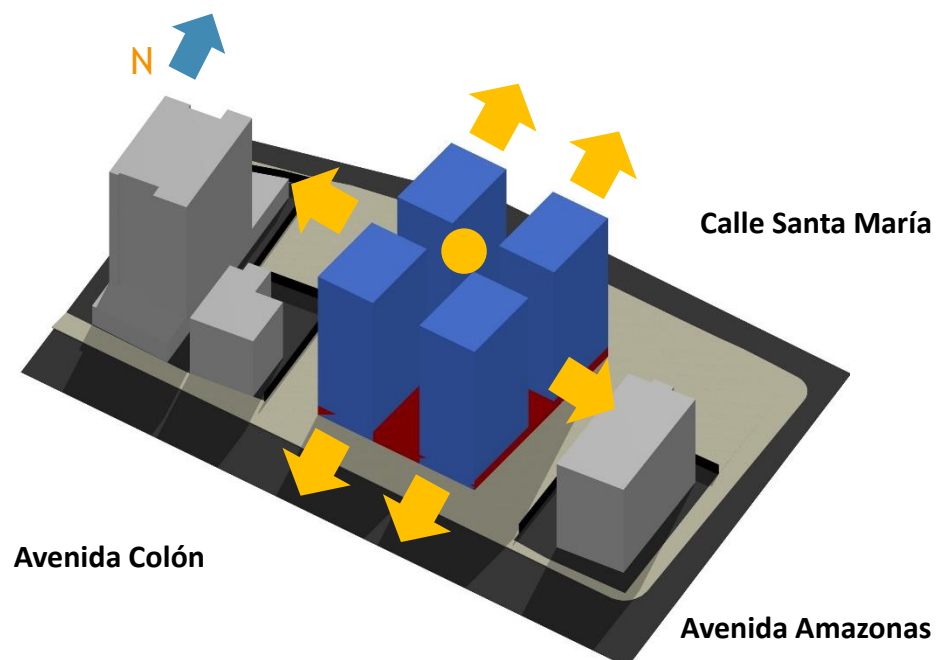


Sin embargo basándose en los lineamientos de ésta idea compositiva debido a la morfología irregular del terreno, como resultado se obtendrían espacios rezagados creando zonas conflictivas de control lo cual no está permitido según la normativa del PUAE, los recorridos peatonales sería asimétricos y no se aprovecharían la zona de retiros, lo cual como consecuencia deterioraría el espacio público.

Idea de composición 1

Fuente: Propia.

Al concentrar la residencia en un solo volumen, se requiere mayor infraestructura, por lo tanto mayor altura, como resultado sobrepasaría el límite permitido de 24 pisos para alcanzar el objetivo planteado de densificación. Las áreas comunales ocuparían mayor área útil dentro de la edificación, y el área comercial fuera irregular de acuerdo a su ubicación respecto a los retiros.



Avenida Colón

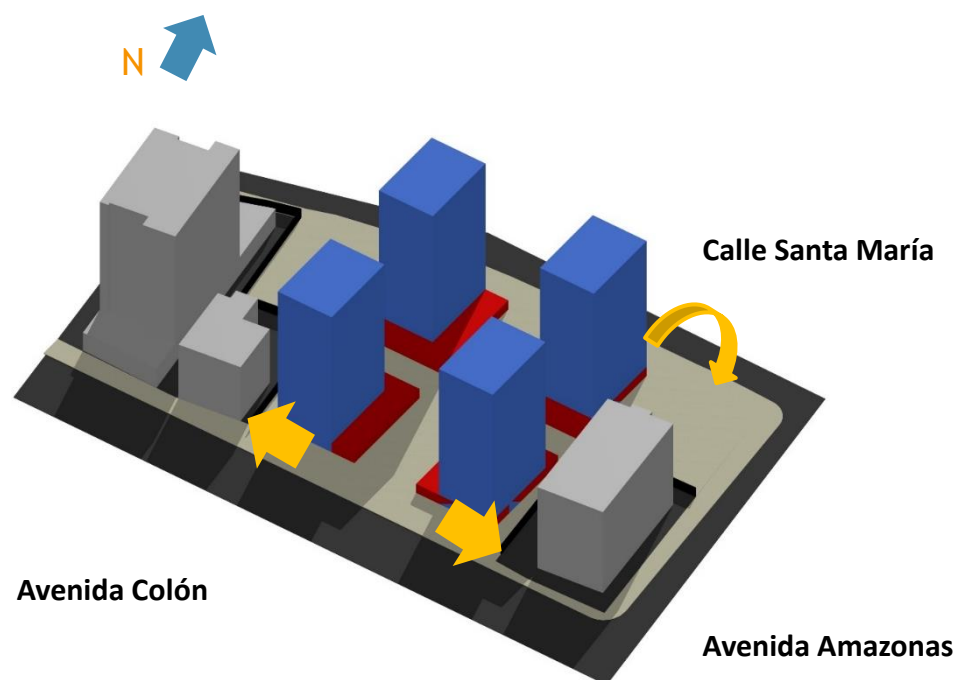
Calle Santa María

Avenida Amazonas

Idea de composición 2

Fuente: Propia.

Sin embargo debido a la morfología del terreno, los recorridos irregulares y punto públicos conflictivos continúan, por lo que cada volumen es trasladado hacia las aristas del terreno.



Avenida Colón

Calle Santa María

Avenida Amazonas

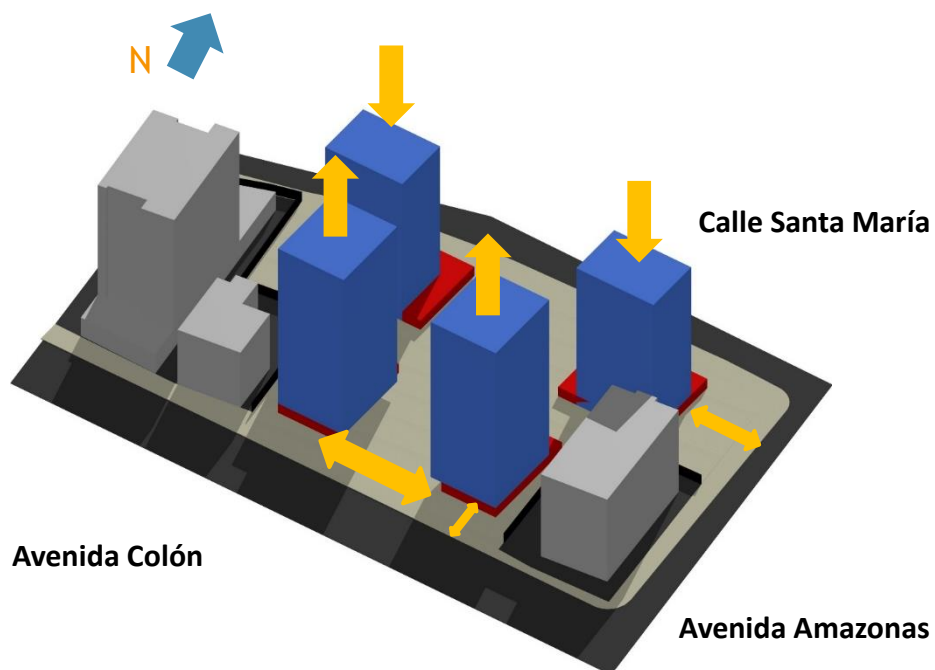
Idea de composición 3

Fuente: Propia.

El volumen principal se fracciona en cuatro volúmenes independientes para liberar la densificación masiva en un único punto, por lo tanto permite crear mayores espacios de circulación independientes, se implementan mayores espacios de ventilación e iluminación.

Sobre el área comercial se generan espacios abiertos, de conexión interna entre las torres.

Los volúmenes de la Santa María giran para permitir un mayor retiro con respecto a la calle, y se da un uso seguro a los espacios rezagados, dando continuidad a las líneas de fábrica en los tres frentes.

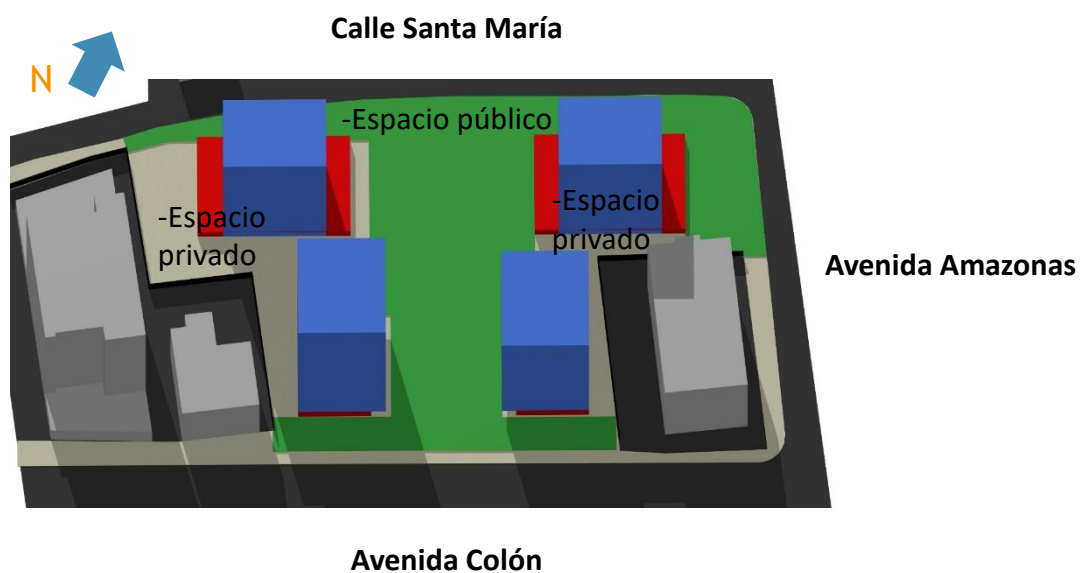


Posicionados los volúmenes en el plano se generan dos grupos, el principal ubicado sobre la Avenida Colón, el secundario posicionado sobre la calle Santa María, en ambos casos cada grupo será simétrico. Se generan mayores retiros tanto en el perfil del terreno como dentro del proyecto con el fin de conseguir mayor zona de amortiguamiento y entregar espacio público adicional.

Idea de composición 3

Fuente: Propia.

Con respecto a las alturas, de acuerdo a la normativa se permite doblar el número de pisos correspondiente a la ordenanza del sector, es decir 24 pisos, se dará prioridad en altura a los edificios ubicados sobre la Avenida Colón al tener mayor ancho de calle.



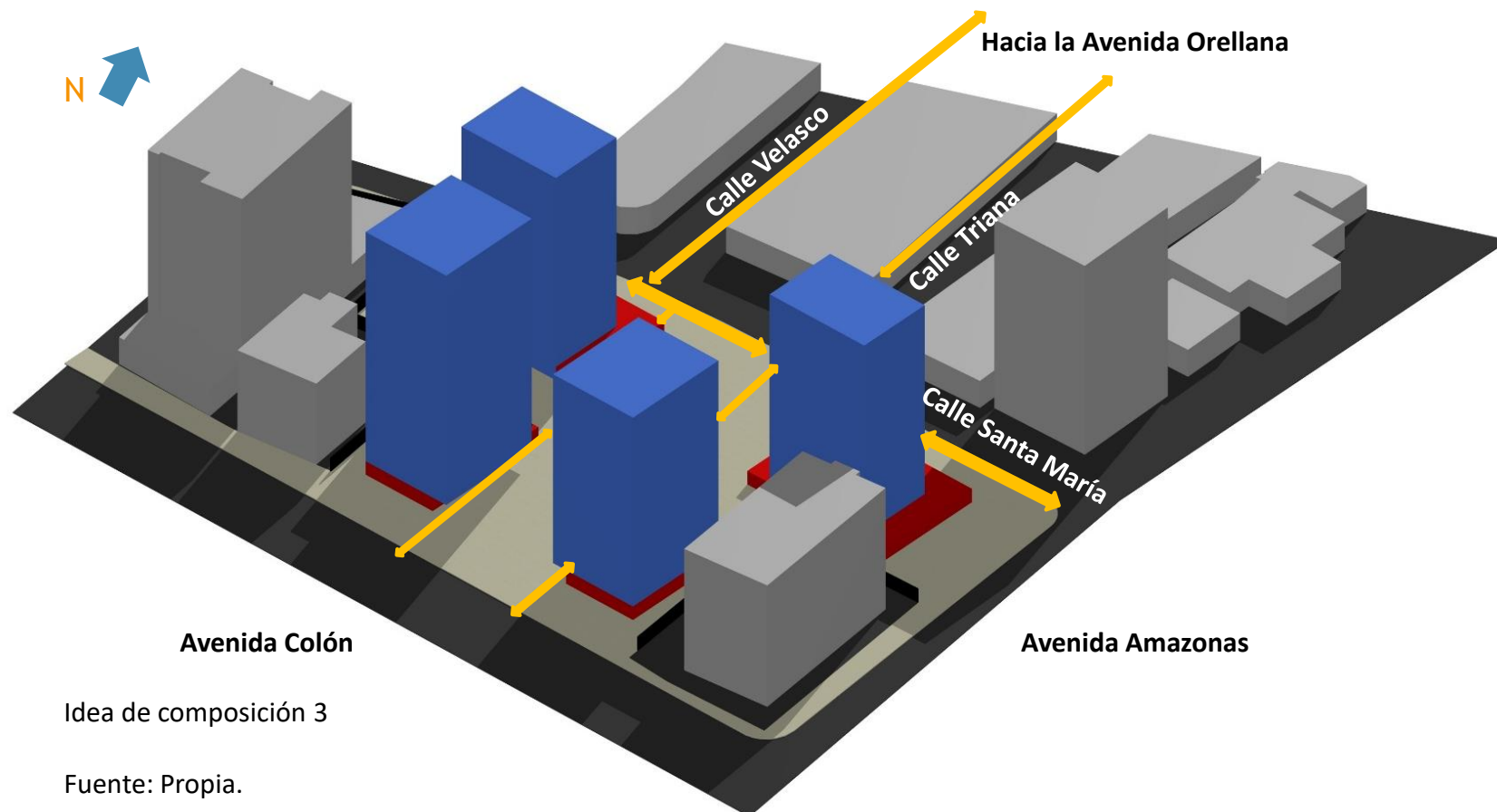
El área de amortiguamiento ingresa a través de los espacios abiertos entre los volúmenes, creando recorridos por todo el proyecto.

Los recorridos son divididos en recorridos públicos (verde) y recorridos privados (gris) donde se ubicarán las áreas comunales y serán conectores internos entre los edificios, dando solución a la problemática original de espacios públicos rezagados.

Idea de composición 3

Fuente: Propia.

Al ser recorridos públicos se busca generar espacios exteriores con caminerías, plazas y jardinerías complementarias al área comercial que inviten al usuario permanecer en el sitio. Para esto se crearan caminos independientes jerarquizados según la volumetría que la complementa.



Avenida Colón

Avenida Amazonas

Idea de composición 3

Fuente: Propia.

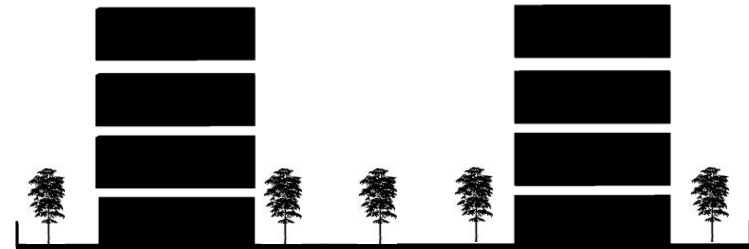
Tal como se mencionó previamente, el sub-circuito de estudio carece de ejes que lo atraviesen longitudinalmente, gracias a la correcta adaptación contextual, se jerarquiza el principal eje longitudinal del sub-circuito 1 correspondiente a las calles Velasco y Triana, los usuarios tendrán un eje visual desde la avenida Orellana hacia la Avenida Colón y viceversa, se complementa el eje comercial con un espacio público seguro, con recorridos continuos, iluminados, con equipamientos de servicios que concluyen en el límite sur del sub-circuito 1.

En relación con la calle Santa María, gracias a los retiros mayores se eliminan puntos ciegos hacia la avenida Amazonas, incluyendo este frente hacia la plaza principal.

Por último, el eje comercial existente a lo largo de la Avenida Colón culmina con un gran espacio público que invita a adentrarse hacia la zona residencial del sector. Los residentes contarán con un espacio agradable de ocio, que se convertirá en un hito dentro del área de estudio.



Fuente: Propia.



Fuente: Propia.



Fuente: Propia.



Fuente: Propia.



Fuente: Propia.

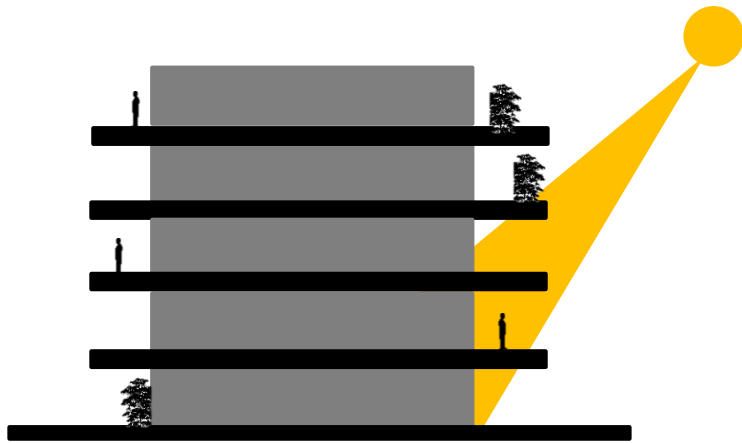
1. Regresar a los orígenes de la residencia de la vivienda en la Mariscal bajo el concepto de residencias rodeadas de espacios verdes.

2. Replicarlo a una mayor escala rodeando los contenedores de residencias con espacios verdes, en este caso generando espacios privados como públicos. La presencia de elementos vegetales como estructurantes secuenciales acompañan el recorrido a través del área comercial.

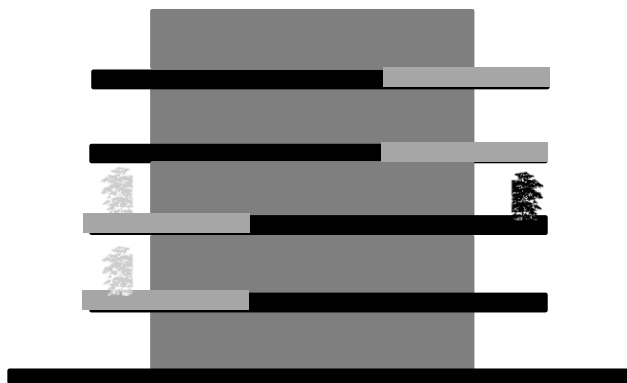
3. Recurrir a la presencia de elementos de fachada que creen un ritmo acentuando la horizontalidad con el fin de evocar sensaciones a lo largo del proyecto, y contrarrestar el efecto de monumentalidad.

4. Mediante elementos compositivos en fachada crear un lenguaje arquitectónico similar en los cuatro edificios, los cuales se complementen mediante sus formas.

5. Alivianar solidez en fachadas definiendo volumetrías mediante grandes ventanales inclusive a triple altura, beneficiando la entrada de luz natural hacia los departamentos.

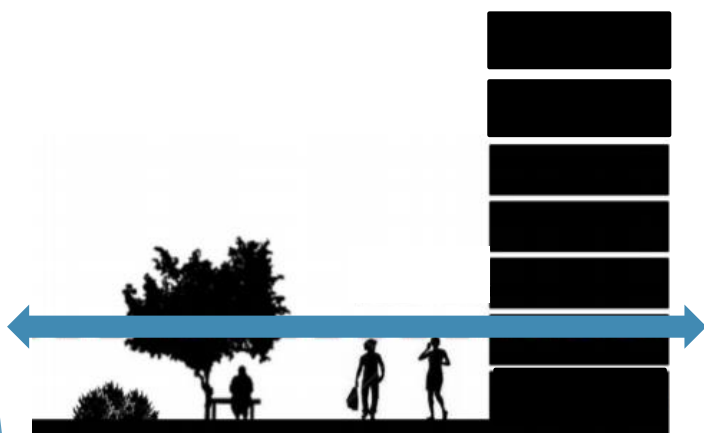


Fuente: Propia.



6. Ya a nivel particular dotar a los departamentos de espacios abiertos alrededor de la residencia como ocurría originalmente en las casas. Este espacio contribuirá en la consolidación de una fachada verde. El sistema de balcones creará sombra en los departamentos e impedirá deslumbramiento en ciertas zonas.

7. Los volados generados producto de la implementación de espacios abiertos alrededor de los departamentos se desprenden formando ángulos en fachada, los cuales a parte de neutralizar la rigidez, crean barreras contra el viento implementando antepechos sólidos. Se generan visuales alrededor de todo el proyecto dando prioridad a todos sus lados. En relación con el contexto, todos los edificios aledaños jerarquizan la horizontalidad, en este caso se utiliza el mismo concepto y mediante la forma se invita al usuario a adentrarse al proyecto



Fuente: Propia.

8. Crear transiciones entre los edificios y espacio público que respeten la escala urbana mediante elementos tales como circulaciones, mobiliario urbano y vegetación.

Diagramas funcionales

DIAGRAMAS FUNCIONALES

DIAGRAMA DE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA

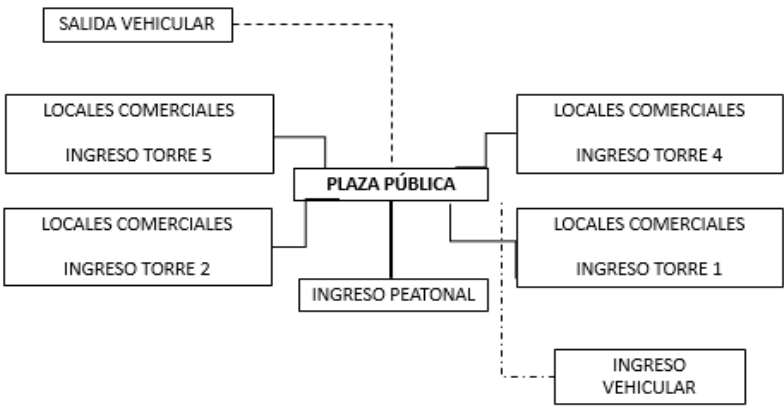


DIAGRAMA GENERAL

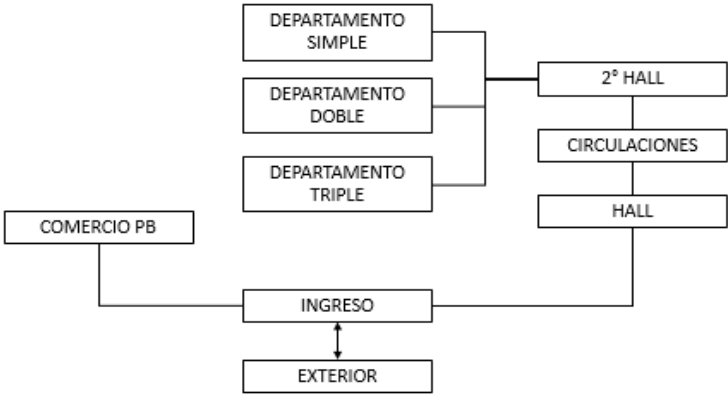


DIAGRAMA DEPARTAMENTO SIMPLE

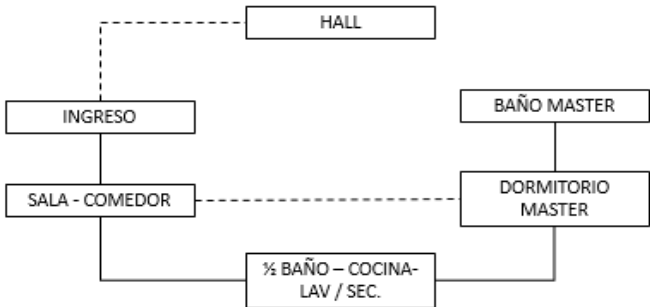


DIAGRAMA DEPARTAMENTO DOBLE

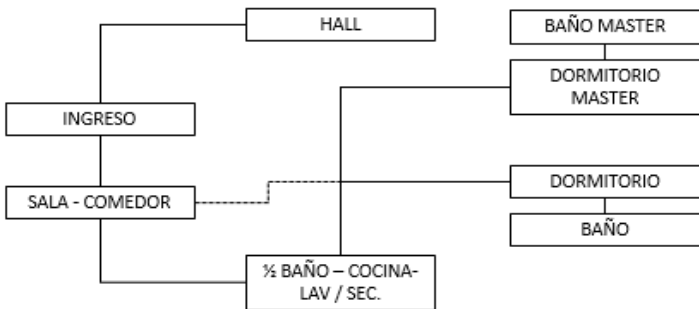
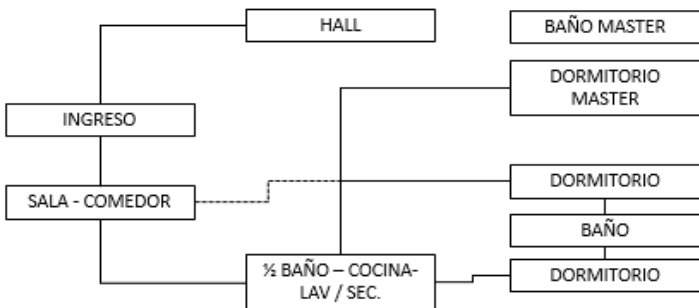
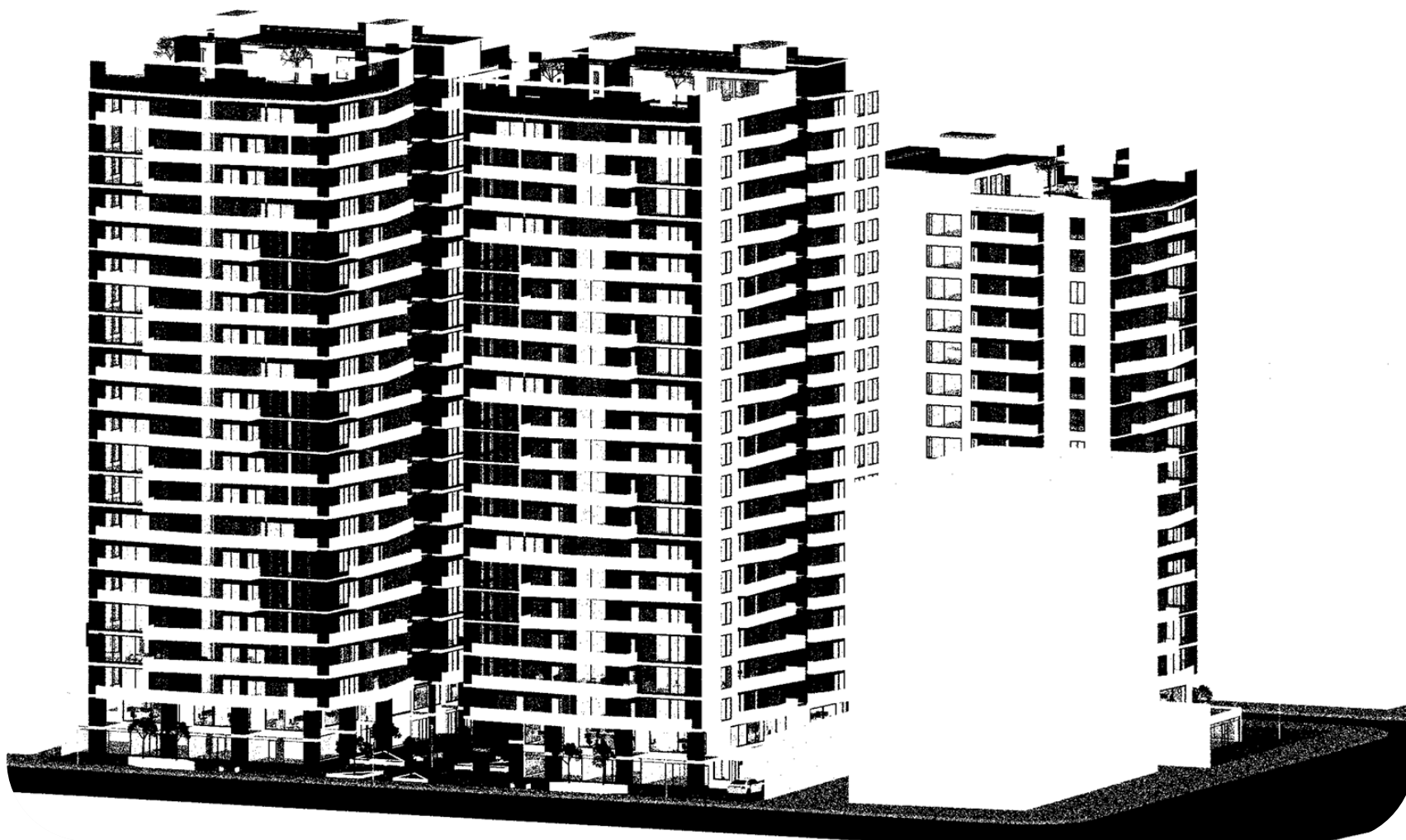


DIAGRAMA DEPARTAMENTO TRIPLE



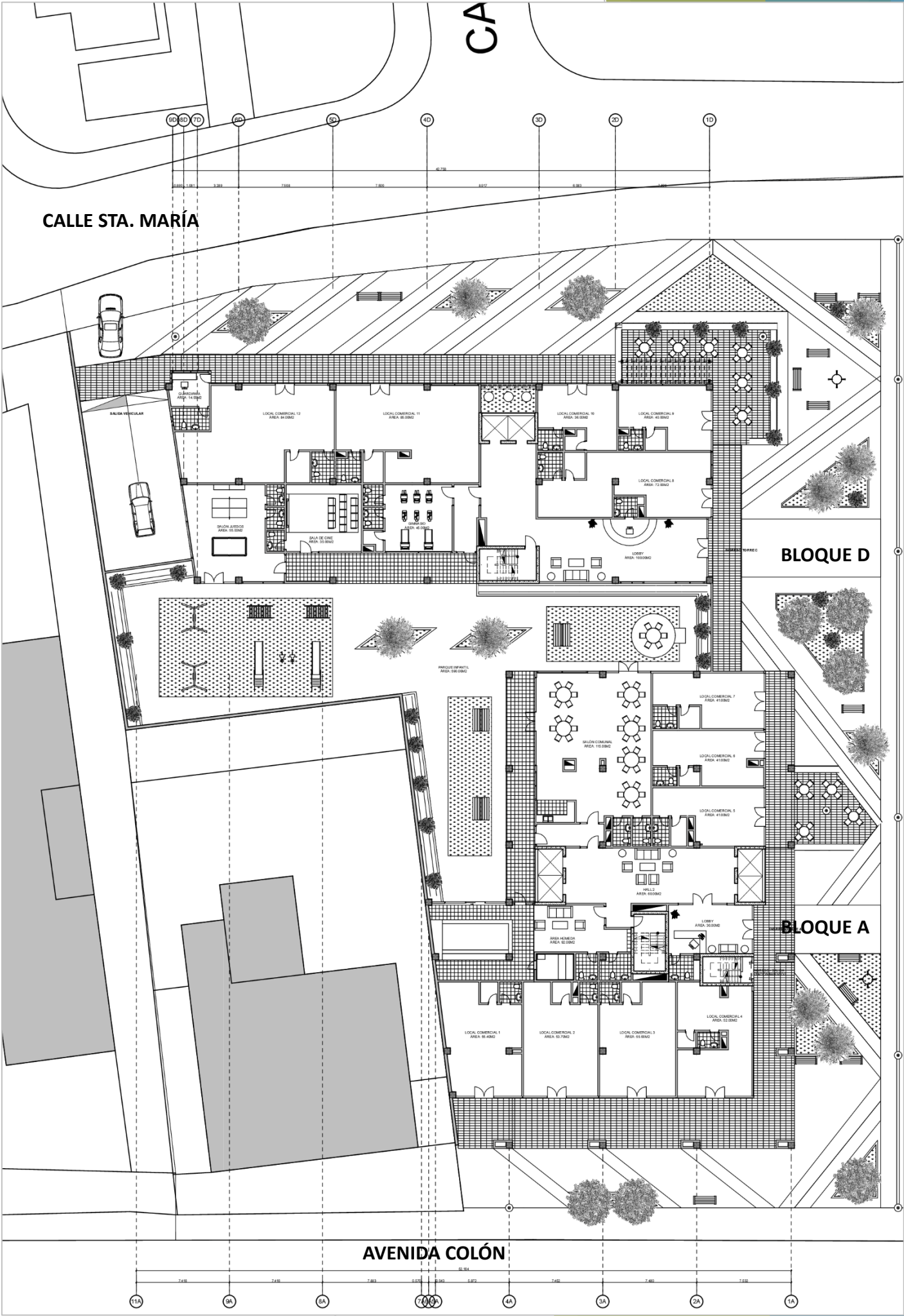
Propuesta arquitectónica

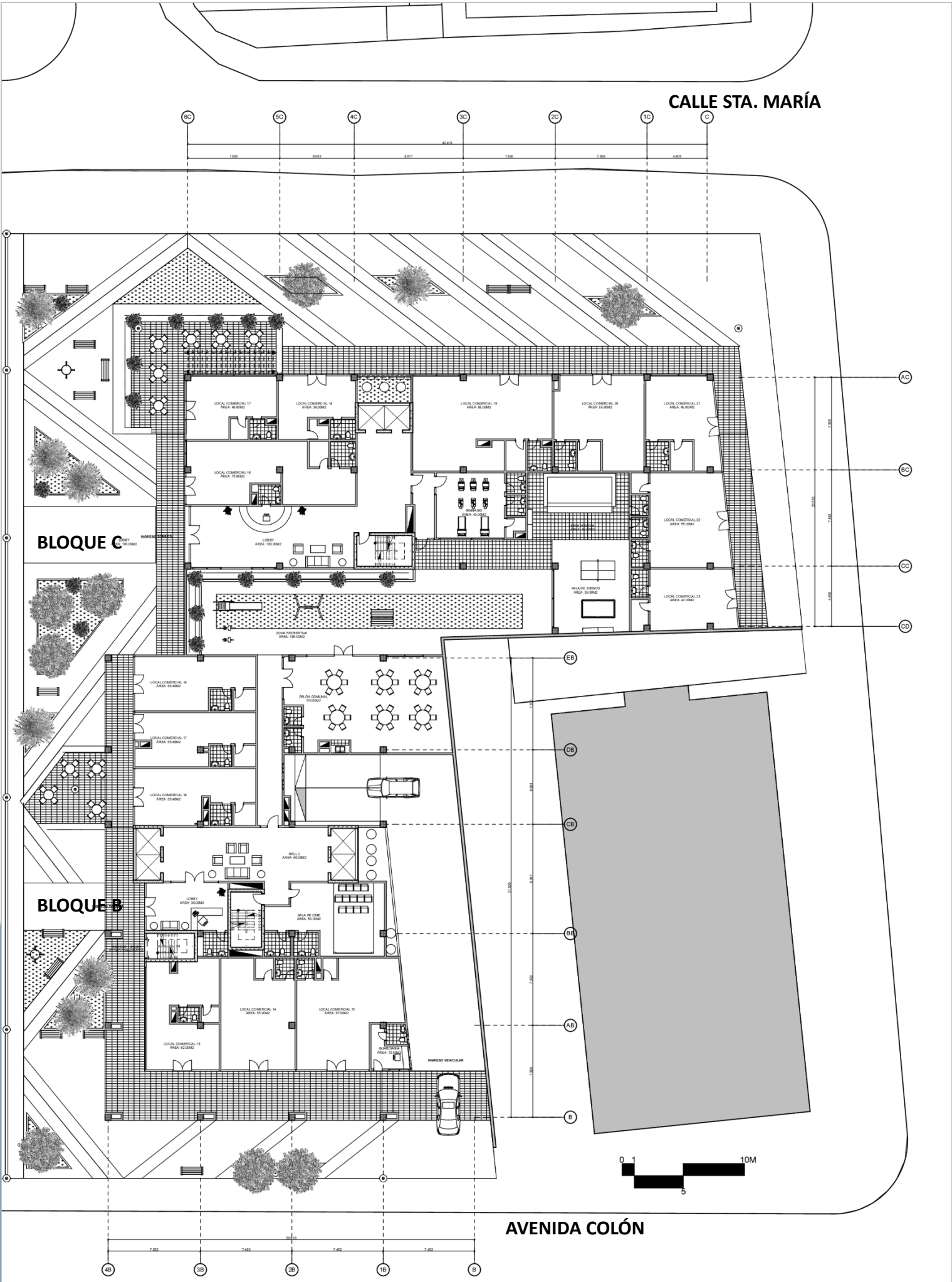


Propuesta arquitectónica

CONTIENE: PLANTA BAJA GENERAL
ESCALA: GRÁFICA
NIVEL 0.00

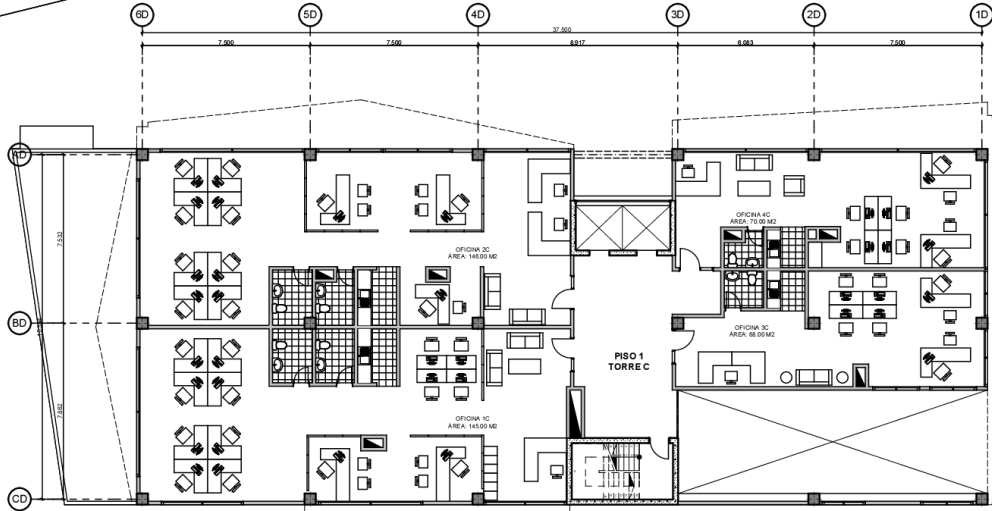
ÁREA TOTAL: 5827.00 m2
ÁREA PÚBLICA OTORGADA: 3500.00 m2



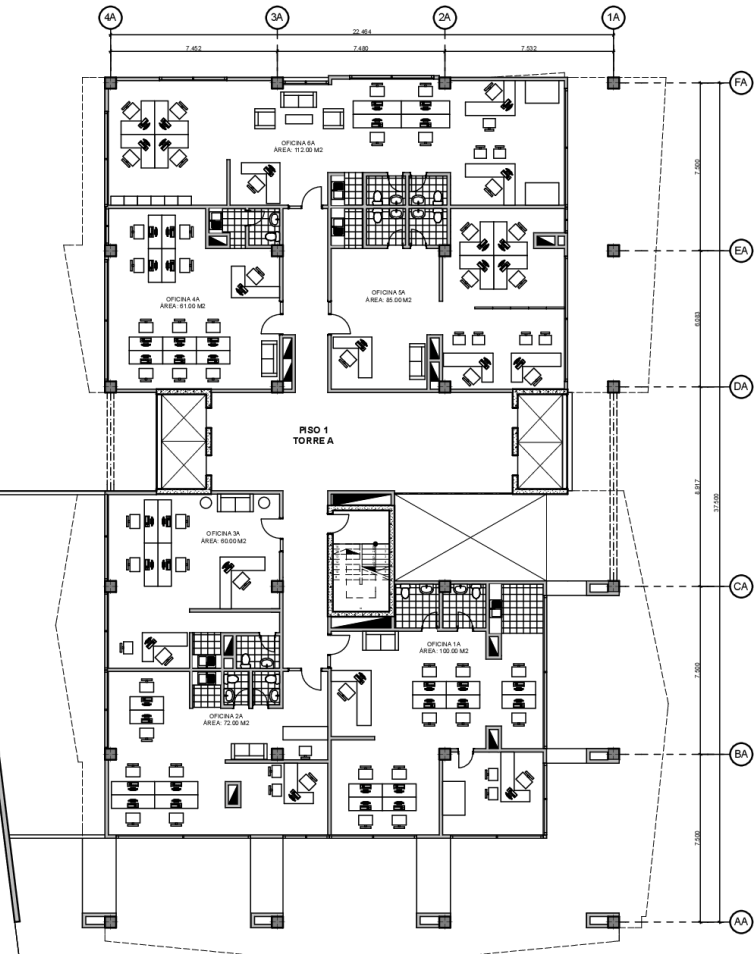


AVENIDA AMAZONAS

CALLE STA. MARÍA



BLOQUE D



CONTIENE: PISO 1 OFICINAS

NIVEL: +3.20

BLOQUES A.B.C.D

ESCALA: GRÁFICA

AVENIDA COLÓN



BLOQUE C

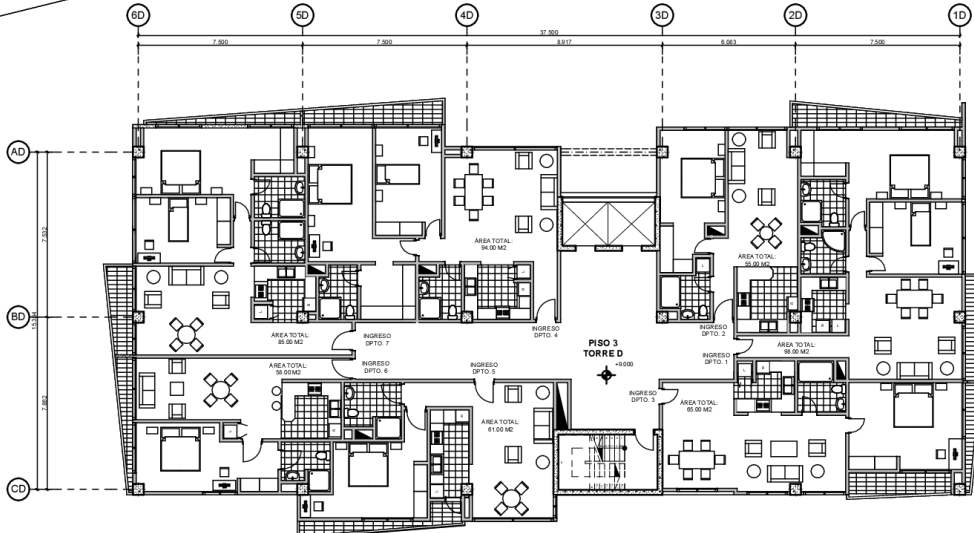
AVENIDA AMAZONAS

BLOQUE B

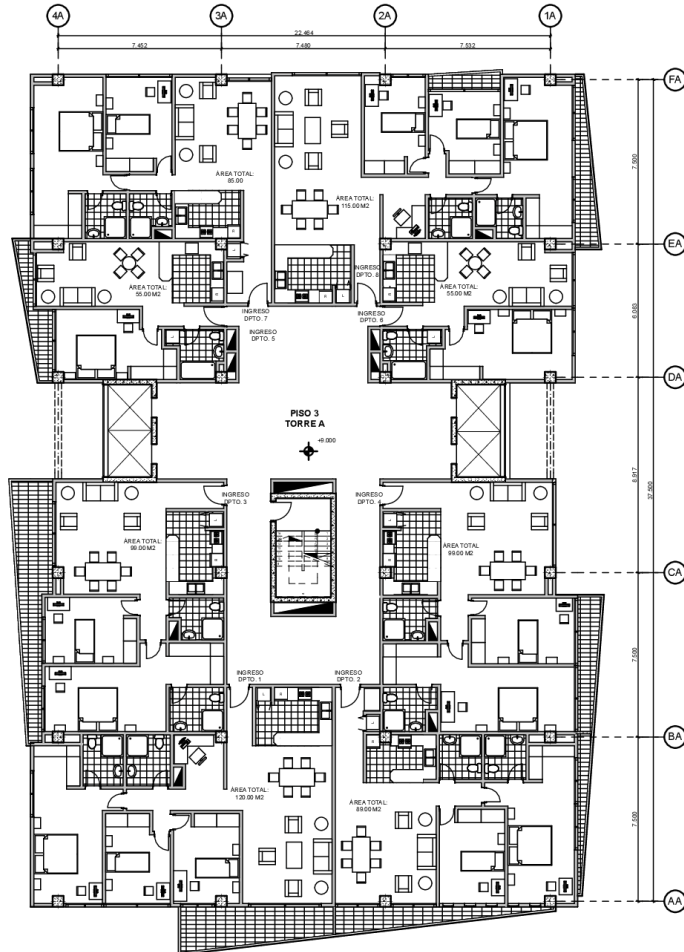
AVENIDA COLÓN



CALLE STA. MARÍA



BLOQUE D



BLOQUE A

CONTIENE: PLANTA TIPO
DEPARTAMENTOS
BLOQUES A,B,C,D
ESCALA: GRÁFICA

AVENIDA COLÓN

N 

AVENIDA AMAZONAS

The architectural drawing shows the detailed layout of the third floor of Torre A. It is a symmetrical design with a central vertical corridor and staircase. Each side contains several large open-plan spaces, likely for meetings or collaborative work, interspersed with smaller private offices. Restroom facilities are centrally located on each half. Specific room areas are noted throughout the plan, such as 115.00 M², 86.00 M², 75.00 M², 100.00 M², 86.00 M², 130.00 M², and 89.00 M². Entrances are designated as INGRESO OPTO 4, 5, 6, 7, 8, and 9. A central north arrow indicates orientation. Vertical dimensions on the right side mark levels at 7.500, 8.007, 8.093, and 8.120. Horizontal dimensions at the top indicate widths of 7.450 and 7.932.

BLOQUE B

AVENIDA COLÓN

68

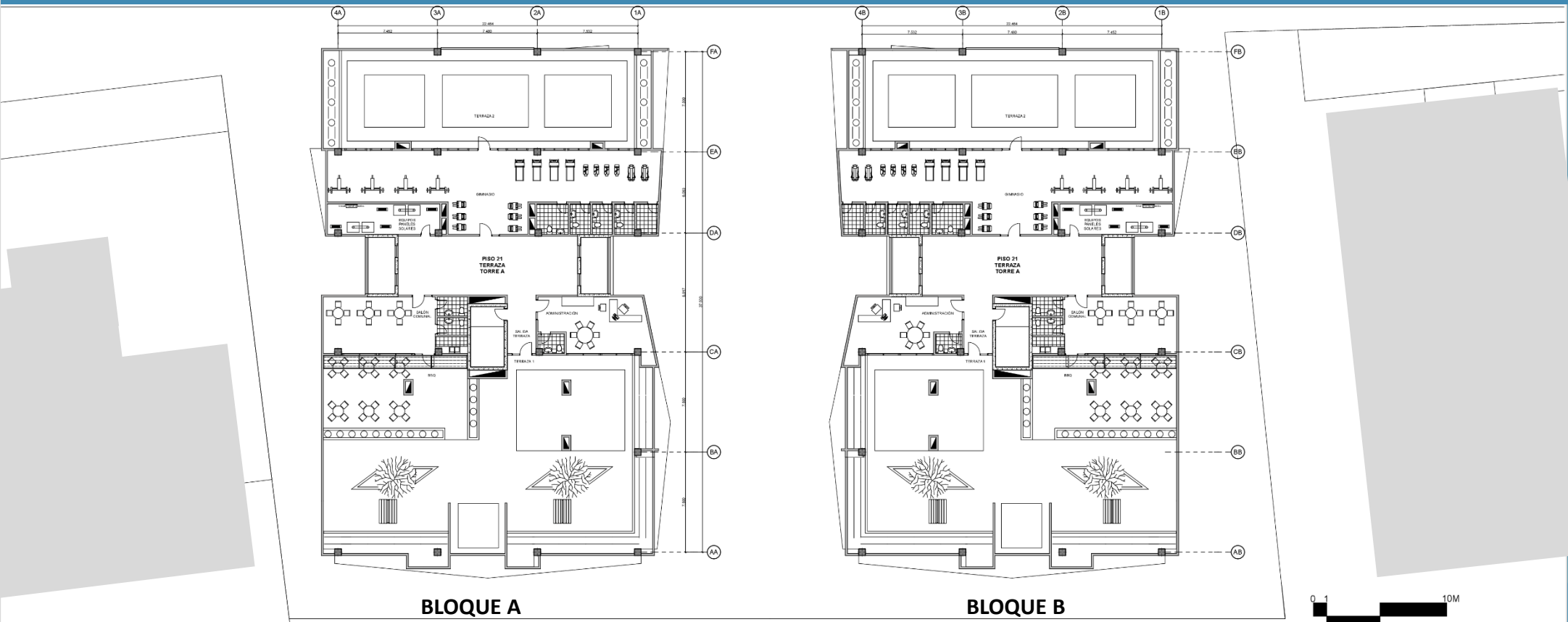
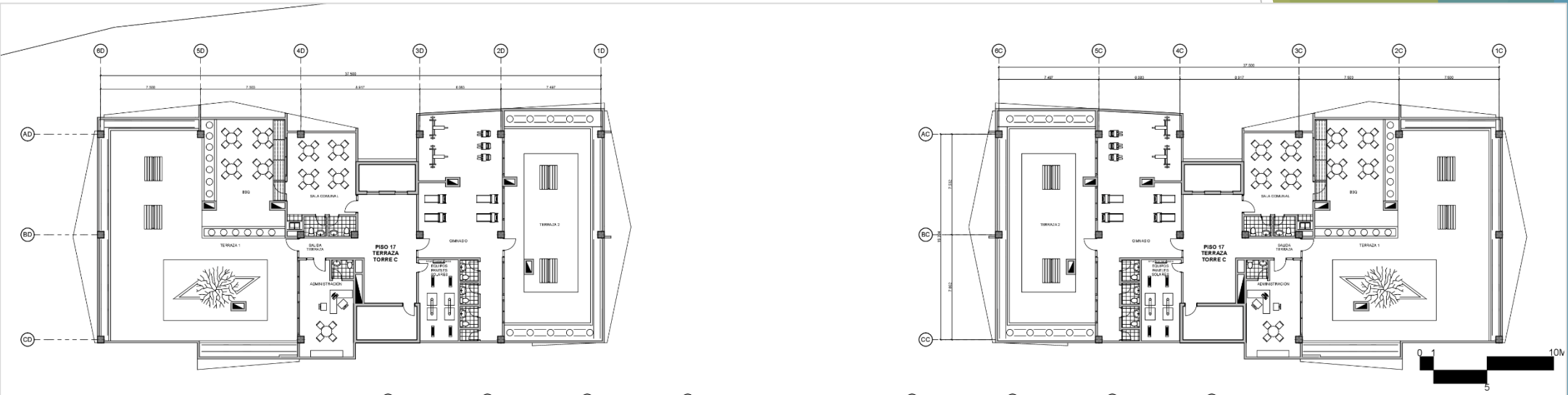
TERRAZA PISO 17
BLOQUES C Y D



BLOQUE D

CALLE STA. MARÍA

BLOQUE C



AVENIDA COLÓN

CONTIENE: TERRAZA PISO 21 TORRES A Y B
NIVEL: +63.00
TERRAZA PISO 17 TORRES C Y D
NIVEL: +51.00
ESCALA: GRÁFICA

TERRAZA PISO 21
BLOQUES A Y B



CALLE SANTA MARÍA



AVENIDA AMAZONAS

SUBSUELO NRO. 1

ÁREA 7747.12 m²

ESTACIONAMIENTOS: 217

BODEGAS 212



CONTIENE: SUBSUELO 1

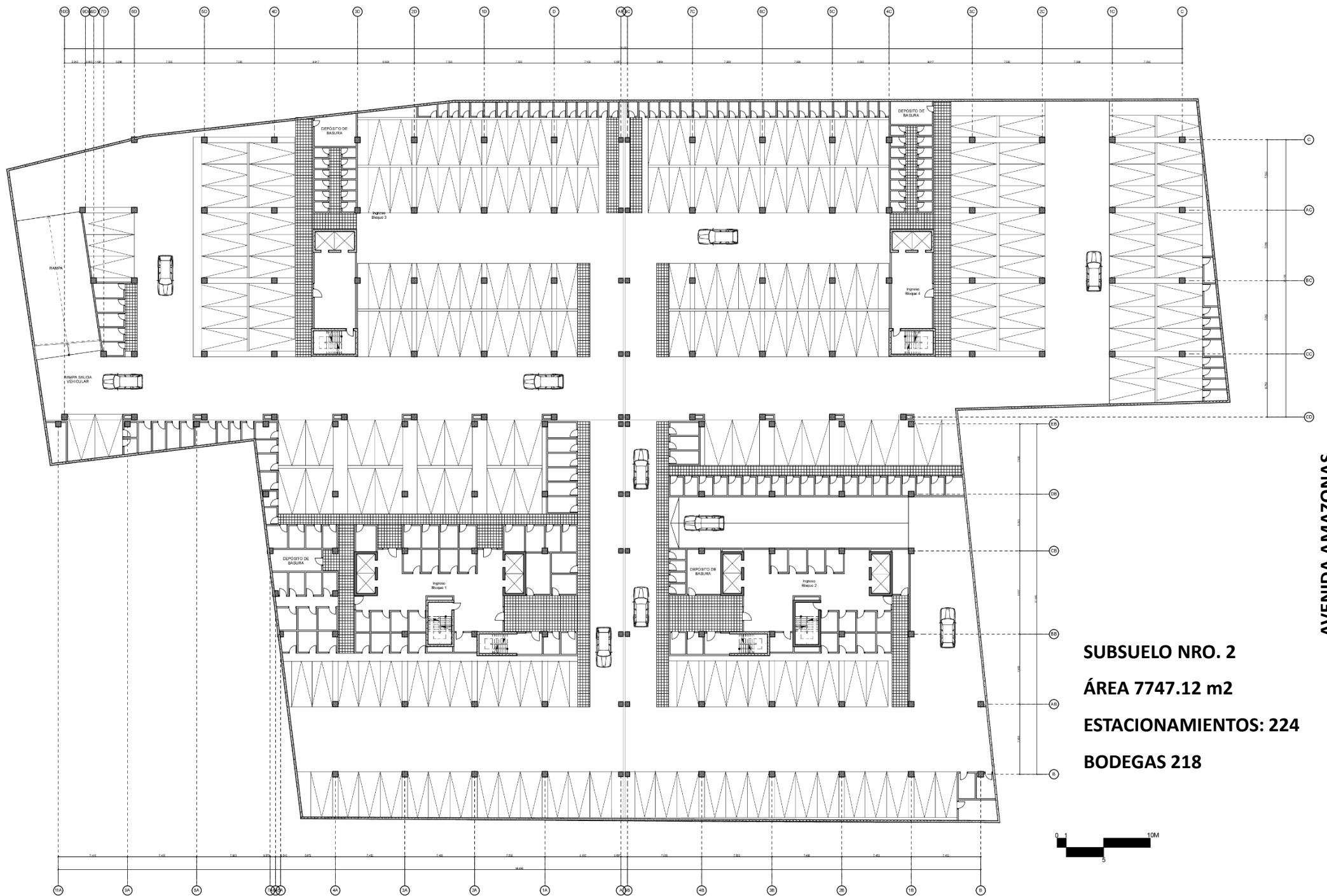
ESCALA: GRÁFICA

NIVEL: -3.00

AVENIDA COLÓN



CALLE SANTA MARÍA



AVENIDA AMAZONAS

SUBSUELO NRO. 2
ÁREA 7747.12 m²
ESTACIONAMIENTOS: 224
BODEGAS 218

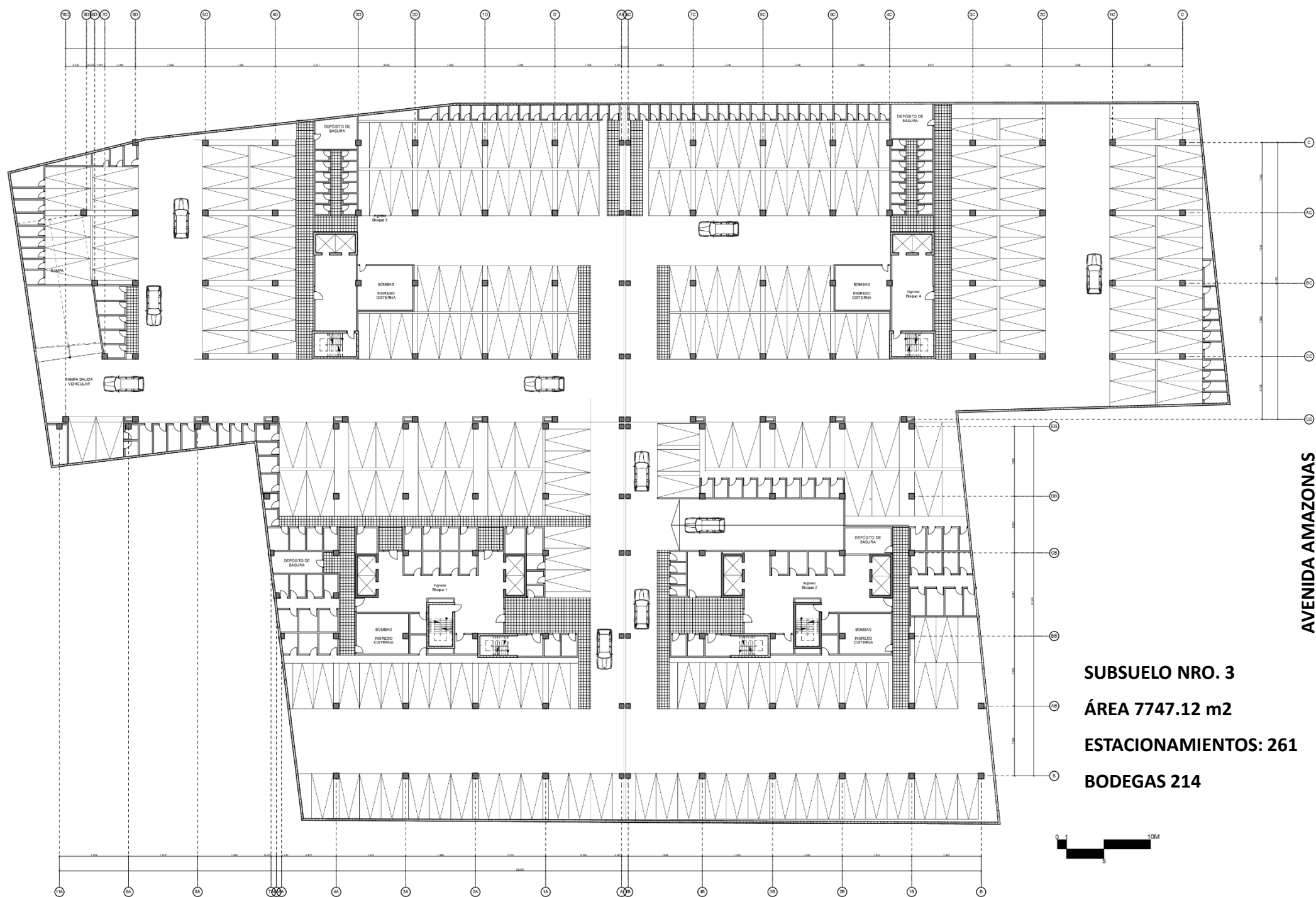


AVENIDA COLÓN

CONTIENE: SUBSUELO 2
ESCALA: GRÁFICA
NIVEL: -6.00

N 

CALLE SANTA MARÍA



AVENIDA AMAZONAS

SUBSUELO NRO. 3

ÁREA 7747.12 m2

ESTACIONAMIENTOS: 261

BODEGAS 214

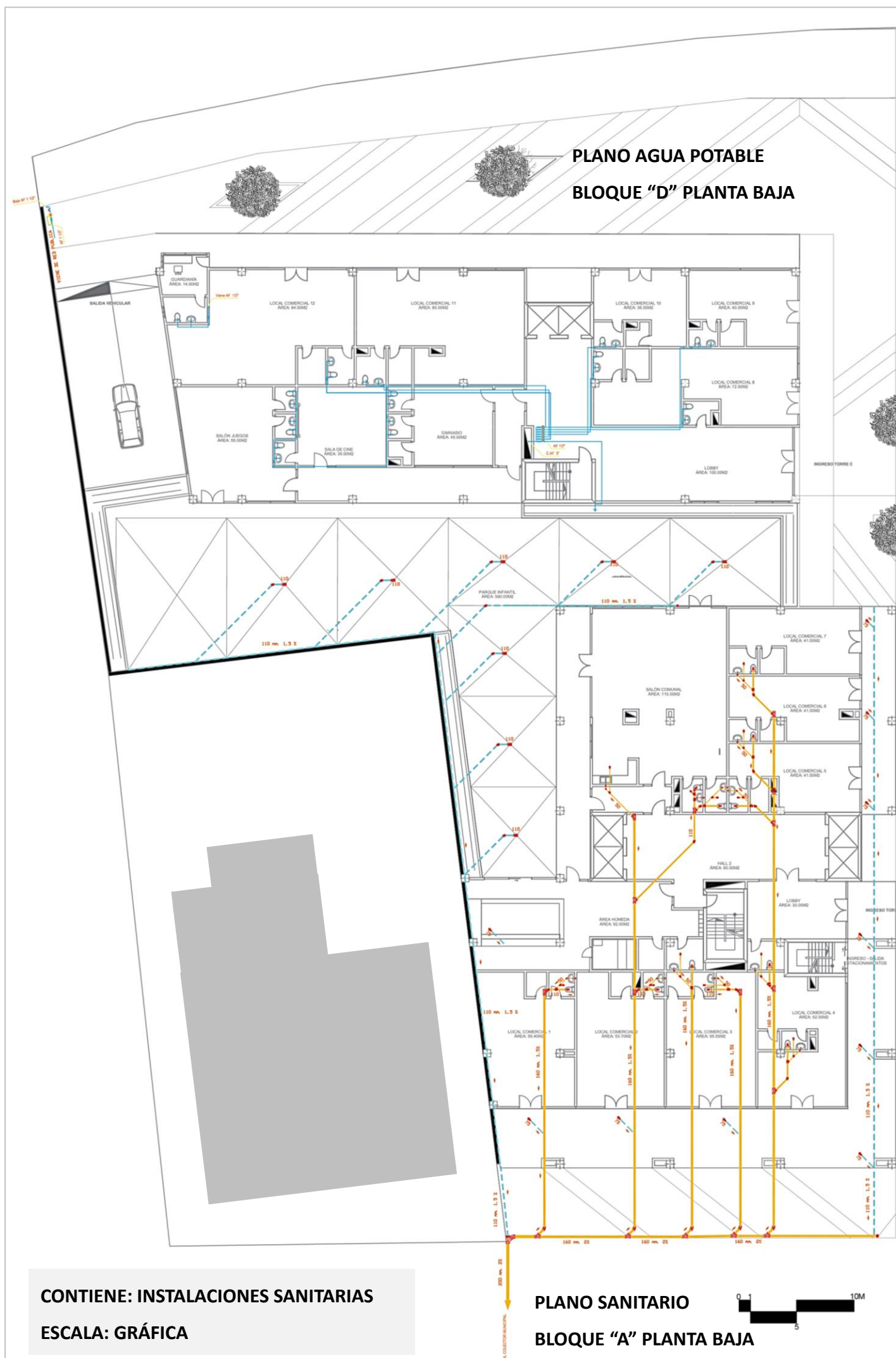
Figure 1 is a bar chart showing the distribution of the number of publications per author. The x-axis is labeled with '0', '1', '5', and '10M'. The y-axis represents the percentage of authors. The bars show that the majority of authors have 1 publication, with a smaller percentage having 0, 5, or 10M publications. The distribution is skewed to the right.

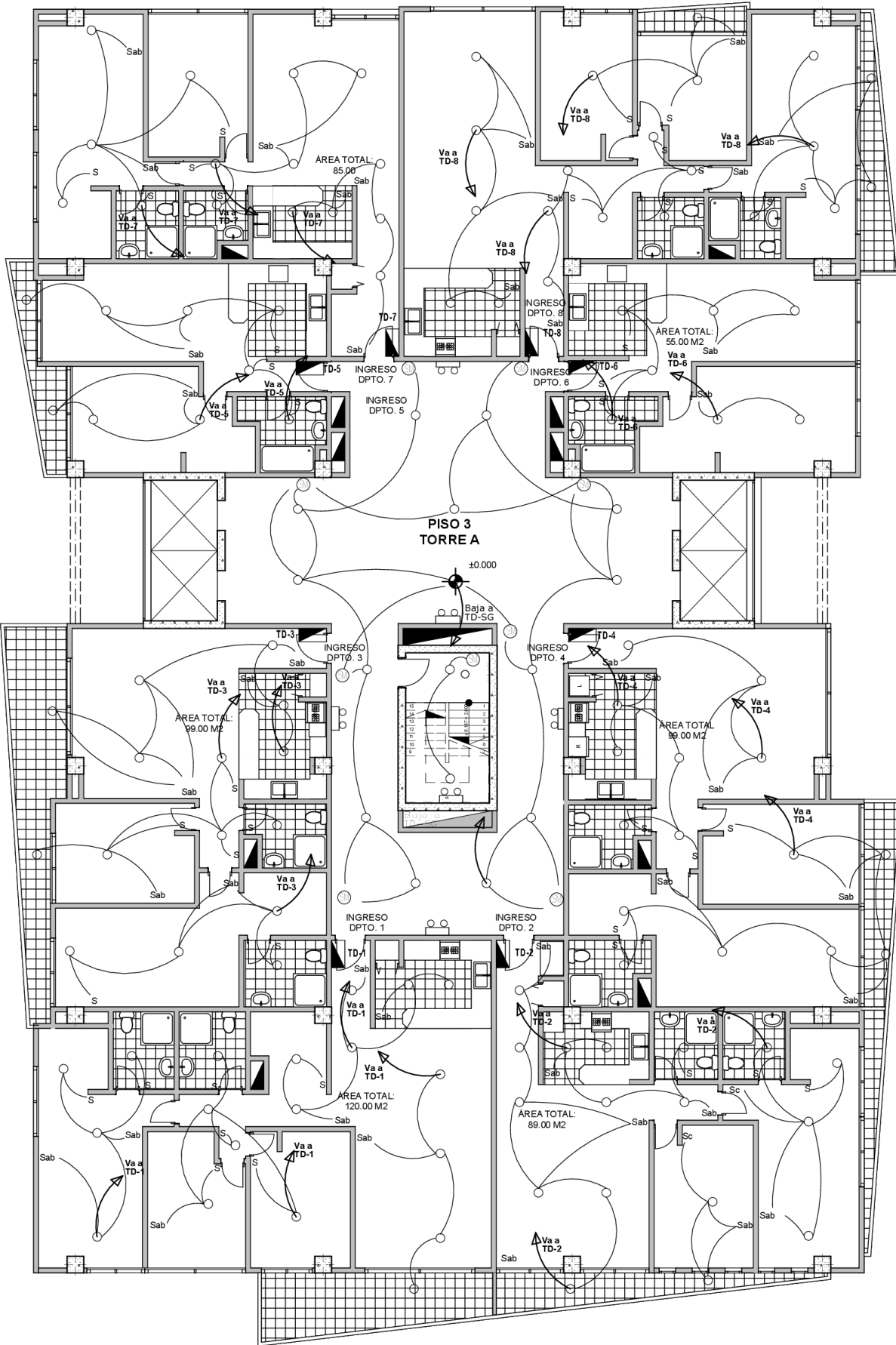
CONTIENE: SUBSUELO 3

ESCALA: GRÁFICA

NIVEL -9.00

AVENIDA COLÓN





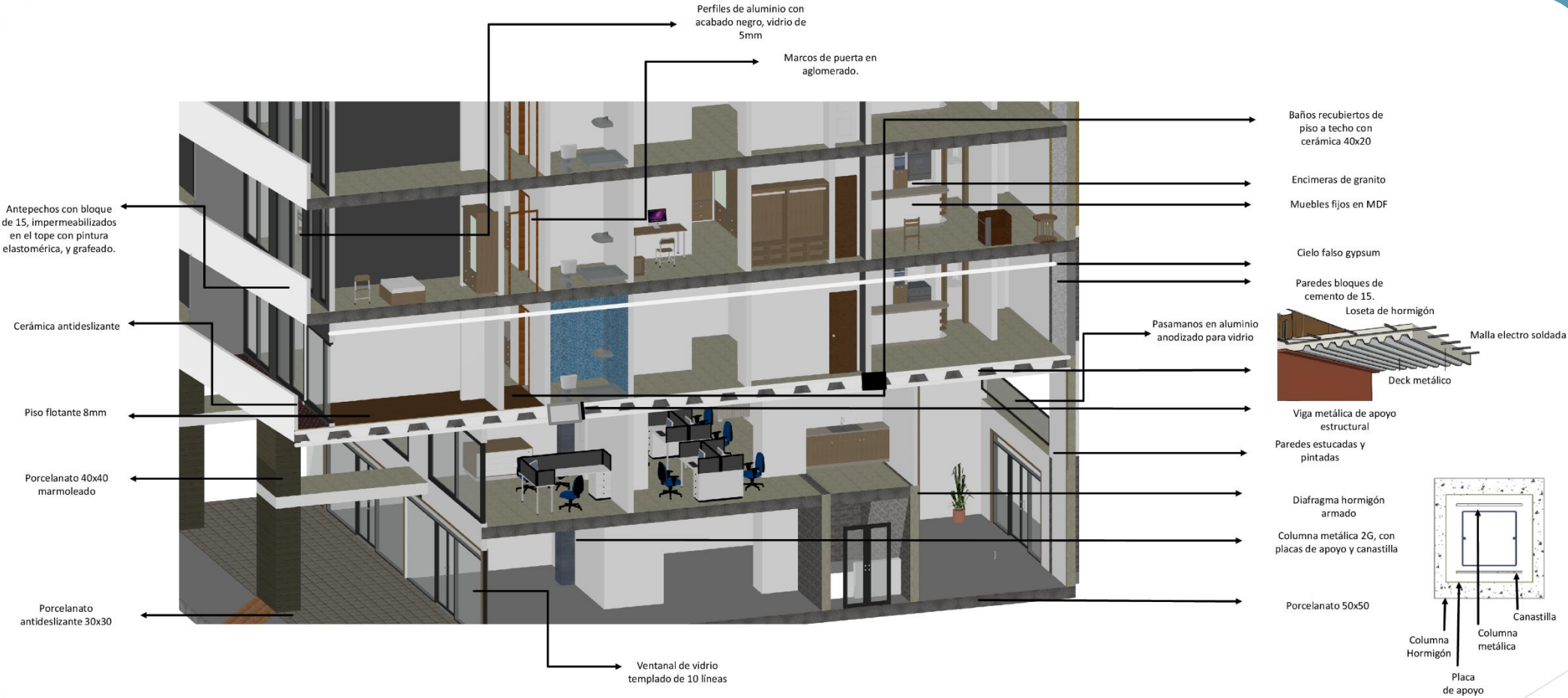
S	INTERRUPTOR SIMPLE
Sab	INTERRUPTOR DOBLE
Sc	CONMUTADOR SIMPLE
	TABLERO ELECTRICO DE DISTRIBUCIÓN
	SALIDA PARA LUZ INCANDESCENTE 60-100 W. 120 V.
	SALIDA PARA LUZ INCANDESCENTE 60-100 W. EN PARED
	ACOMETIDA A TD-n EN MANGUERA DE ϕ 3/4" CON CONDUCTOR 2x#12 TW
	CIRCUITO DE ILUMINACION EN MANGUERA DE ϕ 1/2" CON CONDUCTOR 2x#14 TW
	TUBERÍA SUBE Ó BAJA
	LAMPARA DE EMERGENCIA 120V.
	SENSOR DE MOVIMIENTO 120 V.
	LUMINARIA FLUORESCENTE 2x40 W. 120 V.

PLANO ELÉCTRICO BLOQUE "A", PLANTA TIPO

CONTIENE: INSTALACIONES ELÉCTRICAS
ESCALA: GRÁFICA



Cuadro de especificación de materiales			
	Tabiquería del baño en láminas de aluminio calibre 18.		Paredes con acabado liso color blanco satinado.
	Vidrios translúcidos de 5mm de espesor.		Pisos es parqueaderos alisados con cuarzo.
	Mesones de granito en cocinas y baños.		Piso flotante alto tráfico en sala, comedor, dormitorios y corredores.
	Perfiles de aluminio con acabado negro.		Cocinas y baños paredes de cerámica 0.40 x 0.20
	Arañas cromadas para vidrio templado en ingresos peatonales		Jardines con diversas plantas con sistema de riego automático.
	Piso de porcelanato en áreas comunales.		Paredes con espejos de piso a techo en ciertas áreas comunales
	Paredes con enlucido en concreto		Paredes estucadas en varios colores
	Puertas corta fuego en circulaciones verticales		Puertas de madera en departamentos
	Parte de la estructura será en concreto armado como diafragmas.		La estructura superficial como vigas y cerchas, serán de acero estructural de sección rectangular.
	Piezas sanitarias con sistema de ahorro de agua.		Losa de concreto con encofrado perdido de Novacero.
	Planchas de Gypsum, con aislamiento acústico y térmico para cielos falsos y paredes.		Láminas de madera para dar acabados a superficies.
	Paneles fotovoltaicos para iluminar áreas comunal como corredores de ingreso a departamentos.		



CONTIENE: MATERIALIDAD



PERSPECTIVA



VISTA SALA



VISTA COCINA



VISTA DORMITORIO MASTER



VISTA COCINA DPTO. TIPO2

CONTIENE: MATERIALIDAD



N+67.50
N+63.00

N+57.00
N+51.00

N ± 0.00

FACHADA FRONTAL
AVENIDA COLÓN

N+67.50
N+63.00

N+57.00
N+51.00

N ± 0.00



FACHADA POSTERIOR
CALLE SANTA MARÍA



FACHADA LATERAL DERECHA
AVENIDA AMAZONAS



FACHADA LATERAL IZQUIERDA



N+67.50

N+63.00

N+57.00

N+51.00

N +0.00

FACHADA INTERNA

LADO OESTE

ESCALA GRÁFICA

N+67.50

N+63.00

N+57.00

N+51.00

N +0.00

FACHADA INTERNA

LADO ESTE

ESCALA GRÁFICA

0 1 10M

N+67.50
N+63.00

N+54.00
N+51.00

N +0.00
N- 9.20

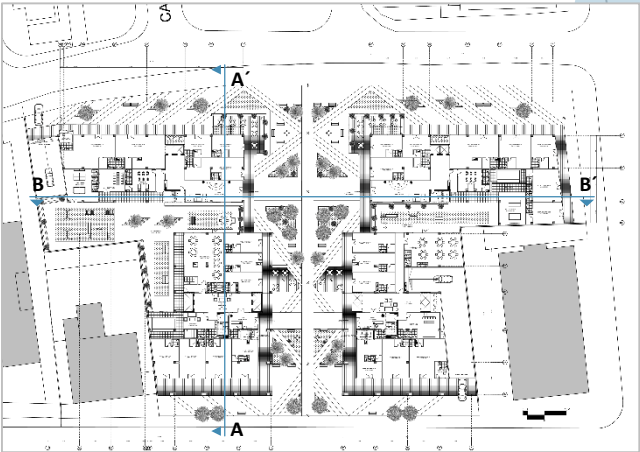
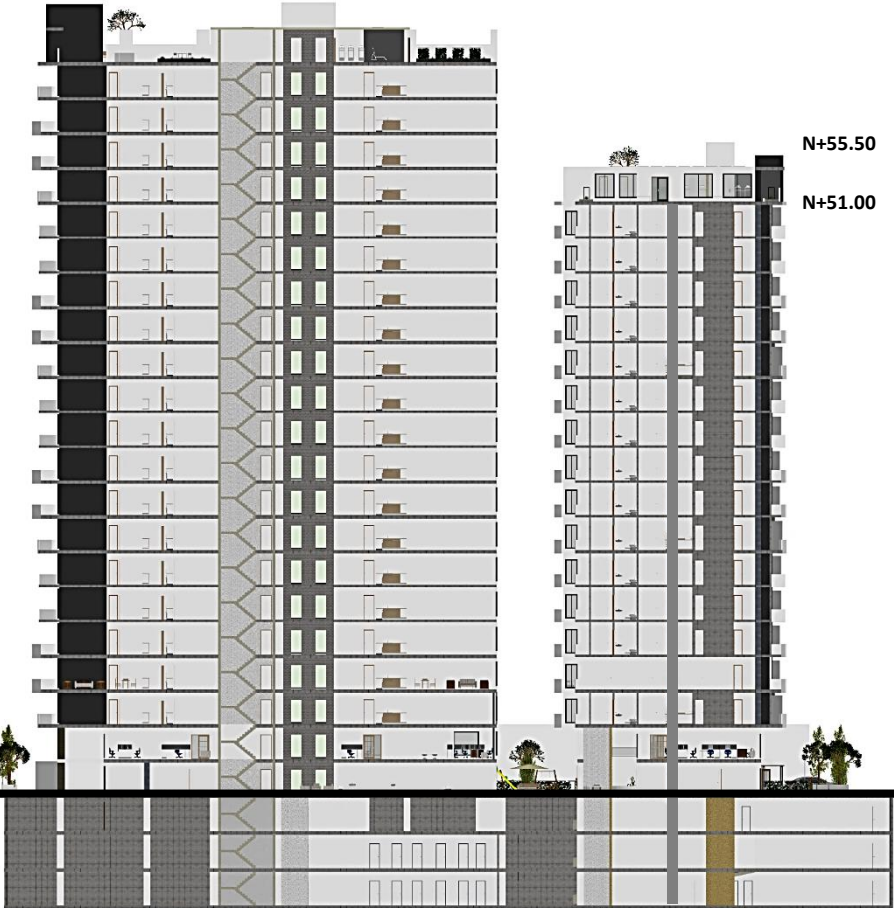


CORTE TRANSVERSAL B-B´
EJE CALLE SANTA MARÍA

N+67.50
N+63.00

N+55.50
N+51.00

N +0.00
N- 9.20



CORTE LONGITUDINAL A-A´ 80
EJE PLAZA INTERNA





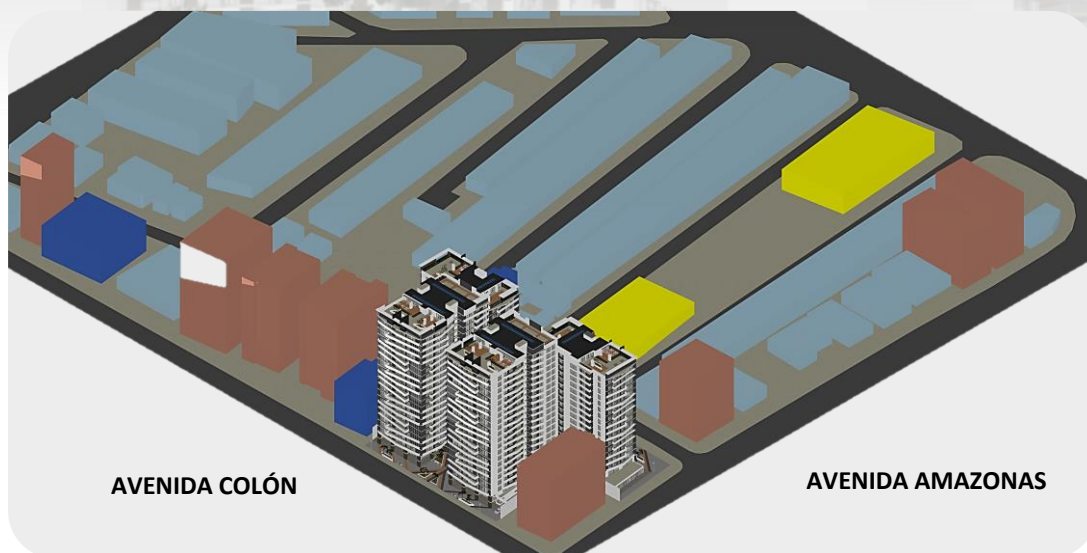
PERSPECTIVA POSTERIOR

CALLE SANTA MARÍA



PERSPECTIVA FRONTAL

AVENIDA COLÓN



**PERSPECTIVA PROYECTO
EMPLAZADO EN
SUBCIRCUITO NRO 1. DEL
BARRIO LA MARISCAL**

AVENIDA COLÓN

AVENIDA AMAZONAS

Programa Arquitectónico

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO GENERAL							
			ÁREA		CANTIDAD	TOTAL	
ÁREA PÚBLICA	ZONA RECREATIVA	Parqueaderos	12.5	m2	20	250.00	m2
		Áreas verdes	360	m2	1	360.00	m2
		Área de aeróbicos	50	m2	1	50.00	m2
		Juegos Infantiles	50	m2	1	50.00	m2
		Pergola de uso múltiple	20	m2	1	20.00	m2
		Baños	10	m2	4	40.00	m2
	ZONA COMERCIAL	Parqueaderos	12.5	m2	20	250.00	m2
		Guadianía	5	m2	1	5.00	m2
		Locales comerciales	25	m2	6	150.00	m2
		Plaza de uso múltiple	50	m2	1	50.00	m2
		Patio de comidas	100	m2	1	100.00	m2
		Baños	4	m2	10	40.00	m2
		Área de máquinas	5	m2	1	5.00	m2
		Zona de tratamiento de desechos	15	m2	1	15.00	m2
		Zona de desembarque	40	m2	1	40.00	m2

S E M I P Ú B L I C A	ZONA RESIDENCIAL	Parqueaderos	12.5	m2	120	1500.00	m2
		Ingreso Peatonal	30	m2	2	60.00	m2
		Recepción	20	m2	2	40.00	m2
		Baño	4	m2	2	8.00	m2
		Area Administrativa	50	m2	1	50.00	m2
		Areas Comunes	120	m2	2	240.00	m2
		Áreas Semi privadas	100	m2	2	200.00	m2
A R E A P R I V A D A	DEPARTAMENTO TIPO 1	Dormitorio Principal	12	m2	70	840.00	m2
		Dormitorio 2	10	m2	70	700.00	m2
		Dormitorio 3/ estudio	8	m2	70	560.00	m2
		Sala	15	m2	70	1050.00	m2
		Comedor	9	m2	70	630.00	m2
		Cocina	7	m2	70	490.00	m2
		Lavandería	3.5	m2	70	245.00	m2
		Baño Principal	4	m2	70	280.00	m2
		Baño Social	3	m2	70	210.00	m2
		Baño compartido	4	m2	70	280.00	m2
		Vestibulo	2.5	m2	70	175.00	m2
		Corredor	6	m2	70	420.00	m2
A R E A P R I V A D A	DEPARTAMENTO TIPO 2	Dormitorio Principal	15	m2	30	450.00	m2
		Sala	8	m2	30	240.00	m2
		Comedor	8	m2	30	240.00	m2
		Cocina	7	m2	30	210.00	m2
		Lavandería	3.5	m2	30	105.00	m2
		Baño Principal	4	m2	30	120.00	m2
		Baño Social	3	m2	30	90.00	m2
		Vestibulo	2.5	m2	30	75.00	m2
		Corredor	6	m2	30	180.00	m2
					TOTAL	11113.00	m2

Parqueaderos y bodegas

Torre A					
Departamento Tipo	Metros	Estacionamientos	Numero Dpts	Total	Visitas
1	120.00	2	19	38	3
2	89.00	1	19	19	2
3	99.00	1	19	19	2
4	99.00	1	19	19	2
5	55.00	1	19	19	3
6	55.00	1	19	0	
7	85.00	1	19	19	2
8	115.00	1	19	19	2
			152	152	16
OFICINAS		1 CADA 50M AU			
1	100.00	2	1	10	3
2	72.00	1	1		
3	60.00	1	1		
4	61.00	1	1		
5	85.00	1	1		
6	112.00	2	1		
			6	10	3
LOCALES					
1	55.00	1	VISITAS 4		
2	54.00	1			
3	55.00	1			
4	52.00	1			
5	41.00	1			
6	41.00	1			
7	41.00	1			
		7	4		

Torre B					
Departamento Tipo	Metros	Estacionamientos	Numero Dpts	Total	Visitas
1	120.00	2	19	38	3
2	89.00	1	19	19	2
3	99.00	1	19	19	2
4	99.00	1	19	19	2
5	55.00	1	19	19	3
6	55.00	1	19	0	
7	85.00	1	19	19	2
8	115.00	1	19	19	2
			152	152	16
OFICINAS		1 CADA 50M AU			
1	100.00	2	1	10	3
2	72.00	1	1		
3	60.00	1	1		
4	61.00	1	1		
5	85.00	1	1		
6	112.00	2	1		
			6	10	3
LOCALES					
13	62.00	1	VISITAS		
14	55.00	1	4		
15	67.00	1			
16	55.00	1			
17	55.00	1			
18	55.00	1			
		6	3		

Torre C					
Departamento Tipo	Metros	Estacionamientos	Numero Dpts	Total	Visitas
1	98.00	1	16	16	
2	55.00	1	16	16	
3	65.00	1	16	16	
4	94.00	1	16	16	
5	61.00	1	16	16	
6	58.00	1	16	16	
7	85.00	1	16	16	
			112	112	11
OFICINAS					
1	145.00	3	1	3	
2	146.00	3	1	3	
3	68.00	1	1	1	
4	70.00	1	1	1	
			4	8	2
LOCALES					
8	72.00	1	1		
9	40.00	1	1		
10	36.00	1	1		
11	85.00	1	1		
12	84.00	1	1		
		5			3

Torre D					
Departamento Tipo	Metros	Estacionamientos	Numero Dpts	Total	Visitas
1	98.00	1	16	16	
2	55.00	1	16	16	
3	65.00	1	16	16	
4	94.00	1	16	16	
5	61.00	1	16	16	
6	58.00	1	16	16	
7	85.00	1	16	16	
			112	112	11
OFICINAS					
1	145.00	3	1	3	
2	146.00	3	1	3	
3	68.00	1	1	1	
4	70.00	1	1	1	
			4	8	2
LOCALES					
16	72.00	1	1		
17	40.00	1	1		
18	36.00	1	1		
19	85.00	1	1		
20	55.00	1	1		
21	45.00	1	1		
22	55.00	1	1		
23	42.00	1	1		
		8			5

ESTACIONAMIENTOS	590
VISITAS	79
TOTAL ESTACIONAMIENTOS	669
DISCAPACITADOS	8
BODEGAS	548

Bibliografía:

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2014). Normativa proyectos urbanos arquitectónicos especiales.

Alexander, C. (1981). Modo Intemporal de Construir. En C. Alexander. Barcelona: Gustavo Gili, S.a.

Centro, Datos Municipio de Quito Administración. (2014). Centro, Datos Municipio de Quito Administración.

Centro, Datos Municipio de Quito Administración. (2014). Centro, Datos Municipio de Quito Administración. Quito: 2010 INEC.

Historia de la Mariscal 1840. (s.f.).

JACOBS. (1973). Muerte y vida de las grandes ciudades. MADRID: península.

Peterson, R. (11 de mayo de 20014). www.telegrafo.com.ec. Obtenido de www.telegrafo.com.ec/noticias/quito/item/la-mariscal-icono-de-la-modernidad-urbana-quiteña.html

Ponce, A. (2011). La Mariscal Historia de un Barrio Moderno en Quito en el siglo XX. Quito: SOHO Diseño.

Trujillo, G. (2009). Historia de la vivienda en el Ecuador. Quito, Ecuador: Ediciones La Tierra.

Campo Baeza, A. (2009) Pensar con las manos. Buenos Aires, Argentina: Nobuko.

Wikipedia 2015 La Mariscal. (s.f.).