

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

**PARQUE 24 DE MAYO Y CENTRO GASTRONÓMICO Y
CULTURAL NUVELLO**

Proyecto de revitalización del Centro Histórico de Quito

RICARDO ANDRÉS SÁNCHEZ MURILLO

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

Proyecto de revitalización del Centro Histórico de Quito

Ricardo Andrés Sánchez Murillo

Nombre del profesor, Título académico

José Miguel Mantilla, Arquitecto PhD

Quito, 05 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.

Nombre del estudiante: Ricardo Andrés Sánchez Murillo

Código de estudiante: 00212154

C.I.: 0930971122

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UNPUBLISHED DOCUMENT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 graduation 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

Este estudio analiza las oportunidades y desafíos asociados con la revitalización urbana, enfocándose en la transformación del Boulevard 24 de Mayo, ubicado en el Centro Histórico de Quito, Ecuador. La propuesta tiene como objetivo principal la recuperación de la vitalidad urbana mediante la reestructuración del uso del suelo, la mejora de los espacios públicos y la incorporación de estrategias que respondan a las necesidades sociales, culturales y económicas del sector. Estas intervenciones buscan no solo mejorar la calidad de vida de los residentes, sino también incentivar el retorno del sentido de comunidad y fortalecer la identidad del barrio como un espacio dinámico y funcional dentro del tejido urbano de la ciudad.

En este contexto, se propone la creación de un complejo cultural y gastronómico, concebido como un catalizador de interacción social y desarrollo económico. Este proyecto integra usos barriales y turísticos, promoviendo un equilibrio entre las dinámicas locales y las demandas externas. La propuesta incorpora principios inspirados en el concepto arquitectónico del velo, utilizando transparencia fenomenal y transiciones espaciales fluidas para establecer un diálogo entre lo histórico y lo contemporáneo.

Además, el complejo busca reforzar las conexiones con los hitos patrimoniales y culturales circundantes, como el Monasterio de Santa Clara y su huerto, valorizando el entorno histórico mientras se proyecta hacia un modelo urbano sostenible y cooperativo. Este enfoque integral no solo aborda la recuperación física y funcional del boulevard, sino que también establece una plataforma para la interacción cultural, el fortalecimiento de la economía local y la reconstrucción del tejido social del barrio.

Palabras clave: revitalización urbana, Boulevard 24 de Mayo, velo, transparencia fenomenal, cultural, huerto de Santa Clara

ABSTRACT

This study examines the opportunities and challenges associated with urban revitalization, focusing on the transformation of the Boulevard 24 de Mayo, located in the Historic Center of Quito, Ecuador. The proposal's main objective is to restore urban vitality through the restructuring of land use, improvement of public spaces, and the incorporation of strategies that address the social, cultural, and economic needs of the area. These interventions aim not only to enhance residents' quality of life but also to encourage a renewed sense of community and strengthen the neighborhood's identity as a dynamic and functional space within the city's urban fabric.

In this context, a cultural and gastronomic complex is proposed as a catalyst for social interaction and economic development. This project integrates local and tourist uses, promoting a balance between local dynamics and external demands. The proposal draws inspiration from the architectural concept of the veil, incorporating phenomenal transparency and fluid spatial transitions to create a dialogue between the historical and the contemporary. The design emphasizes visual and experiential interaction between spaces, inviting users to actively inhabit and explore the environment.

Furthermore, the complex seeks to reinforce connections with surrounding cultural and heritage landmarks, such as the Monastery of Santa Clara and its garden, valuing the historical context while projecting a sustainable and cooperative urban model. This comprehensive approach addresses not only the physical and functional recovery of the boulevard but also establishes a platform for cultural interaction, the strengthening of the local economy, and the reconstruction of the neighborhood's social fabric.

Key words: urban revitalization, Boulevard 24 de Mayo, veil, phenomenal transparency, cultural, Santa Clara's Garden.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	4
ABSTRACT.....	5
INTRODUCCIÓN	9
PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL CHQ	11
Introducción	11
Antecedentes	13
Ejes Estratégicos	14
Fomento de capacidades locales y preservación del patrimonio inmaterial	15
Problemáticas identificadas	17
ANÁLISIS DE CONTEXTO.....	19
Topografía	21
Hitos	22
Demografía y Usuario	23
Espacios Públicos.....	24
Usos Urbanos	25
Equipamientos Urbanos	26
Tipos de Vías.....	27
Vocación de Vías	28
Kyle Warren Park, Dallas: Precedente Urbano y Estructural	28
Parque Lineal Gran Canal, México: Precedente de Forma y Concepto.....	30
PROPUESTA DE PLAN URBANO	32
PRECEDENTES	37
Christchurch Art Centre, Nueva Zelanda	37
Basílica Nacional de la Inmaculada Concepción, Washington D..C	38
Carpenter Center, Universidad de Harvard	39
CENTRO GASTRONÓMICO Y CULTURAL	41
Concepto y partido arquitectónico	41
PROCESO DE ANTEPROYECTOS.....	48
CONCLUSIONES	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Estructura de los documentos que alimentan y componen la propuesta del Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito.	11
Figura 2: Área de aplicación de la propuesta del plan parcial para el desarrollo integral del CHQ.	12
Figura 3: Modelo de movilidad de supermanzanas.	14
Figura 4: Vulnerabilidad de las edificaciones.	16
Figura 5: Índice de vulnerabilidad socioeconómica.	16
Figura 6: Rehabilitación de Inmuebles Municipales para Vivienda.	18
Figura 7: Antigua quebrada de Jerusalén.	19
Figura 8: Boulevard 24 de Mayo (1970)	20
Figura 9: Plano “remodelación Avenida 24 de mayo” (1992)	21
Figura 10: Pendiente topográfica Boulevard 24 de Mayo.	22
Figura 11: Diagrama hitos cercanos al Boulevard 24 de Mayo.	23
Figura 12: Diagrama de demografía y usuarios.	24
Figura 13: Diagrama de espacios públicos.	24
Figura 14: Diagrama de usos urbanos.	25
Figura 15: Diagrama de equipamientos urbanos.	26
Figura 16: Diagrama de tipos de vías.	27
Figura 17: Diagrama de vocación de vías.	28
Figura 18: Diagrama de red vial Kyle Warren Park.	29
Figura 19: Estructura y materiales Kyle Warren Park.	30
Figura 20: Forma Parque lineal Gran Canal.	31
Figura 21: Flujos Parque lineal Gran Canal.	31
Figura 22: Implantación plan urbano.	32
Figura 23: Perspectiva de plan urbano.	35
Figura 24: Perspectiva Christchurch Arts Centre.	37
Figura 25: Perspectiva Basílica.	38
Figura 26: Diagrama de uso gastronómico y cultural.	38
Figura 27: Perspectiva Carpenter Center.	40
Figura 28: Diagrama de partido tentativo.	41
Figura 29: Transparencia fenomenal y literal.	42
Figura 30: Fachada frontal tentativa.	44
Figura 31: Diagrama primer partido.	45
Figura 32: Axonometría primer partido.	45
Figura 33: Esquema de distribución espacial.	45
Figura 34: Diagrama partido definitivo.	47
Figura 35: Diagrama relación interior - exterior.	47
Figura 36: Fachada principal maqueta.	48
Figura 37: Fachada posterior maqueta.	48

Figura 38: Implantación general	49
Figura 39: Planta N +0.00.	49
Figura 40: Planta N +3.00.	50
Figura 41: Planta N +7.00.	50
Figura 42: Corte A - A.	51
Figura 43: Corte B - B.	51
Figura 44: Corte C - C.	51
Figura 45: Corte D - D.	51
Figura 46: Vista entrada principal.	52
Figura 47: Vista locales gastronómicos.	52
Figura 48: Vista espacios de estancia – integración del huerto.	53
Figura 48: Vista centro cultural.	53

INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Quito (CHQ) es uno de los sectores más antiguos y significativos de la ciudad, reconocido por su valor cultural y patrimonial. A lo largo del tiempo, ha logrado mantener su integridad urbana, pero los años han dejado huella en su infraestructura, lo que ha resultado en un deterioro que afecta tanto a su atractivo turístico como a la calidad de vida de sus habitantes. Las edificaciones en mal estado, las calles en condiciones desfavorables y la percepción de inseguridad han contribuido al abandono paulatino de esta área por parte de sus residentes y visitantes.

Un caso emblemático dentro del CHQ es el Boulevard 24 de Mayo, una zona que, en el pasado, formaba parte de las quebradas que segmentaban el área y que posteriormente fueron rellenadas con el propósito de unificar el Centro Histórico. Este proceso de relleno no solo buscaba integrar barrios previamente desconectados, sino también generar espacios de ocio y recreación para los ciudadanos. Sin embargo, en este esfuerzo por reconfigurar el tejido urbano, se olvidaron los límites naturales que estas quebradas representaban.

A lo largo de los años, el Boulevard 24 de Mayo ha experimentado múltiples transformaciones. Estas transiciones reflejan las diversas dinámicas urbanas que han marcado su historia, pero también ponen de manifiesto los desafíos de adaptarlo a las necesidades cambiantes de la ciudad sin perder su esencia.

En este contexto, la investigación desarrollada en el Taller Avanzado de la Universidad San Francisco de Quito se enfoca en identificar y abordar las problemáticas del sector. El proyecto se divide en dos componentes principales: uno grupal, centrado en el desarrollo de un plan maestro urbano, y uno individual, dedicado a la propuesta arquitectónica específica. El componente grupal presenta una alternativa de intervención para el Boulevard 24 de Mayo,

teniendo en cuenta las necesidades actuales del barrio y recuperando elementos históricos y naturales, como el pasado de la quebrada de Jerusalén, que formaba parte de su identidad original.

Por otro lado, el componente individual se alinea con los objetivos del plan maestro y propone una intervención arquitectónica específica que busca resolver las problemáticas identificadas. En este caso, el Centro Gastronómico y Cultural se integra en un lote estratégico dentro del sector, contribuyendo a la revitalización del área mediante un diseño que armoniza con las condiciones urbanas, sociales y patrimoniales del CHQ.

El plan maestro no solo plantea soluciones a los problemas urbanos, como el caos generado por usos incompatibles con la naturaleza del lugar, sino que también propone devolver al Boulevard su esencia histórica. La creación de espacios que rememoren su pasado, respeten su carácter patrimonial y fomenten su uso por parte de moradores y visitantes, constituye el eje central de esta propuesta. La inclusión del Centro Gastronómico y Cultural en el proyecto busca, además, fortalecer la identidad cultural y social del CHQ, ofreciendo un espacio que promueva la interacción comunitaria y el disfrute de uno de los sectores más emblemáticos de Quito.

Este documento explora, por tanto, los fundamentos de estas propuestas, detalla el enfoque adoptado en el desarrollo del plan maestro y analiza cómo la intervención arquitectónica contribuye a los objetivos generales del proyecto, en busca de un equilibrio entre la memoria histórica y las necesidades contemporáneas del Centro Histórico de Quito.

PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL CHQ

Introducción

El Centro Histórico de Quito (CHQ) es un ícono cultural y arquitectónico de Ecuador, reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978. Este reconocimiento no solo resalta la importancia de preservar su arquitectura colonial, sino también de proteger su legado cultural intangible. Sin embargo, en las últimas décadas, el CHQ ha enfrentado una serie de desafíos que ponen en riesgo su sostenibilidad. Entre estos problemas se destacan el deterioro de las edificaciones históricas, la pérdida de población, el aumento de la congestión vehicular y la insuficiencia de espacios públicos accesibles y de calidad.

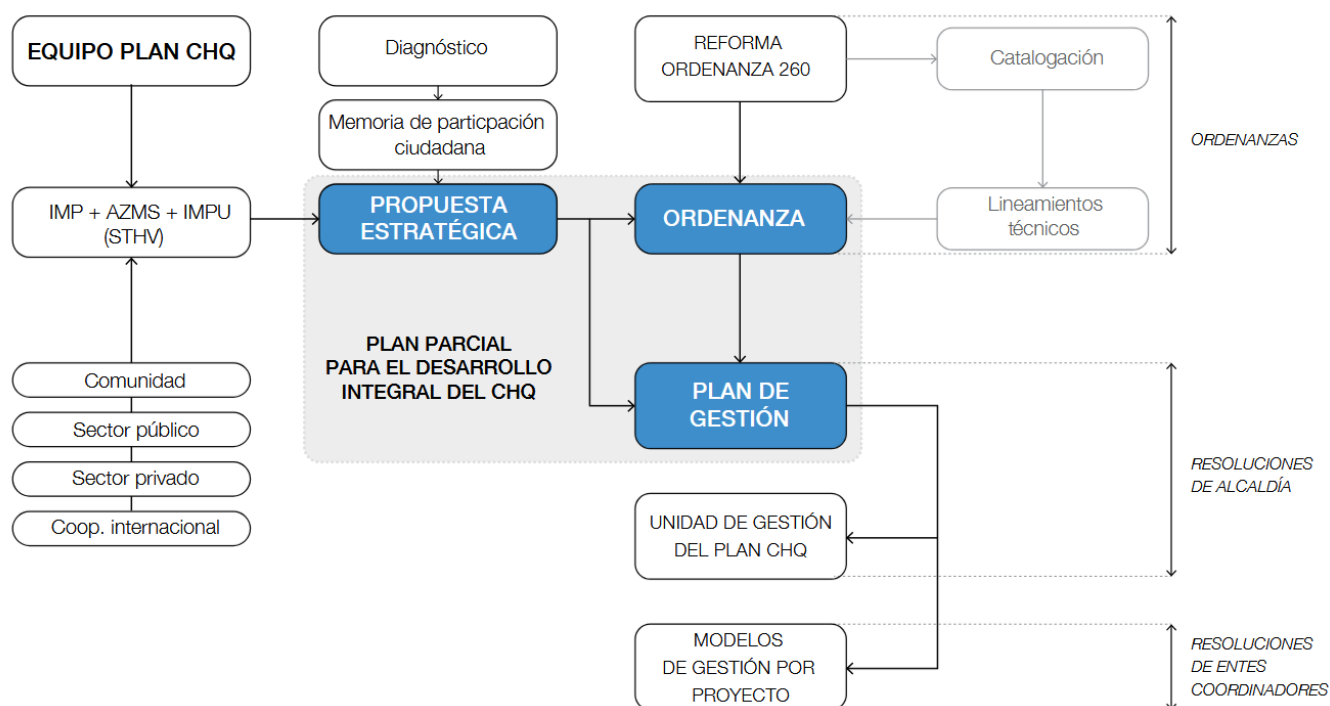


Figura 1: elaboración por IMP-Oficina Plan CHQ. Estructura de los documentos que alimentan y componen la propuesta del Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito.

El Plan Parcial para el Desarrollo Integral del CHQ surge como una respuesta estratégica a estos desafíos, integrando un enfoque que combina la sostenibilidad, la participación ciudadana y la resiliencia urbana.

Este documento establece un marco de acción que busca articular esfuerzos públicos y privados, proponiendo soluciones que no solo atiendan las necesidades actuales, sino que también garanticen la preservación del CHQ para futuras generaciones. Este análisis tiene como objetivo examinar los antecedentes, los ejes estratégicos y las problemáticas abordadas en el plan, ofreciendo un enfoque crítico sobre su viabilidad y áreas de mejora. Además, se presentan recomendaciones específicas para fortalecer la implementación de las estrategias propuestas (Instituto Metropolitano de Patrimonio [IMP], 2019).



Figura 2: elaboración por IMP-Oficina Plan CHQ. Área de aplicación de la propuesta del plan parcial para el desarrollo integral del CHQ.

Antecedentes

El CHQ tiene una rica historia de planificación y preservación urbana que ha evolucionado a lo largo de los años. Uno de los documentos clave en esta trayectoria es el Plan Especial de 2003, que marcó un hito en la gestión del patrimonio del CHQ. Este plan identificó una serie de acciones prioritarias para la conservación del patrimonio edificado, incluyendo incentivos económicos y normativas específicas para proteger las edificaciones históricas. Sin embargo, debido a la falta de continuidad en su implementación, los avances logrados fueron limitados y no se logró mantener un enfoque integral a largo plazo.

En 2015, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2015-2025 incorporó al CHQ como un eje central dentro de su visión de desarrollo sostenible para la ciudad de Quito. Este plan introdujo políticas destinadas a mejorar la habitabilidad en el CHQ, promover el uso eficiente del territorio y fomentar el desarrollo económico local. No obstante, aunque el PMDOT proporcionó un marco más amplio para la planificación urbana, su impacto directo en el CHQ fue limitado debido a la complejidad de los problemas específicos de esta zona.

Por su parte, la Visión Quito 2040 representa un esfuerzo más ambicioso para integrar la preservación cultural con el desarrollo sostenible. En este documento, el CHQ es conceptualizado como un espacio de cohesión social y cultural, donde la sostenibilidad, la innovación y la inclusión juegan un papel crucial. Además, el Plan Parcial se alinea con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente el ODS 11, que promueve ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. Esta alineación con estándares internacionales refuerza el compromiso de Quito con un modelo de desarrollo que equilibra la preservación del patrimonio y las demandas contemporáneas.

Ejes Estratégicos

El Plan Parcial se organiza en torno a cuatro ejes estratégicos diseñados para abordar los retos más apremiantes del CHQ. Estos ejes están orientados a transformar el CHQ en un espacio más habitable, sostenible y culturalmente dinámico.

Movilidad sostenible y recuperación de espacios públicos

Este eje busca mejorar la movilidad en el CHQ a través de una red de transporte intermodal que priorice al peatón y reduzca la dependencia del vehículo privado. Se proponen intervenciones como la ampliación de redes peatonales y ciclovías, la rehabilitación de calles históricas y la integración de sistemas de transporte público como el Metro de Quito y el Trolebús. La recuperación de espacios públicos también es una prioridad, con iniciativas para rehabilitar plazas, parques y calles peatonales, fomentando su uso recreativo, cultural y social.

Un ejemplo destacado es la propuesta de revitalizar la Plaza de San Francisco como un espacio emblemático para actividades culturales. Además, se plantea la creación de corredores verdes que conecten diferentes zonas del CHQ, mejorando la accesibilidad y promoviendo un entorno más saludable para los residentes y visitantes.

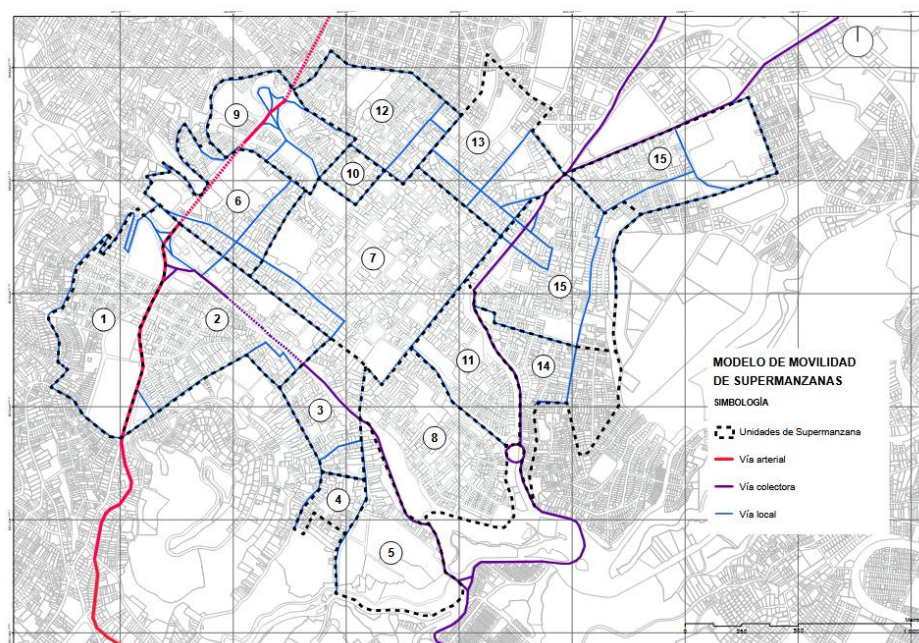


Figura 3: elaboración por IMP-Oficina Plan CHQ. Modelo de movilidad de supermanzanas.

Fomento de capacidades locales y preservación del patrimonio inmaterial

Este eje se enfoca en revitalizar la economía local mediante el apoyo a pequeños negocios y la promoción del turismo sostenible. Se proponen programas de capacitación y financiamiento para emprendedores locales, con el objetivo de fortalecer sectores clave como la artesanía, la gastronomía y el comercio minorista. En cuanto al patrimonio inmaterial, se busca documentar y promover tradiciones culturales, festividades y prácticas comunitarias que forman parte de la identidad del CHQ.

Un componente clave es la diversificación de las rutas turísticas, que incluye visitas a talleres de artesanos locales, recorridos gastronómicos y experiencias culturales. Estas iniciativas no solo generan ingresos económicos, sino que también refuerzan el sentido de pertenencia de la comunidad y promueven el turismo responsable.

Reducción de la vulnerabilidad estructural y promoción de usos mixtos

La vulnerabilidad estructural de las edificaciones históricas es uno de los principales desafíos del CHQ. El Plan Parcial propone incentivos económicos, como exenciones fiscales y subsidios, para los propietarios que rehabiliten sus propiedades. También se fomenta la integración de usos mixtos en las edificaciones, promoviendo una combinación de vivienda, comercio y servicios que revitalice la actividad económica y social en el CHQ.

Se propone la creación de un fondo rotatorio para la rehabilitación de viviendas patrimoniales, que permita a los propietarios acceder a financiamiento a bajo costo. Asimismo, se plantea una renovación integral de las redes de agua, electricidad y alcantarillado, garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad.

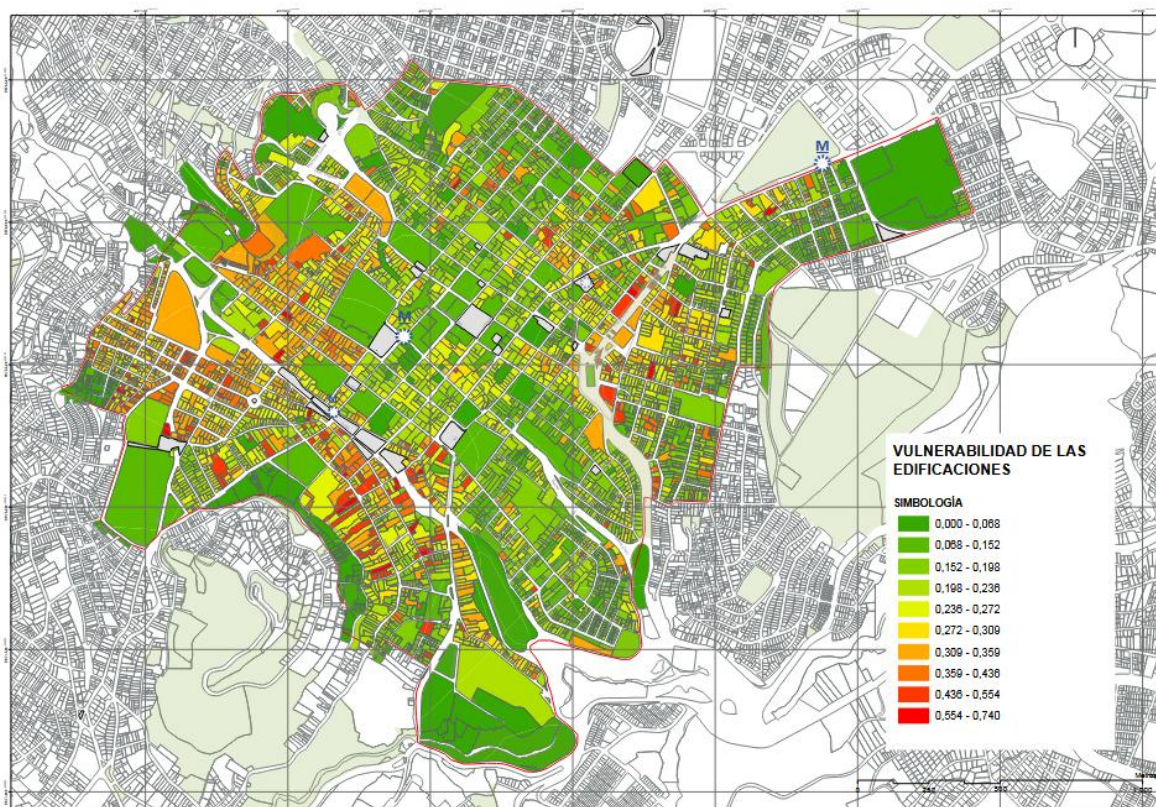


Figura 4: elaboración por IMP-Oficina Plan CHQ. Vulnerabilidad de las edificaciones.

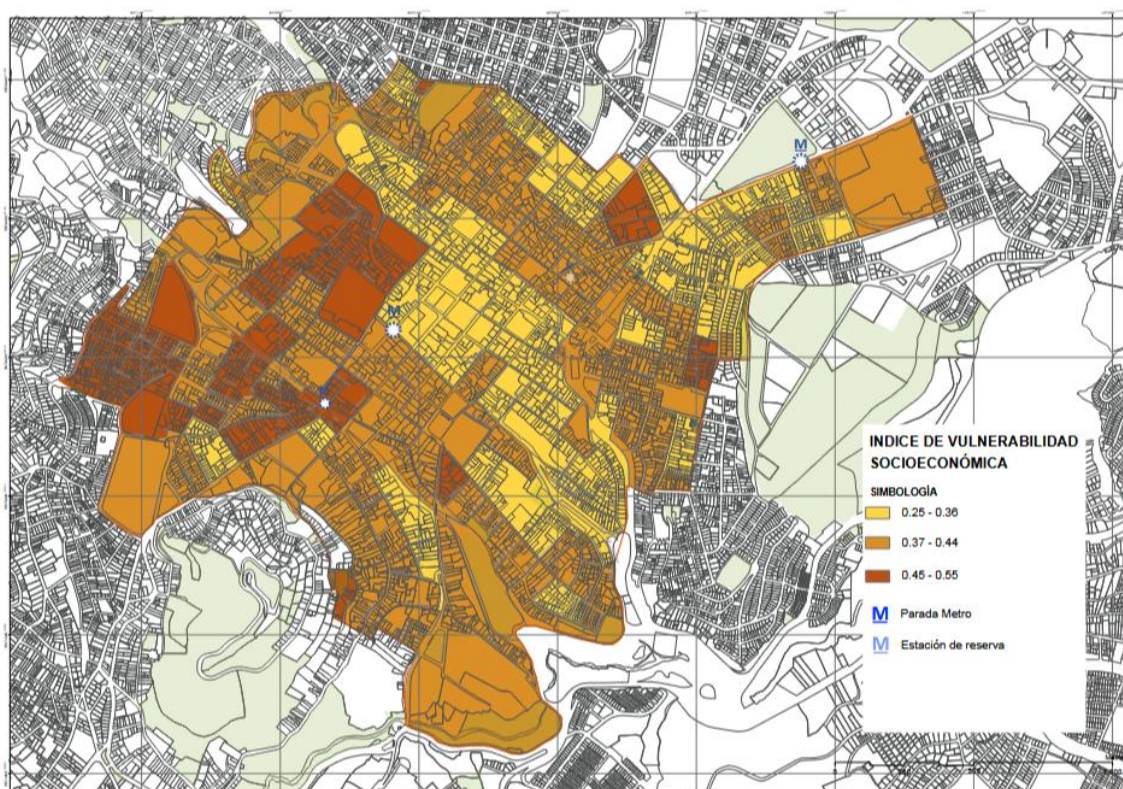


Figura 5: elaboración por IMP-Oficina Plan CHQ. Índice de vulnerabilidad socioeconómica.

Problemáticas Identificadas

El diagnóstico del Plan Parcial destaca una serie de problemáticas críticas que afectan tanto a la funcionalidad como a la sostenibilidad del CHQ. Una de las preocupaciones más significativas es el deterioro del patrimonio edificado. De acuerdo con el informe, el 49% de las edificaciones patrimoniales del CHQ se encuentra en estado regular o malo, lo que limita no solo su habitabilidad, sino también su atractivo para los visitantes y posibles inversores. Esta situación se agrava por los altos costos asociados a las labores de restauración, así como por la falta de incentivos financieros que motiven a los propietarios a invertir en la rehabilitación de sus inmuebles.

Otra problemática relevante es la pérdida de población en el CHQ. Según los datos recopilados, entre 2001 y 2010 la población disminuyó en un promedio anual del 2.2%. Esta tendencia está estrechamente relacionada con la precariedad de las condiciones de habitabilidad en la zona, así como con la falta de oportunidades económicas que permitan a los residentes mantener un nivel de vida adecuado. La pérdida de población no solo afecta la vitalidad del CHQ, sino que también incrementa el riesgo de abandono y deterioro de las edificaciones.

Asimismo, la congestión vehicular constituye un desafío importante para la funcionalidad del CHQ. Con más de 76,000 vehículos transitando diariamente por sus calles, los niveles de contaminación ambiental y acústica han alcanzado valores alarmantes que no solo afectan la calidad de vida de los residentes, sino que también ponen en peligro la preservación de las estructuras históricas debido a las vibraciones constantes y la polución. La falta de infraestructura adecuada para la movilidad no motorizada, como ciclovías y áreas peatonales, exacerba este problema y limita las alternativas de transporte sostenible.

Otra de las problemáticas centrales identificadas es la insuficiencia de espacios públicos y áreas verdes. Con solo 1.36 m² de áreas verdes accesibles por habitante, el CHQ se encuentra muy por debajo de los estándares internacionales recomendados, que suelen establecer un mínimo de 9 m² por persona. Esta carencia limita las posibilidades de recreación y esparcimiento para los residentes y afecta la percepción general de calidad de vida en la zona. La falta de espacios públicos también reduce las oportunidades de interacción social y cohesión comunitaria, factores esenciales para la sostenibilidad urbana.

Finalmente, el CHQ enfrenta profundas desigualdades socioeconómicas que agravan las condiciones de exclusión social. Un 35% de la población vive en situación de pobreza, y un 8% enfrenta pobreza extrema. Estas condiciones dificultan la implementación de proyectos de desarrollo, ya que una parte significativa de los residentes carece de los recursos necesarios para participar activamente en las iniciativas de revitalización y mejora.

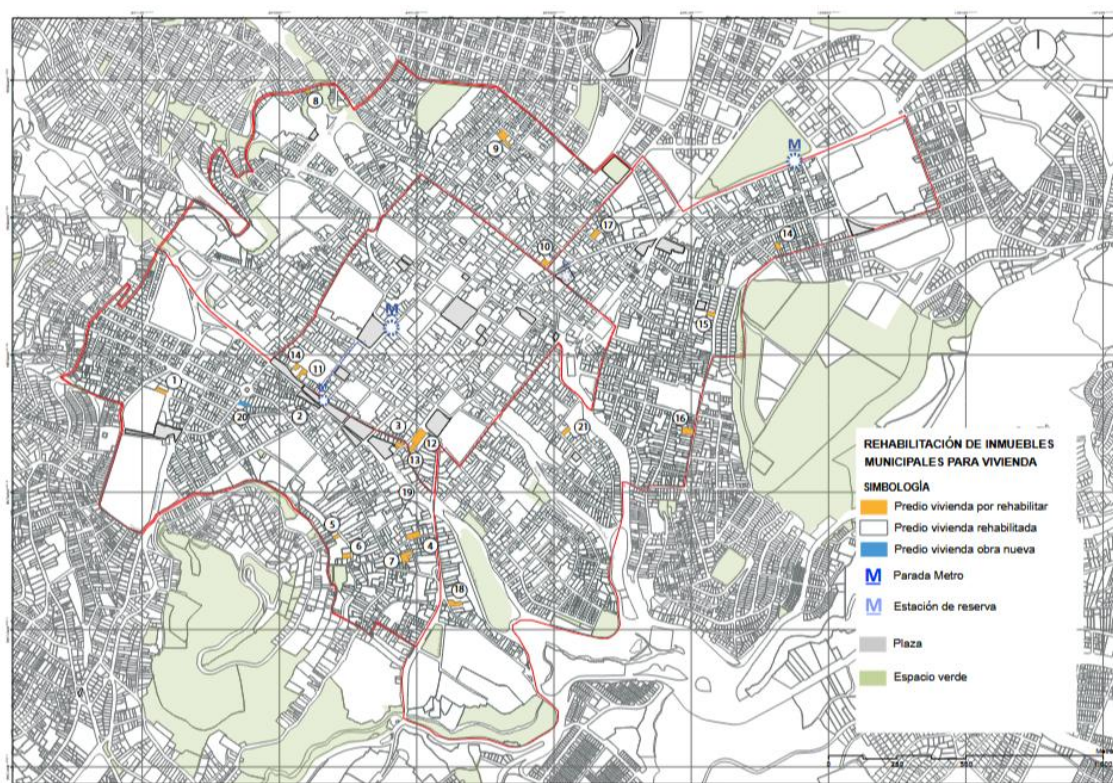


Figura 6: elaboración por IMP-Oficina Plan CHQ. Rehabilitación de Inmuebles Municipales para Vivienda.

ANÁLISIS DE CONTEXTO

Sector de estudio: Boulevard 24 de Mayo, parroquia Centro Histórico.

De acuerdo con el plan de desarrollo, se identificó al Boulevard 24 de Mayo como una zona con significativo potencial para el análisis urbano y social, motivo por el cual se emprendió un estudio que abarca desde su origen como la quebrada de Jerusalén hasta su consolidación como uno de los espacios más emblemáticos del Centro Histórico de Quito. Inicialmente, el área conocida como la quebrada de Jerusalén servía como un espacio donde los habitantes del centro histórico depositaban desechos y animales muertos. En 1649, se construyó la Capilla del Robo en este sector como un acto de agradecimiento a Dios tras el robo de artefactos religiosos en la Iglesia de Santa Clara.

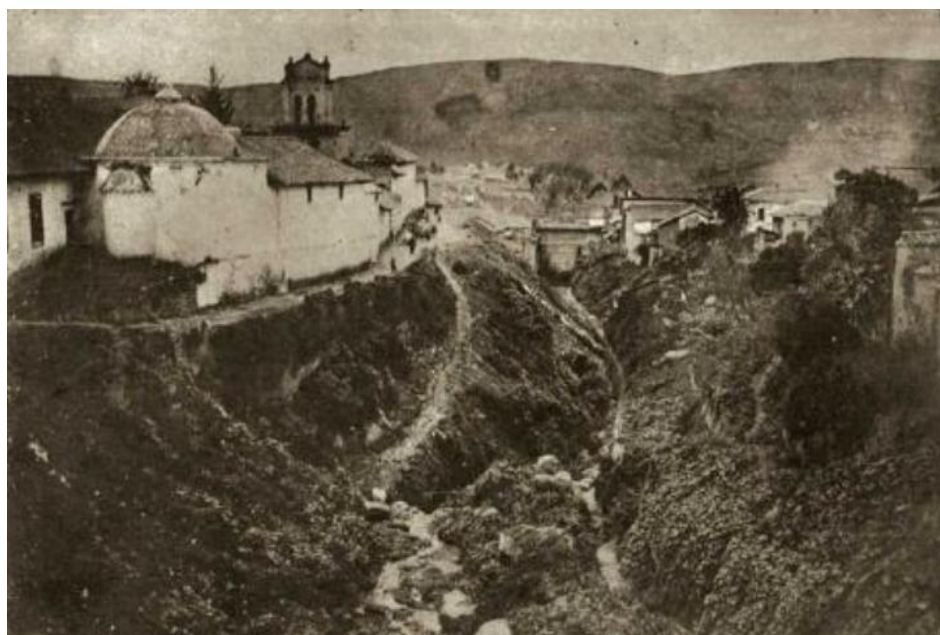


Figura 7: elaboración desconocida. Antigua quebrada de Jerusalén.

A comienzos del siglo XX, se llevó a cabo el relleno de la quebrada con el objetivo de crear el Boulevard, concebido como un espacio residencial que buscaba integrar el Centro Histórico. Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XX, la dinámica urbana del sector sufrió un cambio significativo debido al éxodo de sus habitantes hacia el norte de la ciudad, que se

consolidaba como un nuevo eje de desarrollo. Este fenómeno provocó una transformación en las actividades de la zona, derivando en el deterioro de la Avenida 24 de Mayo, que dejó de ser un área predominantemente residencial para convertirse en un sector caracterizado por inseguridad. La llegada de transportes interprovinciales al área de Cumandá incentivó la proliferación de hoteles, comercios y espacios recreativos, alterando profundamente la identidad original del Boulevard.



Figura 8: elaboración desconocida. Boulevard 24 de Mayo (1970)

Entre 1970 y 1975, la avenida entró en decadencia, y en la década de 1980, se inició la construcción de un viaducto para conectar las avenidas Occidental y Oriental. Aunque necesario, este proyecto destruyó el antiguo bulvar, agravando la degradación del área. Finalmente, culminado en 1992, se emprendió un plan para recuperar la esencia del antiguo bulvar, integrando elementos patrimoniales como monasterios, museos y monumentos, aunque sin resolver completamente los problemas sociales del sector. El FONSAL, ahora Instituto Metropolitano de Patrimonio, realizó una intervención integral en 2011 para revitalizar

la avenida, dotándola de equipamiento urbano y espacios culturales. Sin embargo, la falta de mantenimiento, el vandalismo y el deterioro del mobiliario urbano han afectado su imagen, dificultando la recuperación total del espacio como un lugar patrimonial y socialmente activo.

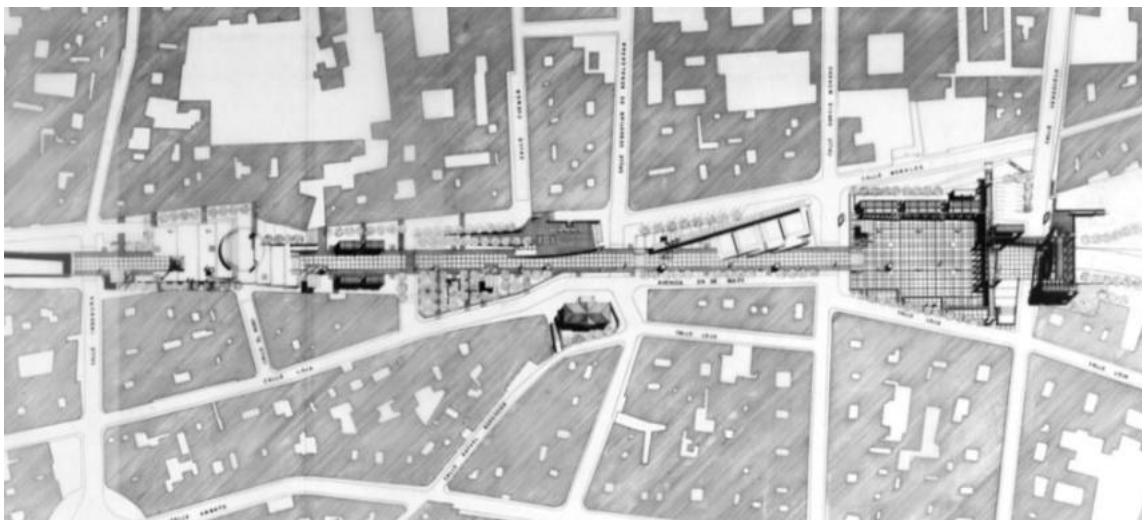


Figura 9: elaboración por Arq. D. Oleas. Plano “remodelación Avenida 24 de mayo” (1992)

Topografía

El Boulevard 24 de Mayo está ubicado en un área de gran complejidad topográfica dentro del Centro Histórico de Quito. Su desarrollo histórico estuvo influido por la quebrada de Jerusalén, un accidente geográfico que determinó la disposición y el uso del suelo hasta mediados del siglo XX. El relleno de esta quebrada para construir un viaducto en los años 80 transformó significativamente el paisaje, generando una plataforma artificial que permitió nuevas dinámicas urbanas. Sin embargo, esta intervención también fragmentó el tejido urbano y alteró la conexión natural entre la Avenida Occidental y la Oriental. La pendiente predominante de la zona, combinada con vistas panorámicas hacia el Centro Histórico y el sur de la ciudad, brinda oportunidades únicas para el diseño urbano, aunque también presenta desafíos en términos de accesibilidad y movilidad, especialmente para personas con discapacidades o adultos mayores. La relación entre las áreas planas y las pendientes cercanas subraya la necesidad de una planificación cuidadosa que armonice el diseño arquitectónico con las condiciones topográficas existentes.

 Boulevard 24 de Mayo

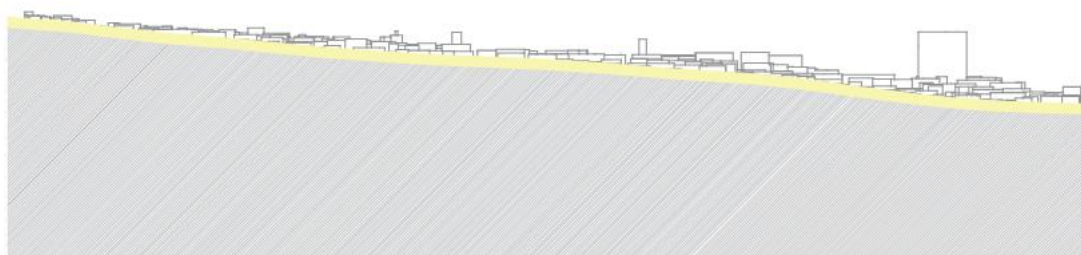


Figura 10: elaboración grupal. Pendiente topográfica Boulevard 24 de Mayo.

Hitos

El boulevard es un eje patrimonial que articula diversos hitos arquitectónicos y culturales de alto valor histórico. Entre ellos destacan el Monasterio del Carmen Alto y el de Santa Clara, ejemplos sobresalientes del patrimonio religioso de Quito. El Museo de la Ciudad, ubicado en el antiguo Hospital San Juan de Dios, es otro hito importante que enriquece la oferta cultural y educativa del sector. Además, el Monumento de los Héroes Ignotos y la Capilla del Robo son referentes simbólicos que conectan la historia local con el imaginario colectivo. La rehabilitación de edificios como la Casa de los Siete Patios y la antigua Cervecería Victoria resalta el esfuerzo por preservar el patrimonio edificado y adaptarlo a usos contemporáneos.

Estos hitos, aunque valiosos, necesitan una mayor integración física y funcional con el entorno del boulevard para maximizar su impacto como elementos articuladores de la vida urbana y la identidad cultural del sector.

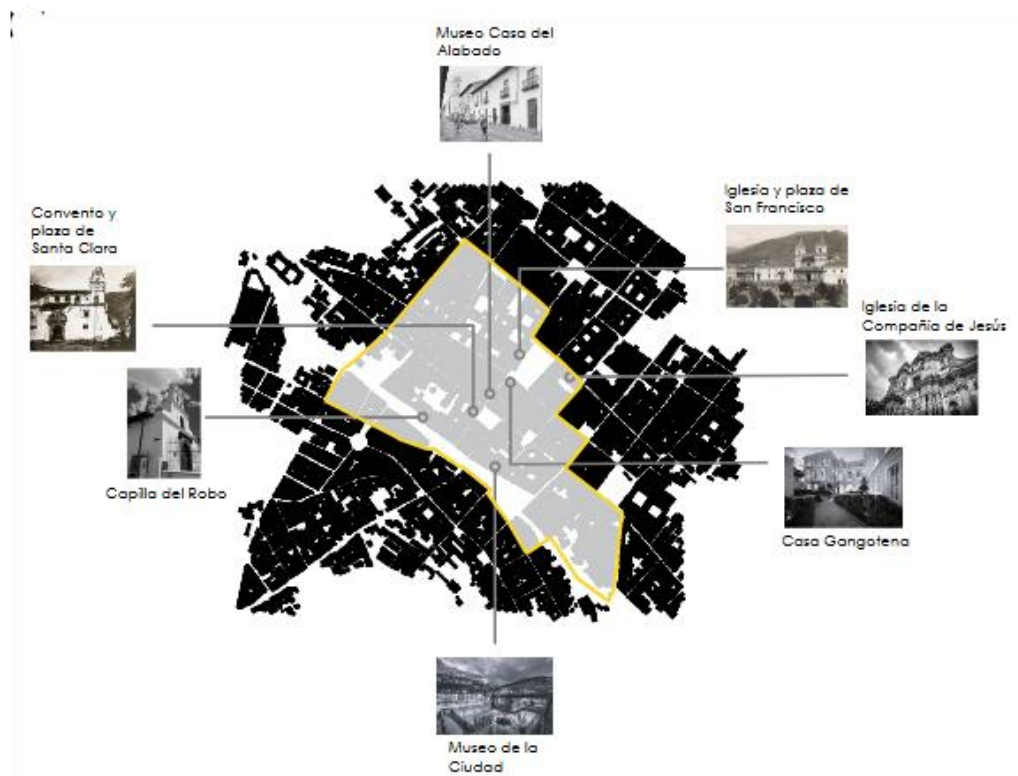


Figura 11: elaboración grupal. Diagrama hitos cercanos al Boulevard 24 de Mayo.

Demografía y Usuarios

El perfil demográfico del área ha cambiado drásticamente desde mediados del siglo XX. La migración masiva de residentes hacia el norte de la ciudad, en busca de mejores condiciones de vida y oportunidades económicas, dejó al Centro Histórico con una población más envejecida y de bajos ingresos. Actualmente, el boulevard atrae a una mezcla diversa de usuarios. Por un lado, turistas nacionales e internacionales visitan el sector por su valor histórico y cultural, lo que contribuye al dinamismo económico. Por otro lado, los comerciantes, tanto formales como informales, representan una parte significativa de los usuarios diarios del espacio. Sin embargo, también se observa la presencia de grupos vulnerables, como personas en situación de calle, lo que refleja la desigualdad social y económica persistente en la zona. Este entorno diverso requiere soluciones urbanas que equilibren las necesidades de los distintos grupos y promuevan una convivencia inclusiva y sostenible.

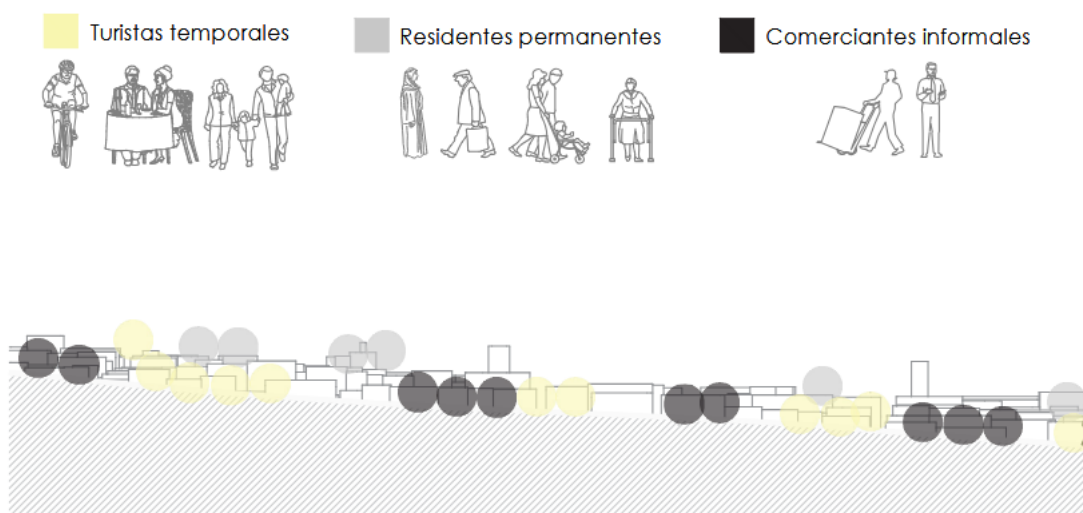


Figura 12: elaboración grupal. Diagrama de demografía y usuarios.

Espacios Públicos

El boulevard se concibió como un espacio público lineal que combinara áreas de tránsito peatonal y vehicular, además de ofrecer zonas verdes y de esparcimiento. La intención original era recrear el carácter ajardinado del antiguo bulevar, con árboles, jardines y plazas que invitaran a la interacción social y el disfrute del paisaje urbano. No obstante, el deterioro físico y el vandalismo han afectado seriamente la calidad de estos espacios. Los grafitis no controlados, el robo de elementos metálicos y la falta de mantenimiento de jardineras y bolardos han disminuido su atractivo.



Figura 13: elaboración grupal. Diagrama de espacios públicos.

A pesar de estos problemas, el boulevard conserva un gran potencial para convertirse en un espacio vibrante que promueva la interacción comunitaria, la recreación y la expresión cultural. La rehabilitación y el rediseño de estos espacios públicos deben ser prioridades para fortalecer su rol dentro del tejido urbano del Centro Histórico.

Usos Urbanos

Los usos urbanos en el boulevard son diversos, aunque presentan un desequilibrio en cuanto a su distribución y funcionamiento. Los usos residenciales han disminuido significativamente, reemplazados por actividades comerciales, culturales y recreativas. Los negocios locales, como tiendas y restaurantes, atienden tanto a la población residente como a los turistas. Asimismo, los museos, monasterios y otras instituciones culturales contribuyen a posicionar el boulevard como un centro de aprendizaje y exploración histórica. Sin embargo, los espacios recreativos están subutilizados debido a la percepción de inseguridad y la falta de actividades organizadas que atraigan a diferentes grupos de usuarios. Para maximizar su potencial, es necesario diversificar los usos del suelo y fomentar actividades que generen un flujo constante de personas, revitalizando así el entorno urbano.



Figura 14: elaboración grupal. Diagrama de usos urbanos.

Equipamientos Urbanos

El boulevard cuenta con un equipamiento urbano básico que incluye bancas, luminarias, jardineras y bolardos, diseñados para mejorar la experiencia del usuario y garantizar la seguridad en los espacios públicos. Sin embargo, el estado actual de estos elementos refleja un mantenimiento insuficiente. Muchos de ellos están dañados o en mal estado, lo que limita su funcionalidad y afecta la percepción del lugar como un espacio seguro y acogedor.

Además, la iluminación nocturna es insuficiente en algunas áreas, lo que contribuye a la sensación de inseguridad. Para abordar estos problemas, se requiere una inversión en la renovación del mobiliario urbano y en la implementación de tecnologías más sostenibles y resistentes al vandalismo. También sería beneficioso añadir equipamientos que fomenten el uso del espacio, como áreas de juego infantil, gimnasios al aire libre y puntos de información turística.



Figura 15: elaboración grupal. Diagrama de equipamientos urbanos.

Tipos de Vías

El boulevard integra diferentes tipos de vías que responden a las necesidades de movilidad y conectividad del sector. La vía vehicular subterránea conecta las avenidas Occidental y Oriental, permitiendo un flujo constante de vehículos sin interferir con las actividades peatonales en la superficie. Las áreas peatonales, por su parte, están diseñadas para priorizar el tránsito a pie y la interacción social, aunque su continuidad se ve interrumpida por barreras físicas y elementos mal ubicados. También existen calles secundarias que alimentan el tráfico hacia el boulevard, aunque su diseño no siempre facilita una transición fluida entre los distintos tipos de movilidad. Mejorar la integración de las vías peatonales y vehiculares, con un enfoque en la accesibilidad universal, es clave para potenciar la funcionalidad del boulevard.



Figura 16: elaboración grupal. Diagrama de tipos de vías.

Vocación de Vías

La vocación actual del boulevard combina aspectos culturales, patrimoniales y de movilidad. Su diseño está orientado a resaltar la riqueza histórica y arquitectónica del Centro Histórico, mientras que las vías subterráneas y secundarias cumplen un papel funcional en la conectividad vehicular. Sin embargo, esta vocación no ha sido plenamente desarrollada debido a problemas como la inseguridad, la degradación del espacio público y la desconexión social. Para potenciar su rol como eje cultural y turístico, es necesario reforzar su integración con otros espacios emblemáticos del Centro Histórico.



Figura 17: elaboración grupal. Diagrama de vocación de vías.

Kyle Warren Park, Dallas: Precedente Urbano y Estructural

El Kyle Warren Park en Dallas, Texas, es un ejemplo destacado de cómo la infraestructura urbana puede transformarse para reconciliar movilidad, espacio público y sostenibilidad. Construido sobre una autopista (Woodall Rodgers Freeway), este parque elevado demuestra un enfoque innovador al integrar un espacio público verde en un área anteriormente dedicada exclusivamente al transporte vehicular.

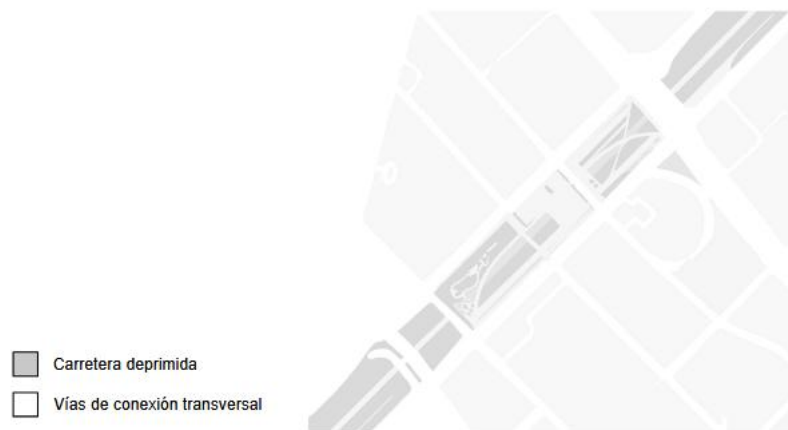


Figura 18: elaboración grupal. Diagrama de red vial Kyle Warren Park.

En términos urbanos, este proyecto reconecta el tejido urbano previamente fragmentado por la autopista, estableciendo una conexión física y social entre barrios del centro de Dallas. Esto fomenta la cohesión social y mejora la calidad del espacio urbano, creando un puente verde que transforma un espacio de tránsito en un lugar de encuentro y convivencia. Además, el parque se ha convertido en un núcleo de actividad gracias a su diseño multifuncional, que incluye áreas de juegos, espacios para eventos, restaurantes y zonas de descanso, atrayendo a una gran diversidad de usuarios. Su capacidad para reutilizar espacio residual demuestra cómo una infraestructura preexistente puede reinterpretarse para generar beneficios tanto sociales como ambientales.

Desde el punto de vista estructural, el parque se construyó sobre una losa de concreto reforzada diseñada para soportar el peso de terreno, árboles y mobiliario urbano. Este sistema asegura que la autopista subyacente continúe funcionando sin interrupciones. La ingeniería avanzada también incluye soluciones para el manejo del drenaje, el aislamiento acústico y la reducción de vibraciones, lo que garantiza una experiencia confortable para los usuarios.

Además, la incorporación de materiales sostenibles y sistemas de captación de agua para riego refleja un compromiso con la sostenibilidad. Este proyecto es un precedente valioso para aquellos que buscan integrar infraestructura y espacio público, destacando cómo los desafíos técnicos pueden convertirse en oportunidades para la revitalización urbana.

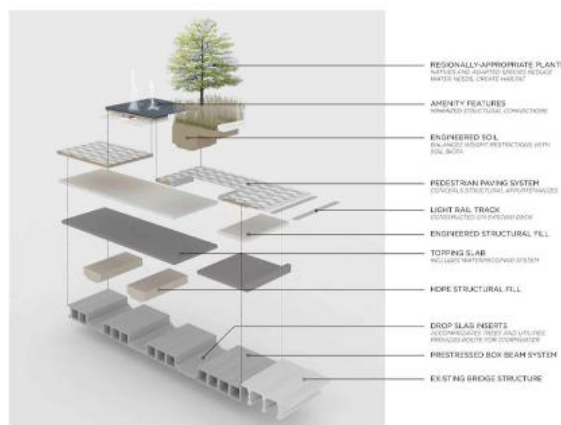


Figura 19: elaboración por The Office of James Burnett. Estructura y materiales Kyle Warren Park.

Parque Lineal Gran Canal, México: Precedente de Forma y Concepto

El Parque Lineal Gran Canal, ubicado en la Ciudad de México, destaca como un ejemplo de cómo transformar una infraestructura existente en un espacio público funcional y conceptual que fomente la sostenibilidad y la integración comunitaria. Su diseño aprovecha un canal previamente asociado con contaminación y abandono, transformándolo en un corredor verde que conecta comunidades y promueve la movilidad activa.

La forma lineal del parque maximiza el uso del espacio a lo largo del canal, ofreciendo una experiencia continua ideal para caminatas, ciclismo y otras actividades recreativas. La integración del canal como elemento central del diseño refuerza su identidad histórica y ambiental, convirtiéndolo en un recurso visual y simbólico que remite a su función original.

Además, el parque incluye una zonificación funcional con áreas específicas para deportes, recreación y descanso, garantizando que los diferentes tipos de usuarios encuentren espacios adecuados para sus actividades.



Figura 20: elaboración por 128 Arquitectura y Diseño Urbano. Forma Parque lineal Gran Canal.

En cuanto a su concepto, el parque representa una apuesta por la regeneración urbana sostenible al transformar una infraestructura degradada en un espacio que mejora la calidad de vida de las comunidades. Fomenta la movilidad activa mediante la inclusión de ciclovías, senderos peatonales y áreas deportivas, reduciendo la dependencia del automóvil y promoviendo hábitos saludables. Además, su enfoque participativo en el diseño asegura que las necesidades locales sean atendidas, reforzando el sentido de pertenencia y fomentando el uso continuo del espacio.

El Parque Lineal Gran Canal es un precedente importante para proyectos que buscan reinterpretar paisajes existentes, equilibrando sostenibilidad, funcionalidad y diseño. Su éxito radica en su capacidad para transformar un elemento ambiental en un espacio público que respeta su historia mientras proyecta una visión contemporánea.

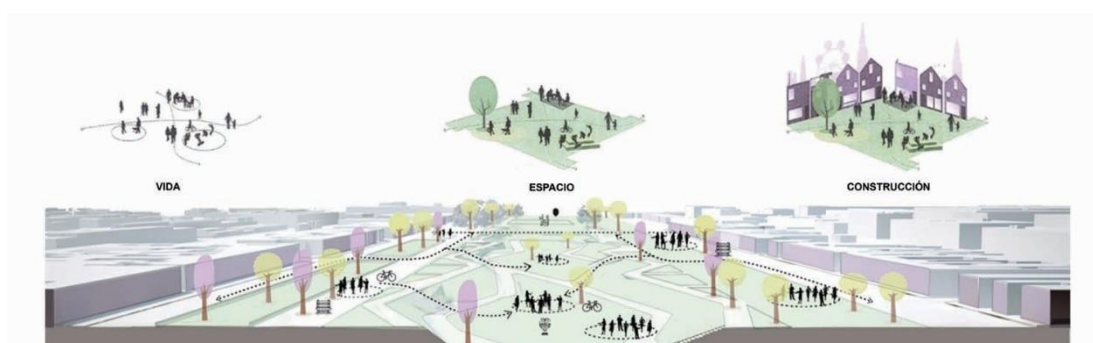


Figura 21: elaboración por 128 Arquitectura y Diseño Urbano. Flujos Parque lineal Gran Canal.

PROPUESTA DE PLAN URBANO

La formulación de la propuesta de plan urbano para el Boulevard 24 de Mayo fue el resultado de un proceso de investigación detallado y de conversaciones sostenidas con historiadores y habitantes del Centro Histórico de Quito. Este enfoque permitió comprender el valor histórico, social y urbano del lugar, así como los desafíos asociados con su transformación a lo largo del tiempo. En su origen, la quebrada de Jerusalén, sobre la cual se construyó el actual boulevard, cumplía una función natural como límite entre la parroquia de San Juan y el resto del Centro Histórico. Este accidente geográfico no solo definía las divisiones territoriales, sino que también influía en las dinámicas sociales y económicas de los sectores adyacentes.



Figura 22: elaboración grupal. Implantación plan urbano.

Con el relleno de la quebrada a inicios del siglo XX, se buscó unificar las parroquias circundantes con el Centro Histórico, promoviendo una mayor integración urbana. Sin embargo, esta intervención también estuvo orientada a transformar estos espacios naturales en centros de actividad comercial y recreativa. Si bien la intención era revitalizar la zona y dotarla de nuevos usos, la experiencia histórica y los casos observados en otras ciudades han demostrado que la conversión de quebradas en espacios de ocio o comerciales presenta dificultades para garantizar su sostenibilidad funcional y social a largo plazo. En muchos casos, estas áreas han enfrentado problemas de abandono, inseguridad y pérdida de su identidad cultural y natural.

El caso del Boulevard 24 de Mayo ilustra los retos de equilibrar la conservación del patrimonio histórico con las demandas de desarrollo urbano. El intento de convertir las quebradas en corredores funcionales, aunque bien intencionado, se topó con la complejidad inherente a la regeneración de espacios con usos incompatibles o mal planificados. Esta reflexión subraya la importancia de abordar la planificación urbana con un enfoque holístico que considere no solo los aspectos físicos del lugar, sino también sus dimensiones sociales, culturales y ambientales.

Así, el boulevard tiene el potencial de reimaginarse como un espacio que honre su historia, sirva a las comunidades locales y se integre de manera sostenible en la dinámica urbana del Centro Histórico de Quito.

La propuesta de implementar una plataforma única en ciertas calles del Centro Histórico de Quito incluye una visión integral para transformar espacios públicos en áreas dinámicas y multifuncionales. En este sentido, el Boulevard 24 de Mayo, concebido como un parque lineal,

se presenta como una oportunidad para consolidar un eje urbano que articule distintos sectores del centro histórico, combinando accesibilidad, recreación y patrimonio en un solo espacio. Este enfoque permite repensar el boulevard no solo como un corredor peatonal, sino como un parque lineal extendido que fomente el encuentro y la interacción social.

El concepto de parque lineal aprovecha la longitud del boulevard para integrar áreas verdes, mobiliario urbano interactivo y espacios de recreación, promoviendo un uso continuo del espacio a lo largo de su recorrido. Además, esta configuración permitiría que el boulevard recupere la esencia natural que lo caracterizó en sus orígenes, cuando la quebrada de Jerusalén atravesaba el área. Mediante la incorporación de vegetación nativa, elementos acuáticos y zonas de sombra, el parque lineal se convertiría en un corredor ecológico que revitalice la conexión con el entorno natural dentro del entorno urbano.

Este proyecto tendría un impacto significativo tanto en la dinámica local como en la percepción de los visitantes. Para los habitantes de Quito, el boulevard transformado en parque lineal sería un espacio que incentiva la movilidad sostenible, la convivencia comunitaria y el disfrute cotidiano de un entorno urbano renovado. Por otro lado, para los turistas, el boulevard se convertiría en un punto clave de interés, al combinar su riqueza histórica y cultural con un diseño contemporáneo que invite al disfrute del paisaje urbano.

En última instancia, este parque lineal extendido no solo potenciaría el valor patrimonial del Centro Histórico, sino que también se posicionaría como un modelo de regeneración urbana orientado a la sostenibilidad y la inclusión.

Basándose en los precedentes mencionados anteriormente, se propone un diseño para el parque que se integra de manera orgánica a la topografía del lugar, aprovechando las variaciones del terreno para crear una experiencia espacial que emule la sensación de encontrarse dentro de una quebrada. Esta concepción paisajística no solo responde a las características naturales del sitio, sino que también permite la creación de espacios elevados y deprimidos que favorecen la interacción con el entorno de manera dinámica. Dichos espacios de diferentes alturas contribuyen a la formación de un paisaje variado y atractivo, al mismo tiempo que generan áreas de sombra y refugio que proporcionan comodidad a los usuarios del parque.



Figura 23: elaboración grupal. Perspectiva de plan urbano.

Uno de los objetivos clave de este diseño es garantizar que la vegetación pueda prosperar adecuadamente en el parque, lo que se logra mediante la planificación de espacios que permiten el adecuado desarrollo de plantas nativas y adaptadas a las condiciones de la zona. Al igual que en el precedente de Kyle Warren Park, cuya estructura fue concebida para integrar la vegetación en un entorno urbano denso, el parque propuesto busca generar un equilibrio entre la naturaleza y la urbanización. La utilización de terrenos con diferentes niveles facilita la creación de hábitats adecuados para una diversidad de especies vegetales, mientras que los espacios "enterrados" o semi-subterráneos ofrecen la posibilidad de ubicar allí servicios necesarios para la comunidad, como instalaciones sanitarias, zonas de almacenamiento o espacios de uso comunitario. Esta estrategia permite mantener la estética del espacio público mientras satisface las necesidades funcionales de los usuarios.

En cuanto a la movilidad dentro del parque, se ha proyectado una caminería peatonal que recorrerá todo el parque, garantizando el acceso a todos los puntos de interés del mismo. Esta red de caminos no solo facilitará el tránsito de los usuarios, sino que también proporcionará diversas zonas de estancia y descanso a lo largo del recorrido, favoreciendo que los habitantes de la zona puedan disfrutar del entorno natural y las áreas verdes que el parque ofrece. Este diseño busca ofrecer un espacio inclusivo y accesible, donde la comunidad pueda disfrutar de la naturaleza, promover la interacción social y participar en actividades recreativas al aire libre. Así, el parque se convierte en un lugar de encuentro que favorece la cohesión social, el bienestar y la sostenibilidad ambiental dentro de un contexto urbano.

PRECEDENTES

Christchurch Arts Centre, Nueva Zelanda

El Christchurch Arts Centre, ubicado en Nueva Zelanda, es un ejemplo destacado de cómo los proyectos arquitectónicos pueden integrar la restauración del patrimonio con las necesidades contemporáneas de las comunidades. Originalmente construido en el siglo XIX como una institución educativa, este espacio sufrió daños significativos durante el devastador terremoto de 2011. Sin embargo, a través de un proceso meticuloso de restauración y adaptación, el Arts Centre ha sido transformado en un centro cultural que alberga una variedad de actividades artísticas, educativas y comunitarias. El proyecto se caracteriza por la preservación de la estructura original de los edificios históricos, mientras que se incorporan elementos arquitectónicos modernos que permiten una mayor funcionalidad y accesibilidad.



Figura 24: elaboración desconocida. Perspectiva Christchurch Arts Centre.

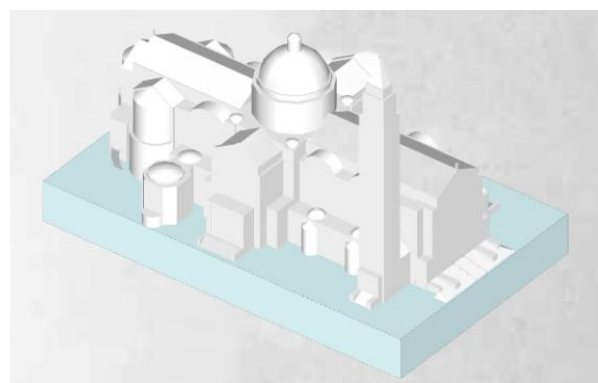
La intervención arquitectónica realizada en el Christchurch Arts Centre es un excelente precedente para proyectos que buscan integrar la historia y el patrimonio con nuevas demandas urbanísticas y sociales. La restauración muestra cómo los edificios históricos pueden ser revitalizados sin perder su identidad, sirviendo a la comunidad de una manera moderna y relevante. Además, este proyecto pone en evidencia la importancia de la resiliencia urbana, ya que demuestra cómo los espacios públicos y culturales pueden adaptarse a las adversidades de desastres naturales, lo que es particularmente relevante para proyectos en contextos de riesgo sísmico o climático.

Basílica Nacional de la Inmaculada Concepción, Washington D.C.

La Basílica Nacional de la Inmaculada Concepción en Washington, D.C., es un ejemplo paradigmático de la arquitectura religiosa monumental, y un referente importante para aquellos proyectos que buscan evocar lo sublime y lo trascendental en su diseño. Como uno de los edificios religiosos más grandes del mundo, la Basílica no solo impresiona por su escala monumental, sino por la armonía y simbología presentes en su arquitectura. Su diseño incorpora elementos de la tradición arquitectónica clásica, pero también presenta innovaciones formales y espaciales que le permiten integrar el lenguaje arquitectónico contemporáneo sin perder la solemnidad que caracteriza a los lugares sagrados.



*Figura 25: elaboración desconocida.
Perspectiva Basílica.*



*Figura 26: elaboración propia.
Diagrama de uso gastronómico y cultural.*

Este proyecto es relevante como precedente para proyectos que buscan transformar el espacio en una experiencia espiritual o cultural profunda. La utilización de la luz natural, el juego de volúmenes y la relación entre el espacio interior y exterior, permiten que la Basílica no solo sea un lugar de culto, sino un símbolo de identidad cultural y religiosa. Su capacidad para ofrecer un ambiente de recogimiento y conexión espiritual puede servir de inspiración en el diseño de proyectos destinados a fomentar la reflexión, el descanso o la solemnidad. Además, la integración del arte sacro en la arquitectura también es un aspecto relevante que puede influir en proyectos que busquen combinar lo funcional con lo simbólico en sus diseños.

Carpenter Center, Universidad de Harvard

El Carpenter Center de la Universidad de Harvard, diseñado por Le Corbusier, representa uno de los ejemplos más importantes de la arquitectura moderna aplicada a los edificios académicos. Este proyecto, que es uno de los pocos diseñados por el arquitecto en Estados Unidos, refleja su visión de una arquitectura libre, flexible y funcional que se adapta a las necesidades del usuario. El edificio se caracteriza por su uso innovador de materiales como el concreto y el vidrio, además de su forma geométrica única que permite una fluidez espacial que fomenta la interacción social y la creatividad entre los estudiantes y el personal universitario.

Su diseño modular, su énfasis en la libertad espacial y su capacidad para generar un ambiente de trabajo estimulante son características clave que pueden ser adaptadas en contextos arquitectónicos similares. Además, el uso del concreto como material dominante, combinado con el vidrio, permite que el edificio no solo sea una estructura funcional, sino una obra de arte arquitectónica que, al igual que el concepto de "velo", crea una capa de relación entre el interior y el exterior, ofreciendo una conexión directa con el entorno sin sacrificar la privacidad o el confort.



Figura 27: elaboración desconocida. Perspectiva Carpenter Center.

CENTRO GASTRONÓMICO Y CULTURAL

Concepto y partido arquitectónico

En el análisis del Boulevard 24 de Mayo en Quito, se ha identificado un área con un gran potencial arquitectónico, particularmente los edificios situados alrededor de la Capilla del Robo, dada su ubicación estratégica dentro del Boulevard y su cercanía al Monasterio de Santa Clara y su huerto. Esta proximidad no solo le otorga un valor histórico y cultural, sino que también abre un abanico de posibilidades para intervenir el espacio de manera significativa. En particular, el huerto del monasterio se presenta como un punto de interés fundamental. Este espacio, con su rica historia y su posible decadencia futura, sugiere la necesidad de una intervención que preserve su carácter, mientras se asegura que siga siendo un elemento central dentro del tejido urbano de la zona.

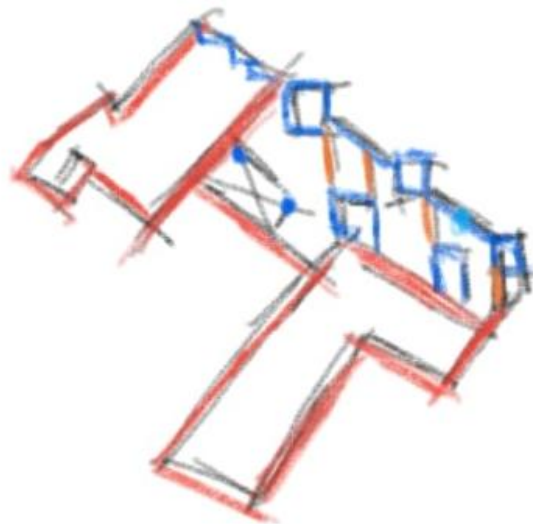


Figura 28: elaboración propia. Diagrama de partido tentativo.

El concepto que guía este proyecto se centra en la idea del velo como un punto de conexión entre el interior y el exterior. Este enfoque busca generar una edificación que no solo respete el carácter histórico y visual del huerto, sino que también lo mantenga en un cierto "misterio", mientras a su vez crea espacios que permitan visibilidad controlada hacia él. Este concepto se alinea con las ideas que Colin Rowe expone en su obra *Transparencia Fenomenal vs. Transparencia Literal*, donde distingue entre dos formas de transparencia en la arquitectura: la transparencia literal y la transparencia fenomenal. La primera es aquella que permite una visión clara y directa a través de un material como el vidrio, mientras que la segunda se refiere a una conexión espacial más sutil y profunda, en la que los espacios se superponen y crean una sensación de continuidad (Rowe, 1979).



Figura 29: elaboración propia. Transparencia fenomenal y literal.

En este proyecto, el concepto del velo se utiliza para lograr una transparencia fenomenal. El edificio no actúa únicamente como una barrera física, sino como un intermediario que diluye la separación entre el interior y el exterior, creando una experiencia arquitectónica fluida. La edificación, en lugar de limitar la interacción con el entorno, la fomenta al permitir una relación gradual y permeable entre el huerto y el Boulevard. Este tipo de transparencia, según Rowe, se convierte en una forma de vivir el espacio como una transición continua, en lugar de una simple visualización de lo que está al otro lado (Rowe, 1979).

Además, el proyecto se apoya en la reutilización de las edificaciones existentes para dividir el espacio en diferentes zonas, tales como áreas culturales, turísticas y barriales. Esta estrategia busca adaptarse a la realidad social y urbana del lugar, revitalizando tanto la zona como los vínculos entre sus habitantes y los visitantes. El velo en este contexto no solo representa una forma arquitectónica, sino una idea de transición fluida y permeable entre lo privado y lo público, entre el espacio exterior del Boulevard y el interior del huerto.

Durante el proceso de diseño, se determinó que la estrategia más adecuada para este proyecto es desarrollar un centro gastronómico y cultural que logre un equilibrio entre la atracción turística y la preservación de la estructura barrial existente. Este enfoque responde a la necesidad de revitalizar una zona con una riqueza cultural significativa, fomentando su integración en el circuito turístico mientras se asegura que las instalaciones sean accesibles y funcionales para los habitantes locales.

La inclusión de un componente gastronómico tiene el potencial de atraer a visitantes nacionales e internacionales interesados en explorar la diversidad culinaria y cultural de la región.

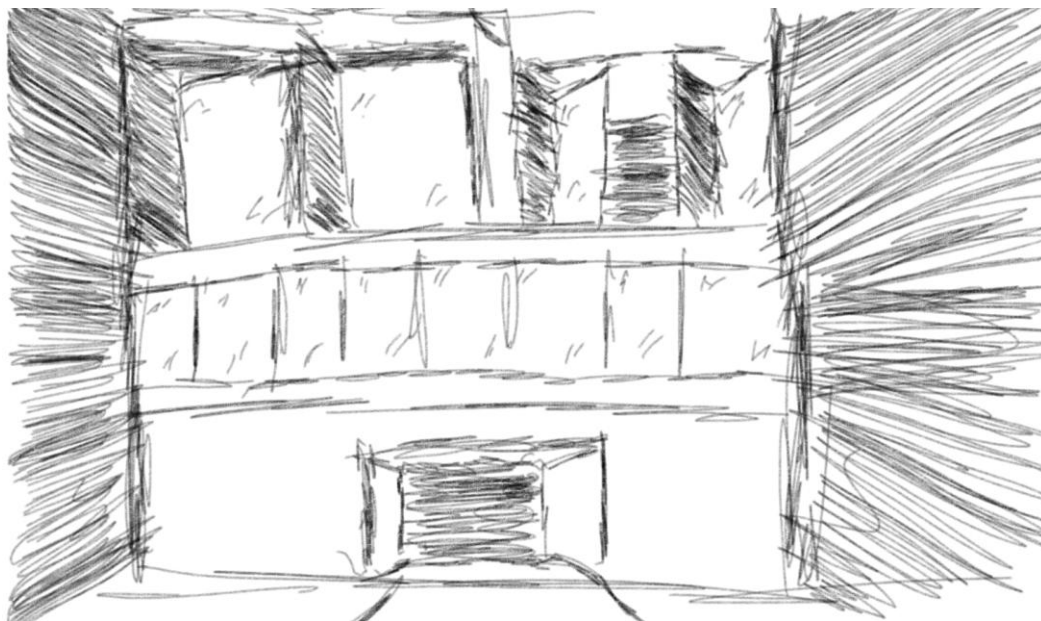


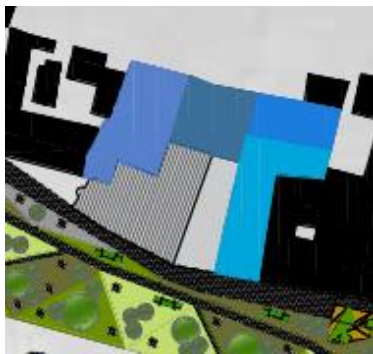
Figura 30: elaboración propia. Fachada frontal tentativa.

Sin embargo, el diseño del proyecto no se limita únicamente a satisfacer las demandas turísticas; se orienta también hacia la conservación de la identidad barrial, permitiendo que los moradores del área se apropien del espacio y lo utilicen de acuerdo con sus necesidades cotidianas. Esta dualidad en el uso del espacio refuerza el sentido de comunidad y garantiza que el proyecto no desplace ni altere las dinámicas locales, sino que las potencie.

Además, el diseño se plantea desde una perspectiva inclusiva, creando espacios que sean multifuncionales y accesibles para diversos grupos de usuarios. Las instalaciones estarán concebidas para albergar actividades culturales, educativas y recreativas, generando un entorno en el que el patrimonio cultural y social del barrio se integre armónicamente con las nuevas dinámicas que traerá el flujo turístico.

En este sentido, el proyecto se convierte en una herramienta de regeneración urbana que, al tiempo que preserva la esencia del lugar, contribuye a su sostenibilidad económica y social. La combinación de espacios gastronómicos, culturales y comunitarios refuerza la idea de un desarrollo equilibrado y respetuoso con el entorno histórico y social en el que se inserta.

El edificio se organiza en tres secciones principales: gastronómica, cultural-barrial y visual, respondiendo tanto a las necesidades funcionales como al concepto arquitectónico de "velo fenomenal". Esta subdivisión jerárquica permite que cada nivel cumpla una función específica, mientras se integra de manera armónica con el entorno y refuerza la conexión entre el interior y el exterior.



*Figura 31: elaboración propia.
Diagrama primer partido.*



*Figura 32: elaboración propia.
Axonometría primer partido.*

En la planta baja, se desarrolla la sección gastronómica, que incluye un restaurante principal complementado con pequeños locales de oferta culinaria diversa. Este nivel funciona como un espacio de acceso abierto que busca atraer tanto a residentes como a turistas, convirtiéndose en un punto de encuentro dinámico y accesible.

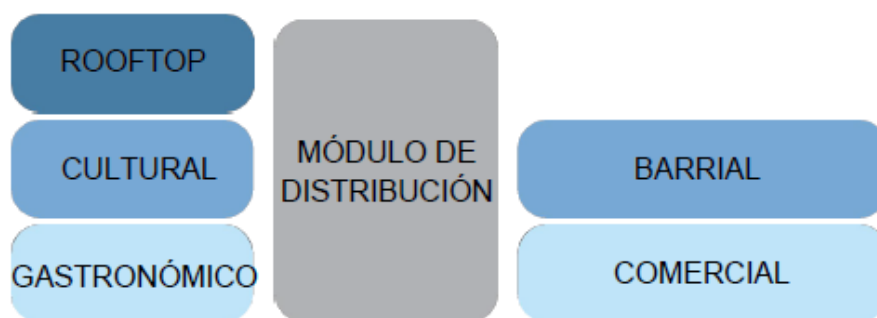


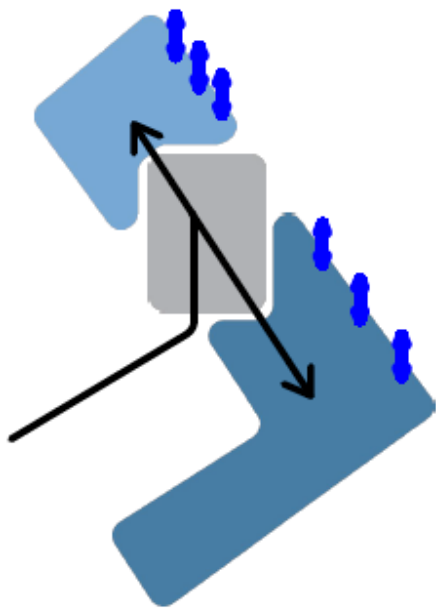
Figura 33: elaboración propia. Esquema de distribución espacial.

El diseño se enriquece mediante la integración del huerto del Monasterio de Santa Clara, un elemento patrimonial clave que se incorpora de manera simbólica y física a la edificación. Este gesto refuerza el concepto de "velo fenomenal", al permitir una interacción sutil entre el interior del edificio y el paisaje circundante, generando un diálogo visual y conceptual con el huerto.

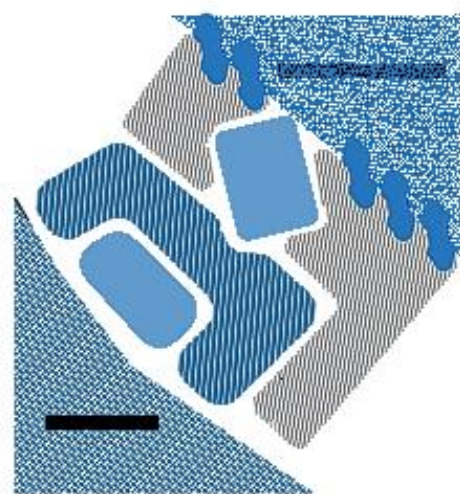
La segunda planta se destina a actividades culturales y barriales, manteniendo y expandiendo la función de la actual Casa Somos ubicada en uno de los edificios existentes. Este nivel proporciona espacios multifuncionales para actividades recreativas, deportivas y comunitarias, fomentando la participación activa de los habitantes locales. Paralelamente, alberga un centro cultural que conecta tanto a los residentes como a los visitantes con la historia y la identidad de la zona, promoviendo el intercambio cultural. El diseño de este nivel incluye aperturas estratégicas que ofrecen vistas indirectas hacia el huerto de Santa Clara, generando una sensación de misterio y atracción que invita a descubrir este elemento natural mientras se mantiene su carácter introspectivo.

Finalmente, la tercera planta se desarrolla como un área de terraza, concebida para maximizar la experiencia visual del huerto y el paisaje urbano. Este nivel cuenta con un pequeño bar-restaurant, que se convierte en un espacio privilegiado para disfrutar de vistas más directas hacia el huerto y su entorno. La terraza, además de su función recreativa, actúa como un espacio de conexión simbólica entre el edificio y el paisaje, consolidando el concepto del velo fenomenal como un elemento que media entre la percepción del interior y la exterioridad del proyecto.

En su conjunto, el diseño busca establecer una relación íntima y significativa con el contexto histórico y natural, al tiempo que genera un espacio multifuncional que responde a las necesidades de la comunidad y al interés de los visitantes. Este enfoque no solo revitaliza el entorno inmediato, sino que también reinterpreta la relación entre arquitectura, paisaje y memoria cultural de una manera innovadora y respetuosa.



*Figura 34: elaboración propia.
Diagrama partido definitivo.*



RELACIÓN ESPACIAL
RELACIÓN INTERIOR - EXTERIOR

*Figura 35: elaboración propia.
Diagrama relación interior - exterior.*

PROYECTO DEFINITIVO



Figura 36: elaboración propia. Fachada principal maqueta.



Figura 37: elaboración propia. Fachada posterior maqueta.



Figura 38: elaboración propia. Implantación general.

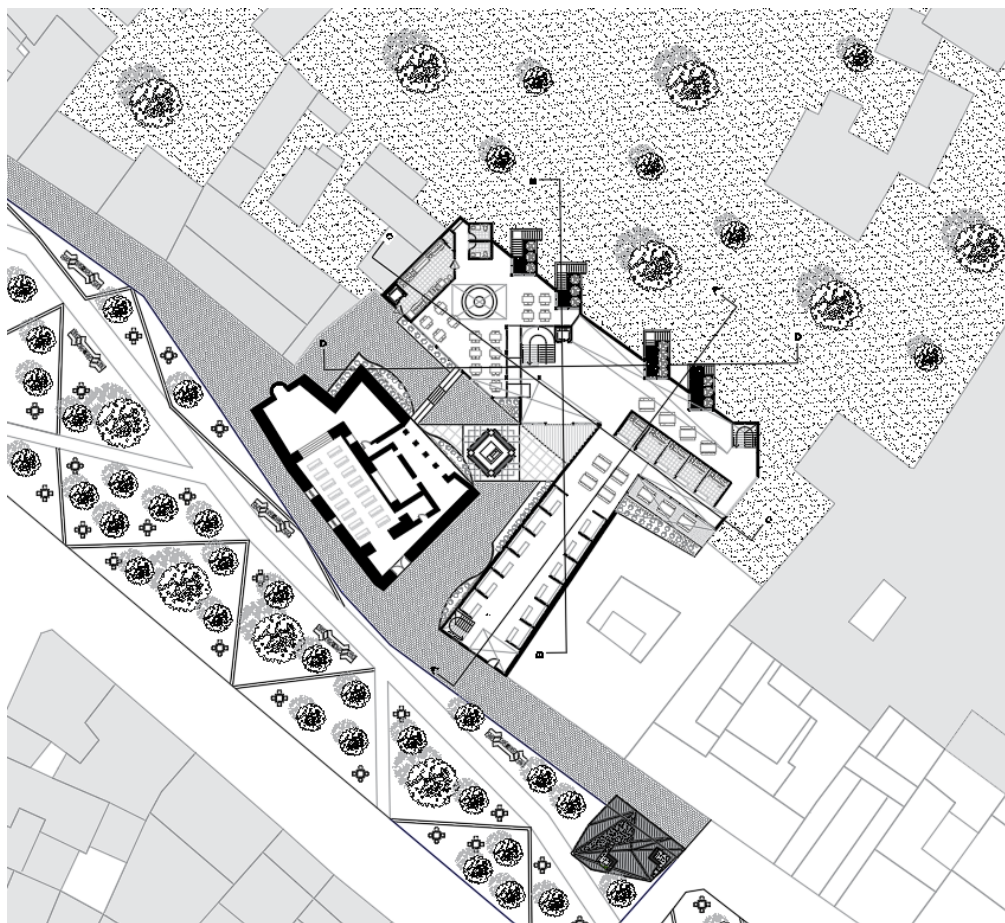


Figura 39: elaboración propia. Planta N +0.00.

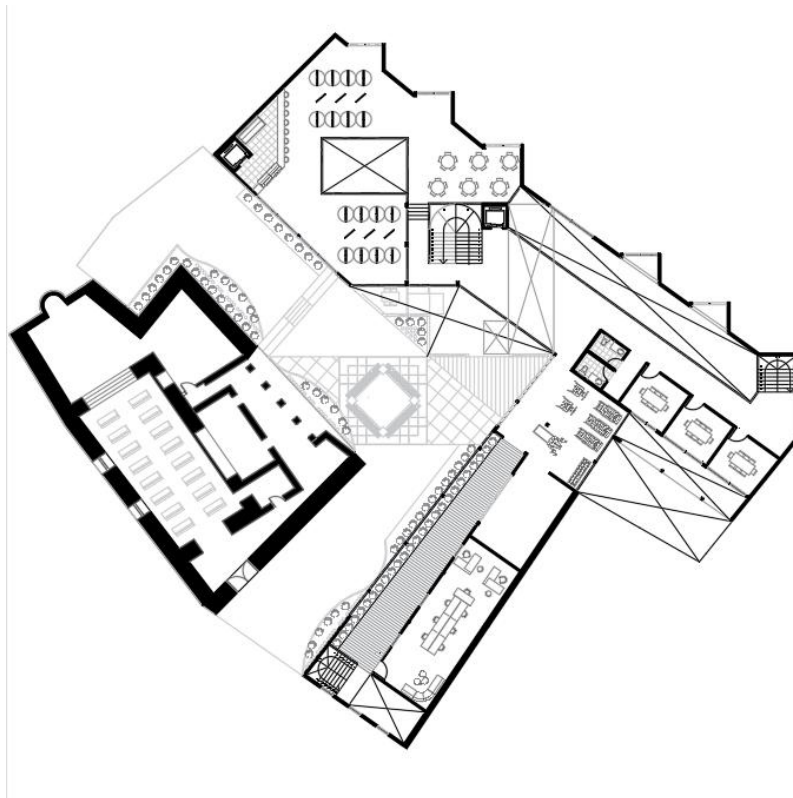


Figura 40: elaboración propia. Planta N +3.00.



Figura 41: elaboración propia. Planta N +7.00.

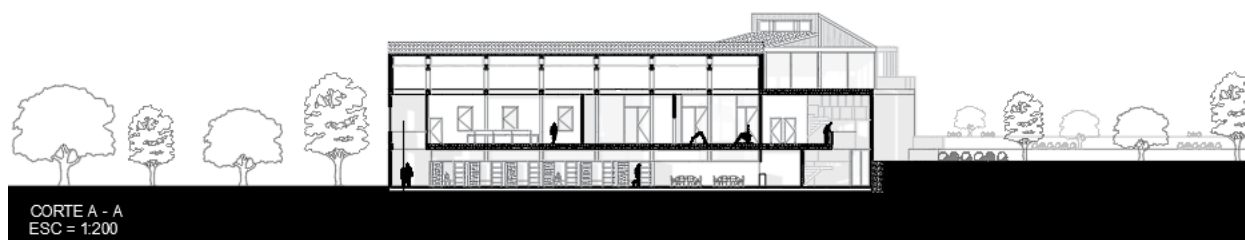


Figura 42: elaboración propia. Corte A - A.

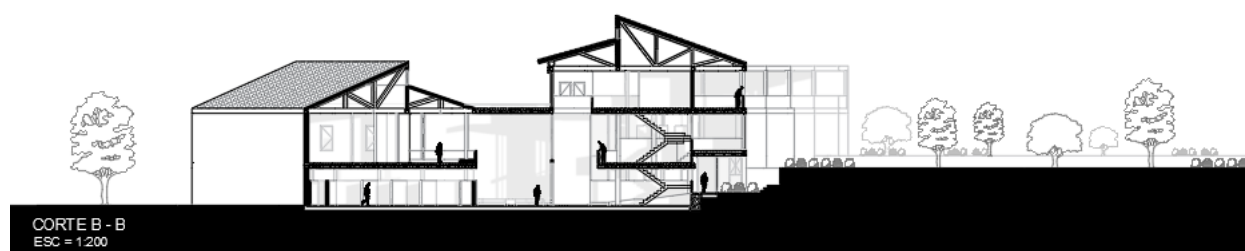


Figura 43: elaboración propia. Corte B - B.

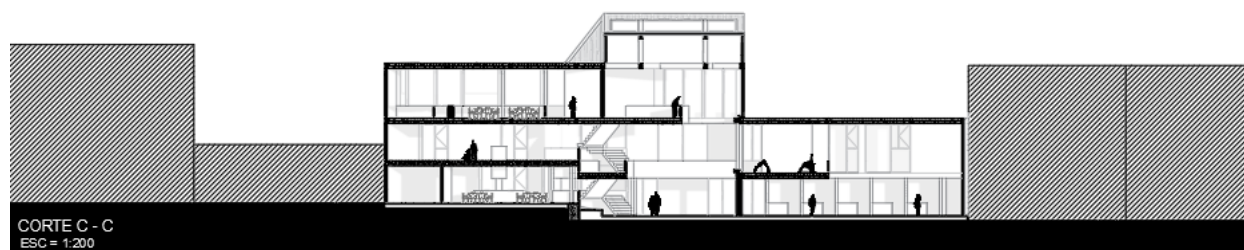


Figura 44: elaboración propia. Corte C - C.

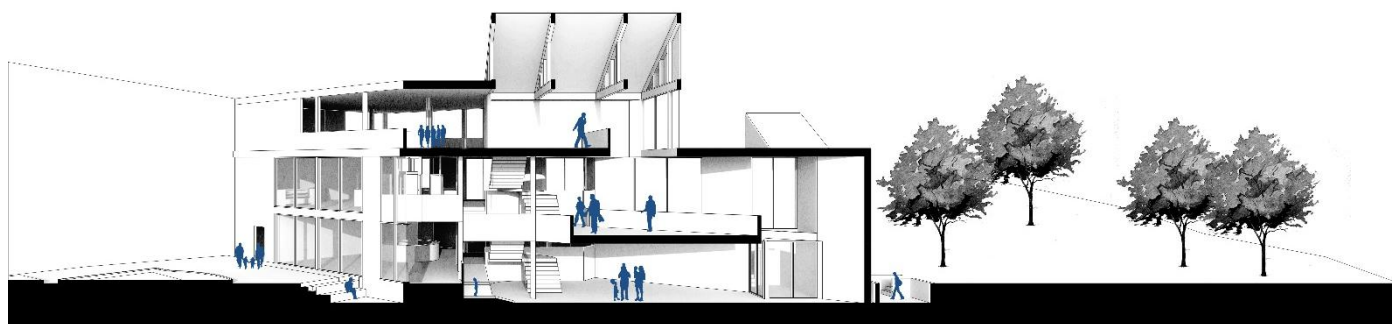


Figura 45: elaboración propia. Corte Fugado D - D.



Figura 46: elaboración propia. Vista entrada principal.



Figura 47: elaboración propia. Vista locales gastronómicos.

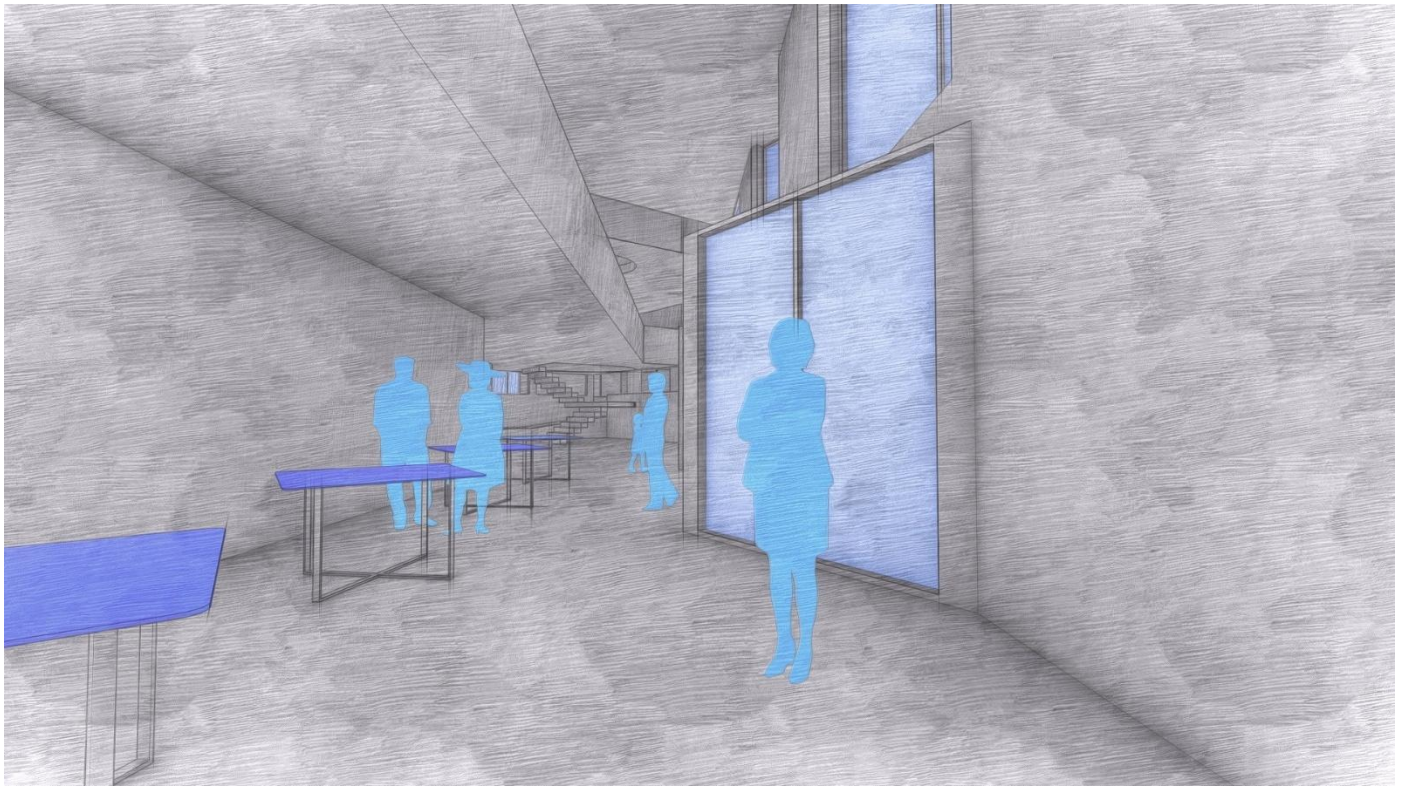


Figura 48: elaboración propia. Vista espacios de estancia – integración del huerto.

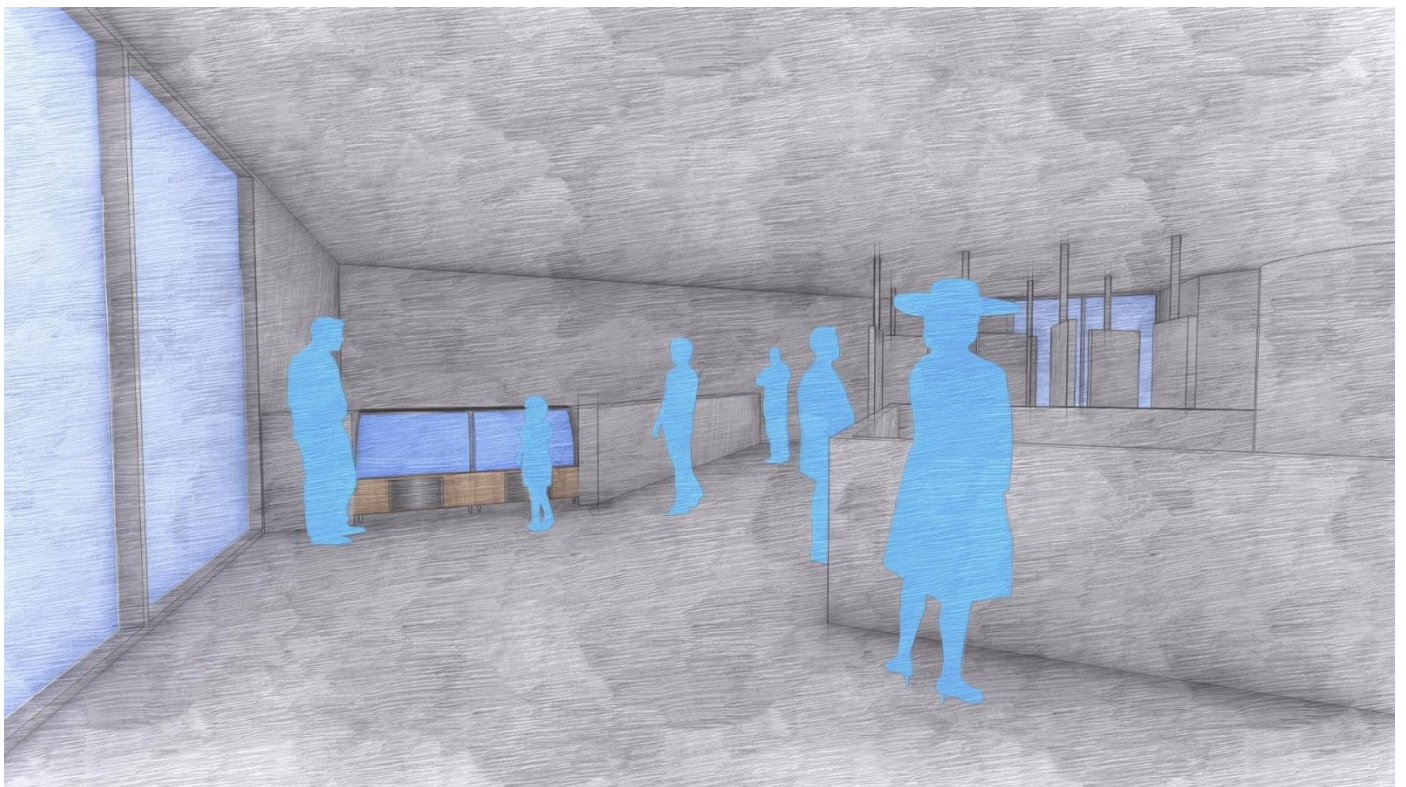


Figura 49: elaboración propia. Vista centro cultural.

CONCLUSIONES

El análisis urbano y arquitectónico realizado, junto con las propuestas para la intervención en el Boulevard 24 de Mayo, representan un enfoque integral para revitalizar esta área del Centro Histórico de Quito. Al igual que en el caso de otros proyectos urbanos exitosos, la intervención propuesta tiene como objetivo no solo responder a las necesidades actuales del sector, sino también sentar las bases para su desarrollo futuro. La combinación de espacios gastronómicos, culturales y barriales busca crear un equilibrio entre la funcionalidad contemporánea y la conservación del patrimonio histórico, asegurando que el proyecto se integre de manera armoniosa con el entorno existente.

La implementación de un centro gastronómico y cultural, en particular, destaca por su potencial para atraer tanto a turistas como a los propios habitantes del barrio, promoviendo el desarrollo económico local y al mismo tiempo fortaleciendo la identidad cultural de la zona. Además, la conceptualización del edificio como un "velo fenomenal" responde no solo a un criterio estético, sino también a un planteamiento arquitectónico que prioriza la interacción entre el interior y el exterior, fomentando una conexión fluida con el emblemático huerto del Monasterio de Santa Clara.

En última instancia, la propuesta arquitectónica y urbana presentada no solo aborda las necesidades inmediatas del Boulevard 24 de Mayo, sino que también proporciona una oportunidad para reestructurar el área, fortaleciendo su valor histórico y patrimonial, al tiempo que responde a las dinámicas sociales y económicas contemporáneas. Este proyecto ofrece una visión prometedora para el futuro del sector, destacando la importancia de generar entornos que equilibren la funcionalidad, el patrimonio y la cohesión social en beneficio de los residentes y de la ciudad en general.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP). (2019). *Propuesta Estratégica del Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito*. Quito, Ecuador: IMP.
- Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito. (s.f.). *Plan de regeneración urbana de la Avenida 24 de Mayo*. Recuperado de <https://www.quito.gob.ec>
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2011). *Intervenciones en el Boulevard 24 de Mayo*. Quito, Ecuador.
- Dallas Parks and Recreation. (s.f.). *Klyde Warren Park*. Recuperado de <https://www.dallasparks.org>
- Berman, D. (2012). *The Klyde Warren Park: Dallas's Elevated Park Over a Freeway*. Landscape Architecture Magazine, 102(9), 48-59.
- Weiss, L. (2014). *Klyde Warren Park: The Evolution of an Urban Oasis*. Architectural Digest. Recuperado de <https://www.architecturaldigest.com>
- Gobierno de la Ciudad de México. (s.f.). *Renovación del Gran Canal: Parque Lineal y revitalización urbana*. Recuperado de <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx>
- Alarcón, M. (2018). *El Parque Lineal Gran Canal: Un ejemplo de regeneración urbana en la Ciudad de México*. Ciudad Viva, 25(2), 35-48.
- Revista Arquine. (2017). *Parques lineales y la transformación de espacios urbanos en la Ciudad de México*. Recuperado de <https://www.arquine.com>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2022). *Proyecto Boulevard 24 de Mayo: Memoria técnica*. Recuperado de https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Areas%20Hist%C3%B3ricas%20y%20Patrimonio/2022/2022-02-25/Documentos%20para%20tratamiento/1.%20Proyecto%20Boulevard%2024%20M/memoria_tecnica.pdf

Rowe, C. (1979). *Transparencia Fenomenal vs. Transparencia Literal*. En *La Transparencia en la Arquitectura*. Cambridge: MIT Press.