

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de arquitectura y diseño interior

**Centro gastronómico y comercial “La Tolita”,
proyecto de rehabilitación del centro histórico.**

Alfonso Gabriel Oliveros Cadena
Arquitectura

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

Quito, 09 de diciembre de 2024

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de arquitectura y diseño interior

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

**Centro gastronómico y comercial “La Tolita”,
proyecto de rehabilitación del centro histórico.**

Alfonso Gabriel Oliveros Cadena

Nombre del profesor, Título académico José Miguel Mantilla, Arquitecto PhD

Quito, 09 de diciembre de 2024

© 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: Alfonso Gabriel Oliveros Cadena

Código: 00206929

Cédula de identidad: 1720970597

Lugar y fecha: Quito, 09 de diciembre de 2024

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UNPUBLISHED DOCUMENT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

El estudio realizado explora las cualidades y los desafíos de la revitalización urbana del centro histórico de Quito; enfocándose en estrategias que ayuden a su reurbanización y a la comprensión de algunas razones por las cuales la población ha abandonado esta zona de la ciudad. El objetivo principal de esta investigación y proyecto es promover y dar soluciones para el retorno del sentido de pertenencia y comunidad en los barrios del centro histórico, así de igual forma, revitalizar la vida urbana del área, con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus residentes.

La investigación comienza a partir de un plan maestro que busca revitalizar y repotenciar el sector, poniendo especial énfasis en que las calles sean más accesibles y amigables para las personas que las transiten y usen. Este plan establece algunos parámetros fundamentales para el desarrollo de la propuesta arquitectónica; la intervención se centra en la renovación de la edificación esquinera del conjunto residencial La Tolita, incorporando un programa de uso mixto que combina áreas comerciales barriales y áreas comerciales turísticas; la integración de estos usos de suelo resulta clave para el adecuado desarrollo de la propuesta y para su impacto positivo en la revitalización del barrio.

Siguiendo estos lineamientos, se propone la construcción de un edificio que combine usos comerciales barriales y comerciales turísticas, fomentando una relación equilibrada entre ambos, con el propósito de restablecer la identidad del barrio y promover un desarrollo económico en el sector, al mismo tiempo que se favorece la interacción social.

Palabras clave: Revitalización urbana, reurbanización, renovación, La Tolita, comerciales barriales, comerciales turísticas, desarrollo económico, interacción social

ABSTRACT

The study explores the qualities and challenges of the urban revitalization of the historic center of Quito; focusing on strategies that help its redevelopment and understanding some of the reasons why the population has abandoned this area of the city. The main objective of this research and project is to promote and provide solutions for the return of the sense of belonging and community in the neighborhoods of the historic center, as well as, revitalize the urban life of the area, with the purpose of improving the quality of life of its residents.

The investigation begins with a master plan that seeks to revitalize and repower the sector, placing special emphasis on making the streets more accessible and friendly for the people use them. This plan establishes some fundamental parameters for the development of the architectural proposal.; the intervention focuses on the renovation of the corner building of the La Tolita residential complex, incorporating a mixed-use program that combines neighborhood commercial areas and tourist commercial areas; The integration of these land uses is key for the adequate development of the proposal and for its positive impact on the revitalization of the neighborhood.

Following these guidelines, the construction of a building is proposed that combines neighborhood commercial and tourist commercial uses, promoting a balanced relationship between both, with the purpose of reestablishing the identity of the neighborhood and promoting economic development in the sector, while at the same time promotes social interaction.

Keywords: Urban revitalization, reurbanization, renovation, La Tolita, local commercial, tourist commercial, economic developme, social interaction

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	5
ABSTRACT.....	6
ÍNDICE DE FIGURAS.....	8
INTRODUCCIÓN	10
ANÁLISIS DEL CONTEXTO	12
Avenida Pichincha (estructura urbana)	14
Morfología urbana	16
Tipologías y usos de suelo	16
Densidad Poblacional.....	18
Flujo peatonal y vehicular.....	21
PROPUESTA URBANA.....	23
Implantación	29
PRECEDENTES.....	30
Mercado Roma.....	30
Los grabados de las cárceles imaginarias de Piranesi.....	32
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	34
RESULTADO DEFINITIVO	38
Primera aproximación.....	38
Resultado final	39
1. Plantas.....	40
2. Cortes.....	43
3. Vistas	45
MAQUETA.....	49
CONCLUSIONES	52
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	53

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1: Pasado vs Presente (desarrollo urbano). Elaboración propia, 2024.</i>	12
<i>Figura 2:Elaboración propia. Extraído el 2 de diciembre de 2024, de publicación “Plano urbano de Quito” de Luis Almeida.:</i>	13
<i>Figura 3:Barrios del Centro Histórico de Quito. Elaborado Go Raymi. Extraído el 30 de septiembre del 2024 de Go Raymi:</i>	14
<i>Figura 4: Franja invisible. Elaboración grupal, 2024.</i>	15
<i>Figura 5: Collage Av. Pichincha. Elaboración propia, 2024.</i>	15
<i>Figura 6: Morfología urbana. Elaboración propia, 2024.</i>	16
<i>Figura 7: Tipologías. Elaboración propia, 2024.</i>	17
<i>Figura 8: Usos de Suelo. Elaborado por IMP, Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ</i>	17
<i>Figura 9: Densidad Poblacional. Elaboración grupal, 2024.</i>	18
<i>Figura 10: Pirámide Poblacional del CHQ. Elaborado por Instituto de la Ciudad. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ.</i>	19
<i>Figura 11: Delitos cometidos CHQ en el 2014. Elaborado por IMP. Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ Capítulo 4 (pág. 81).</i>	20
<i>Figura 12: Equipamientos. Elaborado por IMP. Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ</i>	20
<i>Figura 13: Origen de los viajes hacia el CHQ. Elaborado por Convenio Interinstitucional AEUB – IMP. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ, Capítulo 4 (pág. 67).</i>	22
<i>Figura 14: Flujo peatonal y vehicular. Elaboración grupal, 2024.</i>	22
<i>Figura 15: Diagrama de propuesta. Elaboración grupal, 2024.</i>	23
<i>Figura 16: Primer tramo de la calle Manabí. Elaboración grupal, 2024.</i>	24
<i>Figura 17: Vista del primer tramo de la calle Manabí. Elaboración propia, 2024.</i>	24
<i>Figura 18: Último tramo de la calle Manabí. Elaboración grupal, 2024.</i>	25
<i>Figura 19: Vista del último tramo de la calle Manabí. Elaboración propia, 2024.</i>	25
<i>Figura 20: Vista de las escalinatas. Elaboración grupal, 2024.</i>	26
<i>Figura 21: Cruce peatonal de la Av. Pichincha y Manabí. Elaboración grupal, 2024.</i>	27
<i>Figura 22: Vista del cruce peatonal de la Av. Pichincha. Elaboración propia, 2024.</i>	27
<i>Figura 23: Vista de la calle Pedro Fermín Cevallos. Elaboración propia, 2024.</i>	28
<i>Figura 24: Implantación plan maestro urbano. Elaboración grupal, 2024.</i>	29
<i>Figura 25: Fotografía de Mercado Roma. Extraído el 03 de diciembre de 2024 de Archdaily</i>	30
<i>Figura 26: Componentes del mercado roma. Elaboración propia, 2024.</i>	30
<i>Figura 27: Relación espacial. Elaboración propia, 2024.</i>	31
<i>Figura 28: Estructura. Elaboración propia, 2024.</i>	31
<i>Figura 29: Tipología de usos. Elaborado por Rojkind Architects. Extraído el 05 de octubre del 2024 de Archdaily</i>	31
<i>Figura 30: Grabado N:VII, . Elaborado por Giovanni Battista Piranesi. Extraído del libro El Proyecto de las Cárceles de Piranesi, capítulo 4 (pág. 38).</i>	32
<i>Figura 31: Puentes y gradas piranesi. Elaboración propia, 2024.</i>	32
<i>Figura 32: Puentes piranesi. Elaboración propia, 2024.</i>	33

<i>Figura 33: Terreno como punto de encuentro. Elaboración propia, 2024.</i>	34
<i>Figura 34: Diagrama-supermanzana. Elaboración propia, 2024.</i>	35
<i>Figura 35: Diagrama distributivo. Elaboración propia, 2024.</i>	35
<i>Figura 36: Diagrama de partido. Elaboración propia, 2024.</i>	36
<i>Figura 37: Diagrama de circulación. Elaboración propia, 2024.</i>	36
<i>Figura 38: Diagrama de organización en corte. Elaboración propia, 2024.</i>	37
<i>Figura 39: Diagrama de relación espacial en corte. Elaboración propia, 2024.</i>	37
<i>Figura 40: Diagrama de estructura. Elaboración propia, 2024.</i>	37
<i>Figura 41: Dibujo mano alzada planta +6.00. Elaboración propia, 2024.</i>	38
<i>Figura 42: Dibujo mano alzada planta +9.00. Elaboración propia, 2024.</i>	38
<i>Figura 43: Dibujo mano alzada corte transversal y longitudinal. Elaboración propia, 2024.</i>	39
<i>Figura 44: Implantación. Elaboración propia, 2024.</i>	40
<i>Figura 45: Planta baja. Elaboración propia, 2024.</i>	40
<i>Figura 46: Planta +3.00. Elaboración propia, 2024.</i>	41
<i>Figura 47: Planta +6.00. Elaboración propia, 2024.</i>	42
<i>Figura 48: Planta +9.00. Elaboración propia, 2024.</i>	42
<i>Figura 49: Planta +9.00. Elaboración propia, 2024.</i>	43
<i>Figura 50: Corte 1. Elaboración propia, 2024.</i>	44
<i>Figura 51: Corte 2. Elaboración propia, 2024.</i>	44
<i>Figura 52: Corte 3. Elaboración propia, 2024.</i>	44
<i>Figura 53: Corte 4. Elaboración propia, 2024.</i>	44
<i>Figura 54: Vista 1. Elaboración propia, 2024.</i>	45
<i>Figura 55: Vista 2. Elaboración propia, 2024.</i>	46
<i>Figura 56: Vista 3. Elaboración propia, 2024.</i>	47
<i>Figura 57: Vista 4. Elaboración propia, 2024.</i>	47
<i>Figura 58: Vista 5. Elaboración propia, 2024.</i>	48
<i>Figura 59: Vista 6. Elaboración propia, 2024.</i>	48
<i>Figura 60: Foto 1, maqueta. Elaboración propia, 2024.</i>	49
<i>Figura 61: Foto 2, maqueta. Elaboración propia, 2024.</i>	49
<i>Figura 62: Foto 3, maqueta. Elaboración propia, 2024.</i>	50
<i>Figura 63: Foto 4, maqueta. Elaboración propia, 2024.</i>	50
<i>Figura 64: Foto 5, maqueta. Elaboración propia, 2024.</i>	51

INTRODUCCIÓN

El barrio de La Tola, ubicado en la parroquia de San Blas, a solo 2km del casco histórico del Centro histórico de Quito, que destaca por su carácter residencial barrial y por aun mantener ese sentido de pertenencia de sus vecinos por el sector. Los habitantes de este barrio están comprometidos con su reactivación a través de iniciativas locales, fusionando el espíritu de Quito antiguo con su folklore y una gastronomía única. Esto ha permitido que La Tola se convierta en un pequeño subcentro urbano, con actividades distintas y alejadas a lo habitual que se encuentran en el núcleo central del Centro Histórico de Quito, a pesar de estar desconectado de el por la Av. Pichincha.

Las anomalías y singularidades morfológicas urbanas del barrio generan un gran potencial arquitectónico, que dan cabida al desarrollo de una investigación en Taller Avanzado de la Universidad San Francisco de Quito. El proyecto se divide en dos partes: uno grupal y otra individual. En la fase grupal, el trabajo se centra en la elaboración de un plan maestro de carácter urbano que ayude a identificar las problemáticas del sector y plantear soluciones alineadas a la revitalización del Centro Histórico de Quito con la colaboración de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT). Para la elaboración de esta parte se toma como consideración los siguientes puntos de vista: estructura urbana, morfología urbana, tipologías, densidad poblacional y flujo peatonal y vehicular. Dentro de este plan, se identifica la zona sugerida para incluir el programa arquitectónico, de enfoque individual, que debe funcionar a la par del plan maestro.

En el desarrollo del plan maestro se presenta un plan de acción con alternativas generadas en grupo para el desarrollo y revitalización a corto plazo del Barrio La Tola y de la parroquia de San Blas, tomando en cuenta las problemáticas y los cambios de usos de suelo generadas a partir de la construcción de la Av. Pichincha. El objetivo y propósito de este plan es revitalizar esta zona del centro histórico priorizando al peatón sobre el automóvil y del

mismo modo cambiando las categorías de algunas vías para así promover que más personas decidan vivir nuevamente en este sector y se establezcan ahí de manera permanente.

Por otro lado, el centro gastronómico y comercial en La Tola, se inserta en un edificio ya existente en el conjunto residencial “La Tolita” que esta de alguna manera sujeto a la propuesta mencionada y se acopla a los objetivos planteados en el plan maestro.

ANÁLISIS DEL CONTEXTO

Sector de estudio: Barrio La Tola, parroquia San Blas.

El caso de estudio urbano se centra en el estudio y el análisis del asentamiento urbano del Barrio de La Tola con respecto al Centro Histórico de Quito y dentro del contexto del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Para entender el desarrollo del mismo, primero se debe abordar el estudio de las problemáticas que existen en este sector, que son consecuencia de los cambios y el desarrollo urbano que ha tenido durante años el Centro Histórico.

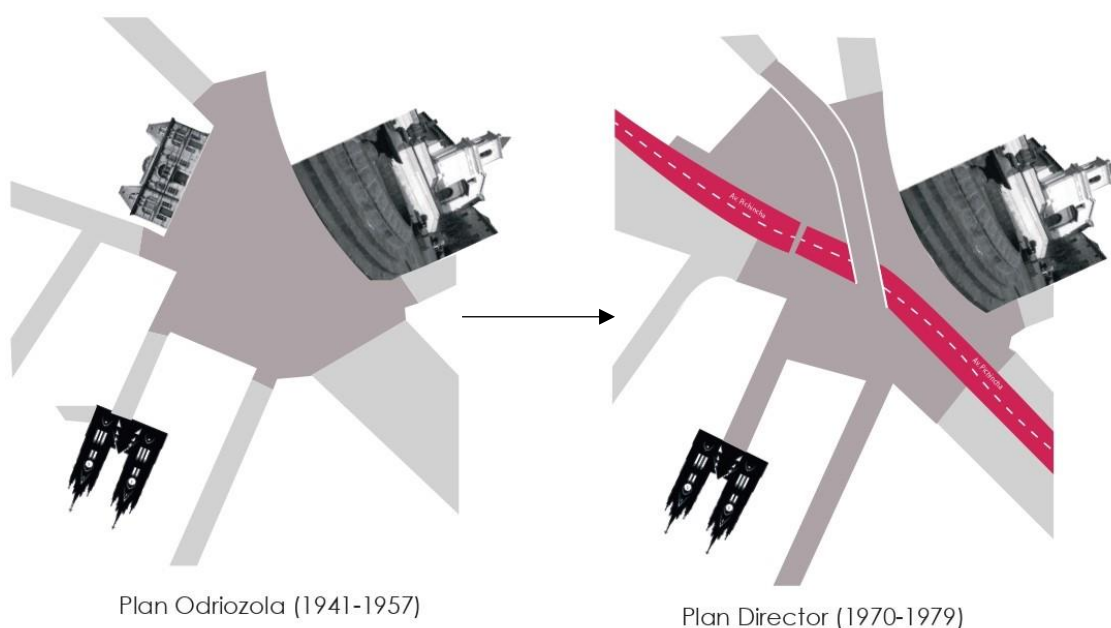


Figura 1: Pasado vs Presente (desarrollo urbano). Elaboración propia, 2024.

El barrio de La Tola fue fundado como barrio en 1902 y forma parte de los 14 barrios que conforman el Centro Histórico de Quito. Se encuentra en las faldas del parque Itchimbiá. Desde un comienzo estuvo separado del casco colonial por humedales y la quebrada del río Machángara, pero en la actualidad está separado por la Av. Pichincha. Desde su fundación ha sido un barrio residencial, y siempre ha mantenido una identidad local propia. Durante los últimos años el barrio ha experimentado un proceso de renovación y regeneración, atrayendo a nuevos proyectos.

Ubicación:



Figura 2:Elaboración propia. Extraído el 2 de diciembre de 2024, de publicación “Plano urbano de Quito” de Luis Almeida.:

<https://www.bibliocad.com/profile/ferx7777/>



Figura 3: Barrios del Centro Histórico de Quito. Elaborado Go Raymi. Extraído el 30 de septiembre del 2024 de Go Raymi:
<https://www.goraymi.com/es-ec/pichincha/quito/tips-viajar/barrios-centro-historico-aetc60pfy>.

Durante la década de los setenta, se priorizó el tránsito vehicular por sobre el peatón, sufriendo modificaciones tanto las calles y las manzanas en el CHQ como parte del Plan Director. Dando como resultado de esto la división de la relación de los barrios de San Blas y La Tola con el resto del Casco Histórico.

Avenida Pichincha (estructura urbana)

La Avenida Pichincha, construida en la década de los setenta, fue creada como una vía de paso, que atravesase el Centro histórico de Quito para conectar el norte de Quito con el sur de Quito. Sin embargo, actúa como una franja invisible que separa a los barrios San Blas y La Tola del resto del casco histórico.

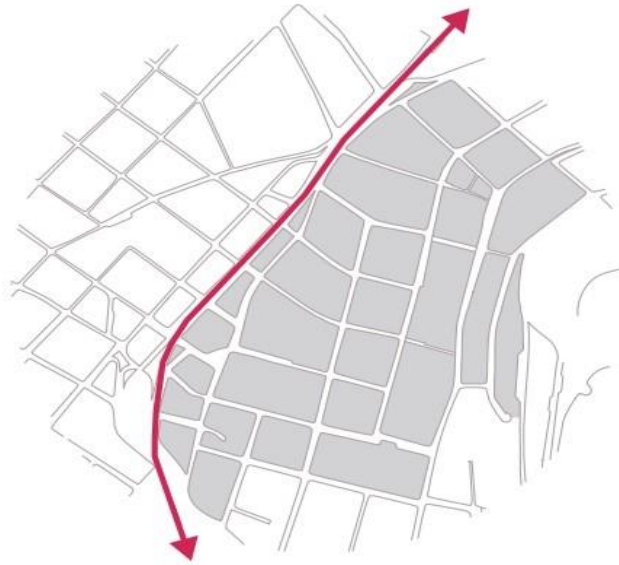


Figura 4: Franja invisible. Elaboración grupal, 2024.

Además, de su función como vía conectora de paso, sus distintos desniveles generan contaminación y afecta a la calidad de vida de la zona, creando espacios oscuros y abandonados, por ende, peligrosos. Ayudando a promover la deshabitabilidad de la zona.

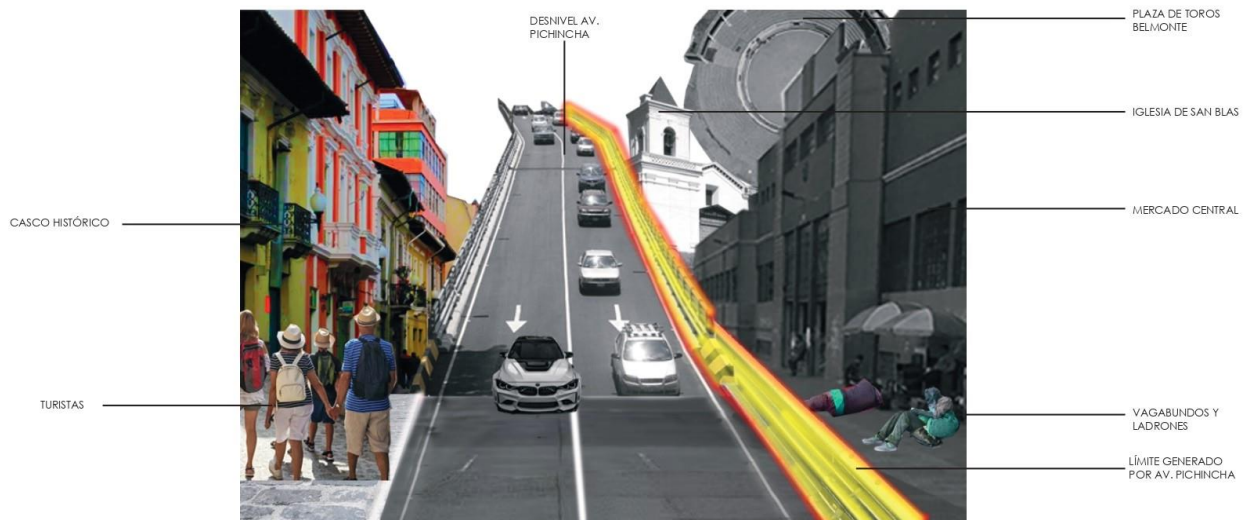


Figura 5: Collage Av. Pichincha. Elaboración propia, 2024.

Morfología urbana

Dentro del barrio de La Tola, a diferencia del casco histórico, las manzanas fueron intervenidas como parte del Plan Director de 1970. Estas sufrieron modificaciones que dividieron en gran medida la relación de los barrios con el resto del Centro Histórico, ya que se priorizó el tránsito vehicular por sobre el peatón. Perdiendo de la misma manera, el diseño característico de la retícula grillada y la organización de los espacios; delimitados claramente entre espacios públicos y privados.

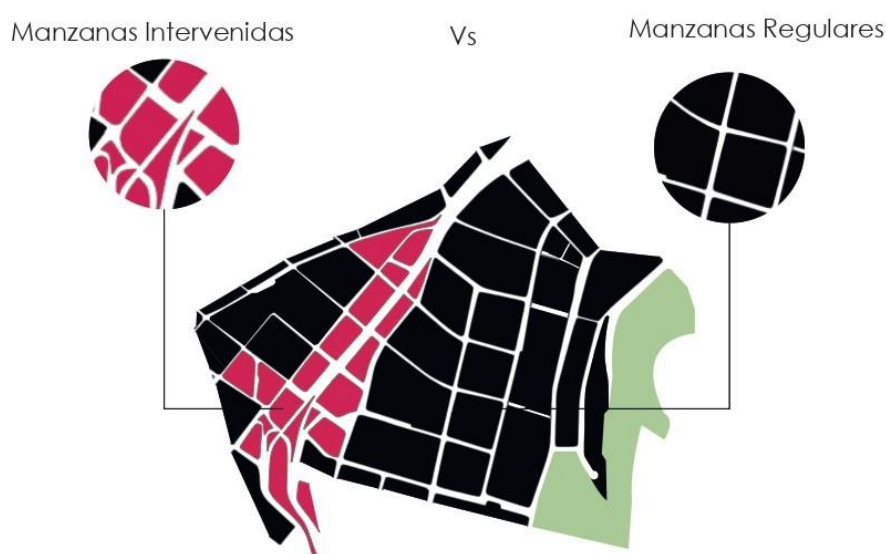


Figura 6: Morfología urbana. Elaboración propia, 2024.

Tipologías y usos de suelo

En este sector, en cuanto a su tipología y uso de suelo, existe una dualidad entre lo que ocurre en el casco histórico y lo que ocurre en el barrio de La Tola. Dentro del casco histórico predominan más edificaciones de uso comercial o de equipamiento, lo que nos indica que cada vez existe menos gente viviendo en este sector, lo que provoca que, en las noches, ese sitio sea abandonado y deshabitado. Por otro lado, en el barrio de La Tola tiene un carácter mucho más residencial lo que lo convierte en uno de los barrios menos deshabitados, dentro de los últimos años, del Centro Histórico de Quito. Esto también sugiere que La Tola tiene un gran potencial

y que puede ayudar de cierta manera permear o contagiar su situación con el núcleo central del centro y ayudarlo a rehabetarlo.

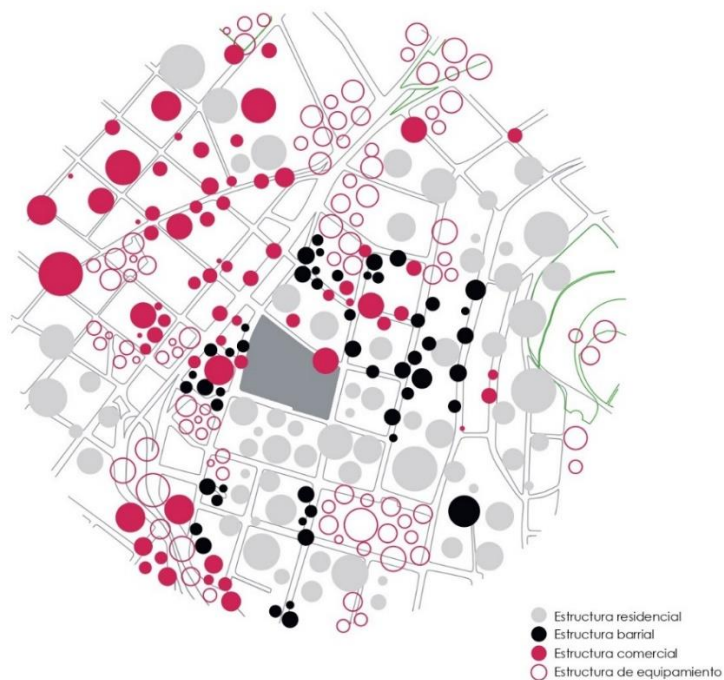


Figura 7: Tipologías. Elaboración propia, 2024.

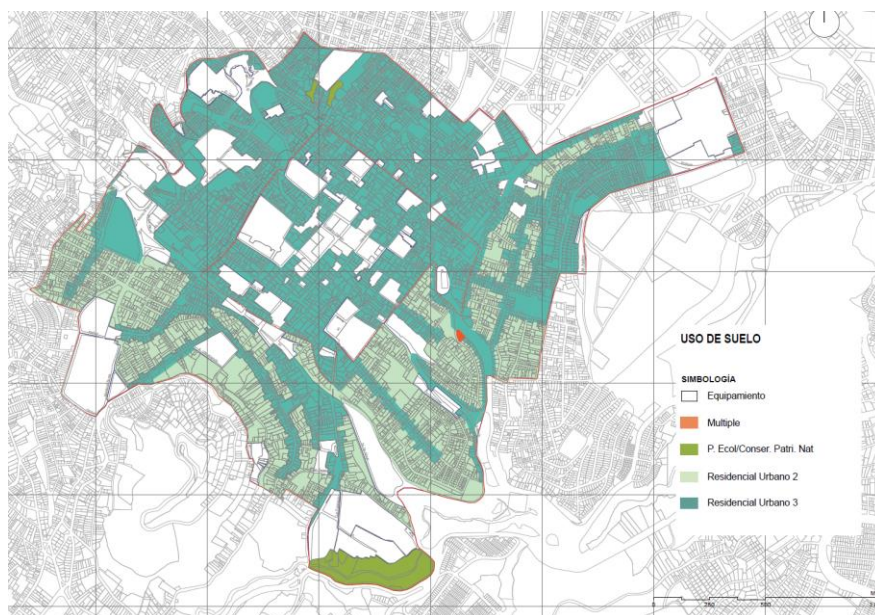


Figura 8: Usos de Suelo. Elaborado por IMP, Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ

Densidad Poblacional

La Avenida Pichincha desempeña un papel crucial en la reducción de la densidad poblacional en los alrededores del barrio de La Tola y la parroquia de San Blas. Disminuyendo la cohesión social entre los barrios aledaños.

No obstante, el impacto más notable, como ya antes mencionado, se encuentra en el núcleo central del Centro Histórico de Quito, donde sus habitantes han ido perdiendo el sentido de permanencia y pertenencia hacia su barrio o su sector donde habitan. Además, esto ha incentivado a la expulsión progresiva de la población residente, y al mal manejo de su uso de suelo, provocando el deterioro del carácter residencial del área.

Esta anomalía destaca la importancia de las dinámicas urbanas y sociales que se puede encontrar en un barrio para poder conservar su densidad poblacional, en el caso de La Tola aún se puede encontrar una sinergia entre lo tradicional barrial y lo turístico.



Figura 9: Densidad Poblacional. Elaboración grupal, 2024.

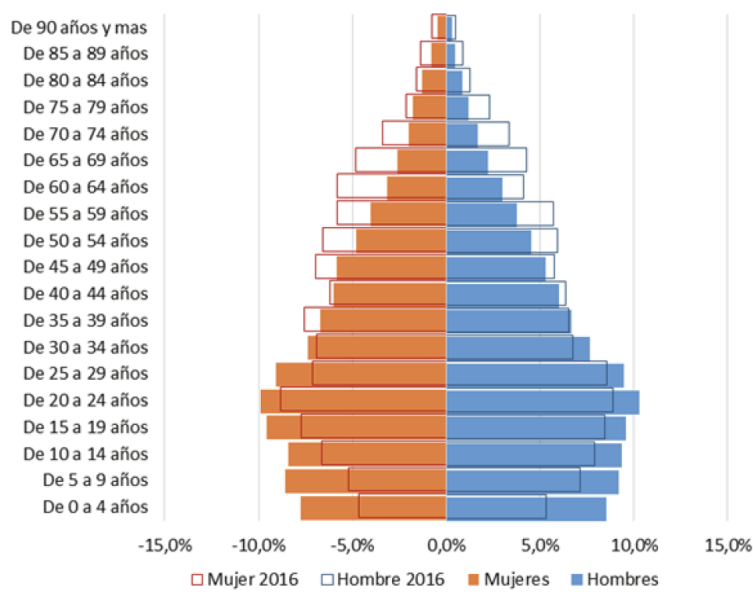


Figura 10: Pirámide Poblacional del CHQ. Elaborado por Instituto de la Ciudad. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ

Capítulo 4 (pág. 78).

Asimismo, la disminución de la población en el centro de Quito a incentivado el alto índice de criminalidad en este sector, lo que ha generado un sentimiento de inseguridad constante entre los residentes y turistas. Este ambiente de inseguridad también afecta a la calidad de vida de los locales, y de alguna manera, la permanencia de residentes como la llegada de nuevos.

A esto igualmente se añade la falta de equipamientos y servicios básico en el sector; la insuficiencia de infraestructura esencial, como colegios, escuelas, hospitales, espacios recreativos, ha contribuido a una migración constante de las personas residentes hacia otras zonas de Quito. Esto además influye en la estabilidad económica y social de sus barrios, dejando como resultado áreas subutilizadas y un creciente abandono del patrimonio del centro. La combinación de estos factores ha provocado que la disminución de la población también afecte a la sostenibilidad de los comercios y servicios locales.

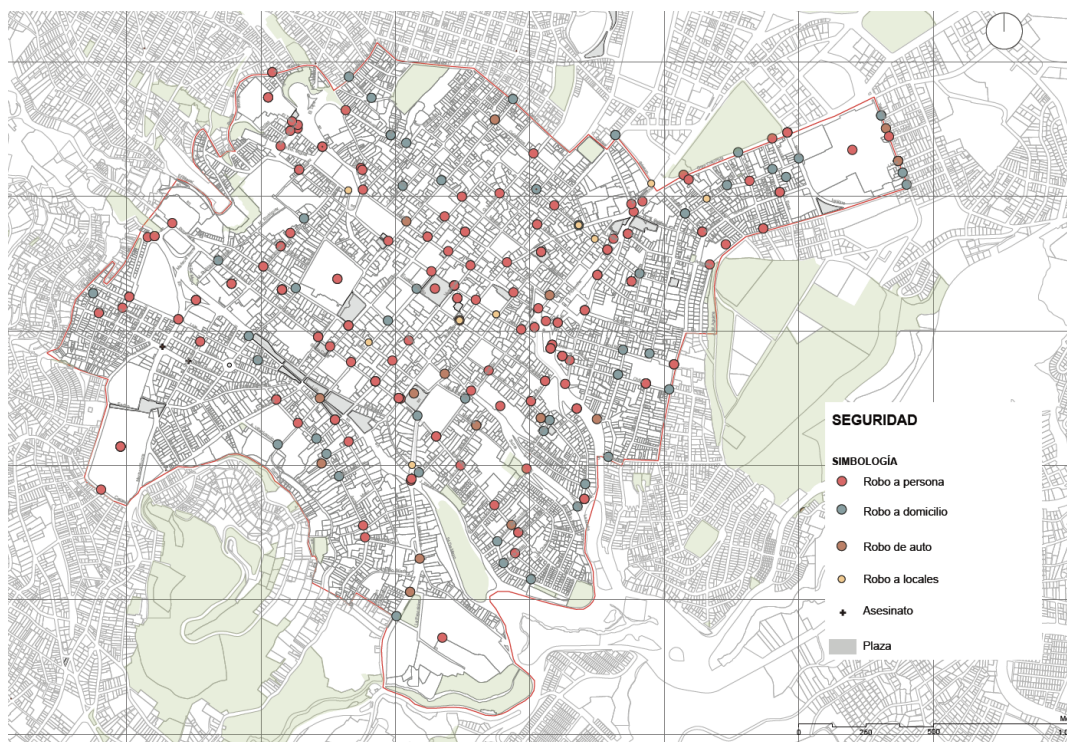


Figura 11: Delitos cometidos CHQ en el 2014. Elaborado por IMP. Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro *Diagnóstico del CHQ* Capítulo 4 (pág. 81).

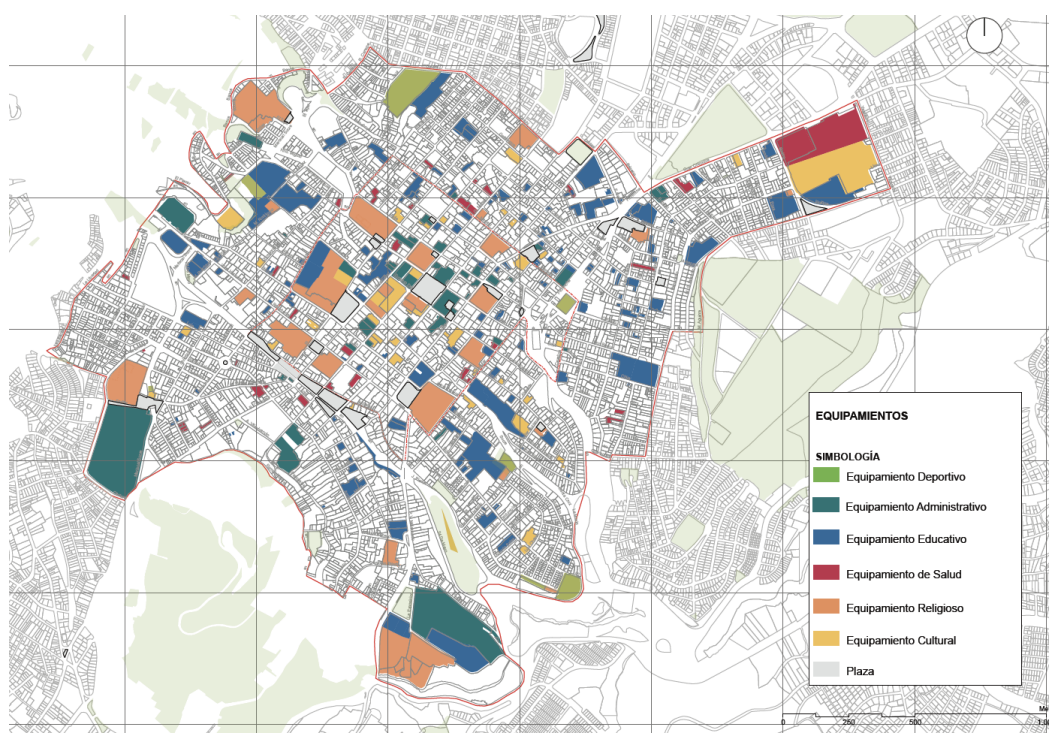


Figura 12: Equipamientos. Elaborado por IMP. Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro *Diagnóstico del CHQ*, Capítulo 4 (pág. 63).

Flujo peatonal y vehicular

El flujo vehicular y peatonal en el sector es bastante peculiar, ya que presenta evidencias de un desequilibrio en el diseño urbano del sector. La priorización que existe del automóvil sobre el peatón, ha generado que las calles y aceras carezcan de condiciones necesarias para su uso. Las veredas, en la mayoría de los casos, tienen un ancho considerablemente menor al mínimo requerido para una circulación fluida y cómoda, lo que provoca la limitación severa de su funcionalidad.

Además, durante este tiempo no se han implementado muchas calles que sean exclusivamente peatonales y que podrían ayudar a fomentar el comercio seguro callejero y la interacción social de las personas del barrio con extranjeras o foráneas del sitio. También la ausencia de cruces peatonales estratégicos dificulta que la gente local como los turistas puedan experimentar la riqueza de actividades que ofrece el casco histórico y los barrios aledaños, como lo son La Tola y San Blas, que son barrios llenos de cultura y folklore quiteño.

Otro aspecto bastante crítico es la carencia de espacios de estancia y de sombra, que son elementos esenciales para poder mejorar la calidad del entorno urbano para el peatón. Estos espacios podrían servir para impulsar a los usuarios a dejar a un lado el uso del automóvil. La reciente implementación del metro de Quito representa una gran oportunidad para revertir esta tendencia, incentivando a la movilidad sostenible que reduzca la dependencia del automóvil. Este enfoque podría permitir la optimización del espacio público para los peatones y también la integración de los barrios, reactivando el comercio y la vida urbana en un entorno más humanos.

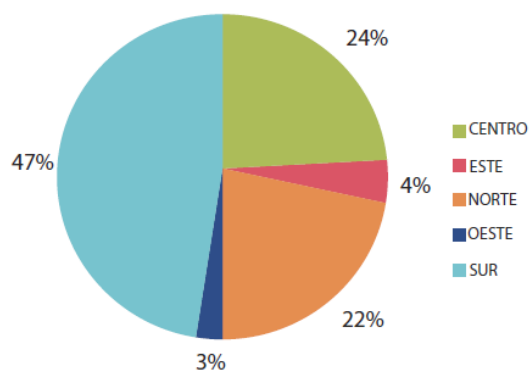


Figura 13: Origen de los viajes hacia el CHQ. Elaborado por Convenio Interinstitucional AEUB – IMP. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ, Capítulo 4 (pág. 67).



Figura 14: Flujo peatonal y vehicular. Elaboración grupal, 2024.

PROPUESTA URBANA

Se puede concluir que el objetivo de la propuesta urbanística es revitalizar el entorno a través de una variedad de propuestas de mejora. Entre las acciones se destaca el acoplamiento de vías transversales seguras para los peatones, que permitirán una movilidad considerablemente más segura. Además, se sugiere la recuperación de las escalinatas. También, la nivelación y cruces seguros de la Av. Pichincha ayudara a una mayor integración entre el casco histórico y el barrio de La Tola. Por último, pero no menos importante, la conversión de la calle Pedro Fermín Cevallos en la vía principal del barrio para apoyar las fiestas y el comercio local.

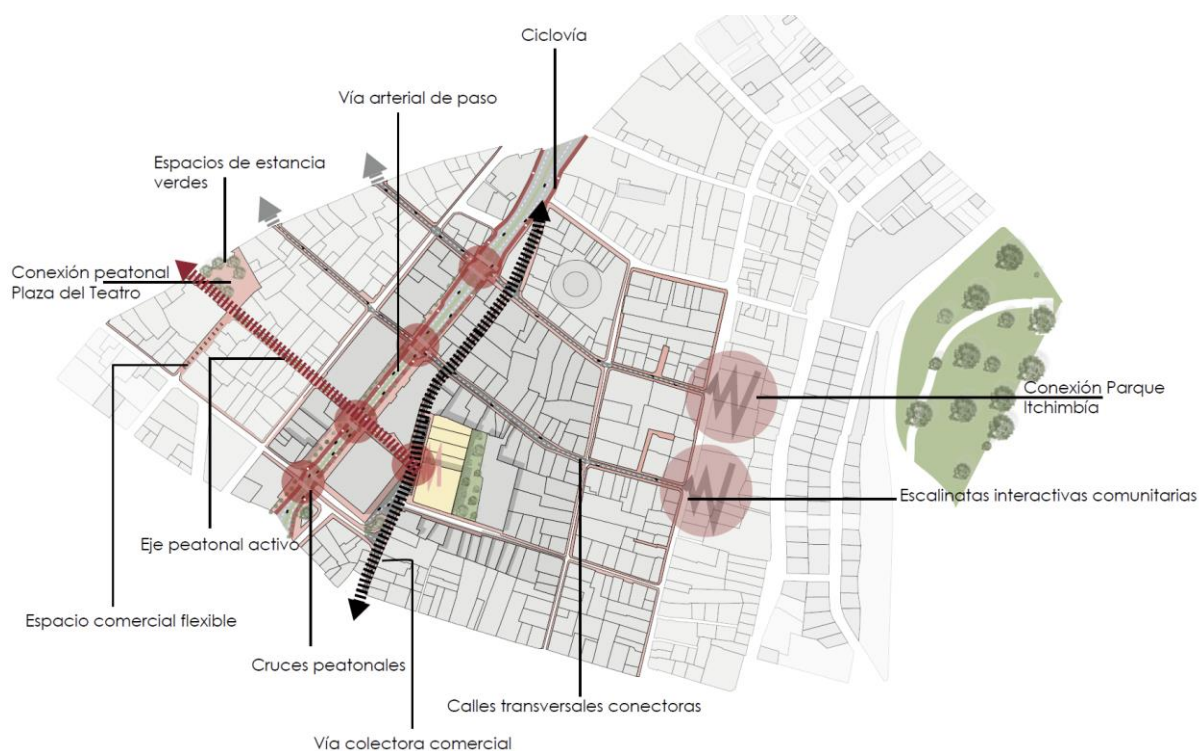


Figura 15: Diagrama de propuesta. Elaboración grupal, 2024.

1. Convertir algunas vías transversales peatonales ayudará a la movilidad del peatón y los turistas por todo el centro histórico y no solo por el núcleo central. Se plantea la peatonización de la calle Manabí como una plataforma única, dinamizando su recorrido mediante mobiliario versátil e intercambiable, espacios verdes que

provean de sombra al peatón y áreas de estancia en cada tramo. Convirtiéndola, de esta manera, en una calle icónica del Centro Histórico de Quito.

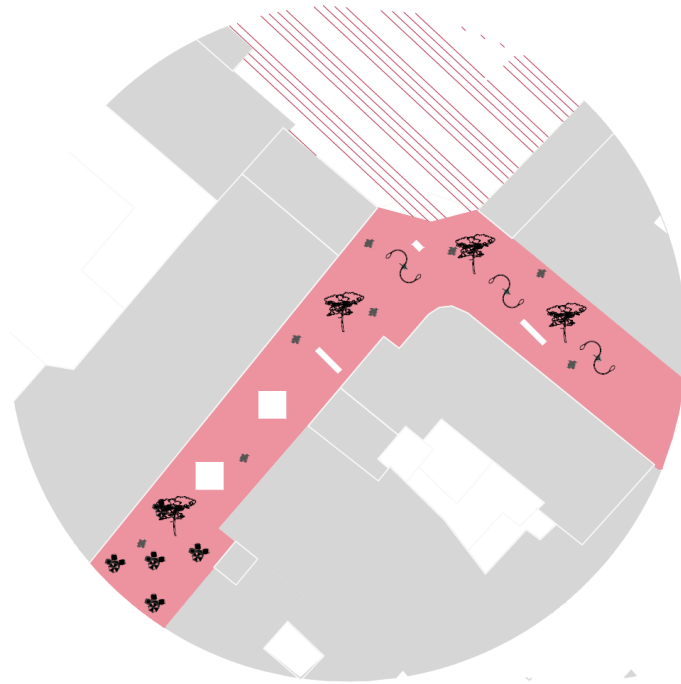


Figura 16: Primer tramo de la calle Manabí. Elaboración grupal, 2024.



Figura 17: Vista del primer tramo de la calle Manabí. Elaboración propia, 2024.

El último tramo de la peatonización de la calle Manabí funcionará como un foyer que recibirá a los usuarios del Coliseo Julio César Hidalgo, el Mercado Central, y el proyecto. De esta manera, se creará un nodo articulado que funcione como punto de encuentro del barrio.

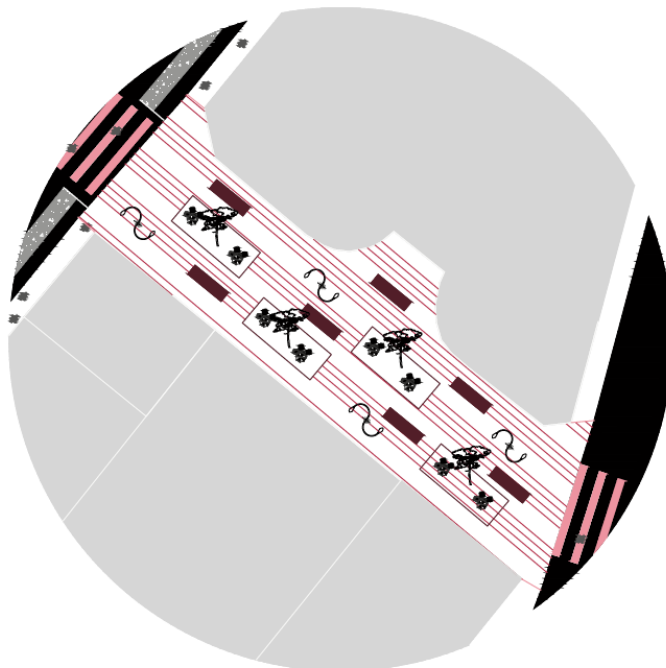


Figura 18: Último tramo de la calle Manabí. Elaboración grupal, 2024.



Figura 19: Vista del último tramo de la calle Manabí. Elaboración propia, 2024.

2. La recuperación de las escalinatas del sector, muy características del barrio, fomentará a que las zonas, que la rodean, se llenen de cultura social por los vecinos y visitantes del lugar. Además, ayudará a una movilidad más segura hacia el parque y centro cultural Itchimbia, de la misma forma, se podrá crear un corredor dinámico que unifique la trama urbana del casco histórico con la del Barrio La Tola.



Figura 20: Vista de las escalinatas. Elaboración grupal, 2024.

3. La Av. Pichincha actuará a favor del peatón, con cruces peatonales más amigables en las transversales Esmeraldas, Manabí, Olmedo y José de Antepara. Asimismo, se propone la creación de una ciclovía, ensanchamiento de veredas, y franjas verdes en todo su tramo.

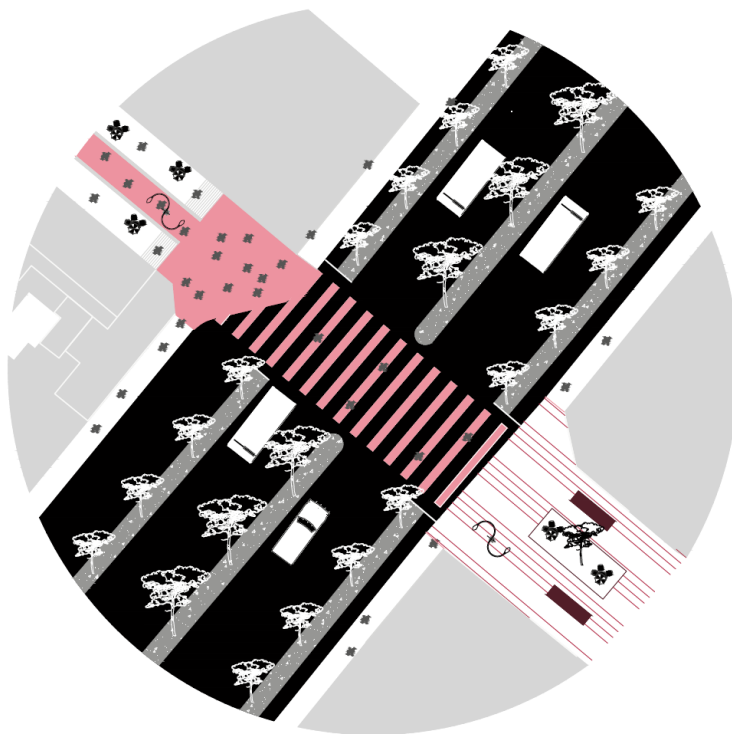


Figura 21: Cruce peatonal de la Av. Pichincha y Manabí. Elaboración grupal, 2024.



Figura 22: Vista del cruce peatonal de la Av. Pichincha. Elaboración propia, 2024.

4. Finalmente, la calle Pedro Fermín Cevallos funcionará como la arteria principal del barrio. De esta manera esta calle será la principal responsable de que la vida social y cultural del barrio siga viva, de la misma forma, apoyará a las fiestas y comercios locales.



Figura 23: Vista de la calle Pedro Fermín Cevallos. Elaboración propia, 2024.

En conclusión, la estrategia principal del plan maestro urbano consiste en revitalizar las calles transversales para que desemboquen en las escalinatas del Itchimbía, creando un corredor dinámico que unifique la trama urbana y facilite la movilidad peatonal. A su vez, se ha diseñado una calle colectora comercial que culmina en el proyecto arquitectónico propuesto individualmente, convirtiéndolo en el nodo central y punto de convergencia del barrio. Este plan maestro establece un recorrido de espacios de descubrimiento, semejante a una promenade, que se replica dentro del súper centro.

Implantación



Figura 24: Implantación plan maestro urbano. Elaboración grupal, 2024.

PRECEDENTES

Mercado Roma

El mercado Roma ubicado en la ciudad de México fue construido en el año de 2013 por Rojkind Architects. Tiene un área de construcción de 1750 m².



Figura 25: Fotografía de Mercado Roma. Extraído el 03 de diciembre de 2024 de Archdaily

<https://www.archdaily.cl/cl/763327/mercado-roma-rojkind-arquitectos>

El objetivo de este mercado es unir iniciativas locales y presentarlas a través de una plataforma moderna, anclada en la tradición cultural y la historia compartida de la nación. El espacio está concebido para fomentar encuentros, intercambios y conexiones, enriqueciendo así la experiencia de los visitantes.

1. Elementos o componentes del proyecto

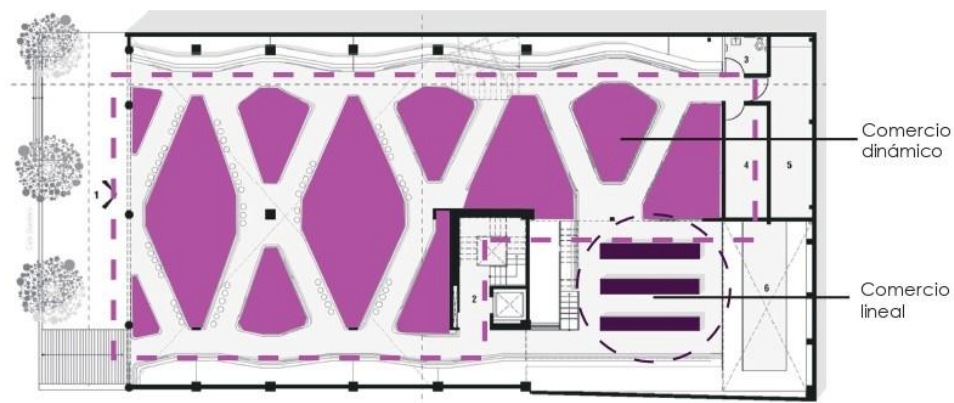


Figura 26: Componentes del mercado roma. Elaboración propia, 2024.

2. Relación espacial

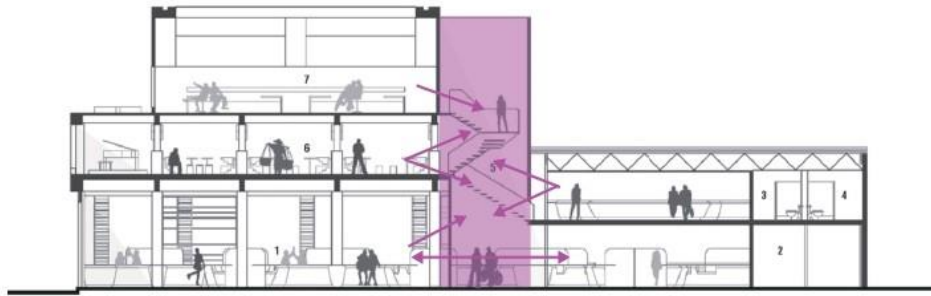


Figura 27: Relación espacial. Elaboración propia, 2024.

3. Estructura

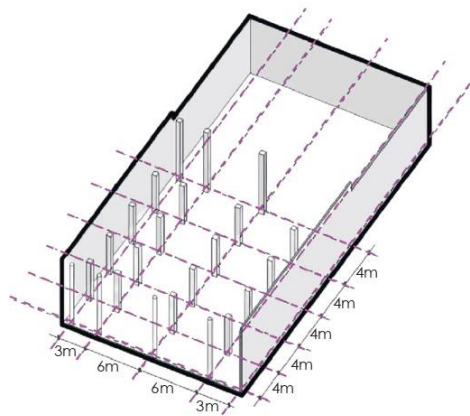


Figura 28: Estructura. Elaboración propia, 2024.

4. Tipología de usos

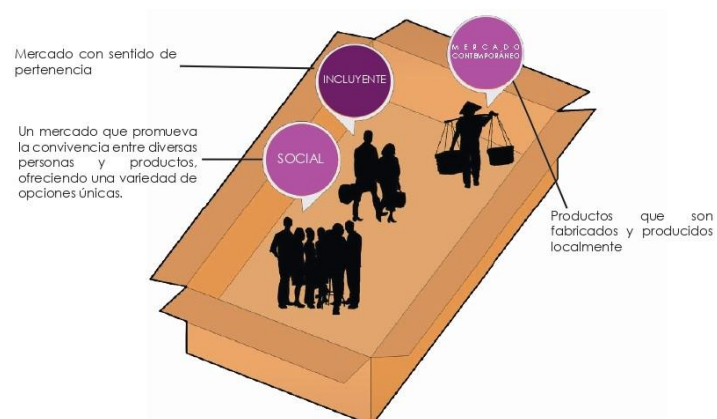


Figura 29: Tipología de usos. Elaborado por Rojkind Architects. Extraído el 05 de octubre del 2024 de Archdaily

<https://www.archdaily.cl/cl/763327/mercado-roma-rojkind-arquitectos>

Los grabados de las cárceles imaginarias de Piranesi

Los grabados de las cárceles imaginarias de Piranesi fueron realizadas por Giovanni Battista Piranesi entre 1745 y 1761. Consiste en una serie de 16 grabados que representan espacios arquitectónicos ficticios, laberínticos y monumentales. Estos gráficos combinan elementos de arquitectura clásica y gótica con una atmósfera oscura y opresiva.



*Figura 30: Grabado N:VII, .
Elaborado por Giovanni Battista
Piranesi. Extraído del libro El
Proyecto de las Cárceles de
Piranesi, capítulo 4 (pág. 38).*

Inspirado en las escaleras de Piranesi, mi proyecto se convirtió en un juego de gradas y puentes lo cual incorpora una estructura dinámica y envolvente. El juego de niveles y desniveles permitirá crear diversas plataformas que fomenten la interacción y la exploración. Así, el espacio se transformará en un recorrido visual y sensorial, donde cada nivel ofrezca una experiencia única y atractiva para los visitantes.

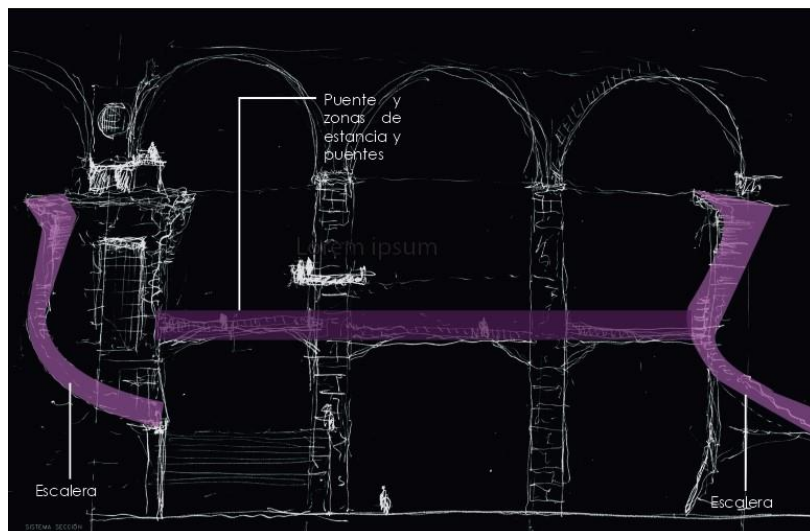


Figura 31: Puentes y gradas piranesi. Elaboración propia, 2024.



Figura 32: Puentes piranesi. Elaboración propia, 2024.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

¿Qué sucedería si el centro gastronómico gastronómico-comercial se convertiría en el punto de convergencia del comercio y las actividades comunitarias del barrio?

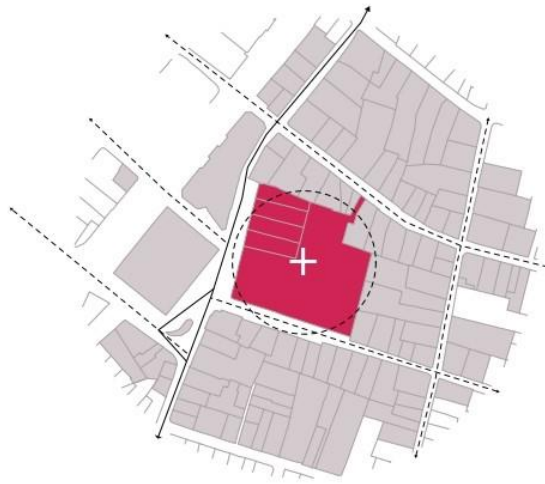


Figura 33: Terreno como punto de encuentro. Elaboración propia, 2024.

El proyecto arquitectónico se emplaza en un terreno que tiene todo el potencial en convertirse en un punto de encuentro comercial y cultural del barrio La Tola, promoviendo actividades barriales y turísticas. Inspirado en el el concepto de supermanzana, la propuesta plantea una circulación fluida y accesible, fomentando la interacción social a través de espacios permeables y múltiples puntos de acceso.

Este diseño busca revitalizar el barrio mediante la promoción de emprendimientos locales en los sectores artesanal, gastronómico y cultural, generando oportunidades para los habitantes y visitantes. Además, la propuesta contribuirá a la repoblación del área, fortaleciendo el tejido social y económico del barrio mientras celebra su identidad histórica y tradicional.



Figura 34: Diagrama-supermanzana. Elaboración propia, 2024.

En cuanto al diseño del centro gastronómico se optó por organizarlo en torno a dos ejes principales que estructuran y dan identidad al proyecto. El primer eje, una escalinata central que revitaliza y empata con la calle Manabí, funciona como el eje principal de circulación y alude a las tradicionales escalinatas de La Tola y San Blas. Este elemento facilita el desplazamiento transversal de todo el proyecto.

El segundo eje, basado en la Avenida Pichincha, divide el centro gastronómico en tres zonas específicas: una zona turística, destinada a ofrecer experiencias únicas y atractivas para los visitantes; una zona barrial, enfocada en la comunidad local y sus actividades cotidianas; y una zona mixta (residencial y comercial), diseñada para satisfacer las necesidades de los habitantes permanentes, promoviendo la integración y el sentido de pertenencia.

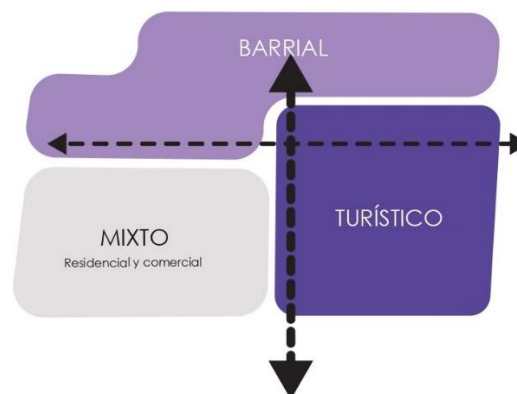


Figura 35: Diagrama distributivo. Elaboración propia, 2024.

De esta manera, el proyecto se configura como un espacio flexible y abierto, diseñado para fomentar la vida urbana y comunitaria, revitalizando el sector y fortaleciendo su identidad como un punto de encuentro dinámico entre lo tradicional y lo contemporáneo.

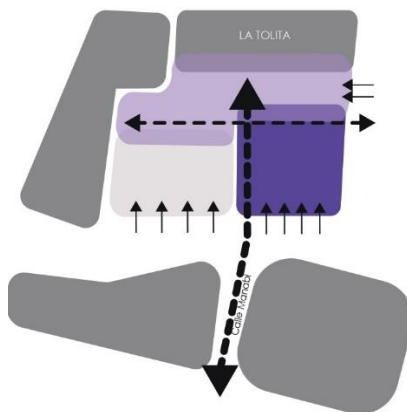


Figura 36: Diagrama de partido. Elaboración propia, 2024.

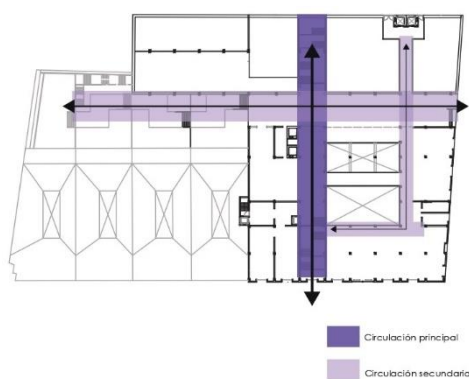


Figura 37: Diagrama de circulación. Elaboración propia, 2024.

La organización del proyecto también adquiere una importancia clave en corte, debido a la significativa pendiente del terreno donde se emplaza. Esta condición topográfica otorga al diseño en sección una relevancia fundamental en la concepción del proyecto, ya que permite articular las diferentes zonas de manera eficiente y fluida.

En el lado izquierdo del proyecto se ubica la zona turística, diseñada con una espacialidad fluida que facilita el movimiento y la conexión entre los distintos niveles, invitando a los visitantes a explorar el espacio. Por otro lado, el patio central original del edificio, se ha intervenido de manera estratégica, bajando un nivel para crear una especie de mezanine. Este nuevo nivel actúa como un espacio de transición que da la bienvenida y conecta

con la zona barrial, donde se ubica el supermercado de La Favorita, un elemento esencial que dinamiza la interacción comunitaria y satisface las necesidades locales.

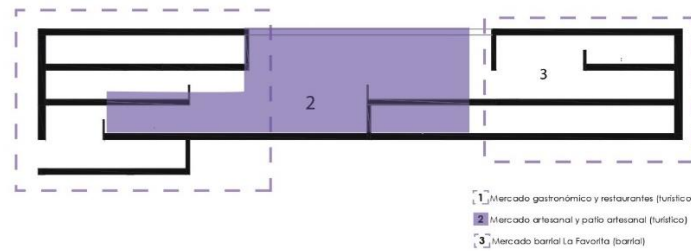


Figura 38: Diagrama de organización en corte. Elaboración propia, 2024.



Figura 39: Diagrama de relación espacial en corte. Elaboración propia, 2024.

Por último, la organización del proyecto también se refleja claramente en su estructura, la cual responde a las características y necesidades específicas de cada zona.

En la zona turística, ubicada en el edificio existente, se opta por conservar y aprovechar la estructura original de hormigón armado, mientras se adapta a las nuevas funciones del espacio. Por otra parte, la zona barrial adopta una estructura mixta, compuesta por columnas de hormigón armado, vigas de acero y losas de metaldeck. Por último, la zona mixta conserva la estructura original de las casas coloniales con sus muros colaborantes.

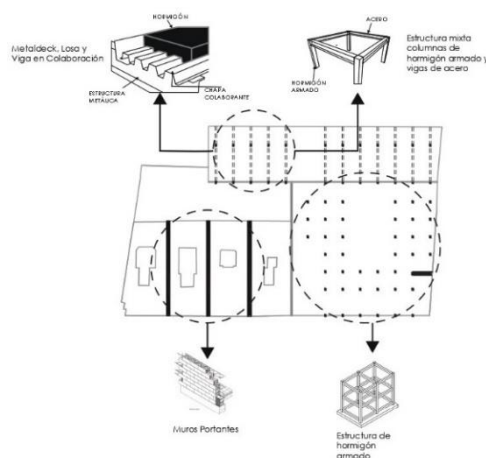


Figura 40: Diagrama de estructura. Elaboración propia, 2024.

RESULTADO DEFINITIVO

Primera aproximación

Para poder entender el resultado definitivo, es fundamental mostrar la primera aproximación para comprender como han evolucionado las decisiones tomadas en el diseño final del proyecto.

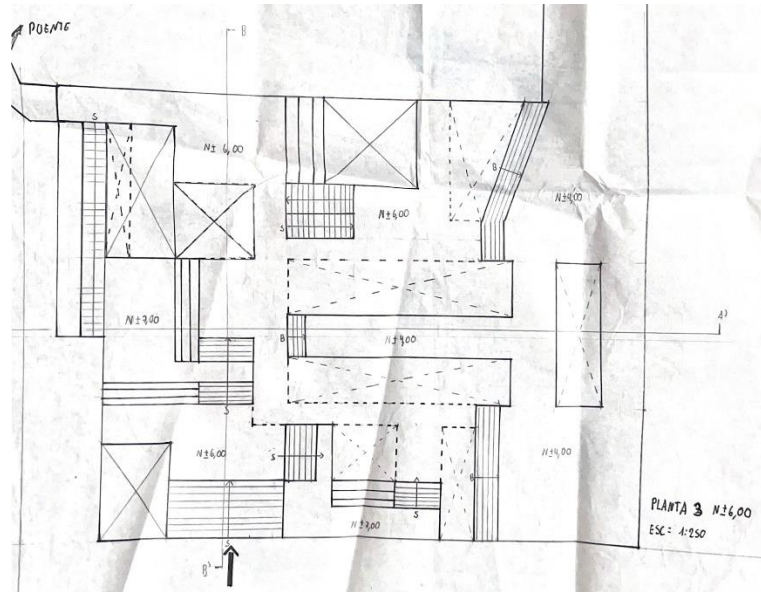


Figura 41: Dibujo mano alzada planta +6.00. Elaboración propia, 2024.

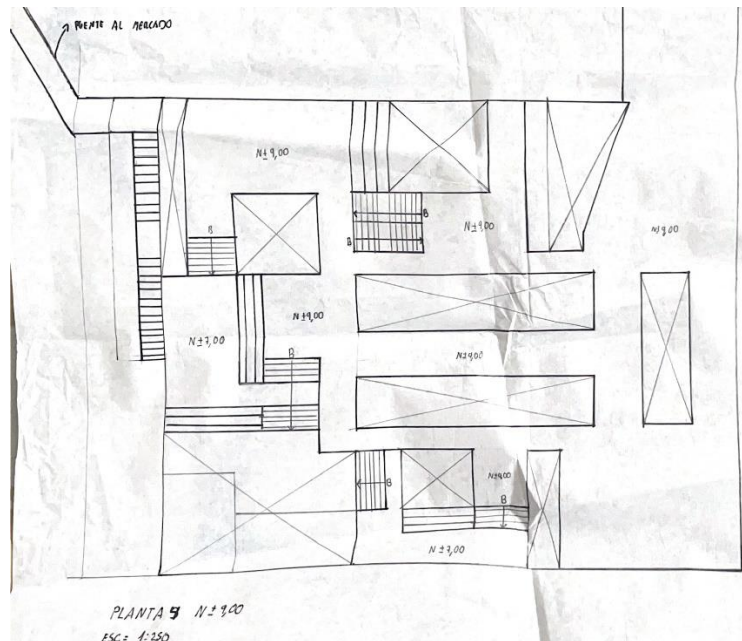


Figura 42: Dibujo mano alzada planta +9.00. Elaboración propia, 2024.

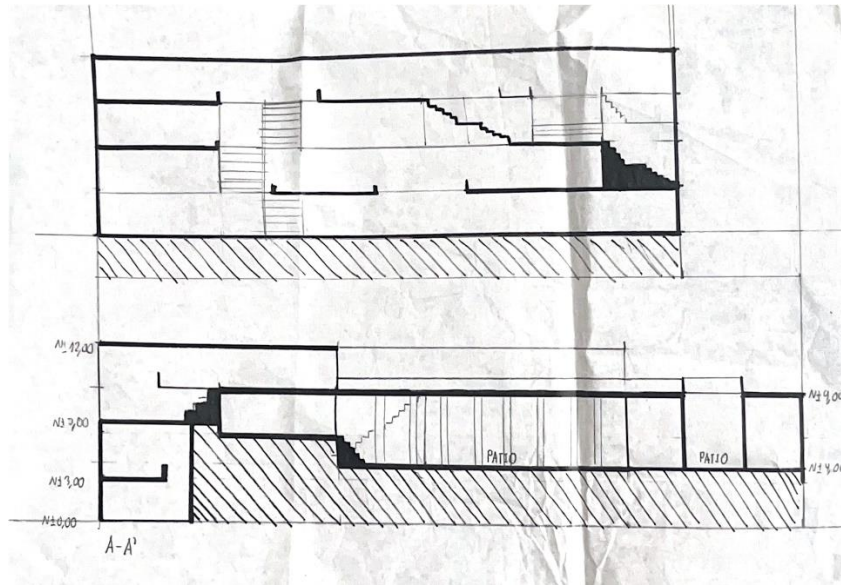


Figura 43: Dibujo mano alzada corte transversal y longitudinal. Elaboración propia, 2024.

Dentro de esta primera aproximación al proyecto, se puede observar que siempre se quiso marcar un eje principal, actuando como partido del proyecto que estructuraría tanto la circulación como la organización espacial del mercado. No se tenía muy claro donde iban a ir cada programa del proyecto, pero si se tenía muy en cuenta la separación entre lo barrial y lo turístico y su posición.

Resultado final

El resultado final del proyecto establece una conexión directa entre el plan maestro urbano y la propuesta arquitectónica mediante el eje principal que conecta con la calle Manabí, rematando en el proyecto como un nodo clave del barrio. Este eje organiza los espacios diferenciando tres tipologías: la zona turística, con actividades como galerías y eventos para visitantes; la zona barrial, enfocada en restaurantes y comercios para los residentes; y la zona residencial, que refuerza el carácter vecinal del proyecto.



Figura 44: Implantación. Elaboración propia, 2024.

1. Plantas

En la planta baja del proyecto se encuentra el mercado gastronómico, diseñado para atraer a visitantes y crear un punto de encuentro dinámico en el barrio. En el lado izquierdo, se rehabilitaron las casas coloniales existentes, adaptándolas para albergar comercios, integrando el patrimonio arquitectónico al proyecto y fomentando la conexión con el entorno histórico.

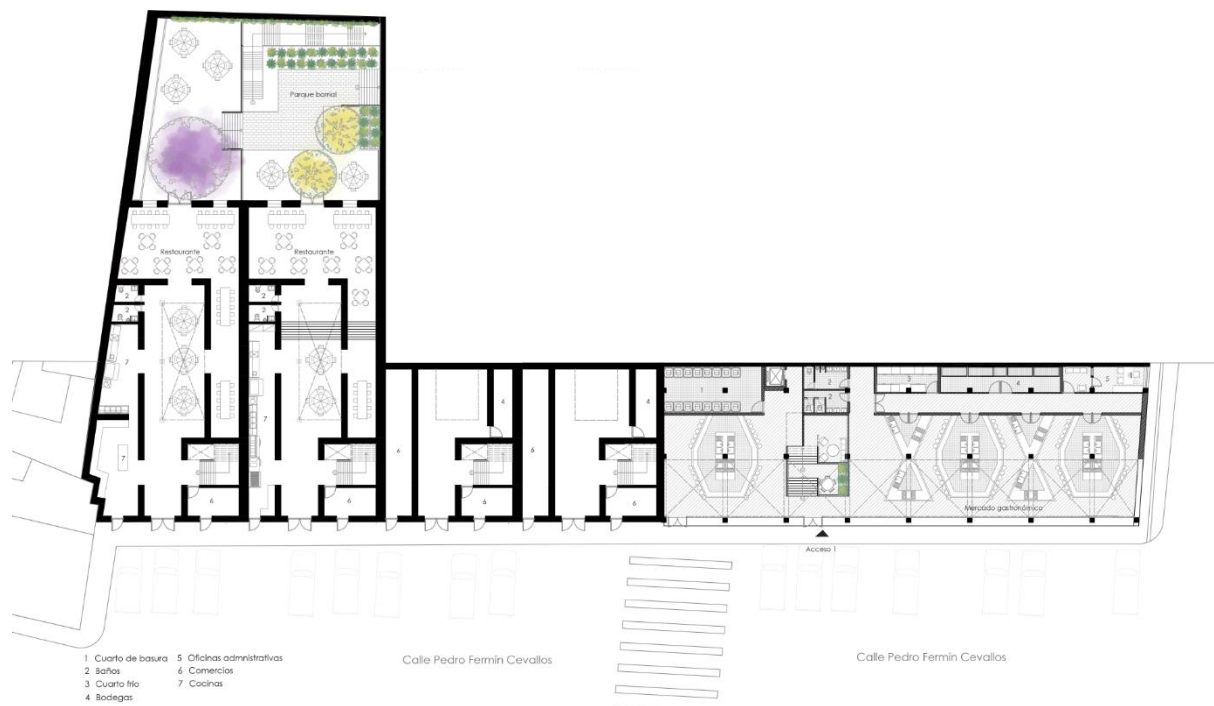


Figura 45: Planta baja. Elaboración propia, 2024.

En la planta +3.00 se consolida la división funcional del proyecto en tres áreas principales: barrial, turística y mixta. En la parte superior se ubica la zona barrial, que incluye un supermercado de La Favorita y la Casa de Bienestar y Vida. En la parte inferior derecha se encuentra la zona turística, con un mercado artesanal que atrae a visitantes. Finalmente, en la parte inferior izquierda está la zona mixta, que combina residencias con una casa de servicio que atiende las necesidades operativas de todo el proyecto.



Figura 46: Planta +3.00. Elaboración propia, 2024.

En la planta +6.00 se destacan los dos ejes principales del proyecto. El eje longitudinal que conecta la zona barrial con la turística, donde en esta planta se encuentran restaurantes y cafeterías que dinamizan el área. Por otro lado, el eje transversal atraviesa el proyecto desde la calle Olmedo, rematando en un parque barrial de bolsillo que sirve como espacio de encuentro para visitantes y residentes, integrando el diseño arquitectónico con el entorno urbano.

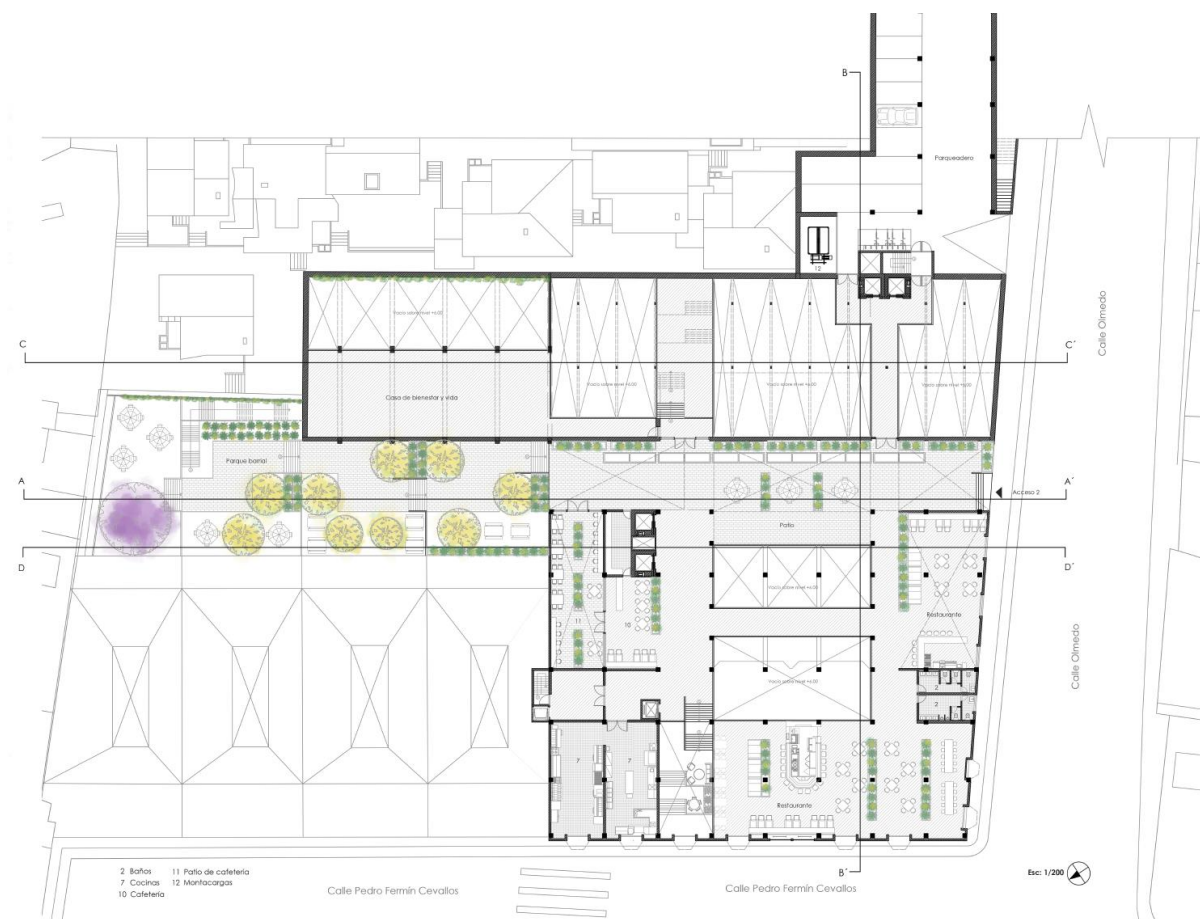


Figura 47: Planta +6.00. Elaboración propia, 2024.

En la planta +9.00 se mantienen los dos ejes principales del proyecto. En la zona turística, se ubican espacios para clases de show cooking y eventos, que enriquecen la oferta cultural y gastronómica. En la zona barrial, la parte izquierda se relaciona directamente con su entorno mediante un parque barrial diseñado para los residentes del barrio residencial La Tolita, mientras que en la parte derecha se incluyen cafeterías orientadas a los locales. Además, esta planta incorpora estacionamientos para residentes y visitantes, un recurso valioso y escaso en el Centro Histórico de Quito, que aporta funcionalidad al proyecto.

Figura 48: Planta +9.00. Elaboración propia, 2024.

Finalmente, en la planta +12.00 se destacan las cubiertas tanto de las casas como del edificio principal, junto con la incorporación de una estructura postensada que proporciona

sombra al parque barrial propuesto para La Tolita. En la parte derecha, se ubican las plantas de las casas concebidas por Oswaldo de la Torre, un proyecto inconcluso que ahora se retoma para atender la necesidad de viviendas adecuadas y bien equipadas en el Centro Histórico de Quito, donde estos espacios son escasos pero esenciales para revitalizar la vida residencial en la zona.

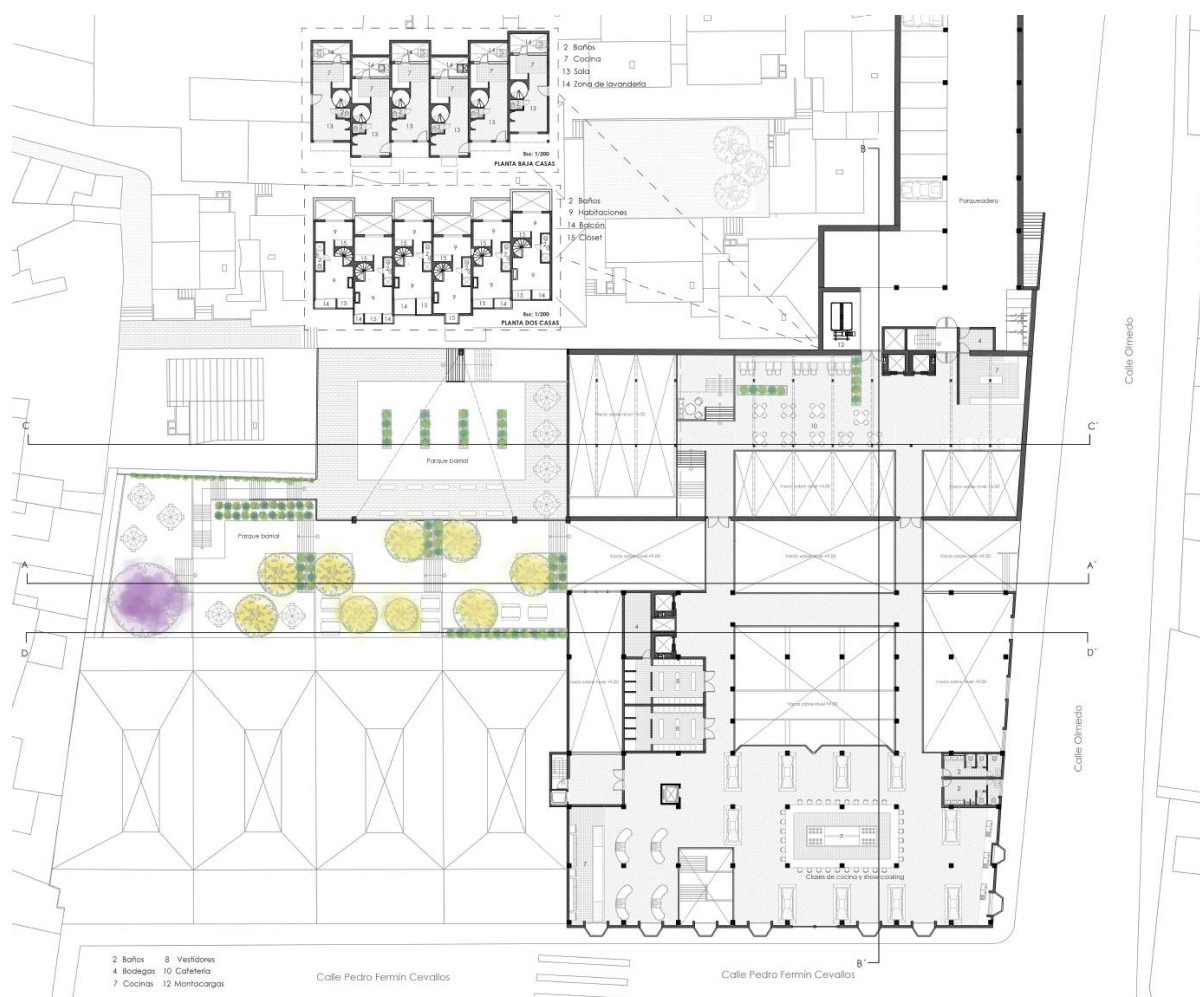


Figura 49: Planta +9.00. Elaboración propia, 2024.

2. Cortes

En los cortes del proyecto se aprecia el juego espacial generado por los diferentes niveles, conectados mediante puentes y gradas que integran el diseño escalonado. El patio central original del edificio existente fue rebajado en 3 metros, permitiendo que los comercios de la planta +3.00 funcionen como un mezzanine, creando un acceso fluido hacia la zona barrial. Asimismo, se observa cómo la zona comercial inicia en el mercado gastronómico y

culmina en el mercado barrial de La Favorita, logrando un recorrido continuo, dinámico y abierto que potencia la conexión y el flujo entre las distintas áreas del proyecto.



Figura 50: Corte 1. Elaboración propia, 2024.

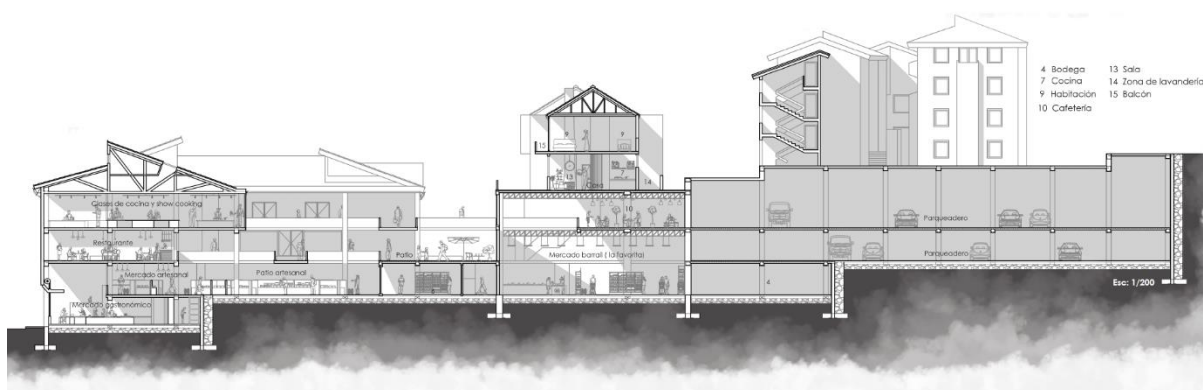


Figura 51: Corte 2. Elaboración propia, 2024.

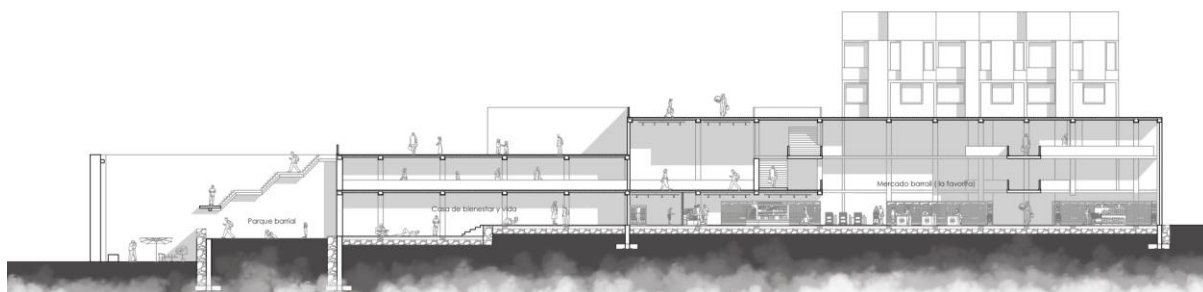


Figura 52: Corte 3. Elaboración propia, 2024.



Figura 53: Corte 4. Elaboración propia, 2024.

3. Vistas

En las vistas del proyecto se pueden observar ampliaciones de espacios que destacan aspectos clave de su desarrollo. Estas ampliaciones revelan cómo se fue transformando el espacio interno, mostrando las áreas que fueron adaptadas para cumplir con las funciones específicas del proyecto, como el mercado gastronómico, los comercios rehabilitados y las zonas de circulación. Las vistas ofrecen una perspectiva clara de la evolución del diseño, evidenciando cómo los espacios se expanden y se conectan para generar un ambiente fluido y cohesionado.

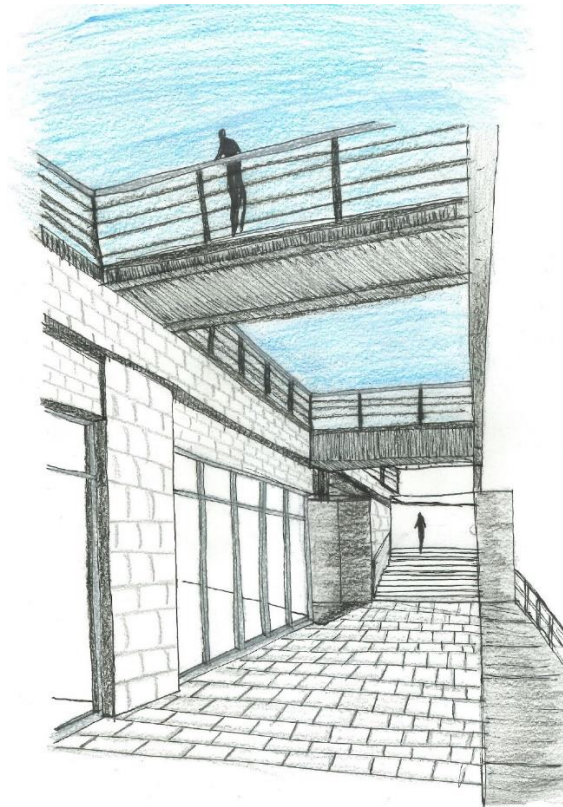


Figura 54: Vista 1. Elaboración propia, 2024.

En la primera vista del proyecto, se puede observar claramente la contracción del eje transversal que conecta la calle Olmedo con el parque de bolsillo. Esta contracción es el resultado de los puentes que atraviesan este eje, creando una sensación de estrechamiento visual, y de la limitación del mezzanine generado en la planta inferior, lo que reduce el espacio

libre en esta área. Esta configuración intencional ayuda a generar una transición dinámica entre los diferentes niveles y áreas del proyecto, mientras se preserva la conexión fluida entre la calle y el parque.

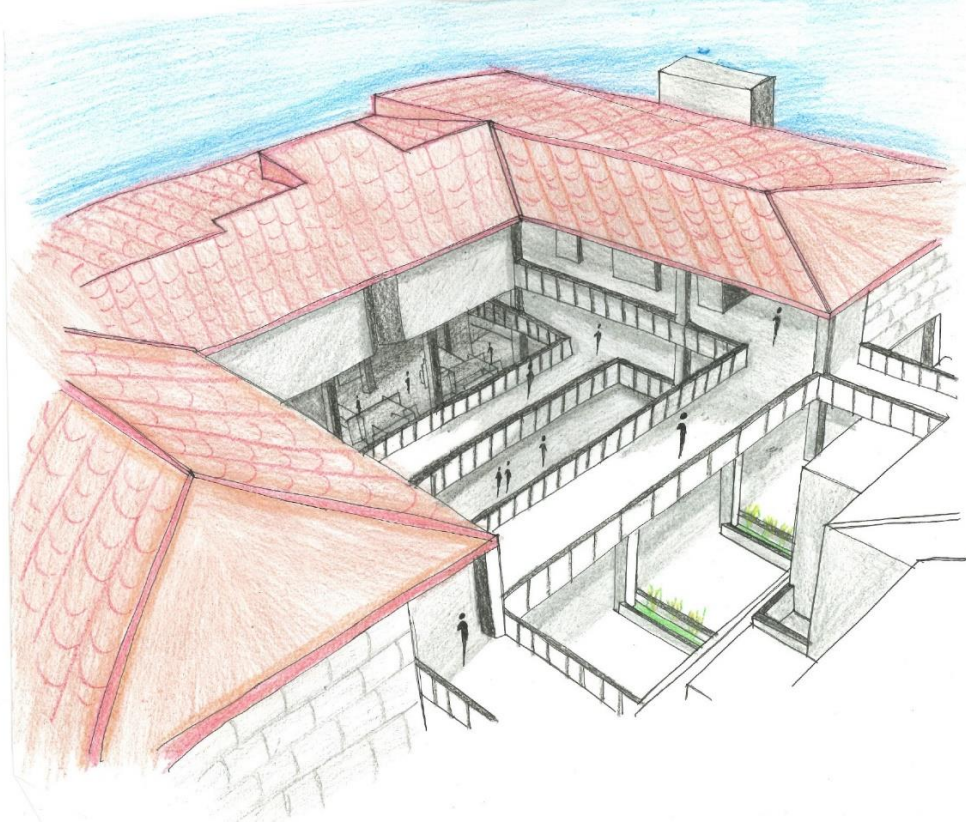


Figura 55: Vista 2. Elaboración propia, 2024.

En la segunda vista del proyecto, se destaca el juego de puentes incorporados para añadir dinamismo al patio central original del edificio. Estos puentes no solo actúan como elementos arquitectónicos llamativos, sino que también cumplen una función esencial al unir transversalmente el proyecto, conectando diferentes niveles y áreas. Su diseño permite una circulación fluida, mientras que refuerzan la integración del espacio y la experiencia visual del usuario al moverlo a través del proyecto.



Figura 56: Vista 3. Elaboración propia, 2024.

En la vista 3 del proyecto, se pueden apreciar las casas de Oswaldo de la Torre incorporadas en la zona barrial, integrando su diseño original con el nuevo proyecto. Además, se destaca la relación entre lo nuevo y lo viejo del proyecto rehabilitado.

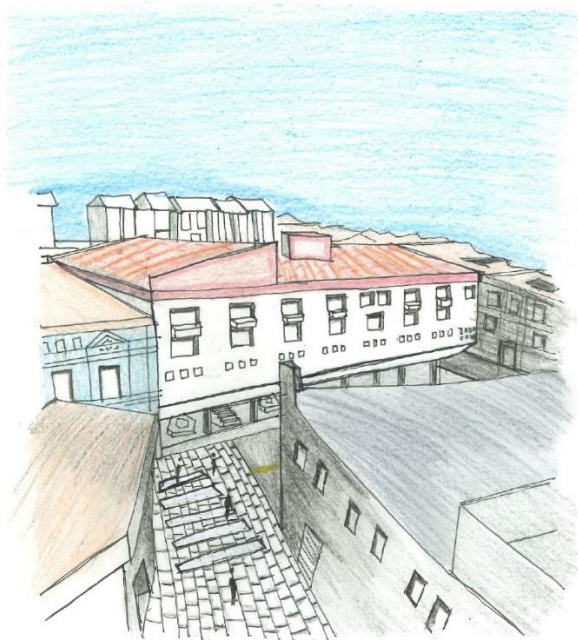


Figura 57: Vista 4. Elaboración propia, 2024.



Figura 58: Vista 5. Elaboración propia, 2024.



Figura 59: Vista 6. Elaboración propia, 2024.

MAQUETA



Figura 60: Foto 1, maqueta. Elaboración propia, 2024.

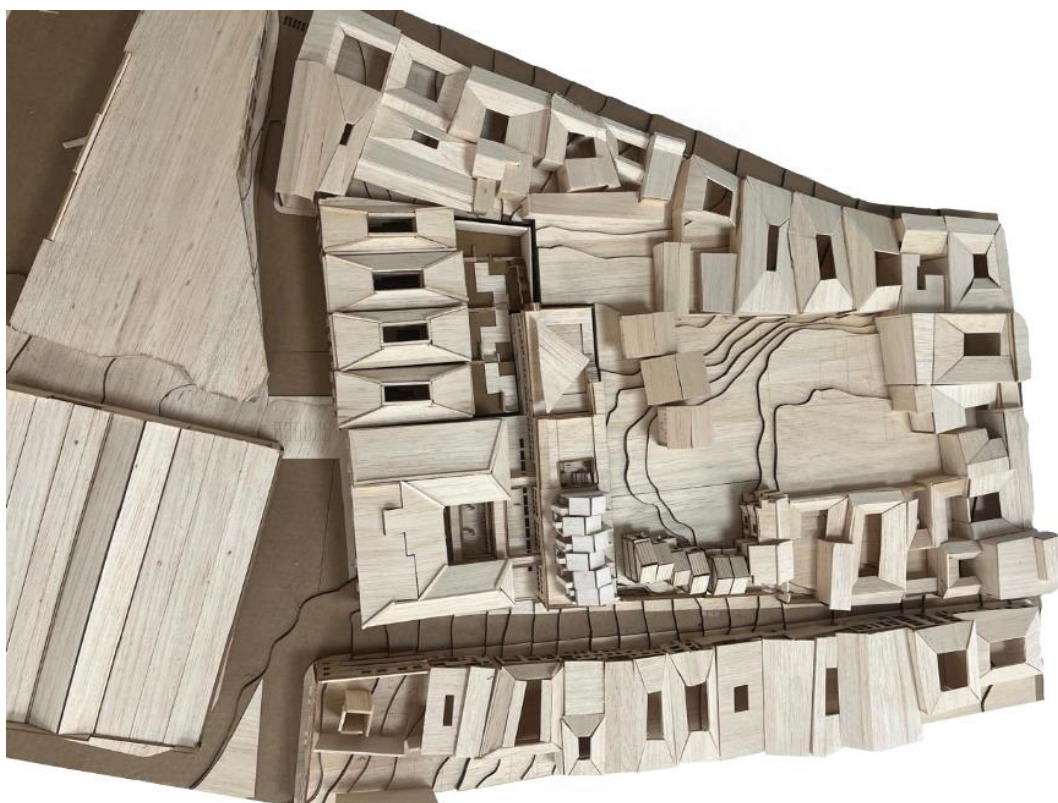


Figura 61: Foto 2, maqueta. Elaboración propia, 2024.



Figura 62: Foto 3, maqueta. Elaboración propia, 2024.



Figura 63: Foto 4, maqueta. Elaboración propia, 2024



Figura 64: Foto 5, maqueta. Elaboración propia, 2024.

CONCLUSIONES

El Centro Histórico de Quito posee un gran potencial tanto a nivel arquitectónico como social, cultural y económico. Edificaciones como la utilizada en este proyecto pueden servir como ejemplos clave en el proceso de repotencialización y rehabilitación que necesita el centro histórico. Al combinar la cultura tradicional quiteña con los nuevos modelos de negocios artesanales emergentes, como los que se observan en La Tola, se abre una oportunidad para revitalizar y renovar la zona de manera sostenible.

El proyecto no debe concebirse únicamente como un centro gastronómico-comercial, sino también como una supermanzana que funcione tanto como un espacio de paso como de estancia. El diseño del proyecto ofrece al peatón un entorno cómodo, accesible y libre, permitiéndole sentirse acogido y transitar de manera fluida y segura. Además, al integrar programas y espacios de ocio, el proyecto busca mejorar la calidad de vida de los residentes y convertirse en un lugar más atractivo para los turistas, quienes generalmente solo visitan el casco histórico del centro. De esta manera, se fomenta una integración dinámica entre la vida cotidiana local y la actividad turística, creando un espacio que beneficie a ambas comunidades.

Desarrollar este proyecto en apenas cinco meses no ha sido una tarea sencilla. De hecho, la rehabilitación de un espacio ya existente representó un desafío importante, especialmente porque nunca antes había trabajado en un proyecto similar durante mi formación en la facultad. Sin embargo, este reto se convirtió en una oportunidad de aprendizaje, permitiéndome explorar cómo los espacios preexistentes, cargados de historia, pueden recibir nuevos usos y una segunda vida, contribuyendo a la revitalización de un barrio y mejorando la calidad de vida de sus habitantes. Este proyecto no solo puede ser el inicio de un espacio renovado, sino también un potencial punto de partida para un cambio más amplio en el barrio y el Centro Histórico de Quito.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AEUB-IMP, C. i. (2017). *Diagnóstico del CHQ*. Quito.

Alderete, J. R. (2017). *El Proyecto de las Cárceles de Piranesi*.

Almeida, L. (2024). *Bibliocad*. Obtenido de Bibliocad:
<https://www.bibliocad.com/profile/ferx7777/>

Architects, R. (Diciembre de 2024). *Archdaily*. Obtenido de Archdaily:
<https://www.archdaily.cl/cl/763327/mercado-roma-rojkind-arquitectos>

Architects, R. (Octubre de 2024). *Archdaily*. Obtenido de Archdaily:
<https://www.archdaily.cl/cl/763327/mercado-roma-rojkind-arquitectos>

CHQ, O. P. (2017). *Diagnóstico del CHQ*. Quito.

Raymi, G. (2024). *Go Raymi*. Obtenido de Go Raymi: <https://www.goraymi.com/es-ec/pichincha/quito/tips-viajar/barrios-centro-historico-aetc60pfy>

Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. (2003). *Plan Parcial Centro Histórico de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2019). *Propuesta Estratégica Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.