

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores

Tejiendo La Alameda

Melanie Alejandra López Díaz

Arquitectura

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

Quito, 08 de mayo de 2025

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

Tejiendo La Alameda

Melanie Alejandra López Díaz

Nombre del profesor, Título académico

Karina Cazar Recalde, Arquitecta

Quito, 08 de mayo de 2025

© DERECHOS DE AUTOR

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

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

Nombres y apellidos: Melanie Alejandra López Díaz

Código: 00215783

Cédula de identidad: 1727174318

Lugar y fecha: Quito, 08 de mayo de 2025

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.

RESUMEN

Esta investigación aborda la problemática del abandono de sectores urbanos que se encuentran entre el centro histórico y la ciudad moderna de Quito. A partir de un diagnóstico urbano, se identifica cómo el éxodo poblacional ha generado vacíos dentro del tejido fundacional de la ciudad. Con el tiempo, estos vacíos han adoptado el carácter de espacios intersticiales: zonas olvidadas, con infraestructura y ubicación estratégica, pero carentes de vitalidad social y funcional.

El proyecto Tejiendo La Alameda se desarrolla en el barrio Santa Prisca, aledaño al parque La Alameda, uno de los hitos más representativos del centro-norte de Quito. La propuesta plantea una plataforma arquitectónica como catalizador urbano, concebida como un distrito cultural y creativo que responde a las características históricas y de conectividad propias de este sector. Esta estrategia busca regenerar el tejido barrial mediante la integración de un mercado urbano, vivienda, oficinas y espacios públicos de encuentro.

El resultado es una intervención que resignifica el uso del suelo, fomenta la cohesión social y abre nuevas posibilidades de actuación sobre barrios históricos en transformación, reforzando el papel de la arquitectura como herramienta de regeneración urbana y social.

Palabras clave: Espacios intersticiales, tejer, distritos creativos, catalizador urbano, mercado urbano, regeneración urbana.

ABSTRACT

This research addresses the issue of abandoned urban sectors that have been left behind between Quito's historic center and its modern cityscape. Based on an urban diagnosis, it identifies how population exodus has generated voids within the city's foundational fabric. Over time, these voids have taken on the condition of interstitial spaces: forgotten areas with strategic infrastructure and location yet lacking social and functional vitality.

The project *Tejiendo La Alameda* is in the Santa Prisca neighborhood, adjacent to La Alameda Park, one of the most iconic urban landmarks in the north-central area of the city. The proposal envisions an architectural platform as an urban catalyst, conceived as a cultural and creative district, responding to the historical value and connectivity of the site. This strategy aims to regenerate the neighborhood fabric by integrating an urban market, housing, office spaces, and public areas for gathering.

The result is an intervention that redefines land use and fosters social cohesion. It opens new possibilities for action in transforming historic neighborhoods, reinforcing architecture's role as a tool for urban and social reconnection.

Key words: Urban regeneration, weaving, interstitial spaces, creative districts, urban market, urban catalyst.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	10
Desarrollo del Tema.....	11
1. Diagnóstico Urbano	11
1.1 Desplazamientos urbanos y reconfiguración de Quito.....	11
1.2 Los barrios en pausa de Quito	12
2. Planteamiento del Problema	14
2.1 El vacío construido.....	14
2.2 Actitud urbana frente al problema	14
3. Marco Teórico.....	16
3.1 Vacíos construidos y espacios intersticiales	16
3.2 Entre la memoria y el olvido: rehabilitación vs regeneración	17
3.3 Los principios de vitalidad urbana.....	17
3.4 Catalizadores y cultura de la congestión.....	19
3.5 Revitalización urbana mediante distritos culturales y creativos.....	20
4. Hipótesis, tema y caso.....	21
5. Análisis de sitio: Santa Prisca – La Alameda	22
5.1 Contexto y dinámicas de uso	22
5.2 Movilidad e infraestructura	23
5.3 Red de espacios culturales.....	25
6. Precedentes.....	26
6.1 Centro cultural Gabriela Mistral – Santiago de Chile	26
6.2 Mercado Urbano Tobalaba – Santiago de Chile	27
6.3 Rotterdam Markthal - Rotterdam.....	28
7. Proyecto.....	29
7.1 Concepto	29
7.2 Partido	29
7.3 Programa	30
7.4 Tejiendo los usos.....	31
7.5 Tejiendo el programa.....	32
7.6 Tejiendo La Alameda	32
7.7 Planimetría	33
7.8 Maqueta.....	40
Conclusiones	41
Referencias bibliográficas	42
Anexos: vistas del proyecto	43
Anexo 1. Vista General del Proyecto	43
Anexo 2. Vista Ingreso al Proyecto	43
Anexo 3. Vista Centro Gastronómico.....	44
Anexo 4. Vista Zona Exhibición Archivo	44
Anexo 5. Vista Zona Comunal Residencia.....	45
Anexo 6. Vista Residencia Estudiantil	45
Anexo 7. Planta Piso 1 Mercado	46
Anexo 8. Planta Piso 2 Mercado	47

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Percepción del usuario frente al problema. Elaboración propia	15
Tabla 2 Cuadro de áreas. Elaboración propia	31

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Análisis del crecimiento urbano de Quito. Elaboración propia.....	12
Figura 2. Ruptura Tejido Urbano de Quito. Elaboración Propia	13
Figura 3. Tipos de Vacíos Construidos. Elaboración propia	14
Figura 4. Collage percepción urbana del problema. Elaboración propia.....	15
Figura 5. Los principios de vitalidad según Jane Jacobs. Elaboración propia.....	18
Figura 6. Características de un catalizador urbano. Elaboración Propia	19
Figura 7. Barrios aledaños al terreno. Elaboración propia.....	22
Figura 8. Análisis urbano dinámicas del sector. Elaboración propia.....	22
Figura 9. Propuesta conexión de hitos a través del terreno. Elaboración propia	23
Figura 10. Hitos importantes de la alameda y su topografía. Elaboración propia	23
Figura 11. Problema de movilidad en La Alameda. Elaboración propia.....	23
Figura 12. Propuesta Plan Alameda. Elaboración propia	24
Figura 13. Red de espacios culturales en el centro - norte de Quito. Elaboración propia	25
Figura 14. Diagramas Centro cultural Gabriela Mistral. Elaboración propia.....	26
Figura 15. Diagramas Mercado Urbano Tobalaba. Elaboración propia	27
Figura 16. Diagramas Rotterdam Markthal. Elaboración propia.....	28
Figura 17. Diagrama concepto. Elaboración propia	29
Figura 18. Diagrama partido. Elaboración propia	30
Figura 19. Clasificación programática. Elaboración propia	31
Figura 20. Diagrama de usos. Elaboración propia	32
Figura 21. Diagrama relaciones programáticas. Elaboración propia.....	32
Figura 22. Tejiendo La Alameda. Elaboración propia.....	33
Figura 23. Implantación general. Elaboración propia.....	33
Figura 24. Planta varios ingresos. Elaboración propia	34
Figura 25. Plataforma habitable. Elaboración propia	35
Figura 26. Residencia estudiantil y oficinas. Elaboración propia.....	36
Figura 27. Cortes y fachadas. Elaboración propia	37
Figura 28. Láminas de síntesis. Elaboración propia	39
Figura 29. Fotografía maqueta final. Elaboración propia	40

INTRODUCCIÓN

La ciudad también vive en sus intersticios, en esos espacios aparentemente olvidados que silenciosamente entrelazan lo histórico y lo moderno. Actualmente, Quito atraviesa un éxodo urbano que ha dejado rezagados barrios importantes dentro de su tejido. Estos lugares, periferias inmediatas del centro histórico, actúan como una franja que fragmenta la dinámica entre la ciudad moderna y la antigua. Resulta paradójico, pues estos fueron en su momento los primeros barrios de la ciudad y cuentan con infraestructura básica como accesibilidad y servicios básicos. Comprender las dinámicas de estos espacios resulta crucial para el desarrollo de estrategias de revitalización urbana sostenibles y para la preservación de la identidad barrial. Ante este escenario, surge una pregunta esencial: ¿cómo pueden estos espacios inadvertidos recuperar su vitalidad y convertirse en hilos que reconecten la memoria con el futuro de la ciudad?

DESARROLLO DEL TEMA

1. Diagnóstico Urbano

1.1 Desplazamientos urbanos y reconfiguración de Quito

Quito pasó de un núcleo colonial radial a una metrópoli dispersa, guiada por dinámicas económicas más que por un plan maestro. En el siglo XX, el modelo agroexportador, el auge petrolero, las reformas agrarias y la nueva red vial atrajeron migración rural y empujaron a las clases medias-altas hacia periferias como Cumbayá y Tumbaco, consolidando un crecimiento urbano fragmentado.

Esta expansión hacia la periferia no solo transformó la morfología urbana, sino que también produjo un fenómeno profundo: el éxodo urbano. Barrios históricamente consolidados, ubicados entre el centro histórico y la ciudad moderna, comenzaron a vaciarse, no solo de población, sino también de función. El centro, alguna vez núcleo comercial, político y residencial, empezó a perder relevancia frente a las nuevas centralidades emergentes. Este proceso no fue espontáneo, sino producto de decisiones políticas, dinámicas económicas y la inserción progresiva de Quito en las lógicas del mercado global.

La descentralización urbana, que en principio buscaba descongestionar el centro, terminó por fragmentar la ciudad. Quito se convirtió en una urbe policéntrica, donde los barrios fundacionales quedaron atrapados en un limbo espacial y funcional: demasiado históricos para ser plenamente intervenidos, pero demasiado obsoletos para responder a las demandas contemporáneas. Esta condición ha generado que dichos sectores se vean progresivamente deteriorados, por la pérdida de sentido dentro de la estructura urbana.

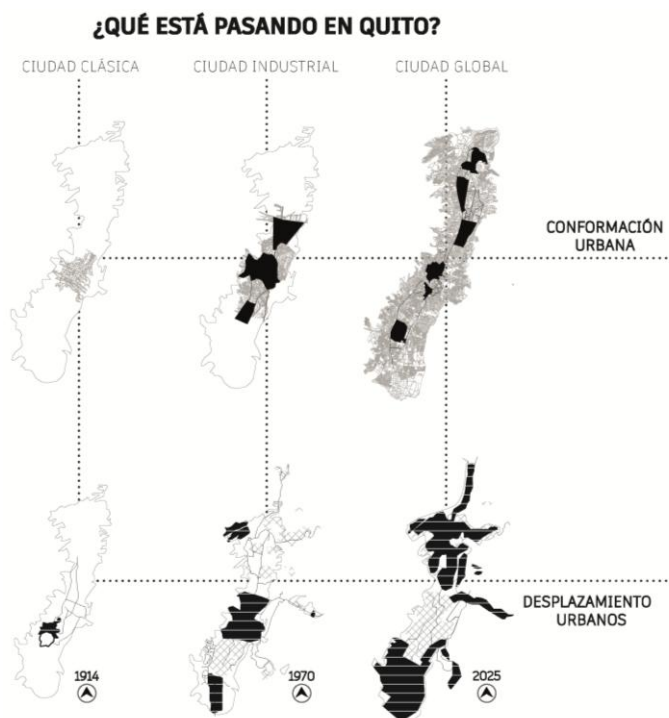


Figura 1. Análisis del crecimiento urbano de Quito. Elaboración propia

1.2 Los barrios en pausa de Quito

Este fenómeno se intensifica en los bordes inmediatos del Centro Histórico, donde barrios longevos como La Alameda, San Juan, La Larrea, América, El Dorado y Santa Prisca (sectores que en su momento jugaron un rol articulador entre el centro patrimonial y el crecimiento moderno), hoy funcionan como territorios de transición. A pesar de su accesibilidad, servicios básicos y presencia de instituciones públicas, estas zonas han perdido identidad y vida cotidiana: las nuevas generaciones ya no encuentran motivos para quedarse, la inversión se destina en la monumentalidad del centro o hacia nuevos polos urbanos, y sus calles carecen de conexión con los ejes activos de la ciudad, dejando a estos barrios intermedios en pausa.

A partir de esta lectura, se vuelve indispensable diferenciar las condiciones espaciales que rodean al Centro Histórico de Quito. Si bien todo borde patrimonial evidencia tensiones, el norte y el sur presentan realidades urbanas profundamente distintas.

Hacia el sur, la ciudad se fragmenta abruptamente por la presencia de la quebrada del Machángara, una grieta geográfica que actúa como barrera física y simbólica. Esta condición, sumada a la presencia de asentamientos informales en las laderas del Pichincha y en el sector de Chimbacalle, ha dificultado la consolidación de un tejido urbano continuo.

En contraste, el borde norte mantiene una continuidad urbana que, aunque deteriorada, no ha sido rota por completo. Barrios como Santa Prisca y La Alameda aún conservan trazas de un tejido articulado, con equipamientos, conectividad vial y presencia de instituciones públicas de nivel metropolitano. Esta franja estratégica une de manera directa el pasado patrimonial con la ciudad moderna, lo que la convierte en un espacio estratégico para pensar en procesos de regeneración urbana que no partan desde el vacío, sino desde la reconexión.

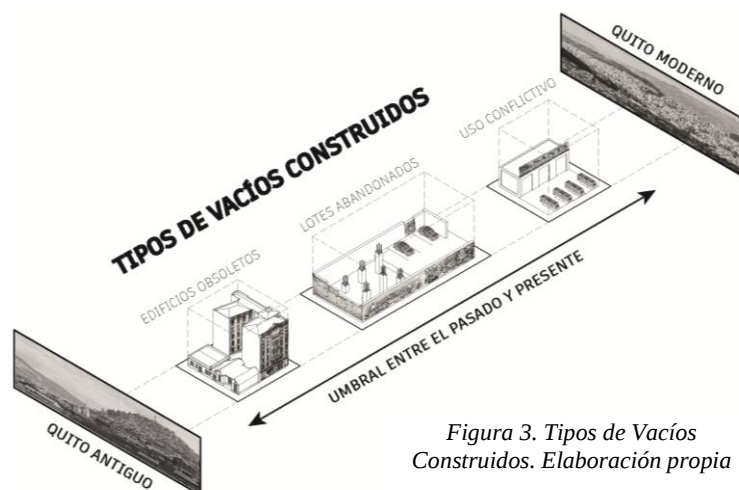


Figura 2. Ruptura Tejido Urbano de Quito. Elaboración Propia

2. Planteamiento del Problema

2.1 El vacío construido

Estos intersticios, (la franja de barrios que enlaza el Centro Histórico con la ciudad moderna), acogen hoy una patología muy concreta: los “vacíos construidos”. Allí se



concentran edificios y espacios públicos que han perdido su función y su pulso social, quedando sin habitantes ni actividades. Lejos de ser zonas homogéneas, estos vacíos contienen un enorme potencial: reconocerlos como elementos de transición nos permite imaginar intervenciones que reactiven sus flujos y restablezcan la continuidad entre pasado y presente de Quito.

2.2 Actitud urbana frente al problema

A lo largo de las últimas décadas, la franja norte que une el Centro Histórico con la ciudad moderna ha vivido tres mutaciones de uso: comercial, financiera y hoy residencial; sin un hilo conductor que consolide una identidad barrial. Estos cambios, impulsados por el desplazamiento poblacional y la especulación del suelo, han transformado edificios y locales en vacíos construidos: activos de mercado, pero carentes de función urbana y vida cotidiana.

Estos vacíos se muestran como cicatrices en el tejido urbano: estructuras en pie, pero silenciadas. A la vez, grandes instituciones públicas como ministerios, oficinas y equipamientos metropolitanos, conviven con fachadas y lotes desocupados, evidenciando el choque diario entre bullicio institucional y deterioro urbano.

En esta franja se evidencia cuatro actitudes urbanas principales:

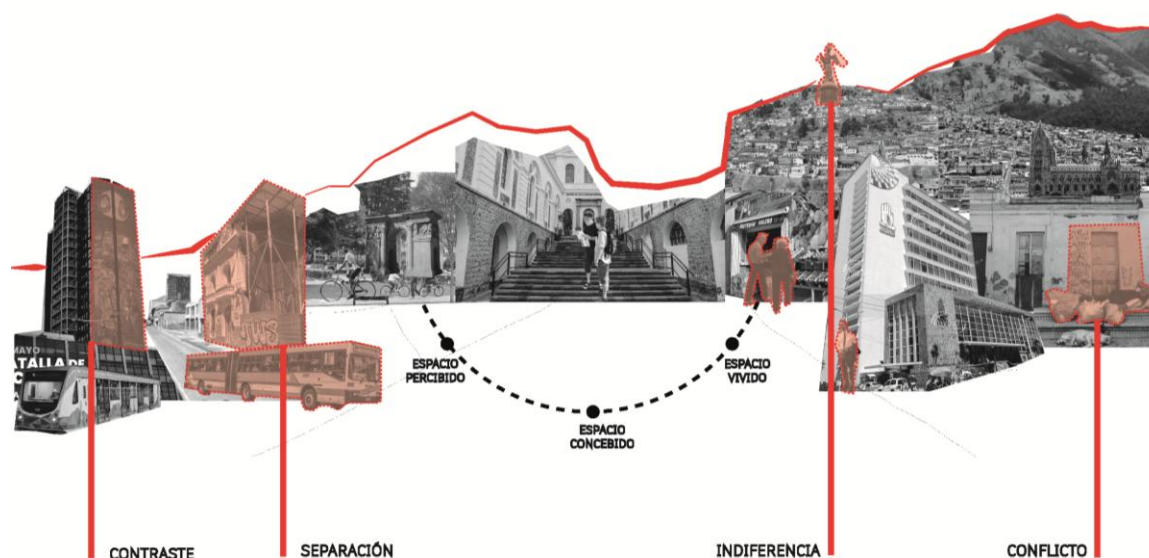


Figura 4. Collage percepción urbana del problema. Elaboración propia

Contraste	Separación	Indiferencia	Conflicto
La presencia de instituciones públicas convive al lado de edificios abandonados y lotes vacíos, creando un choque entre el bullicio diario y el deterioro urbano, generando desconexión y conflicto	Aunque estos barrios están justo en el corazón de la trama urbana, se sienten desconectados de ella: sus calles y plazas no enlazan con las rutas de actividad de la ciudad. Esa falta de continuidad con los ejes comerciales y de transporte convierte áreas céntricas en islas de inactividad, donde la vida cotidiana no fluye con el resto del entorno urbano.	A pesar de su riqueza patrimonial y capacidad de enlazar el pasado con el presente, no existe voluntad institucional ni comunitaria para valorar o reinterpretar este legado. Al ignorar su carácter histórico, estos sectores pierden oportunidades de resignificación y permanecen como espacios sin voz ni memoria activa.	La acumulación de basura, el intenso flujo de vehículos y la improvisada circulación peatonal crean un caos diario en calles que deberían ser de encuentro. Este escenario de suciedad y desorden refuerza la percepción de inseguridad y deterioro, dejando a quienes atraviesan el barrio con una impresión negativa y distante.

Tabla 1. Percepción del usuario frente al problema. Elaboración propia

Este diagnóstico evidencia la necesidad de regular el comercio informal, detener el deterioro urbano visible y recuperar el valor histórico de estos barrios, condiciones que permitirán reactivar su vida cotidiana y restablecer la cohesión del tejido barrial.

3. Marco Teórico

3.1 Vacíos contruidos y espacios intersticiales

- **Edward Soja (2000)** describe en su teoría de la postmetrópoli cómo la fragmentación, el policentrismo y la dispersión transforman viejos barrios en piezas sueltas de una red urbana rota, donde lo edificado ya no articula ni atrae flujos de vida.
- **Ignasi de Solà-Morales (1995)** introduce el concepto de *terrain vague* para referirse a esos espacios periféricos y olvidados, donde subsiste infraestructura que quedó desplazada de los circuitos de uso y circulación.
- **Fernando Berruete-Martínez (2017)** amplía la mirada al proponer que estos vacíos, lejos de ser residuos, son oportunidades latentes para insertar proyectos que restablezcan la continuidad urbana, al otorgarles nuevos significados y funciones.
- **Espacios Intersticiales:** Estos sectores no son meros solares vacíos, sino franjas intermedias —o “intersticios”— entre el pasado patrimonial y la ciudad moderna. Definidos etimológicamente como “espacios entre dos cuerpos”, los intersticios urbanos en Quito (La Alameda, La Larrea, Santa Prisca ...) combinan memoria colectiva, infraestructura estratégica y abandono funcional, constituyéndose en laboratorios que retejen la trama barrial.

Según (Lefebvre, 1974), lo que denominamos ‘vacío construido’ surge de la divergencia entre el espacio concebido (zonificaciones y planes que dictan oficinas o viviendas), el espacio vivido (la escasa presencia de residentes) y el espacio percibido (la impresión de abandono que queda en la memoria de quien pasa). Esa brecha teórica nos ayuda a comprender por qué, a pesar de la infraestructura en pie, estos barrios no logran reactivarse.

3.2 Entre la memoria y el olvido: rehabilitación vs regeneración

La regeneración de estos intersticios va más allá de la mera restauración física; exige recuperar el relato colectivo que les da sentido. Pierre Nora & Erll, (1997), definió los “lieux de mémoire” (lugares de memoria) como aquellos espacios cuya supervivencia material sostiene la identidad de una comunidad. En la franja que une el Centro Histórico con la ciudad moderna aún existen rastros de hitos importantes, tradiciones y fiestas de barrio que, si no les damos valor, podrían perderse para siempre.

La rehabilitación suele centrarse en ajustar pisos, reparar fachadas y cumplir con normativas técnicas, sin atender al tejido social que animaba esos lugares. En cambio, la regeneración incorpora usos que dialogan con la historia (mercados de artesanía, talleres comunitarios, pequeñas galerías), para reactivar el patrimonio inmaterial y devolver a estos barrios un pulso urbano.

Al reintroducir narrativas y prácticas locales en el diseño (ya sean ferias de barrio, rutas patrimoniales o talleres intergeneracionales), transformamos un conjunto de construcciones en un entorno de convivencia y pertenencia. Así, el proyecto no solo rehabilita muros y calles, sino que restaura el vínculo social que permite a la comunidad reconocerse en su propio espacio.

3.3 Los principios de vitalidad urbana

Para devolver vida a estos intersticios y convertirlos en barrios dinámicos y acogedores, Jane Jacobs señala cinco pilares esenciales:

- **Escala humana:** Intervenciones al nivel de calle y de manzana, donde el peatón es protagonista. Carriles estrechos, veredas amplias y el uso de mobiliario urbano dotan de proximidad y seguridad, invitando a la gente a detenerse, conversar y habitar el espacio.

- **Diversidad de usos:** La mezcla de vivienda, comercio, oficina y equipamientos culturales garantiza que haya actividad en todas las horas del día: una cafetería, tiendas, talleres, galerías y actividad nocturna. Esa convivencia multiplica las “vigilancias espontáneas” que mantienen el barrio vivo.
- **Densidad y permanencia:** Suficientes residentes y visitantes diarios son la base de cualquier negocio o espacio público. No basta con oficinas que se vacían al caer la tarde: se necesita de habitantes permanentes, junto a flujos constantes de usuarios, para que las plazas y comercios no queden solitarios.
- **Accesibilidad e impermeabilidad:** Una buena red de transporte público (buses, tranvía o teleférico), ciclovías seguras y caminos peatonales fluidos conectan estos barrios con el resto de la ciudad. Al mismo tiempo, el tejido interior debe ser permeable: manzanas atravesables, pasajes peatonales y portales abiertos que integren la vida de la calle.
- **Fronteras activas:** En lugar de muros de exclusión (grandes avenidas, barreras ferroviarias o muros ciegos), Jacobs propone “fronteras activas”: bordes donde convivan usos distintos, pero conectados. Un parque que se adosa a un mercado, una biblioteca que se abre hacia la plaza, un taller que comparte su fachada con una vivienda.

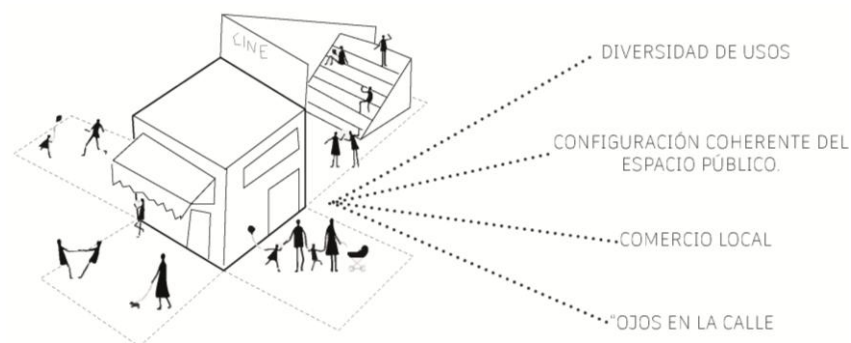


Figura 5. Los principios de vitalidad según Jane Jacobs. Elaboración propia

“Las calles y los espacios públicos funcionan mejor cuando albergan una variedad de usos y una densidad que garantice actividad permanente. La mezcla heterogénea y la escala humana son la esencia de la vida urbana.”

Jane Jacobs, Death and Life of Great American Cities (1961)

3.4 Catalizadores y cultura de la congestión

Según (Ecosistema Urbano, 2018), un catalizador urbano es un elemento o intervención que introduce nuevos usos, mejora el entorno, activa la vida del barrio, atrae flujos de personas, impulsa inversiones y protege el patrimonio existente; desencadenando procesos de transformación y cambio. Por otro lado, Rem Koolhaas en la “cultura de la congestión”, nos recuerda que la densidad no es un problema, sino un recurso: cuando varios usos (vivienda, comercio, oficinas, ocio) se solapan en un mismo espacio; se multiplican las posibilidades de encuentro y de intercambio informal, fortaleciendo el tejido social.

Asimismo, defiende el flujo espontáneo: en lugar de imponer recorridos rígidos, el diseño debe facilitar atajos, rincones de reunión y usos provisionales (espacios de pausa donde nace la vida urbana), para que sea la propia dinámica de la gente la que dé forma al lugar.

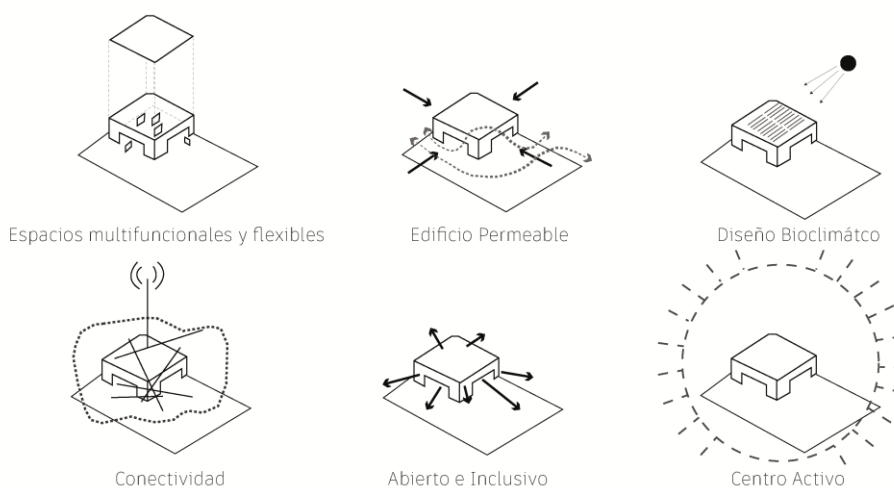


Figura 6. Características de un catalizador urbano. Elaboración Propia

“Su arquitectura promueve la congestión en todos los niveles posibles y la explota para inspirar (...) formas particulares de interacción social que, en conjunto, conforman una cultura única de la congestión.”

Rem Koolhaas, “The Culture of Congestion” (1996)

3.5 Revitalización urbana mediante distritos culturales y creativos

Los distritos culturales y creativos (ICC), se han consolidado como una estrategia eficaz para reactivar bordes históricos y periferias urbanas degradadas. La Guía práctica del (Banco Interamericano de Desarrollo, 2020) los define como “motores de cohesión” capaces de transformar áreas subutilizadas en polos mixtos de empleo, vivienda, turismo y cultura.

Componentes clave para el éxito de un ICC:

a. Infraestructura física y movilidad

- Espacios públicos de calidad (plazas, paseos, anfiteatros al aire libre).
- Transporte público eficiente y redes de ciclovías que garanticen accesibilidad.
- Desarrollo inmobiliario complementario, con incentivos para reconvertir naves industriales o patrimoniales en talleres, estudios y viviendas asequibles.
- Infraestructura digital (wi-fi público, laboratorios de fabricación digital).

b. Contexto cultural y gobernanza

- Coexistencia con patrimonio construido, integrar y adaptar fábricas, mercados o edificios históricos sin despojarlos de su valor original, articulando lo antiguo y lo contemporáneo.
- Programas y eventos recurrentes (festivales, ferias de diseño, residencias artísticas).
- Red de agentes creativos: galerías, espacios de co-working y cooperativas de artesanos.

4. Hipótesis, tema y caso

A pesar de su posición estratégica, la franja centro–norte de Quito vive desconectada: los barrios intersticiales están estancados por los vacíos contruidos, los cuales que rompen su flujo y memoria urbana. Sin embargo, experiencias globales muestran que activar la economía creativa (apoyada en patrimonio y programación cultural), no solo restaura inmuebles, sino que teje nuevas centralidades y devuelve vida a sectores relegados.

Tema: *Regeneración de espacios intersticiales en la zona centro–norte de Quito*

Caso: *Mercado Urbano en La Alameda como catalizador urbano*

5. Análisis de sitio: Santa Prisca – La Alameda

5.1 Contexto y dinámicas de uso

Santa Prisca se sitúa en el centro - norte de Quito, colindando hitos importantes para la memoria colectiva de la ciudad, rutas de ciclovía y la línea de metro. Históricamente, su traza responde a la reforma de 1922–1950 que transformó La Alameda en un parque moderno. Posteriormente Santa Prisca se extendió hasta los sectores que hoy conocemos como el colegio Mejía y Eugenio Espejo. En la actualidad, el sector alberga una densidad variada: viviendas familiares, locales de comercio de barrio y equipamientos públicos (teatros, bibliotecas, sedes culturales). Aunque la población flotante; turistas y estudiantes representa un flujo constante, muchos vecinos perciben a esta zona como un paso hacia otras áreas y no como un destino.



Figura 7. Barrios aledaños al terreno.
Elaboración propia

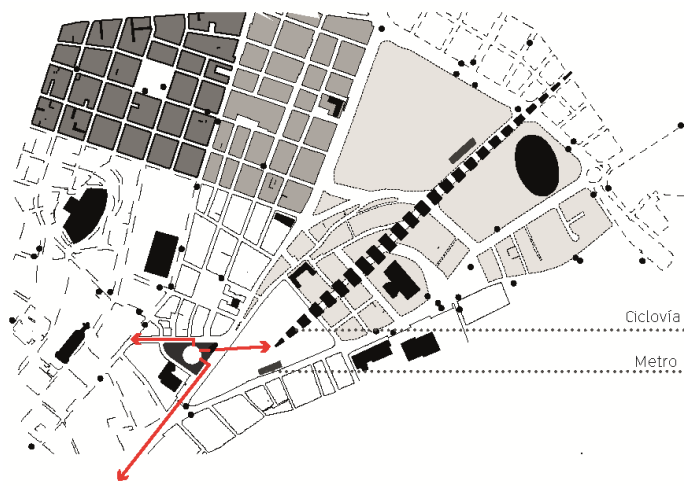


Figura 8. Análisis urbano dinámico del sector. Elaboración propia

Hoy en día La avenida 10 de agosto, actúa como una barrera entre la manzana interior y el parque La Alameda, interrumpiendo los recorridos peatonales y diluyendo la cohesión urbana. Por su ubicación en el cruce de cuatro barrios y su accesibilidad por transporte público y ciclovía, la manzana elegida puede convertirse en un eje impulsador. A través de su intervención (recuperando pasajes peatonales y reforzando la conexión con el parque), se

busca restaurar la continuidad perdida, reforzar las rutas culturales preexistentes y atraer a residentes y visitantes a redescubrir Santa Prisca como un tejido vivo y no como un simple corredor de paso.

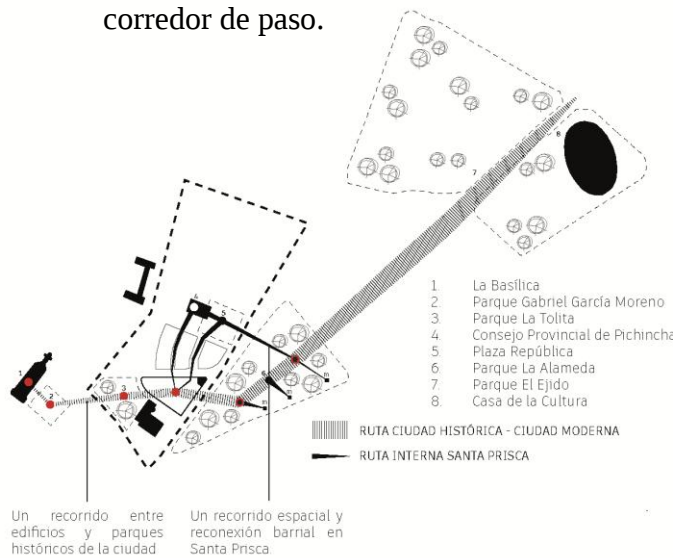


Figura 9. Propuesta conexión de hitos a través del terreno. Elaboración propia

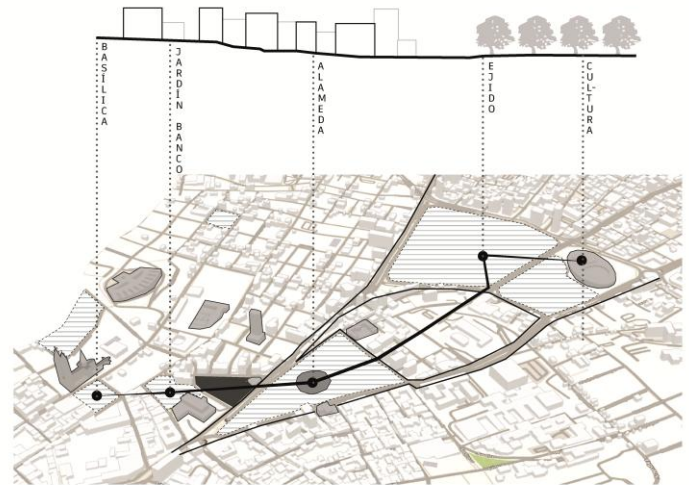


Figura 10. Hitos importantes de la alameda y su topografía. Elaboración propia

5.2 Movilidad e infraestructura

El factor clave de un catalizador urbano es la movilidad y accesibilidad. El terreno se encuentra invadido por un fuerte flujo vehicular. Por otro lado, con la llegada del metro se debe repensar en el manejo del flujo peatonal que genera el mismo. La Av. 10 de agosto se convierte en un problema inmediato, pues surge la pregunta: ¿Cómo se cruza al proyecto?



Figura 11. Problema de movilidad en La Alameda. Elaboración propia

El Plan Especial Alameda (Quito MDMQ, 2002), identifica la Avenida 10 de agosto como una barrera que aísla el parque de La Alameda de la manzana histórica contigua. Para superarla, propone deprimir la calle entre el Banco Central y la Plaza de la República, creando una pasarela peatonal continua que restablece la conexión física y visual en dos de los puntos más transitados de Quito. El proyecto aprovecha esta nueva huella caminable para integrar el Mercado Urbano de La Alameda a la red diaria de recorridos: al cubrir la avenida y nivelar el espacio, se genera un gran paso peatonal, suavizando el ruido y eliminando la barrera vehicular. Así, la intervención de movilidad no solo mejora el acceso, sino que dinamiza el barrio, reactivando flujos de vecinos y visitantes y tejiendo de nuevo la continuidad entre el Centro Histórico y la ciudad moderna.

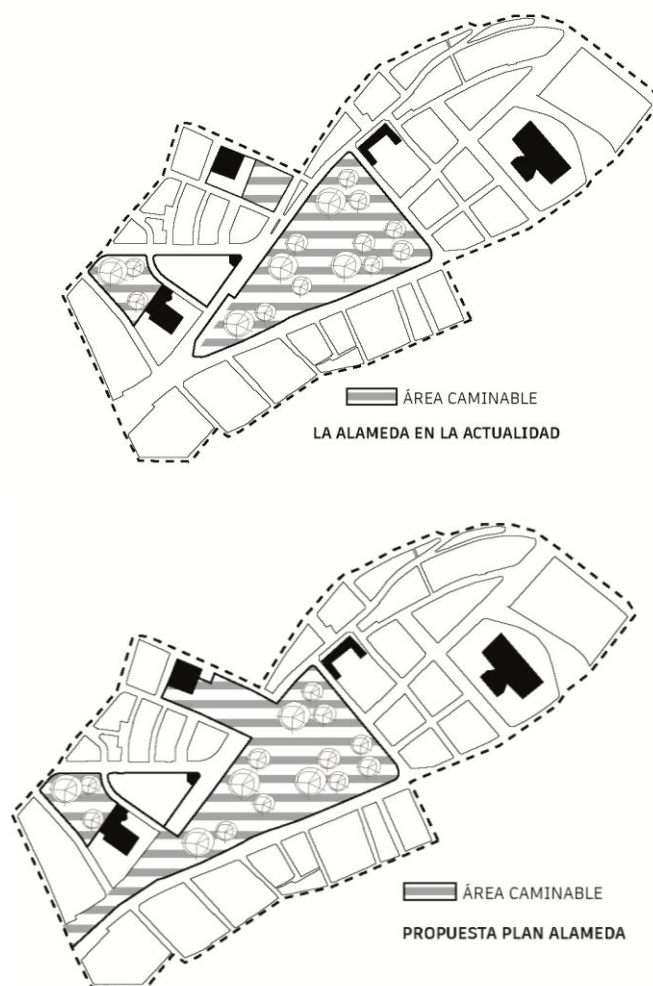


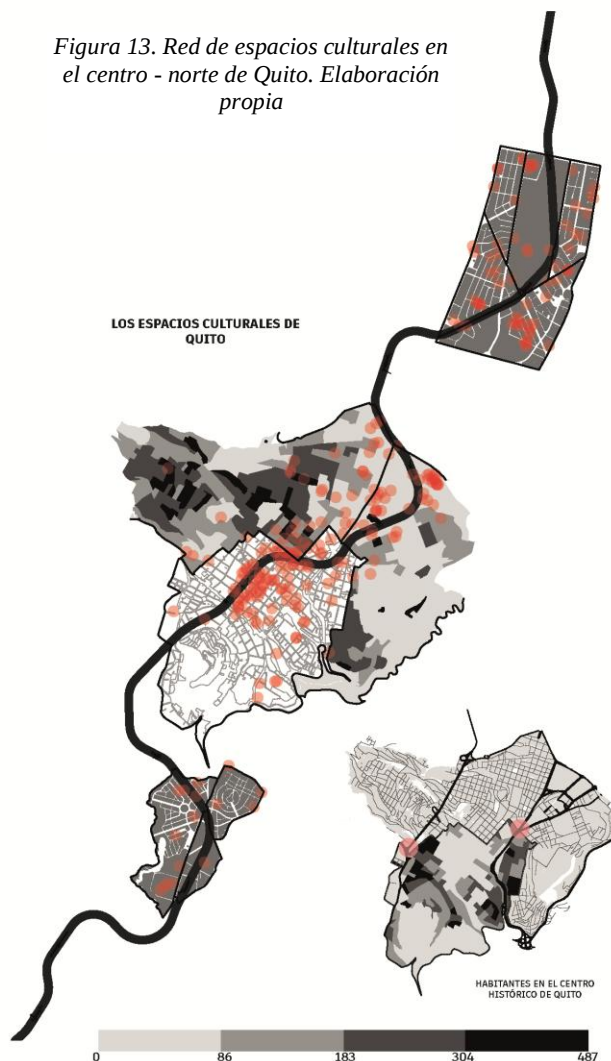
Figura 12. Propuesta Plan Alameda. Elaboración propia

5.3 Red de espacios culturales

En la franja centro-norte, la Alameda y Santa Prisca cuentan con una gran concentración de equipamientos culturales: centros comunitarios, bibliotecas barriales, pequeños teatros y talleres de oficios. Sin embargo, todos operan a microescala y con tipologías tradicionales. Estas tipologías cumplen un valioso papel local, pero quedan lejos de la escala y el impacto como lo son en centralidades cercanas como La Carolina o el Centro Histórico, donde los museos, auditorios y festivales atraen a miles de visitantes. En la práctica, la red cultural existe, pero está fragmentada y no conecta con las nuevas formas de

creación y consumo de la era digital: carece de espacios flexibles, de plataformas para el arte emergente o de eventos que combinen tecnología, diseño y gastronomía. Este desequilibrio muestra el potencial de reordenar y reforzar estos puntos de cultura para que funcionen como un verdadero “distrito creativo”, capaz de complementar y conectar la vida de barrio.

Figura 13. Red de espacios culturales en el centro - norte de Quito. Elaboración propia



6. Precedentes

6.1 Centro cultural Gabriela Mistral – Santiago de Chile

Ejemplo de catalizador urbano

El GAM se levanta en la antigua manzana del ex–Teatro Municipal de Santiago. Su diseño potencia la permeabilidad: abre corredores peatonales desde la acera hasta sus diversos accesos (teatros, salas de exposiciones y espacios públicos) y restituye vínculos con su quebrada cercana y sus parques contiguos. Al integrar un volumen contemporáneo con un inmueble patrimonial reconvertido en oficinas, el proyecto demuestra cómo un nuevo edificio puede reactivar el uso y la visibilidad de la herencia arquitectónica preexistente.

La reapertura de la manzana y la creación de plazas interiores conectadas mediante pasajes cubiertos y exteriores restablecen antiguos trazados urbanos, fomentan las circulaciones informales y generan un flujo constante de visitantes. Así, el GAM no solo rescata una memoria colectiva, sino que, con una programación cultural permanente, dinamiza toda la cuadra y sus alrededores, convirtiéndose en epicentro de actividad ciudadana.

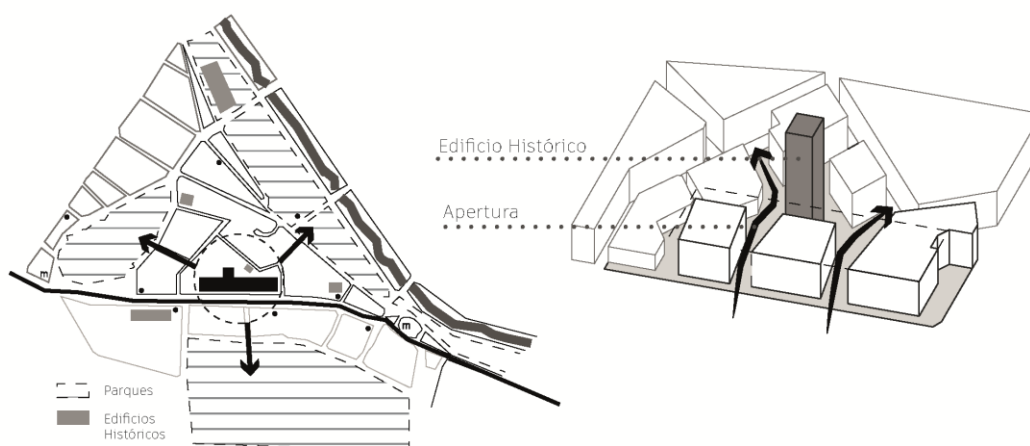


Figura 14. Diagramas Centro cultural Gabriela Mistral. Elaboración propia

6.2 Mercado Urbano Tobalaba – Santiago de Chile

Ejemplo de mercado urbano

El Mercado Urbano Tobalaba redefine la noción de “mercado” al convertirse en un eje central de barrio que va más allá del simple abastecimiento. Situado en un nodo de alto flujo peatonal y vehicular, fusiona comercio de producto local con espacios de convivencia (gastronomía, diseño y cultura), para generar un punto neurálgico donde “mercadear, comer y tomar, ver y hacer” se articulan en un mismo lugar. Su arquitectura flexible, con puestos modulares y áreas comunes abiertas, permite adaptarse a nuevas tendencias (pop-ups, ferias temáticas, mercados de barrio) y garantiza la sostenibilidad al integrar producción local y promover la permanencia de visitantes más allá de la compra. Así, Tobalaba demuestra que el mercado contemporáneo puede ser un motor social y económico, consolidando identidad barrial, cohesión comunitaria y dinamismo urbano sin renunciar a su esencia de intercambio.

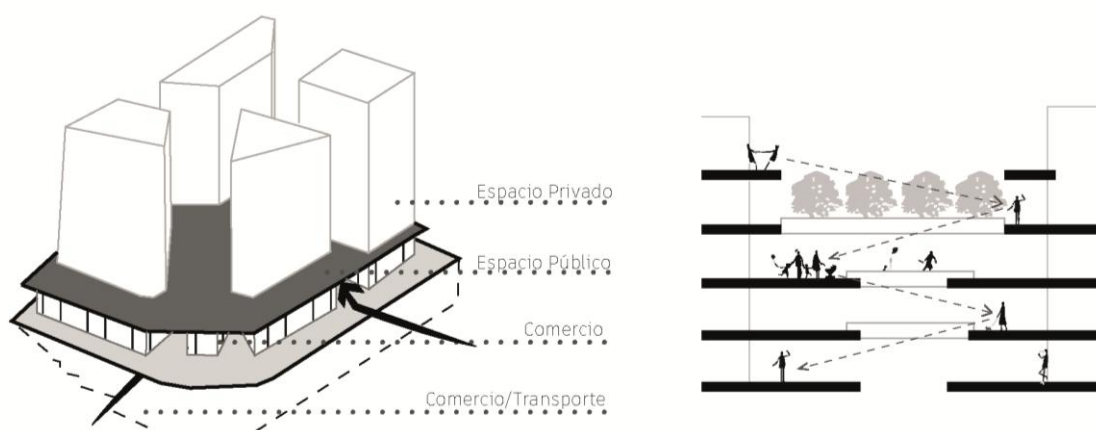


Figura 15. Diagramas Mercado Urbano Tobalaba. Elaboración propia

6.3 Rotterdam Markthal - Rotterdam

Ejemplo de hibridación mercado – vivienda

El Markthal Rotterdam ejemplifica la hibridación exitosa de mercado y vivienda en un único volumen icónico. Ubicado en el corazón de la ciudad, su gran arco cubierto integra en su planta baja un mercado techado con puestos de alimentos, tiendas gourmet, restaurantes y supermercado, mientras que en los niveles superiores aloja más de 200 apartamentos. Esta mezcla de usos (mercado, vivienda y ocio) revaloriza un barrio previamente subutilizado, actúa como umbral urbano que conecta dos zonas de la trama urbana y refuerza la vitalidad continua del área. Al combinar funciones domésticas y comerciales bajo un mismo techo, el Markthal densifica el tejido urbano y demuestra cómo la integración multifuncional puede revitalizar sectores olvidados.



Figura 16. Diagramas Rotterdam Markthal. Elaboración propia

7. Proyecto

7.1 Concepto

Este proyecto rescata la concepción primitiva del tejido según Gottfried Semper, no como mera técnica de entrelazado, sino como acto fundacional de la arquitectura. “Tejer” aquí significa entrelazar programas, escalas y temporalidades para suturar la fragmentación urbana. La intervención se concibe como un gran telar urbano en el que lo público, lo cotidiano y lo institucional se hilan mutuamente: plazas, comercios, talleres y circulaciones se enlazan en un entramado continuo. Cada fragmento de espacio es un hilo que conecta memorias con edificios patrimoniales, rutas vecinales, historias barriales y nuevos usos. De este modo, la arquitectura deja de imponer límites para convertirse en tejido vivo que reconstituye la cohesión de la ciudad.

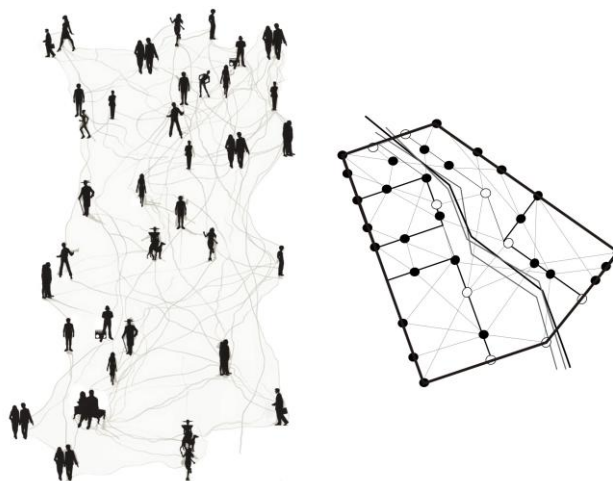


Figura 17. Diagrama concepto. Elaboración propia

7.2 Partido

El partido se despliega como un tejido dinámico de trayectos e intercambios. Dos volúmenes lineales: uno dedicado a la creación, el otro a la cultura, se entrelazan mediante un gran atrio público que recoge el pulso del metro y los flujos secundarios de Santa Prisca. Este corazón abierto actúa como umbral entre la ciudad histórica y la moderna, invitando al peatón

a transitar, descubrir y dialogar con los programas adyacentes. Los puentes que unen ambos bloques sostienen miradores, talleres y espacios de encuentro, tejiendo una trama arquitectónica que convierte el edificio en una prolongación de la calle y en un nuevo eje de cohesión urbana.

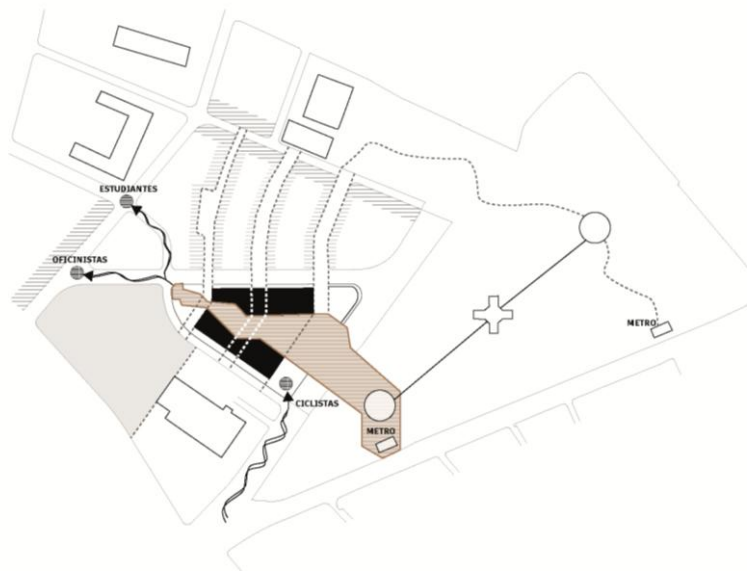


Figura 18. Diagrama partido. Elaboración propia

7.3 Programa

El programa se articula como un tapiz de usos que se entrelazan para tejer vida en cada hora del día. En la planta baja, un mercado urbano de puestos flexibles (mercadear) convive con bares y cafeterías (comer–beber) y con espacios de exhibición y talleres (ver–hacer), ofreciendo al peatón un recorrido continuo de estímulos sensoriales y sociales. Sobre este zócalo de actividad, se disponen tres niveles de oficinas y tres niveles de vivienda, generando una comunidad mixta que habita, trabaja y regresa al mismo punto de encuentro. Así, la lógica de “tejer” guía la distribución: pasarelas internas que conectan puestos y locales, balcones sobre el patio central que enmarcan el mercado desde las viviendas, y circulaciones perimetrales que enlazan oficinas con terrazas de descanso. El resultado es una arquitectura multifacética, donde cada hilo: comercio, cultura, trabajo y hogar, se entrelaza para generar vida 24/7 y transformar el edificio en un verdadero catalizador urbano.

CUADRO DE ÁREAS MERCADO URBANO				
Zonificación	Programa	Cant	m2	Total
Mercadear	Tiendas Fijas grandes	2	30	60
	Tiendas Fijas mediana	12	20	240
	Servicios	16	2,5	40
Ver y Hacer	Plaza Feria Mercado	1	210	210
	Galería y Exhibición	1	230	230
	Plaza Principal	1	450	450
	Jardines Residencia	1	490	490
	Zonas de Presentación	1	230	230
	Servicios	6	2,5	15
Comer y Beber	Locales fijos	7	45	315
	Islas de comida	12	12	144
	Zona para comer	1	420	420
	Rooftop	1	70	70
	Servicios	20	2,5	50
BICI - HUB	Zona de Estacionamiento	1	195	195
	Zona de Taller	1	92	92
Administración	Cajeros Automáticos	9	2,5	22,5
	Oficinas de información	1	55	55
	Oficina de seguridad	1	11	11
	Servicios	2	1,3	2,6
Oficinas	Oficinas (por pisos)	3	490	1470
	Servicios	18	2,5	45
Vivienda	Vivienda (por pisos)	3	680	2040
	Áreas comunales	3	140	420
Extensión Archivo	Oficinas Digitalización	1	115	115
	Zona Exhibición	1	250	250
	Zona Investigación	1	205	205
	Zona Exposición	1	165	165
	Servicios	9	2,5	22,5
Parqueaderos	Cuarto de máquinas	3	20	60
	Zona de Pago	1	55	55
	Parqueaderos	95	15	1425
Total				9614,6
15% Circ				1442,19
Total				11056,8



Figura 19. Clasificación programática. Elaboración propia

Tabla 2 Cuadro de áreas. Elaboración propia

7.4 Tejiendo los usos

En el ala cultural, la columna vertebral es una circulación vertical que conecta todos los niveles: desde los espacios más públicos hasta las áreas más reservadas, como estudios de creación y salas de archivo. Esta escalera y ascensor actúan como “hilos” que cruzan cada piso, uniendo funciones y asegurando que quien sube o baja transite obligatoriamente por cada capa de programa. De este modo, cada recorrido refuerza la relación entre actividades. Así, la circulación vertical no solo facilita el acceso, sino que “teje” los distintos usos en un flujo continuo, garantizando interacción y visibilidad entre todos los componentes culturales del proyecto.

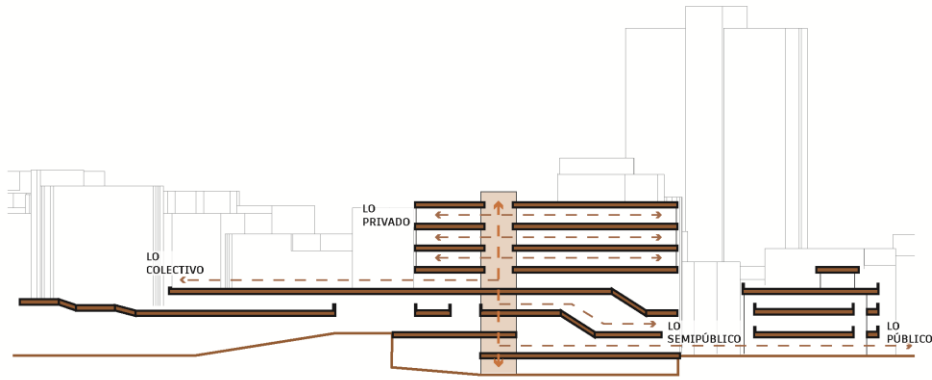


Figura 20. Diagrama de usos. Elaboración propia

7.5 Tejiendo el programa

En el ala creativa, la gran escalinata inclinada conecta de manera fluida las oficinas con el centro gastronómico, creando un recorrido continuo que integra trabajo y ocio en un mismo espacio.

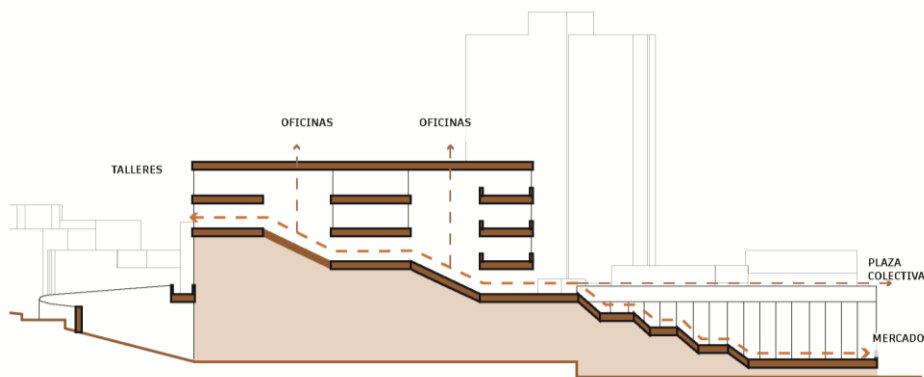


Figura 21. Diagrama relaciones programáticas. Elaboración propia

7.6 Tejiendo La Alameda

“Tejiendo La Alameda” se revela cómo el proyecto que enlaza antiguas tramas con nuevos recorridos en un único tejido urbano. Los flujos peatonales se hilan con las ciclovías y las estaciones de metro. Mientras los ejes históricos se entrelazan con las fachadas patrimoniales y los nuevos volúmenes. Cada hebra: plaza, pasaje, terraza o pasarela se cruza

con la siguiente, no como líneas separadas, sino como un tapiz vivo donde lo cotidiano y lo cultural se sostienen mutuamente. Así, La Alameda renace se convierte en un mosaico de encuentros: un espacio continuo que honra su pasado y facilita infinitas rutas hacia el futuro.

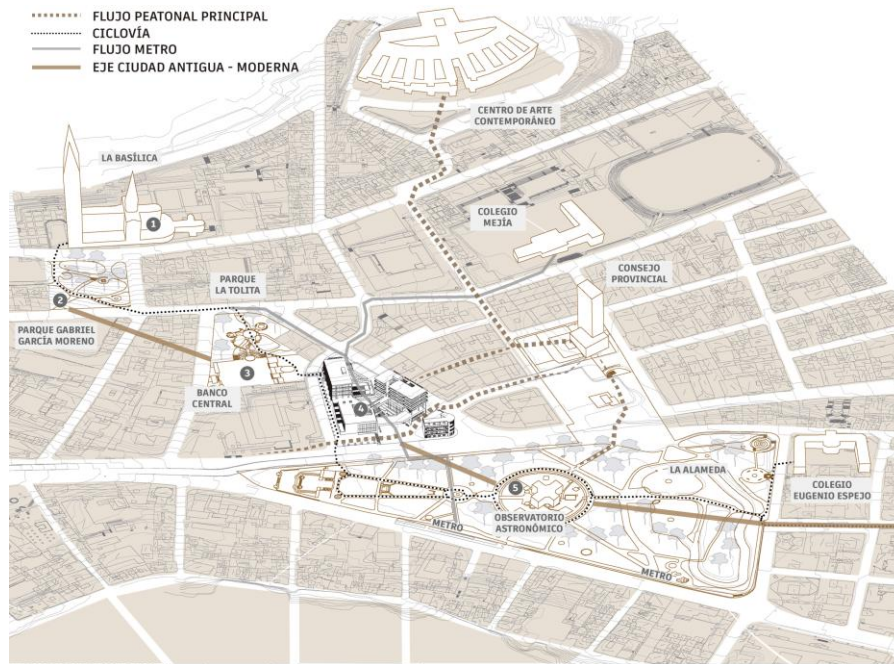


Figura 22. Tejiendo La Alameda. Elaboración propia

7.7 Planimetría



Figura 23. Implantación general. Elaboración propia



Figura 24. Planta varios ingresos. Elaboración propia

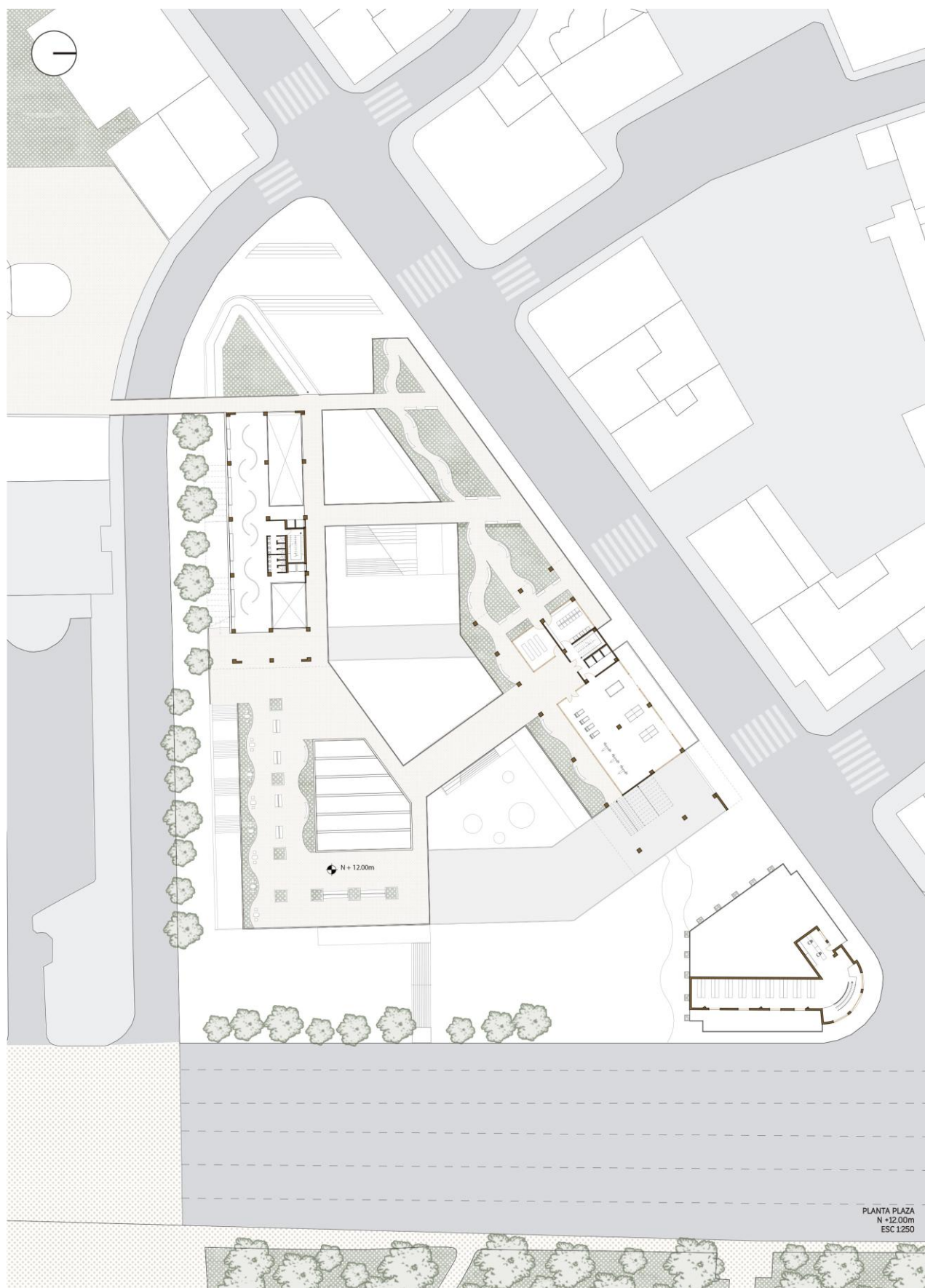


Figura 25. Plataforma habitable. Elaboración propia



Figura 26. Residencia estudiantil y oficinas. Elaboración propia

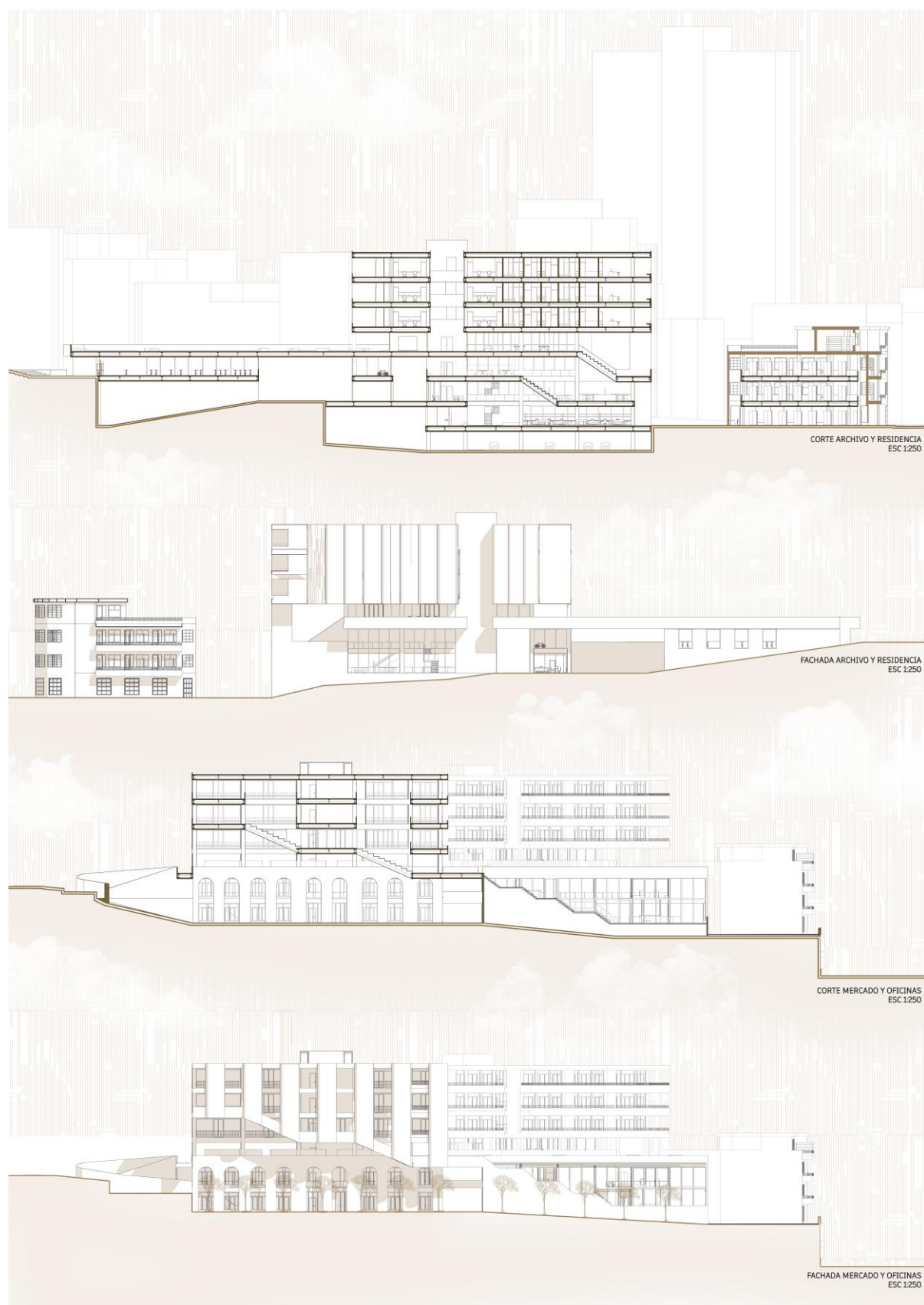


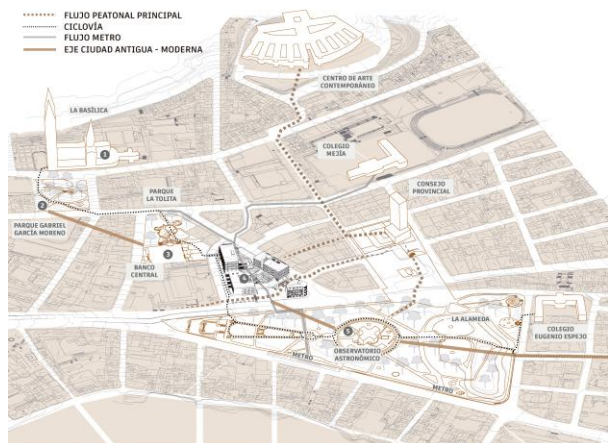
Figura 27. Cortes y fachadas. Elaboración propia

TEJIENDO LA ALAMEDA

Quito se encuentra en un punto crítico: la **fragmentación y policentrismo** urbano ha ocasionado el **desplazamiento** de sus habitantes hacia nuevos centros urbanos, dejando en el **óvalo** centros de tipos de la ciudad. Este abandono, sin embargo, encierra una oportunidad única para reconvertir nuestros espacios, como gobierno **transformar** estos espacios deteriorados y degradados en lugares vibrantes y funcionales, capaces de responder a las necesidades de sus habitantes y fortalecer el tejido urbano. Esta investigación busca explorar estrategias innovadoras para **recuperar y revitalizar** estos espacios, relacionados a las exigencias de la era contemporánea.

TEMA: Regeneración de Espacios Intersticiales en la Zona Centro - Norte de Quito.
CASO: Mercado Urbano en la Alameda: Catalizador Urbano.

***** FLUJO PEATONAL PRINCIPAL
— CICLOVÍA
— FLUJO METRO
— EJE CIUDAD ANTIGUA - MODERNA



PLANTA DE INGRESOS
VARIOS NIVELES
ESC. 1500

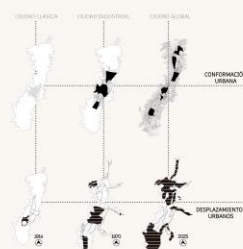


PLANTA PLAZA
N+20m
ESC. 1500



DEPLAZAMIENTOS URBANOS Y RECONFIGURACIÓN DE QUITO

Quito ha pasado de su traza radial-concéntrica colonial a un crecimiento periférico disperso, impulsado por dinámicas económicas y migratorias, que ha **fragmentado la ciudad** y vaciado de función a sus barrios históricos.



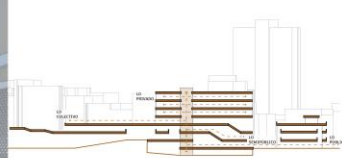
EL VACÍO CONSTRUI

En la actualidad, Quito refleja la **fragmentación** urbana, una **alter fragmentación** donde barrios históricos y edificios conservan su forma, pero funcionan en un profundo vacío construido.



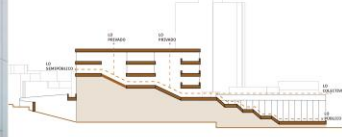
TEJIENDO LOS USOS

El proyecto **teje el programa** en el ala cultural a través de la circulación vertical principal. A través de esta se **atan las capas** del proyecto, desde lo más público a lo más privado.



TEJIENDO EL PROGRAMA

En el ala creativa la estructura **teje en pendiente** el proyecto, permitiendo una **conexión directa** entre las oficinas y centros gastronómicos.



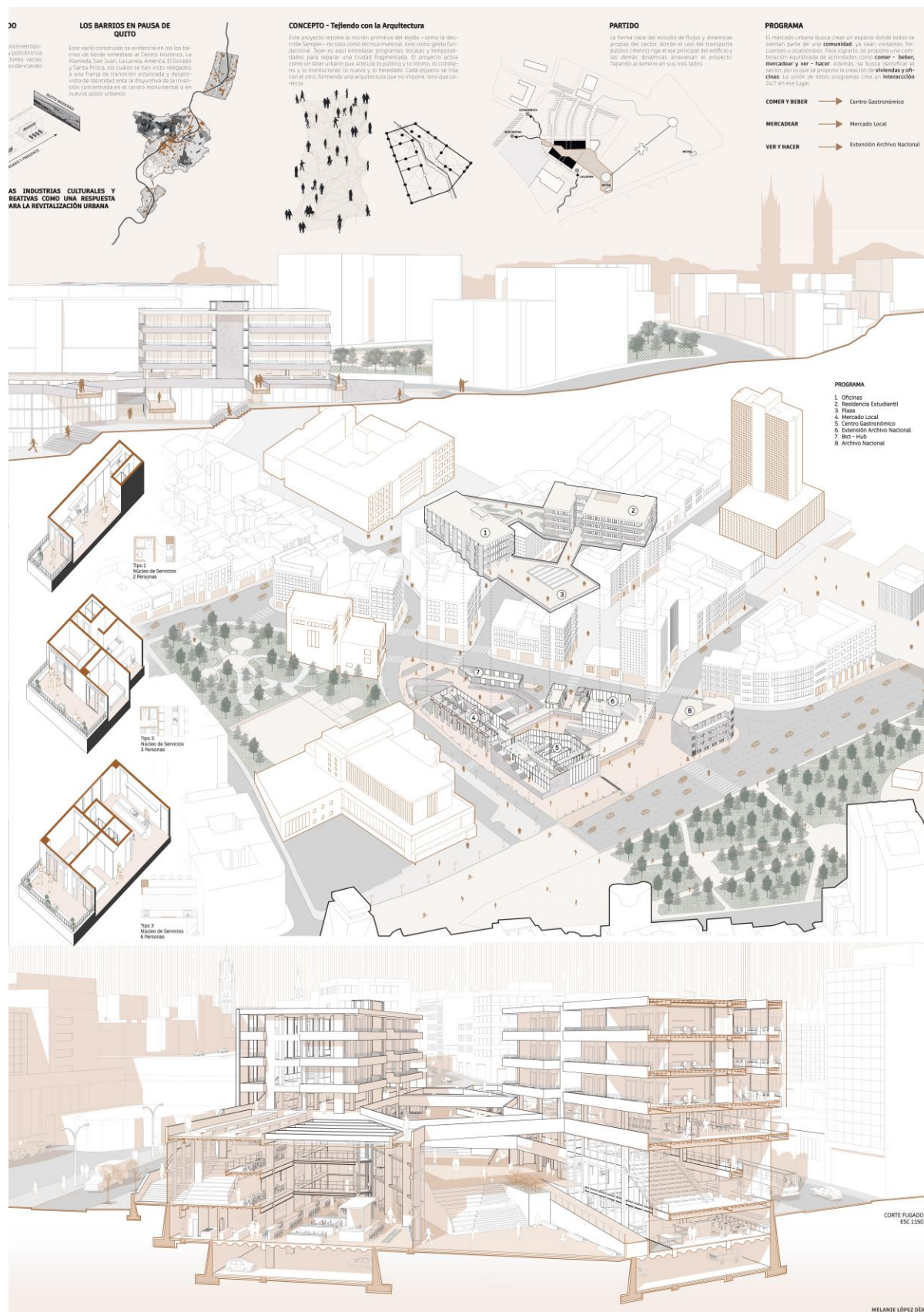


Figura 28. Láminas de síntesis. Elaboración propia

7.8 Maqueta

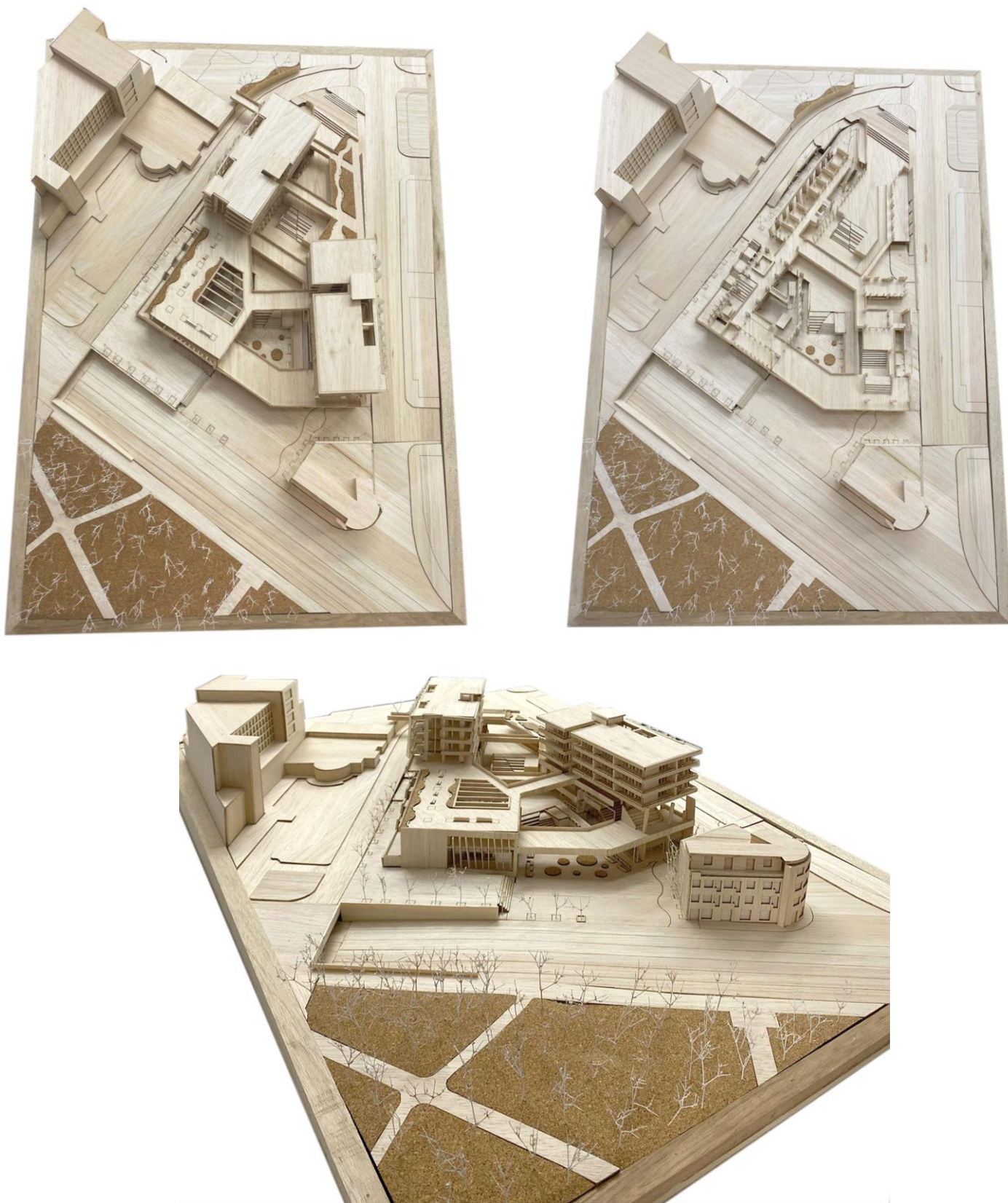


Figura 29. Fotografía maqueta final. Elaboración propia

CONCLUSIONES

Según este estudio, los espacios intersticiales de la franja centro–norte de Quito presentan un gran potencial para recomponer el tejido urbano mediante la activación de vacíos construidos. Al insertar un distrito cultural-creativo, apoyado en patrimonio y programación, se generan nuevos flujos de residentes y visitantes que fortalecen la cohesión barrial.

La propuesta de Mercado Urbano en La Alameda ofrece un modelo híbrido de mercado, vivienda y oficinas que asegura dinamismo 24/7. Gracias a su integración con el Metro, la ciclo vía y la peatonalización de la Av. 10 de agosto, el proyecto conecta nodos históricos y modernos, revaloriza hitos patrimoniales y establece un eje peatonal continuo, restableciendo la memoria y la vitalidad del área.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco Interamericano de Desarrollo Consulting. (2020). Las industrias culturales y creativas en la revitalización urbana: Guía práctica. *IDB Publications*.
<https://doi.org/10.18235/0001994>
- Berruete-Martinez, F. J. (2017). Los vacíos urbanos: Una nueva definición. *Urbano*, 114-122.
- Delclòs Alió, X., & Miralles-Guasch, C. (2021). Jane Jacobs en Barcelona: Las condiciones para la vitalidad urbana y su relación con la movilidad cotidiana. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 67(1), 0051-0072.
- Ecosistema Urbano. (2018). Catalizador urbano | ecosistema urbano. *Un punto de partida: el Banco de Ideas como activador del centro de Hermosillo*.
<https://ecosistemaurbano.org/tag/catalizador-urbano/>
- Gottfried Semper, *Der Stil*, 1863, p. XII.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing Libros.
- Koolhaas, Rem. "The Culture of Congestion." In *Content*, edited by Rem Koolhaas and Hans Werner Jüngling, 70–81. Barcelona: Actar, 2004
- Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. *Papers: revista de sociología*, 219-229.
- Nora, P., & Erll, A. (1997). *Les lieux de mémoire* (Vol. 3). Gallimard Paris.
https://www.academia.edu/download/56236423/Nora_Pierre_-_Los_Lugares_De_La_Memoria.pdf
- Quito (MDMQ). (2002). *Plan especial la Alameda*.
<https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/127046-opac>
- Soja, E. W. (2000). *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Wiley-Blackwell.
- Solà-Morales, I.de. (1995) Terrain Vague. Conferencia en Anyplace. Montreal : CCA.

ANEXOS: VISTAS DEL PROYECTO



Anexo 1. Vista General del Proyecto



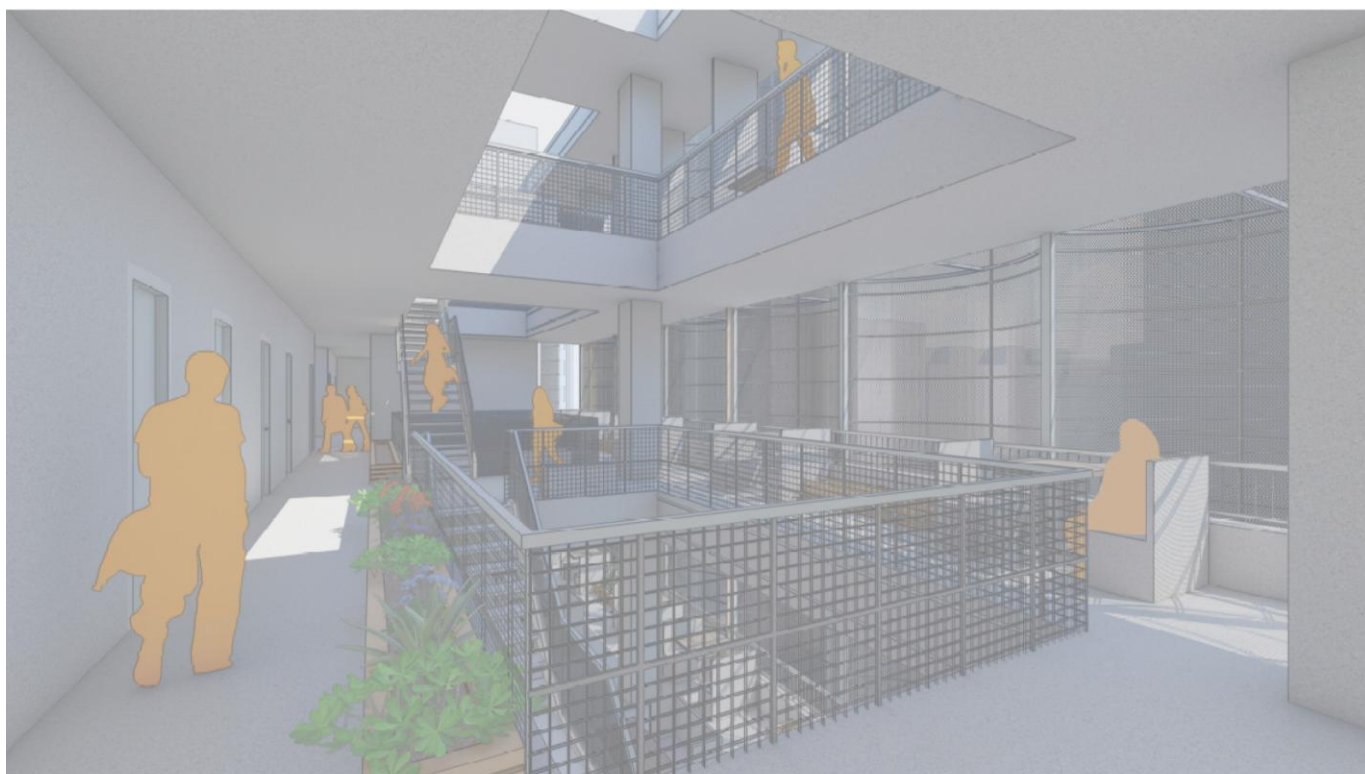
Anexo 2. Vista Ingreso al Proyecto



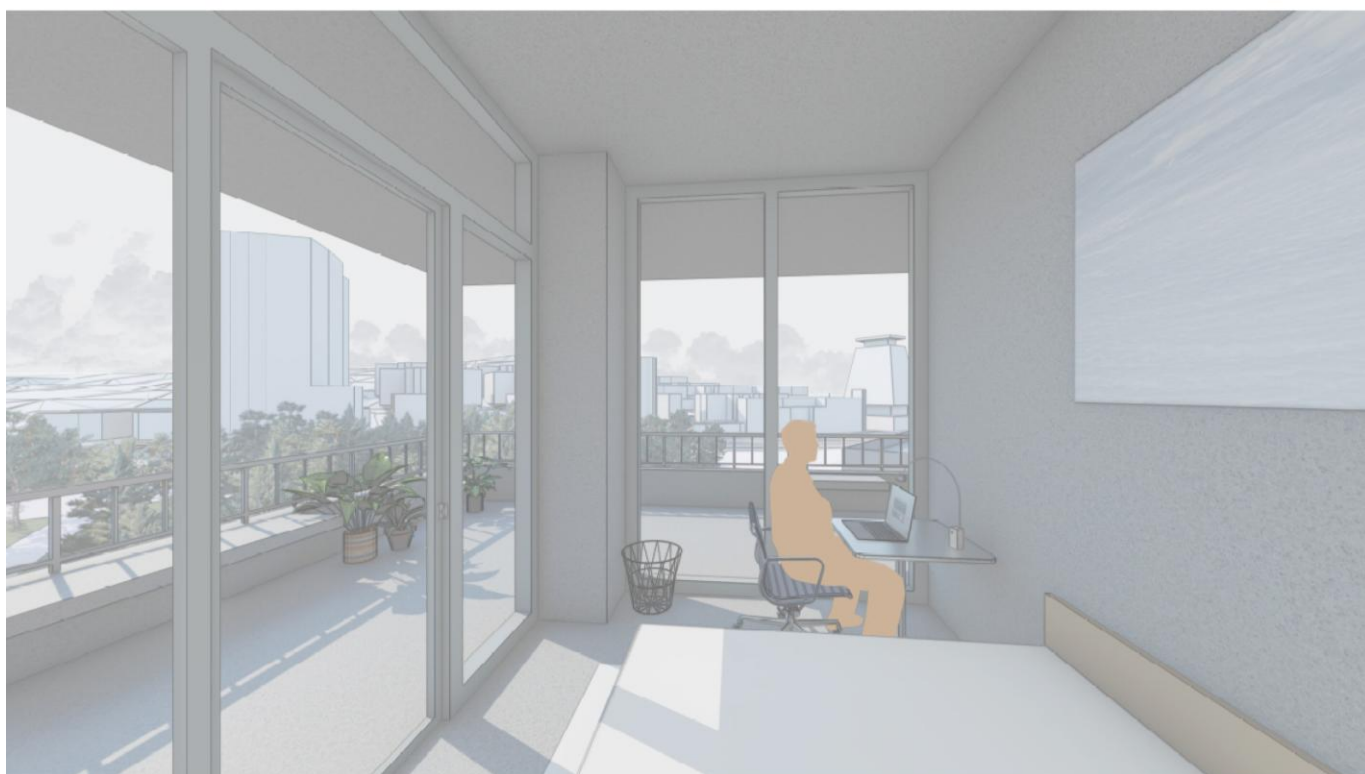
Anexo 3. Vista Centro Gastronómico



Anexo 4. Vista Zona Exhibición Archivo



Anexo 5. Vista Zona Comunal Residencia



Anexo 6. Vista Residencia Estudiantil



Anexo 7. Planta Piso 1 Mercado



Anexo 8. Planta Piso 2 Mercado