

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

Centro Integral la Tolita: Regeneración Urbana

Paula Samantha Mosquera Ruiz

Arquitectura

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

Quito, 09 de diciembre de 2024

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ
Colegio de Arquitectura y Diseño de Interior

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

Centro Integral la Tolita: Regeneración Urbana

Paula Samantha Mosquera Ruiz

Nombre del profesor, Título académico

José Mantilla Salgado, M.SC. Arq.

Quito, 17 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: Paula Samantha Mosquera Ruiz

Código: 00212542

Cédula de identidad: 1719298364

Lugar y fecha: Quito, 17 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UNPUBLISHED DOCUMENT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

La conexión del casco histórico con La Tola y San Blas es clave para revitalizar el tejido urbano.

En este contexto, esta tesis plantea el diseño de un centro integral cultural en La Tola, uno de los barrios con mayor riqueza cultural del centro histórico de Quito. El proyecto integra espacios de ocio, comercio y residenciales, orientados a satisfacer las necesidades contemporáneas de residentes y visitantes.

El barrio La Tola, actualmente desconectado física y simbólicamente del casco histórico por una barrera urbana, enfrenta desafíos en su relación con el núcleo central de la ciudad. Este proyecto busca restaurar esa conexión mediante un equipamiento comunitario ubicado al otro lado de la avenida Pichincha, diseñado para unir y fortalecer los vínculos entre los barrios y el centro histórico. A través de la adaptación de estructuras existentes y la reorganización de plantas, se pretende reinterpretar los espacios, promoviendo nuevas dinámicas sociales en un edificio ya presente.

Tras un análisis del sector, se seleccionó como punto de intervención un terreno en la esquina de las calles Pedro Fermín y Olmedo, que actualmente alberga comercio, oficinas y viviendas. Este lugar, que remata visualmente la calle Manabí, ofrece una oportunidad para transformarse en un espacio de estancia y encuentro social, revitalizando el entorno y satisfaciendo las necesidades actuales de los habitantes del sector.

Palabras claves: arquitectura, casco histórico, intervención urbana, reinterpretación de espacios y equipamiento comunitario.

ABSTRACT

The connection between the historic center and the neighborhoods of La Tola and San Blas is key to revitalizing the urban fabric.

In this context, this thesis proposes the design of an integrated cultural center in La Tola, one of the most culturally rich neighborhoods in the historic center of Quito. The project integrates leisure, commercial, and residential spaces aimed at meeting the contemporary needs of both residents and visitors.

La Tola, currently disconnected both physically and symbolically from the historic core by an urban barrier, faces challenges in its relationship with the city center. This project seeks to restore that connection through a community facility located across the avenue, designed to unite and strengthen the ties between the neighborhoods and the historic center. By adapting existing structures and reorganizing layouts, the aim is to reinterpret spaces, fostering new social dynamics within a pre-existing building.

Following an analysis of the area, a site was selected for intervention at the corner of Pedro Fermín and Olmedo streets, which currently hosts commercial, office, and residential uses. This location, which visually anchors Manabí Street, presents an opportunity to transform into a space for social gathering and interaction, revitalizing the surroundings and addressing the current needs of the area's residents.

Keywords: architecture, historic center, urban intervention, reinterpretation of spaces, community facility.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	10
Desarrollo del Tema.....	11
1. Estudio de sitio.....	11
2. Análisis urbano del sector La Tola.....	11
2.1. Evolución Histórica.....	12
2.2. Morfología.....	12
2.3. Estructura Urbana.....	13
2.4. Tipología.....	14
2.5. Densidad Poblacional.....	14
2.6. Seguridad.....	16
2.7. Flujo Peatonal y Vehicular.....	17
2.8. Escalas.....	18
2.9. Tipos de Usuarios.....	19
2.10. Actividades Recurrentes.....	20
2.11. Conclusiones de Análisis.....	21
3. Propuesta Plan Masa.....	21
4. Proyecto Arquitectónico.....	24
Resultados Definitivos.....	27
Conclusiones.....	32
Referencias Bibliográficas.....	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Diagrama de los Barrios del Centro Histórico de Quito.....	11
Figura 2. Diagrama de Quito antes y después de la Av.Pichincha.....	12
Figura 3. Diagrama de Quito antes y después de la Av.Pichincha.....	12
Figura 4. Diagrama de las manzanas del contexto.....	13
Figura 5. Diagrama de la franja invisible.....	13
Figura 6. Diagrama de uso de suelos.....	14
Figura 7. Diagrama de densidad poblacional.....	15
Figura 8. Pirámide Poblacional del CHQ.....	15
Figura 9. Delitos cometidos CHQ en el 2014.....	16
Figura 10. Equipamientos. Elaborado por IMP.....	16
Figura 11. Origen de los viajes hacia el CHQ.....	17
Figura 12. Diagrama de flujo peatonal y vehicular.....	18
Figura 13. Diagrama de escalas predominantes en la tola.....	18
Figura 14. Diagrama de los diferentes tipos de usuarios.....	19
Figura 15. Diagrama de las actividades recurrentes.....	20
Figura 16. Collage Av. Pichincha.....	21
Figura 17. Implantación de plan masa y contexto.....	22
Figura 18. Ampliación de la calle Manabí.....	23
Figura 19. Ampliación de la Av. Pichincha.....	23
Figura 20. Ampliación del diseño calle Manabí.....	23
Figura 21. Diagrama de partido.....	24
Figura 22. Diagrama distributivo.....	25
Figura 23. Aproximación atmósfera restaurante.....	25
Figura 24. Aproximación desde la sala de estar.....	26

Figura 25. Atmósfera desde el espacio de estancia.....	26
Figura 26. Implantación con plan masa.....	27
Figura 27. Diagrama de relaciones internas.....	28
Figura 28. Subsuelo.....	28
Figura 29. Planta 4.....	29
Figura 30. Corte transversal.....	30
Figura 31. Atmósfera externa.....	30
Figura 32. Atmósfera de conexión.....	31
Figura 33. Atmósfera vista patio central.....	31

INTRODUCCIÓN

“The success of a space is measured by its ability to facilitate interaction and connection between people” (Hertzberger, H) 1991

En *Lessons for Students in Architecture*, Herman Hertzberger plantea cómo la arquitectura puede fomentar las relaciones humanas a través de espacios diseñados que promuevan interacciones y generen encuentros. La arquitectura debe ser lo suficientemente flexible para adaptarse a diferentes usos y necesidades, permitiendo que las personas se apropien de los espacios y los integren en sus vidas cotidianas.

En el contexto de Quito, específicamente en el centro histórico y sus alrededores, se observa una barrera física y simbólica entre el casco histórico y los barrios de La Tola y San Blas. Esta desconexión fue generada por la creación de la avenida Pichincha, que actúa como una franja invisible que separa a estos barrios del resto del centro histórico. Además, la avenida 24 de Mayo, utilizada como un eje de paso desde el norte hacia el sur, refuerza esta separación con sus vías arteriales que convergen en ella.

En este contexto, la calle Manabí adquiere relevancia al rematar visualmente en el terreno seleccionado para el proyecto. Este se emplaza en un edificio existente dentro del conjunto residencial La Tolita, aprovechando su ubicación estratégica para fortalecer la conectividad y revitalizar el entorno urbano del barrio.

Por ello, se plantea el diseño de un centro integral en el barrio de La Tola, uno de los sectores más afectados por la avenida Pichincha. Este proyecto se fundamenta en los principios de regeneración urbana y adopta como estrategia central la creación de espacios que promuevan la interacción humana, buscando restablecer los lazos entre los barrios y el casco histórico y revitalizando el tejido urbano de la zona.

DESARROLLO DEL TEMA

1. Estudio de sitio

El ejercicio de fin de carrera se enfocó en el barrio La Tola, junto al barrio de San Blas, ambos separados físicamente del casco histórico de Quito. La Tola es reconocida por su riqueza patrimonial y su identidad cultural. Sin embargo, enfrenta problemas relacionados con la falta de espacios públicos de calidad, áreas de estancia, abandono de viviendas y carencia de equipamientos para los residentes. Por ello, este proyecto busca preservar el patrimonio mediante la creación de nuevos programas y espacios diseñados para responder a las necesidades de los usuarios.

2. Análisis urbano del sector La Tola

El barrio La Tola, fundado en 1902, es uno de los 14 que forman parte del Centro Histórico de Quito y está ubicado en las faldas del parque Itchimbía (Remache, 2017). Reconocido por su historia, arquitectura tradicional y cultura, ha sido principalmente residencial, aunque enfrenta problemas como el abandono de viviendas y falta de inversión. A pesar de esto, conserva un fuerte sentido de comunidad y sigue siendo un espacio clave para conectar el casco histórico con otras zonas de la ciudad.



Figura 1: Barrios del Centro Histórico de Quito. Elaborado por IMP, Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ, Capítulo 1 (pág. 25).

2.1. Evolución histórica

Plan Odriozola (1941-1957): Uno de los primeros intentos de planificación urbana en Quito buscó modernizar la ciudad a través de mejoras en las vías y la preservación del casco histórico.

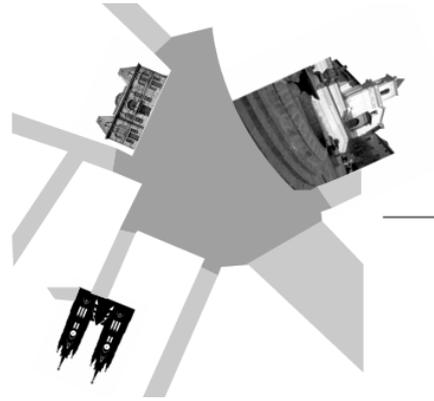


Figura 2. Diagrama de Quito antes y después de la Av.Pichincha. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

Plan Director (1970-1979): La construcción de la avenida Pichincha marcó una transformación urbana significativa, pero también creó una barrera física que separó el centro histórico de los barrios aledaños, como La Tola y San Blas. Esta intervención limitó la conectividad y acentuó la fragmentación entre estas áreas.

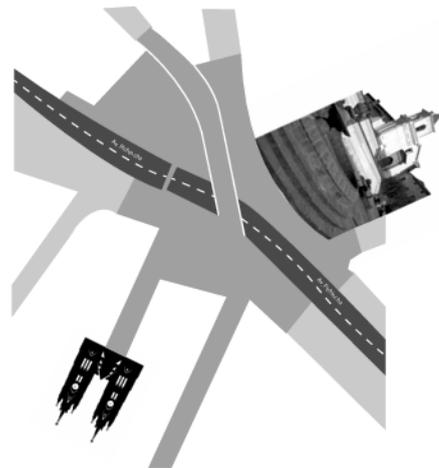


Figura 3. Diagrama de Quito antes y después de la Av.Pichincha. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

3. Morfología

Este análisis se enfoca en cómo las intervenciones en las manzanas del casco histórico, realizadas bajo el Plan Director de 1970, impactaron la conexión entre los barrios San Blas y La Tola con el resto del centro histórico. Estas modificaciones, como la apertura de vías principales como la Avenida Pichincha, generaron barreras físicas que fragmentaron la

conectividad urbana y limitaron la integración de estos barrios con el núcleo central de la ciudad.

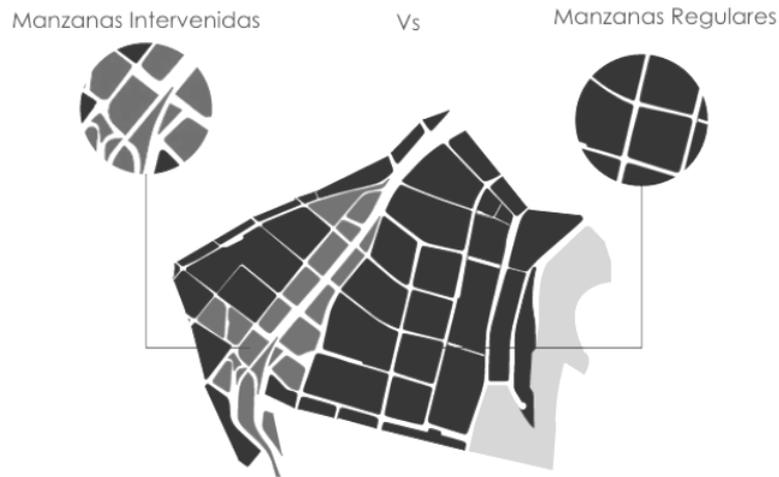


Figura 4. Diagrama de las manzanas del contexto. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

4. Estructura urbana

Su función como vía de paso no solo dificulta la conexión entre estas áreas, sino que también contribuye a la contaminación debido al alto tráfico vehicular, que genera emisiones dañinas y ruido constante. Esto afecta la calidad del aire y reduce el atractivo de los espacios públicos cercanos, reforzando el aislamiento urbano.

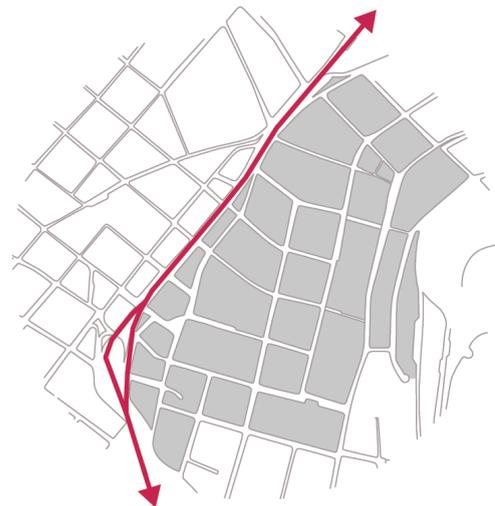


Figura 5. Diagrama de la Franja Divisoria. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

5. Tipología

En este sector se observa una marcada diferencia entre lo que sucede en el casco histórico y en el barrio de La Tola. En el casco histórico predominan las edificaciones destinadas a usos comerciales y de equipamiento, lo que ha llevado a una disminución progresiva de la población residente. Como resultado, esta zona se encuentra deshabitada y abandonada durante las noches.

Por el contrario, La Tola conserva un carácter predominantemente residencial, lo que lo ha convertido en uno de los barrios más habitados dentro del Centro Histórico de Quito en los últimos años. Esta condición le otorga un gran potencial para influir positivamente en el casco histórico, ayudando a revitalizar y reactivar la vida urbana en su núcleo central, promoviendo un proceso de rehabilitación y fortalecimiento de la comunidad.

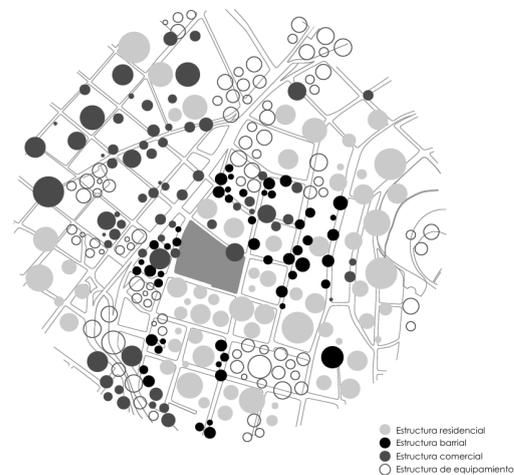


Figura 6. Diagrama de uso de Suelos. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

6. Densidad Poblacional

La avenida Pichincha ha tenido un impacto significativo en la disminución de la densidad poblacional en los alrededores del barrio La Tola y la parroquia San Blas, afectando especialmente a la población joven. Esta reducción en la cantidad de niños y jóvenes ha debilitado la cohesión social entre los barrios vecinos, al limitar las interacciones

generacionales y las dinámicas comunitarias que suelen estar impulsadas por las edades más jóvenes.

En el Centro Histórico de Quito, este fenómeno ha generado una pérdida de sentido de pertenencia entre los habitantes, lo que ha provocado la progresiva expulsión de residentes y el deterioro de su carácter habitacional. Sin embargo, La Tola conserva una valiosa conexión entre su identidad

barrial tradicional y su atractivo turístico, destacando la importancia de preservar las dinámicas urbanas y sociales que contribuyen a su vitalidad comunitaria.



Figura 7. Diagrama de Densidad Poblacional. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

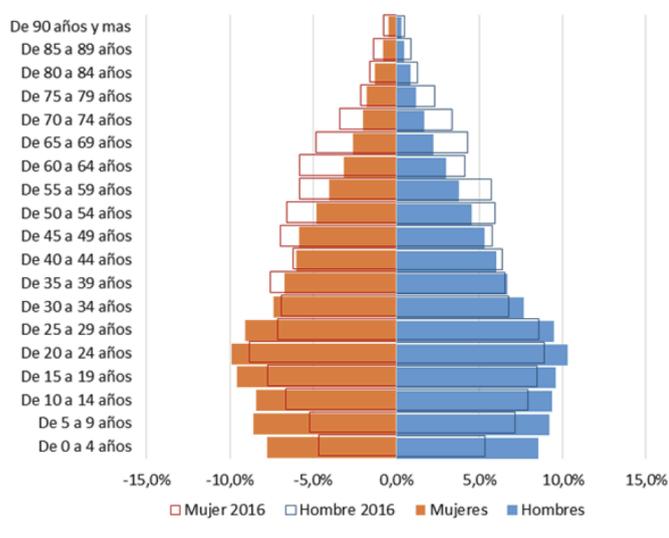


Figura 8. Pirámide poblacional del CHQ. Elaborado por el Instituto de la Ciudad. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ, Capítulo 4 (pág. 78).

6.1. Seguridad

La densidad poblacional en el Centro Histórico y sus alrededores es el resultado de varios factores, siendo uno de los más evidentes la falta de seguridad que se percibe en la actualidad. Esto está relacionado con la progresiva disminución de equipamientos y servicios, los cuales han ido migrando hacia otras zonas de la ciudad. A continuación, se presenta un gráfico que muestra los diferentes tipos de robos que afectan a la zona.

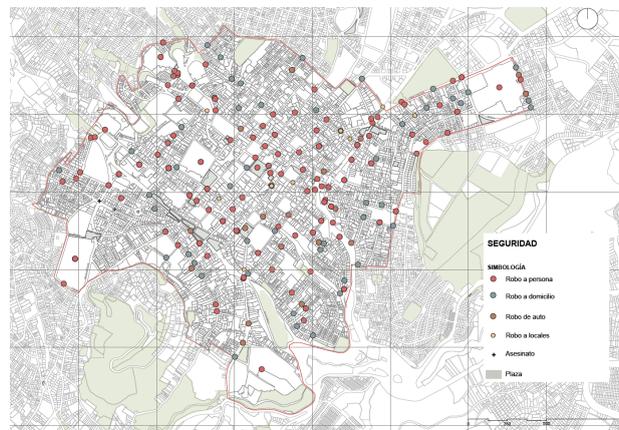


Figura 9. Delitos cometidos CHQ en el 2014. Elaborado por IMP. Oficina Plan CHQ, 2017.

Extraído del libro Diagnóstico del CHQ, Capítulo 4 (pág. 81).

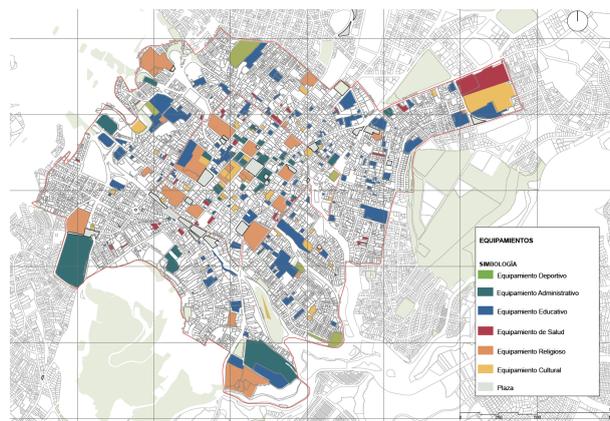


Figura 10. Equipamientos. Elaborado por IMP. Oficina Plan CHQ, 2017. Extraído del libro

Diagnóstico del CHQ, Capítulo 4 (pág. 63).

7. Flujo peatonal y vehicular

El flujo vehicular y peatonal en el sector la tola, refleja un desequilibrio urbano marcado por la priorización del automóvil sobre el peatón (Oficina Plan CHQ, 2017, p. 67). Las aceras son demasiado estrechas, lo que limita su funcionalidad y dificulta una circulación cómoda. La ausencia de calles exclusivamente peatonales y cruces estratégicos también restringe la interacción social y el acceso a las actividades culturales y comerciales del casco histórico y de barrios como La Tola y San Blas, ricos en folklore y cultura.

Además, la falta de espacios de estancia y sombra afecta negativamente la calidad del entorno urbano, desincentivando el uso peatonal y perpetuando la dependencia del automóvil. Sin embargo, la implementación del Metro de Quito, inaugurado en 2023, representa una oportunidad para promover la movilidad sostenible, reducir el uso del automóvil y mejorar los espacios públicos. Este sistema de transporte masivo podría favorecer la integración de los barrios, reactivar el comercio y fortalecer la vida urbana en un entorno más accesible y humano.

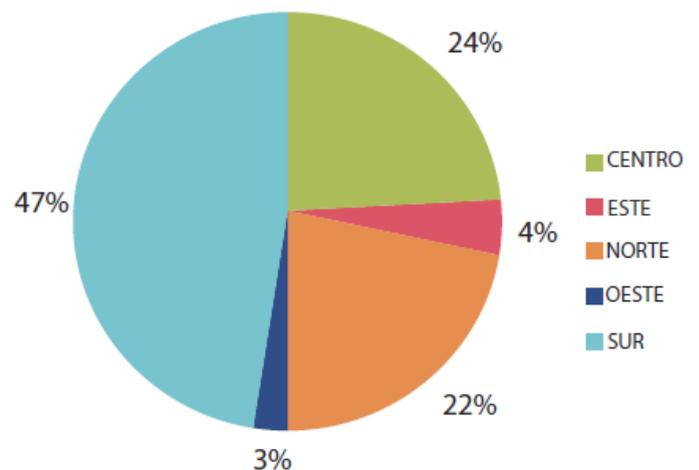


Figura 11. Origen de los viajes hacia el CHQ. Elaborado por Convenio Interinstitucional AEUB – IMP. Extraído del libro Diagnóstico del CHQ, Capítulo 4 (pág. 67).

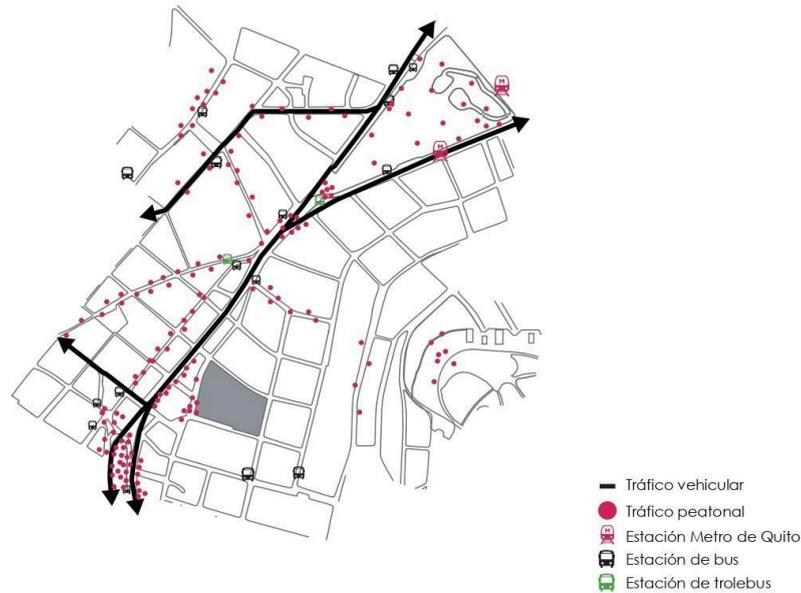


Figura 12. Diagrama de Flujo peatonal y vehicular. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

8. Escalas

En el barrio La Tola, la escala de los edificios es predominantemente baja, reflejando su carácter residencial tradicional. Sin embargo, esta escala comienza a incrementarse gradualmente hacia los límites con la avenida Pichincha, donde predominan construcciones de mayor altura destinadas a usos comerciales y mixtos, marcando una transición hacia áreas de mayor densidad urbana.

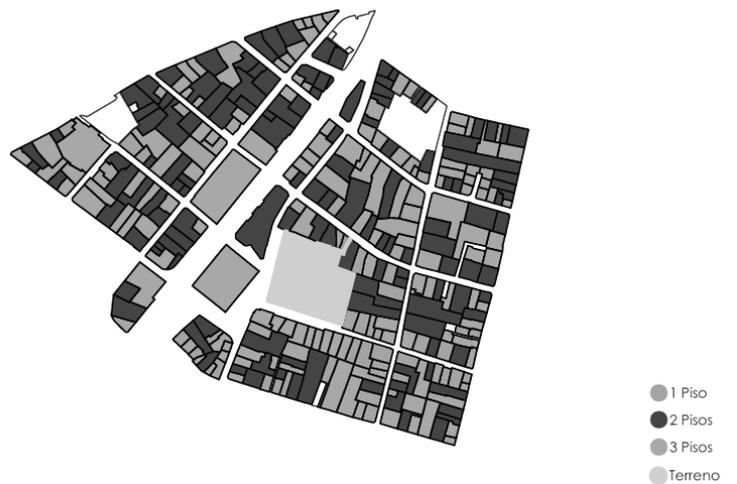


Figura 13. Diagrama de Escalas Predominantes en La Tola. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

9. Tipos de Usuarios

El barrio La Tola presenta una variedad de usuarios, desde residentes permanentes hasta turistas que visitan el casco histórico. La mayoría de los residentes son de mediana edad, debido a la histórica estabilidad del barrio y la falta de nuevas ofertas habitacionales que atraigan a las generaciones más jóvenes (Oficina Plan CHQ, 2017, p. 78). Esto, sumado a la falta de servicios adecuados y la desconexión con áreas de mayor desarrollo, ha provocado que el barrio enfrente problemas como el deterioro urbano, el abandono de propiedades y la escasa renovación de la población. Estos desafíos dificultan la revitalización del área y la integración con otras zonas más dinámicas de Quito.

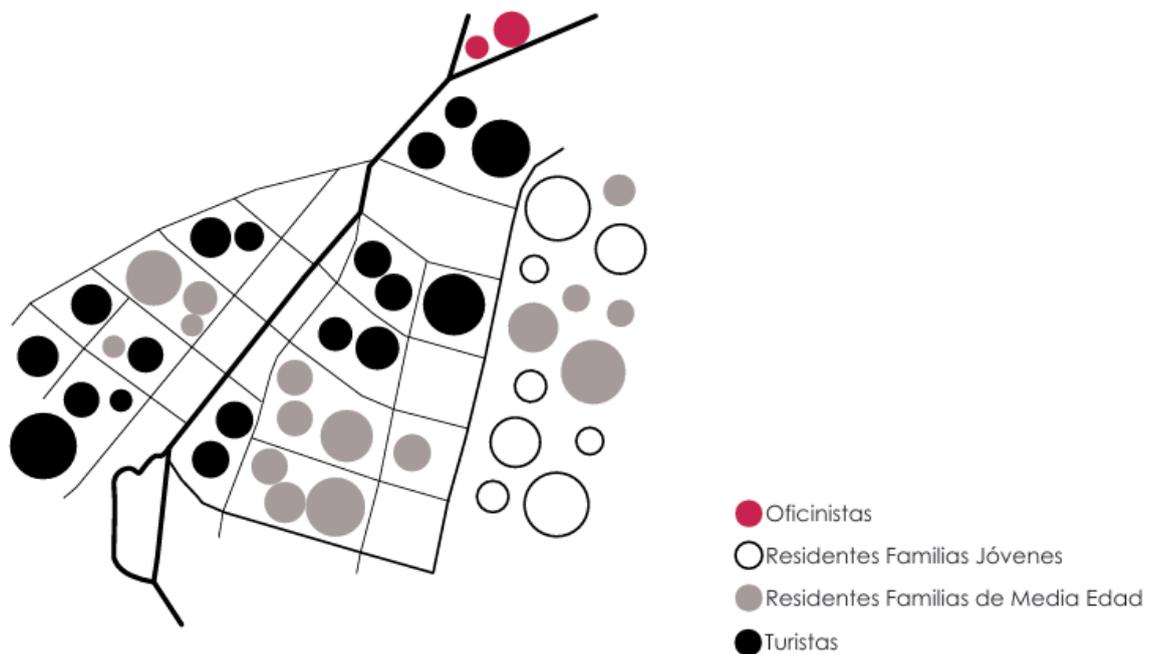


Figura 14. Diagrama de los Diferentes Tipos de Usuarios. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ

10. Actividades Recurrentes

El Centro Histórico de Quito se mantiene vibrante gracias a una variedad de actividades culturales. Desde shows de comedia y eventos deportivos hasta ferias gastronómicas en cada esquina, donde es posible disfrutar de sabores únicos. También se realizan exposiciones de arte, talleres creativos y eventos que destacan el talento local. Estas iniciativas no solo preservan las tradiciones, sino que promueven la interacción social y revitalizan los espacios públicos, enriqueciendo la vida en este emblemático sector.



Figura 15. Diagrama de las Actividades Recurrentes. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

11. Conclusión de Análisis

Este collage muestra cómo la Avenida Pichincha opera como una vía de paso clave que conecta el norte y el sur de Quito, caracterizada por varios desniveles. Además, ilustra su función divisoria: por un lado, el casco histórico, con una vida activa tanto para residentes como para turistas, y por el otro, los barrios La Tola y San Blas, donde el entorno inmediato carece de la misma vitalidad.

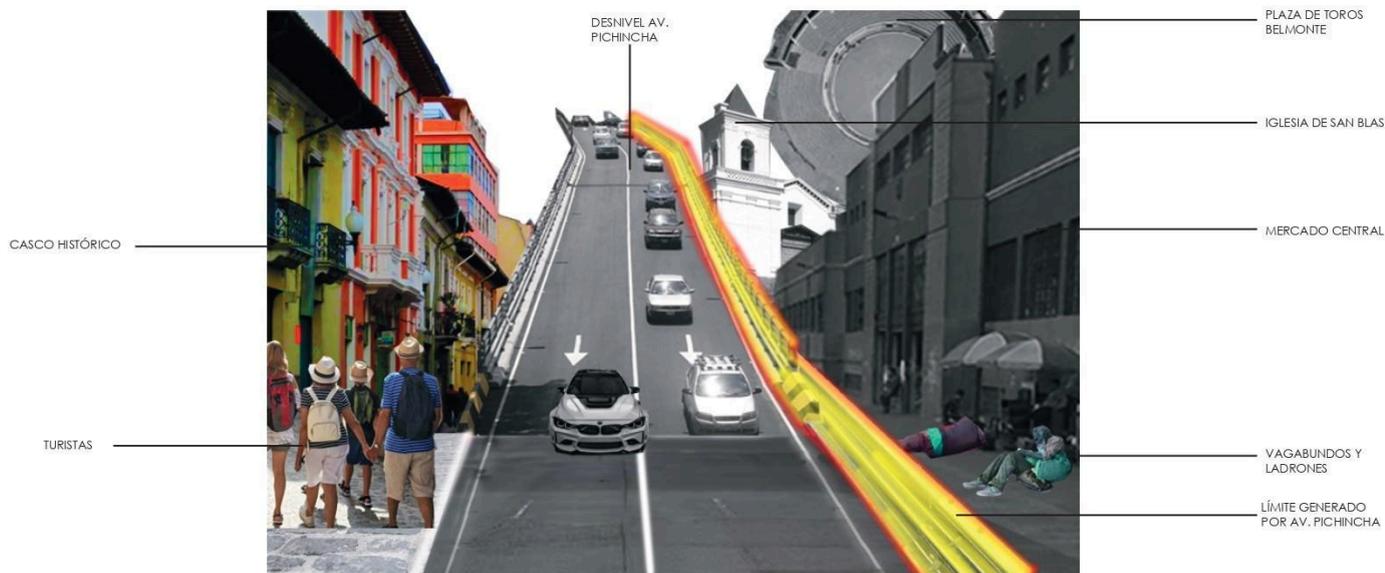


Figura 16. Collage Av. Pichincha. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

12. Propuesta Plan Masa

El lote seleccionado, ubicado en la esquina de las calles Pedro Fermín y Olmedo, forma parte del conjunto habitacional La Tolita, diseñado por Oswaldo de la Torre, cuya primera etapa de construcción data de 1973. A pesar de su potencial arquitectónico y cultural, el edificio se encuentra en estado de abandono, lo que ofrece una valiosa oportunidad para su regeneración y revitalización. Esta situación motiva la propuesta de desarrollar un centro integral basado en un enfoque macro del plan urbano.

La propuesta macro consiste en revitalizar las calles transversales que desembocan en las escalinatas del Itchimbia, creando un corredor dinámico que unifique la trama urbana y facilite la movilidad peatonal. Además, se plantea que la calle manabí tenga un diseño de una calle colectora comercial que culmine en el Super Centro Cultural-Social, convirtiéndose en un nodo central y en el principal punto de encuentro del barrio.

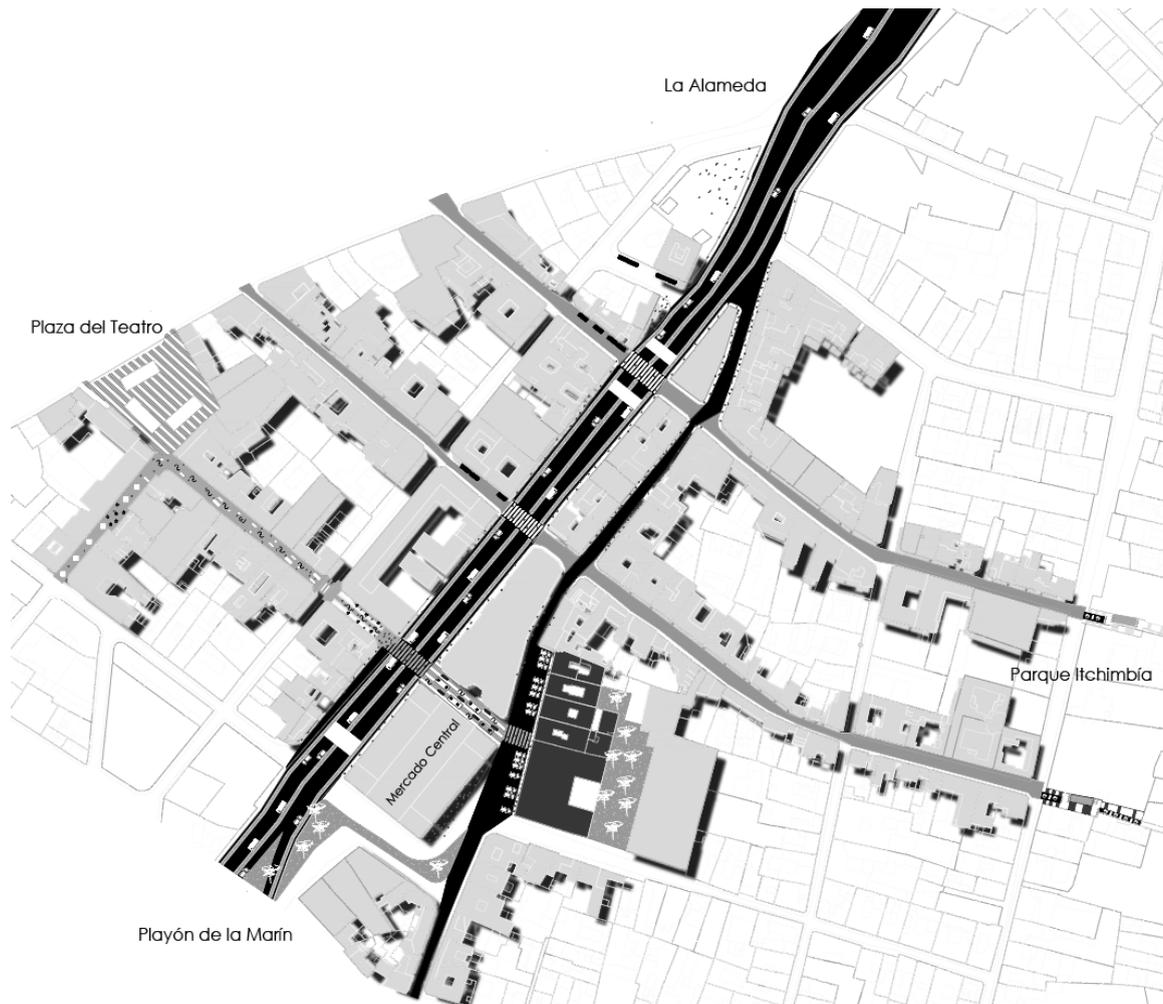


Figura 17. Implantación de Plan Masa y Contexto. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

Se propone la peatonalización de la calle Manabí mediante una plataforma única, diseñada con mobiliario intercambiable, espacios verdes que proporcionen sombra al peatón y áreas de estancia distribuidas a lo largo de su recorrido. Esta intervención busca convertirla en una calle icónica del centro histórico, una experiencia urbana más amigable y activa.

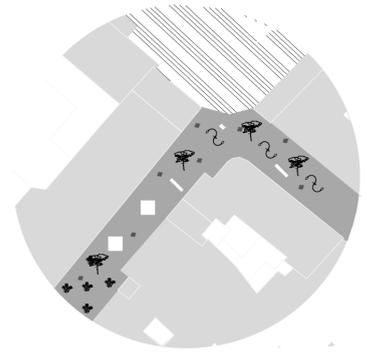


Figura 18. Ampliación de la Calle Manabí. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

La Avenida Pichincha será intervenida para priorizar al peatón, mediante la implementación de cruces peatonales seguros en las transversales Esmeraldas, Manabí, Oriente y José de Antepara. Además, se contempla la creación de una ciclovía, el ensanchamiento de veredas y la incorporación de franjas verdes en todo su recorrido.

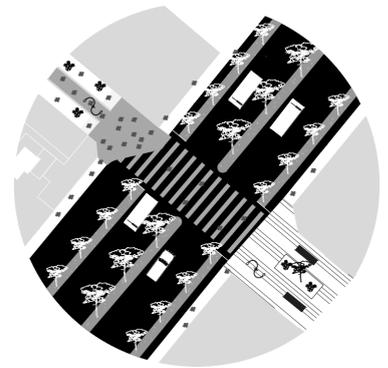


Figura 19. Ampliación de la Avenida Pichincha. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

El último tramo peatonal de la calle Manabí será diseñado como un foyer que recibirá a los usuarios del Coliseo Julio César Hidalgo, el Mercado Central y el Super Centro Cultural-Social. De esta manera, se generará un nodo como un punto de encuentro clave para el barrio.

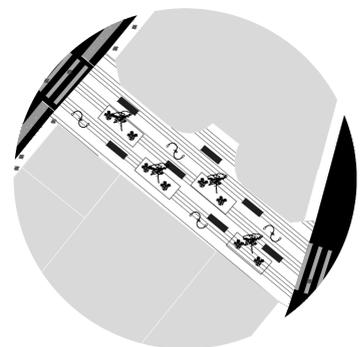


Figura 20. Ampliación del Diseño Calle Manabí. Elaborado por grupo de estudiantes de Taller Avanzado USFQ.

13. Proyecto Arquitectónico

El proyecto se emplaza en un edificio ya existente, que es el remate de la calle Manabí debido a su ubicación. Este edificio, situado entre las calles Pedro Fermín y Olmedo, funcionará como un centro integral que contará con programas como comercio, supermercado, biblioteca, salas de descanso, espacios de ocio, una Casa Somos, restaurantes y un mirador. Además, se conectará a viviendas a través de un parque.

¿Cómo se puede lograr la conexión entre el casco histórico y los barrios La Tola y San Blas? ¿Cómo deben rehabilitarse las calles transversales que cruzan la Av. Pichincha y conectan con estos barrios? En primer lugar, se plantea que la calle que remata, en este caso la transversal llamada Manabí, sea rehabilitada y transformada en una calle peatonal. Esta intervención incluirá mobiliario urbano, árboles y elementos que hagan el espacio más amigable para los peatones. De esta manera, tanto turistas como residentes que se encuentren en el casco histórico sentirán mayor interés por cruzar hacia el otro lado.

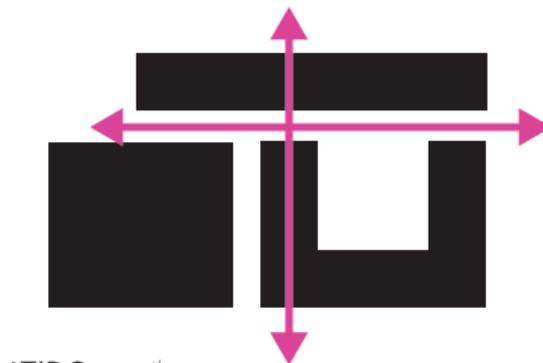


Figura 21. Diagrama de Partido. Elaboración propia.

Mi proyecto se divide en tres áreas principales: comercial, barrial y mixto, organizadas estratégicamente según su contexto urbano. El área comercial se ubica en la parte frontal del edificio, sobre la calle Pedro Fermín, una vía altamente concurrida que garantiza visibilidad y

accesibilidad. En contraste, el área barrial se encuentra en la parte posterior, con acceso desde la calle Olmedo, y está diseñada para integrarse con las dinámicas y necesidades de la comunidad local. Por último, las casas adyacentes se adaptan a un uso mixto, con una conexión directa al nuevo edificio, fomentando la interacción entre los espacios y promoviendo un diseño cohesivo y funcional.

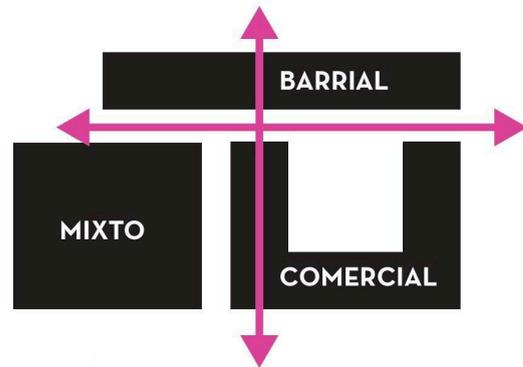


Figura 22. Diagrama Distributivo. Elaboración propia.



Figura 23. Atmósfera restaurante. Elaboración propia.



Aquí se puede observar cómo el proyecto se conecta a través de dobles alturas, generando una sensación de amplitud y continuidad espacial. Este diseño fomenta la fluidez y crea una atmósfera dinámica que invita a los usuarios a explorar y disfrutar cada espacio.

Figura 24. Atmósfera sala de estar. Elaboración propia.



Figura 25. Atmósfera desde el espacio de estancia. Elaboración propia.

RESULTADO DEFINITIVO

Una vez definido el concepto general del proyecto y establecidas las determinaciones del contexto y el programa, se procedió a desarrollar la propuesta arquitectónica. Como resultado, se plantea el "Centro Integral La Tolita", que se inserta en un edificio preexistente. Los espacios del edificio se reorganizan y adaptan, ofreciendo una nueva visión y oportunidades para los residentes del barrio La Tola.

La implantación del proyecto combina elementos del techo ya existente con adaptaciones diseñadas para los nuevos espacios, sin perder su esencia original. Dos edificios se integran en una sola estructura, conectados mediante una crujía que culmina en un área verde, creando una transición armónica hacia las viviendas y respondiendo tanto al contexto preexistente como a las nuevas necesidades del entorno.

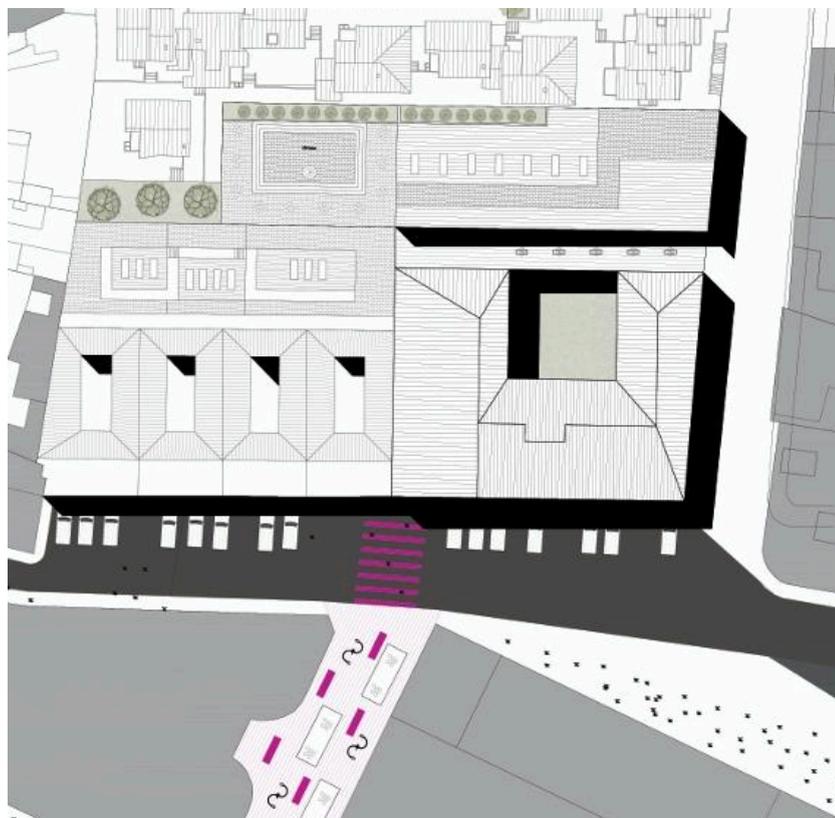


Figura 26. Implantación con plan masa. Elaboración propia.

El diseño se basa en una relación frontal y posterior, donde el edificio existente se enfrenta al nuevo, estableciendo un diálogo entre programas a menor escala y programas a mayor escala. Ambos edificios están concebidos para abrirse hacia espacios verdes, creando una integración fluida entre arquitectura y naturaleza, y promoviendo la conexión entre los usuarios y su entorno.

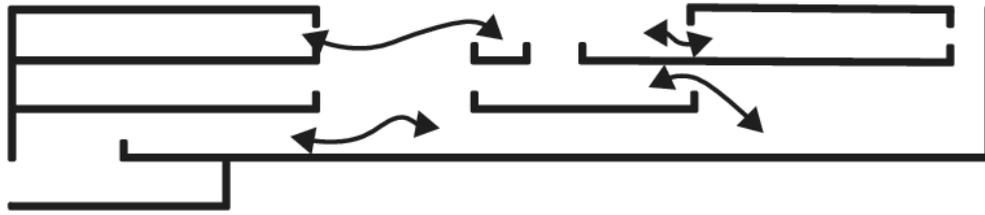


Figura 27. Diagrama de relaciones internas. Elaboración propia.

Al ingresar al proyecto, se encuentra la planta baja, que mantiene el comercio existente en el edificio. Sin embargo, este ha sido adaptado para incorporar una circulación vertical eficiente que conecta directamente con la nueva estructura. Este diseño crea un recorrido a través de los comercios, y garantiza una integración dinámica entre los diferentes espacios del proyecto.

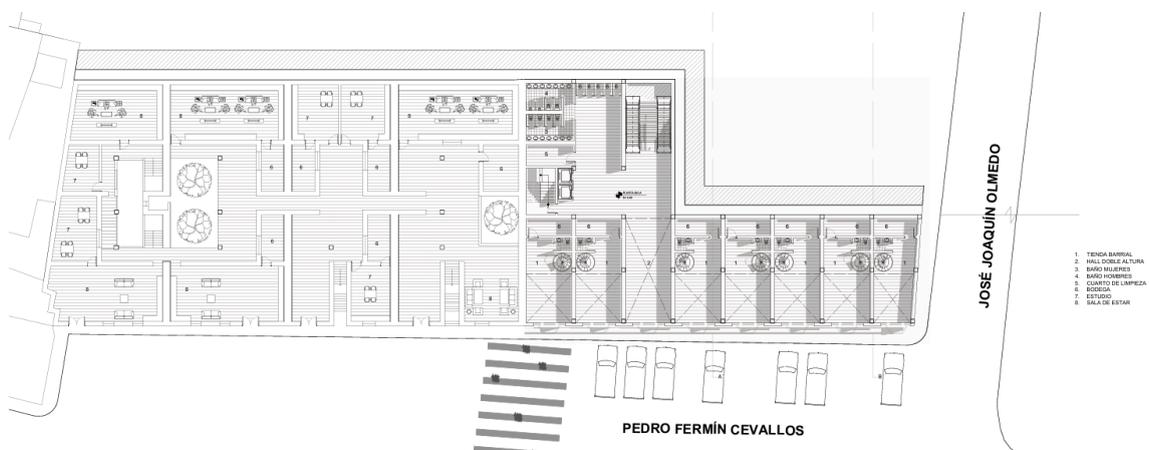


Figura 28. Subsuelo. Elaboración propia.

En todas las plantas del proyecto se ha diseñado una circulación clara y fluida, garantizando un fácil acceso a todos los espacios. En la planta 4, específicamente, esta circulación conecta de manera efectiva el restaurante con el mirador, la sala de estar destinada a la lectura y la biblioteca a doble altura, permitiendo un recorrido cómodo y una experiencia integral para los usuarios.

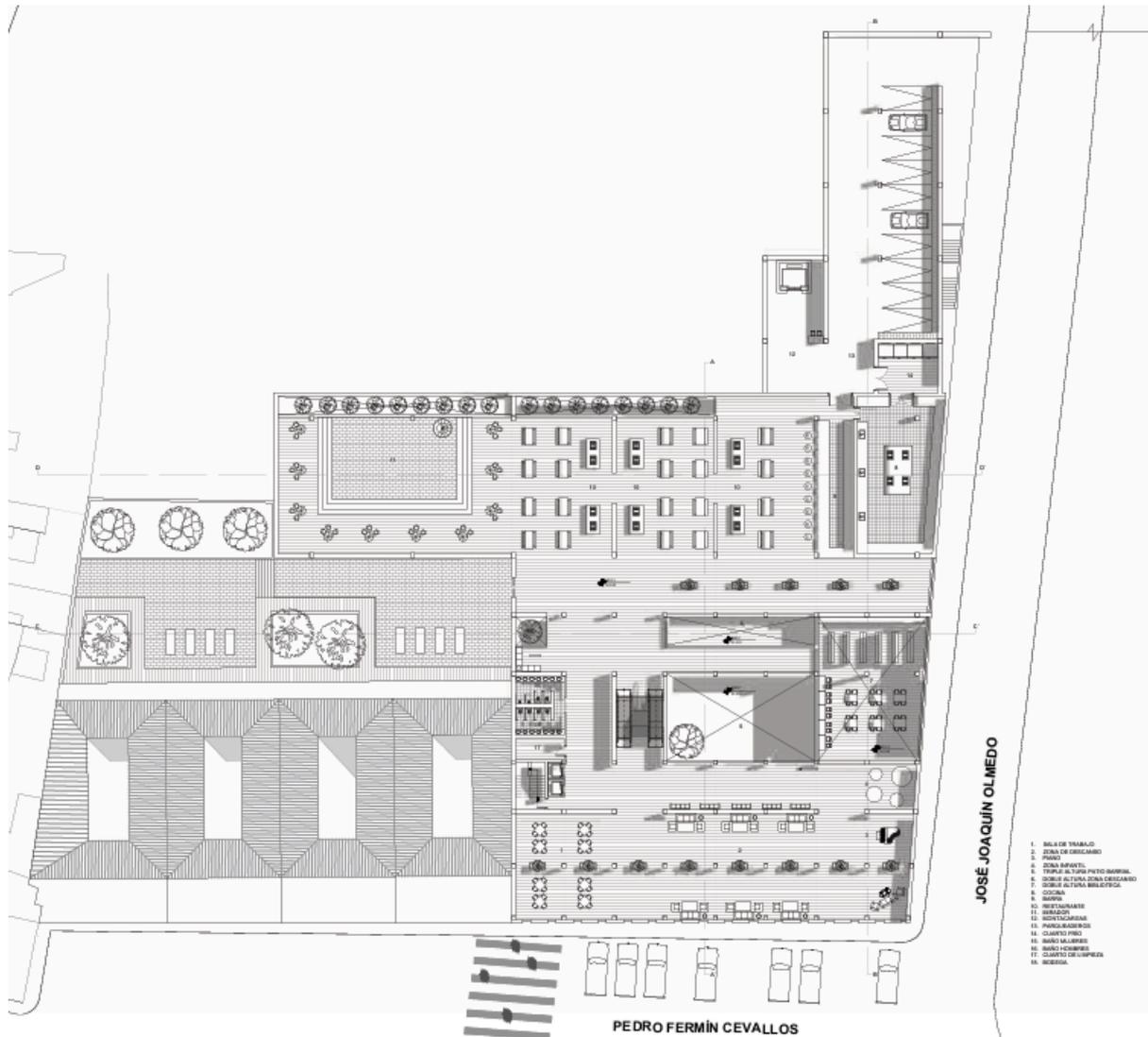


Figura 29. Planta 4. Elaboración propia.

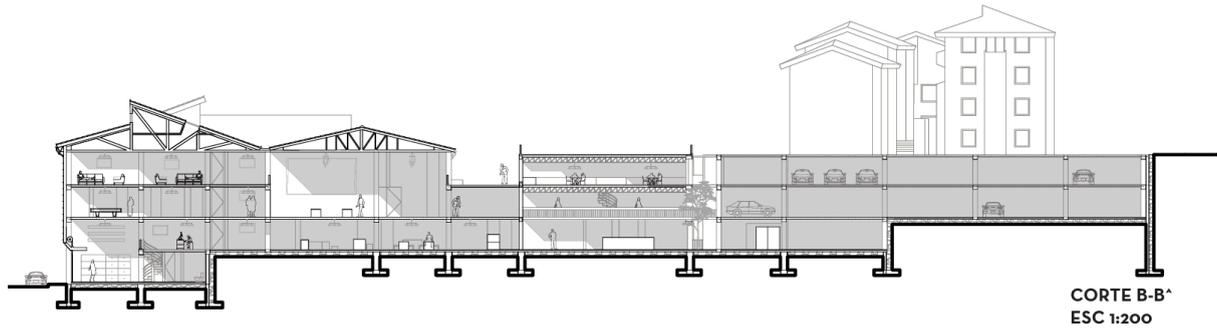


Figura 30. Corte transversal. Elaboración propia.

Este proyecto tiene como objetivo principal ofrecer a los residentes espacios de permanencia y disfrute, con un diseño que prioriza la amabilidad y funcionalidad. Para ello, se integran tanto áreas abiertas como cerradas, promoviendo un ambiente versátil y acogedor.



Figura 31. Atmósfera externa. Elaboración propia.

En esta atmósfera se percibe la conexión entre el exterior y el interior, donde la arquitectura integra visual y funcionalmente ambos espacios. La relación entre las áreas de uso mixto y el nuevo edificio articula dinámicas barriales y comerciales, generando un equilibrio entre lo tradicional y lo contemporáneo.

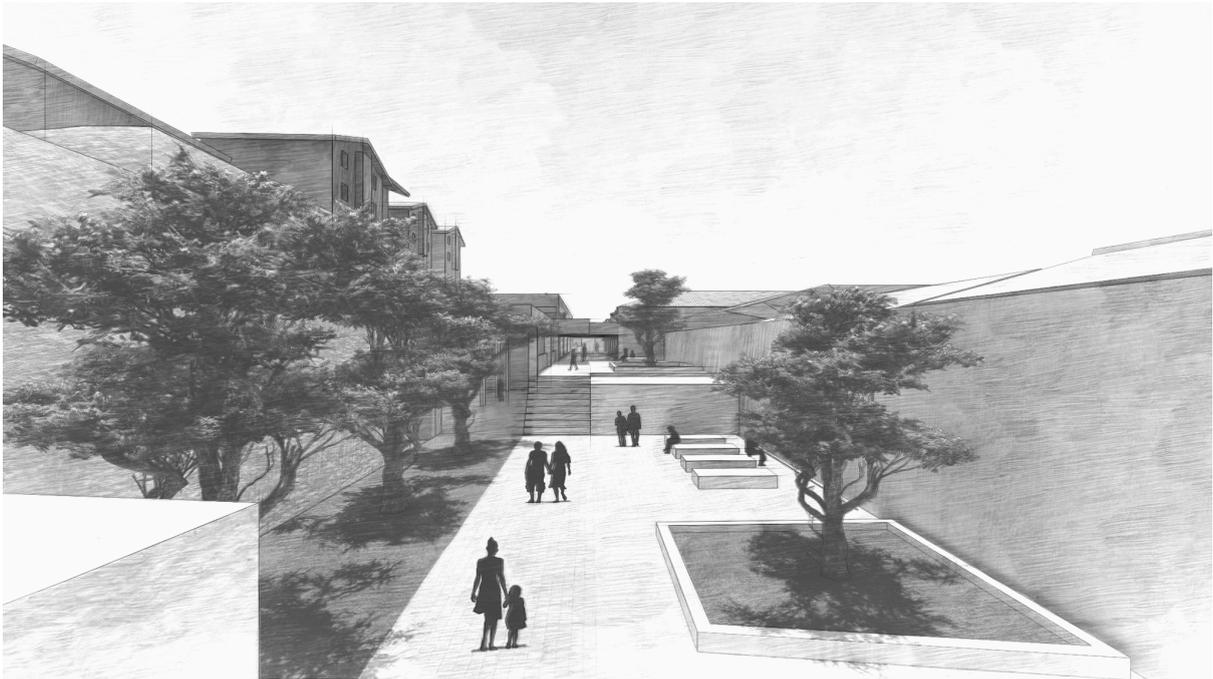


Figura 32. Atmósfera de conexión. Elaboración propia.



Figura 33. Atmósfera vista al patio central. Elaboración propia.

CONCLUSIONES

Esta tesis, permitió demostrar cómo la arquitectura multifuncional puede ser un catalizador para regenerar barrios históricos, integrando funciones culturales, comerciales y comunitarias que revitalizan espacios urbanos deteriorados. El diseño del centro integral en el barrio La Tola de Quito articula elementos como una biblioteca, un mercado artesanal, un supermercado, restaurantes, una Casa Somos y un mirador. Este enfoque responde a las necesidades locales de sostenibilidad y conectividad urbana, equilibrando la preservación patrimonial con usos contemporáneos.

El proyecto busca recuperar la conexión de La Tola con el casco histórico y los barrios aledaños, promoviendo la cohesión social mediante la integración de espacios diseñados para el encuentro y la actividad comunitaria. La peatonalización de la calle Manabí y la incorporación de elementos como cruces peatonales seguros, ciclovías y franjas verdes fortalecen la movilidad sostenible y revalorizan la relación del barrio con su entorno. Además, la participación activa de la comunidad en la gestión de estos espacios fomenta un sentido de pertenencia y dinamiza la economía local.

Este trabajo refleja una aproximación realista al contexto ecuatoriano, adaptándose a sus particularidades culturales y sociales. La experiencia adquirida al realizar este proyecto resalta la importancia de un análisis profundo del entorno, la colaboración con los usuarios y la búsqueda de equilibrio entre sostenibilidad y las necesidades del barrio.

Las dificultades más notables incluyen la recopilación de datos actualizados sobre la dinámica del sector y el reto de integrar diferentes usos en un espacio limitado. Sin embargo, estos desafíos enriquecieron el proceso de diseño y ayudaron a consolidar la propuesta como un modelo que promueve la revitalización urbana y la cohesión social.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cabrera Hanna, S. (2017). El Centro Histórico de Quito en la planificación urbana (1942-1992). Discursos patrimoniales, cambios espaciales y desplazamientos socioculturales. *Territorios*, (36), 189-215.
- Mena Simbaña, V. D. (2022). *Diseño de material visual como una alternativa didáctica para el centro Casa Somos, Quito, 2022* (Bachelor's thesis, Quito: Universidad Tecnológica Indoamérica).
- Oficina Plan CHQ. (2017). *Diagnóstico del CHQ* (Capítulo 4). Instituto Metropolitano de Patrimonio.
- Ponce, P. S. (2005). *Financiamiento de centros históricos: el caso del Centro Histórico de Quito*.
- Remache, P. (2017). *Déficit de permeabilidad en los bordes y subutilización de parques metropolitanos de Quito*. Universitat Politècnica de Catalunya.

