

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Zaguán continuo contemporáneo en el Centro Histórico de Quito**

**Paulina Alejandra Rueda Caicedo**

**Arquitectura**

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito

para la obtención del título de

Arquitecto

Quito, 10 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**

**Zaguán continuo contemporáneo en el Centro Histórico de Quito**

**Paulina Alejandra Rueda Caicedo**

José Miguel Mantilla, Arquitecto PhD

Quito, 10 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:** Paulina Alejandra Rueda Caicedo

**Código de estudiante:** 00214492

**C.I.:** 1723063507

**Lugar y fecha:** Quito, 10 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### **UNPUBLISHED DOCUMENT**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

El proyecto nace del análisis presente de la transformación urbana y arquitectónica del Bulevar de la Avenida 24 de mayo, ubicado en el Centro Histórico de Quito, a través de un enfoque integral. En la primera etapa, se desarrolló un Plan Masa como herramienta de análisis y diseño para reconfigurar la dinámica urbana del sector, promoviendo la recuperación del espacio público y su conexión con el entorno histórico devolviéndole la característica de quebrada mediante el diseño de un parque lineal. En la segunda etapa, se elaboró un proyecto arquitectónico comercial que introduce el concepto de "Zaguán continuo contemporáneo". Este enfoque combina la reinterpretación del zaguán tradicional quiteño con estrategias de diseño contemporáneo, creando un espacio arquitectónico funcional y coherente con el tejido urbano y cultural del Centro Histórico.

El proyecto propone la revitalización del área mediante la integración de espacios comerciales y sociales que fomenten la interacción comunitaria, respetando y reinterpretando los valores patrimoniales del sector. A través de un diseño sensible al contexto histórico y cultural, la propuesta busca revitalizar el Bulevar como un eje de cohesión urbana y un referente para el desarrollo sostenible en áreas patrimoniales.

### **Palabras clave:**

Plan masa, transformación urbana, centro histórico de Quito, avenida 24 de mayo, zaguán, comercial, tradición.

## ABSTRACT

The project was born from the current analysis of the urban and architectural transformation of the Boulevard of Avenida 24 de Mayo, located in the Historic Center of Quito, through a comprehensive approach. In the first stage, a Mass Plan was developed as an analysis and design tool to reconfigure the urban dynamics of the sector, promoting the recovery of public space and its connection with the historic environment, returning the ravine characteristic through the design of a linear park. In the second stage, a commercial architectural project was developed that introduces the concept of "Contemporary Continuous Entrance Hall". This approach combines the reinterpretation of the traditional Quito entrance hall with contemporary design strategies, creating a functional architectural space that is coherent with the urban and cultural fabric of the Historic Center.

The project proposes the revitalization of the area through the integration of commercial and social spaces that encourage community interaction, respecting and reinterpreting the heritage values of the sector. Through a design sensitive to the historical and cultural context, the proposal seeks to revitalize the Boulevard as an axis of urban cohesion and a reference for sustainable development in heritage areas.

### **Keywords:**

Plan masa, urban transformation, historic center of Quito, av. 24 de mayo, entrance hall, commercial, tradition.

## TABLA DE CONTENIDO

© DERECHOS DE AUTOR.....	2
ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN .....	3
UNPUBLISHED DOCUMENT.....	3
RESUMEN .....	4
ABSTRACT .....	5
INTRODUCCIÓN .....	9
DESARROLLO DEL TEMA .....	10
Análisis contextual .....	10
Equipamiento urbano.....	12
Usos urbanos.....	13
Espacios públicos .....	14
Tipos de vías .....	15
Vocación vial.....	16
Demografía y Usuario.....	17
Topografía .....	17
Hitos .....	18
Topología .....	19
Propuesta de Plan Masa .....	20
Precedentes .....	20
Propuesta final.....	21
PRECEDENTE.....	24
PROPUESTA DE DISEÑO .....	27
Análisis del lote.....	27
Concepto .....	30
Partido arquitectónico.....	31
IMPLANTACIÓN .....	31
PLANIMETRÍA .....	33
CORTES.....	35
PERSPECTIVAS.....	37
MAQUETA .....	40
CONCLUSIONES .....	42
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	44

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Del pasado al presente. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	11
Ilustración 2 Equipamientos urbanos. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	12
Ilustración 3 Usos urbanos. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	14
Ilustración 4 Espacios públicos. Elaboración grupal Taller Avanzado .....	15
Ilustración 5 Tipos de vías. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	16
Ilustración 6 Vocación vial. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	16
Ilustración 7 Análisis demográfico. Elaboración grupal Taller Avanzado .....	17
Ilustración 8 Topografía. Elaboración grupal Taller Avanzado .....	18
Ilustración 9 Hitos. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	19
Ilustración 10 Topología. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	20
Ilustración 11 Análisis precedente Parque Lineal Gran Central. Elaboración grupal Taller Avanzado. ....	21
Ilustración 12 Implantación general del Plan Masa. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	22
Ilustración 13 Representación con IA de la propuesta. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	22
Ilustración 14 Representación con IA de la propuesta. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	23
Ilustración 15 Mercado municipal de Abrantes / ARX Portugal Arquitectos Fachada. Recuperado de: <a href="https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes-arx-portugal/55a72f48e58ece0f54000083-abrantes-municipal-market-arx-portugal-photo?next_project=no">https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes- arx-portugal/55a72f48e58ece0f54000083-abrantes-municipal-market-arx-portugal- photo?next_project=no</a> .....	24
Ilustración 16 Representación topográfica. Elaboración propia.....	25
Ilustración 17 Diagrama distribución espacial y aberturas. Elaboración propia. ....	26
Ilustración 18 Mercado municipal de Abrantes / ARX Portugal Arquitectos Vista interior relación espacial y materiales. Recuperado de: <a href="https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes-arx-portugal/55a72f86e58ece0f54000085-abrantes-municipal-market-arx-p">https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes-arx- portugal/55a72f86e58ece0f54000085-abrantes-municipal-market-arx-p</a> .....	26
Ilustración 19 Ubicación del sitio. Elaboración propia. ....	27
Ilustración 20 Diagrama de lote. Elaboración propia. ....	27
Ilustración 21 Tipos de usuarios del sector. Elaboración propia. ....	28
Ilustración 22 Diagrama actividades del sitio. Elaboración propia. ....	29

Ilustración 23 Vista superior del proyecto. Elaboración propia. ....	30
Ilustración 24 Diagrama concepto zaguán. Elaboración propia. ....	30
Ilustración 25 Diagrama concepto. Elaboración propia. ....	30
Ilustración 26 Diagrama partido. Elaboración propia. ....	31
Ilustración 27 Implantación. Elaboración propia. ....	32
Ilustración 28 Planta baja N +0.00. Elaboración propia. ....	33
Ilustración 29 Planta baja N +4.00. Elaboración propia. ....	34
Ilustración 30 Planta baja N +7.00. Elaboración propia. ....	35
Ilustración 31 Corte A-A'. Elaboración propia. ....	35
Ilustración 32 Corte B-B'. Elaboración propia. ....	36
Ilustración 33 Corte C-C'. Elaboración propia. ....	36
Ilustración 34 Corte D-D'. Elaboración propia. ....	37
Ilustración 35 Perspectiva interna. Elaboración propia. ....	38
Ilustración 36 Perspectiva capilla. Elaboración propia. ....	38
Ilustración 37 Perspectiva interna y externa. Elaboración propia. ....	39
Ilustración 38 Perspectiva ingreso lateral. Elaboración propia. ....	39
Ilustración 39 Perspectiva fachada principal. Elaboración propia. ....	39
Ilustración 40 Foto maqueta. Elaboración propia. ....	40
Ilustración 41 Foto maqueta. Elaboración propia. ....	40
Ilustración 42 Foto maqueta. Elaboración propia. ....	41
Ilustración 43 Foto maqueta. Elaboración propia. ....	41
Ilustración 44 Foto maqueta. Elaboración propia. ....	41

## INTRODUCCIÓN

Inscrito en la Lista del Patrimonio Cultural Mundial de la UNESCO en 1978, el centro histórico de Quito es un testimonio invaluable de la riqueza histórica, arquitectónica y cultural de la ciudad. Sin embargo, a lo largo de los años, diversas zonas de este centro urbano han enfrentado problemas como el deterioro de los espacios públicos, la pérdida de identidad urbana y la desconexión de las necesidades contemporáneas de residentes y turistas. Entre estas áreas, la Avenida 24 de mayo se destaca como un área importante para la regeneración de la ciudad, gracias a su ubicación estratégica y su potencial para expresar diferentes dinámicas sociales, económicas y culturales.

Este proyecto fue creado para resolver los problemas anteriores a través de un enfoque integrado en diseño urbano y arquitectura. En primer lugar, se elabora un Plan Masa que permita diagnosticar, diseñar y orientar las intervenciones urbanas sobre la avenida, teniendo en cuenta tanto su contexto histórico como su función en la ciudad moderna. Luego se desarrollará un diseño arquitectónico específico siguiendo el concepto de “Zaguán Continuo Contemporáneo” que pretende reinterpretar los elementos arquitectónicos tradicionales de Quito en un nuevo espacio comercial que promueva la interacción social, la revalorización del patrimonio y la sostenibilidad.

El objetivo del trabajo no era sólo revitalizar una zona urbana característica sino también proponer un modelo repetible, combinando la protección del patrimonio cultural con soluciones arquitectónicas innovadoras y sostenibles. Con un diseño que combina valores históricos con exigencias modernas, la propuesta pretende promover el desarrollo armonioso y sustentable del centro histórico de Quito.

## DESARROLLO DEL TEMA

### **Análisis contextual**

El análisis de contexto es una herramienta fundamental en el proceso de diseño arquitectónico y urbano. Implica examinar y comprender las características físicas, sociales, culturales, económicas y ambientales del entorno en el que se llevará a cabo el proyecto. Este análisis nos permite identificar oportunidades, limitaciones y principios rectores que guían el proyecto hacia soluciones coherentes y sostenibles, dependiendo del contexto en el que se ubica el proyecto.

La Avenida 24 de mayo es uno de los espacios más característicos del centro histórico de Quito, con significación histórica, cultural y social. Sus orígenes se remontan a la época colonial, cuando el área que ocupa actualmente era conocida como uno de los cañones que marcan el área metropolitana. En aquel momento, esta zona funcionaba como límite natural entre la zona residencial y las afueras del asentamiento.

En el siglo XIX, con la incorporación de Quito como capital de la República, la quebrada fue rellenada y transformada en espacio urbano, bautizado así en honor a la histórica Batalla de Pichincha, ocurrida el 24 de mayo de 1822, que marcó la definitiva independencia del Ecuador. Desde entonces, la avenida ha sido un lugar de gran relevancia para la ciudad.

Durante el siglo XX, la Avenida 24 de mayo vivió un auge como corredor comercial y cultural. La proximidad a importantes mercados, plazas y edificios históricos fomentó su desarrollo como un espacio de intensa actividad económica y social. Sin embargo, hacia la segunda mitad del siglo, la zona empezó a experimentar un proceso de deterioro debido al crecimiento descontrolado de la ciudad, la migración hacia nuevas áreas urbanas y la falta de mantenimiento. Con la declaración del Centro Histórico de

Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, la Avenida 24 de mayo fue incluida en las iniciativas de restauración patrimonial. A finales del siglo XX y principios del XXI se realizaron proyectos de remodelación para transformarlo en un bulevar peatonal, integrándolo al sistema de espacio público del Centro Histórico. Estas intervenciones mejoraron su infraestructura y fomentaron la actividad turística, aunque aún persisten desafíos relacionados con su mantenimiento, funcionalidad y dinamismo económico.



Quebrada de Jerusalén, con la Capilla del Robo en primer plano, 1897.



Releño de la quebrada de Jerusalén, sobre la cual iría la Avenida 24 de Mayo.



Avenida 24 de Mayo y su Bulevar, con el Monumento a los Héroes Ignotos, Quito, 1922.



Bulevar, 24 de mayo, 1970.



Feria popular en la Avenida 24 de Mayo.



Avenida 24 de mayo actualmente.

*Ilustración 1 Del pasado al presente. Elaboración grupal Taller Avanzado*

En la actualidad, la Avenida 24 de mayo se enfrenta a un contexto que exige nuevas estrategias de revitalización, que no solo preserven su valor histórico, sino que también promuevan su integración como un espacio activo, accesible y relevante para los

habitantes y visitantes de Quito. Este contexto subraya la importancia de proyectos arquitectónicos y urbanos que dialoguen con su historia, reinterpreten sus tradiciones y respondan a las necesidades contemporáneas.

### **Equipamiento urbano**

El equipamiento urbano de la Avenida 24 de mayo incluye elementos que prestan servicios y apoyan las actividades económicas, sociales y culturales del sector. En cuanto a su situación actual se ha identificado una distribución desigual de equipamientos como iluminación, mobiliario urbano (bancas, basureros) y señalización, lo que genera zonas con mejores servicios y zonas donde aún existe un importante déficit.

Las áreas residenciales se concentran principalmente en el cinturón de la Avenida 24 de mayo, en edificios que combinan actividades residenciales y comerciales en planta baja. Predominan los edificios multifamiliares, muchos edificios están ubicados en edificios históricos que muestran signos de destrucción. Sin embargo, debido a la falta de servicios básicos adecuados y la falta de interés en mejorar las viviendas han provocado una disminución de la calidad de vida en estas zonas.



*Ilustración 2 Equipamientos urbanos. Elaboración grupal Taller Avanzado.*

La parte comercial es el propósito más típico de la avenida, especialmente en las plantas bajas de los edificios a lo largo de la avenida. Incluyen pequeños comercios de alimentos, ropa, artesanías y servicios turísticos, así como mercados informales que ocupan parte de los espacios públicos. Las actividades comerciales generan un flujo constante de personas, especialmente durante el día, pero disminuyen drásticamente durante la noche debido a una sensación de incertidumbre.

La zona contiene elementos culturales como teatros, galerías y pequeños museos, así como actividades turísticas relacionadas con el patrimonio histórico de la avenida y sus alrededores. Si bien estos espacios tienen el potencial de estimular la actividad económica y social, su impacto es limitado debido a la falta de promoción y accesibilidad.

La avenida cuenta con paseos peatonales y pequeñas plazas que pueden ser utilizadas con fines recreativos, aunque su diseño actual desaconseja dicho uso. La falta de equipos y mobiliario adecuados limitará el desarrollo de las actividades recreativas y de vida actuales.

En la zona de la Avenida 24 de mayo existen instituciones educativas, religiosas y gubernamentales que generan cierta cantidad de usuarios en determinados horarios. Estos usos aún no están completamente integrados en los espacios públicos, lo que limita su impacto positivo en la dinámica urbana.

### **Usos urbanos**

La condición en la que se encuentra se ha determinado que muchos componentes existentes están desgastados, lo que afecta la percepción de seguridad y comodidad. En algunas zonas la iluminación es inadecuada, lo que limita el uso de los espacios públicos durante la noche. Lo cual se convierte en una oportunidad para la incorporación de nuevos

equipos puede mejorar el uso de los espacios públicos y mejorar la experiencia del usuario al considerar materiales y diseños sostenibles que interactúen con el entorno patrimonial.



*Ilustración 3 Usos urbanos. Elaboración grupal Taller Avanzado.*

### **Espacios públicos**

La avenida contiene espacios públicos, incluyendo paseos, áreas verdes y pequeñas plazas. En su configuración, la parte central del bulevar está dominada por zonas peatonales diseñadas para dar prioridad a los peatones. Sin embargo, su diseño actual carece de elementos que fomenten estancias más prolongadas o fomenten actividades recreativas y culturales.

El espacio público, aunque grande en algunos lugares, no encaja con su entorno, lo que limita su uso. La falta de sombra, mobiliario y vegetación adecuados contribuye a su subutilización. Debido a esto lo adecuado es mejorar la calidad de los espacios públicos diseñando áreas para sentarse y muebles cómodos e integrándolos mejor con las actividades comerciales circundantes.



*Ilustración 4 Espacios públicos. Elaboración grupal Taller Avanzado*

### **Tipos de vías**

El sistema vial de la Avenida 24 de mayo incluye recorridos peatonales y vehiculares con diferentes grados y características. Para empezar, tenemos las vías peatonales concentrado en el eje principal de la avenida. Estas vías están diseñadas para transitar con seguridad cuando no hay tráfico, pero en algunos lugares causan problemas de mantenimiento y falta de continuidad.

Las vías vehiculares que son colectoras son aquellas calles circundantes, principalmente vías secundarias con una densidad de tráfico moderada que conectan con el bulevar y dan servicio a camiones y transporte público. Sin embargo, en la actualidad presentan conflictos entre los espacios peatonales y vehiculares, afectando la conectividad y la experiencia del usuario.



Ilustración 5 Tipos de vías. Elaboración grupal Taller Avanzado.

## Vocación vial

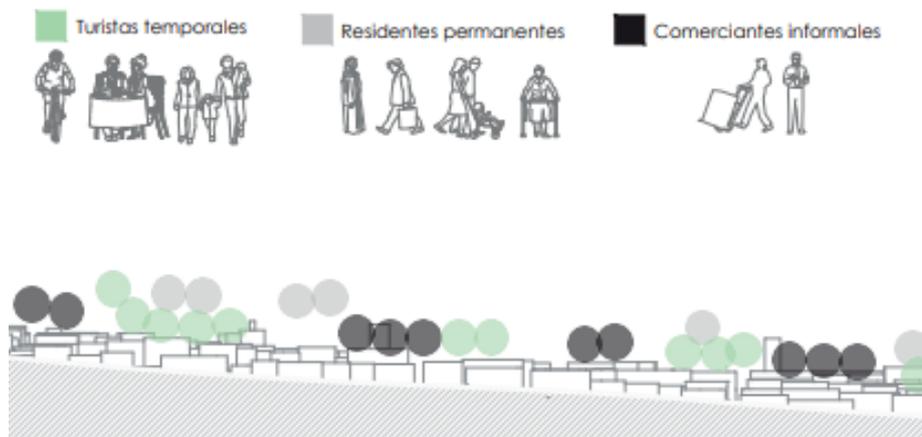
Se analizaron las funciones actuales y potenciales de las vías en la estructura urbana. Actualmente, el eje central tiene fines peatonales y recreativos, mientras que las calles periféricas se utilizan principalmente para el transporte y acceso a actividades comerciales. Es por eso, que decidimos mejorar la orientación de los peatones en el bulevar creando áreas de transición más suaves y seguras. A nivel perimetral, consolidar actividades de uso mixto para brindar tanto movilidad vehicular controlada como acceso peatonal a las instalaciones comerciales.



Ilustración 6 Vocación vial. Elaboración grupal Taller Avanzado.

## Demografía y Usuario

Se analizaron los datos poblacionales del área, identificando tanto a los residentes como a los usuarios transitorios, entre ellos comerciantes, turistas y habitantes de otras zonas de Quito. Este análisis permitió caracterizar las necesidades y comportamientos de los diferentes grupos, evidenciando la importancia de generar espacios multifuncionales y accesibles que atiendan a una diversidad de usuarios.



*Ilustración 7 Análisis demográfico. Elaboración grupal Taller Avanzado*

## Topografía

La Avenida 24 Maya, ubicada en el centro histórico de Quito, se ubica en una zona de terreno accidentado propio de una ciudad construida en las faldas de los Andes. Tiene una ligera pendiente, que en algunos puntos se vuelve más pronunciada hacia el final. Esto afecta a la accesibilidad, especialmente de peatones y personas con movilidad reducida. El terreno crea unas vistas privilegiadas del centro histórico y del paisaje circundante, aportando un importante valor paisajístico.

Los desniveles del terreno condicionan la ubicación de vías, edificios y espacios públicos, creando zonas de difícil acceso y aisladas del entorno. El terreno se puede explotar a través de diseños que mejoren la visibilidad, creen espacios de transición y

mejoren la movilidad a través de intervenciones como rampas, escaleras y ascensores urbanos.

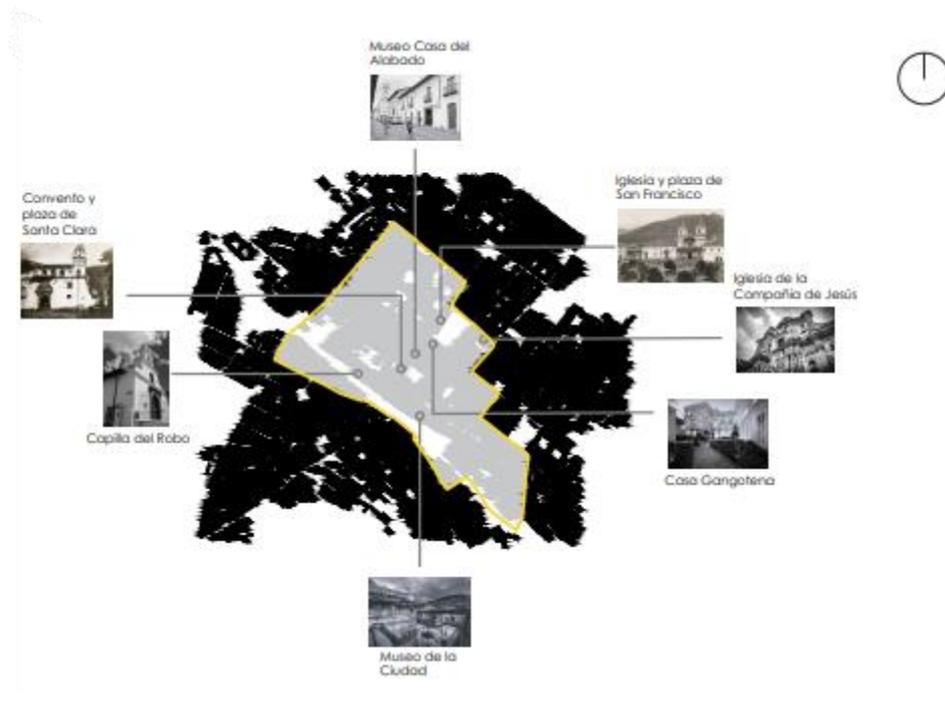


*Ilustración 8 Topografía. Elaboración grupal Taller Avanzado*

## **Hitos**

Está rodeada de elementos icónicos de destacado valor histórico, cultural y arquitectónico, contribuyendo a su identidad y atractivo urbano. Uno de sus principales atractivos turísticos es el Teatro Sucre, ubicado al inicio de la avenida, este es uno de los espacios culturales más importantes de Quito. Además de Catedrales y conventos: como el de San Francisco y el de La Compañía, se encuentran en las cercanías y contribuyen al patrimonio histórico de la zona. Plaza del Mercado Viejo de San Roque es un espacio comercial tradicional que forma parte de la memoria colectiva del sector.

Existen intervenciones urbanas recientes; por ejemplo, plazas y zonas peatonales intentan revitalizar el espacio. Estos puntos de referencia sirven como puntos de referencia visuales y funcionales, atrayendo usuarios y proporcionando identidad a la zona. Lo ideal es integrar los puntos de referencia en el diseño urbano mejorando la señalización, los caminos peatonales y los espacios de transición, maximizando su valor como atracciones culturales y sociales.

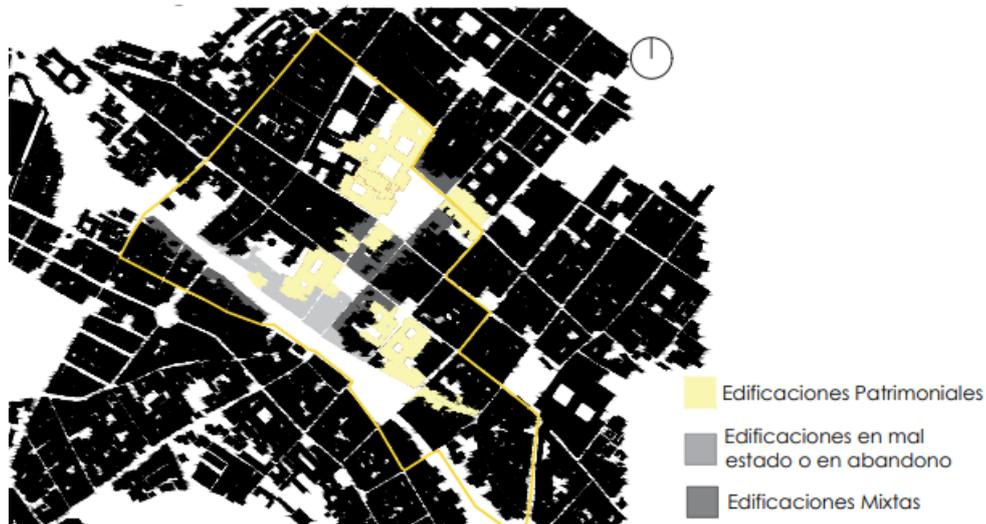


*Ilustración 9 Hitos. Elaboración grupal Taller Avanzado.*

## Topología

La topología de la Avenida 24 de mayo se refiere al trazado y relaciones espaciales entre sus elementos urbanos, como edificios, calles, plazas y áreas verdes. La Avenida es un eje lineal que conecta diferentes partes del Centro Histórico y sirve como corredor urbano. Los edificios a lo largo de la avenida tienen un diseño continuo con fachadas rectilíneas y diferentes alturas, típico de estructuras urbanas históricas. Se designan áreas pequeñas y zonas peatonales, pero no están completamente interconectadas.

La avenida sirve como espacio de transición entre áreas con diferentes dinámicas urbanas, pero con discontinuidades en conexión con las vías circundantes y los principales monumentos. Rediseñar la topología de los espacios públicos para garantizar una mayor cohesión entre los elementos urbanos. Incluir botones activos en puntos clave, mejorando la interacción entre usuario y entorno.



*Ilustración 10 Topología. Elaboración grupal Taller Avanzado.*

## **Propuesta de Plan Masa**

### **Precedentes**

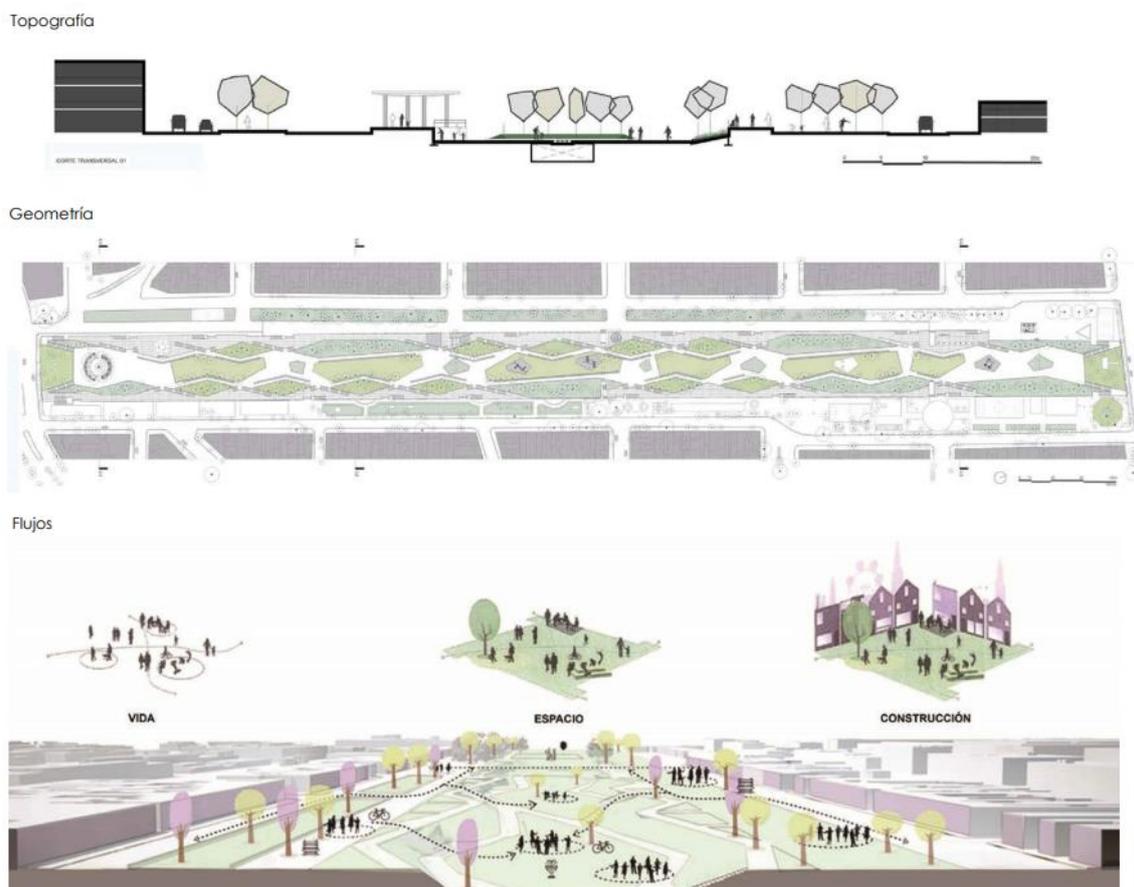
El Parque Lineal del Gran Canal es un proyecto innovador centrado en revitalizar espacios urbanos lineales previamente destruidos. Construido en un entorno urbano denso, este parque transforma un corredor de infraestructura abandonado en un espacio público funcional, sostenible y atractivo.

El Gran Canal conecta diferentes zonas de la ciudad, combinando transporte no motorizado como carriles bici y peatonales con zonas de recreación y entretenimiento. Este enfoque juega un papel importante en el proyecto de la Avenida 24 de mayo, que pretende conectar diferentes partes de la avenida y sus alrededores a través de un diseño continuo y accesible.

Se da prioridad a la vegetación natural, los sistemas de captación de agua de lluvia y la reducción de la huella ecológica. El proyecto Avenida 24 de mayo tradujo esta inspiración en la creación de espacios verdes que restauran los ecosistemas urbanos y promueven el confort climático de los usuarios.

Al ser un espacio multifuncional el parque combina áreas recreativas, culturales y comerciales, promoviendo diferentes tipos de actividades en un solo espacio. Esta idea fue adoptada en la propuesta que incluye plazas, espacios para eventos y comerciales para promover la actividad económica y social. Diseño según contexto e historia.

Canal Grande respeta el contexto histórico y cultural de la zona, adaptando su diseño a los valores locales. De igual forma, la propuesta para la Avenida 24 de mayo pretende recontextualizar el patrimonio histórico del centro de Quito a través de un diseño moderno que respete y resalte el patrimonio cultural.



*Ilustración 11 Análisis precedente Parque Lineal Gran Central. Elaboración grupal Taller Avanzado.*

### Propuesta final

La propuesta de una plataforma única para ciertas calles del centro histórico sugiere la transformación de las plazas en espacios interactivos, similares a un "playground" para los usuarios. El boulevard 24 de mayo, con su gran potencial, podría

recuperar la esencia natural que una vez lo caracterizó, convirtiéndose así en un lugar más atractivo tanto para turistas como para los habitantes locales.



*Ilustración 12 Implantación general del Plan Masa. Elaboración grupal Taller Avanzado.*



*Ilustración 13 Representación con IA de la propuesta. Elaboración grupal Taller Avanzado.*



*Ilustración 14 Representación con IA de la propuesta. Elaboración grupal Taller Avanzado.*

Con base en estos precedentes, la propuesta de un parque lineal en la Avenida 24 mayo incluye elementos como: comunicación y continuidad. Donde el eje peatonal conecta de forma continua distintos puntos de la avenida con el entorno, mejorando la accesibilidad y la movilidad sostenible. Integra las áreas verdes utilizando la vegetación local para restaurar la biodiversidad y crear un microclima favorable.

Genera áreas funcionales en donde los espacios comerciales, de ocio, culturales y de entretenimiento están ubicados estratégicamente para apoyar el dinámico crecimiento de la ciudad. Mantiene el diseño patrimonial mediante el uso de materiales y elementos que interactúan con el entorno histórico, como aceras que hacen referencia a las tradiciones locales e interiores urbanos modernos que respetan la estética del campo.

Además de su aporte a la sostenibilidad ambiental introduciendo sistemas de drenaje sustentables, iluminación eficiente y mobiliario elaborado con materiales reciclables, que generan espacios de estancia agradables al usuario.

## PRECEDENTE

El Mercado Municipal de Abrantes, diseñado por ARX Portugal Arquitectos, se analiza como un precedente idóneo para la implementación del proyecto comercial propuesto para transformar la Avenida 24 de mayo en Quito. Este mercado, ubicado en la ciudad de Abrantes en Portugal, es un ejemplo perfecto de cómo combinar funcionalidad, diseño moderno y respeto por el contexto urbano, aspectos importantes de un proyecto comercial en una zona histórica. La principal característica del mercado de la ciudad de Abrantes es conectarse con el contexto urbano.



*Ilustración 15 Mercado municipal de Abrantes / ARX Portugal Arquitectos Fachada. Recuperado de:  
[https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes-arx-portugal/55a72f48e58ece0f54000083-abrantes-municipal-market-arx-portugal-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes-arx-portugal/55a72f48e58ece0f54000083-abrantes-municipal-market-arx-portugal-photo?next_project=no)*

El mercado está ubicado en la zona central y está perfectamente conectado con la red urbana circundante. Dialoga con su entorno debido al diseño moderno tiene en cuenta la estructura y escala urbana existente, mezclándose visual y funcionalmente con el contexto. En el proyecto comercial de la Avenida 24 de mayo, esta integración contextual

ha sido recreada en escala y volumen, formando un diálogo con el patrimonio histórico de la zona, evitando el inquietante contraste.

El mercado organiza funciones a diferentes niveles y en áreas específicas para cada tipo de actividad comercial, asegurando la máxima eficiencia en el uso del espacio. Mejora del flujo con las salas están diseñadas para asegurar el flujo de usuarios, tanto de negocios como visitantes, a través de pasillos amplios y accesibles. En el proyecto comercial de Quito la prioridad fue desarrollar espacios diáfanos, organizando los espacios comerciales, de servicios y públicos para asegurar la funcionalidad y comodidad de los usuarios.



*Ilustración 16 Representación topográfica. Elaboración propia.*

Tiene un estilo contemporáneo al usar formas geométricas simples y materiales modernos como el hormigón, el vidrio y el acero le dan al mercado un toque moderno sin perder la conexión con su entorno. Grandes aberturas y terrazas proporcionan luz natural y ventilación cruzada, mejorando la sensación interior y reduciendo el consumo energético.

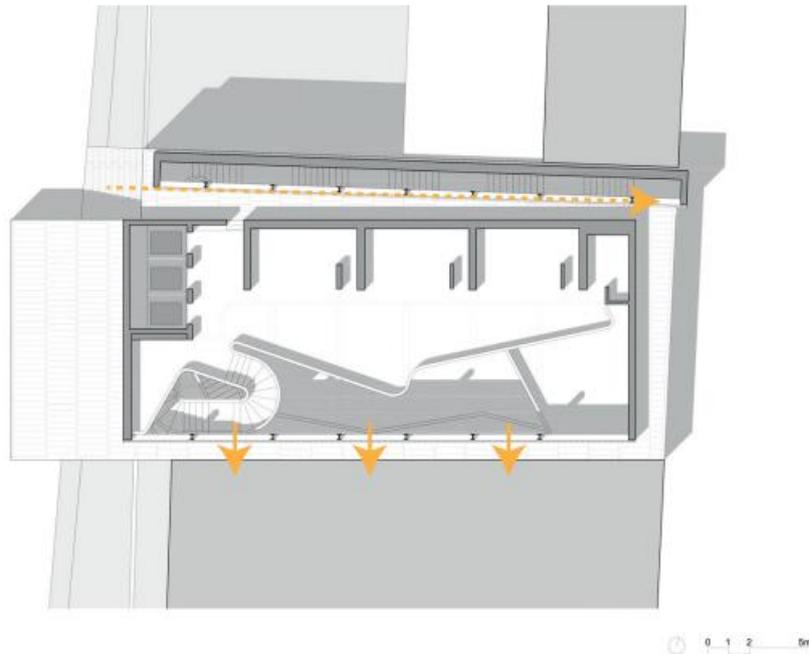


Ilustración 17 Diagrama distribución espacial y aberturas. Elaboración propia.



Ilustración 18 Mercado municipal de Abrantes / ARX Portugal Arquitectos Vista interior relación espacial y materiales. Recuperado de: <https://www.archdaily.cl/cl/771107/mercado-municipal-de-abrantes-arx-portugal/55a72f86e58ece0f54000085-abrantes-municipal-market-arx-p>

La plaza del mercado no es solo un espacio comercial sino también un lugar de encuentro comunitario con espacios para eventos y actividades culturales. Este enfoque ha inspirado la incorporación de espacios flexibles en diseños comerciales, como plazas y espacios abiertos para actividades sociales para mejorar la cohesión social.

El proyecto prioriza el uso de materiales locales y sistemas constructivos sostenibles para ayudar a reducir el impacto ambiental. Las estrategias de iluminación y ventilación naturales reducen la dependencia

de sistemas mecánicos, promoviendo un diseño más sostenible.

## PROPUESTA DE DISEÑO

### Análisis del lote

El sitio está ubicado sobre la Avenida 24 de mayo, detrás de Capilla del Robo, que es la principal zona de interés del proyecto de transformación y revitalización urbana del centro histórico de Quito. El terreno del área es ligeramente empinado, típico de la ubicación geográfica de Quito. Esto influyó en el diseño de accesos y conexiones a la Avenida 24 de mayo y calles aledañas. Las pendientes pueden causar problemas de accesibilidad, pero también pueden utilizarse para crear vistas panorámicas desde los edificios



*Ilustración 19 Ubicación del sitio.  
Elaboración propia.*



*Ilustración 20 Diagrama de lote. Elaboración propia.*

Este análisis detalla las características geográficas, históricas y urbanas de una zona para comprender su potencial y desafíos a la hora de desarrollar una propuesta arquitectónica y comercial. Está en una zona estratégica del centro histórico, cercano a importantes atractivos culturales y turísticos como la Capilla del Robo. Esta proximidad le confiere un gran valor potencial en términos de integración en la vida urbana y turística de esta zona.



*Ilustración 21 Tipos de usuarios del sector. Elaboración propia.*

La Capilla del Robo, elemento icónico de la zona, influye en la percepción del lugar y la integración de la nueva propuesta al contexto histórico. Este edificio tiene un importante valor cultural y religioso, por lo que el diseño debe respetar y enfatizar su presencia. La proximidad a otros edificios históricos y la riqueza arquitectónica de la Avenida 24 pueden reforzar la necesidad de un enfoque respetuoso y dialógico del patrimonio. La propuesta incluye elementos importantes para la historia del área sin sacrificar la modernidad y funcionalidad del nuevo diseño.

Esta zona está ubicada en una zona mixta residencial y comercial, caracterizada por una concentración de actividades culturales y turísticas. Esto hace que la zona sea un imán tanto para turistas como para locales. Predominan las edificaciones de media y baja altura, con fachadas tradicionales preservando el carácter histórico de la zona. Sin

embargo, algunos de los edificios más modernos han comenzado a mezclarse, creando interesantes contrastes. Los edificios existentes, especialmente los que se encuentran alrededor del sitio, son una mezcla de construcción colonial y renovaciones más modernas. El nuevo diseño debe garantizar que las intervenciones estructurales y estéticas no dañen la estabilidad y el valor histórico del medio ambiente.

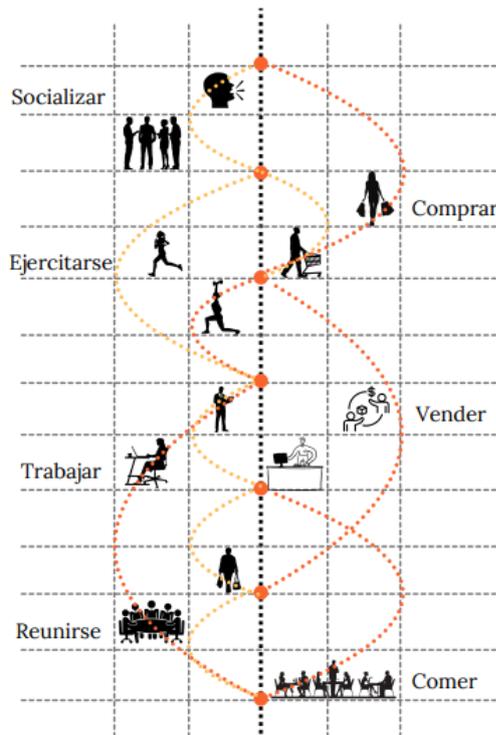
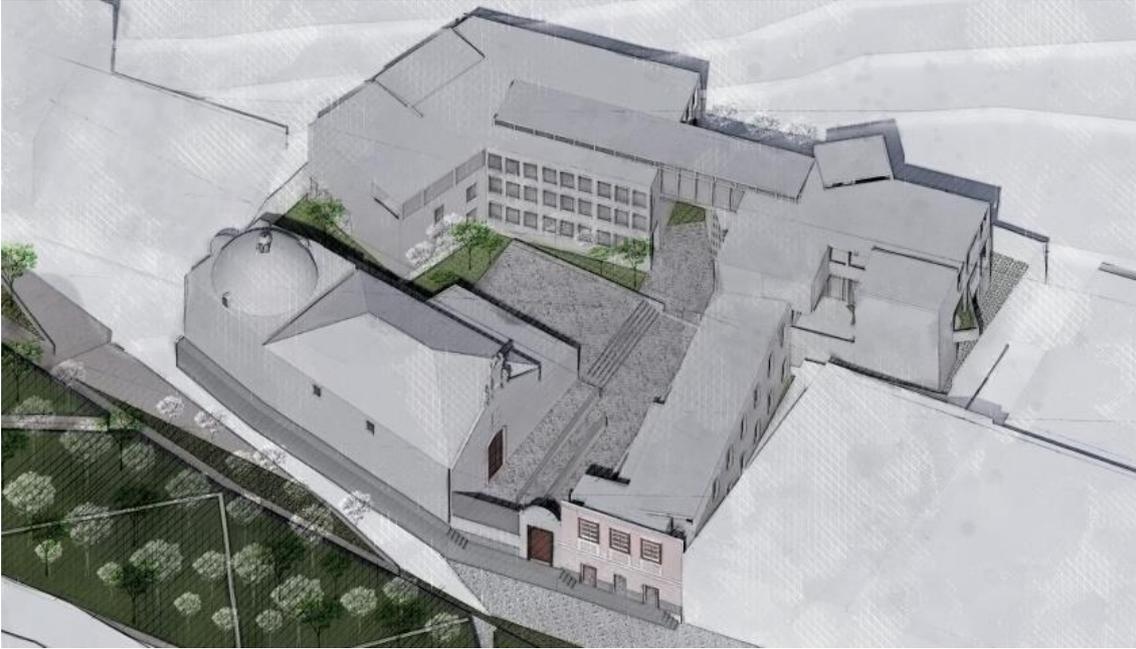


Ilustración 22 Diagrama actividades del sitio. Elaboración propia.

Desde la Avenida 24 de mayo se tiene acceso directo al inmueble, pero el acceso también se ve afectado por calles laterales cercanas y calles peatonales. Para aprovechar al máximo la zona hay que tener en cuenta el tráfico de peatones, coches y bicicletas. El transporte público está cerca, lo que aumenta la accesibilidad de las instalaciones. La presencia de jardines públicos, parques y senderos peatonales en la zona aumenta la posibilidad de crear un diseño que incluya espacios públicos y áreas recreativas.

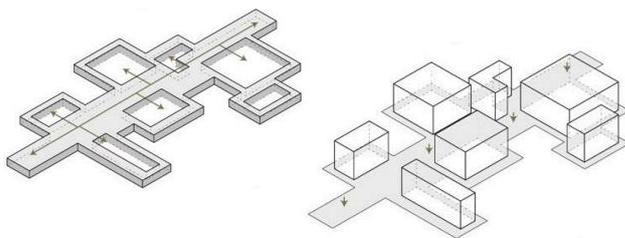
El proyecto está ubicado cerca de servicios como centros comunitarios, mercados y pequeñas empresas. Estos factores promueven un flujo constante de personas y una dinámica social positiva. Se incluyen elementos de diseño que conecten visual y funcionalmente la instalación con los espacios públicos cercanos y permitan la integración de actividades recreativas y culturales. Como es el caso del huerto de Santa Clara.



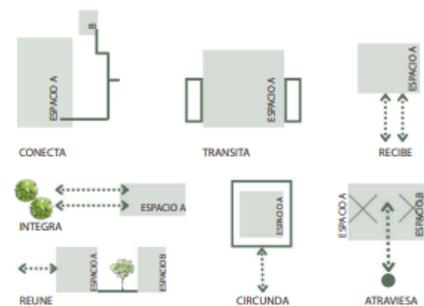
*Ilustración 23 Vista superior del proyecto. Elaboración propia.*

## Concepto

El zaguán actúa como un elemento articulador entre lo público y lo privado, invitando a los visitantes a experimentar una bienvenida gradual al conjunto. Sirve no solo como acceso al supermercado, sino también como un espacio de encuentro y socialización que conecta las áreas comerciales y los espacios de aprendizaje. Además, fomenta la integración comunitaria al generar una atmósfera que mezcla funcionalidad y calidez, donde los usuarios pueden interactuar antes de ingresar a las zonas principales del complejo.



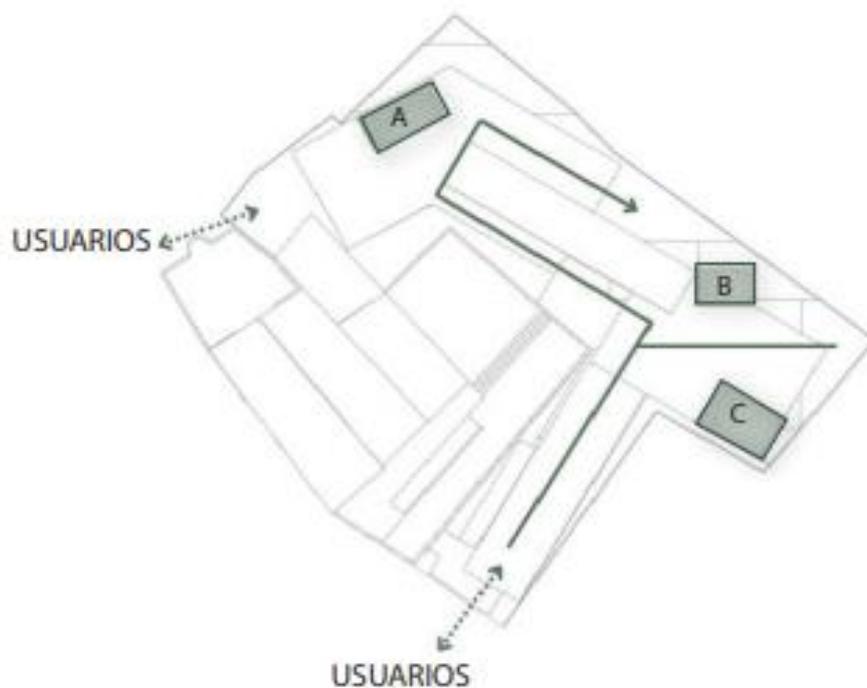
*Ilustración 25 Diagrama concepto. Elaboración propia.*



*Ilustración 24 Diagrama concepto zaguán. Elaboración propia.*

### Partido arquitectónico

La idea clave es generar un núcleo comunitario que no solo funcione como un punto de abastecimiento, sino como un centro de intercambio social y educativo. Se organiza en torno a la integración fluida de tres componentes principales: el supermercado barrial, las áreas de comercio complementarias y los espacios de aprendizaje. Manejo del hexágono como trama principal de rotación y distribución. Referencia al panel de abejas.



*Ilustración 26 Diagrama partido. Elaboración propia.*

### IMPLANTACIÓN

La implantación del proyecto en el área detrás de la Capilla del Robo en la Avenida 24 de mayo tuvo como objetivo una intervención destinada a revitalizar el área y crear un espacio funcional que respete tanto la historia como las necesidades contemporáneas de la comunidad. La ubicación estratégica y la especificidad del sitio determinan cómo se debe adaptar el diseño para garantizar una integración armoniosa con el entorno urbano e histórico circundante. Su principal enfoque es asegurar que los

accesos principales acomoden el flujo de vehículos y peatones en el bulevar, mientras que los accesos secundarios a calles vecinas están diseñados para facilitar la circulación de turistas y usuarios.

El distrito comercial se implementa a lo largo de la Avenida 24 de mayo, donde las tiendas y plazas de mercado están dispuestas linealmente, integrando ventanas y entradas de tiendas que fomentan el paseo peatonal. Estos espacios comerciales están diseñados con acceso directo a la calle y asientos delanteros para facilitar la interacción.



*Ilustración 27 Implantación. Elaboración propia.*

El proyecto incluye un espacio público central que funciona como espacio para reuniones y eventos, con conexión directa a la Capilla. Se tuvo cuenta la escala y la estética del entorno circundante debido a la ubicación. La fachada del proyecto está diseñada con materiales y acabados que reflejan el carácter arquitectónico del Centro Histórico, utilizando piedra, madera y metal para complementar los edificios vecinos.

La forma se adapta a la escala de los edificios circundantes y la altura no supera la altura de los edificios vecinos. Se eligió el gran diseño de planta baja, que consta tres pisos, para garantizar la unidad visual y evitar cambios en el horizonte de la ciudad.

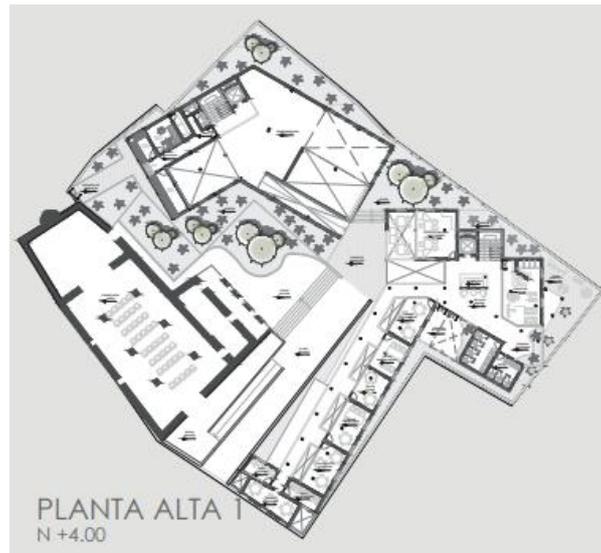
## PLANIMETRÍA

El diseño del piso del proyecto tuvo en cuenta la topografía natural del sitio, creando diferentes niveles que promueven vacíos y relaciones espaciales, tanto dentro como fuera. Esta estrategia pretende maximizar la integración del volumen arquitectónico y su entorno, promoviendo la conexión con el espacio público y la experiencia del usuario.



*Ilustración 28 Planta baja N +0.00. Elaboración propia.*

En esta planta se encuentran locales comerciales con acceso directo desde el boulevard. La planta se organiza en un estilo abierto, con grandes aberturas y acceso a espacios públicos. Los espacios creados entre los volúmenes permiten que los fluidos circulen y establezcan una conexión visual con el mundo exterior, animando a los peatones a interactuar con su entorno. Esta planta incluye espacio para oficinas y zonas comunes como cafeterías y zonas de ocio. El patio y el jardín sirven como puntos de transición entre las distintas plantas, creando un ambiente más cálido y acogedor. Estos espacios verdes no sólo mejoran la estética, sino que también promueven la biodiversidad y el bienestar de los usuarios del proyecto.



*Ilustración 29 Planta baja N +4.00. Elaboración propia.*

En la segunda planta se mantiene el concepto de la Casa Somos. El diseño incluye terrazas y balcones que se extienden hacia afuera, creando espacios de reunión que mejoran la interacción social. Los vacíos y espacios abiertos de esta planta permiten la circulación de aire y luz natural, mejorando la calidad ambiental y la experiencia del usuario. Los balcones y terrazas de las plantas superiores permiten a los usuarios interactuar con el entorno urbano y natural. Estos elementos funcionan como espacios recreativos y crean oportunidades de interacción con la vida vecinal y el paisaje urbano.

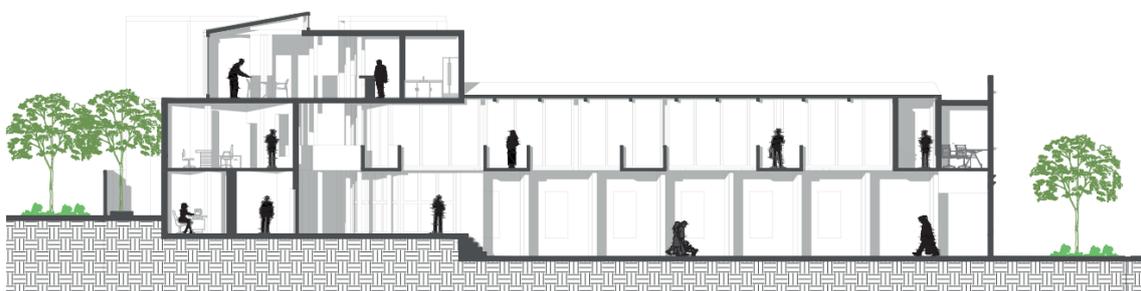
En el tercer piso se encuentra el área gastronómica diseñados para tener vistas a Capilla del Robo y el paisaje histórico circundante como el huerto. Los volúmenes en este nivel se organizan para crear patios internos y áreas de jardines que establecen relaciones espaciales y visuales que integran el interior con el terreno externo. La disposición de los espacios vacíos crea una serie de perspectivas y puntos de observación que abren la percepción del proyecto desde el exterior. Esto crea un efecto vibrante en entornos urbanos y mejora la calidad de la imagen desde diferentes ángulos y alturas.



*Ilustración 30 Planta baja N +7.00. Elaboración propia.*

## **CORTES**

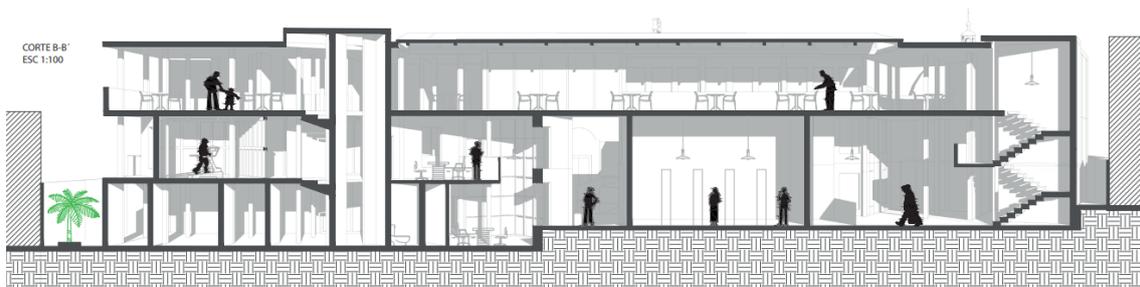
El terreno inclinado del lote fue aprovechado para diseñar un sistema de niveles que conecta las diferentes áreas del proyecto. En los cortes, se observa cómo las plataformas y desniveles generan una continuidad visual y espacial, permitiendo la integración del proyecto con el entorno natural. Esto también favorece la circulación de aire y la entrada de luz natural a las áreas interiores.



*Ilustración 31 Corte A-A'. Elaboración propia.*

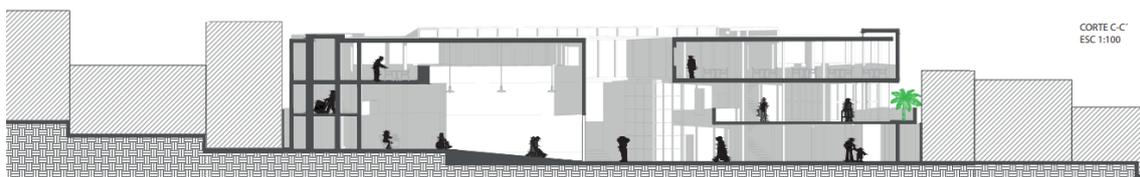
Los cortes revelan la importancia de los vacíos como elementos articuladores. Estos espacios abiertos no solo aportan iluminación y ventilación natural, sino que también funcionan como puntos de conexión visual y física entre los distintos niveles. Los patios internos permiten que los usuarios mantengan un contacto constante con el exterior, rompiendo la sensación de confinamiento y creando una experiencia dinámica.

En los cortes longitudinales, se muestra cómo los volúmenes principales están dispuestos para enmarcar los espacios públicos y las áreas verdes. Esta disposición refuerza el concepto de un "zaguán continuo", creando una transición fluida entre el espacio público de la Avenida 24 de mayo y los espacios internos del proyecto. Los accesos principales se colocan estratégicamente para fomentar la interacción entre los usuarios y el entorno urbano.



*Ilustración 32 Corte B-B'. Elaboración propia.*

Los cortes verticales permiten identificar la jerarquía de usos en los diferentes niveles del proyecto. En el nivel inferior, se ubican las áreas comerciales con acceso directo desde el espacio público, mientras que los niveles superiores alojan terrazas y zonas de servicios. Esta organización jerárquica asegura la funcionalidad y promueve la interacción entre las distintas áreas del proyecto. Los espacios abiertos conectan con las áreas públicas aledañas, fortaleciendo su vocación como punto de encuentro y tránsito.

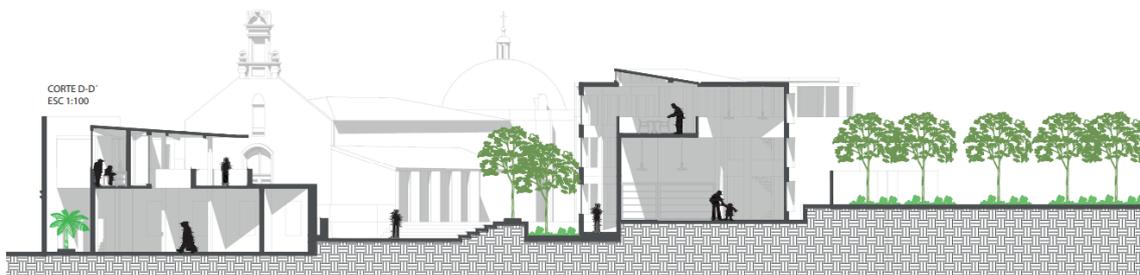


*Ilustración 33 Corte C-C'. Elaboración propia.*

Los cortes demuestran cómo los elementos arquitectónicos, como balcones, terrazas y aperturas estratégicas, facilitan la transición entre los espacios internos y externos. Estas conexiones promueven una integración visual y funcional que enriquece

la experiencia de los usuarios, al tiempo que conecta el proyecto con el paisaje urbano y natural circundante.

En los cortes transversales, se puede observar cómo el proyecto se vincula directamente con la Avenida 24 de mayo. Los accesos peatonales y vehiculares están diseñados para respetar y potenciar las dinámicas existentes en la avenida, mientras que los espacios abiertos conectan con las áreas públicas aledañas, fortaleciendo su vocación como punto de encuentro y tránsito.



*Ilustración 34 Corte D-D'. Elaboración propia.*

## **PERSPECTIVAS**

Las perspectivas muestran cómo se desarrollan y conectan visualmente los diferentes niveles del diseño, creando una continuidad espacial entre el interior y el exterior. Los espacios interiores, como pasillos y áreas comunes, se abren a patios y terrazas, mientras que los espacios exteriores están diseñados para maximizar la luz natural y las vistas del entorno urbano. Esta conexión visual crea una sensación de amplitud y mejora la experiencia del usuario al permitir una interacción perfecta con el entorno circundante.



*Ilustración 35 Perspectiva interna. Elaboración propia.*

Las fotos muestran cómo el proyecto encaja en el contexto urbano, integrándose respetuosamente con la Avenida 24 de mayo y Capilla del Robo, elementos clave del centro histórico de Quito. Las perspectivas enfatizan la disposición de los volúmenes y su cumplimiento para mantener la escala y la estética del sitio, creando una transición armoniosa entre el proyecto y el paisaje urbano circundante. Las imágenes muestran cómo se organizan la distribución del volumen y la disposición espacial para facilitar el flujo y la función.



*Ilustración 36 Perspectiva capilla. Elaboración propia.*

Los espacios internos, como las áreas comerciales y de servicio, están diseñados para aprovechar la luz y la ventilación naturales, mientras que las terrazas y balcones crean una continuidad espacial que conecta las diferentes áreas de inversión, tanto en el interior como en el exterior.



*Ilustración 37 Perspectiva interna y externa. Elaboración propia.*

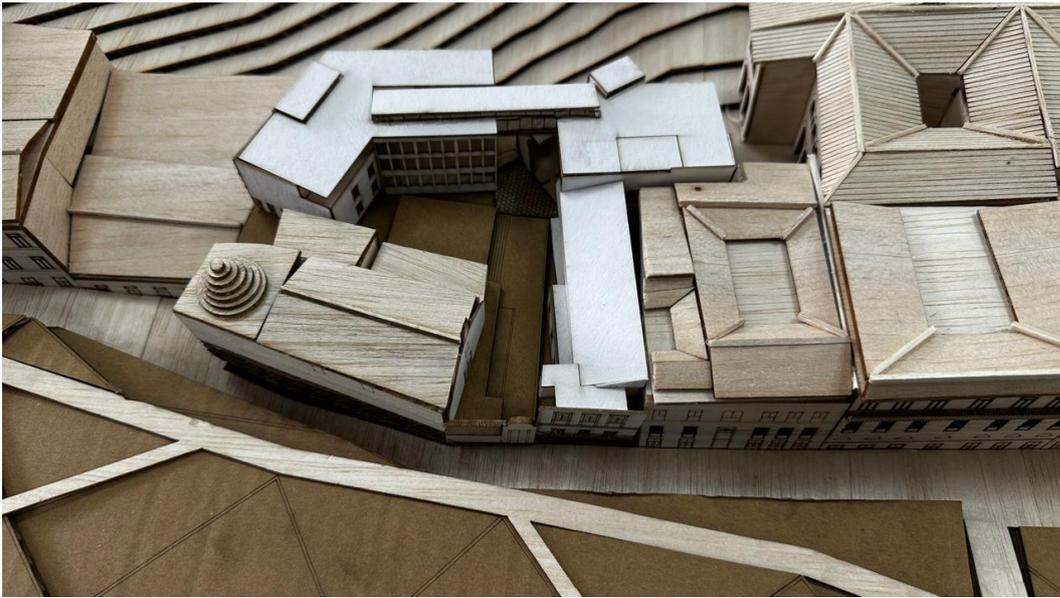
La perspectiva también muestra que el proyecto no es sólo un espacio funcional sino también una fuerza impulsora del dinamismo urbano. Las áreas de uso público y comercial conectadas con calles y plazas se presentan como puntos de encuentro que contribuyen a la revitalización de la zona.



*Ilustración 38 Perspectiva ingreso lateral. Elaboración propia.*



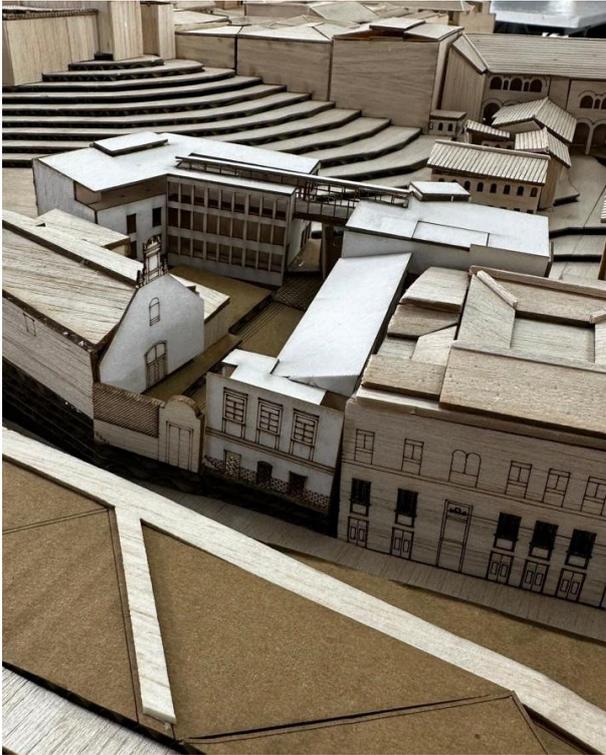
*Ilustración 39 Perspectiva fachada principal. Elaboración propia.*

**MAQUETA**

*Ilustración 40 Foto maqueta. Elaboración propia.*



*Ilustración 41 Foto maqueta. Elaboración propia.*



*Ilustración 42 Foto maqueta. Elaboración propia.*



*Ilustración 43 Foto maqueta. Elaboración propia.*



*Ilustración 44 Foto maqueta. Elaboración propia.*

## CONCLUSIONES

Este proyecto de tesis incluye el desarrollo de un gran plan para transformar la Avenida 24 de mayo en el centro histórico de Quito y propone un diseño arquitectónico comercial sobre un corredor continuo moderno, que nos permita abordar diversos aspectos del urbanismo, la arquitectura. y personalidad social. Asegura una integración armoniosa con el entorno histórico y urbano circundante de la Avenida 24 de mayo.

La disposición y diseño de los volúmenes se realizó teniendo en cuenta la escala y el carácter del Centro Histórico de Quito, fortaleciendo la conexión visual y funcional del proyecto con elementos clave como la Capilla Robo. Este enfoque no sólo preserva la estética de la zona, sino que también enriquece su identidad al combinar elementos modernos con el patrimonio arquitectónico.

Al desarrollar el proyecto, la máxima prioridad es crear espacios abiertos y públicos que puedan utilizarse como lugares de encuentro y socialización. Áreas como la plaza central, el patio y la terraza en la azotea están diseñadas para fomentar la interacción entre los usuarios y la comunidad. Esta ubicación contribuye a la revitalización de la zona, atrayendo a residentes y visitantes locales, además de desarrollar una vida urbana vibrante y dinámica.

La disposición de plantas y espacios vacíos creados entre bloques asegura la continuidad espacial, conectando los espacios internos con el entorno externo. Esta característica proporciona una experiencia arquitectónica única donde los usuarios pueden disfrutar de luz natural, vistas panorámicas y una sensación de amplitud. Las perspectivas utilizadas en el diseño muestran la importancia de conectar los espacios interiores y exteriores para crear un ambiente inclusivo y funcional.

El diseño aprovechó la topografía natural del sitio, creando pisos que no solo brindan valor estético, sino que también mejoran la funcionalidad al permitir una mejor circulación del aire y la penetración de la luz natural. La inclusión de terrazas y espacios ajardinados promoverá la biodiversidad, la sostenibilidad y el bienestar de los usuarios. Este enfoque no sólo mejora la calidad ambiental, sino que también convierte al proyecto en un ejemplo de cómo la arquitectura moderna puede ser sostenible y sensible al contexto. Proporcionar un corredor continuo ayuda a mantener una circulación fluida, promoviendo un diseño que conecta a los usuarios de manera efectiva y funcional.

El proyecto se propone como catalizador de la transformación de la Avenida 24 de mayo, provocando una revitalización urbana que contribuya a la revitalización de espacios olvidados. A través del diseño, el proyecto invita a la comunidad a participar activamente en la vida urbana, promoviendo un entorno donde los espacios públicos y privados se combinan armoniosamente y funcionan plenamente. Esta intervención se convirtió en un ejemplo de cómo la arquitectura puede fortalecer la identidad de un distrito histórico y al mismo tiempo satisfacer las necesidades contemporáneas de la ciudad.

El análisis de precedentes como el Parque Lineal del Gran Canal y el Mercado Municipal de Abrantes resultó importante para desarrollar un diseño que no solo respondiera a las características específicas del sitio, sino que también incorporara las mejores prácticas de otras áreas urbanas. Estos precedentes ayudaron a definir estrategias de diseño consistentes con la idea de un corredor y espacio público que fomenta continuamente la interacción social.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARX Portugal Arquitectos. (2004). Mercado municipal de Abrantes. Recuperado de <https://www.arx.pt>.

Choay, F. (1992). *The Invention of the Historic Monument*. Cambridge: Cambridge University Press.

Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space* (6th ed.). Washington, DC: Island Press.

Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. Cambridge, MA: MIT Press.

Madanipour, A. (1996). *Design of Urban Space: An Inquiry into a Socio-Spatial Process*. Chichester: John Wiley & Sons.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2015). *Plan Especial del Centro Histórico de Quito*. Quito: Instituto Metropolitano de Patrimonio.

OMA. (2009). *Parque Lineal Gran Canal*. Recuperado de <https://oma.eu>.

Paz y Miño, G. (1988). *La Avenida 24 de mayo: Historia y Transformaciones Urbanas*. Quito: Editorial Universitaria.

UNESCO. (2010). *Declaratoria de Patrimonio Mundial del Centro Histórico de Quito*. Recuperado de <https://whc.unesco.org/es/list/2/>.

Whyte, W. H. (1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. New York: Project for Public Spaces.

Zeisel, J. (2006). *Inquiry by Design: Environment/Behavior/Neuroscience in Architecture, Interiors, Landscape, and Planning* (Revised ed.). New York: W.W. Norton & Company.