

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Mercado y vivienda turística en La Primavera**

**Daniela Medina Pombo**

**Arquitectura**

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito  
para la obtención del título de  
Arquitecta

Quito, 25 de diciembre de 2023

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

## **HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

Mercado y vivienda turística en La Primavera

**Daniela Medina Pombo**

**Nombre del profesor, Título académico      Ana María Carrión, M.SC. Arq.**

Quito, 25 de diciembre de 2023

## © DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Daniela Medina Pombo

Código: 00200506

Cédula de identidad: 1719244723

Lugar y fecha: Quito, 25 de diciembre de 2023

## **ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN**

**Nota:** El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETHeses>.

## **UNPUBLISHED DOCUMENT**

**Note:** The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETHeses>.

## RESUMEN

¿Qué impacto tiene la producción y el consumo de alimentos en el desarrollo de las ciudades? ¿Qué relación existe entre la arquitectura y la producción de alimentos? ¿Qué implicaciones tiene la comida en las comunidades de la sociedad del siglo veintiuno? El siguiente proyecto tiene como objetivo responder a los cuestionamientos mencionados a partir del diseño de un mercado comunitario y vivienda temporal turística ubicado en La Primavera, Cumbayá, al oriente de la ciudad de Quito. El planteamiento conceptual y funcional del proyecto nace a partir de una reinterpretación del mercado tradicional, y el planteamiento de nueva tipología de vivienda que se adapte al estilo de vida de la época contemporánea. Conceptos como la cocina, la mesa, y los espacios de interacción social se volvieron puntos de partida para el desarrollo de un proyecto que proporciona a los usuarios un estilo de vida orientado a la sostenibilidad y a la interacción entre los miembros de la comunidad.

**Palabras clave:** Mercado, vivienda, mesa, comunidad, auto-sostenibilidad, La Primavera.

## ABSTRACT

What impact does food production and consumption have on the development of cities? Is there any relationship between architecture and food production? What implications does food have on communities in our twenty-first century society? The following project aims to respond to the aforementioned questions through the design of a community market and temporary tourist housing located in La Primavera, Cumbayá, east of the city of Quito. The conceptual and functional approach of the project is born from a reinterpretation of the traditional market, and the approach of a new typology of housing that adapts to the lifestyle of contemporary times. Concepts such as the kitchen, the table, and spaces for social interaction became starting points for the development of a project that provides users with a lifestyle oriented towards sustainability and interaction between members of the community.

**Key words:** Market, dwelling, table, community, self-sufficiency, La Primavera.

## TABLA DE CONTENIDO

Introducción .....	10
Desarrollo del Tema.....	11
1. Estudio del sitio.....	11
1.1. Historia.....	11
1.2. Transformaciones.....	13
2. Análisis urbano .....	13
2.1. Infraestructura vial .....	13
2.2. Topografía.....	14
2.3. Altura de edificaciones .....	15
2.4. Uso de suelo.....	16
2.5. Normativa .....	18
2.6. Equipamientos.....	19
3. Problemática y propuesta.....	21
4. Análisis de precedentes.....	25
4.1. Boxpark Croydon, precedente contextual.....	26
4.2. Mercado Roma, precedente programático .....	27
4.3. Mercado y sala cívica en Torrent, precedente estructural.....	29
5. Proyecto arquitectónico .....	32
5.1. Concepto de la mesa .....	32
5.2. Kitchenless house.....	33
5.3. Espacios zero .....	33
5.4. Modulación y mat building .....	34
5.5. Enfoque from farm to fork.....	35
5.6. Partido arquitectónico .....	35
5.7. Programa arquitectónico .....	39
5.8. Planimetría .....	39
Conclusiones .....	50
Referencias bibliográficas.....	51

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Diagramas de análisis infraestructura vial .....	14
Figura 2. Diagrama de estudio topográfico.....	15
Figura 3. Diagrama de identificación de alturas .....	16
Figura 4. Diagrama de identificación de usos de suelo .....	17
Figura 5. Diagrama de normativa de usos de suelo .....	18
Figura 6. Diagrama de usos de suelo de distinta tipología .....	19
Figura 7. Diagrama de identificación de equipamientos en la zona .....	20
Figura 8. Diagrama de identificación de la biomasa y espacios verdes.....	21
Figura 9. Diagrama de problemática vial.....	22
Figura 10. Diagrama de identificación de problemática con la normativa.....	23
Figura 11. Diagramas de propuesta comparativa.....	24
Figura 12. Diagramas de propuesta en base al equipamiento .....	24
Figura 13. Diagramas de propuesta en base al cambio de normativa.....	25
Figura 14. Diagrama de relación del proyecto con el contexto .....	27
Figura 15. Diagrama de circulación y relación con el programa.....	27
Figura 16. Diagrama de reinterpretación programática .....	29
Figura 17. Diagrama de relación interior-exterior .....	29
Figura 18. Diagrama de circulación y servicios.....	31
Figura 19. Diagrama de definición del programa .....	31
Figura 20. Diagrama de variación estructural en corte .....	32
Figura 21. Diagrama de partido .....	37
Figura 22. Diagrama de condiciones públicas y privadas.....	37
Figura 23. Diagrama de modulación.....	38
Figura 24. Diagrama de pauta organizadora .....	38
Figura 25. Diagrama de circulación vertical y horizontal en plantas .....	38
Figura 26. Implementación general .....	39
Figura 27. Planta baja .....	40
Figura 28. Primera planta alta.....	40
Figura 29. Segunda planta alta.....	40
Figura 30. Planta subsuelo 1 .....	41
Figura 31. Planta subsuelo 2 .....	41
Figura 32. Corte longitudinal.....	41
Figura 33. Corte transversal.....	42



Figura 34. Fachada norte.....	42
Figura 35. Fachada sur.....	42
Figura 36. Fachada este.....	43
Figura 37. Fachada oeste.....	43
Figura 38. Ampliación mercado .....	43
Figura 39. Elevación mercado 1 .....	44
Figura 40. Elevación mercado 2 .....	44
Figura 41. Elevación mercado 3 .....	45
Figura 42. Elevación mercado 4 .....	45
Figura 43. Corte por fachada mercado.....	46
Figura 44. Detalle constructivo.....	47
Figura 45. Vista exterior 1 .....	47
Figura 46. Vista exterior 2 .....	48
Figura 47. Vista exterior 3 .....	48
Figura 48. Vista exterior 4 .....	49

## INTRODUCCIÓN

El planteamiento de un mercado y vivienda temporal turística en La Primavera nace a partir de un análisis urbano, donde las transformaciones que ha vivido la zona en las últimas décadas, además del desarrollo vial y el crecimiento urbano hacia los valles que se evidencia hoy en día; permiten determinar que esta zona ya no se concibe como únicamente residencial. Existe una gran variedad de usos de suelo presentes, la normativa de uso y ocupación de suelo también se ha visto modificada en la última década, razón por la que existen edificaciones con distintas alturas dependiendo de la época en la que fueron construidas. Finalmente, la aparición de vías arteriales como la Ruta Viva, ha modificado drásticamente las condiciones de movilidad a través del barrio. Dichas transformaciones hacen que un mercado con vivienda temporal turística se convierta en una oportunidad para revitalizar el sector, organizar la producción y comercialización de alimentos, y brinde a la comunidad un espacio de interacción y socialización alrededor de la comida.

Otros aspectos para tomar en cuenta en el desarrollo de este proyecto es la necesidad de reinterpretar el mercado tradicional de Ecuador, convirtiéndolo en un espacio que se adapte a las necesidades de la población contemporánea. A su vez, fue necesario analizar el modus vivendi de las generaciones de la actualidad para comprender de qué manera se debe concebir la vivienda temporal turística. Esta se entiende como un espacio compuesto de suites, lofts y apartamentos, los cuales serían ocupados de manera temporal y no fija, como es el caso de turistas, viajeros, o incluso estudiantes. Era prioritario entender sus necesidades para ofrecer una experiencia más agradable y favorable para cada usuario del proyecto.

La propuesta se desarrolla en conjunto con el análisis de precedentes, el estudio e interpretación del programa para así lograr un proyecto basado en conceptos como la modulación, el mat building, la articulación espacial, y los espacios zero.

## DESARROLLO DEL TEMA

### 1. Estudio del sitio:

La zona analizada se encuentra ubicada en la parroquia de Cumbayá, ubicada en el nororiente del Distrito Metropolitano de Quito. El lugar se caracteriza por ser una zona rural con un clima templado, dado que se ubica en un valle. Es considerada una ciudad dormitorio, debido a que la mayoría de sus residentes trabajan y realizan sus actividades diarias en la zona urbana de Quito, específicamente en sus distintas centralidades.

El desarrollo acelerado observado en Cumbayá tiene una relación directa con el desarrollo urbano en el Distrito Metropolitano de Quito. Gran cantidad de personas han tomado la decisión de vivir en los valles con la finalidad de escapar del ruido y la congestión del área más urbana. Dichas decisiones han causado que el tipo de desarrollo inmobiliario de la zona sean urbanizaciones residenciales privadas, de toda escala. Sin embargo, existen hitos arquitectónicos en la zona como son la Universidad San Francisco de Quito, centros comerciales como el Paseo San Francisco o Scala Shopping, y equipamiento como el Hospital de los Valles.

La alta demanda de residencias en la zona ha causado un incremento en la plusvalía de los predios del lugar, convirtiéndolo en un atractivo para inversiones inmobiliarias y construcción en altura. A su vez, este fenómeno ha provocado un crecimiento desordenado y descontrolado, donde existe una intrusión en las zonas rurales por parte de los habitantes de las zonas con mayor desarrollo urbano (Galina, 2011).

#### 1.1. Historia

La parroquia de Cumbayá fue fundada en 1571, manteniendo su carácter de valle rural

periférico con condiciones totalmente diferentes a la ciudad de Quito durante siglos (Galina, 2011). Existía una única vía que conectaba Cumbayá con Quito, y no existía la necesidad de construir más, debido a que el flujo vehicular entre las dos zonas seguía siendo bajo. En aquella época el paisaje del lugar se conformaba por las quebradas que lo delimitan, potreros, comercios de pequeña escala y construcciones de bloque y adobe. Era considerada una zona productiva, donde el suelo se utilizaba para actividades agrícolas.

Es en la segunda mitad del siglo XIX cuando surgen señales de un potencial desarrollo hacia la zona de los valles. En las últimas tres décadas, a partir del gran crecimiento urbano percibido en Quito, surgió la iniciativa de comenzar a poblar los valles de la periferia. A partir de 1990, muchas familias de condiciones socioeconómicas de estrato medio o medio alto tomaron la decisión de vivir en zonas aledañas a la ciudad, a razón de la inconformidad frente al tráfico vehicular, la sobrepoblación y la falta de espacio verde presente en las centralidades de Quito (Galina, 2011). Dicha condición ha causado un crecimiento desmedido hacia los valles, ya que con el paso de los años la demanda de una vivienda en una zona suburbana ha incrementado considerablemente.

A raíz de este crecimiento, la zona también ha tenido un desarrollo exponencial en cuanto a presencia de equipamientos. Edificios de carácter educacional, recreacional o deportivo, como también equipamiento comercial y de servicios han surgido convirtiendo a Cumbayá en su propia centralidad. Otro hito histórico importante en el desarrollo de la zona fue el traslado del Aeropuerto Mariscal Sucre, anteriormente ubicado en el norte de la capital, hacia Tababela, zona rural alejada de la ciudad. Lamentablemente, dicho crecimiento no se produjo de modo ordenado y planificado, lo que ha causado que el tránsito vehicular sea igual de congestionado que ciertas vías en el Distrito Metropolitano, y que exista la necesidad del trazo de nuevas vías.

## **1.2. Transformaciones**

Dentro de las principales transformaciones morfológicas que ha vivido la zona estudiada se encuentran aquellas causadas por las modificaciones en el trazado vial. Con el crecimiento poblacional imprevisto y drástico que se ha experimentado, surgió la necesidad de construir una nueva vía la cual conecte a los valles con la ciudad de Quito, y a su vez, conecte el nuevo aeropuerto en Tababela con el resto de la ciudad. La construcción de la Ruta Viva en el año 2014 marca un antes y un después muy notorio en el crecimiento de la mancha urbana del valle. Este cambio fue especialmente más notorio en el barrio La Primavera, ya que fragmentó dicho territorio al cruzar por esta zona. Otro aspecto clave de la transformación que las vías han experimentado es el aumento de equipamientos de carácter comercial, de salud y de servicios en la vía Interoceánica, la cual previamente era de carácter arterial y vehicular, y que hoy en día es ocupada por negocios, restaurantes y centros médicos.

## **2. Análisis urbano:**

### **2.1. Infraestructura vial**

La estructura vial de La Primavera está claramente jerarquizada. Sin embargo, no existe una trama organizadora rígida. Las manzanas y los lotes establecieron su forma en función a la topografía y a las preexistencias viales en la zona. Dentro de las vías de carácter arterial, La Primavera es bordeada por la vía Interoceánica y la Ruta Viva, las cuales comunican el sector con el resto de los valles y con la ciudad de Quito. A su vez, los accesos principales al barrio están ubicados en estas vías. Otras vías de gran importancia vehicular son la calle Florencia y la avenida Siena. Como vía colectora, se podría mencionar a la calle Miguel Ángel, la cual cuenta con una gran variedad de equipamientos comerciales. Sin embargo, dicha calle no remata en ningún lugar en concreto, mas se divide en dos calles que desembocan en la Ruta Viva. Finalmente, existen vías locales de menor flujo que se unen a la red vial del barrio. Dichas

vías tienen una escala significativamente menor a las vías anteriormente mencionadas y se caracterizan por tener edificaciones de carácter residencial como tipología predominante.

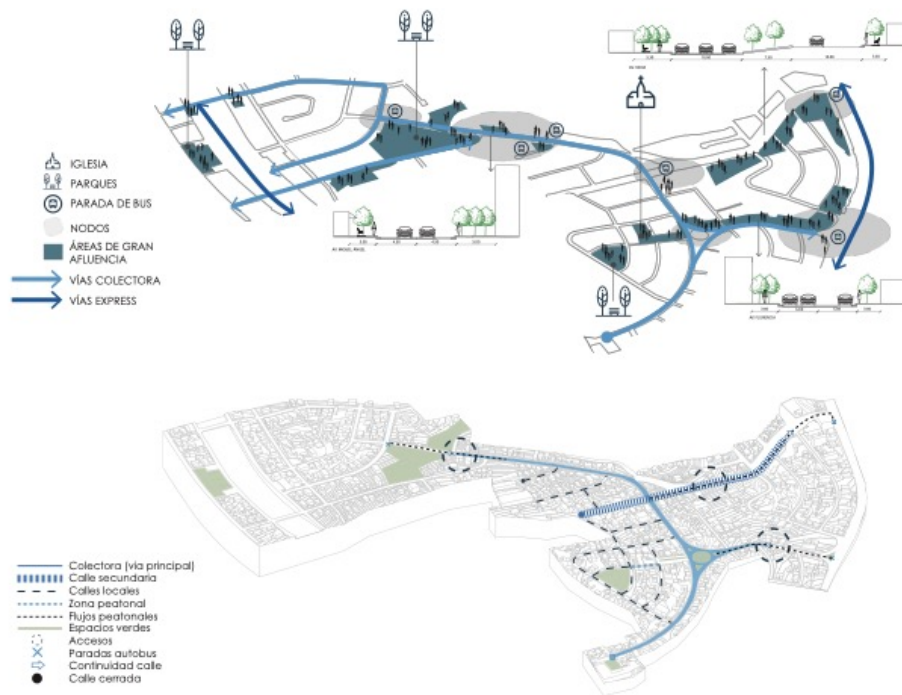


Figura 1. Diagramas de análisis infraestructura vial. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

## 2.2. Topografía

Las condiciones topográficas en La Primavera se ven determinadas por distintos factores. El primero son las quebradas que simultáneamente son los bordes del barrio. La Primavera se ve delimitada por la quebrada Auqui huasi al norte, la quebrada Río San Pedro al este, la quebrada Jaticu al oeste y la quebrada El Auqui al sur (Gobierno Autónomo Descentralizado de Cumbayá, 2020).

Se caracteriza por ser una zona de pendiente irregular, donde la mayoría de los predios posee una topografía con pendiente pronunciada, condición que también ha influenciado en el trazado y la pendiente de las vías.

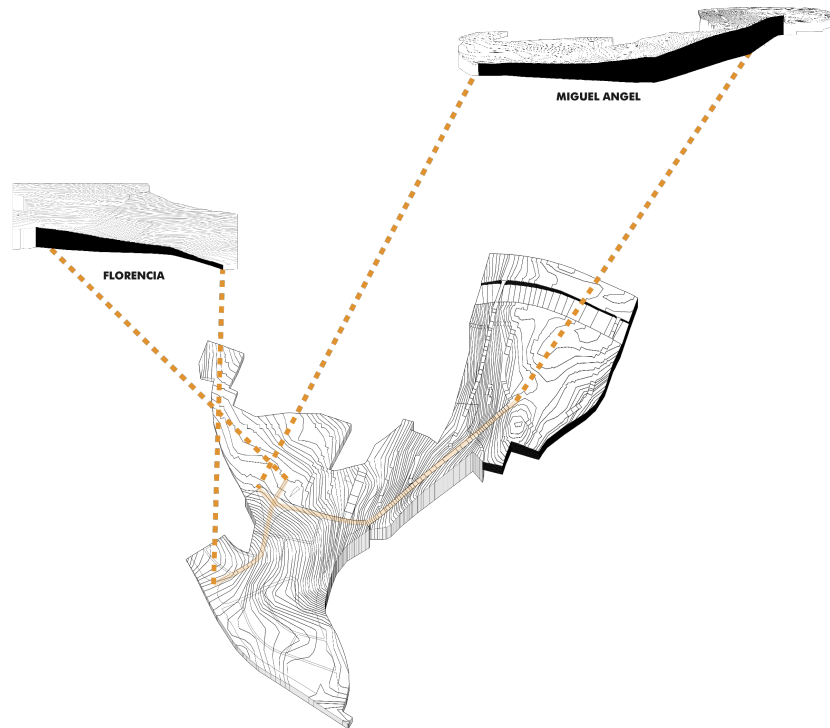


Figura 2. Diagrama de estudio topográfico. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

### 2.3. Altura de edificaciones

Inicialmente, La Primavera fue imaginada como una zona de edificaciones de poca altura, es decir, que por su mayoría mantengan un máximo de 2 pisos en altura. Sin embargo, a partir del incremento en plusvalía de la zona y como una estrategia de compensación a los lotes adyacentes a la Ruta Viva, se les otorgó la posibilidad de construir hasta 6 pisos en altura a los propietarios de ciertos predios. Dicha situación trajo como consecuencia una modificación en el perfil urbano de La Primavera, donde cada vez existe una mayor irregularidad entre las

alturas de las edificaciones construidas hace varias décadas con las construidas recientemente. Esta irregularidad además de producir un incremento en la población de La Primavera también genera una diferenciación de condiciones visuales agradables entre los habitantes.

### ALTURA DEL SUELO



Figura 3. Diagrama de identificación de alturas. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

### 2.4. Uso de suelo

El uso de suelo sigue siendo de manera predominante residencial con un menor número de edificios que son equipamiento o son de uso mixto. Dentro de la categoría de uso de suelo residencial, la mayoría de los predios están definidos como lotes de vivienda unifamiliar. Existen algunos lotes cuyo uso de suelo ya está identificado como residencial multifamiliar. De manera más específica, los tipos de uso de suelo en el área son: Residencial Urbano 1, 1A,



1N, 2. Otros usos de suelo presentes en la zona son Múltiple, Equipamiento y existen ciertas alternaciones.



Figura 4. Diagrama de identificación de usos de suelo. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

La proporción mayor de predios con uso de suelo Residencial Urbano surge que el barrio fue conceptualizado como una zona de predominancia residencial y no una zona comercial.

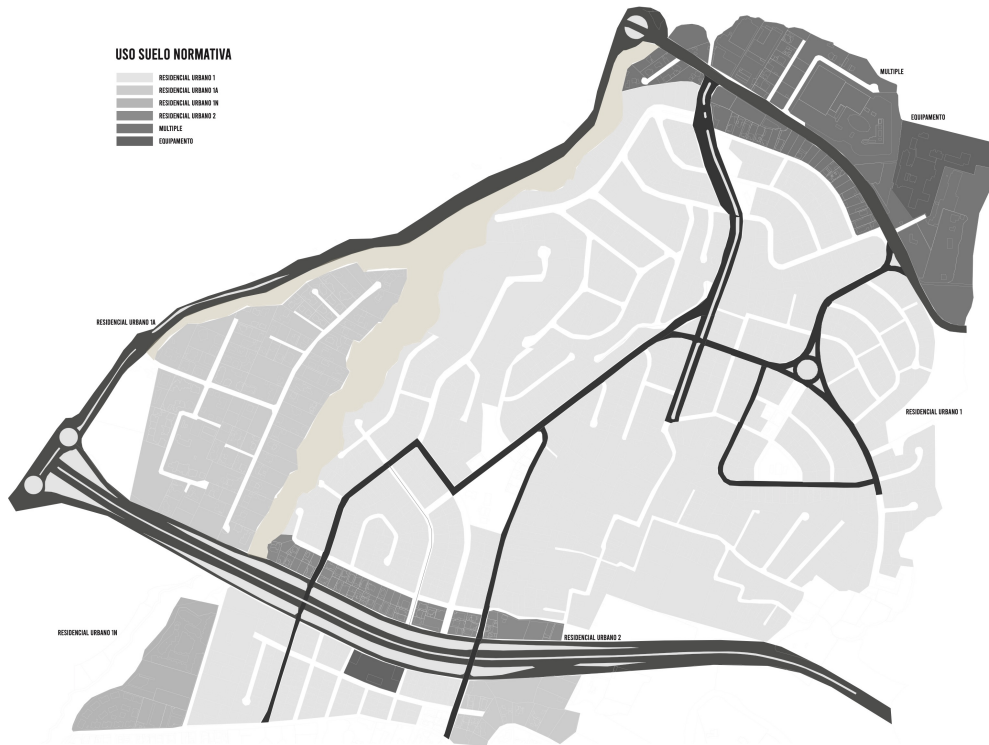


Figura 5. Diagrama de normativa de usos de suelo. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

## 2.5. Normativa

A pesar de la intención de mantener a La Primavera como un sector únicamente residencial, han existido algunos cambios a la normativa de uso de suelo en ciertos puntos estratégicos de la zona. Por ejemplo, los predios que se encuentran alrededor de vías arteriales como la Ruta Viva o la vía Interoceánica han sido establecidos con un uso de suelo múltiple. De esta manera, existe un espacio entre la vía arterial y la vivienda que es destinado a comercios. Sin embargo, si bien el cambio de la normativa ha permitido el desarrollo de comercios y de equipamiento para la zona, también ha causado que exista una desregularización del uso de los retiros frontal y laterales en los predios.

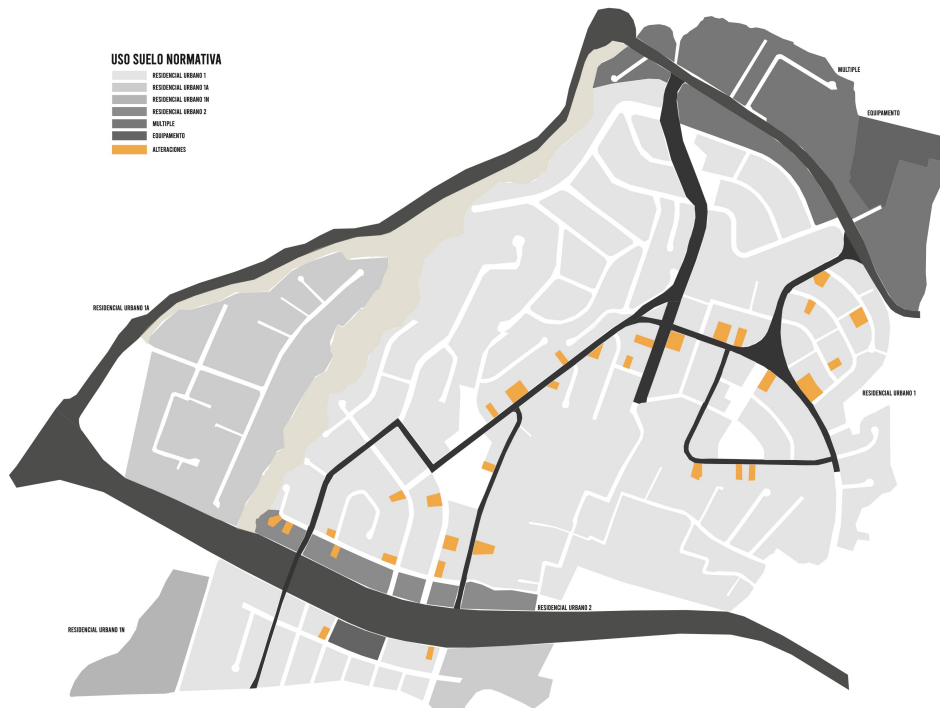


Figura 6. Diagrama de usos de suelo de distinta tipología. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

## 2.6. Equipamientos

La Primavera cuenta con una gran variedad de equipamientos de distinto tipo. Predominan los comercios de alimentos, los restaurantes, micro mercados y panaderías. A su vez, existe abundante equipamiento de salud y estética. Por otra parte, los locales comerciales también forman un alto porcentaje del equipamiento presente. Otra condición de interés es que existe una gran cantidad de pequeños hostales, o propiedades etiquetadas como “homestay” o Airbnb’s. Es evidente que el equipamiento se ubica en torno a vías arteriales como la vía Interoceánica y como la calle Florencia, vía más utilizada para ingresar al barrio. Por otra parte, existen ciertos comercios que se encuentran dispersos en la zona, lo cual sugiere que sería recomendable agrupar dichos equipamientos esparcidos para evitar romper con la uniformidad de las zonas exclusivamente residenciales. Es importante recalcar que, si bien existe una necesidad de dichos equipamientos, estos causan una ruptura en ciertas condiciones de la

normativa de los predios, como retiros, ocupación en planta baja, entre otros. Por otro lado, la presencia de comercios demanda de espacio para parqueaderos, situación que, por la inexistencia de estos, obliga a los usuarios a estacionarse en la vereda o en la vía, situación que se evidencia en la Av. Miguel Ángel.



Figura 7. Diagrama de identificación de equipamientos en la zona. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

Dentro del equipamiento de área verde se encuentran tres parques principales. El primero ubicado en la avenida Siena, el cual es un parque con cerramiento pensado en las mascotas de los habitantes. El otro parque se ubica en la Av. Miguel Ángel, cuenta con infraestructura deportiva y a su vez tiene gran presencia de flora endémica. Los principales tipos de árboles que crecen en la zona son algarrobos, arrayanes y guabos. El tercer parque se ubica al sur de la ruta viva. Existen vestigios de pequeñas quebradas y parques lineales

esparcidos por toda la urbanización, los cuales hoy en día forman parte de los conjuntos cerrados o de los jardines de las viviendas.



Figura 8. Diagrama de identificación de la biomasa y espacios verdes. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

### 3. Problemática y propuesta:

A partir del análisis urbano y el estudio del sitio, se pudieron identificar las principales problemáticas presentes en la zona, que fomentan un crecimiento desordenado y el rompimiento de las condiciones que comprenden la esencia y el concepto del barrio. A su vez, las problemáticas a presentar son aquellas que, si siguen existiendo o incrementarían, potenciarían el deterioro y el detrimento de La Primavera. Primeramente, las irregularidades en el uso de suelo presentan una amenaza para una zona de carácter residencial. Si bien se debe contar con equipamientos que abastezcan a los pobladores, estos deben estar agrupados de

manera estratégica en función de los flujos vehiculares y no estar esparcidos en vías conceptualizadas para tener vivienda situada alrededor de ellas. Además, el incumplimiento de la normativa del uso de retiros y del crecimiento en altura no permite un desarrollo agradable ni ordenado. Otro aspecto que contribuye al deterioro de la zona es la ausencia de equipamientos urbanos para el peatón, así como espacios públicos de interacción social, causando así que los habitantes no se apropien del espacio urbano y no tengan un sentido de pertenencia al barrio.

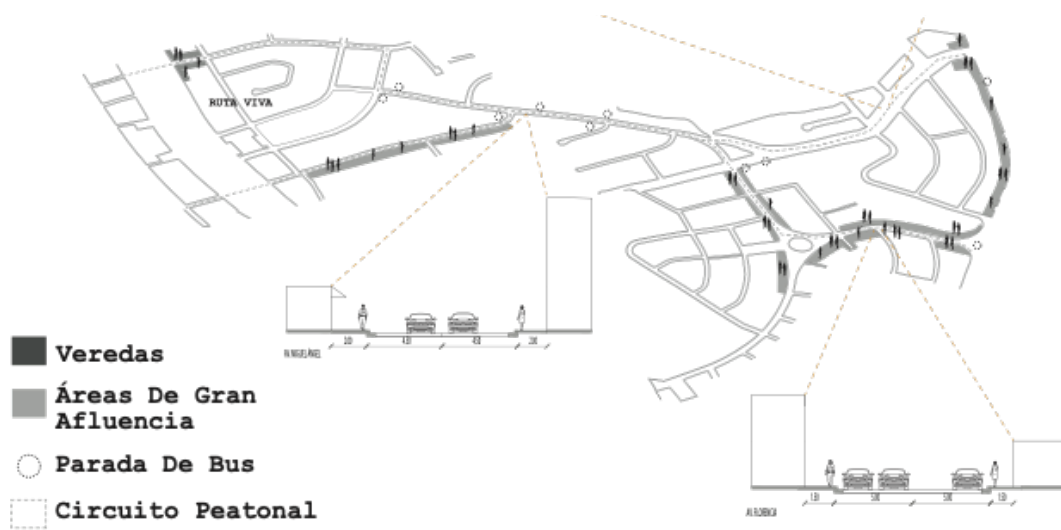


Figura 9. Diagrama de problemática vial. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

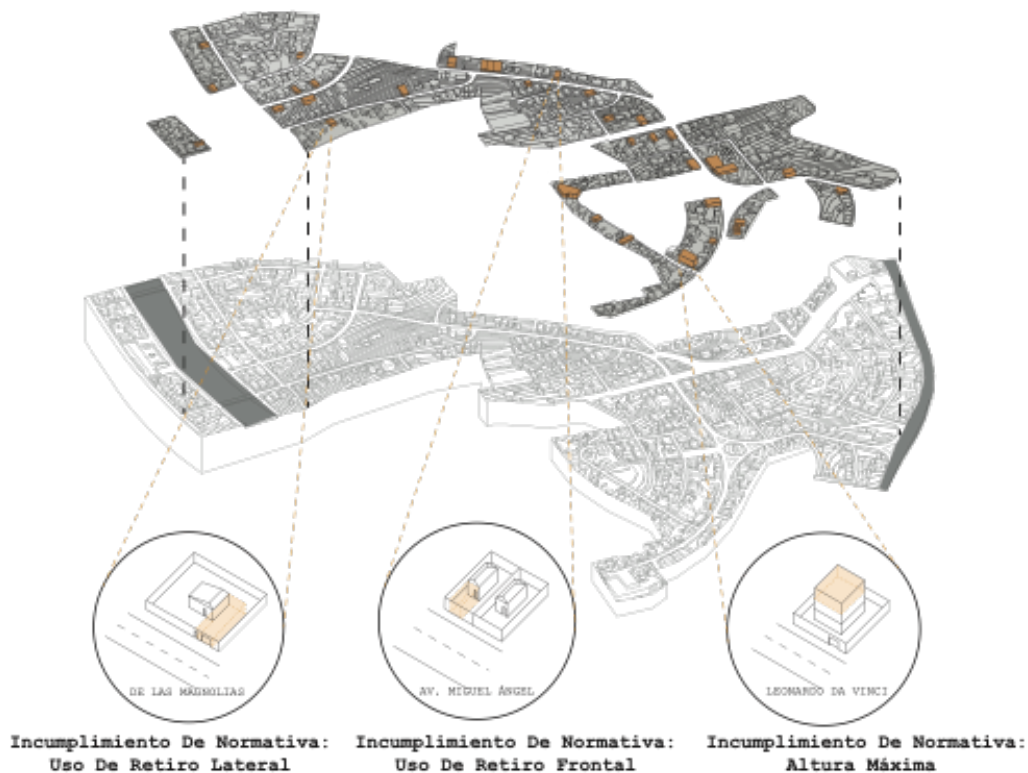


Figura 10. Diagrama de identificación de problemática con la normativa. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

Por lo tanto, tomando en cuenta las observaciones del análisis y las conclusiones sobre la problemática existente en La Primavera, se realiza una propuesta de intervención territorial, la cual, a partir de modificaciones que no impliquen plazos de tiempo extensivos ni altos presupuestos, pueden asegurar una mejora en el desarrollo urbano del barrio y en la calidad de vida de sus usuarios. Dichas mejoras se plantean en un cambio en el uso de suelo donde se propone que los predios de la Av. Miguel Ángel y Florencia tengan un uso múltiple dada su condición de vía comercial, mientras que los otros predios mantendrían su uso de suelo Residencial Urbano. Por otro lado, se modificaría la normativa de ocupación de retiro para tener una vivienda continua con retiro frontal en toda la vía comercial, donde la planta baja tendría carácter comercial mientras que las plantas superiores tendrían uso residencial. Otra propuesta a considerar es la preservación de las zonas verdes del barrio. De esta manera, se

lograría una mejora en las condiciones actuales de La Primavera como también se lograría prevenir un deterioro futuro de la zona.

**PROPUESTA COMPARATIVA**

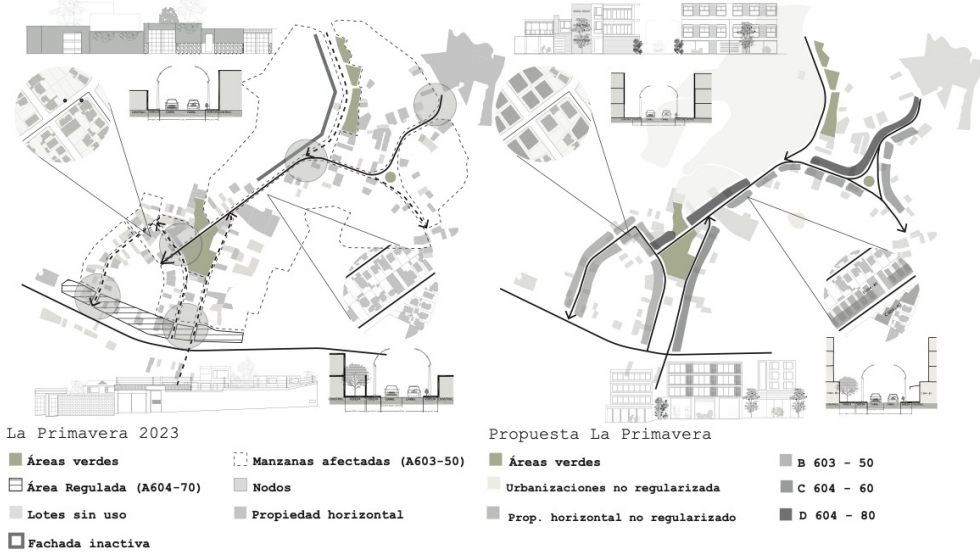


Figura 11. Diagramas de propuesta comparativa. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

**PROPUESTA EN BASE A EQUIPAMIENTO**

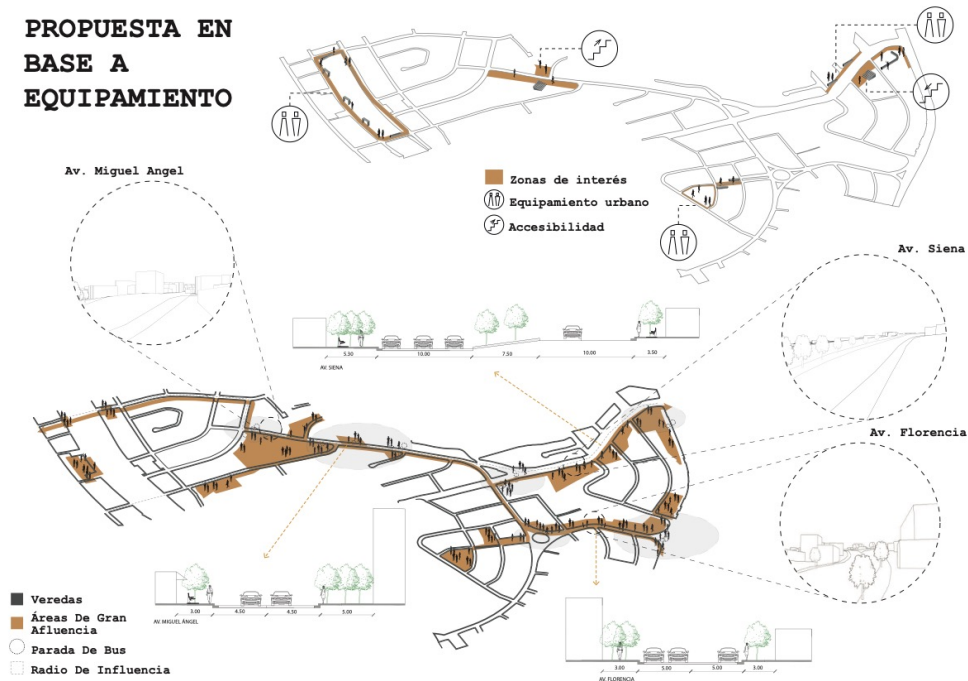




Figura 12. Diagramas de propuesta en base al equipamiento. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

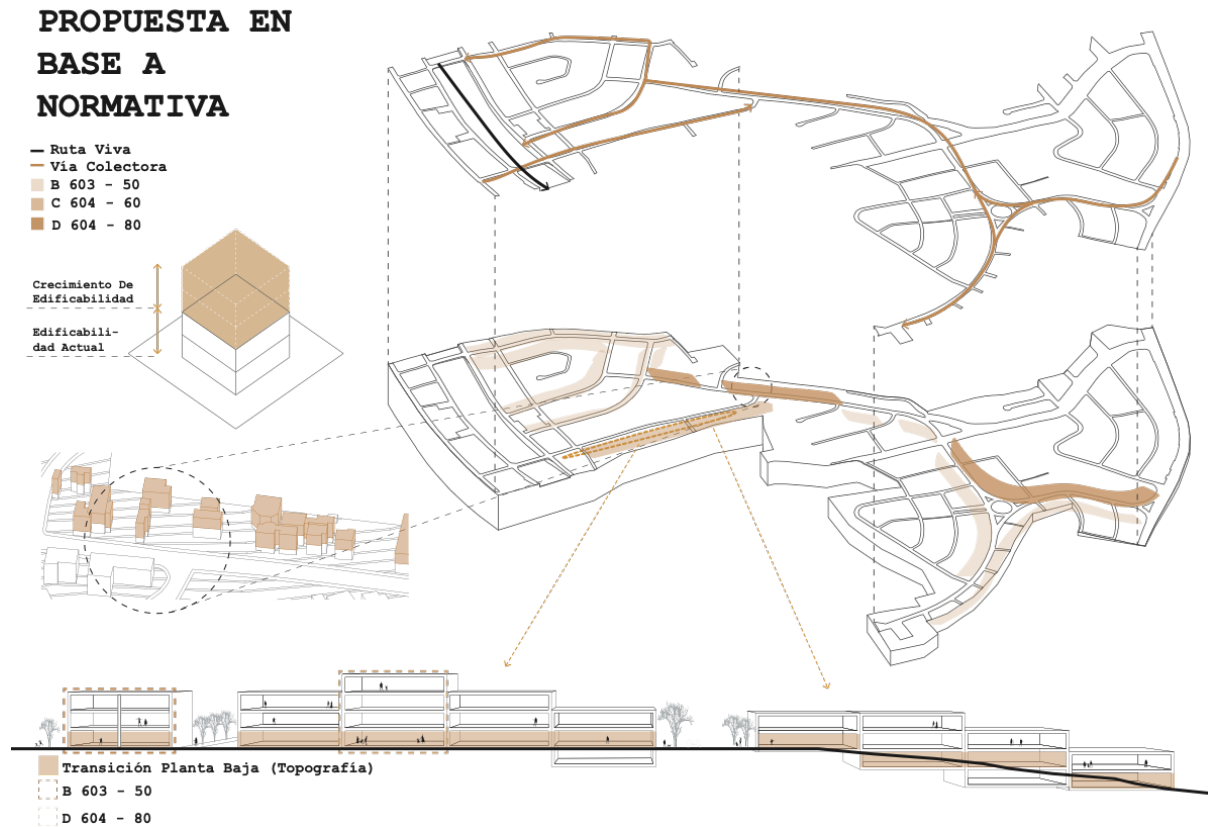


Figura 13. Diagramas de propuesta en base al cambio de normativa. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

#### 4. Análisis de precedentes:

Con la finalidad de obtener un mayor conocimiento sobre la arquitectura de los mercados a nivel mundial, se procedió a realizar un estudio y análisis de distintos referentes arquitectónicos dentro de la tipología del mercado. El estudio de precedentes nos permite comprender aspectos funcionales y técnicos de un edificio, pero también es una oportunidad de observar cuestiones de la conceptualización y las ideas detrás de un objeto arquitectónico. Ya que el proyecto demandaba un profundo entendimiento de todos los factores relacionados con el diseño de un mercado, se identificaron tres precedentes los cuales serían clasificados en

base al aspecto de mayor relevancia en cada proyecto. De esta manera, se eligió un precedente que permita un análisis estructural, una reinterpretación del programa, y un entendimiento de la relación con el contexto circundante.

#### **4.1. Boxpark Croydon, precedente contextual**

Boxpark Croydon es un mercado ubicado en Croydon, Reino Unido, el cual fue diseñado por la firma de arquitectos inglesa BDP en 2016. El proyecto fue elegido como precedente contextual debido a que la variable que rige las decisiones de los arquitectos en el diseño es la relación del proyecto con su contexto circundante. Sus aspectos programáticos y funcionales están pensadas con la finalidad de acentuar la relación del proyecto con su entorno.

Boxpark Croydon cuenta con 96 contenedores que componen la forma del mercado, y una plaza contemporánea central entendida como un espacio social donde los usuarios pueden sentarse y disfrutar de los alimentos que el mercado tiene que ofrecer (ArchDaily, 2016). Esta condición de repetición de los contenedores permite comprender cómo la forma se ve influenciada por la modulación de un objeto o de una estructura, en este caso los contenedores. Dicha modulación permite que la forma se genera de manera orgánica y, aunque en el exterior se lo perciba como un edificio de cualidades formales simples, el interior goza de una complejidad interesante.

Como se menciona anteriormente, existe la intención de vincular notoriamente al proyecto con su contexto. Esta necesidad proviene de la ubicación del mercado, que se encuentra entre dos vías de gran importancia vehicular, como también cerca de paradas de autobús y metro, lo cual lo vuelven un espacio de transición para los peatones. Es importante mencionar que el proyecto cuenta con dos ingresos peatonales a distintos niveles, los cuales se conectan directamente a través de un escalonamiento del proyecto en el terreno. Este gesto

permite acentuar la conexión entre el proyecto y una de las vías más transitadas. Existe una condición de permeabilidad que hace a este mercado único y un referente a ser considerado.

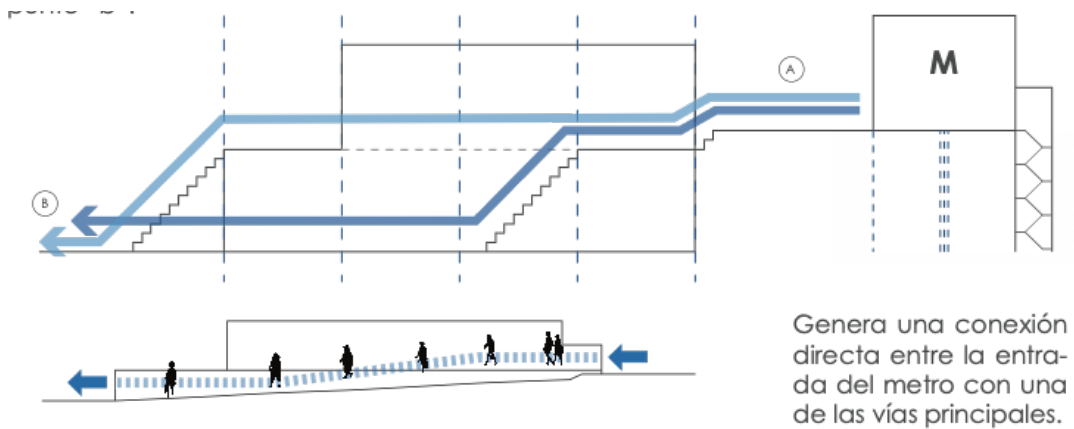


Figura 14. Diagrama de relación del proyecto con el contexto. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

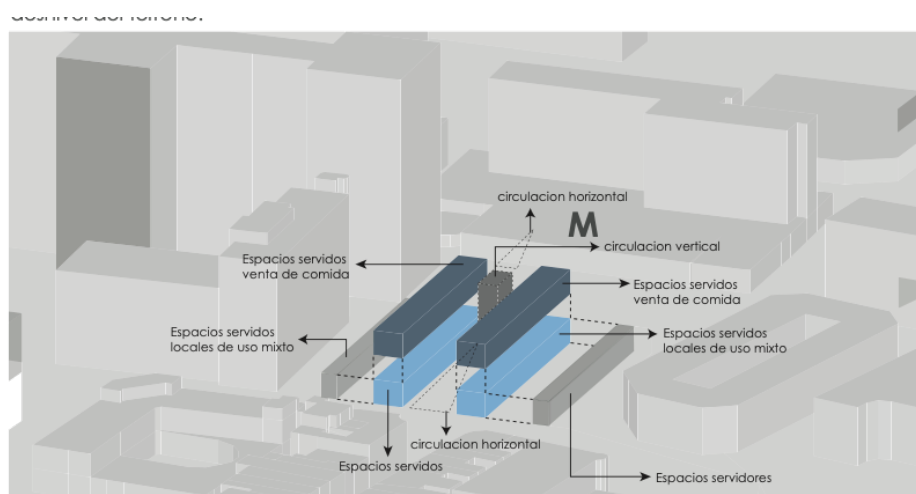


Figura 15. Diagrama de circulación y relación con el programa. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

## 4.2. Mercado Roma, precedente programático

El Mercado Roma se emplaza en la colonia Roma, en Ciudad de México. Fue diseñado por Rojkind Arquitectos en el año 2013 y tiene una superficie de 1750 m<sup>2</sup> (ArchDaily, 2015).

La idea generadora del proyecto nace a partir de la intención de revitalizar la riqueza de la gastronomía y la cultura mexicana por medio de la reinterpretación del programa y de las características de un mercado tradicional. Mercado Roma refleja dichas intenciones con suma claridad, comenzando por la reinterpretación de la trama reticular presente en un mercado típico en Latinoamérica.

Posteriormente procede a ubicar a cada elemento programático en una planta distinta, formando así una secuencia vertical de espacios y encuentros en los que se fomenta la interacción social. La secuencia espacial comienza con la planta baja, donde se ubican los locales y stands comerciales. Las siguientes plantas son los restaurantes de comida tradicional mexicana y el remate de la secuencia espacial es la terraza y el bar en el techo. Esta estrategia permite el desarrollo de espacios de conexión e interacción humana, es decir, catalizadores sociales en torno a la historia y la rica tradición de la cultura mexicana (ArchDaily, 2015).

Por otra parte, los arquitectos también reinterpretan el concepto de producción local en el mercado al implementar un huerto vertical que se convierte en un espacio de cultivo y cosecha, como también de comercio de productos frescos y orgánicos.

Otro aspecto de gran interés es la diversidad de módulos de los stands y locales comerciales en planta baja. Los arquitectos realizan una composición tridimensional que se ve guiada por la circulación y la reinterpretación de la retícula tradicional y que le da su forma a cada uno de los locales distribuidos en planta.

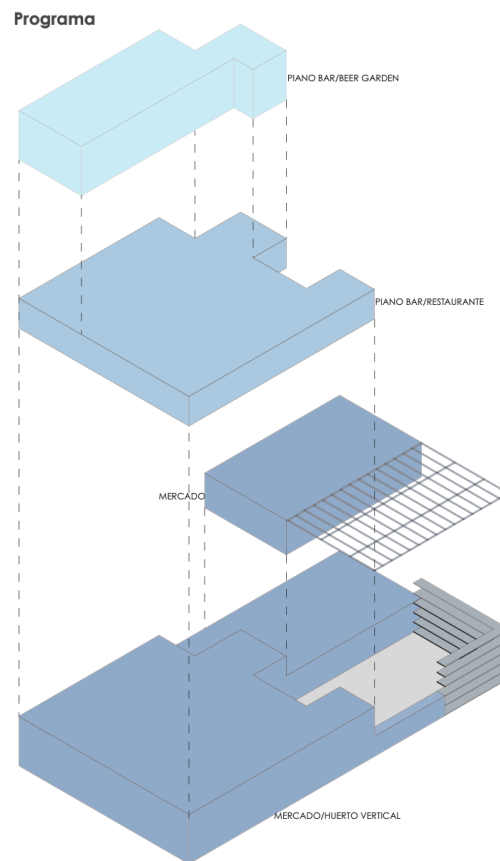


Figura 16. Diagrama de reinterpretación programática. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

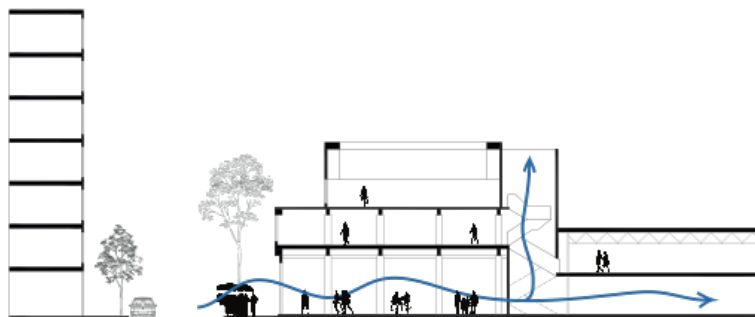


Figura 17. Diagrama de relación interior-exterior. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

#### 4.3. Mercado y sala cívica en Torrent, precedente estructural

El Mercado y sala cívica se ubica en la plaza central de la ciudad de Torrent, a pocos kilómetros de Valencia, España. El proyecto fue diseñado por el arquitecto español Guillermo Vázquez Consuegra, cuenta con 6700 m<sup>2</sup> de construcción y fue completado en 2015 (ArchDaily, 2015). Existen dos factores que hacen de este proyecto una obra de gran interés y relevancia para el estudio del funcionamiento de un mercado. En primer lugar, es clave entender cómo todas las decisiones proyectuales se toman en función a las condiciones estructurales del proyecto. Por ejemplo, para conservar una fachada continua, respetando que el edificio se encuentra en el casco histórico de Torrent, se utilizan muros portantes que se alinean con la línea de fábrica. Por otro lado, los espacios que se abren a la plaza central y el ingreso del proyecto cuentan con una estructura ligera de columnas y una fachada vidriada, lo cual le otorga permeabilidad y transparencia, y por consiguiente la fachada invita al usuario a entrar al proyecto. Además, es importante observar cómo la estructura se aligera conforme va avanzando en las plantas superiores, tanto que la estructura de la planta más alta es metálica. Esto permite que se la perciba como un espacio más esbelto y ligero.

Otro aspecto interesante es la manera en que el edificio se adapta a las necesidades del siglo XXI. Un mercado contemporáneo no necesariamente debe ser igual a los mercados antiguos, ya que también se debe pensar en las necesidades de las nuevas generaciones. De esta manera, Vázquez Consuegra propone un edificio de carácter híbrido, donde el programa del mercado coexista con un programa que vincule a la comunidad (ArchDaily, 2015). En este caso se trata de una sala cívica, donde los habitantes pueden reunirse y realizar eventos, lo cual convierte a este mercado en un espacio para la comunidad, no solamente comercial, sino también social.

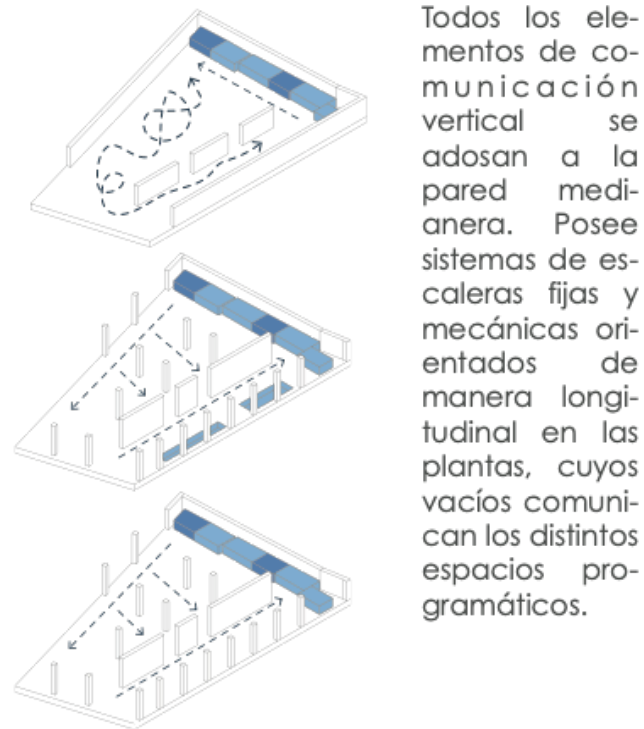


Figura 18. Diagrama de circulación y servicios. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

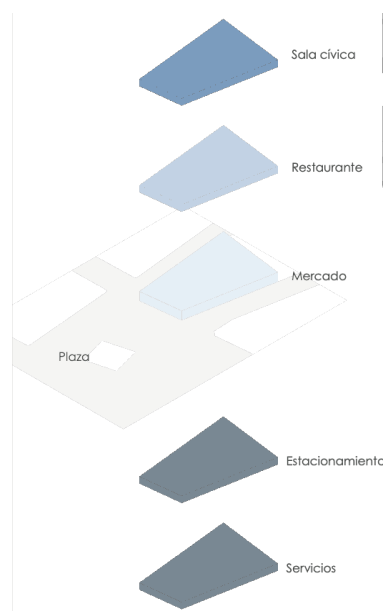


Figura 19. Diagrama de definición del programa. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

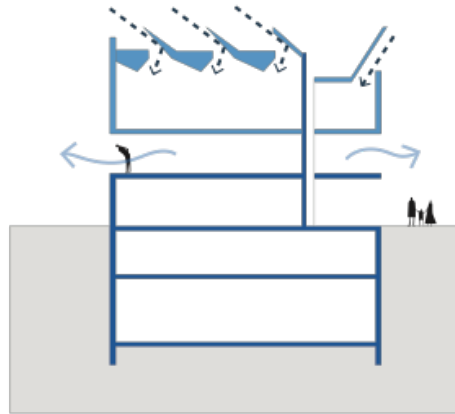


Figura 20. Diagrama de variación estructural en corte. Elaborado por el grupo de alumnos de Taller Avanzado.

## 5. Proyecto arquitectónico

Partiendo del estudio del sitio, análisis urbano, y análisis de precedentes, se procedió al desarrollo del proyecto arquitectónico, comenzando por la investigación de múltiples temas que surgieron como aspectos de gran relevancia para el desarrollo de un mercado con vivienda temporal turística en La Primavera.

### 5.1. Concepto de la mesa

La idea de la jerarquización de espacios donde la mesa es protagonista surge del estudio del Serpentine Pavilion de 2023 en Londres, Inglaterra. La diseñadora Lina Ghotmeh, planteó un espacio de comida y convergencia social basado en las tradiciones de su cultura mediterránea, donde la mesa es un espacio de intercambio de ideas, discusiones, expresión de recuerdos y sueños (Florian, 2023). Ghotmeh interpreta la comida como un ritual, un espacio holístico el cual beneficia al ser humano físicamente pero intelectual y emocionalmente también. Para Ghotmeh, es clave destacar que la comida es un espacio sagrado, que permite que las personas generen vínculos importantes y duraderos. Es un espacio de intercambio cultural que no se debe perder y que debe ser fomentado por las nuevas generaciones.



## **5.2. Kitchenless house**

Dentro de la investigación de tipologías de vivienda del siglo XXI, la propuesta de la arquitecta Anna Puigjaner se destaca al proporcionar una idea que se compagina de manera única con un programa de vivienda temporal y uno de un mercado. Conocido como Kitchenless, el proyecto elaborado en 2016 sugiere una tipología de vivienda que fomenta el co-habitar, la vinculación comunitaria y la sostenibilidad con una simple decisión: extraer la cocina de las unidades de vivienda (Baldwin, 2022). Dicho espacio se entiende como un lugar comunal en las plantas de un edificio, donde la cocina y la mesa se convierten en actividades que crean lazos y unión entre los habitantes de una comunidad.

La decisión de eliminar la cocina de la vivienda es sumamente coherente dado el estilo de vida de las nuevas generaciones. El ritmo tan ajetreado y excesivamente productivo que lleva nuestra sociedad nos ha llevado a recurrir a comida preparada, servicios de envío a domicilio o simplemente salir a comer en un restaurante para poder alimentarnos. En las grandes metrópolis, las personas no tienen la disponibilidad de tiempo para cocinar en casa debido a sus obligaciones laborales o estudiantiles. Esta condición tan evidente representa la oportunidad perfecta para prescindir de una cocina en cada unidad de vivienda.

## **5.3. Espacios zero**

Con la intención de generar espacios que articulen los componentes programáticos de mercado y vivienda, mercado y espacio público, y vivienda y espacio comunal; se profundizó el estudio de los espacios vacíos y sin programa en la arquitectura. Como consecuencia, se estudiaron los “espacios zero”, un concepto formulado por Bernardo Ynzenga. Los espacios zero se entienden como aquellos lugares cubiertos o abiertos sin un programa definido, que sin embargo representan un lugar de encuentro, de formar relaciones entre individuos, y donde sucede la experiencia humana en el objeto arquitectónico (Ynzenga, 2014). Los espacios zero

se conciben como aquellos que no tienen una función específica, pero resultan indispensables para las experiencias no tangibles que el ser humano puede tener en un edificio. Por ejemplo, la plaza central se puede entender como un espacio zero. Esta, sin contar con un programa ni mobiliario ha sido el escenario de infinitas historias vividas por una comunidad. Es en aquel espacio zero que los individuos le dan función de la manera más personal. A su vez, existe una cualidad de los vacíos que resulta intrigante para el usuario, y tratarlos como espacios residuales resulta en desaprovechar lo que podría ser un momento de unión e interacción entre los usuarios.

#### **5.4. Modulación y mat building**

Como intención de que la modulación sea una condición que vincule y permita que exista una relación armoniosa entre el mercado y la vivienda, se exploraron conceptos como el mat building. Mat building es un concepto aplicado para el diseño arquitectónico de edificios después de la Segunda Guerra Mundial, donde no existía una amplia ventana de tiempo ni recursos económicos para construir vivienda. Dicho concepto fue abordado por arquitectos del Team 10, en especial los arquitectos Alison y Peter Smithson (Domingo Calabuig et al., 2013). Los mismos fomentaban el diseño con la estrategia de desvincular el programa de la forma, y basarse en tres principios compositivos que luego llegarían a determinar las cualidades del mat building: la métrica, el programa y el lugar. En el mat building, los espacios de alta densidad se distribuyen a partir de la definición de una retícula modular que organizará todos los espacios (Domingo Calabuig et al., 2013). Cualquier variación se produce tomando las líneas rectoras del módulo.

El segundo principio, el programa, se desmantela y se enfatiza en la circulación y eliminando jerarquías formales. Es decir, el programa se fragmenta en base a la trama modular

y se enfatizan las relaciones espaciales a través de principios de estructuralismo. El arquitecto organiza el programa en base a la organización de los módulos previamente establecidos.

El tercer principio es el lugar, el cual no puede desvincularse del edificio o de las condiciones de modulación. En otras palabras, las decisiones de la modulación presentes en el mat building deben ser acorde al contexto o al lugar y no únicamente una decisión fortuita. Por ejemplo, se puede basar las líneas rectoras en función a ejes viales, o algún hito arquitectónico presente en el contexto. Otra estrategia es desarrollar una trama con nodos los cuales respondan a la topografía, o a la intersección entre ejes de edificios aledaños (Domingo Calabuig et al., 2013). Existen múltiples posibilidades para vincular la trama modulada con su lugar de emplazamiento.

### **5.5. Enfoque from farm to fork**

El enfoque “from farm to fork” es un concepto que nace con la intención de fomentar el consumo y la producción local de alimentos, ya que dichas prácticas traen consigo una serie de beneficios para la comunidad. Por ejemplo, se consume alimentos más frescos y orgánicos que los que son importados y a su vez se conoce su procedencia. También existen beneficios ambientales, ya que se puede prescindir de los servicios de transporte vehicular, los cuales contribuyen a la contaminación ambiental (Ghisleni, 2023). Otra ventaja importante es que, al producir alimentos localmente, las comunidades pueden tomar la iniciativa de comercializar sus productos a otras comunidades, generando así una fuente de ingresos.

### **5.6. Partido arquitectónico**

Posteriormente, tomando en cuenta la investigación previa, se plantea un mercado con vivienda temporal en el cual se manifiesten las intenciones previamente mencionadas. La propuesta arquitectónica se desarrolla a partir del objetivo de implementar un mercado en el cual, se entienda a la comida no solo desde el punto de vista de la producción y

comercialización de alimentos, sino desde la importancia social que tiene el momento de alimentarse, en específico, en la mesa. Se busca entender cómo la mesa se ha convertido en un espacio de comunicación, intercambio de ideas y socialización que va más allá del acto de alimentarse.

Es así como se jerarquiza esta condición de la vinculación comunitaria en la mesa, donde es natural preguntarse, ¿cómo se podría complementar un mercado con dicho carácter? La vivienda temporal turística presenta una gran oportunidad de programa complementario. En primer lugar, debido a que, al ser una vivienda de corta estancia, y el estilo de vida de los adultos de la época contemporánea no demanda de un espacio para cocinar o comer dentro de cada vivienda, resulta idóneo el ubicar vivienda sin cocina junto a un mercado que ofrece todas las amenidades alimenticias necesarias. Además de proporcionar espacios de cultivo y comercialización de alimentos, ofrece espacios de socialización y vinculación comunitaria alrededor de la mesa. De la misma manera, se plantea que existan espacios de cocina exteriores, definiéndolas como “espacios zero”, tanto en las plantas de la vivienda como en los huertos desarrollados en los terrenos vacíos, con el fin de crear experiencias sociales y culinarias vinculando al ser humano con su comunidad y con su entorno natural.

De esta manera, el partido arquitectónico toma forma, estableciendo una zona clara para el mercado, más relacionada con el espacio de parque y plaza pública, mientras que la vivienda se ubica en un frente más privado del terreno, donde se puede aprovechar la pendiente para generar un aterramiento entre los niveles de vivienda. Como elemento articulador, surge la idea de unas plantas versátiles, donde la idea de la mesa como especie de catalizador social cobra vida. Dichas plantas articulan la vivienda y el mercado no solamente de manera espacial, sino programática, ya que albergan espacios de mesa no solamente en restaurantes, sino también en espacios de coworking, terrazas y un rooftop bar como remate del proyecto en la

última planta. El espacio público se define en 3 partes, la plaza de ingreso, el parque y los huertos que continúan hacia los lotes baldíos. Es así como el nuevo mercado comienza a desarrollarse y plantea un enfoque distinto a los mercados tradicionales.

Se busca que existan relaciones espaciales entre el mercado y la vivienda, mientras se mantiene la privacidad de los dos. De esta manera, los espacios de las plantas versátiles están propuestos de tal manera que articulen la vivienda y el mercado de manera lógica y funcional, potenciando las cualidades de la mesa como este espacio social vinculador.

Otro aspecto clave a mencionar es la modulación estructural presente en el proyecto. La vivienda se diseña en base a un módulo que reinterpreta conceptos del mat building y de esa manera, ese módulo se reinterpreta en el mercado, dando lugar a una composición que se rige por el mismo módulo estructural a distinta escala.

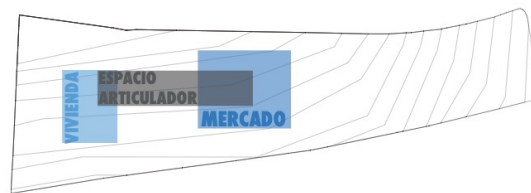


Figura 21. Diagrama de partido. Elaboración propia.

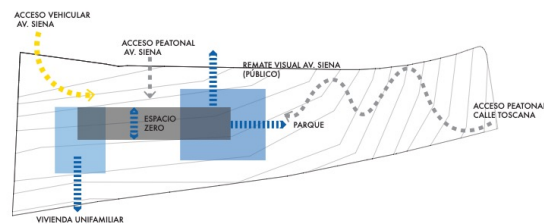


Figura 22. Diagrama de condiciones públicas y privadas. Elaboración propia.

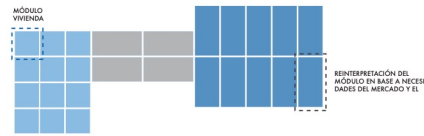


Figura 23. Diagrama de modulación. Elaboración propia.

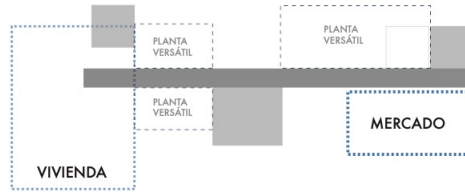


Figura 24. Diagrama de pauta organizadora. Elaboración propia.

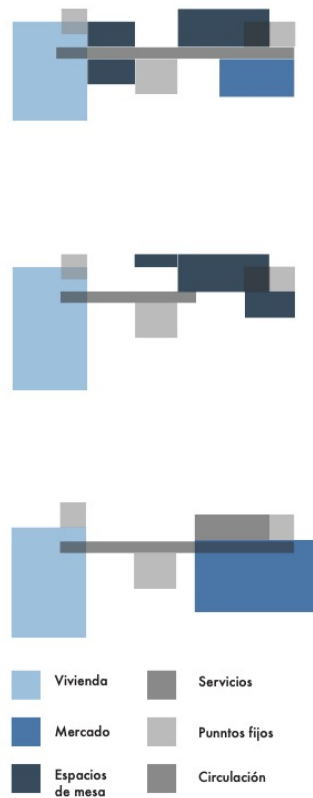


Figura 25. Diagrama de circulación vertical y horizontal en plantas. Elaboración propia.

### 5.7. Programa arquitectónico

El programa arquitectónico se desarrolla en base a las necesidades presentadas en las etapas iniciales del proyecto, donde en planta baja existen los ingresos tanto a vivienda como al mercado y su espacio de ventas por la plaza de ingreso. La vivienda descende dos pisos hacia abajo y dos pisos hacia arriba. En el subsuelo del proyecto se encuentran los estacionamientos, servicios del mercado y un acceso a la vivienda. En la primera planta superior existe un espacio de panadería y coffee shop, mientras que en la segunda planta alta existe un rooftop bar que se relaciona con el mercado, y un espacio de coworking que a su vez articula la vivienda con el resto del proyecto.

### 5.8. Planimetría



Figura 26. Implantación general. Elaboración propia.

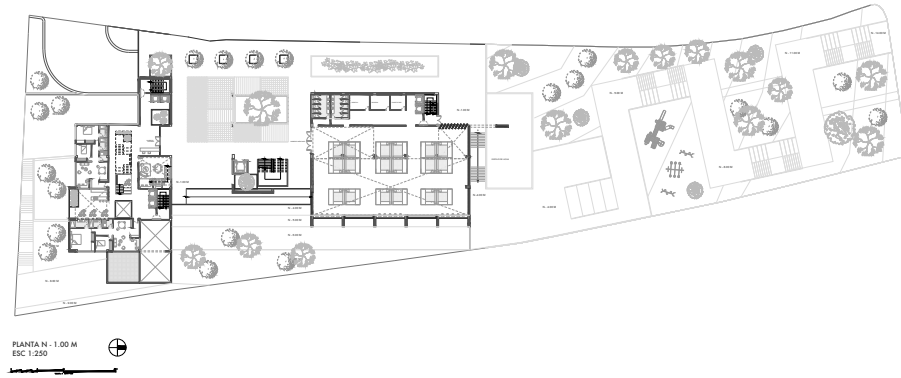


Figura 27. Planta baja. Elaboración propia.

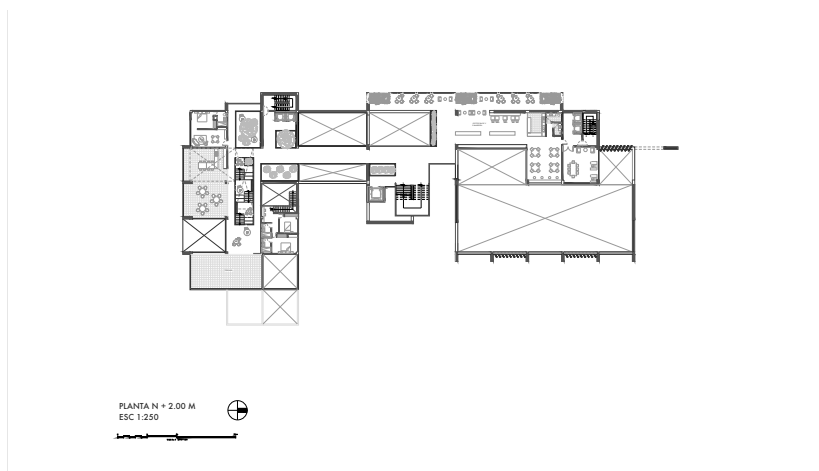


Figura 28. Primera planta alta. Elaboración propia.

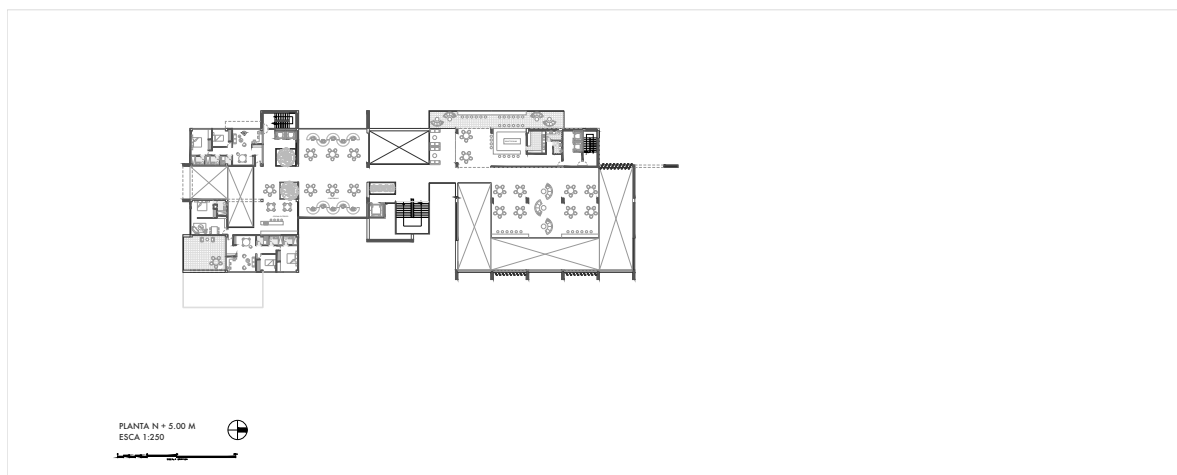


Figura 29. Segunda planta alta. Elaboración propia.



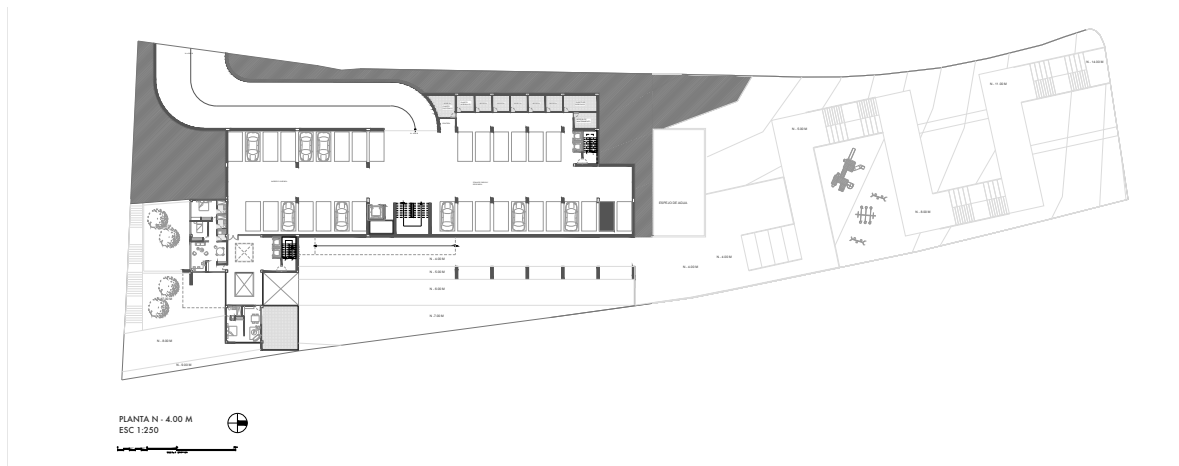


Figura 30. Planta subsuelo 1. Elaboración propia.

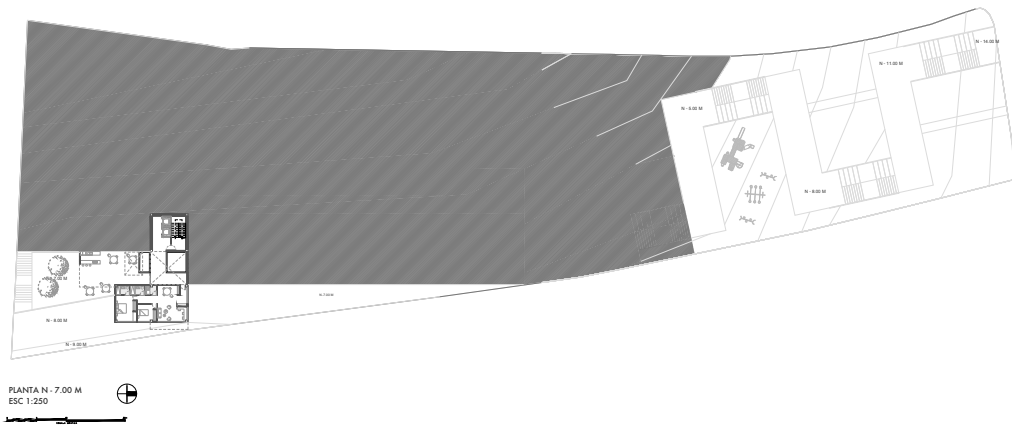


Figura 31. Planta subsuelo 2. Elaboración propia.



Figura 32. Corte longitudinal. Elaboración propia.

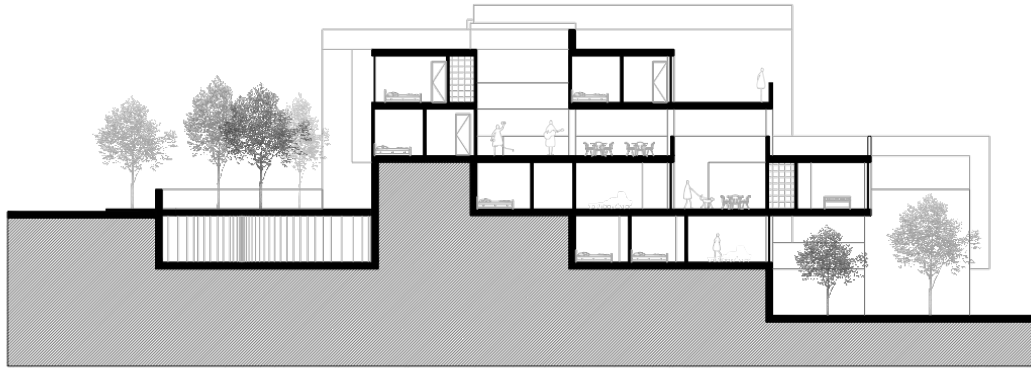


Figura 33. Corte transversal. Elaboración propia.

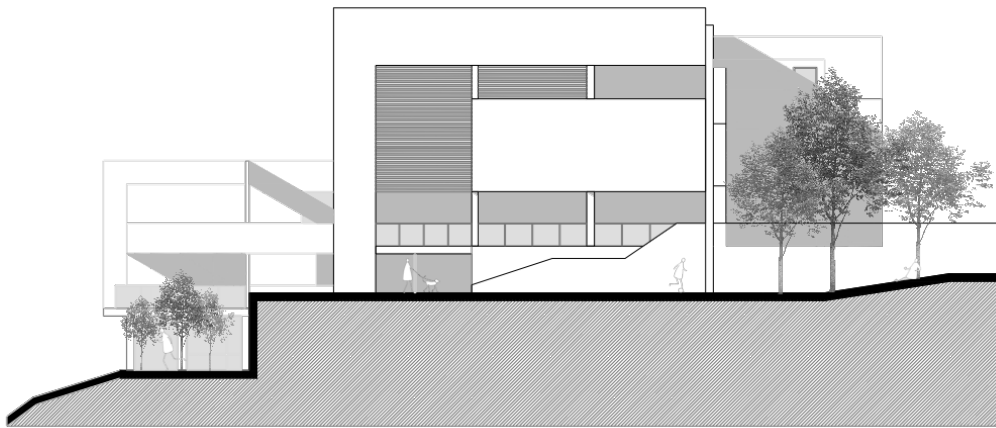


Figura 34. Fachada norte. Elaboración propia.

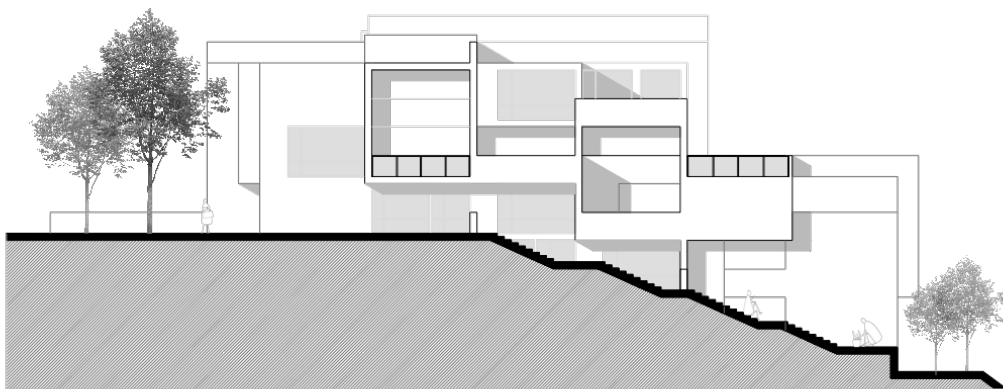


Figura 35. Fachada sur. Elaboración propia.

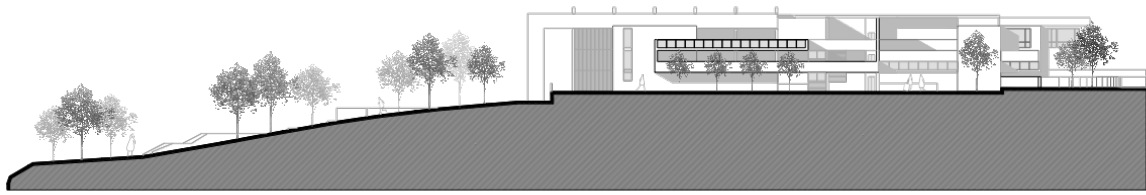


Figura 36. Fachada este. Elaboración propia.

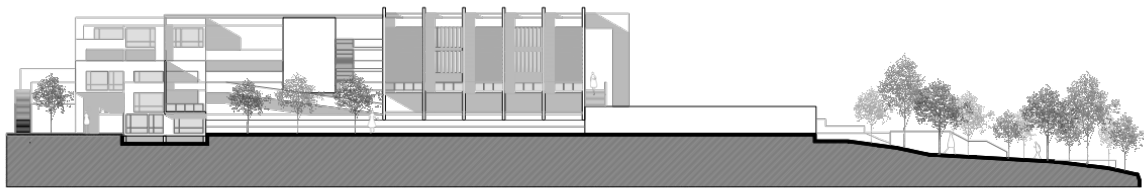


Figura 37. Fachada oeste. Elaboración propia.



Figura 38. Ampliación mercado. Elaboración propia.

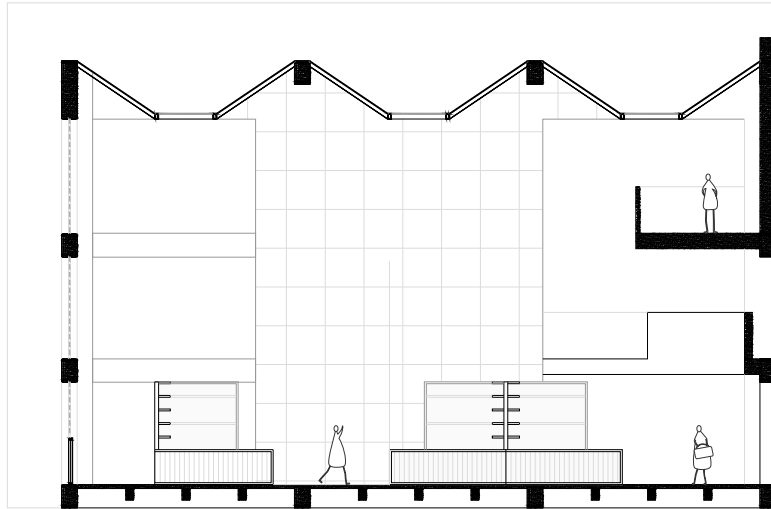


Figura 39. Elevación mercado 1. Elaboración propia.

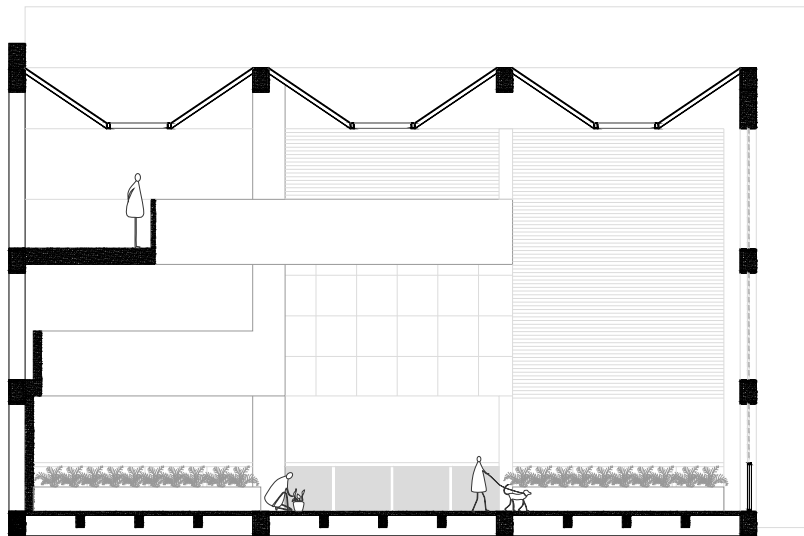


Figura 40. Elevación mercado 2. Elaboración propia.

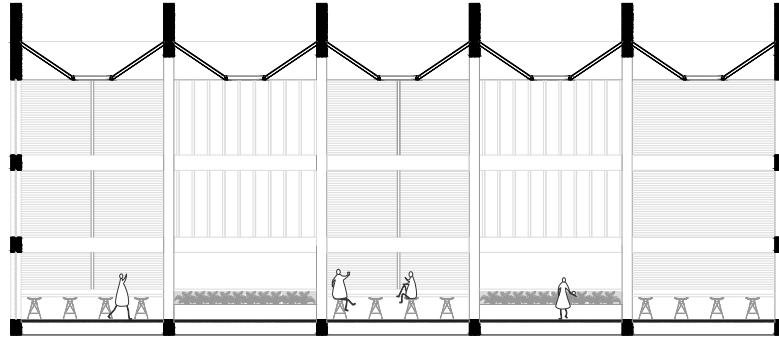


Figura 41. Elevación mercado 3. Elaboración propia.

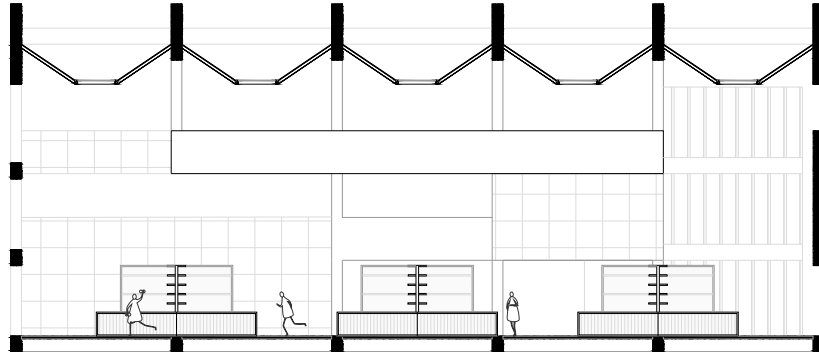


Figura 42. Elevación mercado 4. Elaboración propia.

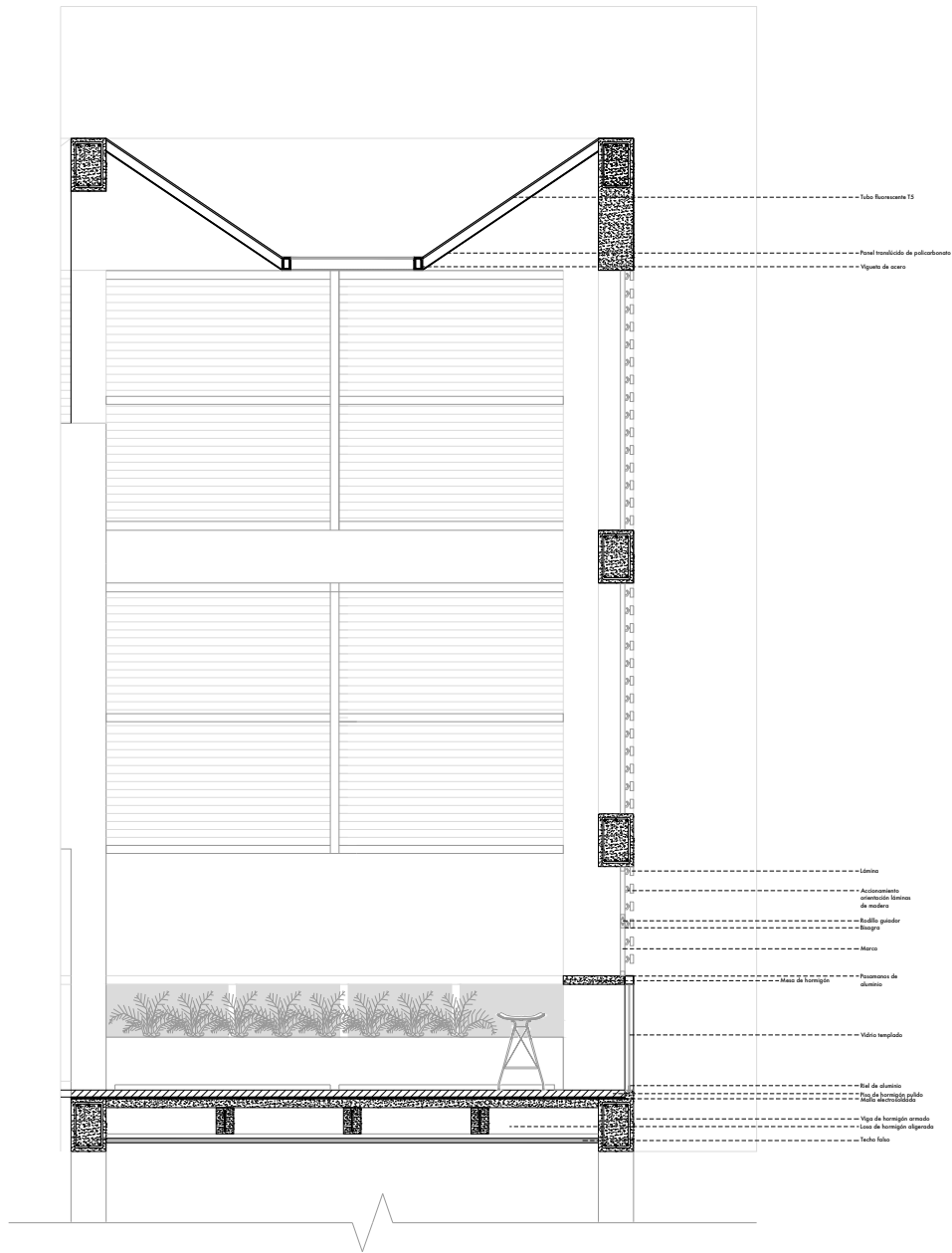


Figura 43. Corte por fachada mercado. Elaboración propia.

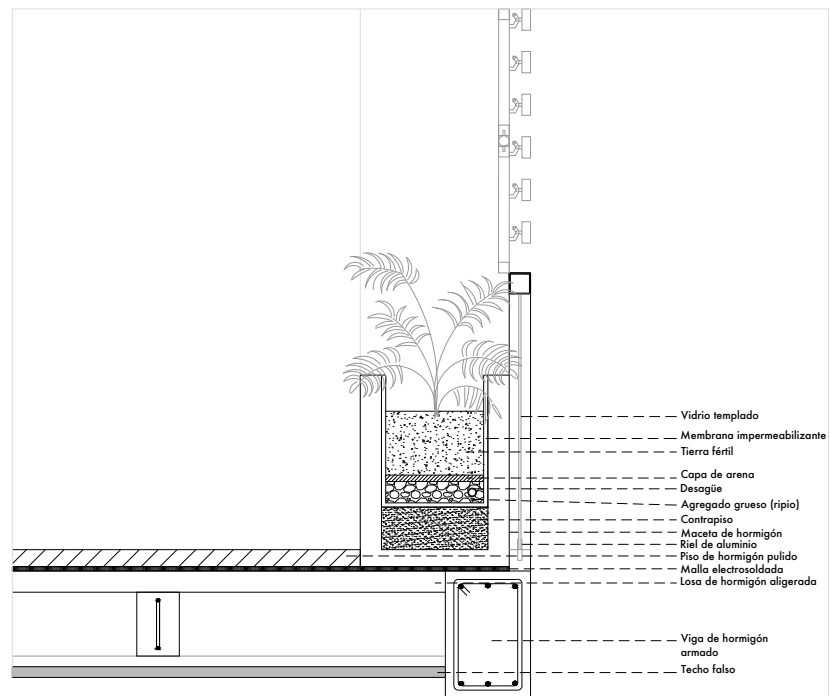


Figura 44. Detalle constructivo. Elaboración propia.

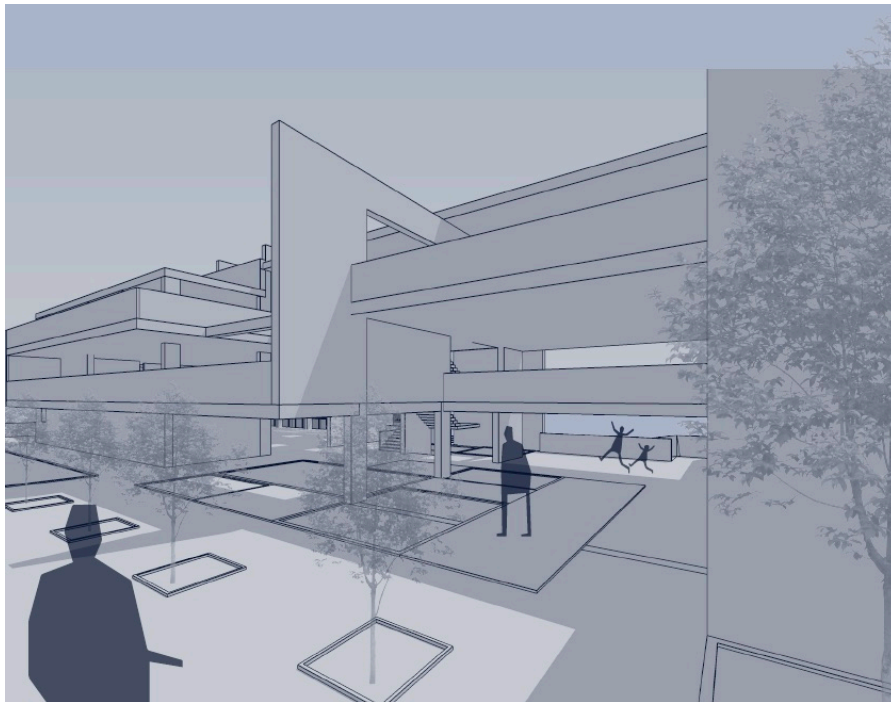


Figura 45. Vista exterior 1. Elaboración propia.



Figura 46. Vista exterior 2. Elaboración propia.



Figura 47. Vista exterior 3. Elaboración propia.



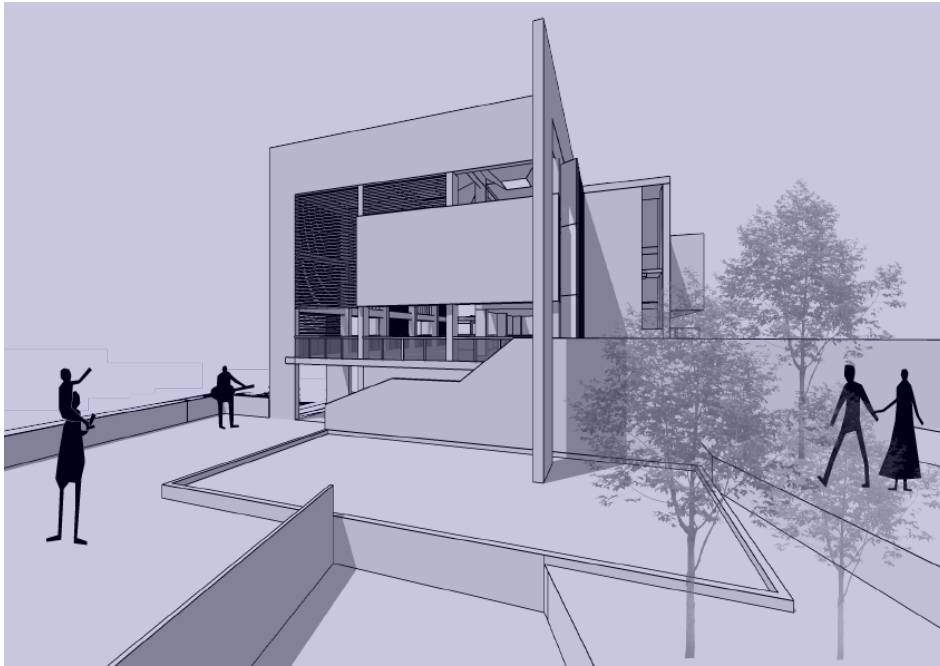


Figura 48. Vista exterior 4. Elaboración propia.

## CONCLUSIONES

Finalmente, a partir del análisis urbano de la zona, el cuestionamiento de los métodos de producción alimenticia y la reinterpretación de la comida como un espacio de vinculación social, el proyecto se presenta como una gran oportunidad para revitalizar La Primavera con una mirada hacia el futuro. Se demuestra que en un mismo lugar pueden existir espacios de producción y comercio como también espacios donde la comida no solamente es una condición funcional. Se convierte en un espacio de unión, comunicación e intercambio de ideas en torno a la mesa. La propuesta de realizar una fusión entre mercado y vivienda temporal permite que sea un espacio aprovechado por una gran variedad de grupos demográficos y etarios. A su vez, se logró evidenciar cómo la arquitectura tiene la capacidad de cambiar la manera en que los seres humanos habitan, consumen sus alimentos, e interactúan en su comunidad.

Se plantea abordar con mayor profundidad la propuesta de diseño de los espacios exteriores de producción y consumo de alimentos, ya que debido a la premura del tiempo no existió la oportunidad de desarrollarlos a mayor detalle como el resto del proyecto construido.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ArchDaily. (6 de marzo de 2015). *Mercado Roma / Rojkind Arquitectos + Cadena y Asociados | ArchDaily en Español*. ArchDaily.  
[https://www.archdaily.cl/cl/763327/mercado-roma-rojkind-arquitectos?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.cl/cl/763327/mercado-roma-rojkind-arquitectos?ad_medium=gallery)
- ArchDaily. (12 de noviembre de 2015). *Mercado y Sala Cívica en Torrent / Vázquez Consuegra*. ArchDaily. <https://www.archdaily.cl/cl/777029/mercado-y-sala-civica-en-torrent-vazquez-consuegra>
- ArchDaily. (18 de noviembre de 2016). *Boxpark Croydon / BDP*. ArchDaily.  
<https://www.archdaily.com/799612/boxpark-croydon-bdp>
- Baldwin, E. (18 de agosto de 2022). *The Kitchenless Home: Co-Living and New Interiors*. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/934765/the-kitchenless-home-co-living-and-new-interiors>
- Domingo Calabuig, D., Castellanos Gomez, R., y Abalos Ramos, A. (13 de agosto de 2013). *The Strategies of Mat-building*. Architectural Review. <https://www.architectural-review.com/essays/the-strategies-of-mat-building>
- Florian, M.-C. (6 de junio de 2023). *The 22nd Serpentine Pavilion, Designed by Lina Ghotmeh, Opens to the Public on June 9th, 2023*. ArchDaily.  
<https://www.archdaily.com/1002052/the-22nd-serpentine-pavilion-designed-by-lina-ghotmeh-opens-to-the-public-on-june-9th-2023>
- Galina, N. (2011). *Proceso de desarrollo urbano de la parroquia de Cumbayá*. Tesis de maestría, Flacso Ecuador. Flacso Andes.  
<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/6958>

Ghisleni, C. (1 de abril de 2023). *From Farm to Fork: How Architecture Can Contribute to Fresher Food Supply*. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/957802/from-farm-to-fork-how-architecture-can-contribute-to-fresher-food-supply>

Gobierno Autónomo Descentralizado de Cumbayá. (2020). *ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CUMBAYÁ 2019-2023*.

GAD Pichincha.

[http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenio\\_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Cumbay%C3%A1%202019-2023.pdf](http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenio_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Cumbay%C3%A1%202019-2023.pdf)

Ynzenga, B. (2014). *Espacios Zero*. Diseño Editorial.