

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

**Plaza Benalcázar: El uso mixto basado en los principios del Nuevo
Urbanismo**

María José Castro Villacis

Pablo Dávalos, Arq., Director de Tesis

Tesis de grado presentada como requisito
para la obtención del título de Arquitecta

Quito, enero 2014

Universidad San Francisco de Quito

Colegio de Arquitectura

HOJA DE APROBACION DE TESIS

“Plaza Benalcázar: El uso mixto basado en los principios del nuevo urbanismo”

Nombre del autor

Pablo Dávalos, Arq.

Director de Tesis

.....

Juan Erazo, Arq.

Miembro del Comité de Tesis

.....

.....

Pablo Vallejo, Arq.

Miembro del Comité de Tesis

.....

Diego Oleas Serrano, Arq

Decano del Colegio de Arquitectura

.....

Quito, enero 2014

© DERECHOS DE AUTOR

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

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de investigación en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma:

Nombre: María José Castro Villacis

C. I.: 1714233408

Fecha: Quito, enero 2014

Resumen

El nuevo urbanismo es un movimiento internacional que reforma el diseño del entorno construido para elevar la calidad de vida de las personas, pues promueve la creación y revitalización de ciudades existentes compuestas por un ambiente diverso; es decir barrios en los cuales conviven residencia, trabajo, comercio y recreación principalmente. El reto de los diseñadores urbanos es poder crear espacios que sean agradables tanto para peatones como para conductores. Sin embargo la utilización de diferentes sistemas de transporte, como la bicicleta y caminar, son fundamentales en los principios del nuevo urbanismo; pues de esta manera se logra establecer conexiones entre espacios públicos, formando una red que brinda relaciones y da una estructura a la ciudad.

El objetivo de esta tesis es regenerar el espacio público en el centro-norte de la ciudad de Quito, en el lote del actual Colegio Benalcázar. Es por eso que el proyecto Plaza Benalcázar promueve un concepto urbano que fomenta la creación de comunidades donde se integran los usos residenciales, comerciales, laborales y recreativos interconectados por espacios públicos abiertos, confortables y seguros de uso público.

Abstract:

The New Urbanism is an international movement to reform the design of the built environment to improve the quality of life; as it promotes the creation and revitalization of existing cities composed of a diverse environment that is living in neighborhoods in which residence, work, and recreation principally coexist. The challenge of urban designers is to create spaces that are friendly to both pedestrians and drivers. However, the use of different transport systems, such as cycling and walking, are central to the principles of new urbanism; because this way you can establish connections between public spaces, forming a network that provides relationships and gives structure to the city.

The objective of this thesis is to regenerate the public space in the center-north of the city of Quito, in the current batch Benalcazar College. That is why Benalcazar Plaza project promotes an urban concept that fosters the creation of communities where residential, commercial, industrial and recreational uses are integrated and interconnected by open, public spaces, comfortable and safe for public use.

Índice:

Resumen.....	5
Abstract:.....	6
1. Capítulo 1: Nuevo Urbanismo y Espacio Público.....	10
1.1. Jane Jacobs – The death and life of great American Cities.....	10
1.2. Edmund N. Bacon- Design of cities.....	14
1.3. François Ascher – Los nuevos principios del urbanismo.....	15
1.4. Matthew Carmona, Tim Heath, Taner Oc y Steve Tiesdell-Public Places-Urban Spaces.	18
1.5. Los 10 nuevos principios del Urbanismo.....	23
2. Capítulo 2: Situación actual del espacio público en el área de estudio (Terreno del actual Colegio Sebastián de Benalcazar). Con base a la ordenanza de Plan de uso y ocupación del suelo. 25	
2.1. Ubicación:	26
2.2. Ocupación del uso del suelo.....	26
2.3. Análisis de Problemas	29
2.3.1. Radios de influencia de los equipamientos existentes en la zona	29
.....	29
2.3.2. Propuesta	29
2.4. Estudio de precedentes	30
2.4.1. Bryhusgrunden mix used- OMA	30
2.4.2. Culver Boulevard - Inc. + Hudson Pacific Properties, Inc. + Ehrlich Architects Team.....	32
3. Propuesta de uso mixto: Creación Plaza Benalcázar.....	34
3.1. Concepto del proyecto.....	34
3.2. Programa Plan Masa.....	34
3.2.1. Alojamiento- Aparthotel	34
3.2.2. Equipamiento Recreativo- Fitness y Spa Center	35
3.2.3. Equipamiento educacional- guardería	36
3.2.4. Equipamiento de comercio básico.....	37
3.2.5. Equipamiento cultural- Biblioteca (Equipamiento a ser desarrollado a detalle)	37
3.3. Conclusión.....	39
4. Propuesta arquitectónica: Plaza Benalcázar	40
5. Bibliografía	60

Introducción

El nuevo urbanismo es un movimiento internacional que reforma el diseño del entorno construido para elevar la calidad de vida de las personas. Surgió en los años 80 en Estados Unidos, como respuesta a la insatisfacción generalizada de la aplicación de un modelo suburbano que transmitió la separación de las actividades humanas; subdivisiones residenciales desintegradas de centros comerciales, instituciones cívicas y oficinas. Esta desintegración de usos da como resultado una ciudad dominada por autopistas y estacionamientos; es decir, una ciudad difundida entre grandes infraestructuras, de tierra, y recursos naturales. Así como también una sociedad dependiente del automóvil y donde los habitantes malgastan gran parte del día en el tráfico para llegar principalmente a su lugar de trabajo, a los lugares de compra y recreación; y a las unidades de vivienda.

El nuevo urbanismo promueve tanto la creación de nuevas ciudades como la revitalización de ciudades existentes conformadas por un ambiente diverso, barrios compactos, de uso mixto (residencia, trabajo, compras, educación y entretenimiento) y en general, lugares en donde las diversas actividades que componen la vida cotidiana son accesibles de forma peatonal y en consecuencia están conectados por una red de espacios públicos diseñados a la escala del peatón.

El espacio público de una ciudad es el espacio que no está limitado por el derecho de propiedad sino que es accesible a cualquier persona y además es un espacio en el cual se puede observar la interacción y comportamiento colectivo. Es el escenario de la integración social cotidiana que se relaciona con la actividad y la experiencia dentro de una forma espacial

apropiada. Por esto, su conservación es una de las tareas principales de la práctica del nuevo urbanismo.

El espacio público se vuelve significativo en la medida en la que se relaciona visual o físicamente con otros puntos del territorio, formando una red que brinda relaciones y que a su vez da una estructura a la ciudad. El espacio público específico a tratarse en este proyecto es la ciudad de Quito; la situación actual de esta ciudad carece de espacio público y lugares de intercambio social, debido a que se ha convertido en una ciudad dominada por el automóvil. Es por eso que veo la necesidad de regenerar el espacio público con base a los nuevos principios del urbanismo, mediante la conexión entre las dos principales áreas verdes del centro-norte de Quito.

1. Capítulo 1: Nuevo Urbanismo y Espacio Público

El nuevo urbanismo surge de la evolución de las formas de pensar y actuar, de las relaciones sociales, y el desarrollo de nuevas ciencias y tecnologías; como respuesta a los cambios profundos en las formas de pensar, construir y actuar en las sociedades modernas occidentales.

¿Qué ha pasado hoy con la noción de límite y cómo se conciben los espacios cuando la distinción entre ciudad y campo, entre público y privado, entre interior y exterior se difumina? ¿Qué ocurre con las nociones de distancia, continuidad, densidad, diversidad, hibridez, cuando las velocidades de desplazamiento de bienes, informaciones y personas aumentan de forma considerable? ¿Qué sucede con los equipamientos colectivos y los servicios urbanos en una sociedad con costumbres y necesidades cada vez más variadas e individualizadas? ¿Cómo decidir y actuar por el bien de la colectividad en una sociedad cambiante y diversificada?

Ascher, 34.

Las respuestas a dichas preguntas se dan identificando los principales desafíos y las diferentes maneras con las que el nuevo urbanismo puede actuar.

1.1. Jane Jacobs – The death and life of great American Cities

A partir de la observación de la Urbanista Jane Jacobs, a los barrios en uso se encontró por un lado lugares donde identificó lo que ella llamó un verdadero “ballet” de actividades en las aceras, dónde coexisten el comercio, el trabajo, la naturaleza y las personas; y por otro vio la construcción de grandes autovías, barrios separados, y

calles vacías llenas estacionamientos. Es aquí donde plantea que las áreas más exitosas, y las que mejor brindan una manera más segura y agradable tanto para vivir y estar tenían cuatro características principales: 1. Los usos son mixtos, y no de una sola cosa específica; 2. Las calles son frecuentes y hay muy pocos bloques largos. 3. Existen edificios de varios tipo y de diferentes edades; 4. Existe una alta concentración y densidad de usos.

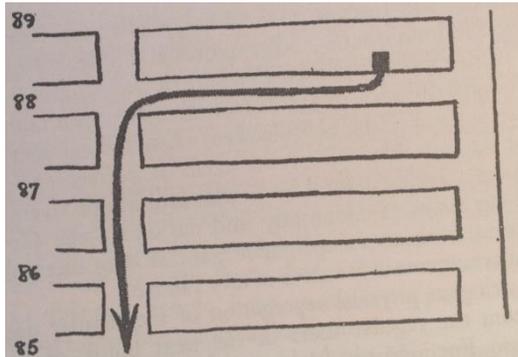
1. The district, and indeed as many of its internal parts as possible, must serve more than one primary function; preferably more than two. These must insure the presence of people who go outdoors on different schedules and are in the place for different purposes, but who are able to use many facilities in common. 2. Most blocks must be short; that is, streets and opportunities to turn corners must be frequent. 3. The district must mingle buildings that vary in age and condition, including a good proportion of old ones so that they vary in the economic yield they must produce. This mingling must be fairly close-grained. 4. There must be a sufficient dense concentration of people, for whatever purposes they may be there. This includes dense concentration in the case of people who are there because of residence.¹

Jacobs, 150 y 151.

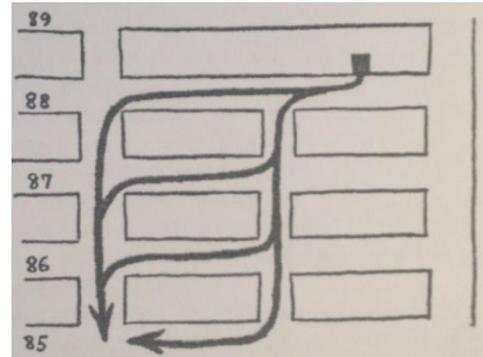
¹ El distrito, y de hecho, como muchas de sus partes internas como sea posible, debe servir a más de una función primaria, preferiblemente más de dos. Éstas deben asegurar la presencia de la gente que va al aire libre en diferentes horarios y están en el lugar para diferentes propósitos, pero que son capaces de utilizar las instalaciones en común. 2. La mayoría de los bloques deben ser cortos, es decir, calles y oportunidades para girar en las esquinas y deben ser frecuentes. 3. El distrito debe mezclarse entre edificios que varían en edad y condición, incluyendo una buena parte de los antiguos para que varían en el rendimiento económico que debe producir. Esta mezcla debe estar bastante cerca de grano. 4. Debe haber una concentración densa de personas, para cualquiera que sea el propósito de estar allí. Esto incluye la concentración densa en el caso de las personas que están allí por residencia.

1. Los usos mixtos son aquellos que atraen a la gente un lugar específico; diferentes personas deben estar en las calles para diferentes propósitos en distintos momentos del día y de la noche, ya que esto proporciona seguridad a la ciudad. Al igual que los parques necesitan de diferentes personas a lo largo del día, los establecimientos comerciales necesitan de cliente y usuarios también. Jacobs, pone como ejemplo “Lower Manhattan” que durante la hora de almuerzo de los horarios de las oficinas, permiten que las calles estén llenas. Sin embargo fuera de las horas de oficina, las calles se mantienen vacías, es por eso que es necesario encontrar la manera de atraer a las personas a lo largo del día para mantener las calles con vida.
2. Los bloques cortos son necesarios para el intercambio de las personas en las diferentes calles, pues los bloques largos tienden a segregar a los usuarios de una calle con los usuarios de la calle de a lado, e impiden el intercambio entre ambas calles. La situación de los bloques largos cambiaría si una calle adicional corta través de ellos, ofreciendo a los residentes rutas alternativas para elegir.

Bloques largos



Bloques



cortos

3. Debe existir edificios de diferentes edades. Los nuevos edificios tienen tasas más altas, mientras que los antiguos edificios tienen rentas menores. Los barrios que tienen estas mezclas tienen éxito porque de lo contrario sería barrios compuestos por un entorno uniforme que no es ni alegre ni interesante.
4. La existencia una alta concentración y densidad de usos es necesaria para generar diversidad en la ciudad, ya que los factores anteriores no tendrán ninguna influencia si no hay suficientes personas en la zona. “No good for cities or for their design, planning, economics or people, can come of the emotional assumption that dense city populations are, per se, undesirable. In my view they are an asset” (Jacobs, 221)⁴

² Jacobs, 179

³ Jacobs, 180

⁴ No es bueno para las ciudades o para su diseño, planificación, economía o personas, puede venir de la asunción emocional de que las poblaciones densas de la ciudad son, no deseables. En mi punto de vista son un activo.

Estas condiciones deben ser tomadas en cuenta en la planificación para generar una ciudad diversa y vital. “All four in combination are necessary to generate city diversity; the absence of any one of the four frustrates a district’s potential” (Jacobs, 151).⁵

1.2. Edmund N. Bacon- Design of cities

Partiendo del punto de vista del Arquitecto Edmund Bacon se plantea el principio de *Sistema de movimientos simultáneos*, el cual muestra las fuerzas fundamentales y las consideraciones que determinan la forma en la que se organiza la gran ciudad; pues el problema del urbanista es poder lidiar simultáneamente con las diferentes velocidades en movimiento y maneras de percibir el espacio; logrando que la creación de los espacio sean satisfactorios tanto para los peatones, como para los que viajan en auto. Este principio se divide en tres partes:

1. La relación de masas y espacio: la noción que realmente importa es el producto del movimiento en el espacio.
2. La continuidad de experiencia: la función de un proyecto de ciudad, debe ser capaz de crear un ambiente armonioso para cada uno de sus ciudadanos; desde el momento en que se despierta hasta la hora de dormir.
3. Las continuidades simultáneas: el espacio de la ciudad es percibido continuamente por sistemas de movimiento, modos y velocidades diferentes; el urbanista debe ser capaz de satisfacer tanto a peatones como a conductores.

⁵ Las cuatro en combinación son necesarias para generar la diversidad de la ciudad, la ausencia de cualquiera de las cuatro posibles frustra un distrito.

Al proyectar una ciudad o realizar una intervención en ella, es importante primero estudiar los caminos básicos de movimiento y definir el inicio de un positivo y propositivo sistema de movimiento; ya que un sistema de movimiento claramente expresado es una gran influencia para los trabajos futuros, que harán de la ciudad un todo coherente.

1.3. François Ascher – Los nuevos principios del urbanismo

El análisis realizado por medio del sociólogo François Ascher, explica los desafíos más importantes a los que se enfrenta el nuevo urbanismo y la manera en las que se puede actuar. Como respuesta a las nuevas realidades complejas y de constante cambio que experimentan las sociedades hoy en día, plantea diez nuevos principios del urbanismo:

1. Elaborar y dirigir proyectos en un contexto incierto- De la planificación urbana a la gestión estratégica urbana: a diferencia del urbanismo moderno que definía un programa a largo plazo y establecía los principios de organización espacial de la ciudad por medio de planes directores un tanto rígidos; el nuevo urbanismo se base en un desarrollo más flexible que se adapta a una sociedad compleja y a un futuro incierto. Además articula la pequeña y gran escala, los intereses generales y los particulares y el corto y largo plazo.

2. Dar prioridad a los objetivos frente a los medios- De las reglas de exigencia a las reglas del resultado: el urbanismo moderno aseguraba los medios de realización del proyecto por medio de reglas simples como zonificación, funciones, densidades, etc. En cambio el nuevo urbanismo prioriza los objetivos, es decir trata de encontrar los medios para calificar y cuantificar el entorno, accesibilidad, equipamientos colectivo y servicios urbanos de un lugar para hacer de él un espacio deseable.

3. Integrar los nuevos modelos de resultado-De la especialización espacial a la complejidad de la ciudad de redes: el nuevo urbanismo integra nuevos modelos de productividad y desarrollo. “No intenta simplificar realidades complicadas, sino que se esfuerza por conjugar territorios y situaciones complejos. Los resultados e incluso su duración se obtienen más bien por la variedad, la flexibilidad y la capacidad de reacción” (Ascher, 75). La eficacia de los sistemas urbanos se da mediante la conexión de las diferentes redes, transporte y servicios.

4. Adaptar las ciudades a las diferentes necesidades- De los equipamientos colectivos a equipamientos y servicios individualizados: el nuevo urbanismo plantea servicios públicos urbanos que toman en cuenta la individualización que marca el desarrollo de nuestras sociedades. Objetos como el teléfono y el reloj principalmente, han pasado de ser un equipamiento colectivo a un equipamiento privado y después a un equipamiento personal, el celular y los relojes de pulsera personales; es por eso que al igual que dichos objetos los espacios urbanos necesitan una mayor variedad y personalización para responder a las necesidades de cada individuo.

5. Concebir los lugares en función de los nuevos usos sociales – De los espacios simples a los espacios múltiples: las sociedades actuales tienen la posibilidad de permanencia simultánea a varios tipos de espacio por medio de la tecnología; con los quipos portátiles, las personas pueden trabajar desde un medio de transporte o comunicarse desde un espacio público. Por eso el nuevo urbanismo intentar ordenar estas posibilidades de permanencia simultanea; es decir trata de concebir espacios múltiples y

funcionales que combinen lo real y lo virtual, así como también la intimidad como la socialización.

6. Actuar en una sociedad muy diferenciada- Del interés general sustancial al interés general procedimental: el reto del nuevo urbanismo es responder a los intereses colectivos aceptados por todos, ya que la sociedad actual está compuesta de multi-pertenencias, movilidades y territorios. Es por eso que el nuevo urbanismo no responde a estas necesidades por medio de los interés mayoritarios sino que fomenta la negociación y el compromiso.

7. Readaptar la misión de los poderes públicos- De la administración a la regulación:

El neourbanismo intenta resolver los problemas caso por caso y laborar soluciones adaptables a cada situación. La experiencia y conocimientos acumulados y la técnica no se utilizan para aplicar soluciones repetitivas, sino para aumentar sus posibilidades de adaptación a contextos particulares, cambiantes e inciertos.

Ascher, 81

8. Responder a la variedad de gustos y demandas- De una arquitectura funcional a un diseño urbano atractivo: el urbanismo moderno se basa en arquitecturas y formas urbanas de ideología funcionalista. El nuevo urbanismo por el contrario propone formas y ambientes arquitectónicos y urbanos que responden a una ciudad más móvil y satisfacen las diferentes necesidades de una sociedad cambiante y diferenciada por sus costumbres y gustos. El neourbanismo se acomoda a la complejidad de las ciudades que ha heredado y actúa en ellas; patrimonializa el edificio existente dándole nuevos usos.

9. Promover una nueva calidad urbana- De las funciones simples al urbanismo multisensorial: el nuevo urbanismo propone soluciones multifuncionales entre espacios,

intentando ofrecer a los lugares públicos y espacios exteriores la misma calidad con la que funciona los espacios privados e interiores. Además toma en cuenta las dimensiones multisensoriales, es decir no solo se enfoca en lo visibles, sino también en los aspectos, táctiles, olfativos y sonoros.

10. Adaptar la democracia a la tercera revolución urbana- Del gobierno de las ciudades a la gobernanza metropolitana: el nuevo urbanismo al verse enfrentado a grupos sociales diversificados, necesita nuevas formas de pensar y ejecutar las decisiones públicas que permitan consultar con los habitantes, usuarios, vecinos, y actores. “Se hace necesaria una relación más directa con los ciudadanos y al mismo tiempo formas democráticas de representación a escala metropolitana⁶, que es la escala a la que deben tomarse las decisiones urbanas estructurales y estratégicas” (Ascher, 84).

1.4. Matthew Carmona, Tim Heath, Taner Oc y Steve Tiesdell-Public Places-Urban Spaces.

Los autores de libro explican los catalizadores del cambio y la renovación, por medio de la exploración de los contextos tanto globales como locales y de los procesos donde se aplica el diseño urbano. Para ello plantean seis dimensiones principales:

1. Lo morfológico: la dimensión morfológica del diseño urbano es la configuración de la forma y espacio urbano; existen dos tipos de sistema urbano, el tradicional y el modernista. El espacio urbano tradicional consiste en que los edificios forman parte de los bloques urbanos, es decir encierran el espacio externo definiendo calles y plazas.

⁶ Metapolización: es un fenómeno urbano que sobrepasa la escala metropolitana, se desliga de cualquier soporte territorial para basarse en redes de interconexión compuestas por transportes visibles y medios de comunicación invisibles.

En cambio el urbanismo modernista consiste en que los edificios se encuentran libres como pabellones independientes en un espacio amorfo que define el paisaje.

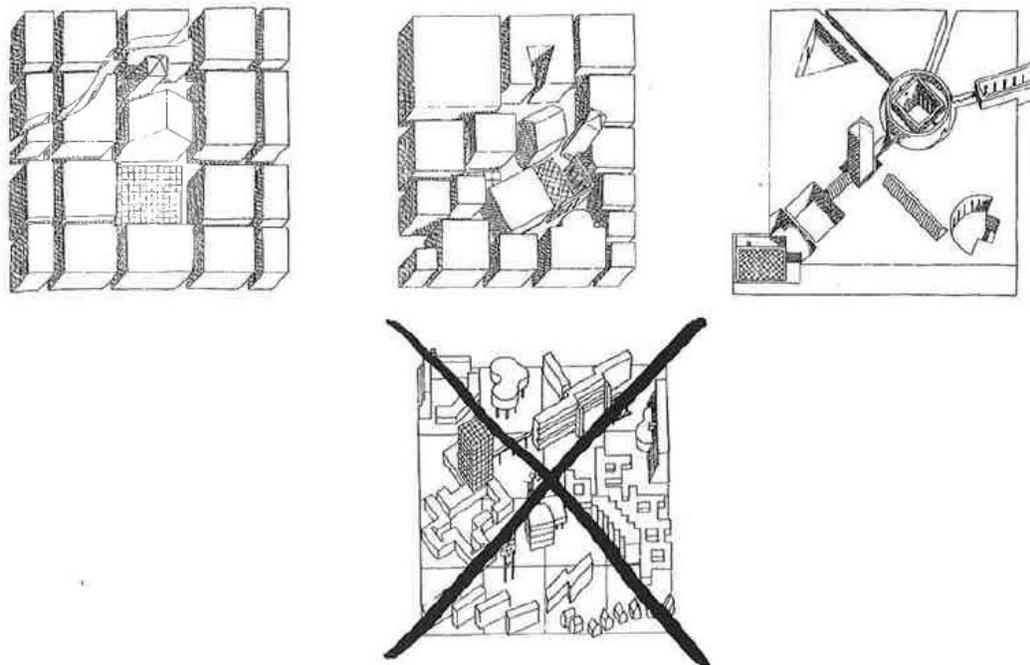


FIGURE 4.8

Leon Krier identified four types of urban space. Three are types of traditional urban space; the fourth is a form of Modernist urban space. (i) The urban blocks are the result of the patterns of streets and squares: the pattern is typologically classifiable. (ii) The pattern of streets and squares is the result of the position of blocks: the blocks are typologically classifiable. (iii) The streets and squares are precise formal types: the public 'rooms' are typologically classifiable. (iv) The buildings are precise formal types: there is a random distribution of buildings standing in space (source: L. Krier, 1990)

7

El reto más importante en el diseño del espacio urbano actual es cómo acomodar el auto, una vez establecidas las redes públicas del espacio que dan mayor importancia a otras formas de movilidad; caminar, montar bicicleta transporte público, etc. “A solution may be to prioritise and provide for other forms of movement, and then to accommodate the car” (Carmona, Heath, Oc, Tiesdell, 86).⁸

⁷ Carmona, Heath, Oc, Tiesdell, 71

⁸ “Una solución puede ser de priorizar y proporcionar otras formas de movimiento y, a continuación acomodar el coche.

2. Lo perceptivo: el conocimiento y la percepción del medio ambiente y la experiencia del lugar es una dimensión esencial en el diseño urbano. La percepción consiste en la recopilación y organización de la información sobre el medio ambiente. Existe dos procesos que interpretan los estímulos ambientales, la sensación y la percepción. Los cuatro sentidos más valiosos son la visión, el oído, el olfato y el tacto. La visión es el sentido más dominante porque proporciona más información que otros sentidos. Nos orienta visualmente en el espacio, y a través de ella somos capaces de percibir la forma, textura, el color, etc. El oído nos transmite el espacio acústico que nos rodea, ya sean truenos, el viento en las hojas, música, gritos, etc. El olfato es emocionalmente más rico porque la información que transmite es muy pobre. El tacto en el contexto urbano es muy importante, ya que gran parte de la experiencia de la textura del ambiente llega a través de nuestros pies, o cuando nos sentamos. La percepción va más allá de ver y sentir el ambiente urbano. Se desarrolla por medio de cuatro dimensiones que trabajan simultáneamente, lo cognitivo, lo afectivo, lo interpretativo y lo evaluativo. Lo cognitivo implica pensar, organizar para mantener la información captada. Lo afectivo involucra sentimientos influidos por la percepción del entorno. Lo interpretativo comprende el significado del medio ambiente y lo evaluativo incorpora valores y preferencias.

Esta dimensión es importante porque responde a cómo las personas perciben y valoran el ambiente urbano. Los lugares reales para las personas invitan a la participación intelectual y emocional. A pesar de que el diseño urbano muchas veces inventa y reinventa lugares, son las personas las que les dan sentido a los lugares.

Disneyland is the quintessential invented place: It creates reality out of fantasy in ways that are often symbolic and subliminal; digging deep into the user's psyche, connecting with cross-cultural images and multi-generational, hard-wired memories. It is successful because it adheres to certain principles of sequential experience and storytelling, creating and appropriate and meaningful

sense of place in which both activities and memories are individual and shared.⁹

Carmona, Heath, Oc, Tiesdell, 102.

3. Lo social: el espacio y la sociedad están completamente relacionados, pues es difícil concebir el espacio sin el entorno social y viceversa. Por lo tanto las personas y las sociedades en conjunto crean y modifican los espacios. En la dimensión social, existen algunos aspectos que son muy importantes para los diseñadores urbanos, la relación entre la gente y el espacio, el concepto de espacio público y la vida pública, la noción de los barrios, las cuestiones de seguridad y la accesibilidad. La dimensión social plantea cuestiones relativas a los valores y elecciones difíciles en cuanto a los efectos de las decisiones de diseño sobre los individuos y grupos en la sociedad.
4. Lo visual: la estética visual es importante ya que tanto en la arquitectura como en el diseño urbano son a menudo descritos como las únicas formas de arte públicas y necesarias; en el arte, la literatura y la música, los espectadores pueden elegir si desean o no experimentar dicho arte, pero el diseño urbano no ofrece esa opción.

In their daily activities, people must pass through and experience the public parts of the city environment. Thus, while we may accept the idea of high visual arts that appeal to a narrow audience who choose to visit a museum, city form and appearance must satisfy the broader public who regularly experiences it.¹⁰

Carmona, Heath, Oc,

Tiesdell, 130.

⁹ Disneyland es el lugar por excelencia de fantasía: Se crea la realidad de la fantasía de formas que son a menudo simbólicas y subliminales; cavar profundamente en la psique del usuario, conectando con imágenes transculturales y multi-generacionales. Tiene éxito porque se adhiere a ciertos principios de la experiencia y la narración secuencial, la creación y el sentido apropiado y significativo del lugar en el que ambas actividades y los recuerdos son individuales y colectivos. (Carmona, Heath, Oc, Tiesdell, 102)

¹⁰ En sus actividades diarias, la gente debe pasar y experimentar las zonas comunes del entorno de la ciudad. Por lo tanto, si bien podemos aceptar la idea de grandes artes visuales que atraen a un público más estrecho que decide visitar un museo, la forma y el aspecto de la ciudad debe satisfacer al público más amplio que regularmente se experimenta. (Carmona, Heath, Oc, Tiesdell, 130)

Por eso los diseñadores urbanos deben considerar el contexto como un todo que se aproxima al aspecto visual del medio ambiente urbano. Más allá de crear arquitecturas exitosamente visibles se debe considerar los inmuebles, mobiliario de calles y todo lo que compone a la ciudad en su conjunto para crear drama e interés visual y para mejorar el sentido del lugar.

5. Lo funcional: la dimensión funcional del diseño urbano es la noción de que es un proceso de diseño para mejorar los lugares. El uso social y las tradiciones visuales del diseño urbano tienen una perspectiva funcionalista. Por un lado el funcionamiento del medio ambiente se entiende en términos de como las personas lo utilizan, mientras que por el otro la parte humana es abstraída y reducida a aspectos estéticos y técnicos, como flujos de tráfico, acceso y circulación. En el proceso de diseño los criterios de buen diseño, firmeza, comodidad, placer y economía deben cumplirse simultáneamente; es decir el diseñador urbano debe ser capaz de combinar lo funcional con lo visual y social.
6. Lo temporal: el diseño urbano trabaja con cuatro dimensiones, donde la cuarta dimensión es el tiempo, ya que el tiempo y espacio están íntimamente relacionados; porque a medida que el tiempo pasa, los espacios se convierten en lugares más significativos por su duración. Para los diseñadores urbanos es importante entender el impacto del tiempo sobre los lugares; además necesitan una conciencia del potencial de cambio y de las oportunidades y limitaciones que puedan darse, de cómo el cambio puede ser gestionado, cómo los lugares cambian con el tiempo, cómo y por qué se produce el desarrollo, y hasta cómo los materiales resistirán al tiempo.

1.5. Los 10 nuevos principios del Urbanismo

Se puede decir que los principios planteados por la organización del nuevo urbanismo, reúnen de manera general la base de los conceptos anteriormente mencionados, en diez nuevos principios del urbanismo, que pueden ser aplicados a diferentes escalas, desde un solo edificio hasta toda la comunidad:

1. Caminar:

- La mayoría de las cosas deben estar dentro de un paseo de 10 minutos de la casa y el trabajo.
- El diseño de las calles peatonales debe ser amable, es decir edificios cerca de la calle, porches, ventanas y puertas, calles arboladas, aparcamiento en la calle, garajes escondidos, calles estrechas y lentas.
- Las calles peatonales libres de automóviles en casos especiales

2. Conectividad:

- Interconectar la red de calles dispersa el tráfico y facilita el caminar.
- Una jerarquía de calles estrechas, bulevares y callejones
- Alta calidad de red peatonal y buena administración pública hace que caminar sea placentero.

3. Uso mixto y Diversidad:

- Una mezcla de tiendas, oficinas, apartamentos y casas en el lugar; uso mixto en los barrios, en bloques, y dentro de los edificios.
- Diversidad de personas, de edades, de clases sociales, de culturas y razas.

4. Vivienda mixta:

- Una gama de tipos, tamaños y precios, en una proximidad más cercana.

5. Calidad de arquitectura y Diseño Urbano:

- Énfasis en la belleza, la estética, el confort humano, para crear un sentido de lugar, colocación especial de los usos cívicos y sitios dentro de la comunidad.
La arquitectura a escala humana y un bello entorno nutren el espíritu humano.

6. Estructura de barrio tradicional:

- Discernible central y el borde
- El espacio público en el centro
- Importancia de la calidad del espacio público, el espacio público abierto diseñado como arte cívico.
- Contiene una serie de usos y densidades dentro de 10 minutos a pie
- Transectos¹¹ de planificación: mayores densidades en el centro de la ciudad, cada vez menos denso hacia el borde.

7. Aumento de la densidad:

- La construcción de edificios, residencias, comercios y servicios más juntos para facilitar el caminar, para permitir un uso más eficiente de los servicios y recursos, y crear un lugar agradable para vivir.
- Los nuevos principios del diseño urbano se aplican en todas las densidades de poblaciones; desde las pequeñas hasta las grandes ciudades.

¹¹ El transecto es un sistema analítico que conceptualiza refuerzan mutuamente elementos, creando una serie de hábitats naturales específicos y / o entornos urbanos estilo de vida. El transecto integra metodología para la evaluación ambiental del hábitat con la zonificación metodología para el diseño de la comunidad. El límite profesional entre lo natural y provocadas por el hombre desaparece, permitiendo a los ambientalistas evaluar el diseño del hábitat humano y los urbanistas para apoyar la viabilidad de la naturaleza. Esta jerarquía de transecto urbano-rural cuenta con edificio adecuado y el tipo de calle para cada área a lo largo de lo continuo. (New “Urbanism”, recuperado de: <http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.htm>)

8. Transporte inteligente:

- Red de alta calidad de los trenes que conectan ciudades, pueblos y barrios juntos.
- Diseño peatonal que fomenta un mayor uso de bicicletas, patines, scooters, y caminar como medio de transporte diario.

9. Sostenibilidad:

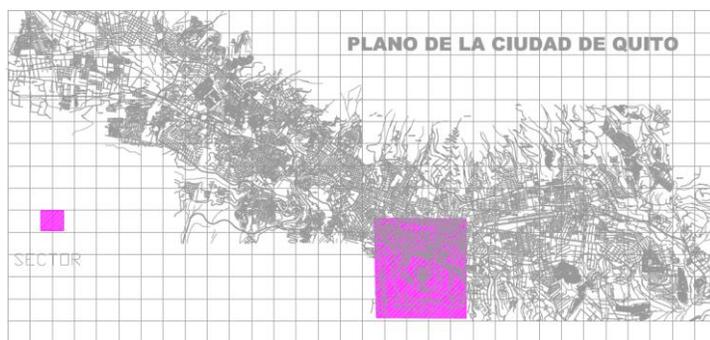
- Minimizar el impacto ambiental del desarrollo y sus operaciones.
- Eco-tecnologías respetuosas; respeto por la ecología y el valor de los sistemas naturales.
- Eficiencia energética.
- Menos uso de combustibles finitos.
- Mayor producción local.
- Conducir menos, caminar más.

10. Calidad de vida: tomando en conjunto todos estos principios, producen una alta calidad de vida, ya que crean espacios que inspiran, enriquecen y elevan el espíritu humano.

2. Capítulo 2: Situación actual del espacio público en el área de estudio (Terreno del actual Colegio Sebastián de Benalcazar). Con base a la ordenanza de Plan de uso y ocupación del suelo.

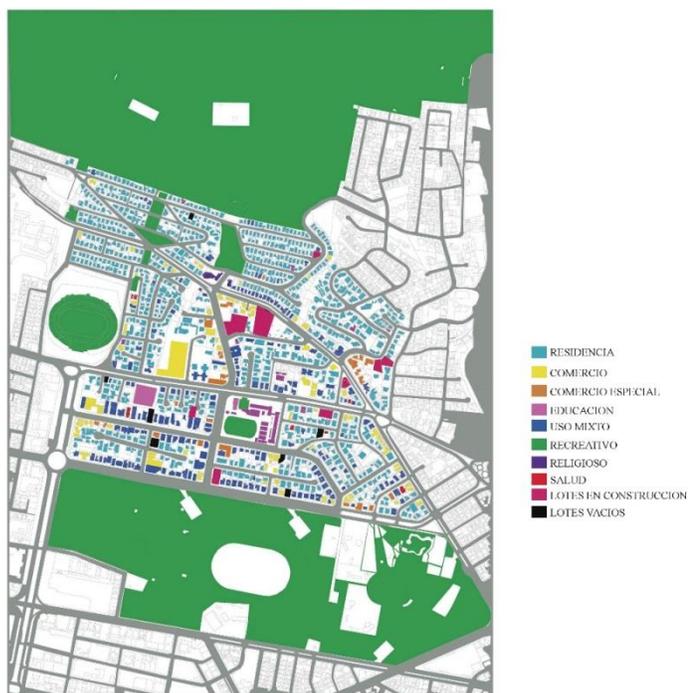
2.1. Ubicación:

El lugar escogido es el terreno del actual Colegio Benálcazar, que se encuentra en el centro-norte de la Ciudad de Quito. A nivel de ciudad el sector se limita por dos principales áreas verde, que son el Parque Metropolitano y el Parque La Carolina.

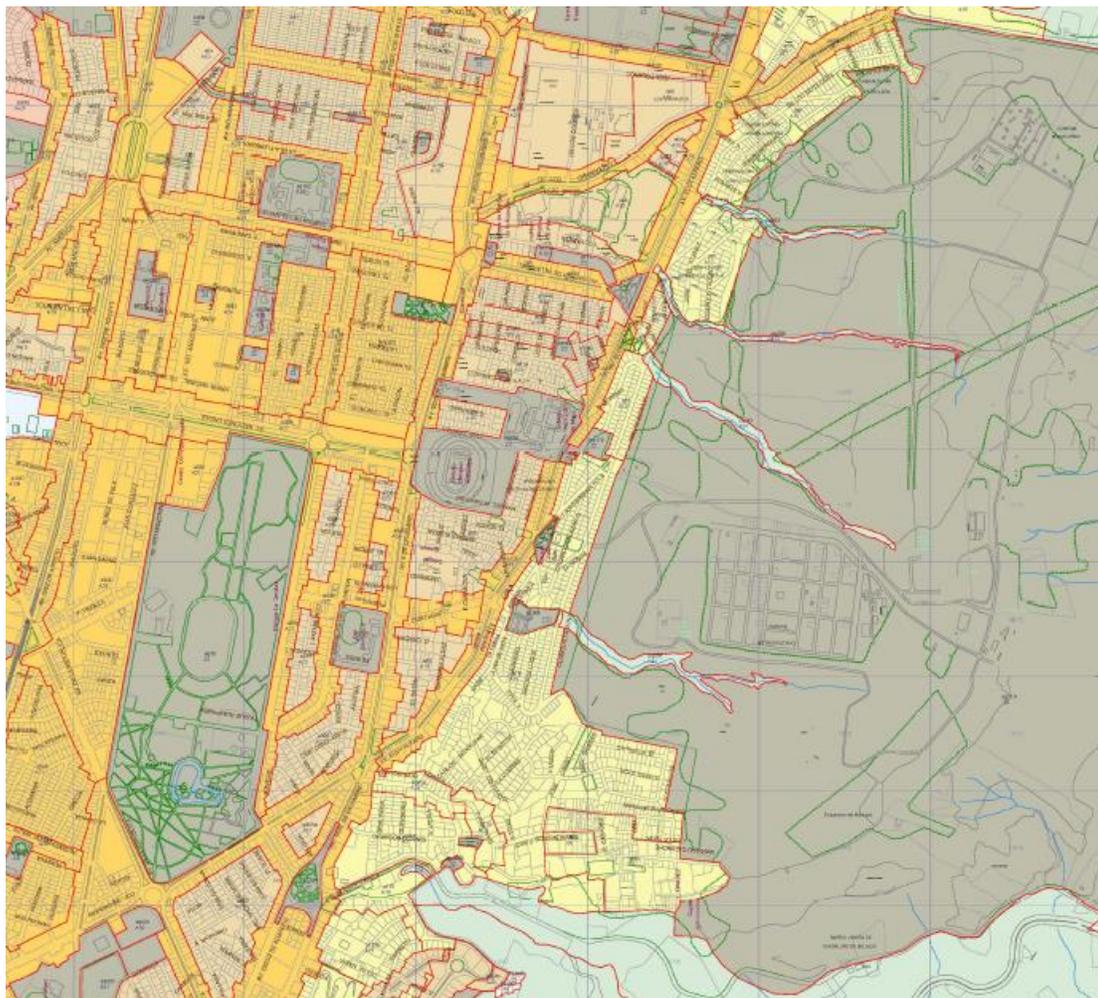


2.2. Ocupación del uso del suelo

SECTOR
USO DEL SUELO



Ordenanza de uso del suelo:



 Agrícola Residencial	 Industrial 5	 RNR
 Area de Promoción	 Multiple	 Residencial 1
 Equipamiento	 Patrimonial	 Residencial 1A
 Industrial 2	 Protección Ecológica	 Residencial 1QT
 Industrial 3	 Protección Baeterio	 Residencial 2
 Industrial 4	 RNNR	 Residencial 3

Área de intervención:

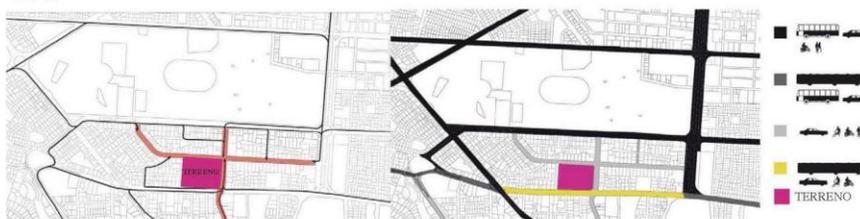
TERRENO

EDIFICACIONES



En el lado norte de la Av. Republica del Salvador encontramos congestión vehicular, y al sur congestión de habitantes; esto se debe a que los edificios comerciales se encuentran concentrados en un solo sector.

VIAS



Se puede llegar por medio de todo tipo de transporte al terreno, ya sea transporte público como buses y la ecovia; transporte privado; o de forma peatonal o bicicleta

Área del Colegio Sebastián de Benalcázar

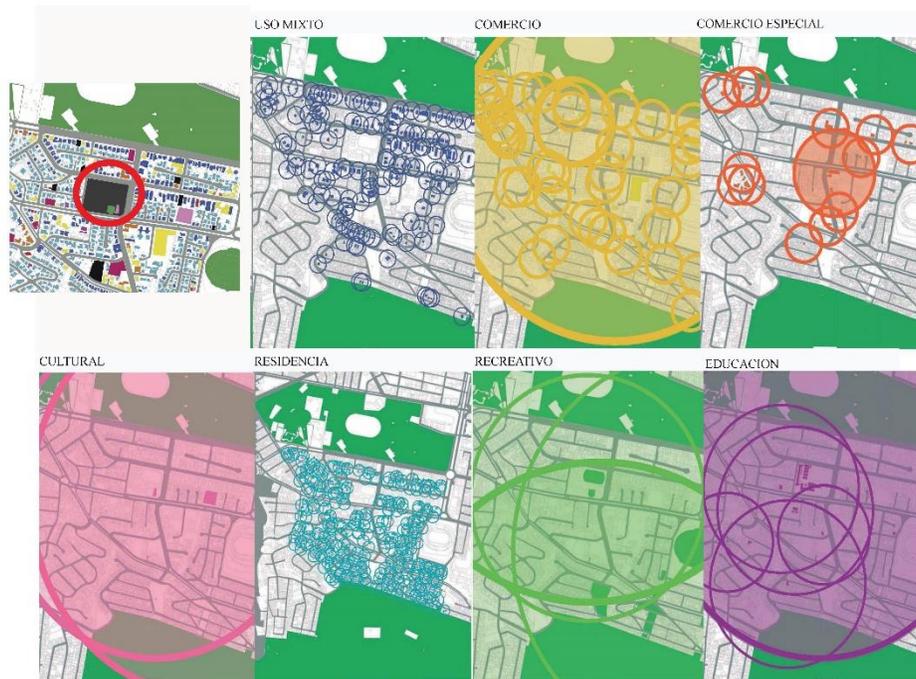


El proyecto plantea la creación de un complejo de uso mixto, es decir edificaciones que tenga diferentes tipos de ocupación del suelo y que a su vez estén conectados por una plaza central de uso público que funcione como conector tanto de las edificaciones planteadas como de apertura de un nuevo espacio público para la ciudad.

2.3. Análisis de Problemas

2.3.1. Radios de influencia de los equipamientos existentes en la zona

RADIOS DE INFLUENCIA



2.3.2. Propuesta

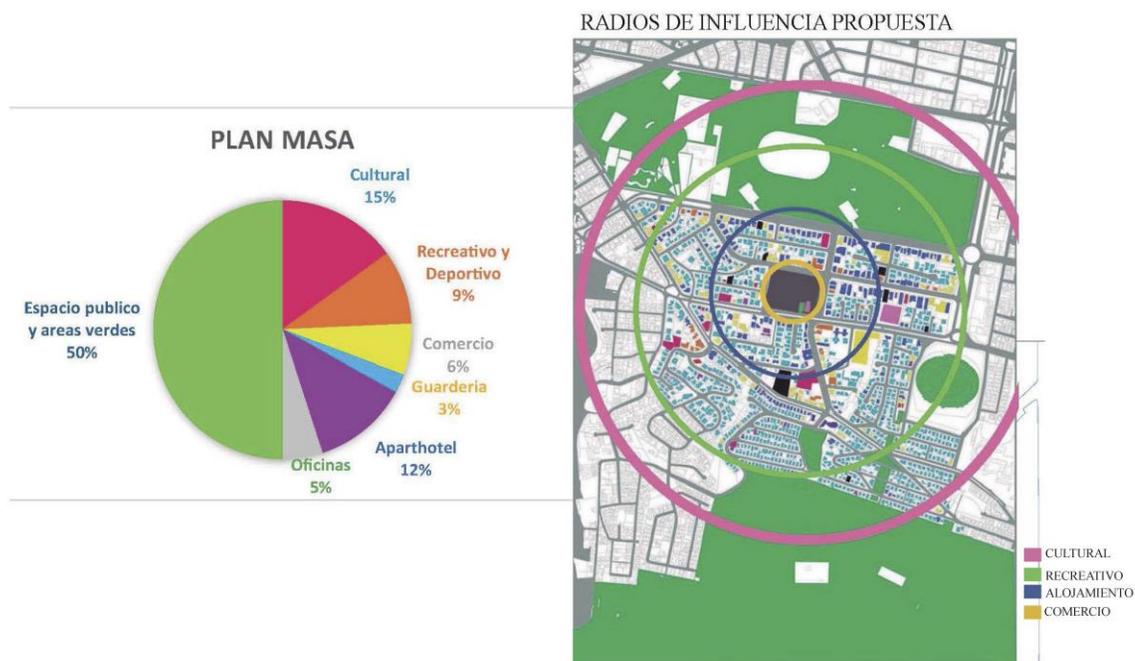
Luego de analizar los radios de influencia del lugar planteo una ocupación de uso del suelo que responde a las necesidades del sector como la inclusión de equipamientos culturales, y otros equipamientos que complementan ciertos equipamientos existentes.

Como propuesta se puede ver que es una zona consolidada residencialmente, por lo tanto propongo un tipo de alojamiento distinto; un Aparthotel, porque es un tipo de alojamiento flexible que hace falta en el sector porque ser el sector financiero y comercial de la ciudad. En cuanto a equipamiento recreativo planteo mantener la piscina del “Colegio Benalcázar” y

complementarle con un Fitness y spa center. Con respecto al comercio a pesar de ser una zona consolidada de comercio; el comercio es lo que atrae a las personas porque son lugares de encuentro y por lo tanto necesarios para que tanto los edificios como la ciudad tengan vida. Por otro lado se ve que hace falta equipamiento cultural en el sector y planteo la creación de una biblioteca pública que incorpore el teatro existente del “Colegio Benalcázar”.

Diagrama de propuesta de equipamientos:

PROPUESTA



2.4. Estudio de precedentes

2.4.1. Bryhusgrunden mix used- OMA

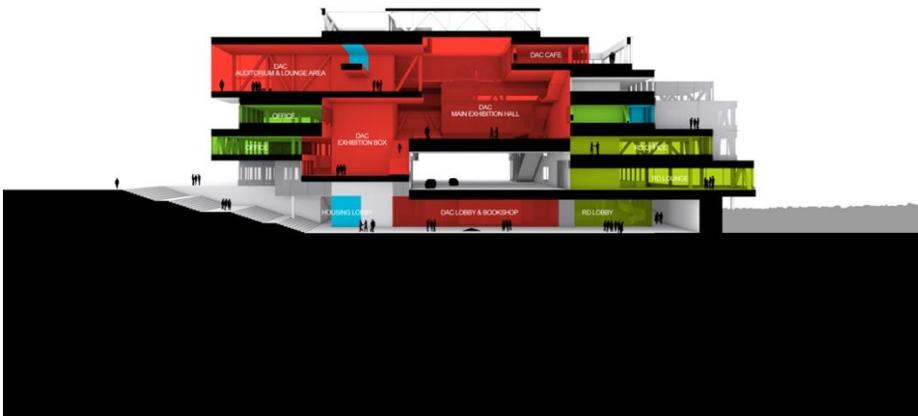
Es un proyecto de uso mixto ubicado en la ciudad de Copenhague, Dinamarca. Se trata de un proyecto integrado que contiene vivienda, oficinas, espacios públicos, y de recreación. El

proyecto propone unir la ciudad a la orilla del mar con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas de Bryghusgrunden, una de las áreas no desarrolladas de Copenhagen.



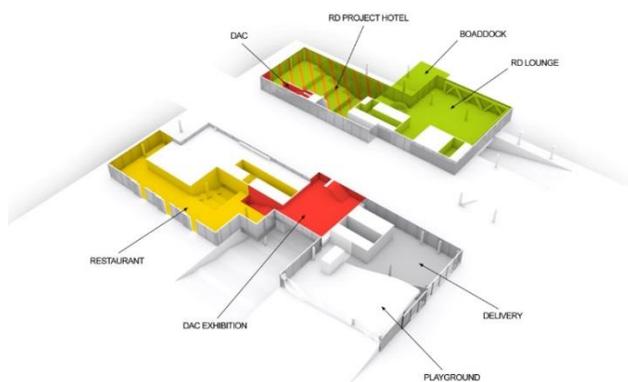
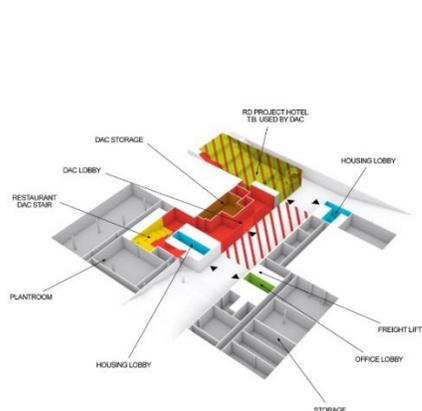
12

Como se puede ver en el diagrama siguiente, el edificio se encuentra sobre la carretera de para crea nuevas conexiones urbanas para peatones y ciclistas entre la línea de costa y las casas de Dinamarca de gobierno

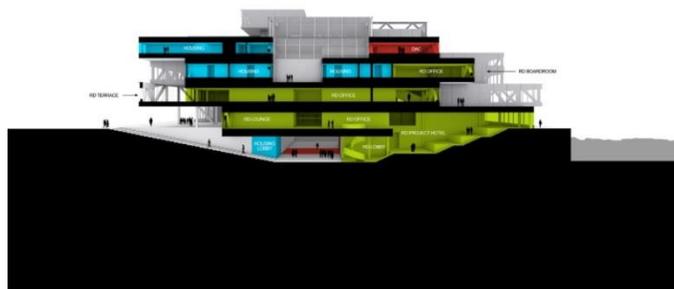
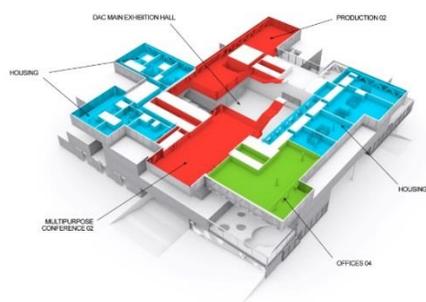


¹² Recuperado de: <http://www.archdaily.com/207/bryghusgrunden-mixed-use-copenhagen-denmar-oma/>

Lo interesante de este proyecto es que propone crear un edificio donde los usos no son separados por secciones, sino que tiene un orden aleatorio, dónde el programa público y las vías urbanas crean una amplia gama de interacciones.



13



14

2.4.2. Culver Boulevard - Inc. + Hudson Pacific Properties, Inc. + Ehrlich Architects Team

Este proyecto se ubica en Culver, California. Es un proyecto de uso mixto que propone en la primera planta, locales comerciales, un edificio de oficinas de cuatro pisos y una gran escalera

¹³ Recuperado de: <http://www.archdaily.com/207/bryghusgrunden-mixed-use-copenhagen-denmar-oma/>

¹⁴ Recuperado de: <http://www.archdaily.com/207/bryghusgrunden-mixed-use-copenhagen-denmar-oma/>

que introduce a los peatones hasta restaurantes y una ajardinada plaza que esta elevada por encima de la plaza de la ciudad existente.



15

Es un proyecto que plantea una construcción sensible al tejido urbano, utilizando materiales como el ladrillo y colores en tonos beige para crear una mejor relación con el contexto.

Además propone tiendas de menor escala ubicadas estratégicamente para dar vida a las aceras y calles existentes.

¹⁵ Recuperado de: http://www.archdaily.com/193512/combined-properties-inc-hudson-pacific-properties-inc-ehrlich-architects-team-wins-culver-city%e2%80%99s-9300-culver-boulevard-parcel-b-redevelopment-project/9300-culver_blvd-02-lrg/



3. Propuesta de uso mixto: Creación Plaza Benalcázar

3.1. Concepto del proyecto

Regenerar el espacio público en el centro- norte de Quito para devolver la vida a la ciudad.

Por medio de la creación de una plaza central que conecte las edificaciones de diferentes usos.

El proyecto se divide en dos etapas, la primera es desarrollar un plan masa general que compone un complejo de uso mixto; y la segunda etapa desarrollar una de las edificaciones propuestas.

3.2. Programa Plan Masa

3.2.1. Alojamiento- Aparthotel

¹⁶ Recuperado de: http://www.archdaily.com/193512/combined-properties-inc-hudson-pacific-properties-inc-ehrllich-architects-team-wins-culver-city%e2%80%99s-9300-culver-boulevard-parcel-b-redevelopment-project/9300-culver_blvd-02-lrg/

APARTHOTEL

Areas	Cantidad	m ²
Estándar suit (1-2 personas)	25	875
Suit doble (2-3 personas)	20	1050
Suite triple (3-4 personas)	5	350
Lobby	1	105
Bares y restaurantes	4	425
Areas Funcionales	1	105
Areas de recreacion	1	150
Administracion	1	70
Almacenamiento	1	52
Zona de empleados	1	60
Lavanderia y limpieza	2	52
Areas mecanicas	2	80
Total=		3374
Circulación		455

3.2.2. Equipamiento Recreativo- Fitness y Spa Center

FITNESS CENTER

Areas	Cantidad	m ²
Recepción	1	21
Area de pesas	1	106
Area de aerobicos	1	114
Area de pilates	1	125
Area de Cycling	1	150
Area de yoga	1	90
Area de ballet	1	90
Area de flamenco	1	90
Baños	2	80
Vestidores	6	35
Lockers	96	35
Lavanderia	1	8,75
Bodega	1	8,75
Total=		953,5
Circulacion		144

SPA Y PELUQUERIA

Areas	Cantidad	m ²
Recepción	2	42

Sala de espera	2	35
Cuarto de masajes	6	78
Cuarto de Limpieza facial	6	78
Cuarto depilación	5	55
Turco	2	30
Sauna	2	30
Hidromasajes	6	6
Camaras de bronceo	14	35
Sala de manicure/pedicure	1	146
Peluqueria	1	160
Baños	2	80
Vestidores	16	70
Lockers	70	25
Lavanderia	1	8,75
Bodega	1	8,75
Total=		887,5
Circulación		133

3.2.3. Equipamento educacional- guarderia

GUARDERIA

Areas	Cantidad	m ²
Administración	1	35
Sala de profesores y dirección	1	50
Aula niños 0-1 años	2	50
Aula niños 1-2 años	2	50
Aula niños 2-3 años	2	50
Cuarto para dormir	1	70
Sala multiuso	1	60
Cocina	1	25
Comedor	1	80
Patio	1	70
Baños	2	35
Baños profesores	2	17,5
Lavanderia	1	8,75
Bodega	1	8,75
Total=		610
Circulación		80

3.2.4. Equipamiento de comercio básico

COMERCIO

Areas	m ²	Cantidad	m ²
Restaurante Tipo A	130	3	390
Restaurante Tipo B	130	1	130
Bar-lounge	125	2	250
Cafeteria	125	2	250
Tiendas Tipo A	52	7	364
Tiendas Tipo B	70	4	280
Lavanderia	70	1	70
Minimarket		1	280
Baños		2	70
Total=			2084
Circulación			261

OFICINAS

Areas	Cantidad	m ²
Tipo A	7	840
Tipo B	7	490
Hall	1	100
Total=		1430
Circulación		175

3.2.5. Equipamiento cultural- Biblioteca (Equipamiento a ser desarrollado a detalle)

Programa Biblioteca Publica**Areas propuestas en m²**

Areas	m ²
Ingreso	
Hall principal	450
Informacion	50
Libreria	550
Cafeteria	450
Banos	70

Total	1570
--------------	------

Zona Administrativa

Recepcion	30
Gestion administrativa	20
Control	10
Direccion	25
Sala de juntas	35
Procesos Tecnicos	25
Archivo y reordenamiento	
Oficina Tecnica	25
Banos	30
Total	200

Biblioteca

Catalogacion	100
Mediateca	300
Mapoteca	120
Hemeroteca	600
Colecciones especiales (15.000 vols. aprox.)	250
Coleccion general I (80.000 vols. aprox)	450
Coleccion general II (40.000 vols. aprox)	350
Seccion Idiomas (16.000 vols aprox.)	250
Sala de Lectura formal	380
Sala de Lectura informal	200
Terraza	260
Sala de Computo	400
Cubiculos 12 (25m ²)	275
Seccion en braile	125
Banos	175
Total	4235

Area Infantil

Informacion	30
Computadoras	21
Zona de lectura informal	120
Zona de lectura formal	80
Banos	20
Total	271

Expresion Cultural

Exhibiciones permanentes	300
Exhibiciones temporales	200
Talleres 4 (150m ²)	600
Banos	100
Total	1200
Teatro	
Foyer	120
Boleteria	60
Cafeteria	150
Banos	35
Areas existentes en m²	1100
Auditorio	
Estacionamientos: 200 plazas	
Total	7376
Circulacion 12%	800
Total	8176

3.3. Conclusión

Puedo decir que el espacio público dentro de una ciudad es muy importante porque es un lugar de encuentro que crea las relaciones interpersonales y ayuda al desarrollo de una sociedad.

Además veo la necesidad de generar un espacio público en la ciudad de Quito ya que en los últimos años los espacios abiertos se han ido reemplazando por grandes avenidas y autopistas, porque es una ciudad dominada por el automóvil. Con mi propuesta planteo generar nuevamente un espacio que este abierto al público y que este diseñado a la escala de peatón. Esto ayudaría a mejorar la seguridad de la ciudad como también brindarle a la ciudad a tener espacios donde lo primordial son las personas y no el automóvil.

4. Propuesta arquitectónica: Plaza Benalcázar

La propuesta arquitectónica se divide en dos etapas, la una desarrollar un plan masa que se compone de un aparthotel, oficinas, comercia, guardería, gimnasio, spa y una biblioteca pública; y la siguiente etapa es desarrollar a nivel arquitectónico la biblioteca pública.

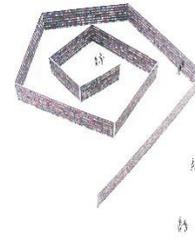
Precedentes Biblioteca:

Musashino art university and museum library- Sou Fujimoto



La biblioteca de Fujimoto es muy interesante porque propone la creación de una nueva biblioteca y la remodelación de un edificio existente en una galería. Además propone crear una verdadera relación entre los usuarios y los libros, rodeado y protegidos por ellos; es por esta razón que su biblioteca toma forma por medio de las estanterías que van de piso a techo en forma de espiral.

¹⁷ Recuperado de : <http://ad009cdnb.archdaily.net/wp-content/uploads/2011/06/1308847747-library-03.jpg>



18



19

¹⁸ Recuperado de : <http://ad009cdnb.archdaily.net/wp-content/uploads/2011/06/1308847747-library-03.jpg>
¹⁹ Recuperado de : <http://ad009cdnb.archdaily.net/wp-content/uploads/2011/06/1308847747-library-03.jpg>

PROYECTO

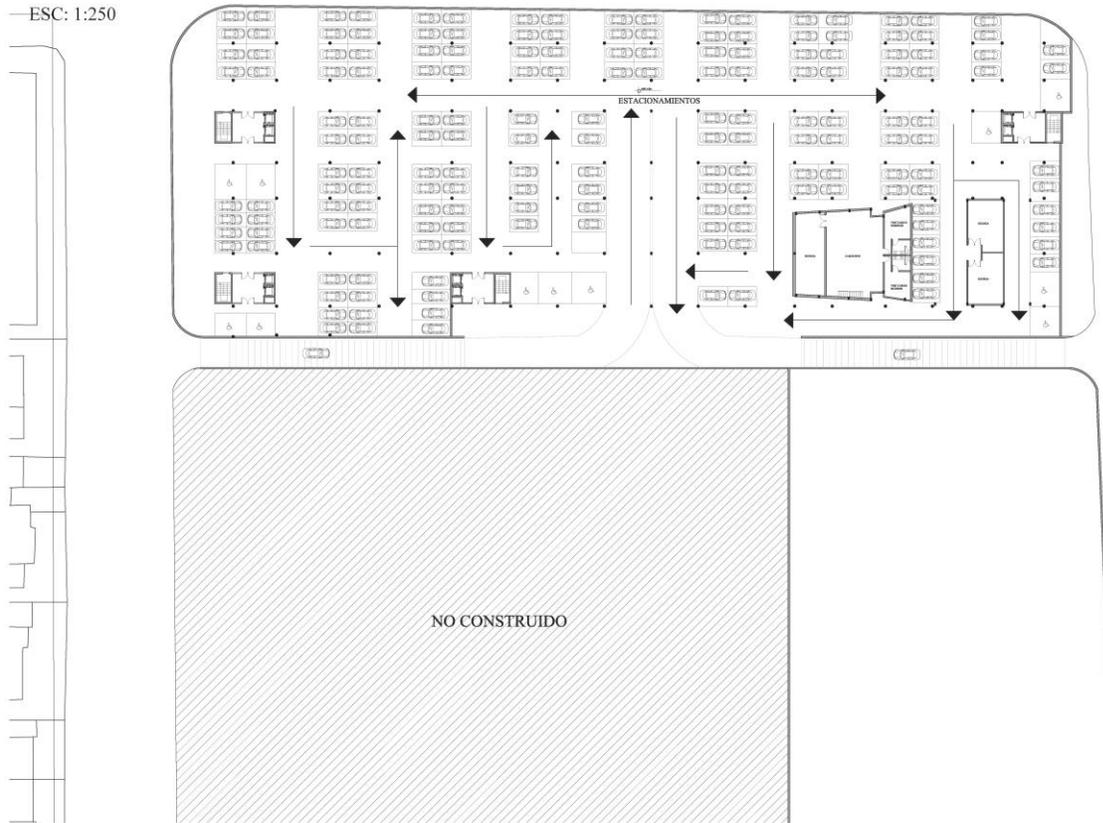
IMPLANTACION

COS TOTAL: 21000 m²
COS PB: 14000m²
AREA BIBLIOTECA: 8176m²

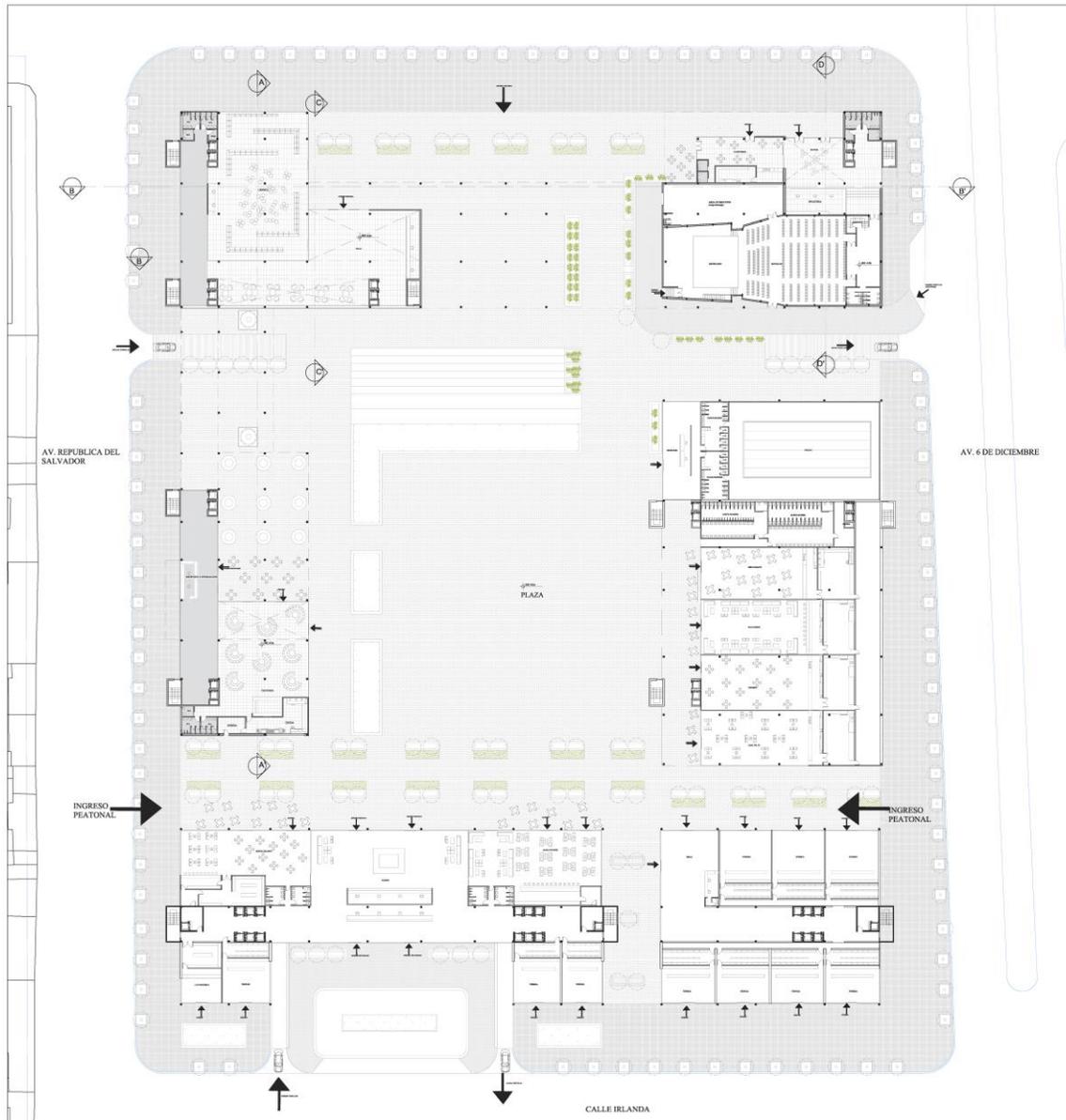


PLANTA NIVEL - 4.50

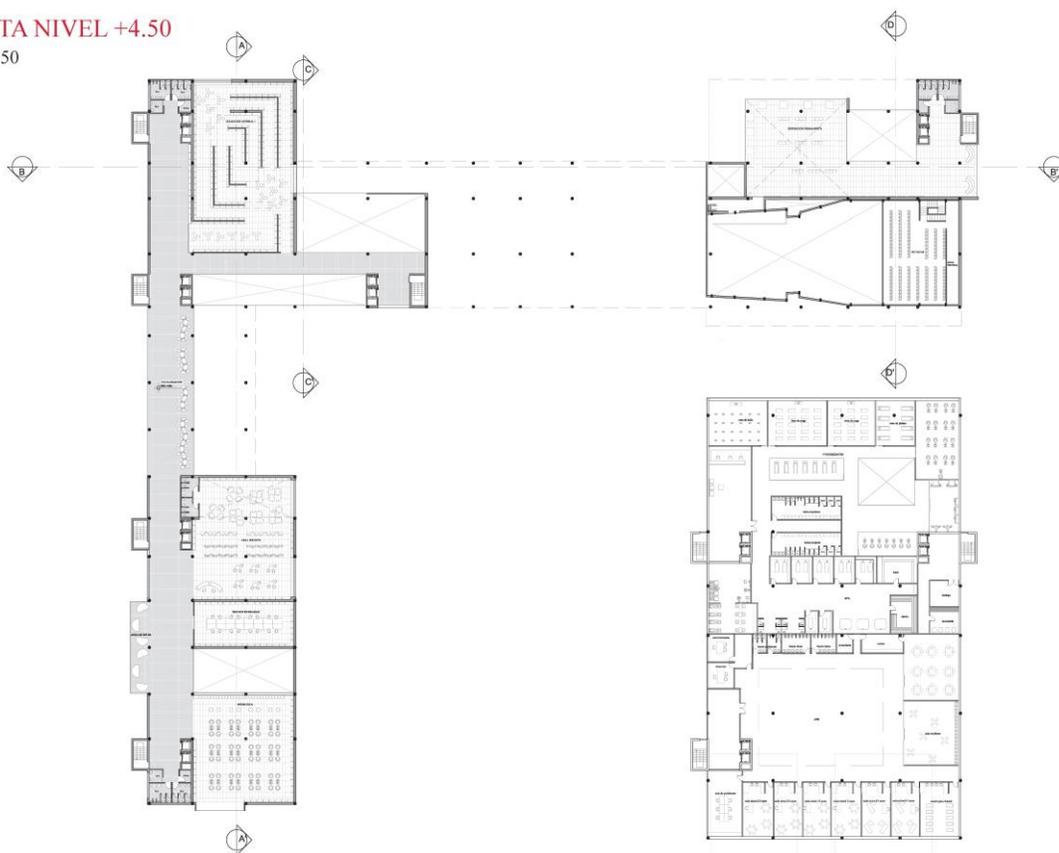
ESC: 1:250



PLANTA BAJA
ESC: 1:250

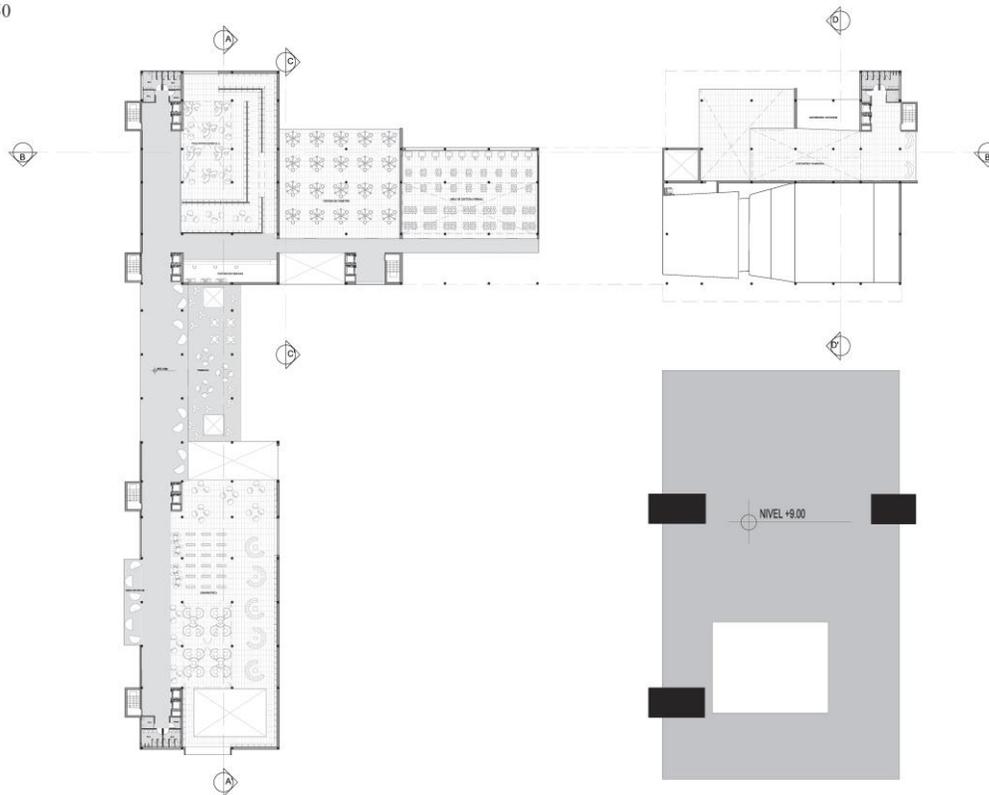


PLANTA NIVEL +4.50
ESC: 1:250



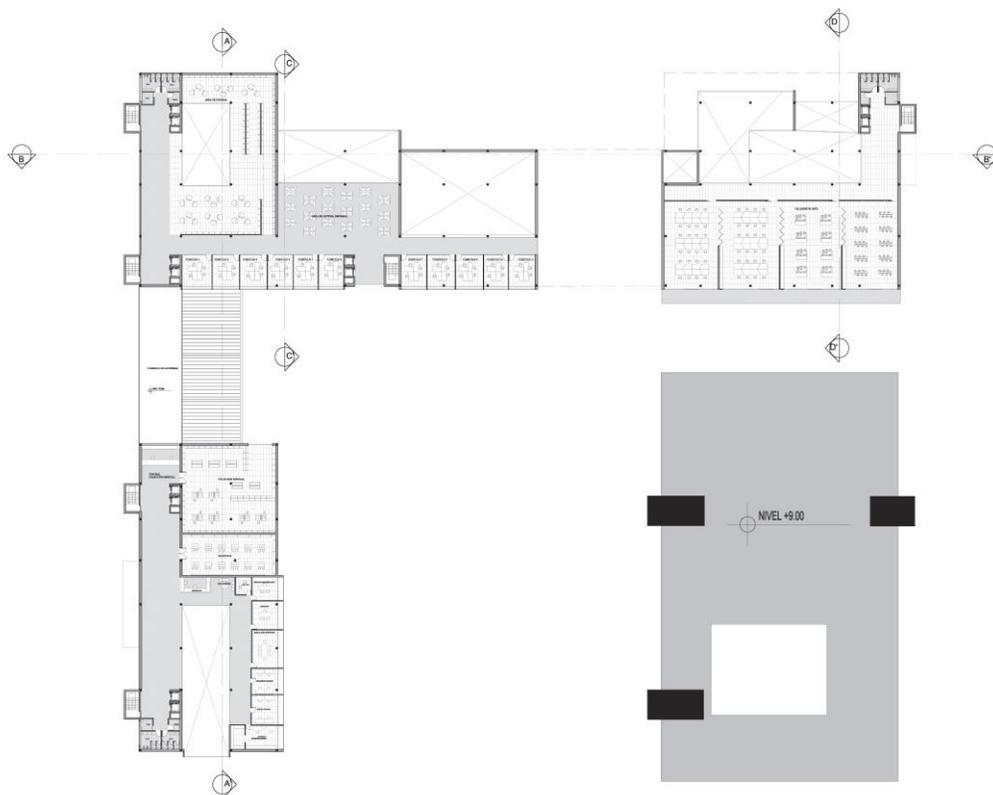
PLANTA NIVEL +9.00

ESC: 1:250



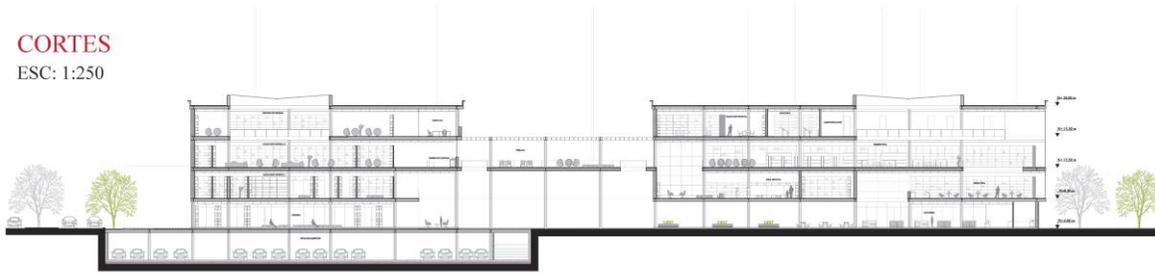
PLANTA NIVEL +13.50

ESC: 1:250

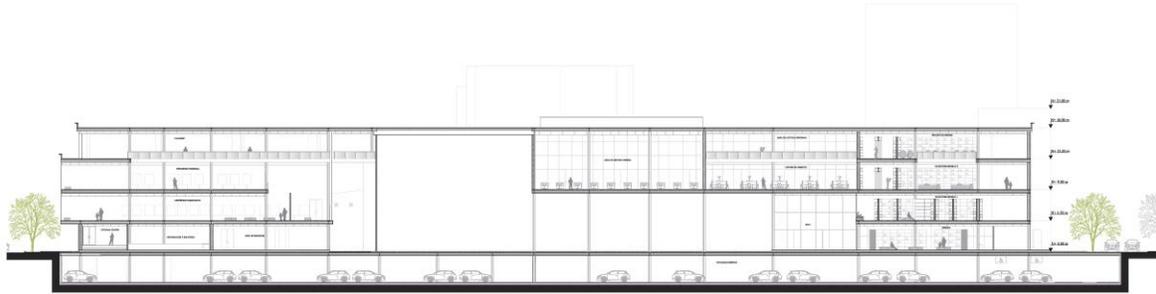


CORTES

ESC: 1:250



CORTE A-A'

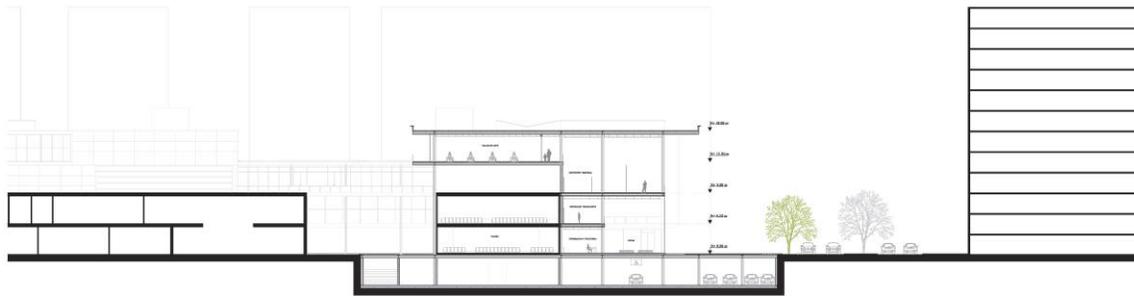


CORTE B-B'

CORTES
ESC: 1:250



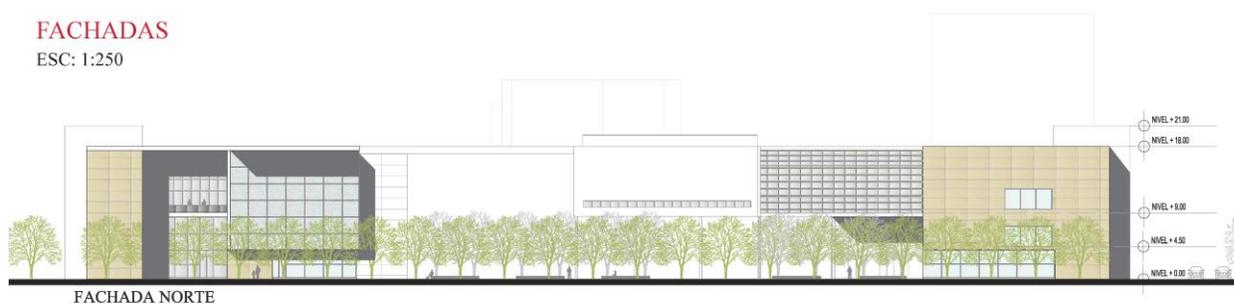
CORTE C-C'



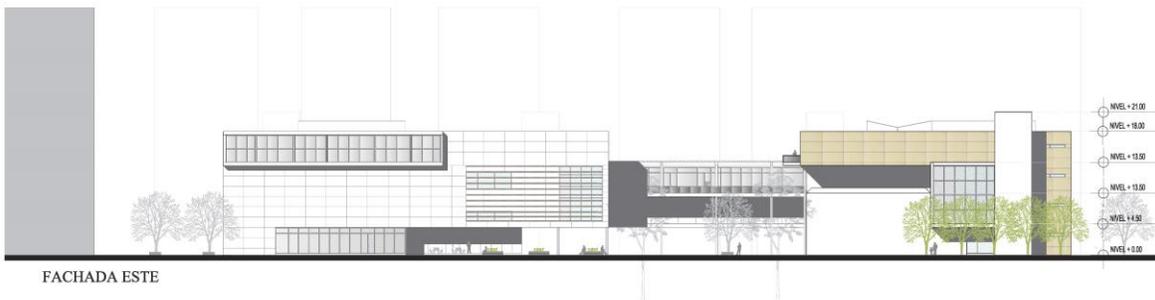
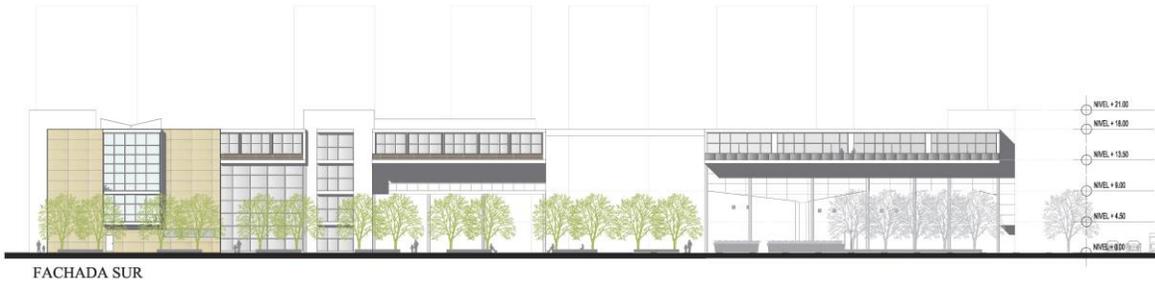
CORTE D-D'

FACHADAS

ESC: 1:250



FACHADAS
ESC: 1:250

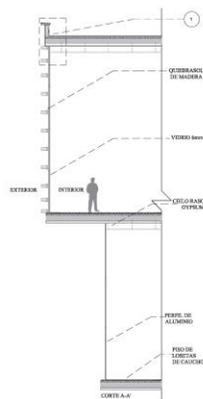
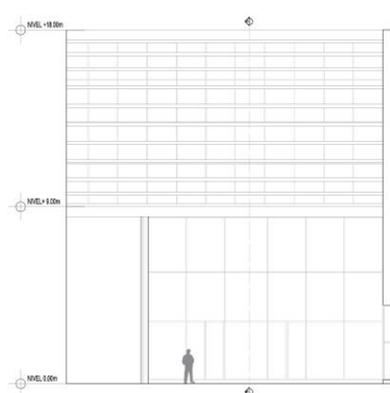


CORTE FUGADO



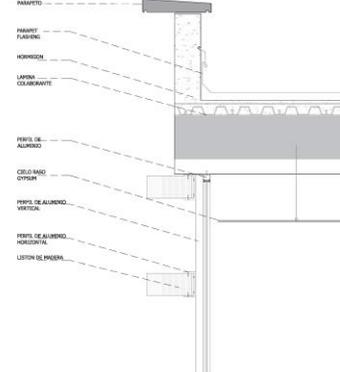
DETALLE FACHADA EXTERIOR

ESC: 1:150



ESC: 1:10

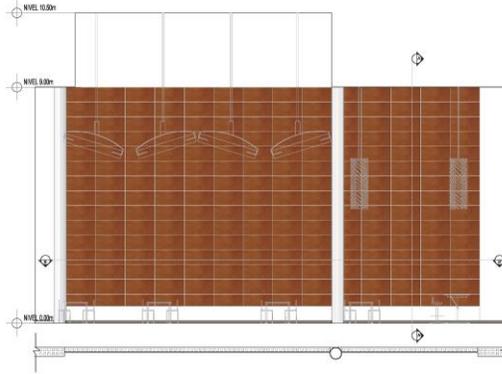
DETALLE 1



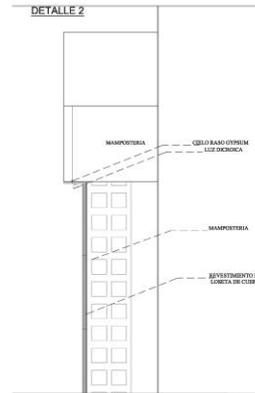
DETALLE FACHADA INTERIOR

ESC: 1:250

ESC: 1:150

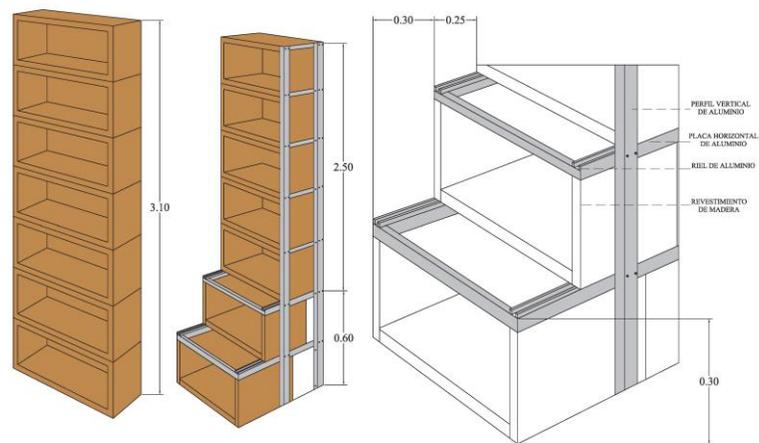


ESC: 1:10



DETALLE ESTANTERIA

DETALLE ESTANTERIA



VISTAS EXTERIORES
VISTA GENERAL DEL PROYECTO

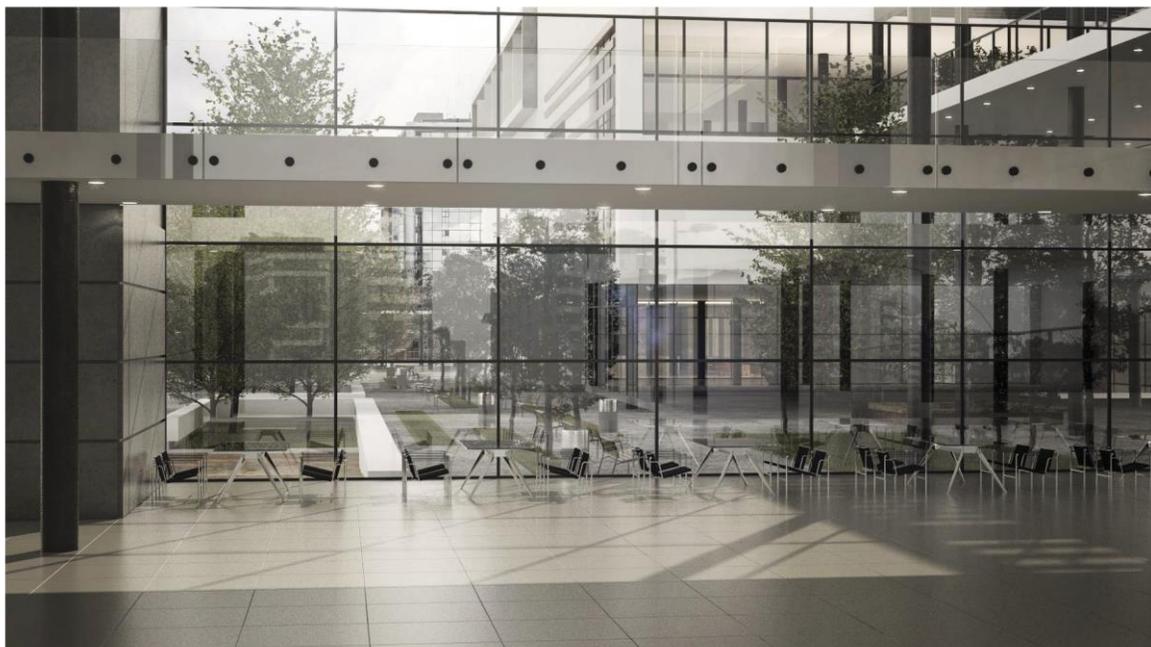


VISTA INGRESO AL PROYECTO



VISTAS INTERIORES

HALL DE INGRESO BIBLIOTECA



MEDIATECA



5. Bibliografía

- Bardet, Gaston. El Urbanismo. Editorial Universitaria de Buenos Aires. Buenos Aires, 1967. (Introducción)
- Bacon, Edmund. Design of cities. Peguin books. United States, 1976. (Introducción y 2.2)
- Jacobs, Jane. The death and life of great American cities. Vintage books edition. New York, 1992. (Introducción , 2.1 y Capítulo 2)
- Ascher, Francois. Los nuevos principios del Urbanismo, Prologo de Jordi Borja. Alianza Editorial. Madrid, 2004 (Introducción, 2.3 y Capítulo 2)
- Haas, Tigran. Sustainable Urbanism and Beyond. –Rethinking Cities for the Future. Rizzoli Internacional Publications, Inc. New York, 2012 (Introducción , Capítulo y Capítulo 2)
- Carmona, Matthew; Heath, Tim; Oc, Taner; Tiesdell, Steve. Public Places-Urban Spaces. Architectura Press. Oxford, 2003(Introducción, 2.4 y Capítulo 2)
- Krier, Rob. Urban Spaces. UMBAU VERLAC. Alemania, 2005(Introducción y Capítulo 1 y 2)
- Powell, Kenneth. La transformación de la ciudad. Leopold Blume. Barcelona, 2000 (3.3)
- Internet: <http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html>. (Capítulo 1)
<http://www.cnu.org/charter>. Acceso: septiembre 18, 2012. (Capítulo 1)
<http://www.archdaily.com/193512/combined-properties-inc-hudson-pacific-properties-inc-ehrllich-architects-team-wins-culver-city%e2%80%99s-9300->

[culver-boulevard-parcel-b-redevelopment-project/](#). Acceso: octubre, 2012.

(Capítulo 2)

<http://www.archdaily.com/207/bryghusgrunden-mixed-use-copenhagen-denmar-oma/>. Acceso: octubre, 2012. (Capítulo 2)

<http://www.archdaily.com/145789/musashino-art-university-museum-library-sou-fujimoto/>. Acceso: Septiembre, 2013 (Capítulo 3).