

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Estrategias de Renovación de la Quebrada 24 de Mayo**  
**Proyecto de Investigación**

**Daniela Cristina Garcés Miño**

**Arquitectura**

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

Quito, 20 de mayo de 2019

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ  
COLEGIO ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIOR

**HOJA DE CALIFICACIÓN  
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**Estrategias de Renovación de la Quebrada 24 de Mayo**

**Daniela Cristina Garcés Miño**

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico:

Jaime López Andrade, Arq. MSc.

Firma del profesor:

---

Quito, 20 de mayo de 2019

## 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: \_\_\_\_\_

Nombres y apellidos: Daniela Cristina Garcés Miño

Código: 00122649

Cédula de Identidad: 1716893621

Lugar y fecha: Quito, 20 de mayo de 2019

## RESUMEN

En el siguiente texto se encontrará el análisis histórico de los años 1735, 1888, 1922 y actual del Centro Histórico de Quito. Tomando en cuenta su cambio en la estructura urbana y en los acontecimientos históricos, los cuales han influenciado directamente en su transformación. Los diferentes usos y dinámicas en el sector y la forma de apropiación de la gente han llevado a que el sector de la 24 de Mayo sea un espacio poco transitado y peligroso. Frente a todos estos factores se propone la rehabilitación del sector mediante la eliminación de elementos que no permiten un correcto funcionamiento como son: el bulevar 24 de mayo y el viaducto que lleva el mismo nombre. Estos dos elementos han generado un vacío urbano el cual se pretende eliminar al quitar completamente el bulevar y viaducto para recuperar de esta forma la topografía de la quebrada antigua y volverla un parque lineal. Se pretende rehabilitar las construcciones aledañas para que estas se adapten al nuevo espacio urbano y volver a densificar y gentrificar el Centro Histórico de Quito.

**Palabras clave:** Centro Histórico, rehabilitación, urbanismo, reciclaje, preservación.

## ABSTRACT

In the following text you will find the historical analysis of the years 1735, 1888, 1922 and the current Historical Center of Quito. Taking into account their change in urban structure and historical events, which have directly influenced their transformation. The different uses and dynamics in the sector and the way people have appropriated it have made the sector 24 de Mayo a little busy and dangerous space. Faced with all these factors, the rehabilitation of the sector is proposed by means of the elimination of elements that do not allow a correct functioning such as: the 24 de Mayo boulevard and the viaduct with the same name. These two elements have generated an urban void which is intended to be eliminated by completely removing the boulevard and viaduct in order to recover the topography of the old ravine and turn it into a linear park. It is intended to rehabilitate the surrounding buildings so that they adapt to the new urban space and re-densify and gentrify the Historic Center of Quito

**Key words:** Historical Center of Quito, rehabilitation, urbanism, recycling, preservation.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. Historia del Bulevar 24 de Mayo .....</b>	<b>8</b>
1.1 La Quebrada de Jerusalem y sus cambios a través de los años.....	8
1.2 Construcción del Bulevar 24 de Mayo y sus diferentes usos.....	12
1.3 Actualidad del Bulevar y sus condiciones urbanas y sociales.....	13
<b>2. Analisis Comparativo.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Rehabilitación, renovación y sutura urbana.....</b>	<b>18</b>
3.1 Factores del Bulevar que permiten intervenir en el.....	19
<b>4. Toolbox.....</b>	<b>20</b>
<b>5. Proyecto.....</b>	<b>21</b>
5.1 Estrategias urbanas.....	22
5.2 Estrategias arquitectónicas.....	25
5.3 Planimetría.....	27
<b>6. Conclusiones.....</b>	<b>32</b>
<b>7. Referencias bibliográficas .....</b>	<b>33</b>
<b>8. Anexos.....</b>	<b>35</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Mapa 1735 (Elaboración propia).....	8
Figura 2 Mapa 1888 (Elaboración propia).....	9
Figura 3 El Plan ordenador de Jame Odriozola(Jones Odriozola, Plan regulador). ....	10
Figura 4 Acercamiento CH. Plan Ordenador. (Jones Odriozola, Plan regulador).....	11
Figura 5 Diagrama de usos de suelo comparado con el Plan Ordenador (Elaboración propia) .....	14
Figura 6 Análisis año 1735 (Elaboración propia) .....	15
Figura 7 Análisis 1888(Elaboración propia).....	15
Figura 8 Análisis 1922(Elaboración propia).....	15
Figura 9 Análisis mapa actual. (Elaboración propia).....	15
Figura 10 Análisis comparativo vial(Elaboración propia).....	16
Figura 11 Análisis de vacío de la Quebrada 24 de Mayo(Elaboración propia).....	17
Figura 12 Conclusiones del análisis comparativo(Elaboración propia). ....	17
Figura 13 Toolbox de Jan Gehl(Elaboración propia). ....	20
Figura 14 Estrategias Urbanas iniciales(Elaboración propia).....	22
Figura 15 Estrategia urbana. Recuperación de la quebrada(Elaboración propia).....	23
Figura 16 Estrategia Urbana. Borrar el límite. (Elaboración propia) .....	23
Figura 17 Estrategia Urbana. Unificar espacios(Elaboración propia). ....	23
Figura 18 Estrategia urbana. Permanencia y seguridad(Elaboración propia).....	24
Figura 19 Estrategia urbana. Programa municipio(Elaboración propia). ....	24
Figura 20 Estrategia arquitectónica. Conformar un todo(Elaboración propia).....	25
Figura 21 Estrategia arquitectónica. Generar comunidad(Elaboración propia).....	25
Figura 22 Estrategia arquitectónica. Vivienda y permanencia. (Elaboración propia) .....	26
Figura 23 Estrategia arquitectónica. Programa municipio(Elaboración propia) .....	26
Figura 24 Implantación. Sin escala(Elaboración propia).....	27
Figura 26 Corte urbano. Sin escala(Elaboración propia).....	28
Figura 25 Corte urbano diagramático. (Elaboración propia).....	28
Figura 27 Corte urbano diagramático(Elaboración propia) .....	28
Figura 28 Corte urbano diagramático. (Elaboración propia).....	28
Figura 29 Planta general. Sin escala(Elaboración propia) .....	29
Figura 30 Fachada norte manzana 1. Sin escala(Elaboración propia).....	29
Figura 31 Fachada sur manzana 1. Sin escala(Elaboración propia) .....	30
Figura 32 Fachada sur manzana 2. Sin escala(Elaboración propia) .....	30
Figura 33 Corte A-A' manzana sur. Sin escala(Elaboración propia).....	30
Figura 34 Corte B-B'. Sin escala(Elaboración propia).....	30
Figura 35 Corte C-C'. Sin escala(Elaboración propia).....	31
Figura 37 Corte A-A' manzana sur. Sin escala(Elaboración propia).....	31
Figura 36 Detalle constructivo(Elaboración propia).....	31

## 1. Historia del Bulevar 24 de Mayo

### 1.1 La Quebrada de Jerusalén y sus cambios a través de los años

La ciudad de Quito se fundó el 28 de agosto de 1534 por Diego de Almagro y se estableció el 6 de Diciembre del mismo año por Sebastián de Benalcázar. La ubicación de la ciudad les favorecía a los españoles por estrategia militar, ya que estaba limitada por quebradas siendo una de ellas la Quebrada 24 de Mayo o antiguamente conocida como la Quebrada de Jerusalem (Ortiz Crespo, A. 2004). En sus inicios, la quebrada era el límite físico y topográfico de Quito hacia el sur y en ella bajaban las aguas del Pichincha, esa agua era utilizada por lavanderas para su oficio y también servía en los molinos que estaban dentro de la quebrada; sin embargo, a pesar de existir la quebrada, esto no se volvió un límite al momento de conectar la ciudad “fue uno de los límites físico que dividían la parte consolidada de la ciudad y sus extramuros, manteniéndose así, hasta comienzos de este siglo (Arizaga, D. 1992)”. Los nuevos habitantes quiteños se vieron en la labor de crear puentes y de esta forma conectar el lado norte de la ciudad con el lado sur, ya que al llegar los españoles desplazaron a los indígenas nativos hacia el sur. Al crear los puentes, podían mantener el control y conexión con ellos y así tenerlos como mano de obra para sus futuras construcciones. Muchos de estos puentes eran naturales pero también se crearon puentes de piedra, uno de ellos llamado el “Puente de los Gallinazos” conectaba la ciudad y salvaba la quebrada (Ortiz Crespo, A. 2004).



Figura 1 Mapa 1735.



Durante el SXVI se considera como la época de origen y planeamiento general de la ciudad colonial, para el SXVII empieza la época de desarrollo y consolidación. En 1860 hasta 1920 iniciara una lenta transformación incluyendo la finalización de la obra de ferrocarril uniendo Quito y Guayaquil, para 1914 se inaugura la estación del ferrocarril Chimbacalle al sur de la ciudad, generando un gran cambio en el uso de suelo del sector ya que la zona sur se empezó a convertir en área industrial dando paso a la transformación del Centro Histórico también. La gente rica que habitaba el Centro Histórico empezó a salir de sus casas ya que se empezó a crear vivienda de clase media baja, para gente obrera específicamente, disminuyendo el valor del suelo y llevando al paulatino abandono del Centro Histórico. Estos espacios serán aprovechados por migrantes y obreros. Tras la salida de la burguesía, el uso de suelo de las construcciones varía entre mixtas, administrativos, religioso y residencial.



**Figura 2 Mapa 1888.**

El municipio se ve en la necesidad de generar un plan regulador para Quito, solicitando así la colaboración del arquitecto Jones Odriozola quien se enfrenta a todos estos cambios planteando el Plan Regulador en 1942. Este es uno de los relatos de Jones Odriozola sobre Quito: “la ciudad de San Francisco de Quito, verdadera joya del arte colonia dentro del conjunto americano, ofrece la posibilidad de ese desarrollo previsto y armónico, porque aún no posee todos los elementos que sus necesidades y jerarquía reclaman y porque su desarrollo espacial no ha llegado a contemplar aun las necesidades de su desarrollo demográfico. (Municipio de Quito. 1949)”. En la imagen de muestra el trazado definitivo propuesto por Odriozola, dividiendo la ciudad en diferentes centros y funciones.

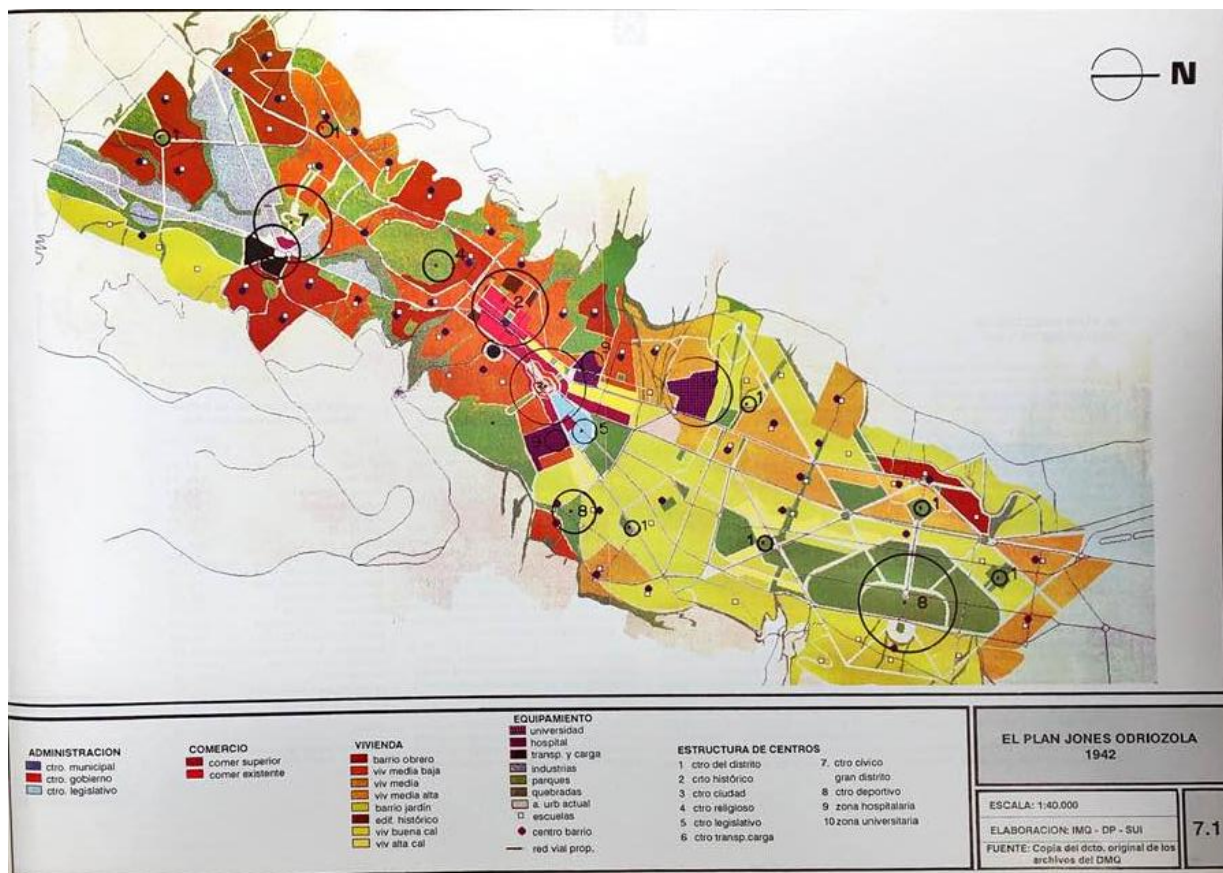


Figura 3 El Plan ordenador de Jame Odriozola.

Durante estos años la Quebrada 24 de Mayo fue teniendo una gran transformación, la gente del sector era utilizada al comienzo por las lavanderas que usaban el agua de río, posteriormente se empezó a botar la basura en la Quebrada y empezando lo que se llamaría relleno sanitario. Este consistía en que se ponía una capa de basura y una de tierra encima, hasta llegar a 1922 que Andrade Marín decide que es momento de rellenar totalmente la Quebrada y convertirla en la primera vía pavimentada de la ciudad.

Con la desaparición del vacío natural generado por la quebrada los usos y la dinámica han cambiado hasta la actualidad. “Desde principios de los años setenta, fue

notorio el declive de la avenida 24 de Mayo, cuando fue convertida en una feria popular donde se vendían verduras, pomadas, e incluso cosas usadas y robadas... además del mercadillo, se evidencio la presencia de trabajadoras sexuales y de burdeles que se iban instalando en las antiguas y tradicionales viviendas.” (Gomezjurado, J. 2015) “la existencia del comercio informal que ocupa calles y vías de la zona, ocasiona conflictos en el tránsito vehicular y peatonal, falta de higiene publica, presencia de delincuencia, etc. Para dar una idea de la concentración de estas actividades, se mencionara algunas de las más representativas que se han detectado, pues existe cerca de 233 puestos de venta...” “también la falta de unidades de equipamiento recreativo, de salud, bienestar social, etc.; y las condiciones deficitarias de las existentes son elementos que inciden en la situación actual” es una de las zonas más deterioradas del centro histórico,

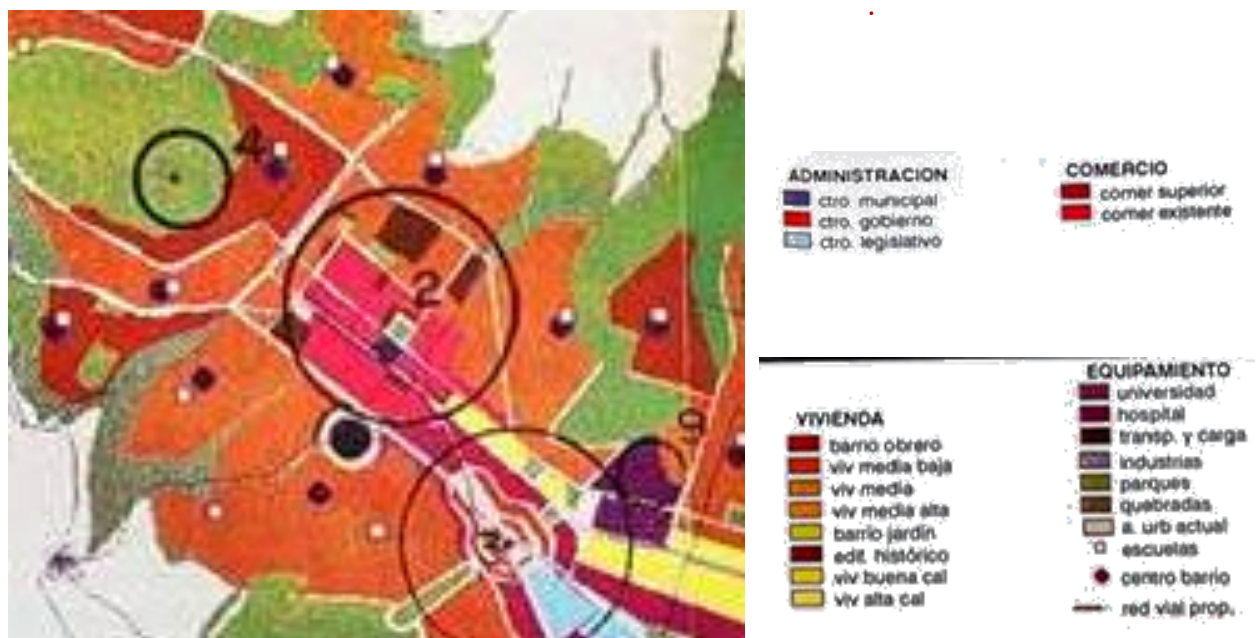


Figura 4 Acercamiento CH. Plan Ordenador.

A mediados de 1700 la ciudad contaba con 40 mil habitantes ya que existía pobreza en la ciudad, lo cual impedía un mayor crecimiento urbano y social (Gomezjurado, J. 2015). Quito tenía problemas de abastecimiento y de sanidad siendo la basura uno de los más grandes. El medio para deshacerse de la basura era arrojándolo a la quebrada, sistema llamado el relleno sanitario. Este consistía en poner una capa de basura y taparla con una capa de tierra. Ya que Quito era una ciudad pobre, no contaba con la tecnología, ni medios adecuados para la recolección de basura. Las inmundicias eran tiradas a la calle por las ventanas las cuales eran llevadas a través de la lluvia hacia las quebradas y posteriormente al río Machángara, el cual ya había empezado con su proceso de contaminación.

(Gomezjurado, J. 2015) Poco a poco la quebrada fue desapareciendo por mandato del presidente del consejo, Francisco Andrade Marín, cuyo proyecto de relleno, incluso poniendo dinero de su bolsillo y reuniendo cuotas del vecindario (Gomezjurado, J. 2015) terminó en 1911 y la vía se concluyó en 1920 extendiéndose en sentido oeste-este (Peralta, E. y Moya, R. 2007. Pág. 44) conectando la vía Imbabura y Venezuela.

## 1.2 Construcción del Bulevar 24 de Mayo y sus diferentes usos.



Tras la creación de la vía 24 de Mayo, se erigió un monumento a los Héroes Ignotos, en honor a los soldados no identificados. La función de la avenida era meramente de flujo vehicular y peatonal. Esta fue diseñada al igual que lo que estaba haciendo Haussmann en París, se diseñó con paisaje arborizado y tres vías de circulación siguiendo los cánones europeos de la época. Se convirtió en un eje de circulación importante ya que era la primera vía pavimentada en la ciudad (Ortiz Crespo, A. 2004) Dora Arizaga, 1992 dice:

“Pero no podríamos hablar del paseo sin incorporar las edificaciones que hacían de borde a éste, y que en su mayoría eran de carácter residencial, de excelente factura y en donde vivían los acaudalados de la ciudad, complementados por Iglesias y Conventos de la época colonial, como el Monasterio de Sta. Clara, Hospital San Juan de Dios, Hospicio San Lázaro, Monasterio de El Carmen, etc., ubicados en sus cercanías y alrededores, lo que le hacía uno de los barrios más relevantes de la ciudad de ese entonces.”

Por los años 50's el paseo de la 24 desapareció convirtiéndose en un mercado. Con la llegada del Penal García Moreno el sector empezó a decaer, y su vez, con la llegada del

mercado de San Roque y de Santa Clara el flujo vehicular incremento causando destrucción en las vías, insalubridad y un ambiente desfavorable ya que el trafico empezó a ganar lugar en las calles del Centro Histórico de Quito, (Arizaga, D. 1992) Por los años 80 se crea una vía vehicular para unir la occidental con el terminal terrestre con lo cual se construye también el mayo colector de la zona el cual expulsa al rio Machángara. Sobre el colector se crea el actual conocido viaducto y sobre eso una zona peatonal (Arizaga, D. 1992). Con la creación del mercadillo en la 24 de Mayo el flujo peatonal incrementó dando gran movimiento al sector. Con este movimiento se generó una condición negativa, el robo, ya que proliferó el mercado ilegal y ambulante. El mercado era conocido por ser un lugar muy inseguro y en el que se podía comprar cosas robadas. Frente a esta problemática el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) decide tomar acción y crear un proyecto para recuperar el espacio público, planteando un “centro en donde se compartirán vivencias sociales de una nueva época, con una imagen diferente al deterioro físico y social que hoy atraviesa (Arizaga, D. 1992).” El proyecto no se llegó a llevar a cabo. Durante el periodo de 1992-2000 El “aumento del comercio informal (...) tuvo estrecha relación con dos factores que incidieron directamente en el panorama socioeconómico ecuatoriano, la crisis económica de fines de los años noventa, cuyo punto más crítico fue el llamado Feriado Bancario y la migración forzosa que la debacle financiera trajo consigo (Cabrera, H. 2017).” Se crea un proyecto de rehabilitación del sector por parte de Oleas & Asociados Arquitectos. El proyecto constituía de espacios para recreación, comercio, cultura y espacios al aire libre, “El proyecto buscó convertirse en el foco de la actividad social-comunitaria del sector y un articulador entre dos áreas de la ciudad (Oleas & Asociados, 2000).” Los arquitectos tomaron en cuenta que las fachadas de las casas deben tener relación con la plaza y es por ello que crearon caminos peatonales a los costados de la misma, generando conexión de casa- plaza. El proyecto fue derrocado ya que no logró solucionar el problema de la inseguridad, a pesar de que el arquitecto dijo que no se llegó a cumplir en totalidad y en los parámetros que se diseñaron, no logró llevar a cabo su intento de rehabilitar el sector. Tras el derrocamiento, el proyecto anterior dejó nuevas formas de configuración de la que vendría a ser ahora el Bulevar 24 de Mayo.

### **1.3 Actualidad del Bulevar 24 de Mayo y sus condiciones urbanas y sociales.**

Actualmente el Bulevar guarda ciertos aspectos del proyecto anterior como los caminos peatonales y la prioridad al peatón, pero a pesar de ellos el bulevar actual es un espacio muerto. El mobiliario y la vegetación existente han sido ubicados al azar y no brindan comodidad alguna. La gente se mueve alrededor de manera rápida por temor al robo y si existen personas ocupando el mobiliario es gente que está borracha o sin casa. La problemática de la inseguridad sigue latente y además no se trabajó la conexión de las casas con el espacio público. Al extenderse el bulevar desde el estacionamiento de la ronda hasta la avenida Mariscal Sucre, lleva consigo un tamaño grande a intervenir el cual debe ser planificado. El objeto de estudio ha pasado de quebrada a vía, de vía a mercado y de

mercado a bulevar, siendo el mercado el único momento en el que este espacio ha tenido movimiento y funcionado como espacio público. Al preguntar a la gente en sus alrededores se puede saber con certeza que el flujo peatonal llega hasta una cuadra antes de la 24 de Mayo, ya que a partir de ese momento el panorama empieza a cambiar. Si bien con la salida del Penal García Moreno el sector empezó a rehabilitarse, los cambios de uso que se han dado ha despojado a la gente que vivía ahí a sectores más centrales y residenciales dejando deshabitado el Centro Histórico y volviéndose esta otra de las condiciones negativas para el mismo. Después del bulevar no se ha generado ningún tipo de rehabilitación

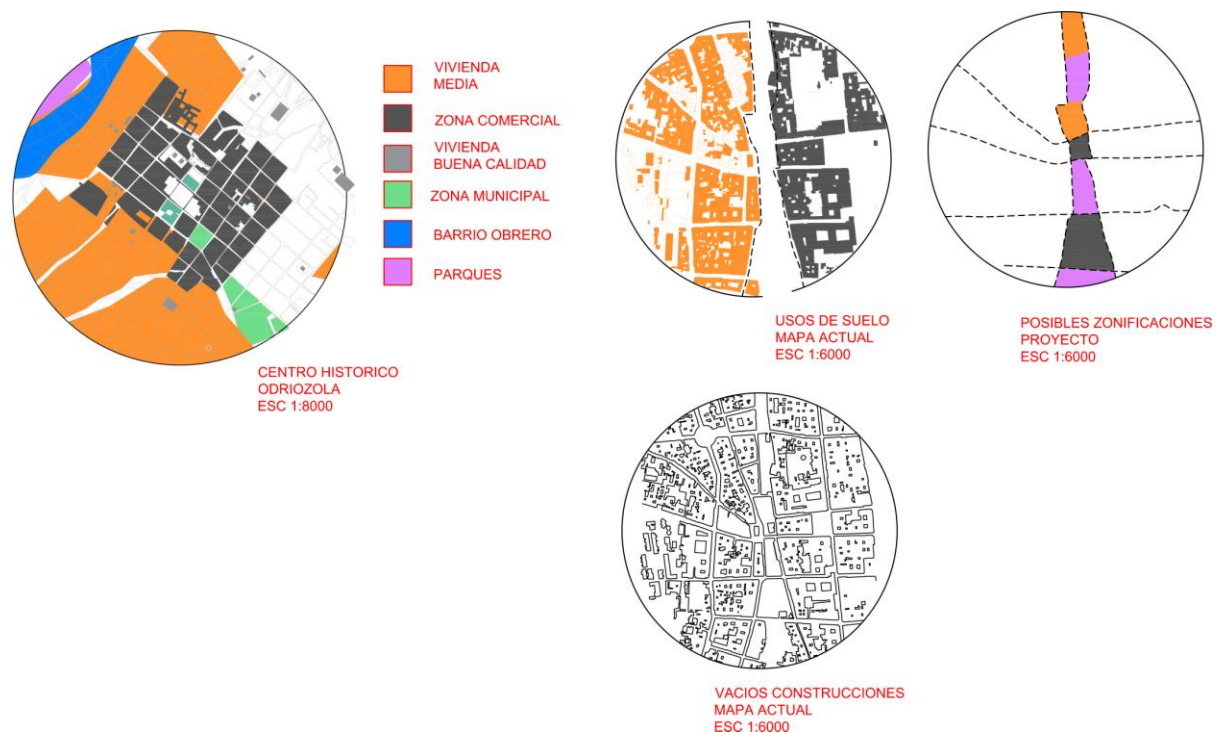


Figura 5 Diagrama de usos de suelo comparado con el Plan Ordenador.

## 2. Análisis comparativo

Después de realizar la reseña histórica de Quito, se decidió que era necesario el redibujo de los mapas antiguos, específicamente de 3 años: 1735, 1888, 1922 y se tomaría el plano actual de Quito dado por el municipio. Al redibujar los planos se pudo entender la configuración de Quito, sus cambios tanto en la estructura vial y en la transformación de la Quebrada 24 de Mayo. Gracias al redibujo se llega a conclusiones y parámetros de cómo actuar frente a las condiciones actuales y qué elementos pueden ser recuperados de los años anteriores para ser nuevamente implementados en el proyecto.

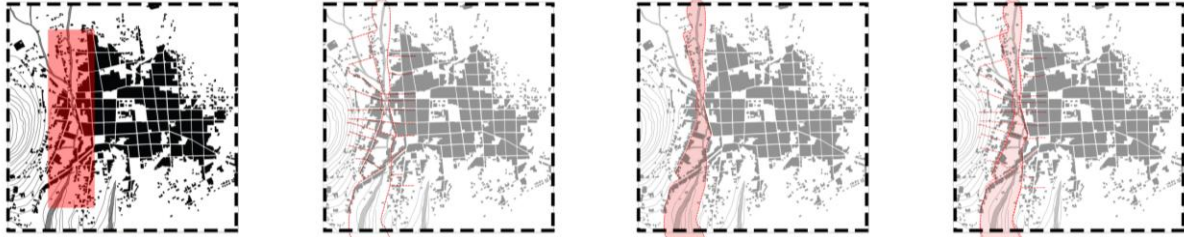


Figura 6 Análisis año 1735

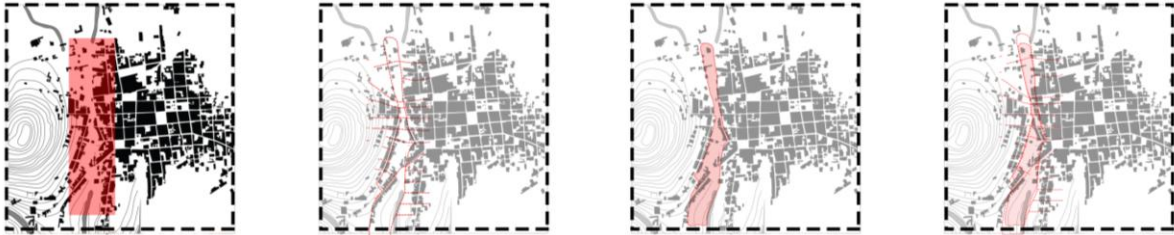


Figura 7 Análisis 1888



Figura 8 Análisis 1922

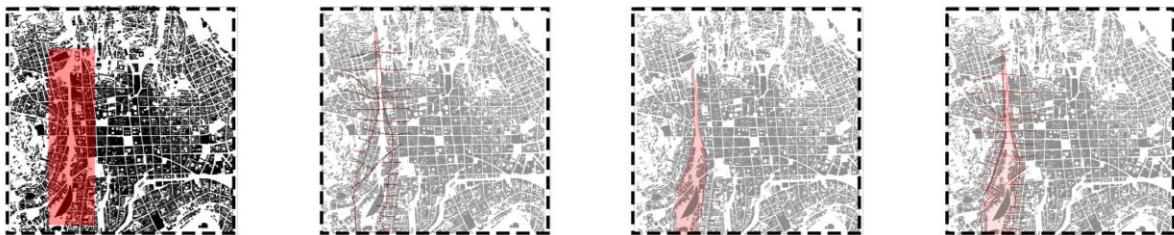
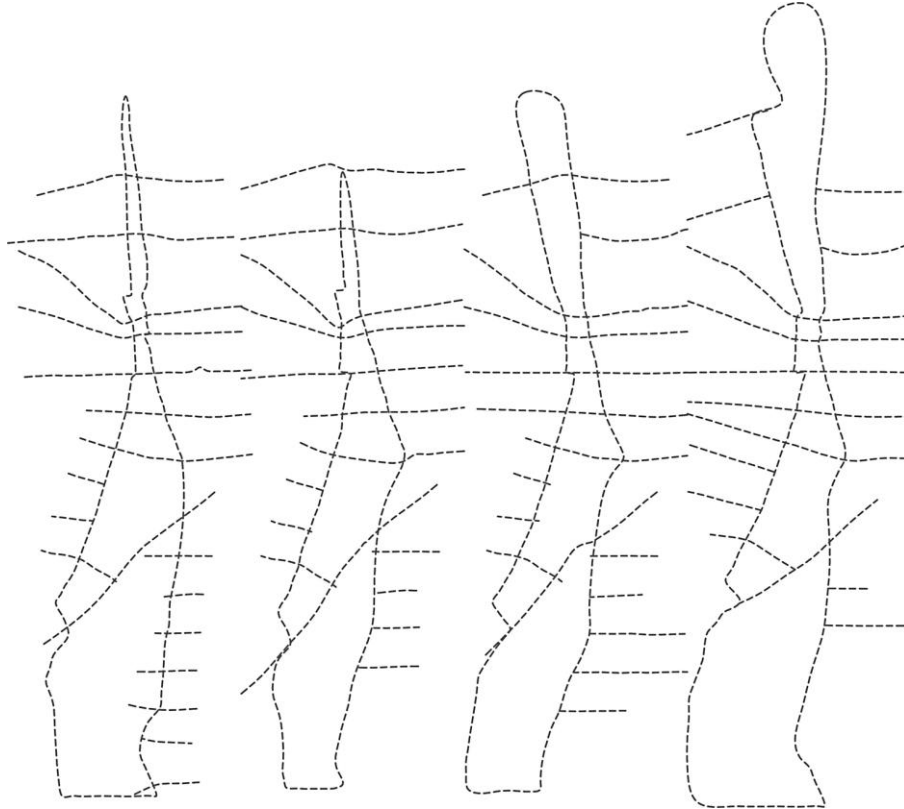


Figura 9 Análisis mapa actual.

En cada uno de los diagramas superiores se marca la 24 de Mayo. Tenemos los mapas de 1735, 1888, 1922 y el plano actual y se genera el análisis vial y del vacío descrito anteriormente. De esta forma se puede analizar en cada año los diferentes tipos de transformaciones. Con el paso del tiempo se puede notar el vacío de la quebrada desapareciendo volviendo a crearse tras la construcción del Bulevar.

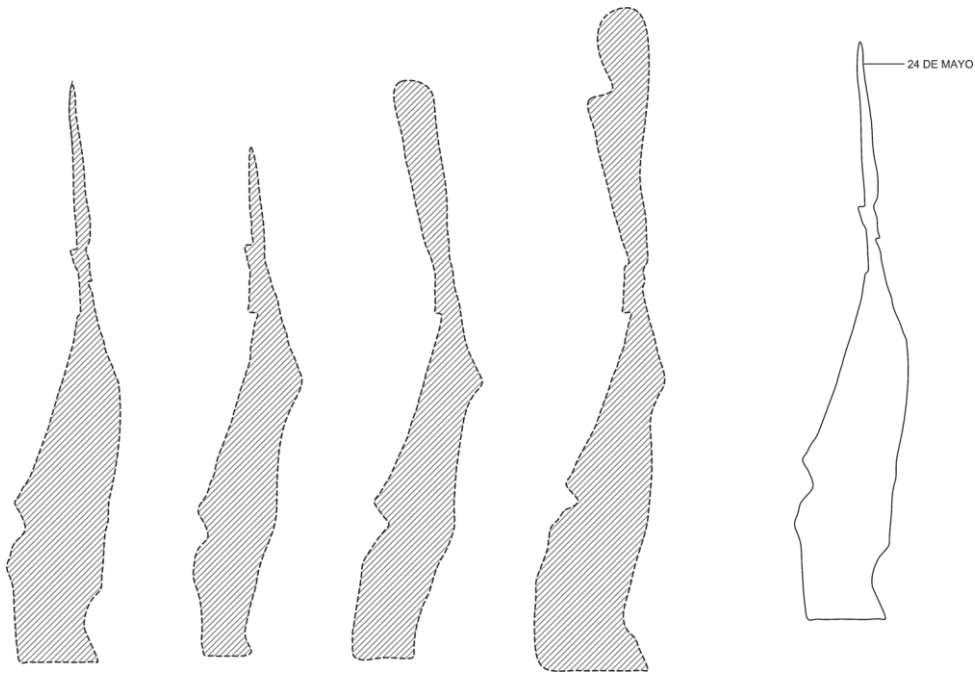
En esta serie de diagramas se puede ver la red vial a través de los años, teniendo el plano actual a la izquierda y el plano de 1735 a la derecha. Como se puede observar la conexión vial se mantiene a través de los años, como se explicó antes con la creación de los puentes las quebradas de la ciudad de Quito no fueron un límite de conexión.



**Figura 10 Análisis comparativo vial.**

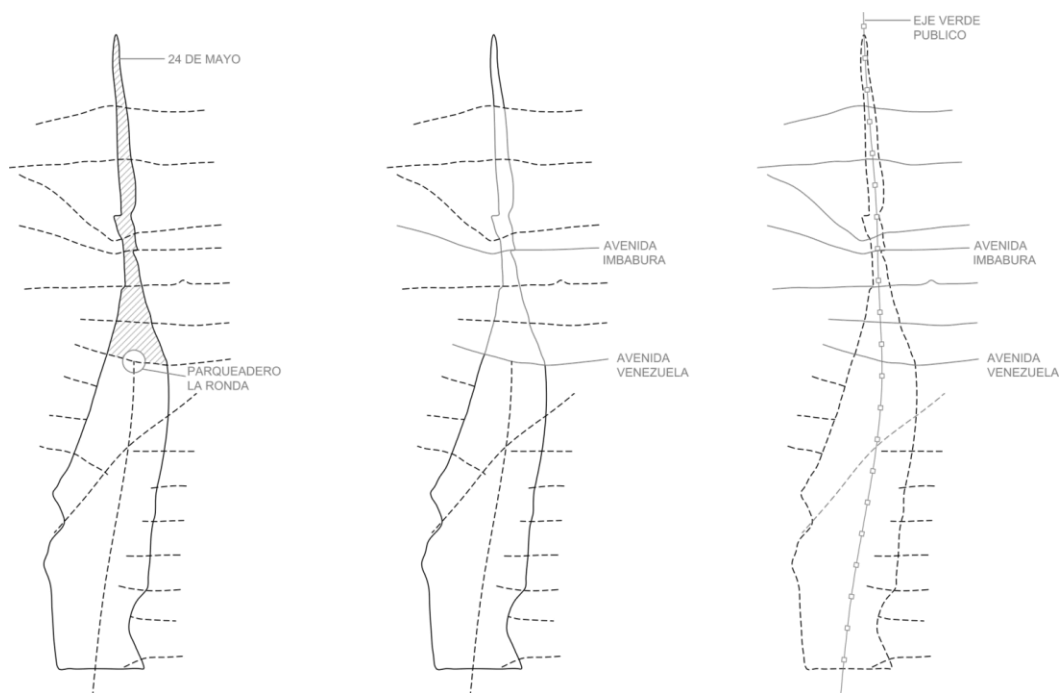
En esta serie de diagramas en cambio, podemos observar cómo ha sido la transformación de la Quebrada 24 de Mayo. Empezando como un gran vacío natural y verde. Para 1922 se rellena la quebrada y lo que queda es el vacío generado por la entrada y salida del viaducto 24 de Mayo. En la época actual lo que sucede es que el vacío del viaducto y el concreto del bulevar conforman un vacío urbano. Esta conclusión se llega ya que el diseño actual no permite una estadía de los visitantes ni residentes, la arborización es escasa y no proporciona sombra. El abandono del bulevar genera una lectura como un vacío, volviéndose actualmente en un límite. Si la gente ahora no cruza o transita por ahí se genera un límite lo cual es un gran problema para el sector ya que lo deteriora.





**Figura 11** Análisis de vacío de la Quebrada 24 de Mayo

Finalmente en estos tres diagramas, se puede observar las conclusiones del análisis previo. Las vías que desde un inicio han ido cambiando de ser peatonales a principalmente vehiculares han mantenido la conexión de sur a norte del sector pero no permiten el flujo peatonal. Las veredas no cuentan con el tamaño necesario para que la gente transite y es por eso que uno de los planteamientos es que



**Figura 12** Conclusiones del análisis comparativo.

### 3. Rehabilitación. Renovación.

El centro histórico de Quito es la memoria del primer asentamiento español, desplazando y sobreponiéndose a la población indígena existente. La ubicación es estratégica ya que está cubierto por montañas y limitado por quebradas, siendo una de ellas la quebrada de Jerusalén. En él se fundó el inicio de la actual capital de Ecuador, Quito. Al ser declarado Patrimonio de la Humanidad en 1978, se ha intentado mantener un cuidado por la ciudad para dar una buena imagen al mundo entero, una imagen que no es real y que este “modelo de ciudad” es una intervención que se mantiene al margen de la consideración en sí de la ciudad (Carrión, F y Dammert, M. 2013. Pág. 176).

Desde sus inicios de la ciudad, la plaza ya tenía gran importancia. La primera plaza en existir fue la Plaza Grande, antiguamente conocida como la Plaza Principal y como era costumbre debía estar frente a la primera iglesia en construirse en la ciudad. Con el tiempo se empezó a construir más construcciones religiosas con sus respectivas plazas en frente, dándoles a ellas diferentes usos. Un ejemplo es la plaza de San Francisco que pasó de ser plaza a ser mercado y de mercado otra vez a plaza hasta la actualidad. En la concepción de ciudad la plaza siempre tuvo un papel importante, ya sea de reunión religiosa, cultural o de mercado. Sitte 1929, se opone a la falta de funciones de las plazas en las nuevas ciudades y critica la rígida regularidad geométrica de las nuevas plazas en comparación con la irregularidad de las ciudades clásicas. Elogia que en las ciudades clásicas los edificios lograban integrarse al entorno sin que nada obstaculice la mirada. Tomando esta cita en cuenta se relaciona con la actual problemática del Bulevar ya que no existen elementos que generen actividad dentro de él y el valor de espacio público. En cierta forma el Bulevar se vuelve un vacío urbano. “Acercándonos más a lo urbano, y tomando la dialéctica, podemos decir que el vacío se distingue frente a un lleno, pero entendiendo a Badiou, para ser lleno como condición debe tener origen en un primer vacío, si juntamos nuestras dos regularidades empíricas, hablamos que el lleno y el vacío siempre están en dialogo, pero lo lleno es la idea dominante materializada, esta regularidad, nos ayudaría a entender las formas isotópicas de la ciudad y los discursos detrás de ella (Reinoso, V. 2016).”

Es de mi interés como el actual Bulevar comenzó como un vacío, una quebrada, y ahora que tiene concreto encima y es un espacio construido sigue funcionando como un vacío urbano. Al tratar el Bulevar como un vacío me permite analizarlo como un punto en el cual se pueden crear cosas para la rehabilitación del sector tanto urbanas como sociales. Una plaza creada sobre un límite antiguo y un punto de conexión como es la 24 de Mayo deber ser tratado con mayor planificación. Existen edificios históricos alrededor del Bulevar vinculándolo con un sector cultural y religioso pero con gran valor arquitectónico y de uso residencial también. Es justamente los cambios de uso de suelo en el Centro Histórico y la creación de nuevos sectores residenciales los que han generado la migración de los habitantes. Siendo esta una de las condiciones actuales por las que está pasando el Centro

Histórico y es uno de los factores que afecta a la falta de apropiación de la 24 ya que no hay gente que se apropie de ella, me permite intervenir arquitectónicamente con una serie de construcciones a lo largo del Bulevar en el cual se generen diferentes usos siendo estos: vivienda, como una manera de reactivar el sector; comercio ya que este mantiene activo el CH y talleres como una forma de instruir a la sociedad y que de esta manera se rehabilite socialmente el sector.

### **3.1 Factores del Bulevar que dan acceso a intervenir el**

El sector de la 24 de mayo ha sido un espacio en el cual se ha intentado generar una obra exitosa, pero esto no ha sido posible. Como dije anteriormente, el único momento en el cual la plaza tuvo movimiento, flujo de gente y funcionaba era cuando su uso era de mercado, mercado informal y formal. Pero también hay que tomar en cuenta que, como dije al inicio de este ensayo, a pesar de que al conformarse la ciudad ya existía la Quebrada esta no fue un límite de conexión. Tomando este punto existe la posibilidad de deshacer el viaducto construido ya que no aporta urbanamente al sector. Como sabemos, actualmente se está trabajando en la 24 de Mayo ya que en ella va existir una boca de metro y es gracias a ello que el viaducto lleva cerrado casi seis meses sin haber ocasionado problemas al sector (García, A. 2017).

El proyecto actual de Bulevar no hizo más que generar un espacio muerto y dando un claro límite al sector. Al revisar la historia de la plaza, me enteré que tiene construcciones religiosas, culturales y hasta comerciales. Una de las construcciones era el teatro Puerta del Sol, que ahora está en total deterioro. Este fue el primer cine de Quito y uno de los primeros teatros, generando mucha afluencia de jóvenes y familias. Es por ello que se pretende generar este flujo peatonal mediante la reactivación del bulevar. Considero importante la recuperación del espacio público pero haciendo hincapié en la necesidad de la intervención arquitectónica. Tras el plan regulador de Jones Odriozola y la migración de la gente del campo a la ciudad, los usos de suelo del CH se empiezan a modificar. Muchas de las casas empiezan a ser arrendadas para la gente obrera y el hacinamiento se vuelve una condición negativa muy fuerte. Con la creación de nuevos barrios residenciales como La Mariscal, la gente de clase alta empieza a buscar nuevos lugares en donde vivir y que sean casa propias, no comunales como normalmente eran las del centro. El uso en planta baja se mantenía, tener tiendas y bodegas, mientras que en las partes superiores se encontraba la vivienda. Esto cambia con la migración de los residentes dejando abandonadas las casas y dejándolas para arriendo de los locales. Esto produjo un gran daño arquitectónico en las construcciones republicanas y a pesar de existir movimiento turístico, nadie va al centro pasada las 7 de la noche excepto al conocido barrio de la Ronda. Es por ello que se plantea la vivienda como uno de los equipamientos para el sector, ya que al existir vivienda la gente se queda y esto empieza a dar un aspecto de seguridad.

## 4. Toolbox

Para poder analizar de forma más precisa las condiciones del Bulevar 24 de mayo, se decide tomar como herramienta el Toolbox generado por Jan Gehl, el cual permite de una forma rápida entender si un espacio público está correctamente diseñado. Bajo estos parámetros se fue al sitio para analizar y mediante la observación se tachan los aspectos que no cumplen con los 12 aspectos que Gehl coloca en el Toolbox.

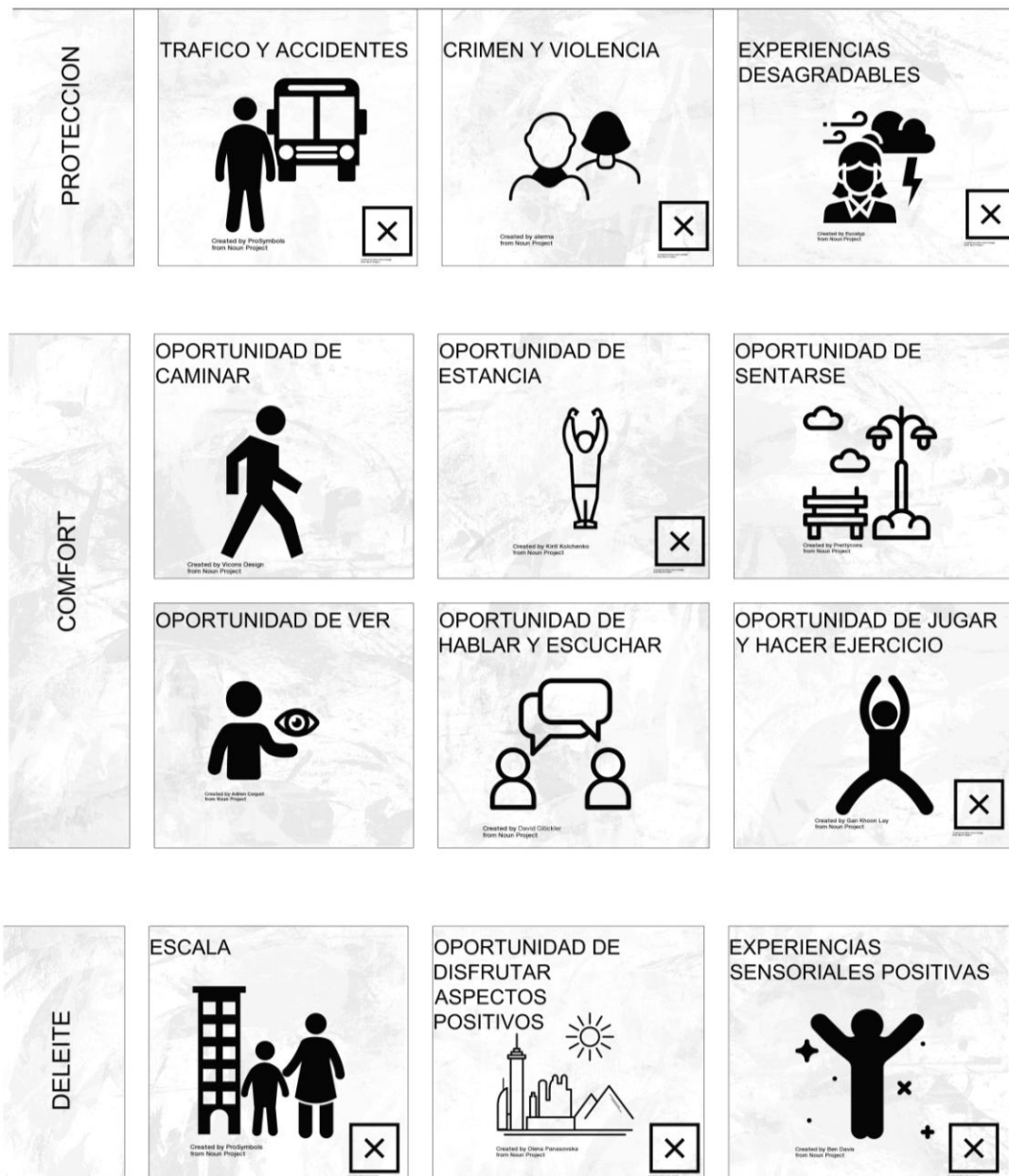


Figura 13 Toolbox de Jan Gehl.

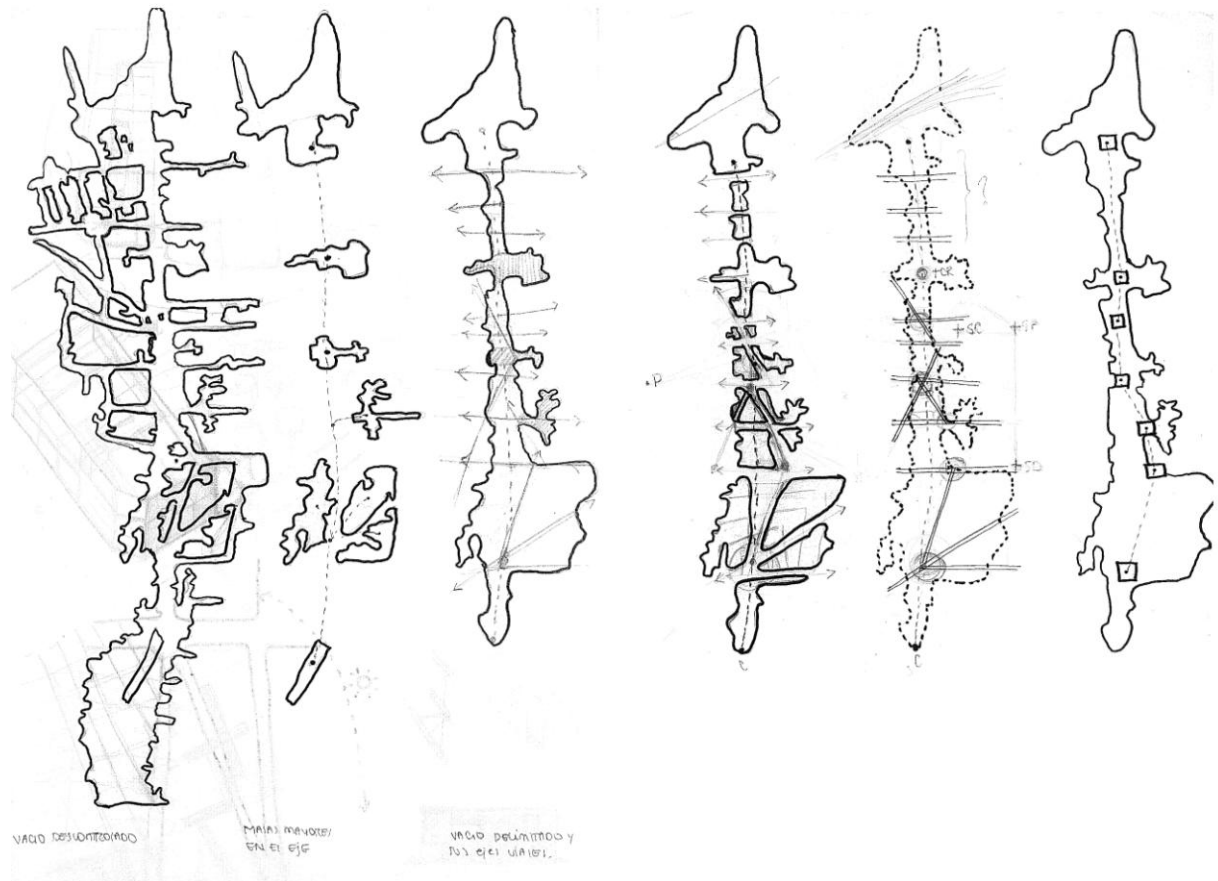
Se puede observar claramente que más de la mitad de los factores expuestos en el cuadro no se cumplen. Cabe recalcar que hay puntos del Toolbox por aclarar. Todos los puntos sobre Protección no se cumplen. Se sabe que el Bulevar y desde ese mismo eje hacia

el sur es zona roja. La presencia de trabajadoras sexuales, borrachos y drogadictos han denigrado el sector. Parámetros urbanos como veredas muy pequeñas y la jerarquía vehicular lo hacen más propenso a accidentes hacia los peatones. Sin embargo en los casilleros de Confort se cumplen más parámetros. Existe la posibilidad de caminar dentro del Bulevar, pero no existe la posibilidad de estancia ya que no hay mobiliario que invite a quedarse.

Existe la posibilidad de sentarse, pero a mi parecer este punto se cumple a la mitad. Los mobiliarios que existen actualmente en el bulevar tienen un recubrimiento que con el sol se calientan tanto que no te permiten sentarte, volviéndolos inútiles y decorativos. La iste es espectacular y ese punto se cumple en su totalidad pero no hay espacios en lo que uno puede hacer ejercicio. En cuanto al Escala, los edificios están de acuerdo a la escala humana los cuales no generan desagrado ni malestar al estar ahí pero el bulevar en sí no cumple con este punto, es demasiado grande el espacio e concreto que se vuelve difícil de verlo en su totalidad y no invita a recorrerlo. Todos estos parámetros que incumple no permiten tener buenas experiencias sensoriales llevando a este espacio a estar abandonado.

## **5. Proyecto**

A continuación se explican los diferentes parámetros y métodos para diseñar. Gracias a la herramienta del Toolbox se pudo llegar a la conclusión de que el actual bulevar no funciona adecuadamente y no permite tener las experiencias necesarias que un espacio público debe tener. Si lo construido actualmente no funciona como de ser y lo antiguo tenía mejor funcionamiento, se plantea volver a ese espacio natural, ese vacío natural que existía gracias a la quebrada y recuperar toda la 24 como un verdadero espacio público. Para poder diseñar este sector de 1.2 km se pretende entender todo como un gran vacío descontrolado el cual necesita tener un orden y un control. Las manzanas a trabajar están ubicadas en las calles Benalcázar y García Moreno, se escogió este sitio ya que está cerca de la conexión al Panecillo y en este punto se plante una boca del metro. Además es el punto medio en el eje a trabajar urbanamente.

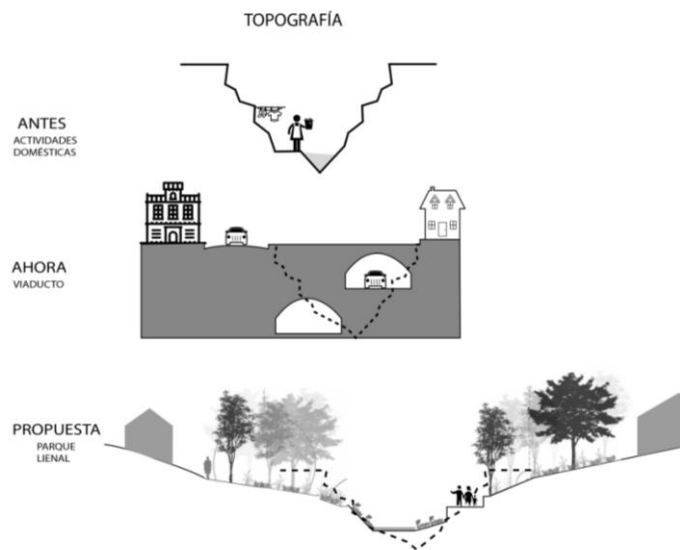


**Figura 14 Estrategias Urbanas iniciales**

Aquí se puede observar el proceso de control de este gran vacío de la 24 de mayo. Se empieza a generar una serie de estrategias que son las bases del proyecto. Se toma el vacío descontrolado incorporando calles y vacíos de manzanas y casas, después se toman las masas mayores dentro de este vacío como puntos importantes de interacción o distribución. A continuación se ubican los ejes viales para que puedan generar un patrón de diseño o posible guía para las cominerías del parque a diseñar. En los puntos de intersección de estos ejes viales se plantan como puntos en los cuales se puede hacer alusión a las plazas existentes en el Centro Histórico.

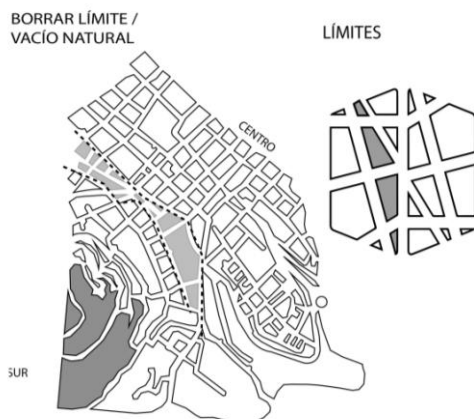
### **5.1. Estrategias urbanas**

En los siguientes diagramas se muestran las estrategias urbanas para el diseño del parque lineal. Estas estrategias se plantean como una forma de protección del patrimonio y como una forma de entender el correcto y posible accionar en cascos históricos.



**Figura 15 Estrategia urbana. Recuperación de la quebrada.**

La primera estrategia urbana es el retomar la topografía de la antigua quebrada mediante el vacío generado por la eliminación del viaducto y bulevar actual. Estos dos elementos que se pretende eliminar han generado en el sector un vacío urbano, desalojado y peligroso. Al retirarlos y hacerlo un parque lineal se pretende dar vida al sector, hacerlo menos peligroso y de esta forma rehabilitar el sector en sí.



**Figura 16 Estrategia Urbana. Borrar el límite.**



**Figura 17 Estrategia Urbana. Unificar espacios.**

La segunda estrategia urbana consiste en eliminar el límite creado por el bulevar y unificar los espacios. Mediante las caminerías y la reactivación del lugar se plantea una dinámica que conecte e sur a norte la ciudad, que la gente transite y permanezca en el sector día y noche haciendo de este lugar mucho más seguro y habitable.

## VIVIENDA - PERMANENCIA - SEGURIDAD

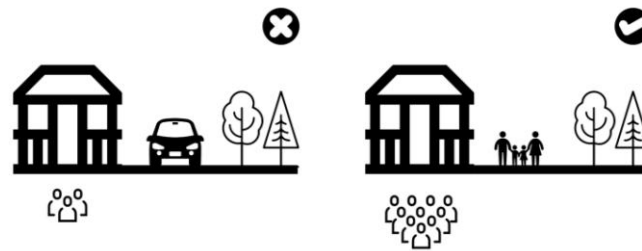


Figura 18 Estrategia urbana. Permanencia y seguridad

La tercera estrategia consiste en recuperar el uso de suelo como vivienda, eliminar los espacios abandonados y usados simplemente para bodegaje. Al recuperar la vivienda se genera permanencia en el sector y un sistema de autocontrol para la delincuencia. Al recuperar la vivienda se genera un gran sentido de comunidad lo cual se ve reflejado en la forma en que la gente cuida su vivienda y el sector en el que vive.

## PROGRAMA MUNICIPIO



Figura 19 Estrategia urbana. Programa municipio.

La cuarta y última estrategia consiste en controlar la manera en que nuevas construcciones se implantan en el Centro Histórico. Al generar una nueva forma de vida con un nuevo espacio público en un sitio tan privilegiado el valor del suelo incrementaría. Esto generaría que constructoras importantes quieran generar edificios de vivienda o el municipio podría incorporar nuevos grandes edificios. Estas son cosas que no deberían pasar, cada nueva construcción debe ser de acuerdo al contexto, y la 24 de Mayo tiene mucho valor patrimonial, por lo que reutilizar las construcciones existentes es la mejor opción. Esto permite recuperar, restaurar y preservar el valor histórico y las construcciones patrimoniales pero adaptándolas a los nuevos usos necesarios.



## 5.2. Estrategias arquitectónicas

A continuación se muestran las estrategias arquitectónicas, estrategias en una escala mucho más concreta en las cuales se toma en cuenta también aspectos estructurales. Como se dijo anteriormente se plantea la preservación del patrimonio de la ciudad y es por ello que se utiliza las construcciones existentes y el diseño se basa también en las regulaciones dadas por el municipio.

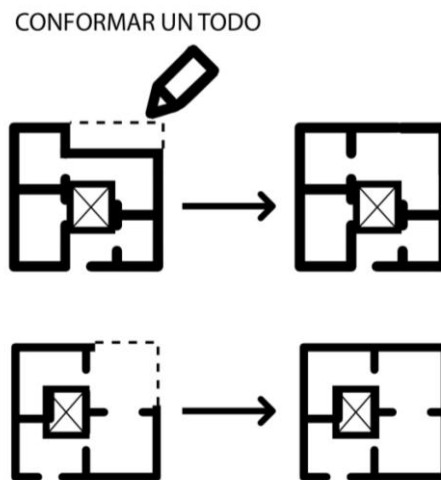


Figura 20 Estrategia arquitectónica. Conformar un todo.

Primera estrategia arquitectónica: se revisa las fichas de catalogación dadas por el municipio y se analiza su configuración. Los espacios dentro del lote que están en construcción o que aún no han sido utilizados se los toma como oportunidad para rellenar y completar la construcción de esta forma se densifica y se conforma un todo.

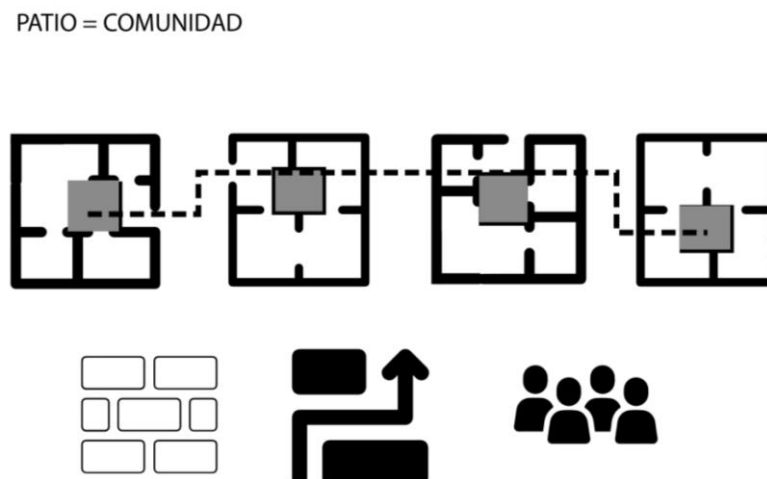


Figura 21 Estrategia arquitectónica. Generar comunidad

Segunda estrategia: consiste en ubicar los patios existentes en las construcciones, y buscar la forma en que estos pueden relacionarse. Por medio de concretas aperturas se generan pasillos que conecten todas las casas, volviendo de esta forma toda la manzana un solo edificio de vivienda. Esto genera mayor dinamismo dentro del sector y una vez más ayuda a gentrificar y densificar. Las aperturas deben ser controladas ya que las construcciones son antiguas y no permiten recibir fuertes intervenciones.



Figura 22 Estrategia arquitectónica. Vivienda y permanencia.

Tercera estrategia: al ubicar los patios se diseña la vivienda en el interior, densificando cada casa con más vivienda y toda la manzana se conforma como una unidad. Al recuperar los patios se devuelve el elemento que desde sus inicios de la ciudad era el elemento en el que se generaban fiestas y reuniones dando vida al lugar y con el tiempo se ha perdido. Se recupera este espacio de diversión y conexión para generar comunidad.

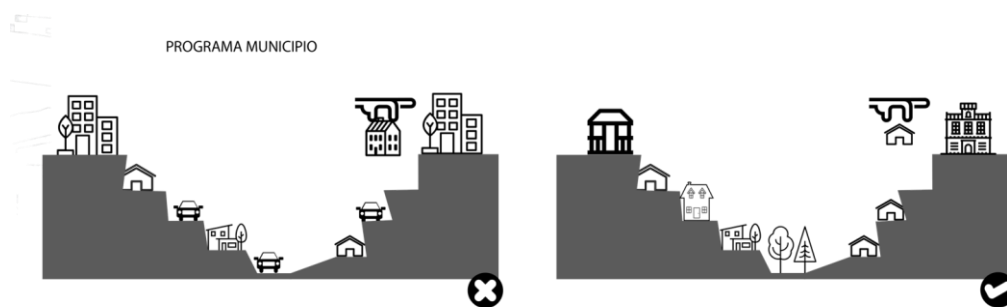


Figura 23 Estrategia arquitectónica. Programa municipio

Como se explicó anteriormente, este diagrama de municipio se repite en las estrategias arquitectónicas ya que esta estrategia ayuda a controlar el crecimiento urbano y también la conservación del patrimonio.

## 6. Planimetría



Figura 24 Implantación. Sin escala



Figura 26 Corte urbano. Sin escala



Figura 25 Corte urbano diagramático.



Figura 27 Corte urbano diagramático

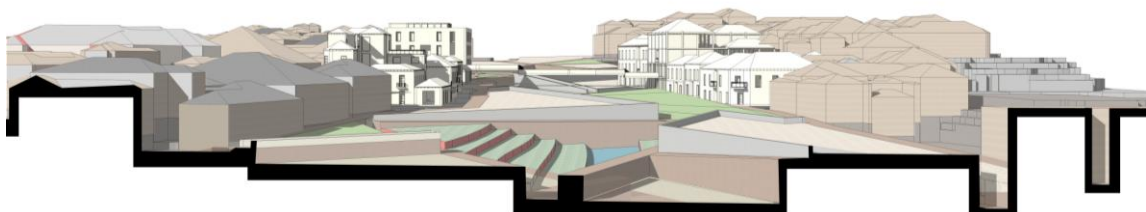


Figura 28 Corte urbano diagramático.



**Figura 29 Planta general. Sin escala**



**Figura 30 Fachada norte manzana 1. Sin escala**



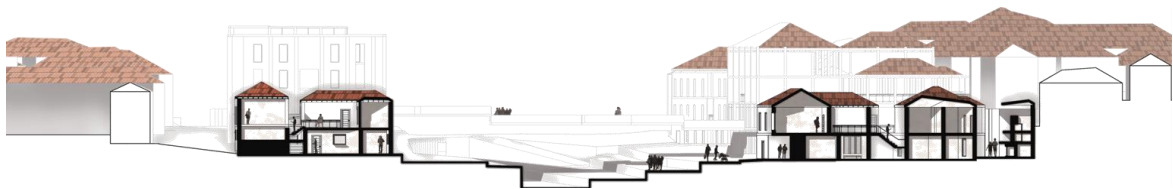
**Figura 31 Fachada sur manzana 1. Sin escala**



**Figura 32 Fachada sur manzana 2. Sin escala**



**Figura 33 Corte A-A' manzana sur. Sin escala**



**Figura 34 Corte B-B'. Sin escala**

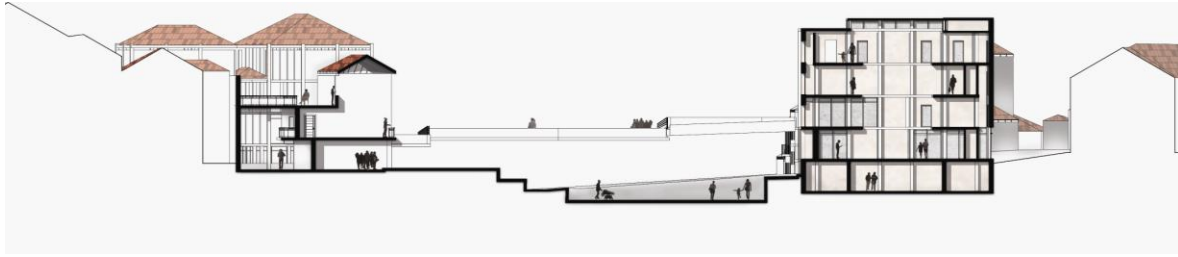


Figura 35 Corte C-C'. Sin escala



Figura 37 Corte A-A' manzana sur. Sin escala



Figura 36 Detalle constructivo

## 7. Conclusiones

En conclusión se plantea la generación de un parque lineal en lugar del bulevar 24 de Mayo y viaducto que lleva el mismo nombre. Estos dos elementos han llevado al sector a que se convierta en un vacío urbano, sin peatones que permanezcan en el lugar y eso lo ha hecho muy peligroso. El viaducto paso cerrado por la construcción del metro casi un año y el tráfico y los problemas vehiculares se mantuvieron, eso da como resultado que el viaducto no abastece la cantidad de carros para los que fe diseñado y que prácticamente no hay razón de que este ahí. Todo el concreto que está por encima del viaducto lo ha convertido en un espacio árido, en el cual la vegetación esta puesta al azar y no ha recibido mantenimiento, no permiten estos elementos que la gente quiera permanecer ahí ni brindad experiencias agradables a los visitantes. El paulatino abandono del Centro Histórico es otro de los problemas que se piensa erradicar densificando las viviendas, haciendo que la gente regrese a vivir ahí y que tenga esta nueva pieza urbana frente a ellos que les permita compartir y disfrutar. La estancia de día y de noche es muy importante, ayuda a que los delincuentes tengan autocontrol de sí mismos y se vaya erradicando l violencia del sector. Al implementar edificios nuevos como un Guagua centro o una Biblioteca, ayuda a que haya dinamismo en los usos de suelo, en las edificaciones. Con una intervención clara y cuidadosa se pretende mantener las construcciones viejas y restaurarlas añadiendo una doble estructura de madera y conservar la vieja.

Los edificios que tengan una ficha de categoría negativa se los toma como posibilidad de generar un cambio total del edificio y en ellos incorporar los equipamientos institucionales o recreativos. Cabe recalcar que para estos edificios y los antiguos siempre se toma en cuenta el contexto, el ritmo en las fachadas y los juegos de vanos y vacíos. El parque está diseñado directamente relacionado a su contexto también, cada espacio corresponde al usuario que va a tener a su alrededor y se une por medio de caminos y rampas, espacios en donde la topografía natural se mantiene y en donde se vuelven plataformas. De esta forma se pretende que todo sea un solo gran proyecto urbano para la 24 de Mayo.



## 8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

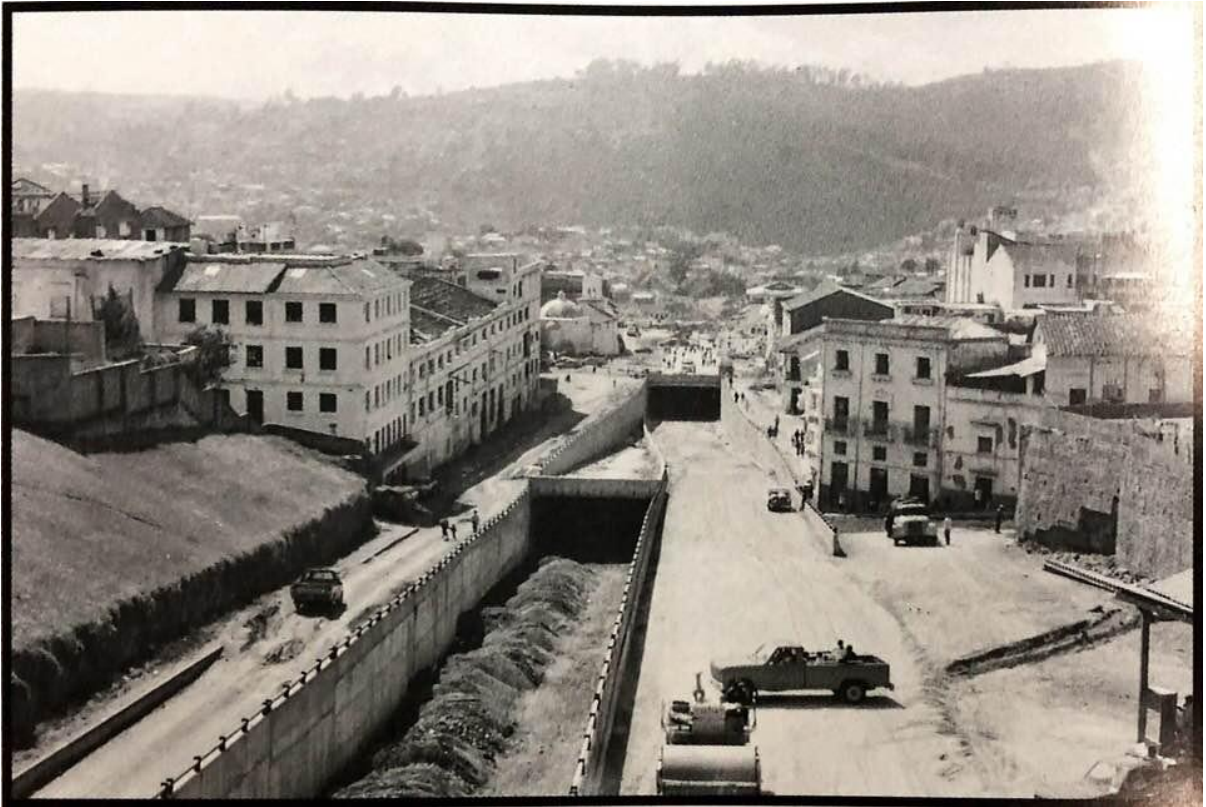
- Arizaga, D. (1992). *El Fondo de Salvamento. Ilustre Municipio de Quito 1988-1992*. La Avenida 24 de Mayo. (pp. 94-101). Quito: Imprenta Mariscal.
- Cabrera Hanna, S. (2017). El Centro Histórico de Quito en la planificación urbana (1942-1992). Discursos patrimoniales, cambios espaciales y desplazamientos socio culturales. *Territorios*, (36), 189-215. Doi: <http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.5249>
- Carrión, F., Dammert, M., García, C., Muñoz, I. y Rodríguez, P. (2013). Revivir el centro histórico: Barcelona, La Habana, Ciudad de México y Quito. *Quito. Centro Histórico de Quito ¿Patrimonio de la humanidad o del mercado?* En Fiori, M. (ed.) Barcelona.: Editorial UOC.
- García, A. (9/06/2017). El viaducto de la 24 de Mayo se cerrará durante 18 meses por trabajos del Metro. El comercio. Recuperado el 13 de mayo de <http://www.elcomercio.com/actualidad/viaducto-24demayo-quito-trabajos-metro.html>
- Gomezjurado, J. (2015). *Quito historia del cabildo y la ciudad*. Capítulo quinto, Quito durante el SXIX. (pp.255-343). Quito: PPL Impresores.
- Gomezjurado, J. (2015). *Quito historia del cabildo y la ciudad*. Capítulo sexto, Quito durante los siglos XX y XXI. (pp.344-478). Quito: PPL Impresores.
- Municipio de Quito. (1949). *Plan regulador de Quito; Memoria Descriptiva; Opiniones de los técnicos nacionales y extranjeros; Reformas aprobadas por el concejo*. Quito: Imp. Municipal.
- Municipio del Distrito Metropolitano. (s/f). *Plan Distrito Metropolitano*. Quito: Ed. El Conejo.
- Oleas & Asociados Arquitectos (2000) *Rehabilitación Av. 24 de Mayo*. Obtenido el 31 de marzo de 2018 de <http://arqoa.com/24mayo.html>.
- Ortiz Crespo, A. (2004). *Origen, traza, acomodo y crecimiento de la ciudad de Quito*. Quito: Trama.
- Ortiz Crespo, A. (2007). *Damero*. Tras el Damero... apuntes sobre el origen de la ciudad colonial hispanoamericana: forma, desarrollo y funciones. (pp. 69-101) Quito: Trama.
- Peralta, E. y Moya, R. (2007). *Guía arquitectónica de Quito*. Trama Ediciones, Ecuador. Pág. 44.
- Reinoso, V. (2016). *Grandes vacíos urbanos: El vacío urbano en la transformación de la ciudad contemporánea. Parque Bicentenario de la ciudad de Quito*. (Tesis de Maestría. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. Quito, Ecuador).

Recuperado el 13 de mayo de 2018 de  
<http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/9406#.WvpsCn8h3IU>

Sitte, C. (1929). *Construcción de ciudades según principios artísticos*. Barcelona.

## ANEXO A: FOTOS ANTIGUAS





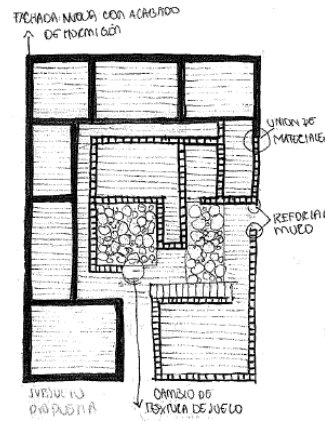
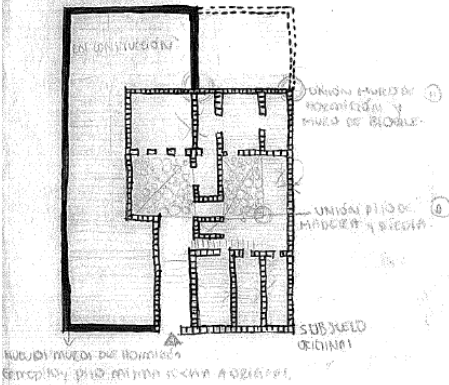


# ANEXO B: FICHAS DE CATALOGACION

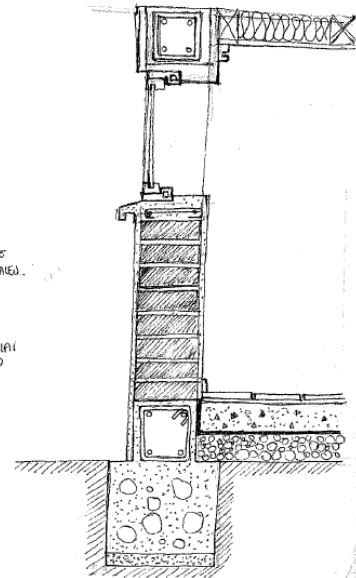
## CASA 4

- ENTREGUPO DE MADERA
- MUROS DE BLOQUE / ADILLO -> MANEJADO
- PATIOS DE PIEDRA
- COLUMNAS DE MADERA Y HORMIGÓN
- VIGAS DE MADERA Y HORMIGÓN
- CUBIERTA DE MADERA
- EL CARIATA DE HORMIGÓN
- PUOS DE MADERA
- TECHO DE TEJA Y ZINC
- PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA.

- MUROS NUEVOS
- ▣ MUROS VIEJOS

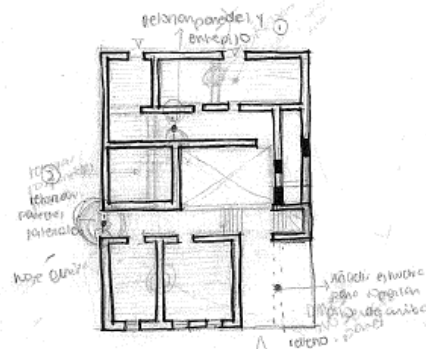
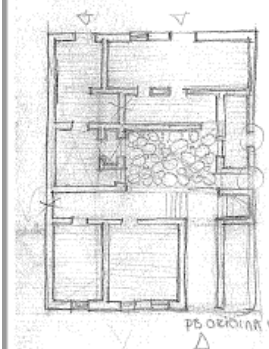


## MURO DE BLOQUE

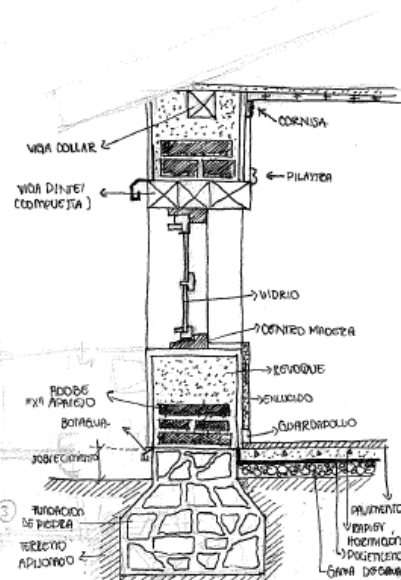


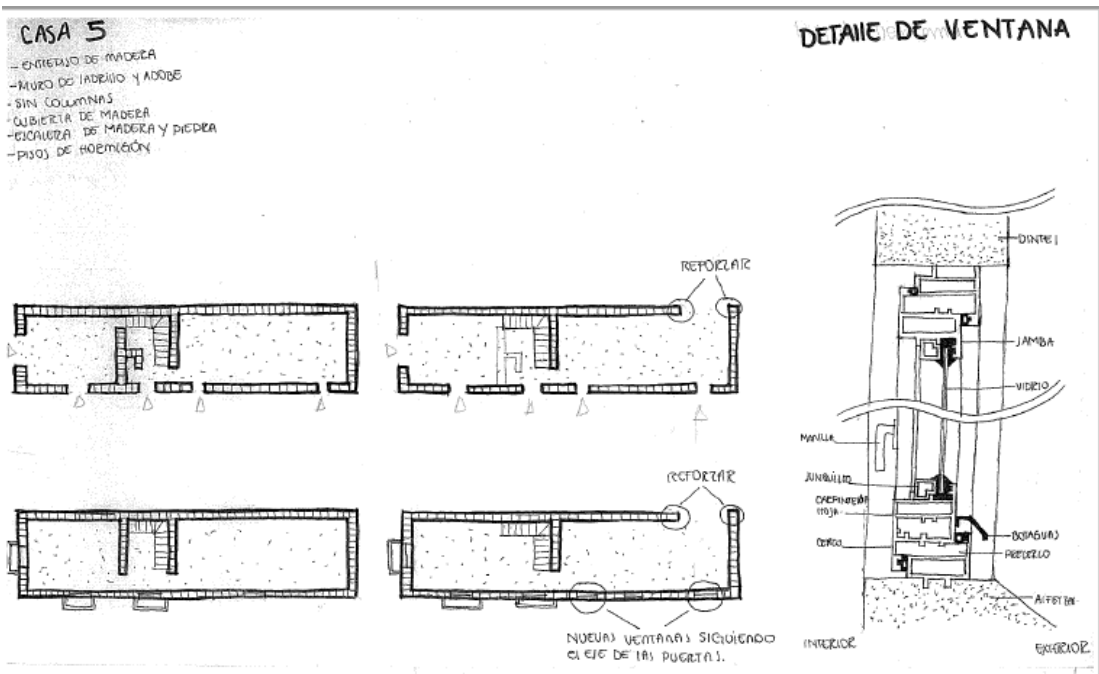
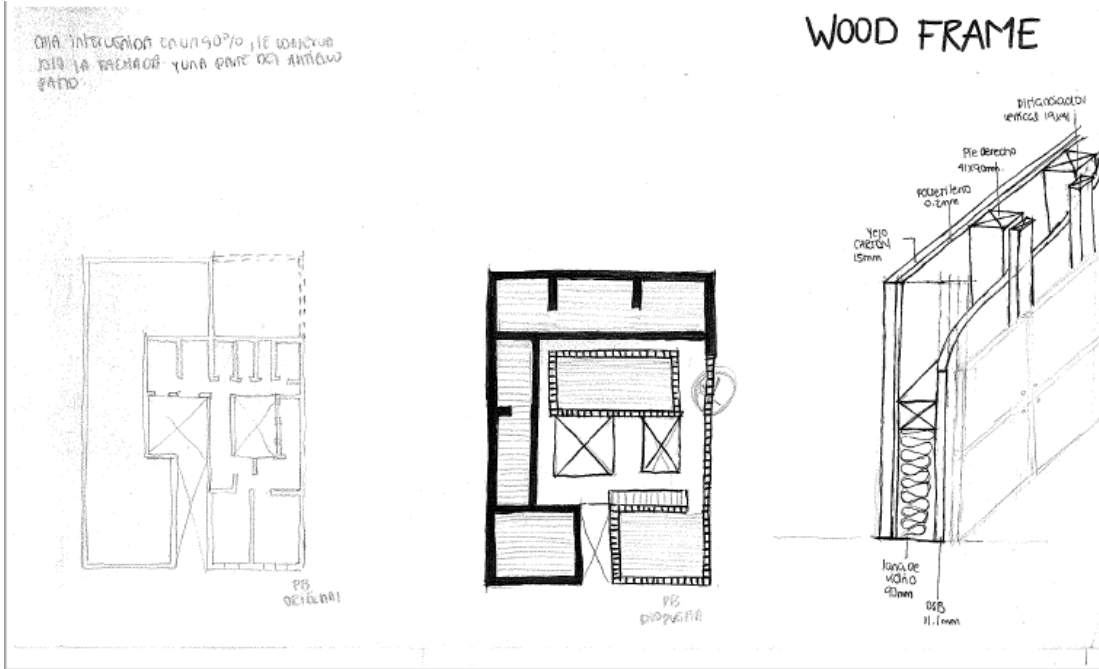
## CASA 3

- EDIFICACION EN MATEADO
- DENTRO AY 3 SE ENCONTRA SIN ENTALLO, BANCOS etc.
- BLOQUE Y totalmente destruido.
- MUROS DE ADOBE
- VIGAS DE MADERA
- EJESERA DE PIEDRA
- ENTREGUPO DE MADERA



## MURO DE ADOBE





## ANEXO C: VISTAS PROYECTO

