

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y diseño de interiores

VACÍOS URBANOS Y TERRAIN VAGUE: TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y SU IMPACTO SOCIAL EN EL PARQUE DE LOS TUBOS

Juan José Anda Mosquera

Arquitectura

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

Quito, 13 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**

**VACÍOS URBANOS Y TERRAIN VAGUE: TRANSFORMACIÓN DEL
ESPACIO PÚBLICO Y SU IMPACTO SOCIAL EN EL PARQUE DE
LOS TUBOS**

Juan José Anda Mosquera

Nombre del profesor, Título académico.

Marcelo Banderas, Arquitecto.

Quito, 13 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: Juan José Anda Mosquera

Código: 00321952

Cédula de identidad: 1724614019

Lugar y fecha: Quito, 13 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UNPUBLISHED DOCUMENT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

Este trabajo final explora los conceptos de vacíos urbanos, *terrain vague* y *no lugar* aplicados al caso del Parque de los Tubos en el sur de Quito, con el objetivo de investigar su potencial para la transformación social a través de una intervención arquitectónica sensible. Se parte de una perspectiva interdisciplinaria que integra teoría urbana, filosofía y arquitectura. Se analizan las características del vacío desde la filosofía (Aristóteles, Descartes, Kant, Badiou), y su reinterpretación en la teoría urbana (Solà-Morales, Augé), con el fin de plantear una propuesta que respete la indeterminación del espacio y fomente la integración social. La propuesta arquitectónica considera el diseño de un parque multifuncional con un reservorio, biblioteca, centro de investigación agrícola y cafetería, que permita reactivar el tejido social y ecológico de la zona.

Palabras clave: Vacíos urbanos, *terrain vague*, *no lugar*, espacio público, transformación social, Parque de los Tubos, Quito.

ABSTRACT

This final paper explores the concepts of urban voids, *terrain vague* and *non-place* applied to the case of the Parque de los Tubos in southern Quito, with the aim of investigating their potential for social transformation through sensitive architectural intervention. It follows an interdisciplinary approach that integrates urban theory, philosophy, and architecture. The study analyzes the characteristics of the void from a philosophical perspective (Aristotle, Descartes, Kant, Badiou) and its reinterpretation in urban theory (Solà-Morales, Augé) to propose a design that respects the indeterminacy of the space and fosters social integration. The architectural proposal considers the design of a multifunctional park including a reservoir, library, agricultural research center, and cafeteria, aiming to reactivate the social and ecological fabric of the area.

Key words: urban voids, *terrain vague*, *non-place*, public space, social transformation, Parque de los Tubos, Quito.

TABLA DE CONTENIDO

1. Páginas Preliminares*	
2.	
3. Portada -.....	pág. 1
4. Hoja de calificación	pág. 2
5. Hoja de derechos de autor	pág. 3
6. Lugar y fecha	pág. 4
7. Aclaración para publicación	pág. 5
8. Resumen	pág. 6
9. Abstract	pág. 7
10. Tabla de contenido	pág. 8
11. Índice de tablas (si aplica)	pág. 10
12. Índice de figuras y diagramas	pág. 11
13.	
14. Cuerpo del Trabajo	
15.	
16. 1. Introducción	pág. 13
17.	
18. 2. Desarrollo del Tema	pág. 14
19. 2.1 Definición de vacío urbano	pág. 14
20. 2.2 Teoría del vacío: aportes filosóficos	pág. 15
21. 2.3 Conceptos clave: terrain vague y no lugar	pág. 15
22. 2.4 Tipologías de vacíos urbanos	pág. 16
23.	
24. 3. Análisis Contextual	pág. 17

25.	3.1 La organización espacial de Quito	pág. 17
26.	3.2 Expansión, segregación y producción de vacíos urbanos	pág. 18
27.	3.3 El sur de Quito: entre la marginalización y la resiliencia	pág. 20
28.		
29.	4. Tema	pág. 20
30.		
31.	5. Precedentes	pág. 21
32.	5.1 Biblioteca España	pág. 22
33.	5.2 Parque La Mexicana	pág. 23
34.	5.3 Centro Estudiantil IIT	pág. 23
35.		
36.	6. *Caso de estudio: Parque de los Tubos	pág. 24
37.	6.1 Antecedentes del Parque de los Tubos	pág. 24
38.	6.2 Análisis urbano	pág. 27
39.	6.3 Diagnóstico del terreno y análisis específico	pág. 31
40.		
41.	7. Proyecto	pág. 34
42.	7.1 Plan masa	pág. 34
43.	7.2 Idea del proyecto	pág. 36
44.	7.3 Programa	pág. 35
45.	7.4 Planimetría	pág. 38
46.	7.5 Maqueta	pág. 40
47.		
48.	Conclusiones	pág. 41
49.	Referencias bibliográficas	pág. 43

ÍNDICE DE FIGURAS

Índice de Diagramas

Nº	Nombre del Diagrama	Sección sugerida en tesis	Descripción breve	Fuente
1	Diagrama de cicatrices del terreno	6.3 Diagnóstico del terreno	Muestra las huellas formadas por el paso cotidiano de las personas.	Ilustración propia
2	Collage del contexto	6.2 Análisis urbano	Elementos urbanos cercanos al Parque de los Tubos.	Ilustración propia
3	Crecimiento por año de Quito	3.1 La organización espacial de Quito	Evolución territorial de la ciudad a lo largo del tiempo.	Ilustración propia
4	Vías y manchas verdes	6.2 Análisis urbano	Avenidas principales y espacios verdes cercanos al terreno.	Ilustración propia
5	Entorno inmediato	6.2 Análisis urbano	Detalla el contexto urbano inmediato del terreno.	Ilustración propia
6	Espacios residuales, vacíos urbanos e intersticios	2.1 Definición de vacío urbano	Muestra ejemplos y clasificaciones visuales de vacíos urbanos.	Ilustración propia
7	Línea de tiempo de deterioro del parque	6.1 Antecedentes	Cambios históricos en el Parque de los Tubos.	Ilustración propia
8	Potenciales vacíos urbanísticos en Quito	2.4 Tipologías de vacíos urbanos	Vacíos urbanos con posibilidad de intervención.	Ilustración propia
9	Conexión verde entre San Bartolo y Solanda	6.2 Análisis urbano	Tejido vegetal que une ambas parroquias.	Ilustración propia
10	Áreas de expansión residenciales e industriales	3.2 Expansión, segregación y producción de vacíos urbanos	Según el plan regulador de Quito.	Ilustración propia
11	Zonas urbanas e industriales en la actualidad	3.2 Expansión, segregación y producción de vacíos urbanos	Uso de suelo actual en Quito.	Ilustración propia
12	Quito: crecimiento norte, centro y sur	3.2 Expansión, segregación y producción de vacíos urbanos	Dinámica de expansión de la ciudad.	Ilustración propia
13	flujo de personas	6.2 Análisis urbano	Población por parroquia.	Ilustración propia

14	Crecimiento de viviendas	6.2 Análisis urbano	Incremento de edificaciones por periodo.	Ilustración propia
15	Línea de tiempo de Solanda	6.1 Antecedentes	Historia del barrio Solanda.	Ilustración propia
16	Línea de tiempo de San Bartolo	6.1 Antecedentes	Historia del barrio San Bartolo.	Ilustración propia
17	Axonometría explotada del Ecocentro	6.3 Diagnóstico del terreno	Componentes visuales del equipamiento comunitario.	Ilustración propia
18	Planta del Ecocentro	6.3 Diagnóstico del terreno	Distribución espacial de funciones en el Ecocentro.	Ilustración propia
19	Funciones del Ecocentro	6.3 Diagnóstico del terreno	Diagrama explicativo de actividades internas.	Ilustración propia
20	Ventajas del Ecocentro	6.3 Diagnóstico del terreno	Beneficios sociales y ecológicos del equipamiento.	Ilustración propia
21	Diagrama conceptual de no lugar	2.3 Conceptos clave: terrain vague y no lugar	Explica el concepto de Marc Augé.	Ilustración propia
22	Diagrama conceptual de terrain vague	2.3 Conceptos clave: terrain vague y no lugar	Explica el concepto de Solà-Morales.	Ilustración propia
23	Diagrama de ubicación de elementos	7.2 Idea del proyecto	Ubicación de los principales elementos en el terreno.	Ilustración propia
24	Diagrama de radialidad y secuencia lineal	7.2 Idea del proyecto	Relaciones geométricas entre reservorio y ecocentro.	Ilustración propia
25	Vistas desde el terreno	6.3 Diagnóstico del terreno	Posibles ángulos de percepción desde el interior del parque.	Ilustración propia
26	Diagrama de flujo de personas	6.3 Diagnóstico del terreno	Movimiento peatonal dentro del parque.	Ilustración propia
27	Diagrama de zonas del parque	6.3 Diagnóstico del terreno	Clasificación funcional del terreno: activo, desuso, intervención y parque natural.	Ilustración propia
28	Habitantes por hectárea	6.2 Análisis urbano	Densidad demográfica.	Ilustración propia
29	Densidad habitacional y equipamientos	6.2 Análisis urbano	Infraestructura urbana y servicios disponibles.	Ilustración propia
30	Paradas de metro cercanas al terreno	6.2 Análisis urbano	Conectividad por transporte público.	Ilustración propia

Introducción

En las ciudades contemporáneas, los vacíos urbanos representan fragmentos del territorio que, a pesar de estar dentro del tejido urbano, carecen de función definida y presencia activa. Sin embargo, lejos de ser espacios inertes, estos vacíos poseen un alto valor simbólico, histórico y social. En Quito, ciudad marcada por una expansión desigual, estos terrenos surgen como consecuencia de una planificación fragmentada que ha marginado ciertos sectores, particularmente en el sur.

Esta investigación parte del estudio del Parque de los Tubos, un espacio urbano que encarna las características de un *terrain vague*: indeterminado, desatendido, pero con huellas de uso y apropiación popular. A partir de una lectura crítica del territorio, se propone una intervención que articule arquitectura, paisaje y tejido social, reconociendo el valor de lo existente y las prácticas espontáneas de los usuarios. El proyecto se enfoca en expandir el potencial de un Ecocentro ya presente en el lugar, como punto de partida para consolidar un equipamiento comunitario, educativo y ecológico.

El objetivo es comprender cómo estos vacíos pueden convertirse en catalizadores de transformación urbana, social y ambiental, recuperando su identidad latente mediante una propuesta sensible a su historia y a las dinámicas de su entorno inmediato.

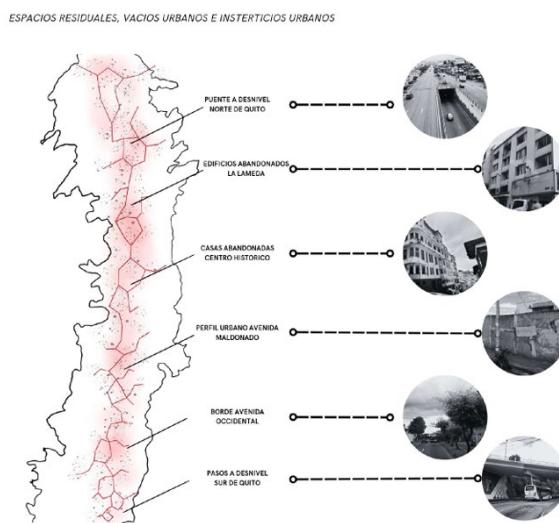
Desarrollo del Tema

1. MARCO TEÓRICO

2.1 Definición de vacío urbano

El vacío urbano no debe entenderse únicamente como un espacio sin edificación. Más allá de su aspecto físico, representa una interrupción en la continuidad de la ciudad, donde el uso ha sido abandonado o nunca asignado. Puede surgir por la obsolescencia, por errores de planificación o por conflictos sociales y económicos. Lejos de ser meramente una carencia, el vacío urbano es una presencia significativa: un espacio con potencial para nuevas relaciones, memorias o formas de habitar.

Figura 06. Espacios residuales, vacíos urbanos e intersticios



Fuente: Ilustración Propia

2.2 Teoría del vacío: aportes filosóficos

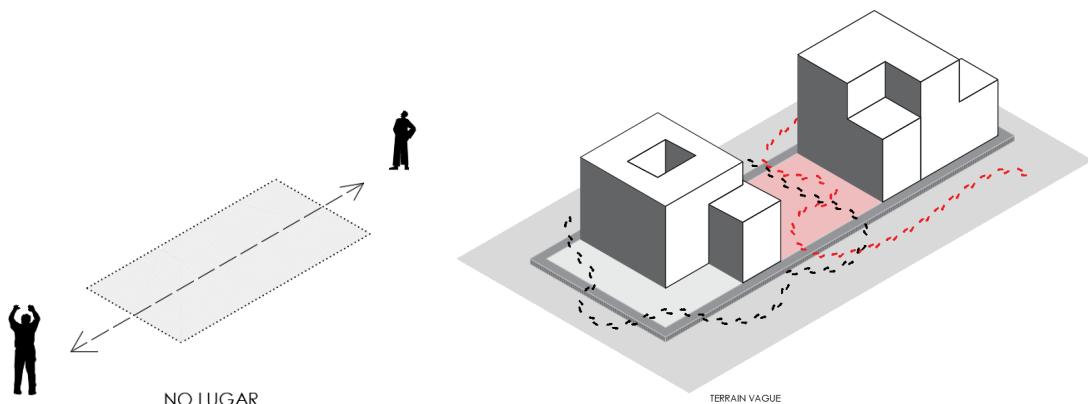
En la filosofía clásica, Aristóteles hablaba del "horror vacui", afirmando que la naturaleza aborrece el vacío. Esta idea influenció siglos de pensamiento, asociando lo vacío con lo incompleto. En contraposición, Kant propuso que el vacío es una condición

sensorial previa para la percepción. En el pensamiento contemporáneo, Alain Badiou lo ve como el punto cero desde el cual puede surgir un acontecimiento transformador. En la filosofía oriental, Lao-Tsé sugería que lo útil de una vasija está en su vacío, anticipando esta idea de potencialidad en la ausencia.

2.3 Conceptos clave: *terrain vague* y *no lugar*

El urbanista Ignasi de Solà-Morales define el *terrain vague* como un espacio urbano en estado de abandono o desuso, sin función clara ni control institucional, pero con una fuerte carga simbólica y potencial de transformación. Por su parte, Marc Augé conceptualiza los *no lugares* como espacios sin historia ni relaciones sociales: estaciones, supermercados, aeropuertos. En contextos urbanos fragmentados como Quito, estas categorías permiten comprender la dualidad entre espacios olvidados, pero con identidad, y espacios funcionales pero vacíos de pertenencia.

Figura 21-22. Conceptos clave: *terrain vague* y *no lugar*



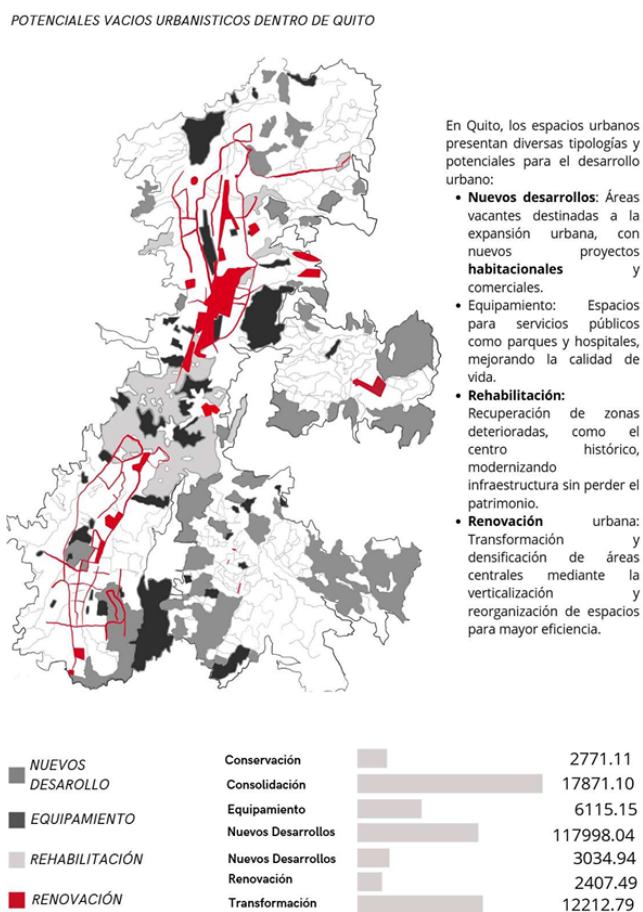
Fuente: Ilustración Propia

2.4 Tipologías de vacíos urbanos

Los vacíos urbanos pueden clasificarse de acuerdo a su origen y naturaleza:

- **Fenomenológicos:** ligados a eventos traumáticos que alteran su significado.
- **Obsoletos:** antiguas infraestructuras sin uso actual.
- **Intersticiales:** fragmentos residuales entre infraestructuras.
- **Topográficos:** difíciles de ocupar por su geografía.
- **De memoria/ruina:** deteriorados por sucesos violentos.
- **Baldíos o vacantes:** sin intervención urbana, pero dentro de zonas activas.

Figura 08. Potenciales vacíos urbanísticos en Quito.



Fuente: Ilustración Propia

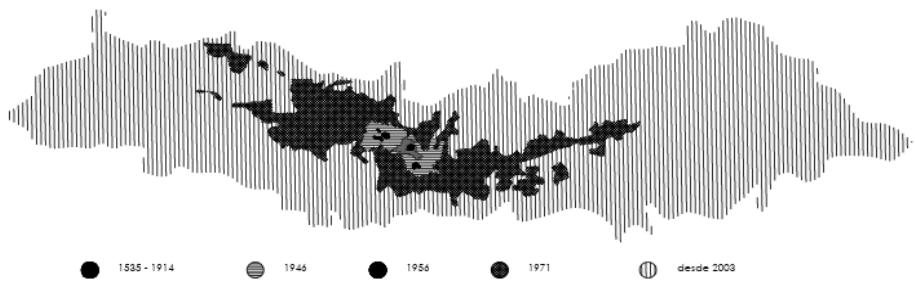
Esta diversidad implica que no todos los vacíos requieren ser llenados: algunos pueden mantenerse como espacios abiertos, otros reactivarse desde lo social o cultural. Comprender su tipología es esencial para definir cómo intervenir sin borrar su esencia.

3. ANÁLISIS CONTEXTUAL

3.1 La organización espacial de Quito

El crecimiento urbano de Quito ha estado marcado por decisiones de planificación que buscaban jerarquizar funciones y distribuir sectores de manera eficiente. Uno de los principales hitos fue el Plan Odriozola, formulado en la década de 1960, el cual planteaba una ciudad zonificada: con sectores residenciales, industriales y comerciales claramente delimitados. Aunque inicialmente esta propuesta buscaba evitar la expansión caótica, sus consecuencias a largo plazo incluyeron una separación forzada entre usos del suelo y una progresiva marginación de ciertos sectores.

Figura 03. Evolución territorial de la ciudad a lo largo del tiempo.

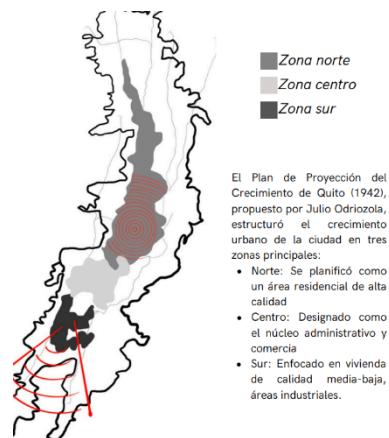


Fuente: Ilustración Propia

La aplicación de este modelo generó una estructura urbana extendida en sentido longitudinal (norte-sur), limitada por la topografía de los Andes, con valles y quebradas que restringen el crecimiento lateral. Esta forma alargada y fragmentada favoreció una desigual distribución de servicios y equipamientos, y dificultó la integración entre barrios periféricos y el centro administrativo y económico.

3.2 Expansión, segregación y producción de vacíos urbanos

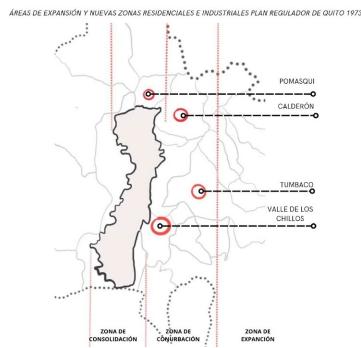
Figura 12. Quito: crecimiento norte, centro y sur.



Fuente: Ilustración Propia

Durante las décadas posteriores, Quito creció aceleradamente hacia el norte y los valles, mientras que el sur —donde se encuentran parroquias como San Bartolo y Solanda— fue designado para usos industriales y vivienda de bajo costo. Esta decisión estratégica provocó una expansión forzada con escasa infraestructura de soporte y sin una planificación integral. Las áreas industriales fueron reubicadas lejos del centro, y muchas zonas residenciales se desarrollaron sin una red adecuada de transporte, equipamientos o espacios públicos.

Figura 10. Áreas de expansión residenciales e industriales



Fuente: Ilustración Propia

Como resultado, el sur de Quito quedó marginado de los principales procesos de inversión urbana. Esto generó vacíos urbanos: espacios fragmentados, desconectados, inseguros y sin uso definido. El Parque de los Tubos es uno de estos casos. Aunque figura como parque en los registros municipales, su estado actual revela abandono y desarticulación con el tejido urbano.

Figura 11. Zonas urbanas e industriales en la actualidad



Fuente: Ilustración Propia

3.3 El sur de Quito: entre la marginalización y la resiliencia

San Bartolo y Solanda son dos parroquias con fuerte identidad barrial, pero también con una historia marcada por la exclusión urbana. A pesar de contar con una alta densidad poblacional, estas zonas han recibido una atención limitada por parte de las políticas urbanas, lo cual se refleja en la precariedad del espacio público, la inseguridad y la falta de equipamientos culturales y ambientales.

Sin embargo, la resiliencia comunitaria se manifiesta en acciones como la implementación de un pequeño Ecocentro en el Parque de los Tubos. Esta instalación, aunque modesta, representa un esfuerzo local por recuperar el espacio y promover prácticas sostenibles. Su existencia revela que incluso en contextos de abandono institucional, hay capacidad de organización, apropiación y transformación social desde la base.

4. Tema

El presente trabajo se centra en explorar el potencial de los vacíos urbanos y del *terrain vague* como escenarios de intervención social, ecológica y arquitectónica dentro de la ciudad contemporánea. A diferencia de los espacios consolidados, estos terrenos marginados o en desuso representan oportunidades únicas para repensar la relación entre el habitante, el entorno urbano y la memoria colectiva.

En Quito, el crecimiento urbano ha generado fragmentaciones visibles en el territorio. El sur de la ciudad, en particular, ha sido históricamente relegado de los procesos de planificación formal, lo cual ha dado lugar a espacios públicos deteriorados o abandonados. Entre ellos, el Parque de los Tubos —ubicado entre los barrios de San

Bartolo y Solanda— es un caso paradigmático: un terreno amplio, poco intervenido, cruzado por senderos espontáneos que evidencian su uso cotidiano, pero que carece de infraestructura y atención institucional.

Este proyecto propone analizar y activar dicho parque como un ejemplo de cómo un *terrain vague* puede ser resignificado a través de una propuesta arquitectónica sensible a su historia, su topografía y su tejido social. A partir de la existencia de un ecocentro comunitario dentro del parque, se plantea la posibilidad de expandir este nodo hacia un centro ecológico, educativo y cultural, que fomente la participación ciudadana y reactive el espacio desde la sostenibilidad y la inclusión.

El estudio no solo aborda el valor espacial del vacío urbano, sino que también examina su dimensión simbólica y social, preguntándose cómo la arquitectura puede operar no desde la imposición formal, sino desde la lectura cuidadosa de las huellas.

50. Precedentes

La intervención en vacíos urbanos y *terrain vague* ha sido abordada desde distintas perspectivas por arquitectos y urbanistas contemporáneos. Estas experiencias permiten entender cómo la indeterminación espacial, lejos de ser una limitación, puede convertirse en una oportunidad para proponer proyectos flexibles, adaptables y profundamente conectados con su contexto social. A continuación, se presentan algunos precedentes relevantes que inspiran y respaldan la propuesta de este trabajo.

5.1 Biblioteca España – Giancarlo Mazzanti (Medellín, Colombia)

Ubicada en la Comuna Nororiental de Medellín, un barrio históricamente marginado, la Biblioteca España es un ejemplo paradigmático de cómo la arquitectura puede operar como instrumento de transformación social. Su implantación en una ladera empinada no solo respondió a una necesidad funcional, sino que introdujo un nuevo símbolo de dignidad, acceso al conocimiento y revitalización del tejido urbano.



Fuente: ArchDaily. (2008, 17 de junio). España Library / Giancarlo Mazzanti. <https://www.archdaily.com/2565/espana-library-giancarlo-mazzanti>

El proyecto no solo resolvió una carencia en infraestructura educativa, sino que redefinió la relación entre el habitante y su entorno, permitiendo a la comunidad apropiarse del espacio público y resignificarlo. Este referente es valioso para el caso del Parque de los Tubos, pues demuestra cómo la intervención arquitectónica puede abrir posibilidades de inclusión y pertenencia en contextos periféricos.

5.2 Parque La Mexicana – Grupo de Arquitectura, Paisaje y Urbanismo (Ciudad de México)

La mexicana es un parque público de más de 28 hectáreas ubicado en una antigua mina de arena en Santa Fe, uno de los sectores más desarrollados de Ciudad de México, pero también con fuertes contrastes sociales. El proyecto transforma un terreno baldío en desuso en un espacio multifuncional, ecológico y altamente visitado.



Fuente: *Grupo de Diseño Urbano, Mario Schjetnan, & Víctor Márquez Cravioto. (2020). Parque La Mexicana [Fotografía]. Arquitectura Panamericana.*
<https://arquitecturapanamericana.com/parque-la-mexicana/>

Este parque destaca por integrar espacios deportivos, recreativos, culturales y paisajísticos en una zona densamente urbanizada. La intervención mantuvo parte de la topografía original, integró elementos de recuperación ambiental y logró una transición exitosa entre lo natural y lo urbano. Para el Parque de los Tubos, este precedente aporta una visión contemporánea de regeneración urbana sostenible basada en la articulación de espacios abiertos y equipamientos sociales.

5.3 Centro Estudiantil IIT – Rem Koolhaas (Chicago, Estados Unidos)

El Student Center del Illinois Institute of Technology, diseñado por Rem Koolhaas, es un referente clave para el entendimiento del *terrain vague* como punto de partida proyectual. El edificio se ubica sobre las vías del tren elevado que atraviesan el campus, una infraestructura generalmente considerada molesta o residual. Koolhaas decide no ignorar esta condición, sino integrarla, construyendo alrededor de la vía un volumen que absorbe el ruido y articula los recorridos.



Fuente: alvaroguerrerosanchez. (2013, 29 de junio). *Centro de Estudiantes McCormick Tribune (1997-03). Rem Koolhaas [Fotografía]*. PROYECTOS 7 / PROYECTOS 8. <https://proyectos4etsa.wordpress.com/2013/06/29/centro-de-estudiantes-mccormick-tribune-1997-03-rem-koolhaas-centro-de-estudiantes-mccormick-tribune-1997-03-rem-koolhaas/>

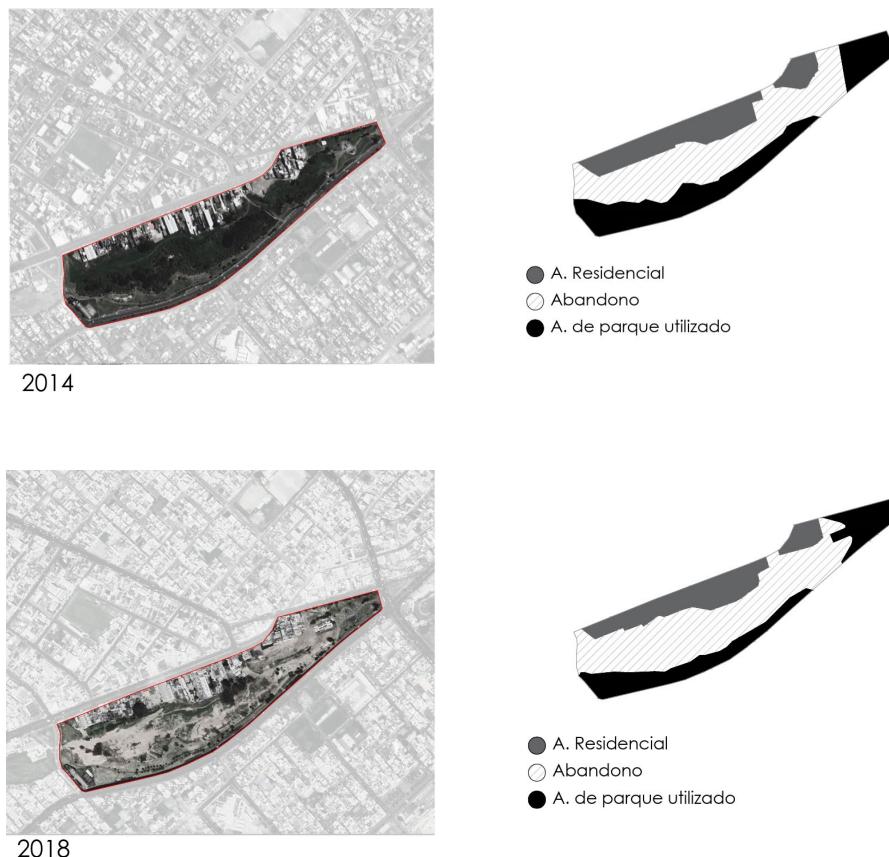
Esta estrategia revela una actitud frente a lo existente: no se trata de borrar el pasado, sino de convivir con él, resignificarlo y ponerlo al servicio de nuevas dinámicas. En el caso del Parque de los Tubos, esta lógica se traduce en aprovechar las cicatrices del terreno — senderos y trazos informales — como base para la nueva configuración espacial.

6. Caso de estudio: Parque de los Tubos

6.1 Antecedentes del Parque de los Tubos

El Parque de los Tubos se encuentra ubicado entre las parroquias de San Bartolo y Solanda, en el sur de Quito, una de las zonas históricamente más marginadas en cuanto a planificación urbana, servicios públicos y equipamientos de calidad. Este parque, aunque registrado formalmente como espacio verde, presenta una condición ambigua: carece de infraestructura adecuada, no cuenta con un programa definido, y sufre un progresivo deterioro físico y simbólico.

Figura 07. Cambios históricos en el Parque de los Tubos.



Fuente: Ilustración Propia

El nombre “Parque de los Tubos” proviene de unas estructuras metálicas oxidadas que permanecen como remanentes de equipamientos antiguos, probablemente deportivos o industriales, cuya función original se ha perdido. Estas estructuras, junto con los senderos informales generados por el uso cotidiano, configuran un paisaje de abandono, pero también de apropiación espontánea por parte de la comunidad.

Este espacio ha permanecido al margen de los principales planes de revitalización urbana impulsados en Quito durante las últimas décadas. Su condición de intersticio urbano —ni completamente parque, ni lote baldío— lo ha convertido en un territorio

olvidado institucionalmente, pero necesario para quienes lo transitan a diario como atajo, punto de descanso o espacio de juego improvisado.

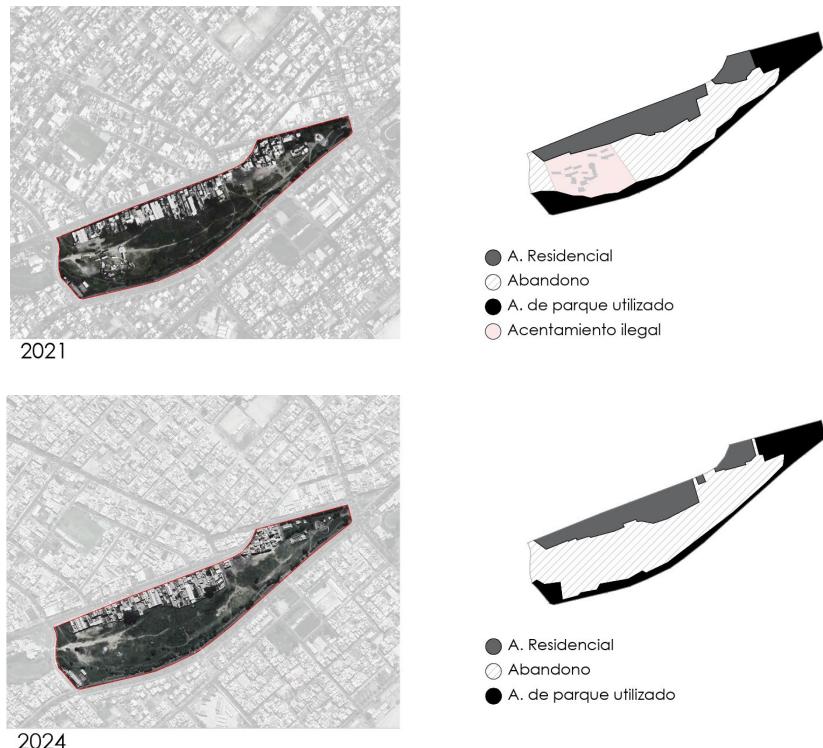
Pese a este abandono, el parque se ubica en una zona estratégica: está rodeado por barrios con alta densidad poblacional, cercano a importantes vías de circulación y a una estación del Metro de Quito. Esto lo convierte en un nodo potencial de articulación barrial y urbana que, con una intervención sensible, podría transformarse en un espacio de integración, cultura y sostenibilidad

Figura 15 - 16. Lineas de tiempo Solanda y San Bartolo.



Fuente: Ilustración Propia.

Fuente: Ilustración Propia. Figura 07. Cambios históricos en el Parque de los Tubos.



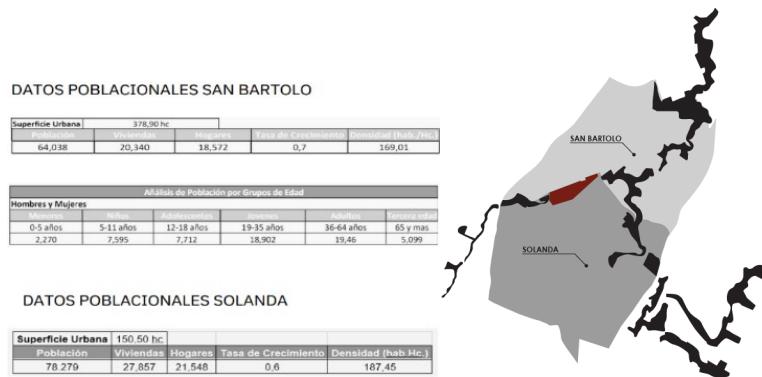
Fuente: Ilustración Propia.

6.2 Análisis Urbano

El Parque de los Tubos se encuentra en el límite entre las parroquias de San Bartolo y Solanda, al sur de Quito, una zona históricamente marcada por procesos de urbanización informal y escasa inversión pública. Su traza urbana es densa pero fragmentada, con predominancia de viviendas autoconstruidas de entre 1 y 3 pisos, muchas de ellas sin planificación técnica formal, lo que ha derivado en una morfología irregular y en la aparición de numerosos vacíos urbanos.

Figura 09. Conexión verde entre San Bartolo y Solanda

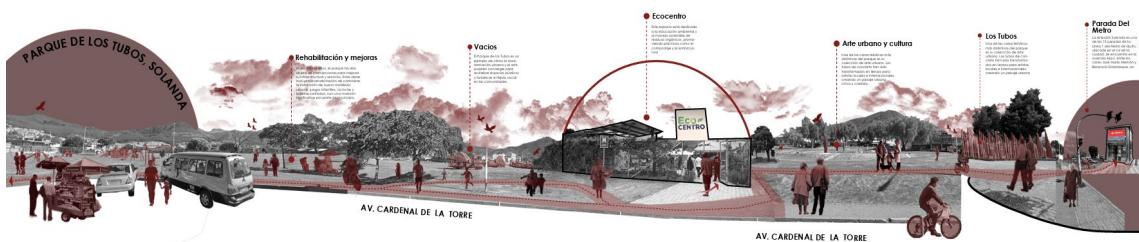
Tabla 2. Demografía de parroqias



Fuente: Ilustración Propia.

El uso del suelo es predominantemente residencial, aunque también se observan pequeños comercios y algunos restos de actividad industrial. A pesar de su ubicación estratégica —cercana a una estación del Metro de Quito y a importantes ejes viales como la Av. Mariscal Sucre— el parque permanece desconectado funcional y simbólicamente del resto de la ciudad. No existen accesos formales, señalética, rutas peatonales claras ni iluminación adecuada, lo que contribuye a una percepción general de inseguridad.

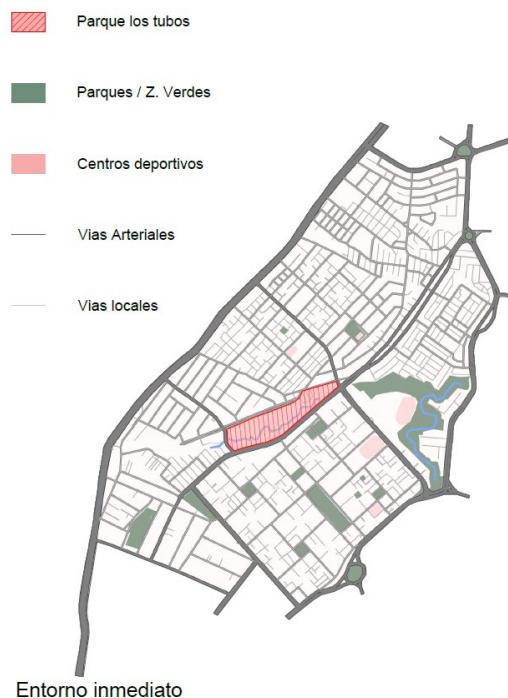
Figura 02. Elementos urbanos cercanos al Parque de los Tubos.



Fuente: Ilustración Propia

La movilidad peatonal es espontánea: el terreno ha sido atravesado por múltiples senderos informales, generados por el paso constante de los vecinos que usan el parque como atajo. Estas cicatrices son prueba de una relación con el espacio que, aunque no institucionalizada, está viva y activa. Sin embargo, esta conexión cotidiana no ha sido capitalizada por la planificación urbana ni por políticas públicas concretas.

Figura 04. Vías y manchas verdes



Fuente: Ilustración Propia

Además del deterioro físico evidente, existe una clara desconexión simbólica: el parque carece de nombre oficial reconocido por los habitantes, no forma parte de rutas recreativas o institucionales, y su figura está ausente en los discursos urbanos sobre el sur de Quito. Esta invisibilización ha contribuido a su estancamiento, reforzando la idea de que es un terreno baldío más, sin valor colectivo.

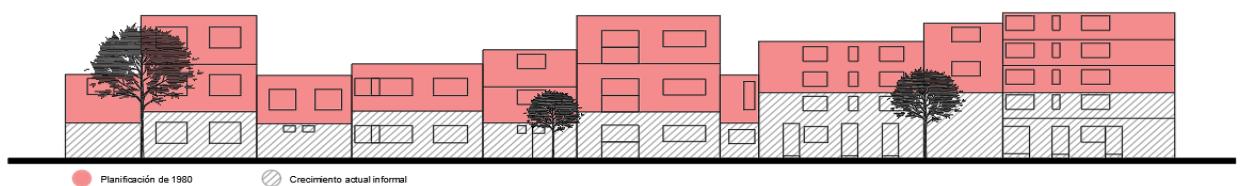
Figura 04. Vías y manchas verdes



Fuente: Ilustración Propia

No obstante, la presencia del pequeño ecocentro comunitario dentro del parque constituye un punto de inflexión. Aunque modesto, representa una forma de apropiación organizada que demuestra el interés por revalorizar el terreno desde la sostenibilidad, la educación ambiental y la participación vecinal. Este equipamiento, aunque aislado, es el inicio de una posibilidad real de transformación.

Figura 14. Crecimiento de viviendas del contexto

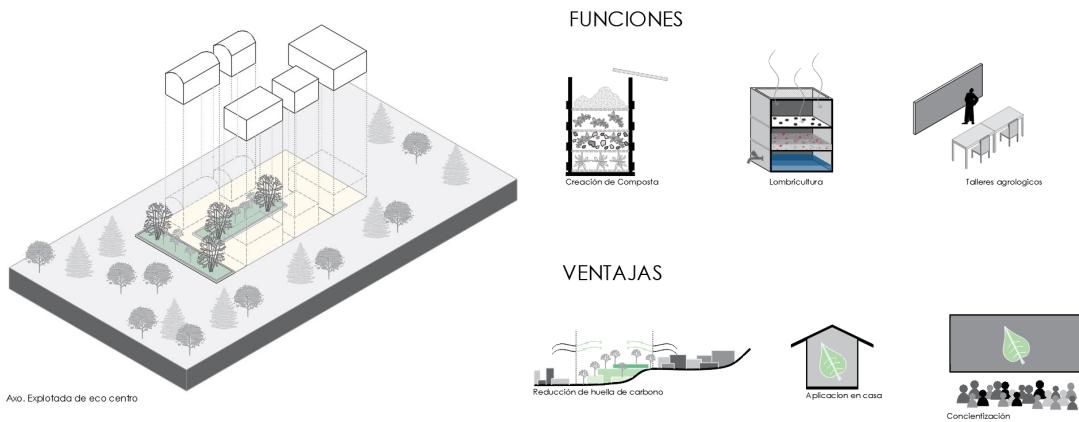


Fuente: Ilustración Propia

6.3 Diagnóstico del terreno y análisis específico: el Parque de los Tubos como vacío urbano y *terrain vague*

Desde el punto de vista urbano, el Parque de los Tubos cumple con las condiciones para ser clasificado como un vacío urbano. Es un espacio público sin planificación activa, desprovisto de equipamiento y con una conexión débil con su entorno. Aunque se lo reconoce como parque, su estado general revela una ausencia de políticas claras de mantenimiento, desarrollo o integración barrial.

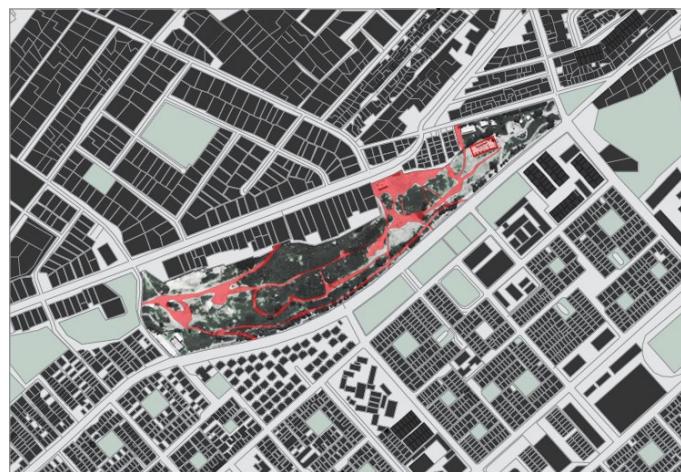
Figura 17-19. Axonometría explotada del Ecocentro y Funciones del Ecocentro



Fuente: Ilustración Propia

Sin embargo, el análisis cualitativo revela que no se trata de un vacío completamente inerte. Su carácter de *terrain vague* se evidencia en la indeterminación formal del terreno, las estructuras abandonadas, la vegetación espontánea y las huellas del uso cotidiano. Las cicatrices visibles —senderos formados por el paso de las personas— narran una historia de apropiación no planificada, pero persistente. Estas rutas espontáneas configuran un mapa de deseos y necesidades de los habitantes, que deben ser considerados como insumos legítimos para el diseño arquitectónico.

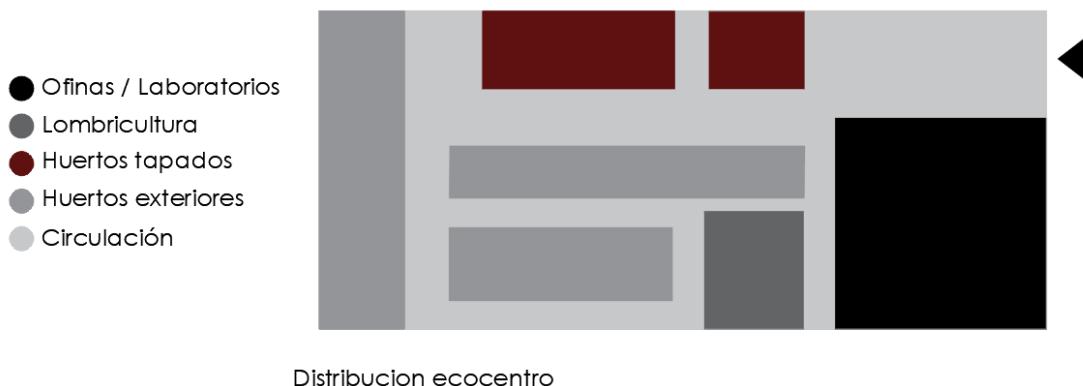
Figura 01. Cicatrices del terreno



Fuente: Ilustración Propia

El Ecocentro existente, aunque poco conocido, funciona como equipamiento comunitario activo. Representa una excepción positiva dentro del abandono generalizado y demuestra que el terreno no está vacío de sentido, sino de atención. Esta instalación ofrece un punto de anclaje real para imaginar una transformación integral que no imponga una forma externa, sino que potencie la estructura social y espacial latente.

Figura 18. Distribución espacial de funciones en el Ecocentro



Fuente: Ilustración Propia

Desde esta perspectiva, el diagnóstico no se limita a señalar carencias, sino que identifica oportunidades: recuperar las rutas trazadas por los usuarios, fortalecer las conexiones entre barrios, visibilizar los equipamientos existentes y construir desde la lógica del territorio vivido.

El análisis específico del terreno revela una topografía irregular con pendientes moderadas y áreas planas aprovechables. Las zonas erosionadas, los taludes sin protección y las superficies compactadas por el uso peatonal espontáneo se convierten en indicadores clave para orientar las futuras intervenciones. Asimismo, la vegetación silvestre existente ofrece oportunidades para integrar estrategias de paisajismo ecológico que respeten la flora local.

Finalmente, la ubicación estratégica del parque, entre barrios densamente habitados y cerca de estaciones del metro, lo convierte en un nodo urbano con alto potencial de regeneración. La intervención debe reconocer estas condiciones y potenciar la conectividad, el acceso inclusivo y el fortalecimiento del tejido comunitario.

Figura 13. Flujo de personas y división de zonas mediante topografía

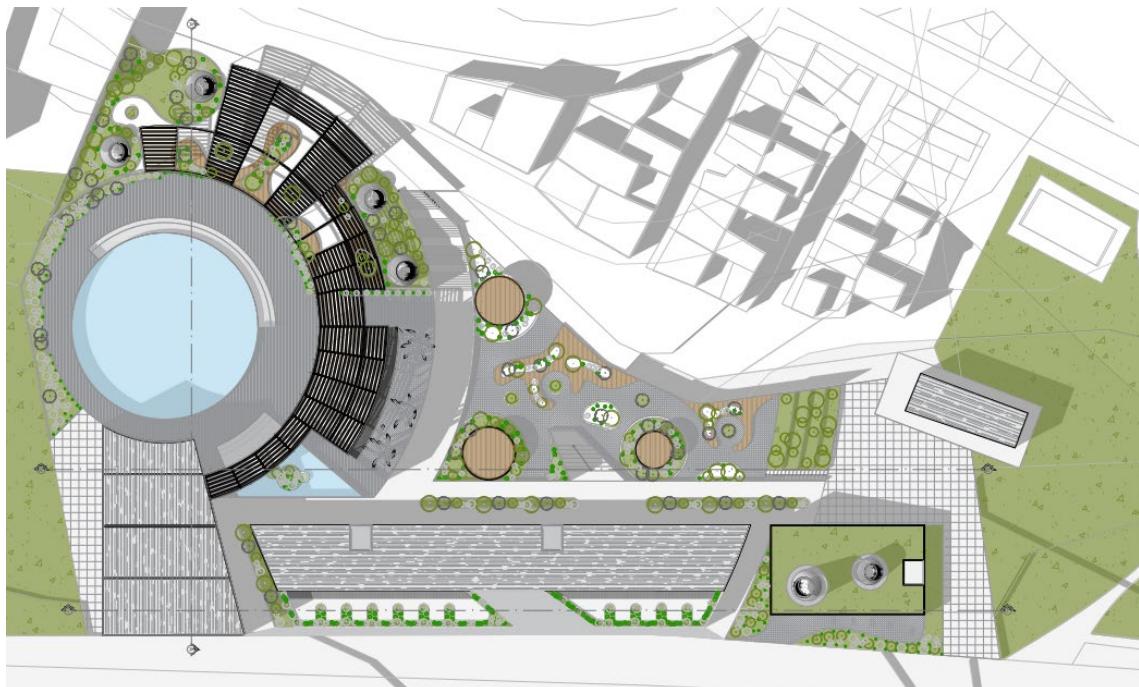


Fuente: Ilustración Propia

7. Proyecto

7.1 Plan Masa

Figura 14. Implantación del proyecto.



Fuente: Ilustración Propia

El plan masa del proyecto responde directamente a las huellas del terreno y a la estructura social existente. Se propone una disposición lineal de los volúmenes arquitectónicos, adaptada a la topografía del parque y articulada a través de los caminos ya trazados por el uso espontáneo de los habitantes.

Esta estrategia permite mantener y reforzar la conectividad entre los barrios aledaños, generando ejes de circulación que no interrumpen, sino que se integran a los recorridos naturales del terreno. La configuración lineal del plan masa no solo facilita el acceso desde diferentes puntos, sino que también permite una distribución lógica de los programas en función de sus usos: productivos, educativos, culturales y recreativos.

Tabla 14. Programa

Espacio	Área (m ²)	Descripción
Huertos		
Huerto número uno	182.00	Área de cultivo experimental para pruebas agrícolas.
Huerto número dos	135.78	Espacio dedicado a la plantación y observación de especies vegetales.
Lab. relacionados con huertos		
Lab. para huerto número uno	23.63	Espacio de control y análisis de producción del primer huerto.
Lab. para huerto número dos	23.63	Área de seguimiento y estudios específicos para el segundo huerto.
Lab. de investigación especializada		
Lab. de análisis de suelos y nutrientes	50.96	Evaluación de calidad del suelo y nutrientes esenciales para cultivos.
Lab. de producción y almacenamiento de semillas	50.96	Espacio para generar, clasificar y conservar semillas agrícolas.
Lab. de germinación y crecimiento vegetal	65.81	Investigación de procesos de germinación y desarrollo de plantas.
Lab. de hidroponía y cultivo sin suelo	65.81	Investigación y pruebas de cultivos sin tierra mediante hidroponía.
Lab. de mejoramiento genético de plantas	65.81	Estudios para optimizar características genéticas de especies vegetales.
Lab. de patologías vegetales	65.81	Diagnóstico y control de enfermedades que afectan a las plantas.
Lab. de cultivo in vitro	50.96	Área de reproducción controlada de plantas en laboratorio.
Lab. de impacto ambiental	50.96	Evaluación de efectos ambientales relacionados con prácticas agrícolas.
Lab. de manejo de datos		
Lab. uno de manejo de datos	23.63	Espacio para procesar y analizar información de investigaciones.
Lab. dos de manejo de datos	23.63	Segundo área dedicada al análisis de datos relacionados con cultivos.
Lab. tres de manejo de datos	23.63	Laboratorio enfocado en la sistematización de resultados agrícolas.
Lab. cuatro de manejo de datos	23.63	Espacio adicional para la gestión digital de información.
Planta número uno (énfasis administrativo)		
Lab. de meteorología	48.56	Área de estudio de variables climáticas para influir en la producción agrícola.
Oficinas de investigación	32.96	Espacio de trabajo para investigadores y académicos del proyecto.
Archivo	65.56	Almacenamiento de documentos e información relevante del centro.
Oficinas administrativas	32.96	Espacio para las labores administrativas y organizacionales del centro.
Lab. manejo de residuos orgánicos/compostaje	38.40	Procesamiento y transformación de residuos orgánicos en compost.
Lab. investigación de especies vegetales en peligro	32.96	Área destinada a la conservación e investigación de especies nativas.
Sala de exposiciones	65.92	Espacio para mostrar proyectos, resultados e investigaciones del centro.
Ánalisis de plagas	32.96	Área de diagnóstico y control de plagas que afectan cultivos.
Lab. de conservación de semillas y especies vegetales	48.56	Espacio de conservación prolongada de semillas y especies valiosas.
Jardines botánicos		
Jardín botánico uno	174.76	Espacio de exhibición de plantas nativas y especies de interés.
Jardín botánico dos	174.76	Área de conservación y estudio de flora local.
Jardín botánico tres	215.20	Espacio con colecciones de especies vegetales de importancia científica.
Jardín botánico cuatro	215.20	Jardín enfocado en el estudio y divulgación de biodiversidad vegetal.
Total de Área	2121.88	

Espacio	Área (m ²)	Descripción
Centro hidráulico		
Control de válvulas y flujo	85.33 m ²	Área principal donde se gestionan los sistemas hidráulicos del reservorio.
Ciclo de filtrado	70.23 m ²	Espacio destinado a monitorear y regular el flujo de agua y las válvulas.
Espacio de bombeo	85.73 m ²	Zona donde se realizan los procesos de filtración y purificación del agua.
Nivel del agua	70.23 m ²	Área para el funcionamiento de bombas que distribuyen el agua.
Laboratorio de calidad de agua	85.33 m ²	Espacio destinado a monitorear y controlar los niveles del agua almacenada.
Sistemas de energía	70.23 m ²	Lugar donde se analiza y garantiza la calidad del agua almacenada.
Oficinas administrativas y recolección de datos	85.33 m ²	Área para la instalación de sistemas eléctricos y energéticos del reservorio.
Oficinas administrativas y recolección de datos	70.23 m ²	Espacio dedicado a tareas administrativas y monitoreo de datos operativos.
Bodegas	42.98 m ²	Zona de almacenamiento para equipos, herramientas y suministros.
Total de área construida	665.92 m²	
Volumen del reservorio	3090 m³	Capacidad total de almacenamiento de agua a una profundidad de 3 m.

Espacios	Área (m ²)	Descripción
Planta Baja		
Zona de lectura	326.00 m ²	Espacio principal destinado para la lectura de los usuarios.
Archivo	23.49 m ²	Área destinada para almacenar documentos y materiales archivados.
Hall (recepción y circulación)	91.80 m ²	Circulación, incluye la recepción y accesos a otros espacios como baños.
Baño hombres	15.00 m ²	Baño exclusivo para usuarios masculinos, ubicado en la planta baja.
Baño mujeres	15.00 m ²	Baño exclusivo para usuarios femeninas, ubicado en la planta baja.
Segunda Planta		
Zona de lectura	215.00 m ²	Área de lectura adicional, destinada para los usuarios en la segunda planta.
Oficina administrativa	11.76 m ²	Área de actividades administrativas del personal de la biblioteca.
Baño hombres	15.00 m ²	Baño exclusivo para usuarios masculinos en la segunda planta.
Baño mujeres	15.00 m ²	Baño exclusivo para usuarios femeninas en la segunda planta.
Total de área construida	727.05 m²	

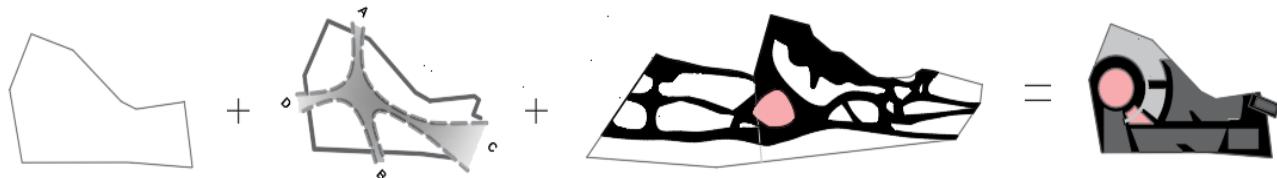
Espacios	Área (m ²)	Descripción
Comedor y Isla de Postres		
Comedor y Isla de Postres	347.79 m ²	Espacio principal de la cafetería donde los clientes disfrutan de su comida y los postres.
Cocina	23.62 m ²	Área destinada a la preparación de alimentos y bebidas.
Bodega	11.30 m ²	Espacio de almacenamiento para ingredientes, utensilios y otros productos.
Área de Refrigeración	8.80 m ²	Espacio destinado a la conservación de productos perecederos mediante refrigeración.
Oficina de Administración	15.24 m ²	Oficina donde se gestionan las tareas administrativas y operativas de la cafetería.
Batería Sanitaria 1 (Hombres)	8.00 m ²	Baño exclusivo para usuarios masculinos, con instalaciones adecuadas para su uso.
Batería Sanitaria 2 (Mujeres)	8.00 m ²	Baño exclusivo para usuarios femeninas, con instalaciones adecuadas para su uso.
Total metros construidos	422.75 m²	

Fuente: Ilustración Propia

Los espacios construidos se distribuyen con criterios de permeabilidad visual y física, permitiendo que la vegetación existente dialogue con la nueva intervención. Se conserva la mayor cantidad posible de áreas verdes, integrando el diseño paisajístico al diseño arquitectónico. Además, se plantea una jerarquización de zonas de acceso, permanencia y tránsito, favoreciendo una apropiación progresiva del parque por parte de la comunidad.

El plan masa funciona como una herramienta de mediación entre la informalidad del uso actual y la formalización de una propuesta arquitectónica que respeta el carácter indeterminado del *terrain vague*, sin borrar las cicatrices del terreno, sino incorporándolas como parte del lenguaje del diseño.

Figura 14. Implantación del proyecto.



Fuente: Ilustración Propia

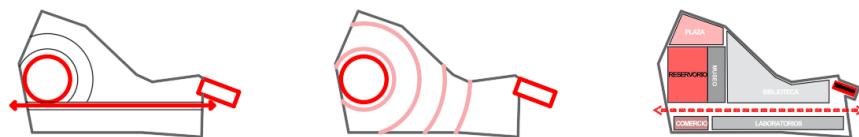
7.2 Idea del Proyecto

La idea del proyecto nace de la comprensión del Parque de los Tubos como un espacio cargado de posibilidades latentes, que ha sido modelado por el uso espontáneo de la comunidad. En lugar de intervenir con una propuesta que imponga una nueva lógica, el proyecto busca amplificar las dinámicas ya existentes, dando forma arquitectónica a las prácticas sociales y recorridos del territorio.

El concepto se estructura en torno a tres principios fundamentales: **sostenibilidad**,

conectividad e identidad. Se plantea una intervención que fortalezca el vínculo entre los habitantes y su entorno mediante la integración de programas que respondan a sus necesidades, como un centro de investigación agrícola, una biblioteca comunitaria, un museo ecológico, un auditorio y un reservorio de agua.

Figura 14. Distribución Programática

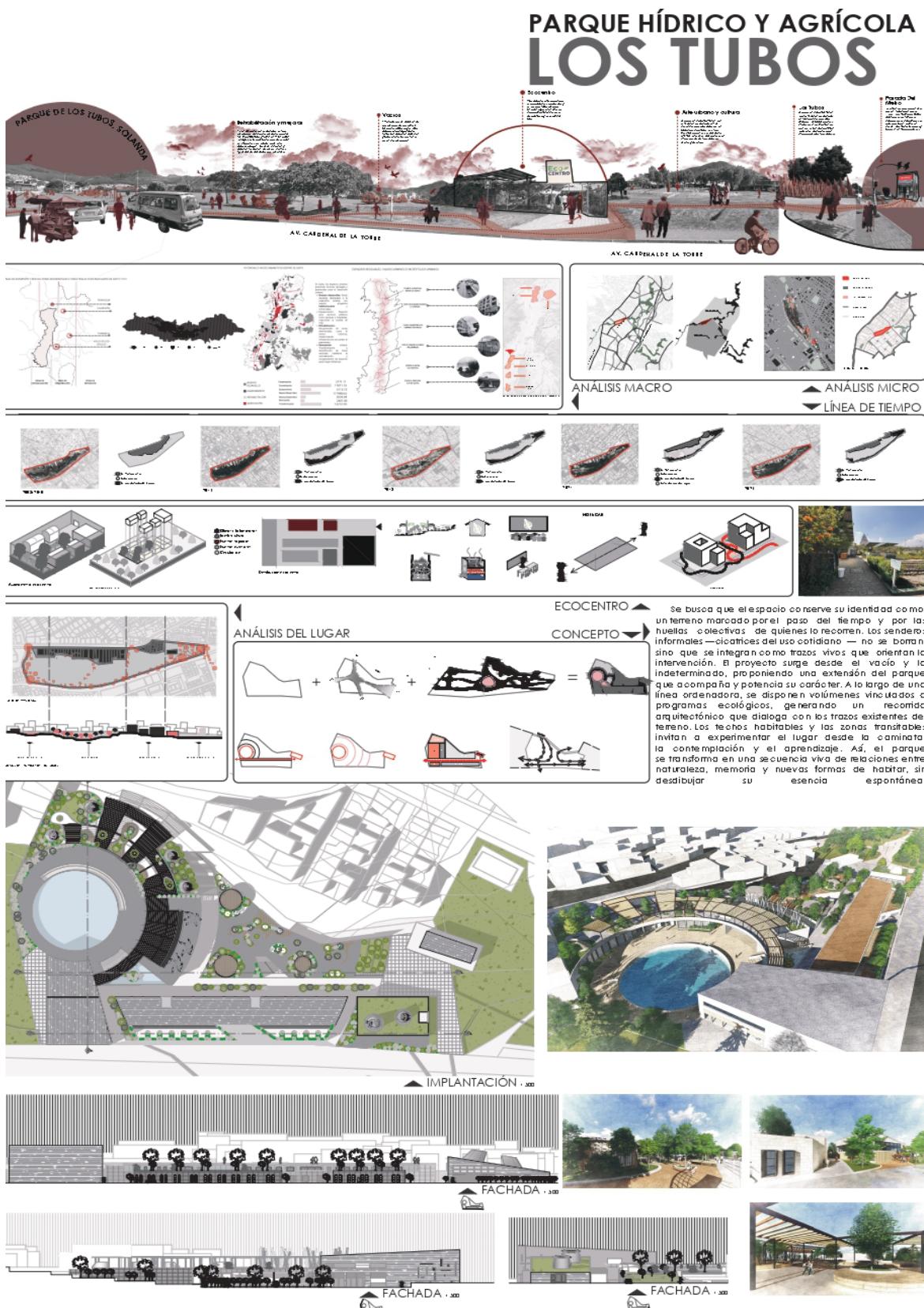


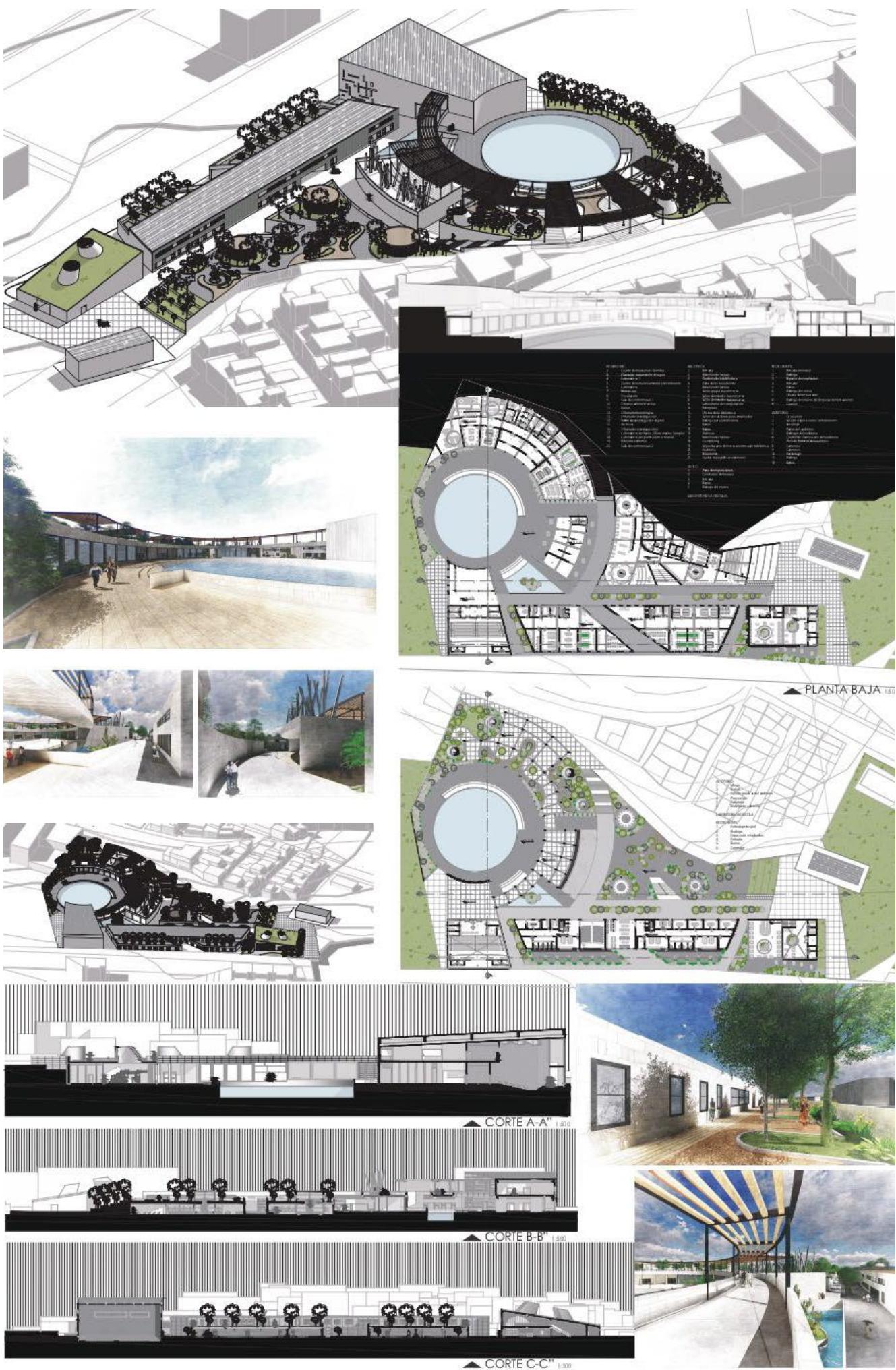
Fuente: Ilustración Propia

La propuesta no busca "llenar" el vacío, sino trabajar desde su carácter abierto e inacabado. Cada volumen construido se plantea como una pieza que dialoga con el paisaje y con las cicatrices del terreno, permitiendo una apropiación flexible y progresiva por parte de la comunidad. El objetivo es transformar el parque en un espacio activo, simbólicamente cargado y ambientalmente regenerativo, que funcione como nodo de cohesión social en el sur de Quito.

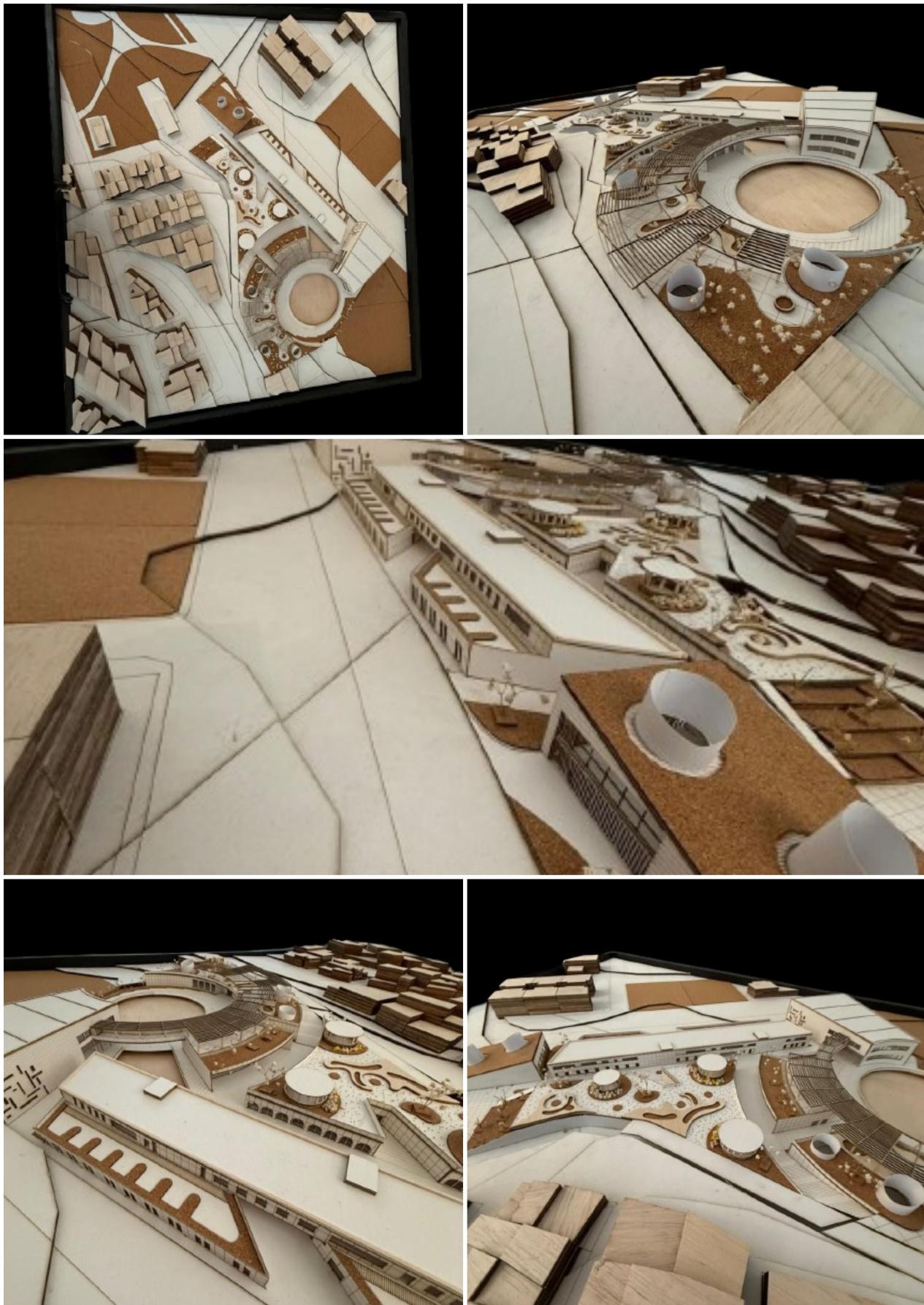
7.4 Planimetria

Láminas de síntesis





7.5 Maqueta



Conclusiones

Este trabajo ha permitido evidenciar cómo los vacíos urbanos, y en particular el *terrain vague*, pueden ser comprendidos no como errores del tejido urbano, sino como espacios con alto potencial de transformación social, ambiental y cultural. El caso del Parque de los Tubos en el sur de Quito mostró que la arquitectura no solo debe responder a las necesidades formales y funcionales, sino que también puede activar dinámicas colectivas latentes y generar nuevas formas de apropiación.

Desde una perspectiva profesional, este proyecto representa una oportunidad para replantear el rol del arquitecto en la ciudad contemporánea. En lugar de imponer soluciones cerradas, se propone trabajar a partir de lo existente, reconociendo el valor de lo espontáneo, de lo residual y de la memoria colectiva del lugar. Esta visión es especialmente relevante para el contexto nacional, donde los procesos de expansión urbana han generado grandes áreas subutilizadas, muchas veces marginadas del discurso arquitectónico dominante. A nivel internacional, este enfoque se alinea con prácticas contemporáneas que valoran la flexibilidad, la sustentabilidad y la inclusión social.

Uno de los mayores aportes de esta tesis ha sido construir un marco conceptual que conecta filosofía, teoría urbana y diseño para abordar el vacío no como ausencia, sino como posibilidad. La propuesta arquitectónica parte de esta premisa para generar un parque multifuncional que articule programas educativos, culturales y ecológicos —como un centro de investigación agrícola, un reservorio, una biblioteca y un museo— desde una lógica de respeto a las formas de uso ya existentes en el terreno.

El proceso de investigación también enfrentó desafíos importantes, especialmente en la articulación de conceptos complejos como *terrain vague*, *no lugar* y vacío urbano, que, si bien están relacionados, presentan matices distintos. Fue necesario revisar

críticamente las fuentes y adaptar las teorías a la realidad local, evitando una aplicación forzada. Además, uno de los retos fue lograr una estructura narrativa coherente para un tema que abarca muchas capas disciplinarias.

A lo largo de este trabajo, se reafirma que los espacios olvidados pueden ser puntos clave para pensar en una ciudad más equitativa, conectada y participativa. Queda abierta la posibilidad de seguir explorando el tema desde otros vacíos urbanos en Quito y otras ciudades de Latinoamérica, así como de profundizar en metodologías de diseño participativo que incluyan directamente a los habitantes en los procesos de transformación del espacio.

Referencias bibliográficas

Adjaye, D. (2011). *Adjaye Africa Architecture: A Photographic Survey of Metropolitan Architecture*. Thames & Hudson.

Augé, M. (1995). *Los no lugares: Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*. Gedisa.

Badiou, A. (2005). *El ser y el acontecimiento*. Akal.

Bru, E. (2002). *El vacío urbano como recurso del proyecto*. Gustavo Gili.

Carrión, F. (2012). *La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias*. FLACSO Ecuador.

https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1372266107.fa_agora_2012_carrion.pdf

Descartes, R. (1999). *Principios de la filosofía* (Obra original publicada en 1644). Editorial Universitaria.

FLACSO Ecuador. (2023). *Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en Quito*. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9367940.pdf>

Herrero-Olarte, S., & Díaz-Márquez, Á. M. (2023). Social Determinants, Urban Planning, and Covid-19 Response: Evidence From Quito, Ecuador. *Urban Planning*, 8(2), 281–291. <https://doi.org/10.17645/up.v8i2.6189>

Junta de Andalucía. (2004). *Quito Guía de Arquitectura / An Architectural Guide*. Internet Archive. https://archive.org/details/guia_quito_1-Decryp

Kant, I. (2009). *Crítica de la razón pura* (Obra original publicada en 1781). Fondo de Cultura Económica.

Koolhaas, R. (1995). *S, M, L, XL*. The Monacelli Press.

Metropolis. (2018). *Quito, Ecuador Bicentennial Park Project*.

https://www.metropolis.org/sites/default/files/2019-01/05.%20Quito%20Ecuador_2018%20Urban%20Planning%20City%20Presentation.pdf

Odriozola, S. (1967). *Plan Regulador de Quito*. Municipio de Quito.

Parreño, C. (2023). *Modern Architecture of Quito: Global, Local, and the In-Between*. Bloomsbury Publishing. <https://www.bloomsbury.com/us/modern-architecture-of-quito-9781350454903/>

Paredes, M. (2021). *Evolution and Future of the Historic Center of Quito*. Politecnico di Milano. https://www.politesi.polimi.it/bitstream/10589/182514/1/2021_12_Paredes.pdf

Resilient Cities Network. (2016). *Quito Resilience Strategy*.

https://resilientcitesnetwork.org/downloadable_resources/Network/Quito-Resilience-Strategy-English.pdf

Solà-Morales, I. (1995). Terrain vague. *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, (212), 34–45.

Suárez, A. B. (2024). Urban Morphology and Integrative Efficacy in Quito's Major Metropolitan Parks. *Verge*, 1(1), 45–67.

https://blogs.goucher.edu/verge/files/2025/02/URB001_2024_FINAL.pdf

Woods, L. (2004). *Radical reconstruction*. Princeton Architectural Press.

ArchDaily. (2008, 17 de junio). España Library / Giancarlo Mazzanti. ArchDaily. https://www.archdaily.com/2565/espana-library

Peña Gallego, L. E. (2011). Las bibliotecas públicas de Medellín como motor de cambio social y urbano de la ciudad \[Figura 1, Comuna 1 parque biblioteca España. Fotografía de Carlos Vidal A.\]. BiD: textos universitaris de biblioteconomia i documentació, (27). https://bid.ub.edu/27/pena2.htm

Grupo de Diseño Urbano, Mario Schjetnan, & Víctor Márquez Cravioto. (2020). Parque La Mexicana \[Fotografía]. Arquitectura Panamericana. https://arquitecturapanamericana.com/parque-la-mexicana/

Arquitectura Panamericana. (2020). Parque La Mexicana. https://arquitecturapanamericana.com/parque-la-mexicana/

alvaroguerrerosanchez. (2013, 29 de junio). Centro de Estudiantes McCormick Tribune (1997-03). Rem Koolhaas \[Fotografía]. PROYECTOS 7 / PROYECTOS 8. https://proyectos4etsa.wordpress.com/2013/06/29/centro-de-estudiantes-mccormick-tribune-1997-03-rem-koolhaascentro-de-estudiantes-mccormick-tribune-1997-03-rem-koolhaas/

