

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura

Vivienda Multifamiliar y Oficinas
Proyecto de Investigación

María José Franco Jumbo

Arquitectura

Trabajo de titulación presentado como requisito
para la obtención del título de
Arquitecta

Quito, 19 de diciembre de 2017

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

COLEGIO DE ARQUITECTURA

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

Vivienda Multifamiliar y oficinas

María José Franco Jumbo

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico

John Dunn Insua, MSC ARQ

Firma del profesor

Quito, 19 de diciembre de 2017

© 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 el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del Estudiante: _____

Nombre: María José Franco Jumbo

Código de estudiante: 00113850

C.I.: 1721400248

Lugar, fecha: Quito, 19 de diciembre de 2017

DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada a mis padres, quienes me han ayudado a cumplir mis metas y sueños. Mas allá de una calificación me enseñaron el sentido del esfuerzo y de las recompensas que esto trae a pesar de cualquier tropiezo. Claramente han sido el pilar fundamental a lo largo de estos cinco años carrera.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por haber puesto en mi camino las soluciones a mis problemas. También agradezco a mis padres, amigos y en especial a Nicolás Cueva quien me enseñó a ver más allá de los límites y hacer lo mejor que este en mis manos.

Agradezco a todas las personas involucradas en mi investigación y quienes aportaron con ideas, soluciones y consejos para hacer un mejor trabajo. Especialmente a mi profesor y director de tesis John Dunn quien ha aportado en el área profesional y personal a lo largo de este tiempo.

RESUMEN

La presente tesis está basada en la investigación de los conflictos urbanos de la Ciudad de Quito y de como estos influyen en ciertas zonas del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). También se plantea las maneras de solucionarlo tanto a nivel urbano como arquitectónico. Para el estudio correspondiente del tema, fueron necesarios varios análisis, desde la comparación entre sectores hasta la profundización del sector a trabajar para la elaboración de esta tesis. Por otro lado, se identificó la problemática en la ciudad, desde los centros hasta las afueras de la misma y viceversa, se contemplaron diversas inquietudes e interrogantes, tal como en un inicio se menciona: ¿Cuáles son los conflictos urbanos de Quito? La solución para diversas inquietudes se van planteando a lo largo de la investigación y el análisis que se propone, en este caso “Polarización de los sectores dentro del Distrito Metropolitano de Quito” ofreciendo una solución para revitalizar el sector con una zonificación tanto de vivienda como de oficinas y espacios públicos.

Palabras Clave: Vivienda, Polarización, Boulevards, Plaza, Escala, Multisuso

ABSTRACT

This thesis is based on the investigation of urban conflicts in the City of Quito and how they influence certain areas of the Metropolitan District (DMQ). It also approaches ways to solve it both urban and architectural. For the corresponding study of the subject, several analyzes were necessary, from the comparison between sectors to the deepening of the sector to work for the elaboration of this thesis. On the other hand, the problem was identified in the city, from the centers to the outsides of the city and vice versa, different concerns and questions were contemplated, as it was mentioned at the beginning: What are Quito's urban conflicts? The solution for those different concerns show up according to the research and analysis proposed, in this case the "Polarization of the sectors within the Metropolitan District of Quito" offering a solution to revitalize the sector with a zoning for living, business and public spaces.

Key words: Living, Polarization, Boulevards, Place, Scale, Multipurpose

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION.....	12
Tipo y tema en la arquitectura.....	12
Aproximación deductiva del proyecto.....	12
Premisas generales.....	12
REVISION DE LITERATURA.....	13
Libros utilizados.....	13
Aproximación lógica de contenido.....	13
Datos generales.....	13
METODOLOGIA Y DISEÑO DE LA INVESTIGACION.....	14
Tipo de metodología.....	14
Pregunta de hipótesis.....	14
ANALISIS DE DATOS.....	16
CONCLUSIONES.....	53
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	54

ÍNDICE DE FIGURAS

<u>Figura 1: Detalles de análisis</u>	16
<u>Figura 2: Conflictos Urbanos</u>	16
<u>Figura 3: Centralidad de la Ciudad</u>	17
Figura 4: Figura fondo del sector	18
Figura 5: Análisis utilizando la teoría de Walter Christaller	19
Figura 6: Análisis de vías y usos de suelos	20
Figura 7: Análisis de hitos y análisis general	21
Figura 8: Explicación de la propuesta	21
Figura 9: Ubicación de la propuesta y análisis	23
Figura 10: Mapa de ubicación del terreno	23
Figura 11: Análisis del sector	24
Figura 12: Aproximación del proyecto	25
Figura 13: Precedentes	26-27
Figura 14: Zonificación del funcionamiento	28
Figura 15: Zonificación del funcionamiento por piso	29
Figura 16: Idea principal del proyecto	30
Figura 17: Planta baja	31-35

Figura 18: Terraza verde.....	36-37
Figura 19: Planta tipo torre.....	38-39
Figura 20: Axonometrías por piso de la torre.....	40-43
Figura 21: Renders Interiores.....	43-44
Figura 22: Axonometrías generales.....	45-46
Figura 23: Fachadas del proyecto	47-48
Figura 24: Cortes del proyecto.....	49-50
Figura 25: Vistas del Proyecto.....	51-52

INTRODUCCIÓN

“Hay un número tan elevado de grandes ciudades en el mundo, que las personas que las habitan viven más aisladas que nunca” Toyo Ito

El principal problema de las ciudades actualmente es que son poco planificadas, en el caso de Quito pueden haber algunas controversias dicho esto. Como sabemos la arquitectura se ha utilizado desde años atrás para poner un orden lógico a lo que nos rodea. Desde construcciones hasta planeamientos urbanos se dan a la par para hacer de nuestro entorno habitable.

Para el análisis del DMQ fue necesario tomar en cuenta algunos precedentes refiriéndose al tema, revitalización de los sectores y densidad poblacional. También es importante recalcar que se parte de los conflictos urbanos que tiene la ciudad y como estos influyen en nuestro día a día.

Después de un largo análisis de la ciudad de Quito, se puede decir que existen algunas debilidades las cuales fueron estudiadas más a fondo, como por ejemplo los conflictos urbanos de la ciudad. El tema por tratar dentro de esta tesis es la “Polarización de los sectores” y como esta influye en la zona de la Carolina en donde ha sido el punto focal para el desarrollo del trabajo de titulación. Para lograr un análisis satisfactorio fue necesario analizar distintos puntos, por ejemplo: flujo vehicular tanto transporte público como particular, peatonal, vías, uso de suelo, capacidad de personas por hectárea, pisos en altura, etc. También fue implementada para el análisis la Teoría de Centralidades de Walter Christaller, para analizar un poco más a fondo el funcionamiento de todo este sector. Como conclusiones puedo decir que en sector esta sobrecargado de comercio y oficinas mientras que la vivienda no es suficiente para abarcar toda la zona, además Quito necesita de lugares que pasen a ser de

estancia, que posean diferentes funciones en un mismo sitio para que no sea necesario movilizarse en largos tiempos, de todo este análisis surge a idea de hacer Vivienda Multifamiliar y Oficinas en el sector, proponiendo dos boulevards siguiendo los ejes entre la Atahualpa y la 10 de agosto, comercio, vivienda, oficinas y espacio público de acuerdo a la escala del sector logrando reactivar la zona.

REVISIÓN DE LA LITERATURA

Para el desarrollo de la investigación ha sido necesario experimentar tanto con libros como con internet y sugerencias profesionales. En un inicio empezamos con libros, el principal se titula “Concepto, Contexto y Contenido “de Bernard Tschumi al igual que “The Unknown city” de Lain Borden. El trabajo de diapositivas y presentaciones también fue importante ya que se pueden compartir ideas, comentarios, opiniones etc. Este fue uno de los puntos principales para intercambiar información y entender mejor algunos aspectos de los análisis tanto para los alumnos como para el profesor. Algunos artículos que investigar fueron los precedentes para el análisis de las ideas propuestas, se necesitó de lluvias de ideas, sugerencias, comentarios e ir desglosando de a poco las propuestas para lograr resolver los problemas propuestos. Lo que determinó el análisis de la investigación fueron las hipótesis y preguntas planteadas como por ejemplo: ¿Existen conflictos urbanos en el DMQ?, ¿Cuáles son las soluciones para los conflictos urbanos?, ¿Qué influencia tenemos con los conflictos urbanos para el funcionamiento de la ciudad? Entre otras.

METODOLOGÍA Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.- La metodología usada para la elaboración de la tesis fue Metodología Cualitativa. Esta ayudo a entender de manera individual y más centrada los diferentes temas a tratar como son los conflictos urbanos del DMQ.

2.- Pregunta: ¿Cuáles son los conflictos urbanos en el DMQ?

Las herramientas que fueron previstas para responder a la pregunta surgen desde libros hasta intercambio de ideas dentro del aula de clase. Se experimento con diferentes opiniones y argumentos tanto alumno como profesor para llegar a una conclusión certera de los principales problemas dentro de la Ciudad de Quito.

3.- Se realizo diferentes pruebas antes de concluir con una respuesta conjunta. La información vino de libros y el director de tesis con quien llegamos a algunas conclusiones para centrarnos en el desarrollo experimental de la tesis.

4.- Los datos fueron analizados mediante un programa de selección y análisis con argumentos, es decir se ponía un ejemplo de la problemática urbana y se analizaba si el mismo era o no un factor relevante para el análisis de los conflictos urbanos.

5.- Al necesitar una metodología de análisis y cualitativa es relevante tomar en cuenta varios puntos, por ejemplo: libros, análisis de datos, problemáticas de las ciudades a nivel general y específico, conflictos urbanos de desde política hasta polarización entre otros.

ANÁLISIS DE DATOS

DETALLES DEL ANALISIS

Tema escogido: “Polarización de los sectores”

Análisis: Diagramas del sector: vías, peatonal, funcionamiento de vías y vehicular etc.

Base fundamentada: Teoría de Walter Christaller

Desarrollo: Análisis de lo que hacía falta en el sector dando una solución y revitalizando el sector.

Solución: Crear un espacio multiusos para el sector que prevea a la comunidad de lo que necesita.

INICIO DE LA TESIS PROPUESTA

CONFLICTOS URBANOS

- SEGREGACION
- DESEQUILIBRIO Y CONCENTRACION
- POLITICOS
- SOCIALES

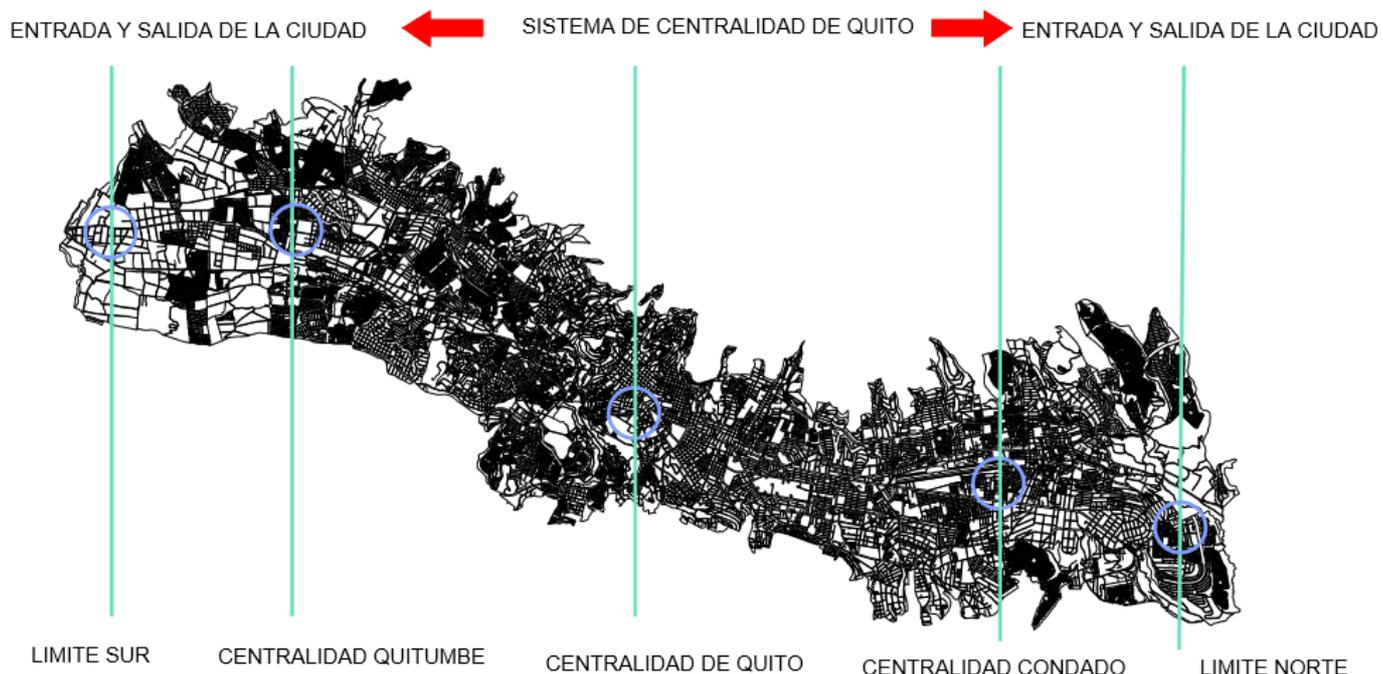
TEMAS QUE SE DERIVAN

- Movilidad Urbana
- Inseguridad
- Polarización de los sectores
- Densidad Poblacional
- Espacios abandonados o en deterioro
- Falta de espacio público e infraestructura
- Crecimiento descontrolado en la ciudad

El primer punto para poder analizar el conflicto escogido fue las centralidades que existen en la ciudad. Como sabemos Quito tiene aproximadamente 324km² de longitud y está a 2850m sobre el mar, es una franja que se rodea tanto de volcanes como de montañas. Es importante tomar en cuenta las salidas de la ciudad, ya sea como conocimiento en general como por análisis.

Existen dos centralidades principales en la ciudad:

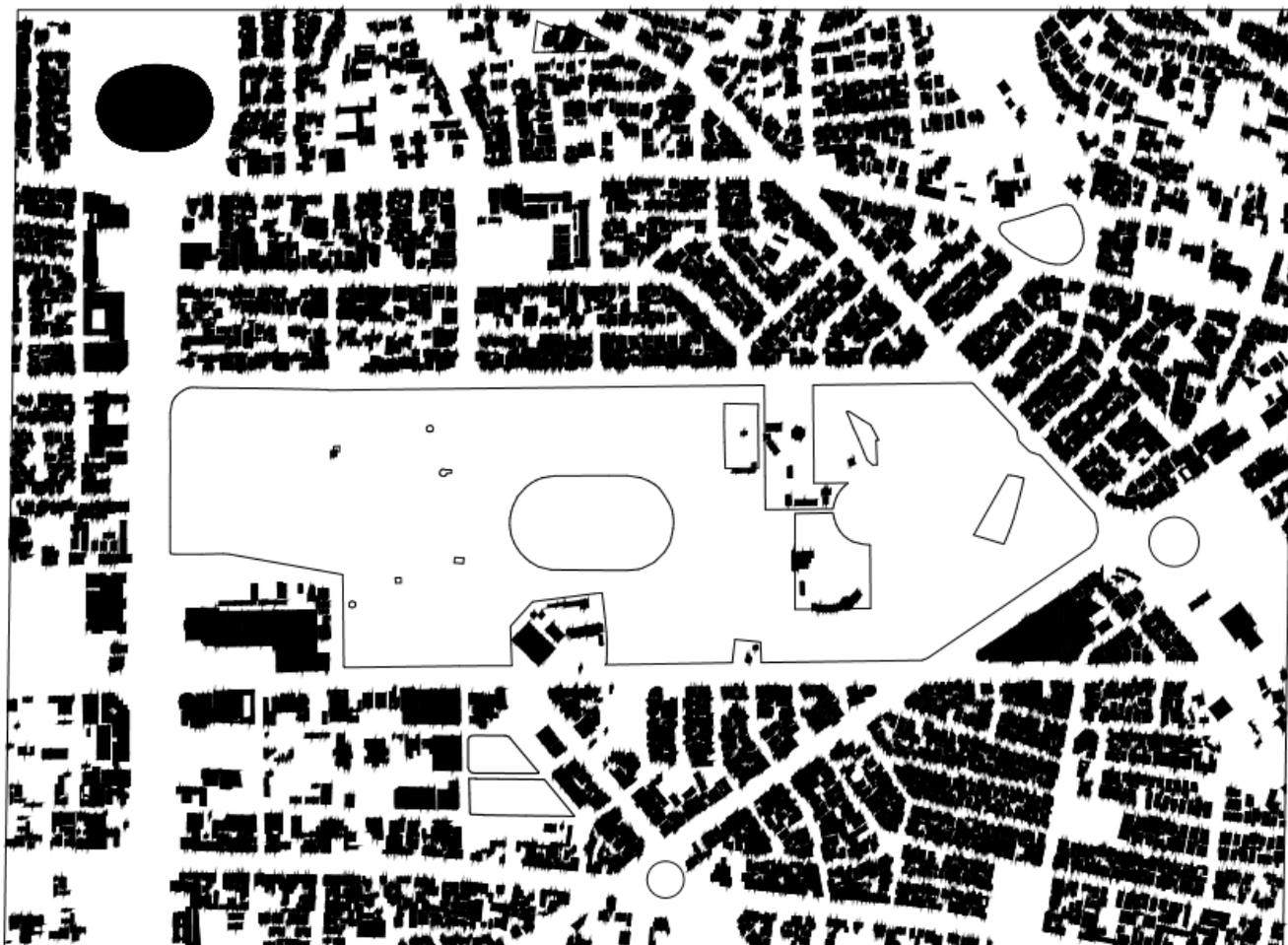
- Centralidad Norte: Centralidad del Condado
- Centralidad Sur: Centralidad de Quitumbe



Es importante mencionar que la ciudad se ha visto envuelta en una serie de problemáticas urbanas tanto por su desarrollo descontrolado hacia las afueras como por la falta de servicios en algunos sectores ocasionando malestar e inquietudes dentro de la

comunidad. Para adentrarnos un poco mas en la ciudad fue necesario realizar un figura fondo el cual fue parte fundamental del análisis.

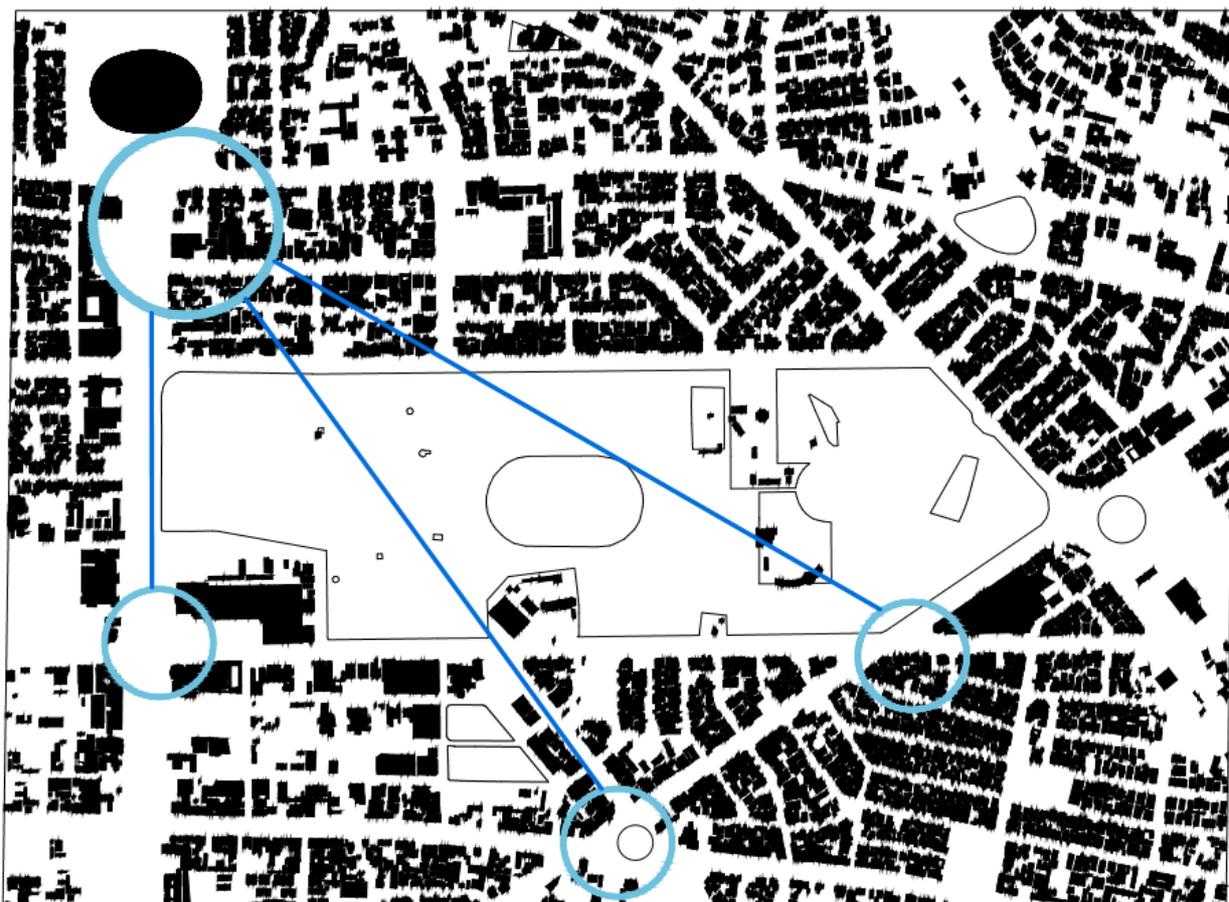
FIGURA FONDO DEL SECTOR



Por medio del siguiente grafico podemos observar tanto vías como huellas de construcción y vacíos. La respuesta al porque el tema focal de esta tesis ha sido la Polarizaciones de los Sectores es que Quito esta demasiado concentrado de construcciones, pero la mayoría resulta ineficiente para el desarrollo urbano, lo que causa es un malestar puesto que hay exceso de tráfico, peligro para el peatón, viviendas en abandono o deterioro,

falta de espacio público, crecimiento descontrolado entre otras consecuencias debido al mal funcionamiento de la ciudad.

ANALISIS UTILIZANDO LA TEORIA DE WALTER CHRSTALLER



Walter Christaller analiza bajo la premisa que los espacios urbanos se desarrollan por su actividad económica y a la vez generan centros de gravedad, si este es grande tiene centros de gravedad en la periferia los cuales pasan a ser secundarios. Uno recorre una distancia según el tipo de necesidad que tenga. Lo que pasa con Quito es que no tenemos centros de gravedad funcionales lo cual hace que haya mayor movilidad y no exista un lugar central en donde se puedan desarrollar diferentes actividades poniendo como prioridad al ser humano en sí.

El análisis de las construcciones, flujos peatonales, funcionamiento vial entre otros fueron algunos de los factores controversiales para saber en dónde se sitúa el problema de la ciudad. En el caso de Quito tenemos una franja alargada la cual está prevista de prácticamente seis vías principales que se conectan con otras vías secundarias y recorren la ciudad.

ANALISIS DE VIAS



- VÍAS COLECTORAS
- ARTERIALES SECUNDARIAS
- LOCALIZACIÓN DEL TERRENO:

UBICACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL SECTOR



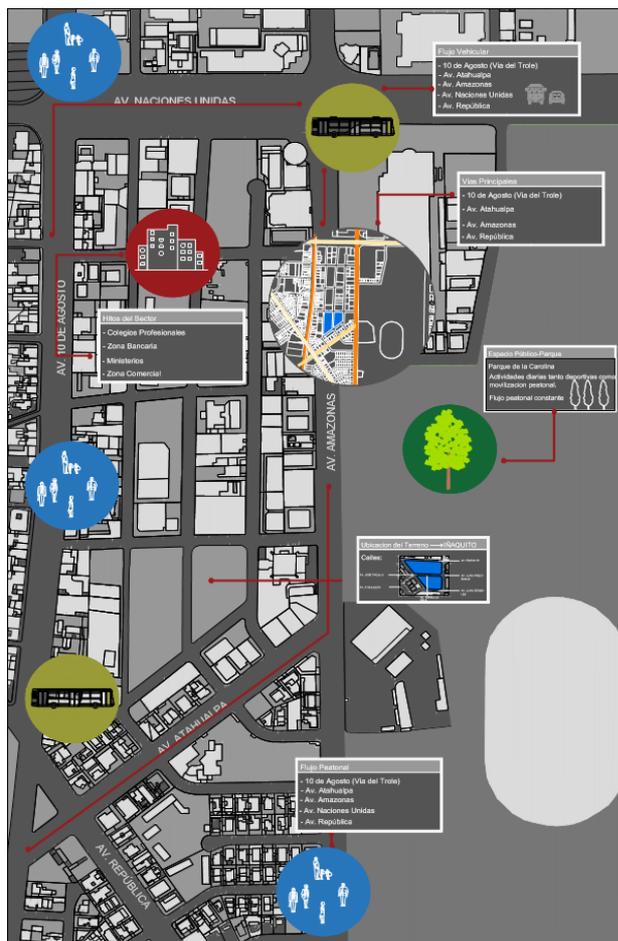
- | | |
|--|--|
| LOCALIZACIÓN DEL TERRENO | SERVICIOS BANCARIOS/SOCIALES/ES |
| USO MIXTO | DETERIORO O ABANDONO |
| VIVIENDA | COLEGIOS PROFESIONALES |
| COMERCIO | ÁREAS VERDES |

HITOS DEL SECTOR



- UBICACIÓN TERRENO
- HITOS DEL SECTOR

ANALISIS CENTRAL DEL SECTOR

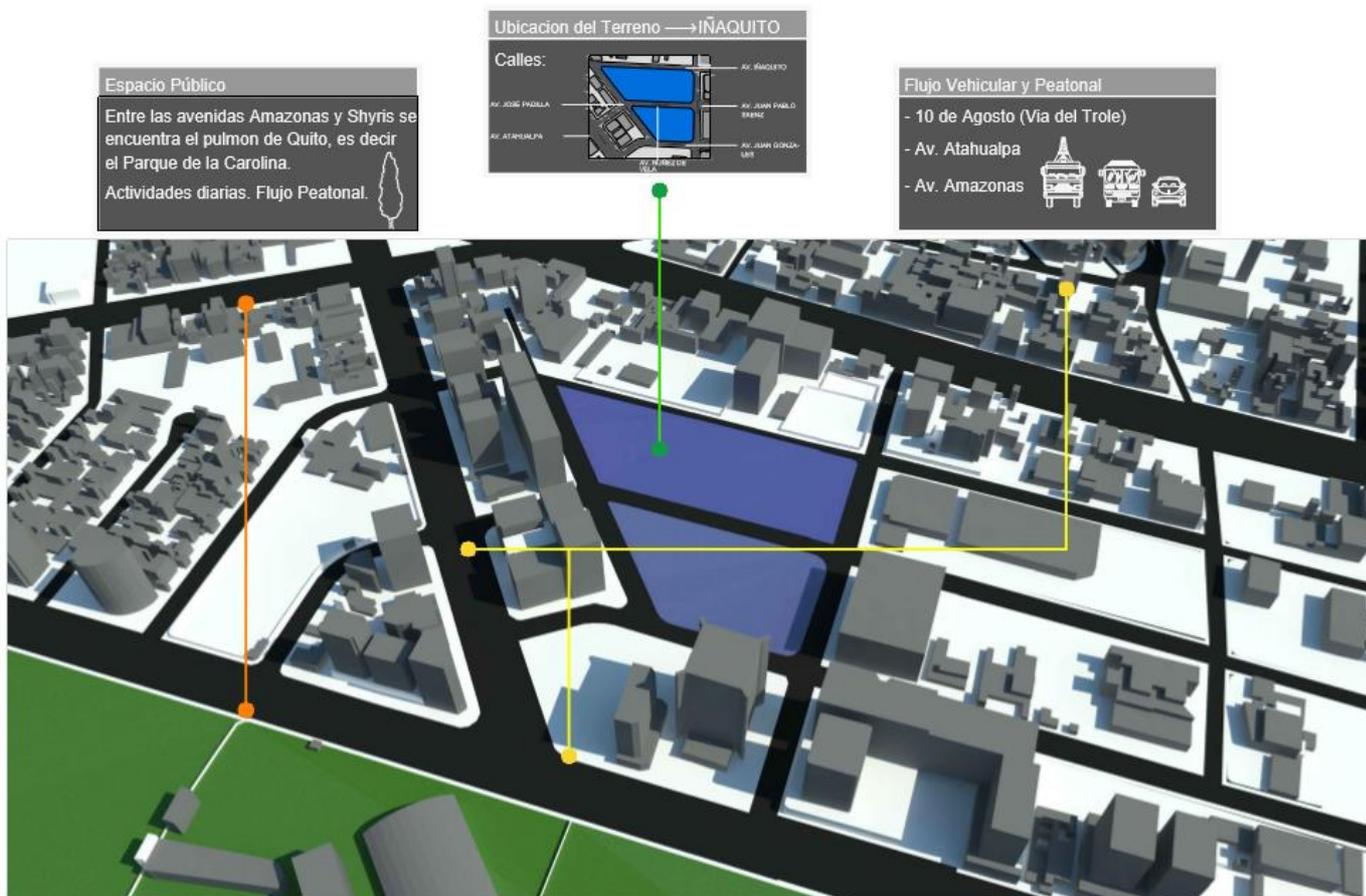


El sector del Ñaquito es de las zonas mejor ubicadas en Quito, con esto me refiero a que pasa a ser una centralidad secundaria como hablábamos anteriormente con la teoría de Walter Christaller. Tiene varias actividades, por ejemplo, en el sector se desarrolla la actividad bancaria de la ciudad, el trole se encuentra en diversas ubicaciones, los principales centros comerciales están a pocos minutos e incluso actualmente se está construyendo la nueva estación del metro de la zona y también se encuentra ubicado el “pulmón de Quito”, es decir el Parque de la Carolina. Con respecto a este parque podríamos comparar a Quito con NY puesto que ellos tienen el Central Park como su pulmón y alrededor se desarrolla la ciudad junto con sus actividades.

A partir de la creación del nuevo aeropuerto toda esta zona adquirió dos pisos en altura, es decir, si antes se podían construir quince pisos ahora se podrán hacer diecisiete pisos en altura. Actualmente algunos edificios sobrepasan los veinte pisos, y es lo que Quito necesita para no seguirse expandiendo longitudinalmente, requiere de un crecimiento en altura.

Uno de los inconvenientes en el sector es que no existen lugares de estancia, la ciudad esta colapsada por concreto y se han descuidado los diseños de plazas o espacios pensados en el peatón. También es importante mencionar que toda esta zona esta abrumada de comercio y oficinas sin embargo no existe la suficiente cantidad de vivienda para lograr abastecer el sector, es por esto que se desarrolla un caos en horas pico con respecto al trafico ya que muchas personas deben tomar su auto o el transporte público para movilizarse.

UBICACIÓN DEL TERRENO Y ANALISIS



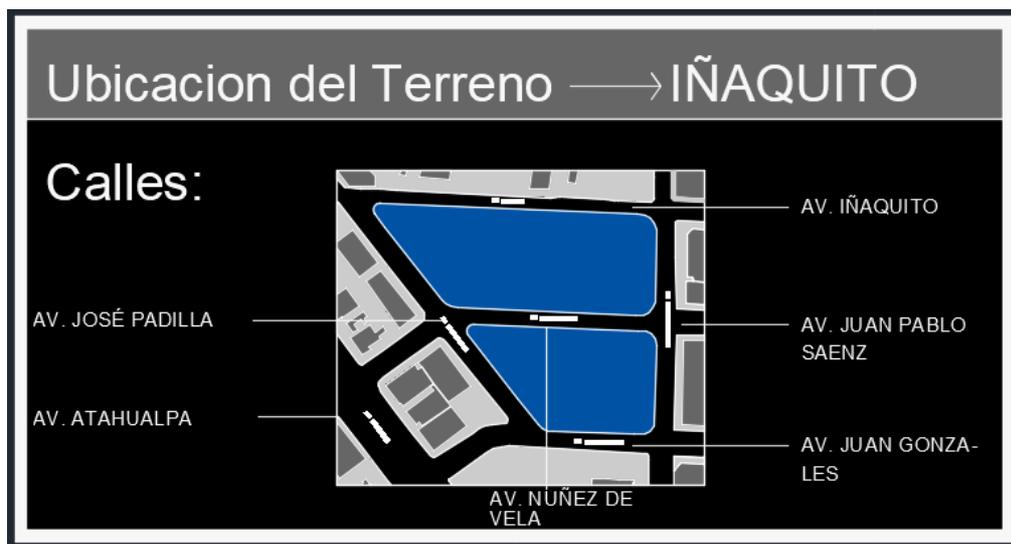
Espacio Público
 Entre las avenidas Amazonas y Shyris se encuentra el pulmon de Quito, es decir el Parque de la Carolina. Actividades diarias. Flujo Peatonal.



Flujo Vehicular y Peatonal

- 10 de Agosto (Vía del Trole)
- Av. Atahualpa
- Av. Amazonas

MAPA DE UBICACIÓN



Para en análisis del sector fue necesario ver diferentes puntos de vista y analizar como funciona.

Flujo Peatonal

En horas pico, es decir en la mañana y la tarde cuando entra y sale la gente del trabajo existe mayor cantidad de peatones.

Flujo Vehicular

Funciona igual que el peatonal en horas picos colapsan algunas vías, se puede estar hasta veinte minutos sentados en el tráfico. Las principales calles con trafico son las 10 de agosto, Amazonas, Shyris, Atahualpa y 6 de diciembre.

Transporte Publico

Funciona durante todo el día sin embargo los buses la mayor parte del tiempo pasan colapsados y no abastecen.

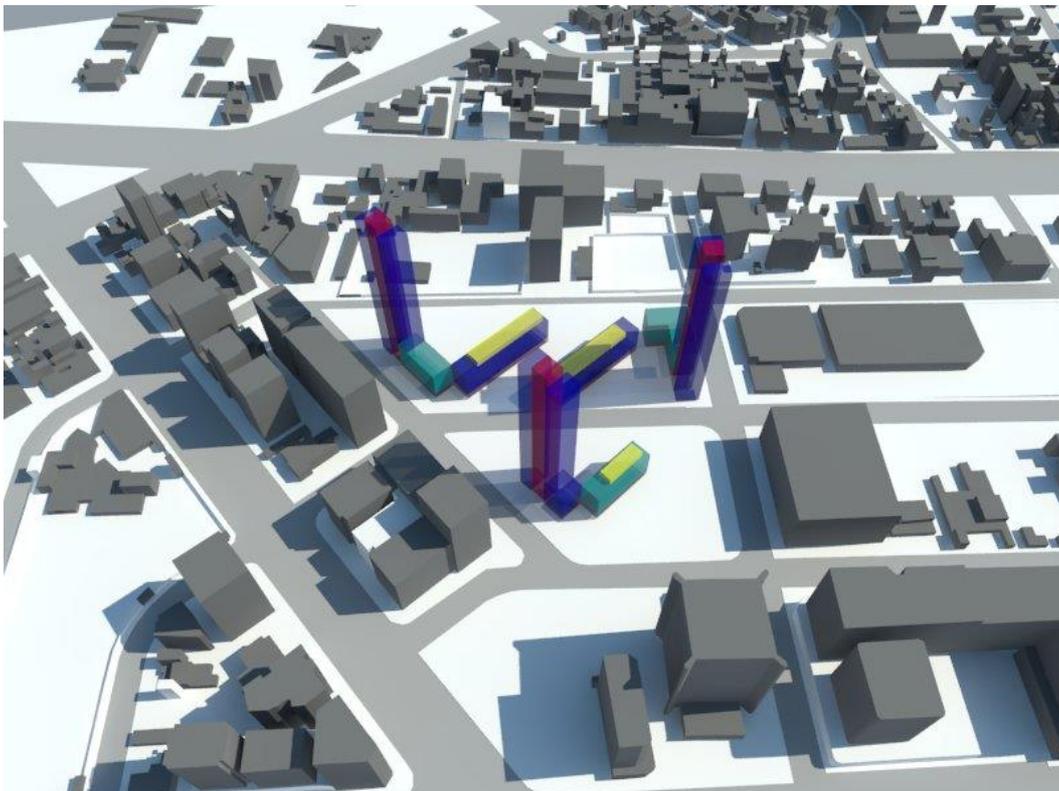
Espacios Públicos

Parque de la Carolina, funciona como el pulmón de Quito, su actividad dura desde la mañana hasta casi el fin de la tarde.

UBICACIÓN DEL TERRENO



APROXIMACION DEL PROYECTO



PRECEDENTES

Viviendas en Twin Parks Bronx de Richard Meier

- Fue pensado para revitalizar el sector por medio de espacios públicos y privados.
- La resolución del mismo se basa en que se crea una complejidad de situaciones ambientales en el interior de una secuencia de edificios.
- Se basa en conectar dos manzanas y crear espacios en altura.



Edificio Copan Oscar Niemeyer

- Reconocido por su forma y altura.
- Tiene más de 37 plantas cuenta con comercio y vivienda.
- Reactiva el sector brindando espacios públicos y privados que juegan con el peatón y sus cruces diarios.

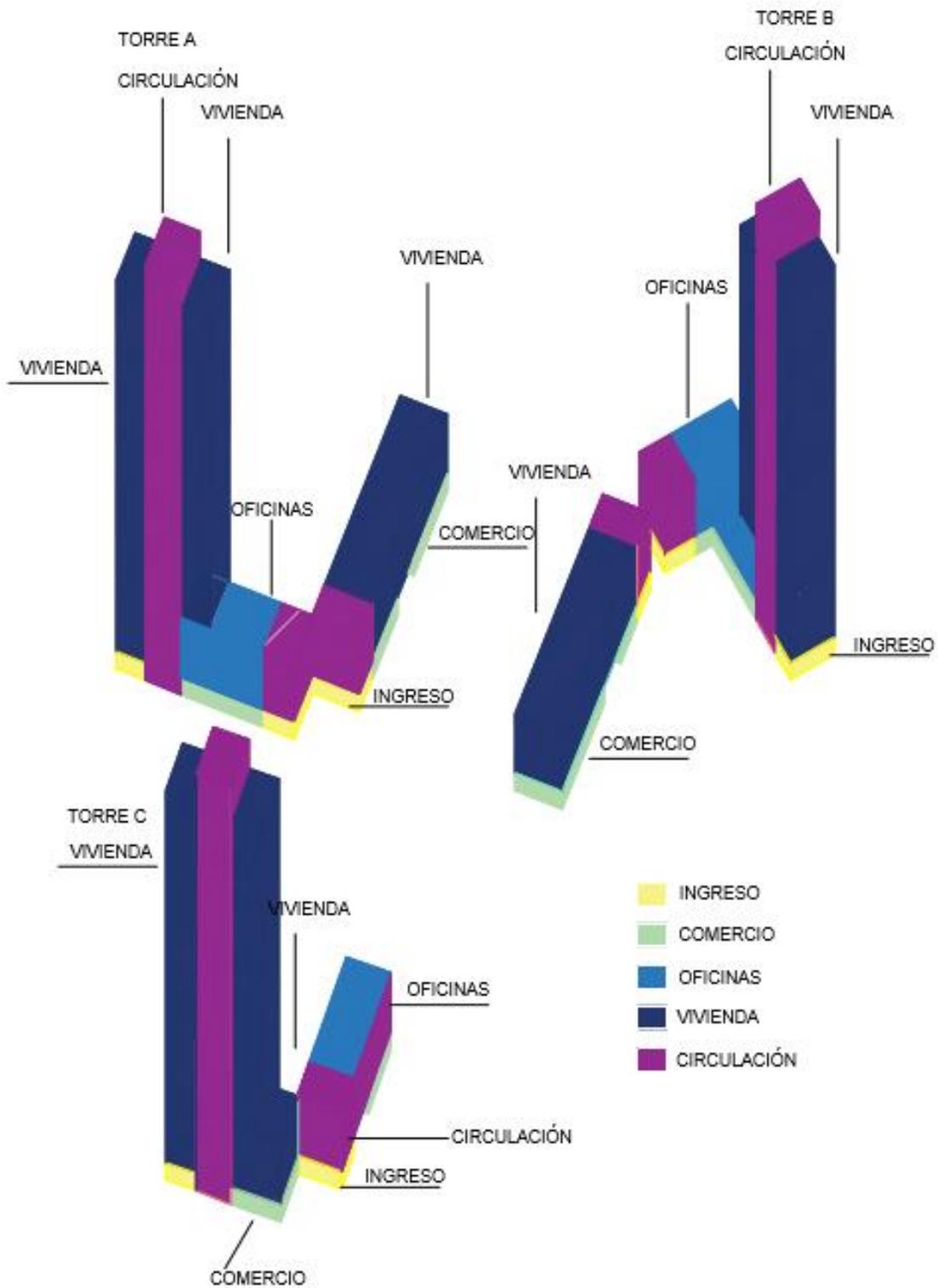


Roosevelt Island de Josep LLuis Sert

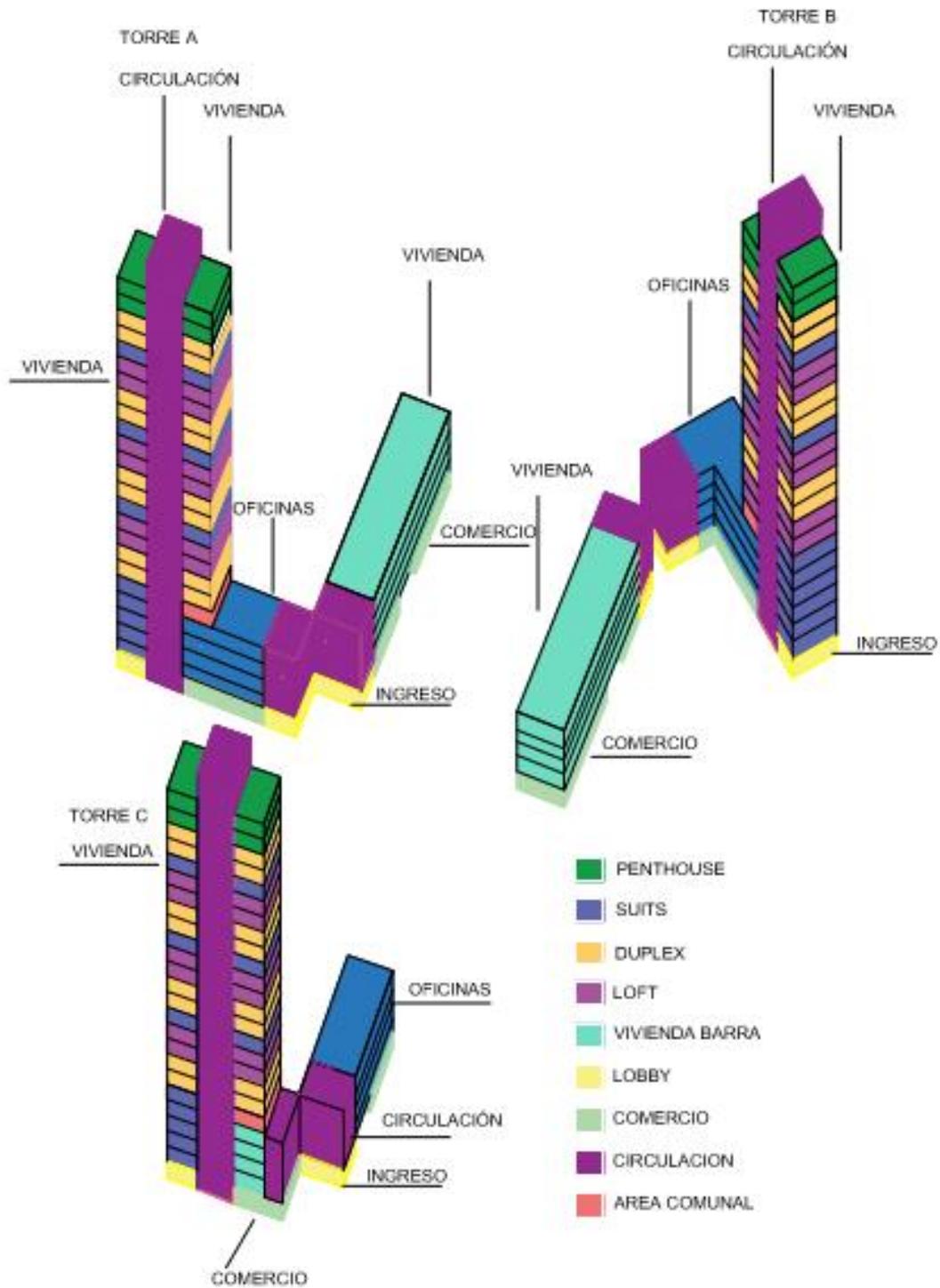
Esta isla próxima a Manhattan había tenido usos hospitalarios, sin embargo, con la visión de Sert se convierte en un distrito residencial. La mayor parte de la isla fue diseñada por el mismo, quien desarrollo un proyecto de vivienda de gran escala con soluciones experimentales para la residencia, con espacios públicos, las comunicaciones etc.



ZONIFICACION DE FUNCIONAMIENTO



ZONIFICACION DE FUNCIONAMIENTO POR PISO



La idea principal del proyecto es revitalizar el sector por medio de un emplazamiento que tenga diferentes usos y pueda ser idealizado para otros lugares de la ciudad. Como hemos mencionado anteriormente Quito tiene varios problemas en cuanto a su planeamiento urbano, el sector que fue analizado es el de Lñaquito en donde el principal problema es la falta de vivienda para la zona ya que esta llena de comercio y oficinas.

Los terrenos escogidos tienen aproximadamente una hectárea y media en donde no solo se busca crear un emplazamiento masivo, sino que se provea de espacios verdes, públicos y semipúblicos para poder lograr un mejor funcionamiento y lograr resolver la problemática urbana de Quito en la actualidad. Cabe recalcar que mientras mas espacios pensados en el peatón y la vida cotidiana existan mejor será la relación entre la comunidad y el entorno que lo rodea.

El proyecto busca un crecimiento en altura, al igual que un juego entre la planta baja y el área exterior. Se provee de dos boulevards que atraviesan los terrenos haciendo énfasis en los ejes de la Av. Atahualpa y la 10 de agosto, estos a su vez tienen dos funciones, crear seguridad para la gente del sector y también crear fluidez peatonal ya que en toda la planta baja de las tres edificaciones se encuentra comercio.

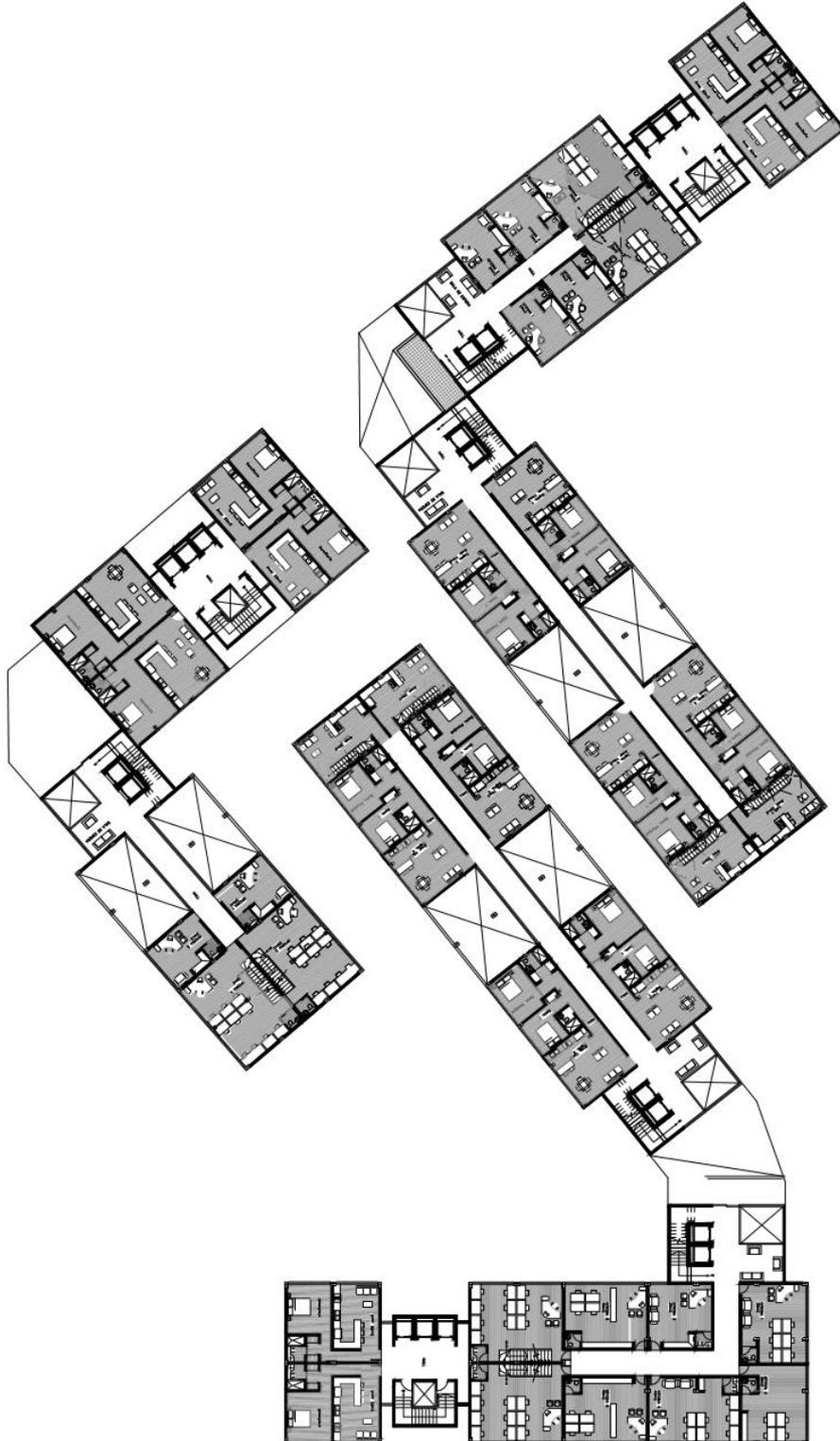
La tipología utilizada es la de barra y torre, la cual se acomoda mejor al funcionamiento y estrategia del proyecto. En la barra están situadas las oficinas y vivienda mientras que la torre ha sido prevista con un uso exclusivo, vivienda.

PLANTA BAJA



PLANTAS TIPO

PRIMER PISO ALTO



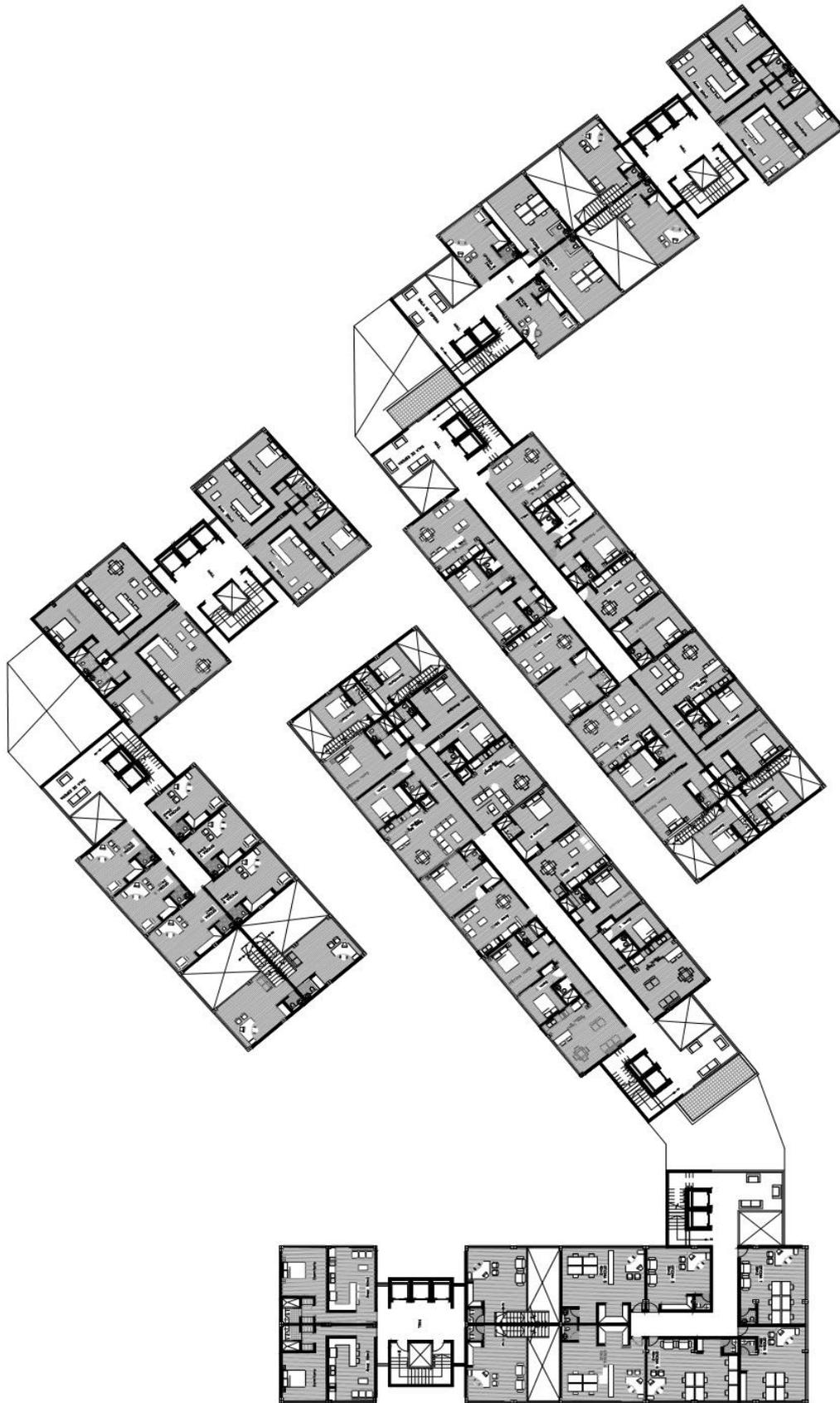
PROGRAMA POR PISO

PROGRAMA DEL PROYECTO TORRE - VIVIENDA				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. DEP.	ÁREA
2DO	TORRE	SUITS	6	50M2

PROGRAMA DEL PROYECTO BARRA - VIVIENDA				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. DEP.	ÁREA
2DO	BARRA	SUITS	2	75M2
2DO	BARRA	DEP. 2. HAB.	8	80M2
2DO	BARRA	LOFT	4	55M2

PROGRAMA DEL PROYECTO BARRA - OFICINAS				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. OFIC.	ÁREA
2DO	BARRA	OFI. 1 PISO	12	24-40M2
2DO	BARRA	OFI. 2 PISOS	6	90M2

SEGUNDO PISO ALTO



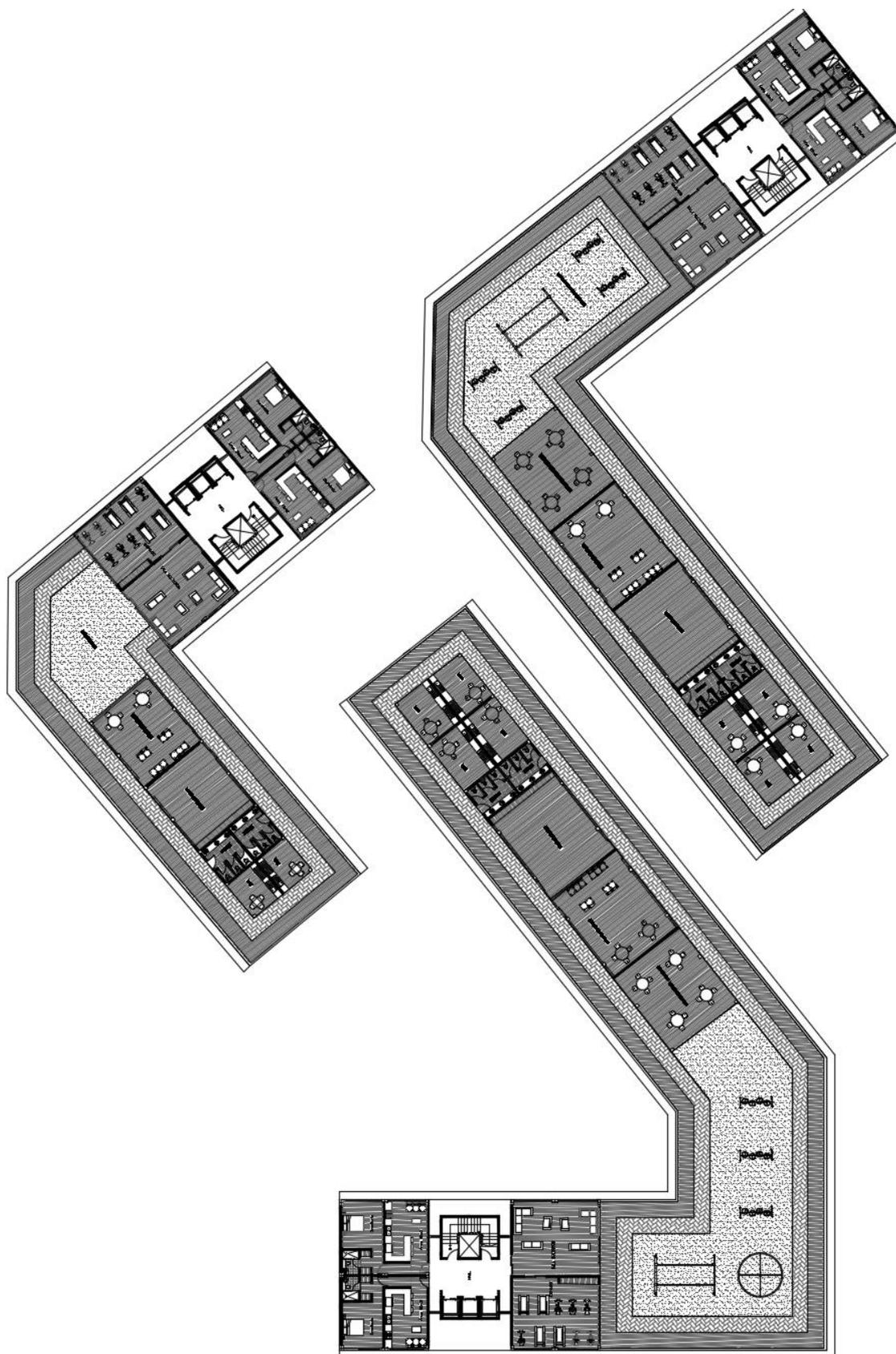
PROGRAMA POR PISO

PROGRAMA DEL PROYECTO TORRE - VIVIENDA				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. DEP.	ÁREA
3ER	TORRE	SUITS	6	50M2

PROGRAMA DEL PROYECTO BARRA - VIVIENDA				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. DEP.	ÁREA
3ER	BARRA	SUITS	2	75M2
3ER	BARRA	DEP. 1 HAB.	4	55M2
3ER	BARRA	DEP. 2. HAB.	6	85M2

PROGRAMA DEL PROYECTO BARRA - OFICINAS				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. OFIC.	ÁREA
3ER	BARRA	OFI. 1 PISO	16	24-40M2

TERRAZA VERDE Y AREAS VERDES

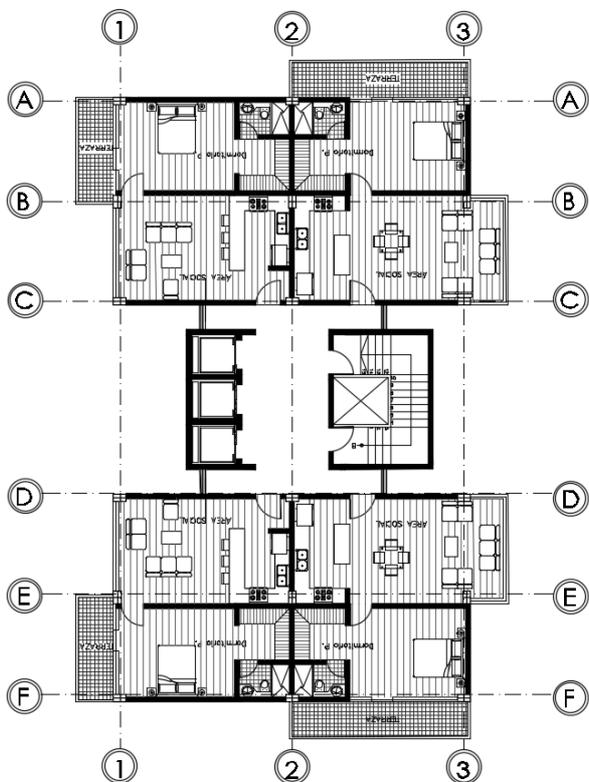


PROGRAMA POR PISO

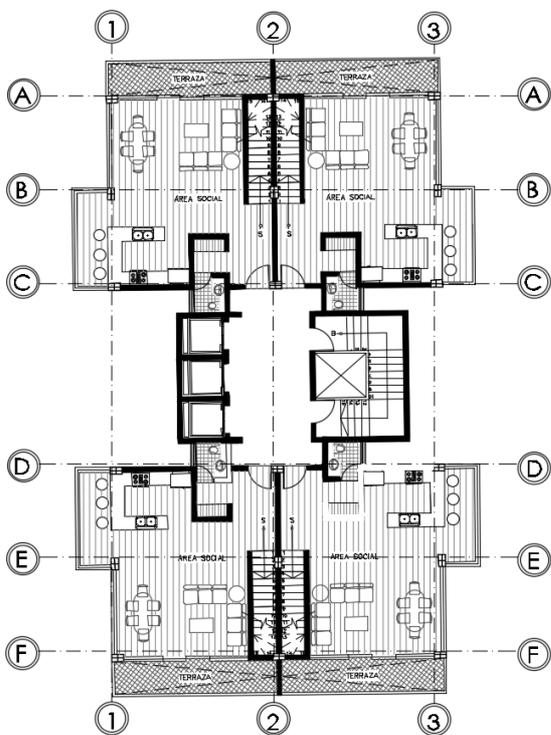
PROGRAMA DEL PROYECTO TORRE - VIVIENDA				
NO. PISO	EDIFICACIÓN	TIPO	NO. DEP.	ÁREA
5TO	TORRE	SUITS	6	50M2

PROGRAMA DEL PROYECTO TERRAZA			
NO. PISO	EDIFICACIÓN	ESPACIO	ÁREA
5TO	BARRA	GIMNASIO	60M2
5TO	BARRA	SALA	60M2
5TO	BARRA	BBQ	100M2
5TO	BARRA	Á. YOGA	50-75M2
5TO	BARRA	S. MULTIU.	50-75M2
5TO	BARRA	Á. EXTERIOR	300-800M2
5TO	BARRA	Á. E. CUBIER	70M2
5TO	BARRA	BATERIAS S.	25M2

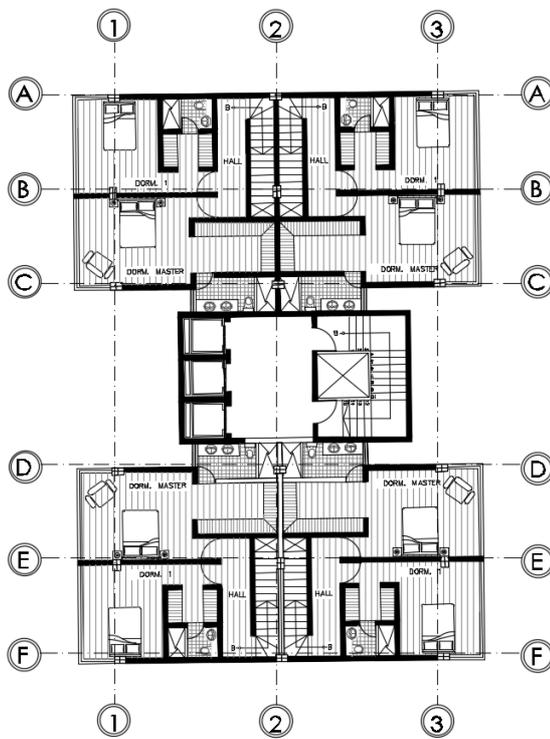
PLANTAS TIPO TORRE



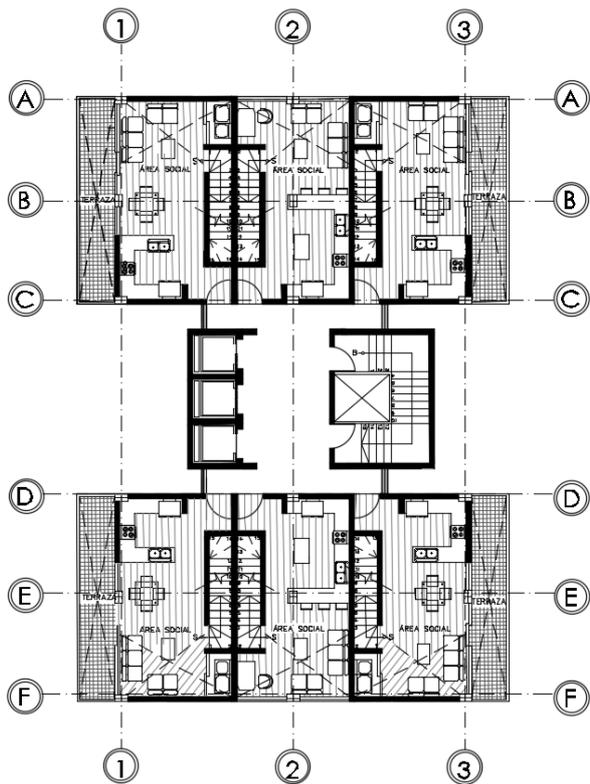
PLANTA TIPO SUITS



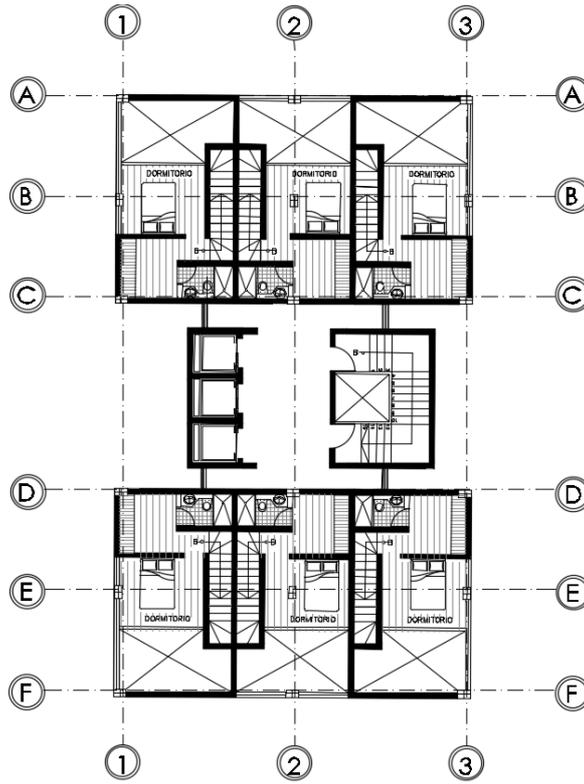
PLANTA TIPO DUPLEX PRIMER PISO



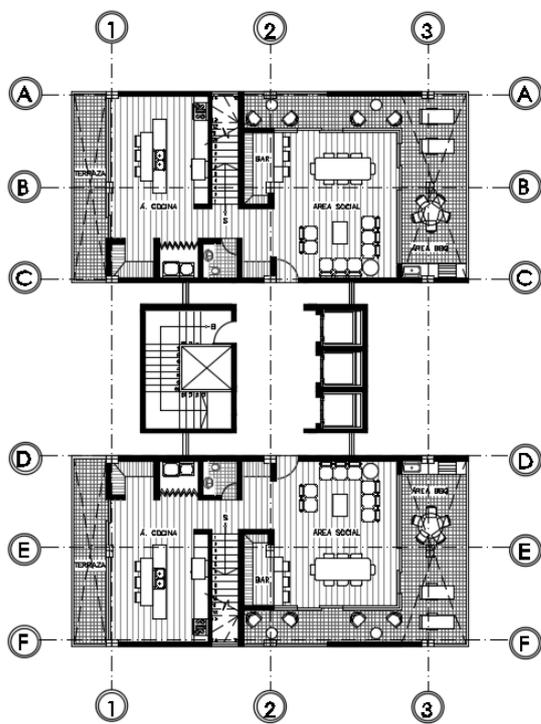
PLANTA TIPO DUPLEX SEGUNDO PISO



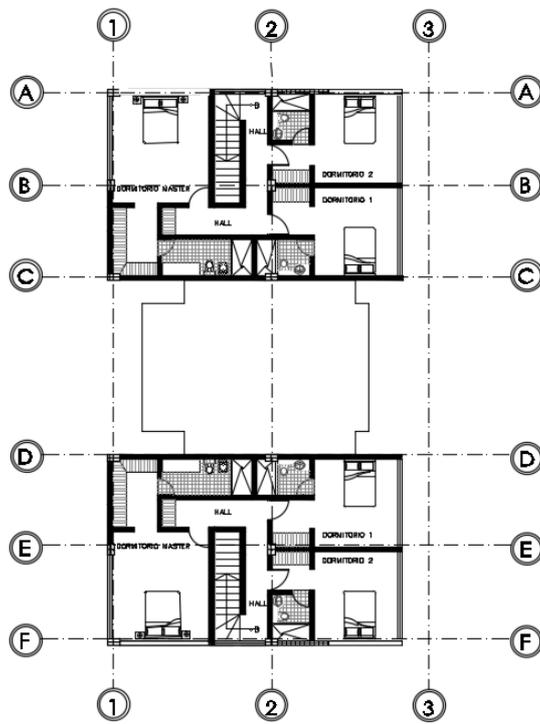
PLANTA TIPO LOFT PRIMER PISO



PLANTA TIPO LOFT SEGUNDO PISO



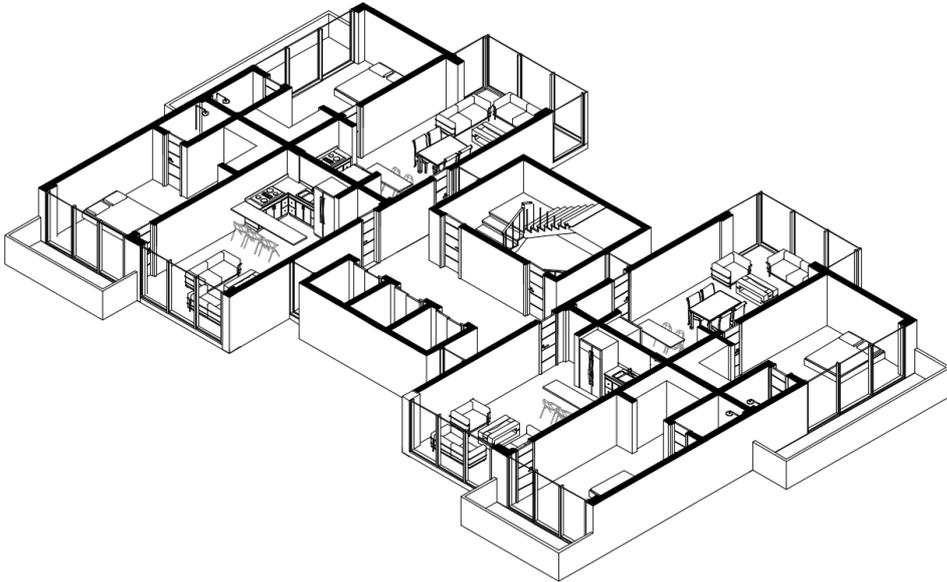
PLANTA TIPO PENTHOUSE PRIMER PISO
E:1.150



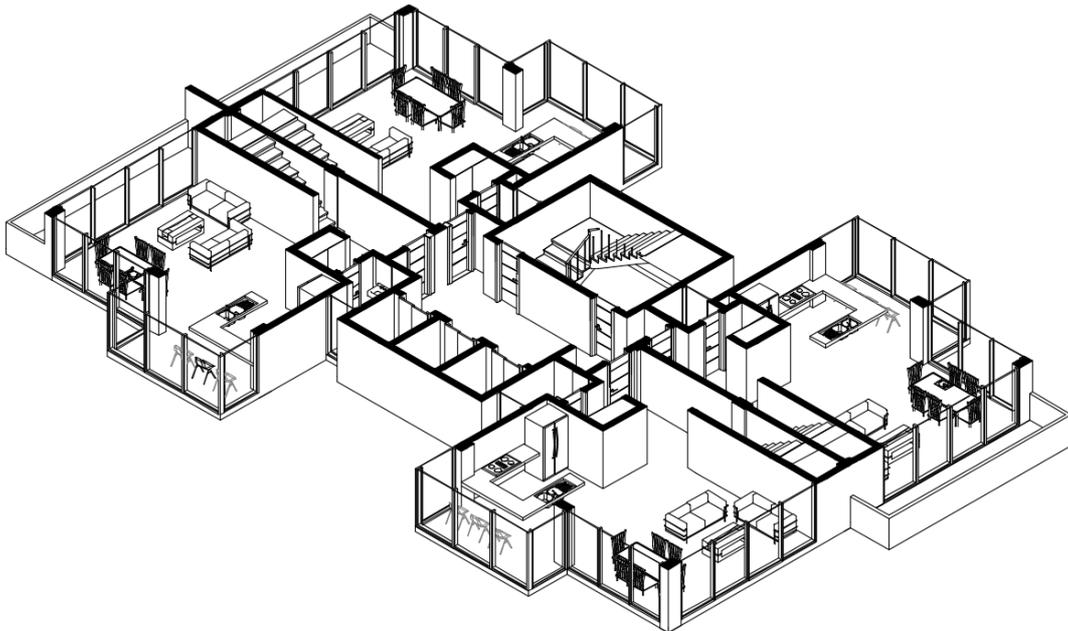
PLANTA TIPO PENTHOUSE SEGUNDO PISO

AXONOMETRIAS

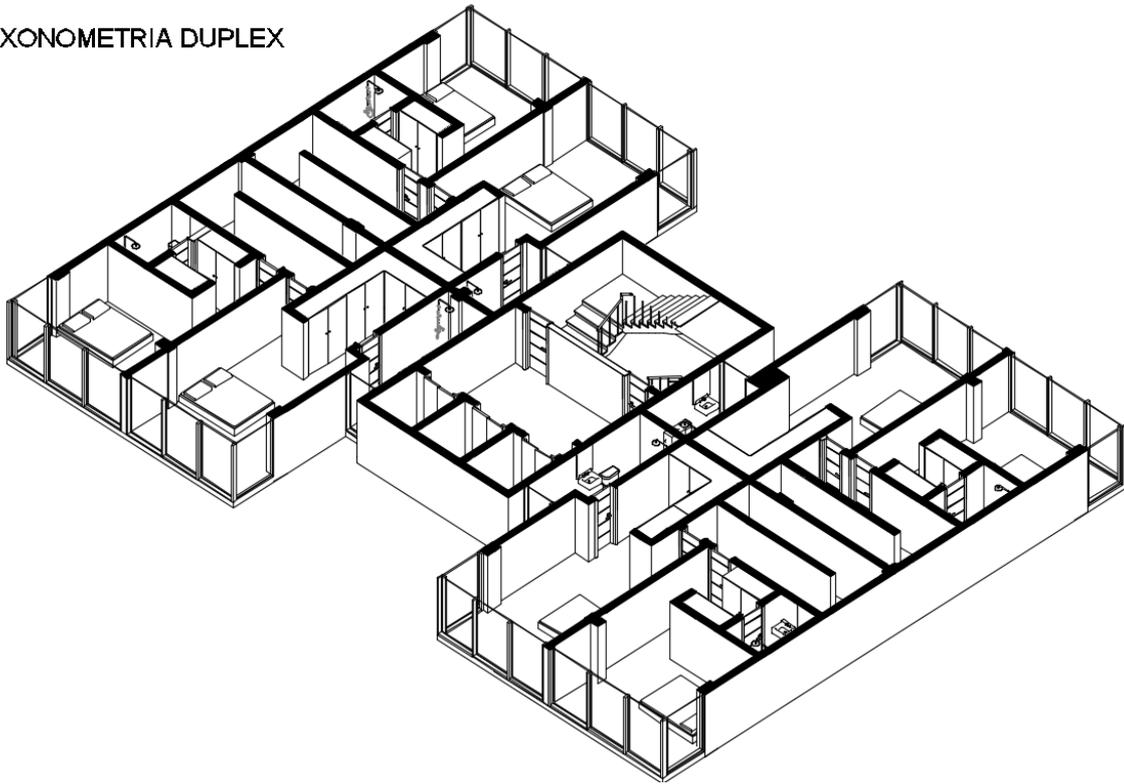
AXONOMETRIA SUITS



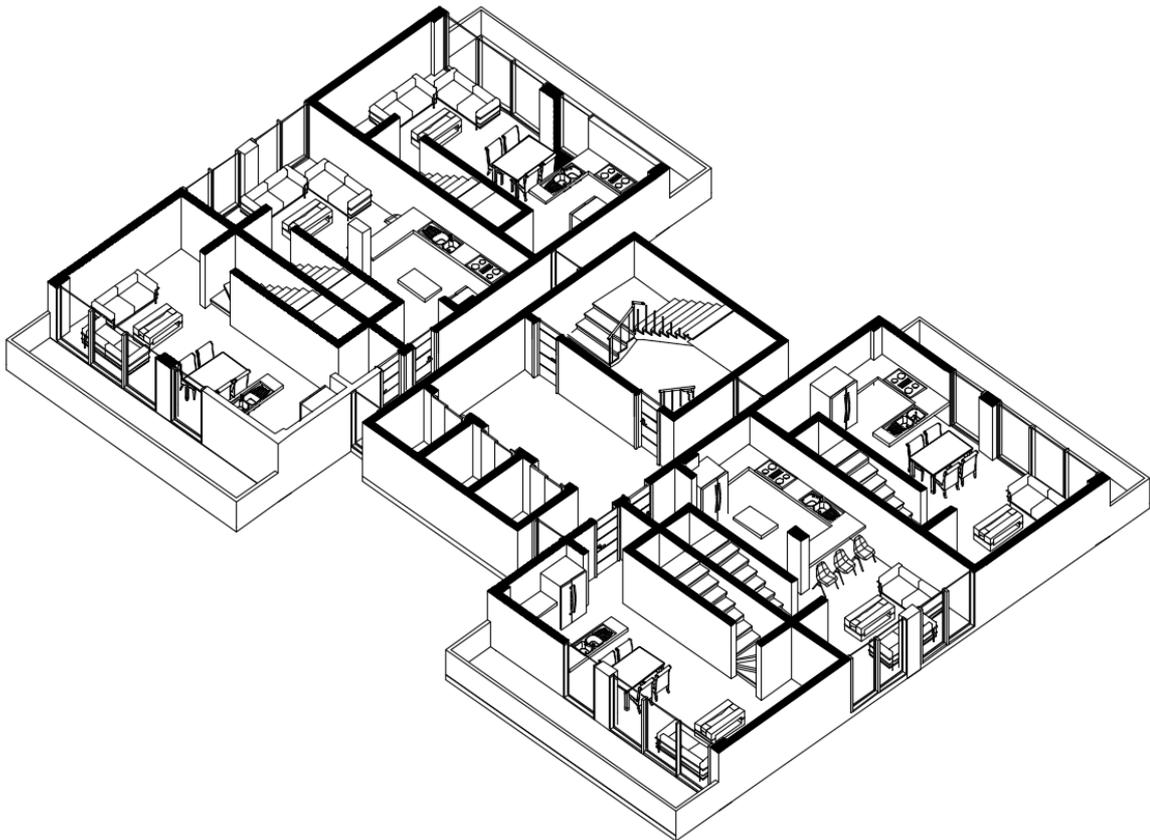
AXONOMETRIA DUPLEX



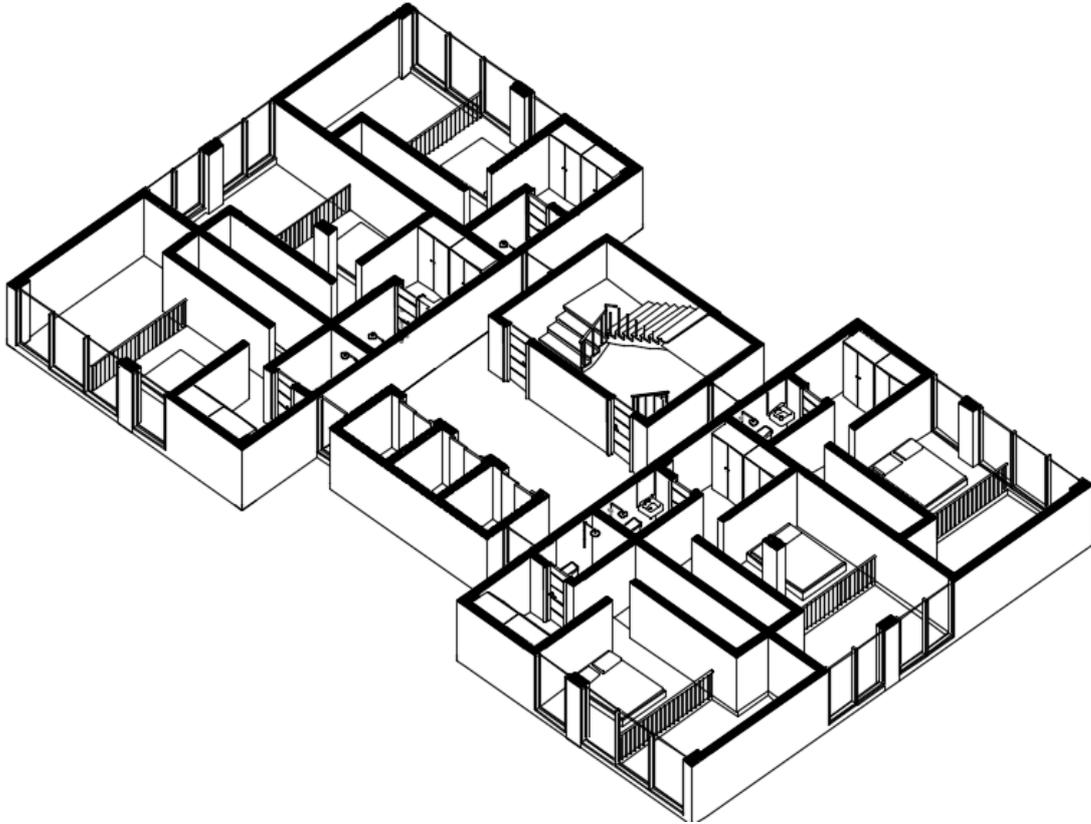
AXONOMETRIA DUPLEX



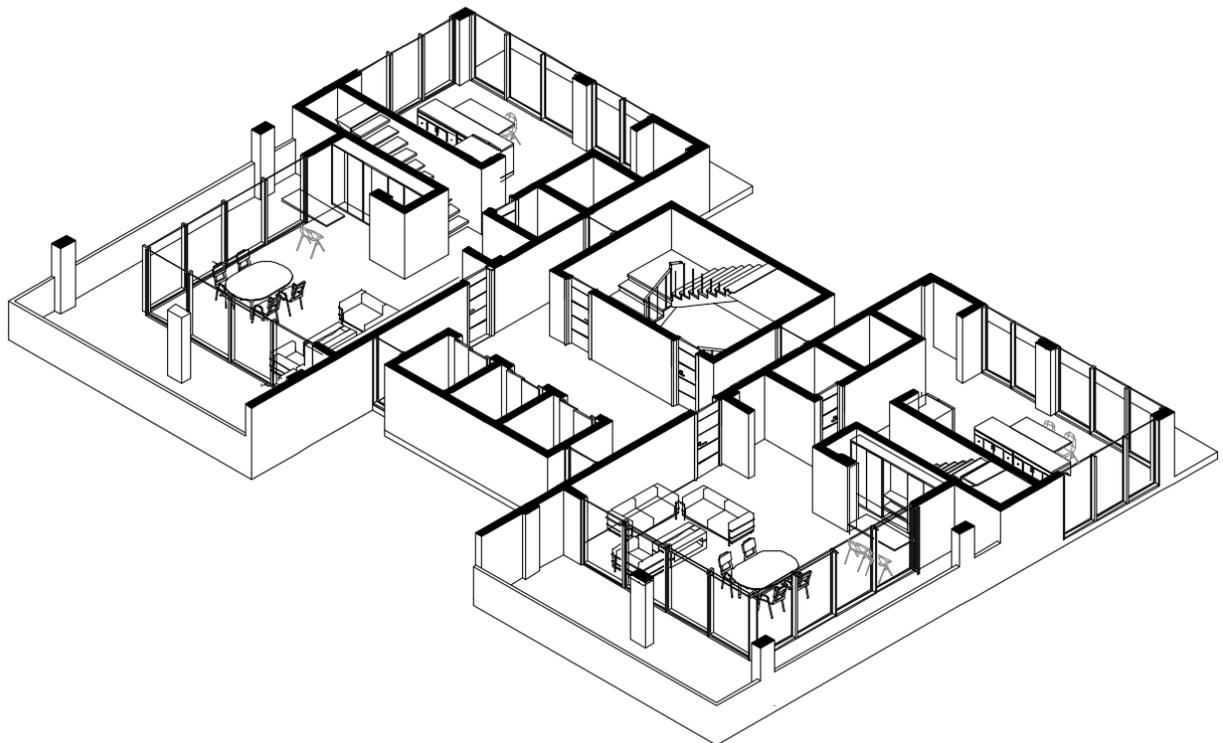
AXONOMETRIA LOFTS



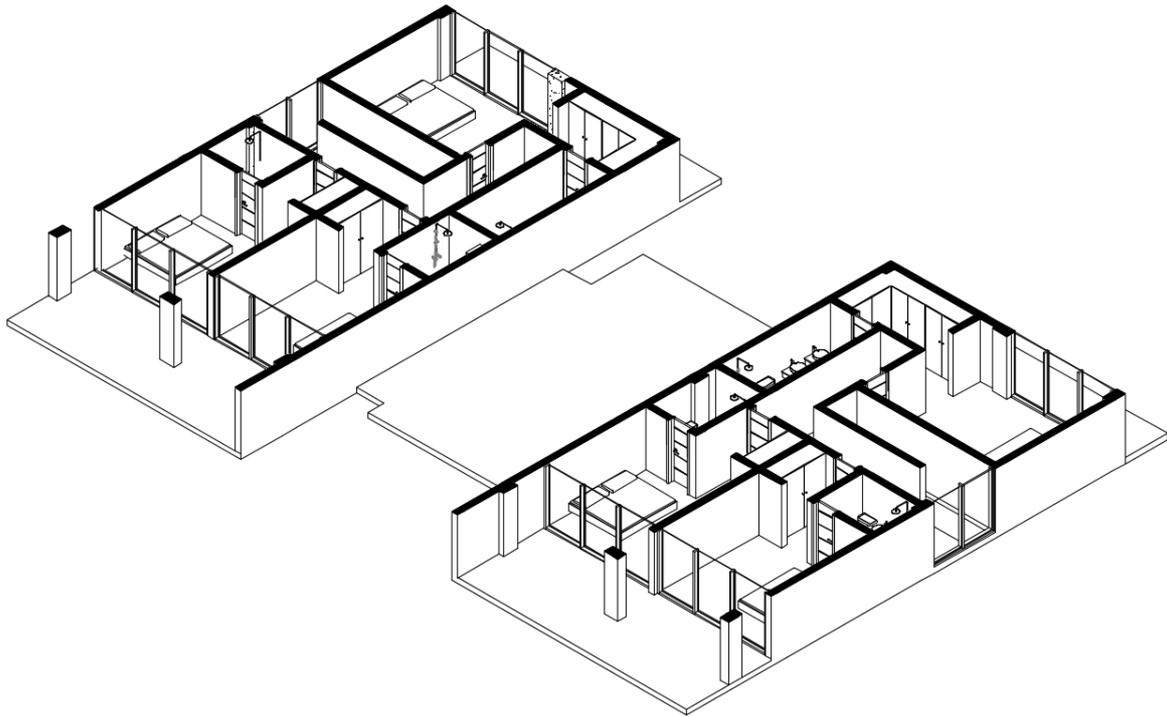
AXONOMETRIA LOFTS



AXONOMETRIA PENTHOUSE

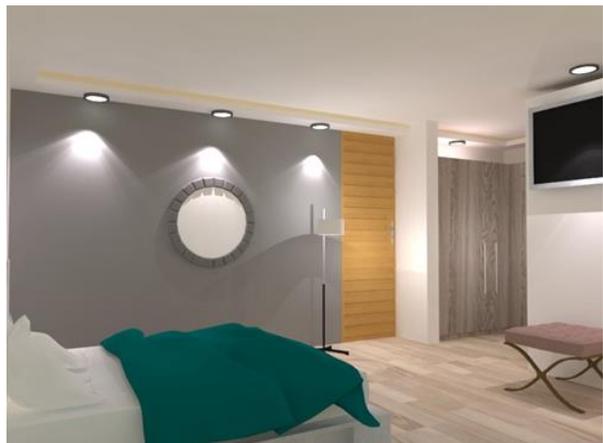


AXONOMETRIA PENTHOUSE



RENDERS INTERIORES

SUITES



DUPLEX



LOFTS



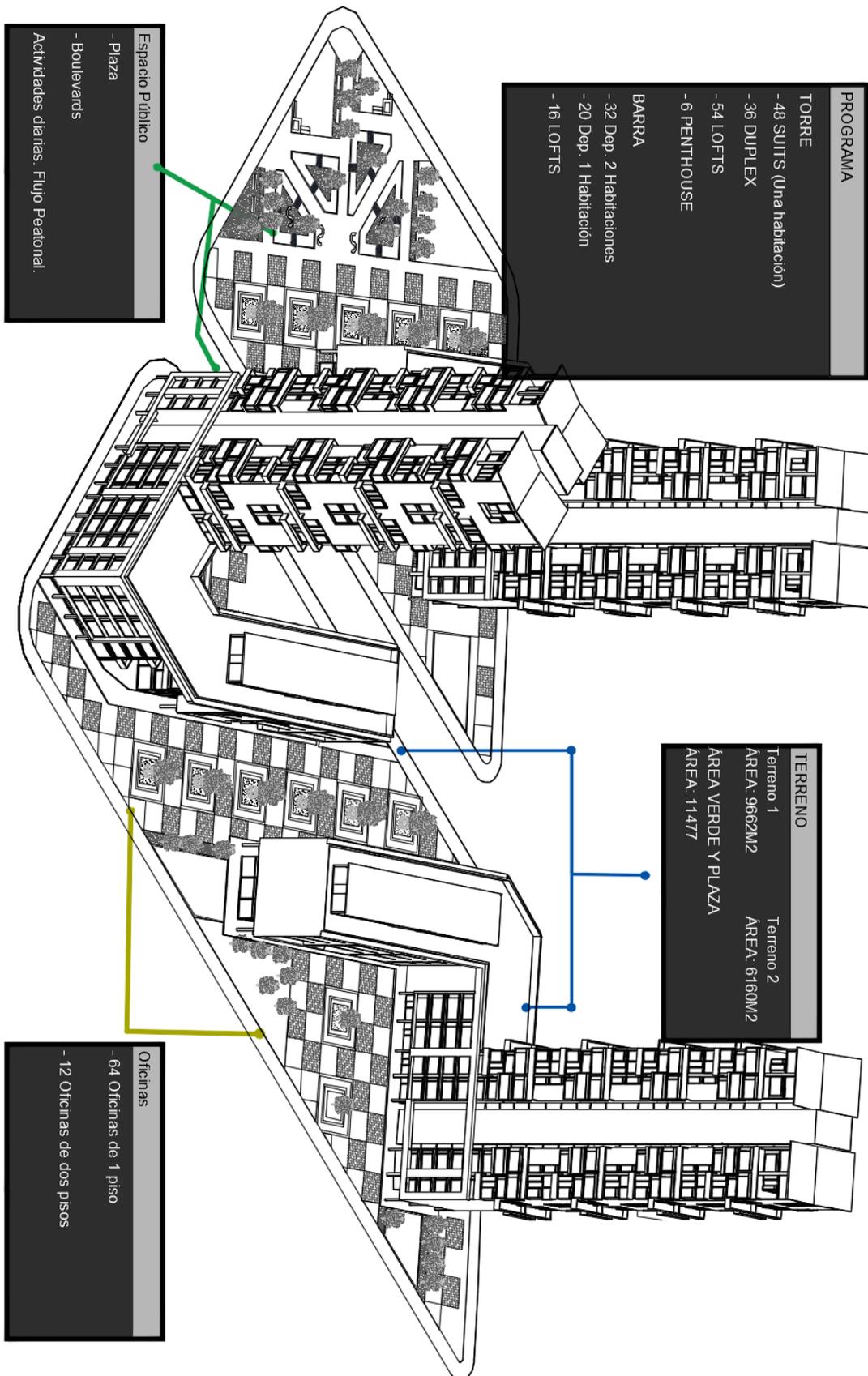
PENTHOUSE

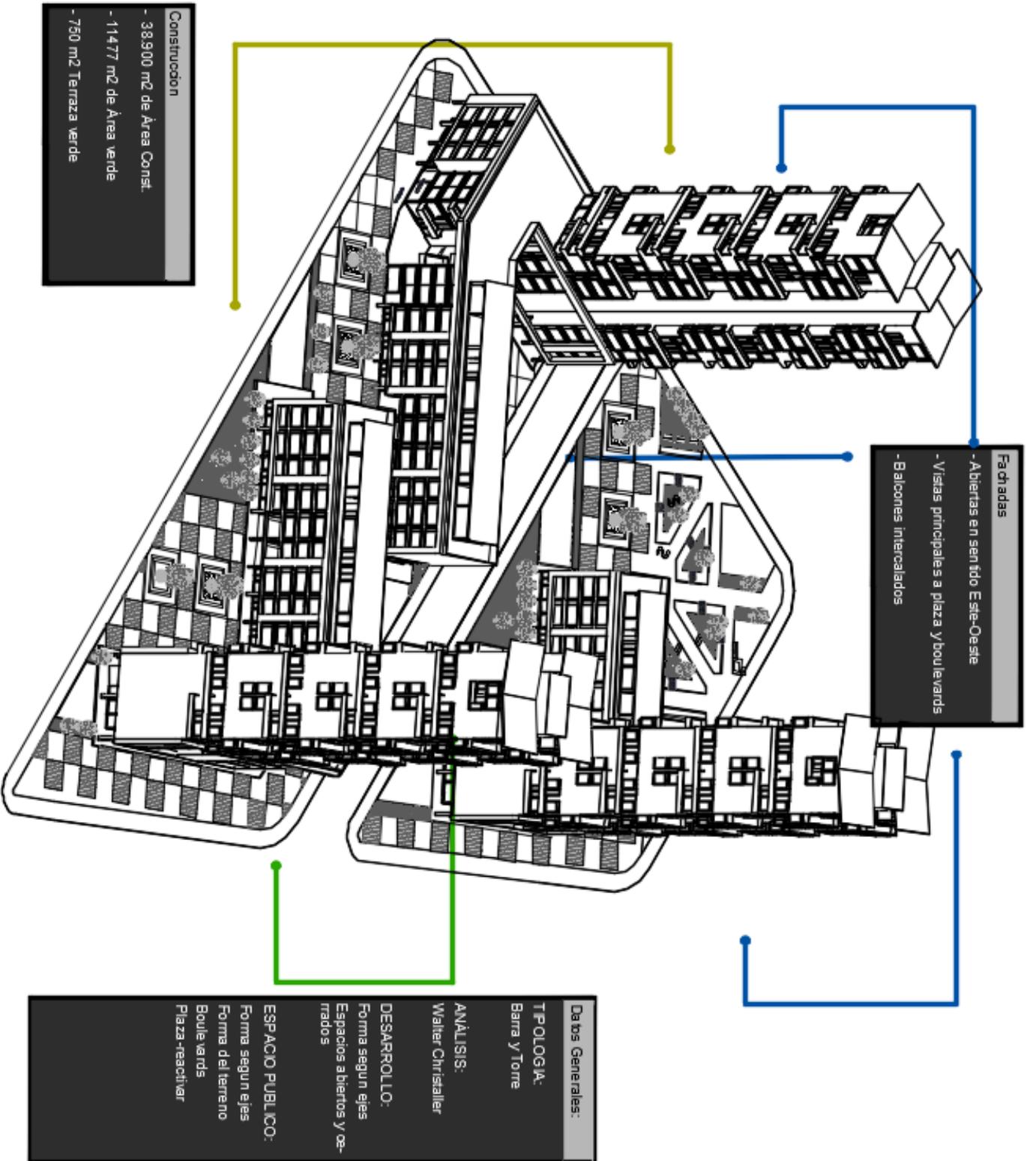


OFICINAS



AXONOMETRIAS DEL PROYECTO





Fachadas

- Abiertas en sentido Este-Oeste
- Vistas principales a plaza y boulevards
- Balcones intercalados

Construcción

- 38.900 m² de Área Const.
- 11477 m² de Área verde
- 750 m² Terraza verde

Datos Generales:
TIPOLOGIA:
 Barra y Torre

ANÁLISIS:
 Walter Christaller

DESARROLLO:
 Forma según ejes
 Espacios abiertos y cerrados

ESPACIO PÚBLICO:
 Forma según ejes
 Forma del terreno
 Boule vards
 Plaza-reactivar

FACHADAS DEL PROYECTO





CORTES DEL PROYECTO





VISTAS DEL PROYECTO





CONCLUSIONES

En conclusión, Quito tiene diferentes conflictos urbanos en la actualidad, parte del estudio y el análisis es darse cuenta de las soluciones para un futuro cercano. El sector de la Carolina tiene un exceso de comercio y oficinas lo que hace que la vivienda no sea abastecida, se necesitan de lugares de estancia los cuales piensen en la fluidez peatonal y la seguridad al mismo tiempo. No se trata de llenar un terreno con concreto sino de pensar en el entorno que estamos creando para la ciudad. Quito necesita un crecimiento en altura, en unos cuantos años ya no serán edificios de quince o dieciocho pisos, sino que pasarán a ser de más de veinte pisos, cabe recalcar que el estudio realizado ha sido basado en una serie de análisis que han hecho deducir las conclusiones ya expuestas.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Sanches, L. (2017). Cosas de Arquitectos. Revista Digital de Arquitectura. Obtenido el 05 de enero 2018 de <http://www.cosasdearquitectos.com/2017/09/numero-tan-elevado-grandes-ciudades-mundo-las-personas-las-habitan-viven-mas-aisladas-nunca-toyo-ito/>

Borden, L. (2001). *The unknown city Contesting Architecture and Social Space*. Estados Unidos. The MIT Press; Reprint edition.

Tschumi, B. (2005). Conceto, Cotexto y Contenido. Obtenido el 30 de mayo 2017 de <https://es.scribd.com/document/95320905/TSCHUMI-Concepto-Contexto-Contenido>

Kahn, Louis I. (1984). Forma y diseño. Buenos Aires: Nueva Visión.

Transparencia. (2015) Gobierno de Pichincha. Distrito Metropolitano de Quito. Obtenido el 25 de Mayo 2017 de <http://www.pichincha.gob.ec/pichincha/cantones/item/23-distrito-metropolitano-de-quito.html>

Alcaldía de Quito. SF. Plano Catastral de Quito. Obtenido el 12 de Mayo de 2017 de <http://www.quito.gob.ec/>

Alcaldía de Quito. SF. Mapa de centralidades. Obtenido el 12 de Mayo de 2017 de <http://www.quito.gob.ec/>

Anónimo. SF. Diseñar América. Josep Luis Sert. Obtenido 10 de abril de <http://www.designing-america.com/contenido/josep-lluis-sert/?lang=es>

DARLINGTON, S. AMÉRICA LATINA. EL EDIFICIO COPAN REVITALIZA EL PAISAJE DE SÃO PAULO. OBTENIDO 10 DE ABRIL DE <https://www.nytimes.com/es/2017/10/05/sao-paulo-recuperacion-construccion-copan/>