

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE HÁBITAT INFRAESTRUCTURA Y

CREATIVIDAD

CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

**REVITALIZACIÓN DE LA MANZANA URBANA: PROPUESTA DE VIVIENDA Y
EQUIPAMIENTO DE REGENERACIÓN BARRIAL**

VOLUMEN I

DIANA ELIZABETH VALLEJO PALLO

DIRECTOR: ARQ. JULIO OLEAS RUEDA

QUITO - ECUADOR
2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular:

Revitalización de la Manzana Urbana: Propuesta de Vivienda y Equipamiento Deportivo para la
Regeneración Barrial

Se Entrega con el Siguiete Contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.

Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Dedicatoria

Para mi bebé por ser mi pilar fundamental para seguir adelante.

Para mis papás por siempre estar a mi lado,
y nunca soltar mi mano. Para mis hermanos
por apoyarme en los momentos más difíciles.

Para Gabriel, por su apoyo constante,
y su amor durante todo este camino.

Y a Margarita, por su ayuda invaluable.

Agradecimiento

Primero agradecer a díos por ser mi guía,
a mi familia por todo el apoyo y la fuerza
que me dieron para seguir adelante.

ÍNDICE

Lista de figuras	VII
Línea de investigación	1
Planteamiento del problema	1
Justificación e importancia	3
Objetivos	5
Metodología	5
1. Capítulo I	
Área de estudio:	8
1.1 Análisis urbano y territorial del área de estudio	8
1.2 Problemáticas del barrio Larrea	12
1.3 Plan Masa.....	17
2. Capítulo II - Arquitectónico	
2.1 Zona de intervención	19
2.2 Estrategias Arquitectónicas	19
2.3 Programa Arquitectónico.....	22
3. Capítulo III	
3.1 Asesorías.....	25
3.2 Conclusiones.....	29
Bibliografía	30

Lista de tablas

Figura 1 Mapa Morfotipológico, Estado actual	10
Figura 2 Mapa Vacíos Urbanos Dentro Del Polígono, Estado actual	11
Figura 3 Mapa de Análisis, barrio Larrea	14
Figura 4 Mapa Áreas Verdes, Estado actual	15
Figura 5 Mapa Movilidad, Estado actual	16
Figura 6 Mapa Zona de Intervención, Vacíos Identificados	19
Figura 7 Estrategia 1, Liberación y Activación del Interior de Manzana	20
Figura 8 Estrategia 2, Activación del interior de manzana mediante actividades	21
Figura 9 Estrategia 3, Estructura Elevada y Liberación del Interior de Manzana	21
Figura 10 Estrategia 4, Patios internos como ordenadores espaciales del proyecto	22
Figura 11 Programa Arquitectónico, Zona de Intervención.....	23
Figura 12 Espacios Interior del Proyecto, Zona de Intervención.....	25
Figura 13 Plan masa, Zona de Intervención.....	26
Figura 14 Estrategia de asoleamiento, Zona de Intervención	27
Figura 15 Estrategia ventilación cruzada, Zona de Intervención.....	27
Figura 16 Estrategia constructiva y estructural, Zona de Intervención.	28

Línea de investigación

El presente trabajo de titulación, denominado "Revitalización De La Manzana Urbana: Propuesta De Vivienda Y Equipamiento De Regeneración Barrial", mantiene un claro vínculo con la línea de investigación “Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible”, expuesta dentro de los Dominios Académicos y Líneas de Investigación de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (2024).

Esta línea de investigación se centra en el desarrollo de la regeneración urbana, con un énfasis en la reactivación de vacíos urbanos o barrios que se encuentran en un periodo de decadencia, como el caso de estudio donde se expone el barrio Larrea, un barrio que actualmente experimenta deterioros a nivel morfológico, operativo y social. Asimismo, se analizan enfoques contemporáneos del diseño urbano, poniendo especial énfasis en el papel de los vacíos urbanos como espacios con potencial para la transformación, reactivación y reconexión social del entorno.

Planteamiento del problema o antecedentes

En las últimas décadas, diversas ciudades ecuatorianas han evidenciado un proceso continuo de desuso y deterioro en sus centros urbanos y en sectores que, en el pasado, se encontraban plenamente consolidados. En ocasiones, este fenómeno puede ser generado por factores como la gentrificación, desplazando los focos de interés social, laboral y de desarrollo hacia otros sectores. Otro factor a considerar son las nuevas necesidades de los usuarios, que implican cambios en los patrones de vida y consumo, así como la falta de generación de vínculos con el barrio actual, lo que

propicia una salida progresiva de los residentes y, consecuentemente, el abandono del área.

Asimismo, el crecimiento urbano genera una expansión hacia barrios periféricos o fuera del núcleo de la ciudad, muchas veces motivada por los elevados costos de vida en las zonas centrificadas.

Como ejemplo de esta problemática, se puede considerar la ciudad de Cuenca, que constituye un referente en este contexto. Según Marín (2019), el Centro Histórico de Cuenca ha experimentado una disminución significativa de su población residente debido a factores como el congestionamiento vehicular, la contaminación ambiental, el ruido, el cambio de usos del suelo y el deterioro de edificaciones patrimoniales. Estas condiciones han generado el desplazamiento de los antiguos habitantes, dando lugar a un paisaje fragmentado y deshabitado durante las horas no laborales, lo que provoca una sensación de desuso, con presencia de usuarios ajenos al barrio que únicamente lo transitan en horarios específicos.

De acuerdo con el censo del INEC (2022), el Centro Histórico de Quito registró apenas 31.307 habitantes, evidenciando un despoblamiento progresivo en comparación con 1990, cuando se estimaba una población de 73.225 habitantes en la misma área. El estudio señala que “muchas de las edificaciones que en algún momento fueron destinadas para la vivienda, actualmente son utilizadas únicamente para actividades comerciales o de servicio público” (Marín, 2019, p. XIII). Este cambio de uso ha debilitado el carácter residencial y comunitario, transformando el centro en un espacio transitorio, con predominio de habitantes flotantes y una identidad barrial debilitada.

De mismo modo, se advierte que “esta migración de la población ha provocado un crecimiento desordenado de la ciudad” (Marín, 2019, p. XIII). Este mismo proceso

puede observarse en otros barrios tradicionales de Quito, como en el caso de estudio del barrio Larrea, donde se evidencia la sustitución de viviendas por usos comerciales, el abandono de casas patrimoniales y la aparición de vacíos urbanos no planificados, generando una ruptura entre el espacio público, la vida cotidiana, la memoria colectiva y el sentido de pertenencia.

Estos fenómenos ponen en riesgo la continuidad de los tejidos sociales, evidenciando la necesidad de estrategias de rehabilitación y reactivación urbana que promuevan nuevas formas de habitar. En este contexto, el abandono urbano no debe entenderse únicamente como la pérdida material de la vivienda, sino como un proceso complejo vinculado a la transformación del territorio. Tal como plantea Marín (2019), el espacio desocupado ofrece la oportunidad de albergar parte del crecimiento poblacional futuro (p. XIII). Esto abre la posibilidad de repensar estos sectores a partir de proyectos integrales que fomenten la cohesión social, la rehabilitación del patrimonio y la recuperación del sentido de identidad barrial.

Justificación e importancia

A lo largo del tiempo, el barrio Larrea ha experimentado un deterioro progresivo del tejido urbano, caracterizado por transformaciones espaciales no reguladas, pérdida del carácter residencial y de sus usuarios originales, así como la aparición de vacíos urbanos derivados de la obsolescencia, el abandono y la falta de mantenimiento de edificaciones, equipamientos y viviendas. Esta dinámica ha generado fragmentación espacial y debilitamiento de la identidad barrial, donde la escasa oferta de equipamientos públicos activos ha limitado la generación de nuevas redes de conectividad entre los usuarios, dificultando que los habitantes se reúnan en espacios

que integren, articulen y den carácter al barrio. A pesar de su localización estratégica, el barrio Larrea presenta baja apropiación ciudadana, infraestructura peatonal limitada, escasez de áreas verdes funcionales y deficiencia de equipamientos comunitarios, lo que evidencia un desequilibrio funcional y social que afecta la vitalidad urbana.

Frente a este contexto, el proyecto propone una intervención integral sobre vacíos urbanos existentes, los cuales no fueron concebidos bajo una planificación estructurada. El enfoque del proyecto se fundamenta en un análisis del territorio, considerando aspectos clave para el diseño arquitectónico, tales como la morfología urbana, el volumen y altura edificatoria, la densidad y distribución de edificaciones, y la conectividad de los espacios dentro del tejido barrial. Conceptualmente, la propuesta se fundamenta en las ideas de Jane Jacobs (2011), quien resalta la diversidad funcional y el uso cotidiano del espacio como elementos clave para la vitalidad urbana. También recurre a en Clément (2007), cuyo concepto de Tercer Paisaje resignifica los vacíos urbanos como espacios de experimentación ecológica y adaptabilidad urbana.

Desde esta perspectiva, el análisis proyectual tiene como objetivo optimizar la morfología urbana, fortalecer la conectividad peatonal, revitalizar el tejido barrial y fomentar la participación comunitaria, alineándose con los objetivos del Distrito Metropolitano de Quito (2018) de consolidar una ciudad resiliente, equitativa y sostenible, transformando los vacíos urbanos en oportunidades para la innovación espacial, funcional y social.

Objetivos

Objetivo general:

- Diseñar una propuesta arquitectónica que incorpore vivienda, equipamiento barrial, orientada al retorno de residentes y al fortalecimiento del tejido social y urbano.

Objetivos específicos:

- Diseñar espacios activos que integren actividades deportivas y comerciales, atrayendo a la comunidad y fortaleciendo la vitalidad urbana del barrio.
- Proponer vivienda de calidad, incorporando soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida y motiven a los habitantes flotantes a establecerse de forma permanente en el barrio Larrea.
- Liberar las plantas a nivel urbano mediante la utilización de muros portantes como elementos de equilibrio estructural y el colgado de la estructura a través de tensores.

Metodología

El Trabajo de Fin de Carrera se desarrolla dentro de dos etapas comprendidas en el año de elaboración de esta. La primera etapa de la investigación y proyecto urbano se realizó en acompañamiento del arquitecto José Antonio Serrano. El taller se estructura según cuatro fases, las cuales son: investigación teórica, diagnóstico urbano, interpretación de datos y propuesta urbana.

La investigación teórica se centra en la lectura de Terrain Vague y Manifiesto del Tercer Paisaje de Gilles Clément (2004), posteriormente se profundiza en el interés singular de cada autor para el desarrollo de la investigación, en este caso se ahondó en los vacíos urbanos y sus categorías junto con especificaciones.

Se inicia la fase del diagnóstico urbano donde se toman los ejes estructurantes establecidos por el Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU, 2018) para la Visión de Quito 2040, donde uno de los destacados es la movilidad sostenible. Por lo tanto, en conjunto del taller se estudian los sectores aledaños a las estaciones del Metro de Quito, con el fin de determinar una zona de estudio que abarque el tema personal y el tema de movilidad sostenible.

En el caso de la presente investigación se toma la estación Alameda y el barrio Larrea como zonas de intervención. Por lo tanto, la segunda fase continua con el estudio urbano bajo visitas en sitio, identificando la movilidad peatonal, dinámicas y posibles vacíos para la intervención y desarrollo del proyecto. Este diagnóstico se complementa con análisis y mapeos de tipos de vacíos, áreas verdes, transporte y equipamientos.

Posteriormente se realiza la fase de interpretación donde se concluyen las problemáticas y necesidades del sector con el objetivo de desarrollar la última fase de propuesta urbana en base a un Plan Masa. Como marco teórico de la propuesta urbana se realiza el análisis de la lectura Muerte y Vida de las Grandes Ciudades de Jane Jacobs (2011), estableciendo y definiendo estrategias mencionadas en la lectura dentro del sector de investigación como la vitalidad urbana, diversidad de uso y actividades, uso de aceras y permeabilidad.

Una vez definido el plan masa y el lote de intervención se da por iniciada la segunda etapa, realizada en acompañamiento del arquitecto Julio Oleas, en rol de director. Esta

etapa inicia con la investigación técnica de los vacíos seleccionados, identificando los datos correspondientes según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) y complementando la información con base en los lineamientos urbanísticos.

Posteriormente se analiza una propuesta de programa arquitectónico para la intervención, basado en las problemáticas, necesidades, conceptos y lineamientos mencionados anteriormente con el objetivo de diseñar una propuesta conceptual para el proyecto arquitectónico.

Finalmente se desarrolla la propuesta arquitectónica comprendiendo las asesorías de espacio público, sostenibilidad, representación gráfica, diseño constructivo y estructural, con el objetivo de que el proyecto arquitectónico y urbano aporten a la revitalización del barrio Larrea, obteniendo las conclusiones de la investigación y del proyecto arquitectónico.

CAPÍTULO 1: ÁREA DE ESTUDIO

1.1 Análisis urbano y territorial del área de estudio

Según el Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU, 2018) la Visión Quito 2040 establece objetivos, modelos y acciones con el fin de consolidar Quito como una ciudad sostenible, inclusiva y con altos índices de calidad de vida. Dentro de la planificación se reconocen ejes estructurantes, donde se incluye la movilidad sostenible, que se enfoca en el transporte público masivo resaltando al Metro de Quito.

El Metro de Quito, además de funcionar como transporte es un dispositivo urbano, capaz de estructurar centralidades, activar recorridos peatonales y reconfigurar la relación entre peatón y ciudad (IMPU, 2018). Dentro de este contexto se elige la estación la Alameda para realizar la investigación. La Alameda cuenta con una condición de nodo urbano estratégico, conectando el Centro Histórico con el Norte de la ciudad.

En este contexto, según el Boletín Estadístico del Metro de Quito, dentro de la red del transporte esta estación alberga al menos 8% de los destinos usuarios (Metro de Quito, 2025), demostrando un flujo medio constante de peatones en sus alrededores. La movilidad peatonal se reconoce como un elemento de gran importancia dentro de la zona, debido a que la estación toma un rol de umbral urbano. Esto indica que la red peatonal debería fortalecerse por medio de redes verdes que acompañen al usuario y continuidad del espacio público, logrando que la movilidad peatonal siga los lineamientos de la Visión Quito 2040 (IMPU, 2018) y motivando al peatón a realizar recorridos agradables.

Una vez ubicados en la estación la Alameda, como umbral urbano, uno de los barrios destacados hacia donde pueden dirigirse los peatones es el barrio Larrea; para fines de esta investigación se delimita el barrio por su administración y morfología. Dentro del barrio la movilidad peatonal es una herramienta de integración urbana, articulando el transporte masivo con el tejido barrial.

En esta condición el tejido urbano debería enfocarse en tres puntos principales: reducir barreras urbanas, mejorar la accesibilidad y fortalecer la conexión con el Metro. Estos puntos actualmente son considerados como una oportunidad para el caso de estudio, debido a que son una de las principales limitaciones para recorrer el barrio, designándolo como polígono de estudio para la presente investigación.

Una vez evaluado las oportunidades de mejora de movilidad peatonal, se evaluaron los posibles espacios de intervención; para lo cual se adopta el Manifiesto de Tercer Paisaje de Gilles Clément (2004) como marco teórico. Este manifiesto establece una alternativa para generar la lectura del barrio, que se da a partir de vacíos en el tejido urbano que se clasifican en residuales, obsoletos, paisajes vagos e intersticiales; estos no carecen de valor y presentan una oportunidad latente por ser desarrollados en conjunto con el barrio (Clément, 2004). Por lo tanto, se lee el barrio a partir de estos vacíos, se los clasifican de la misma forma mencionada anteriormente en base a un conjunto de criterios espaciales y funcionales; con el fin de obtener un análisis claro y específico de la condición urbana del barrio.



Figura 1. Mapa Morfotipológico, Estado actual. Fuente: Elaboración propia

La primera categoría seleccionada para la presente investigación son los espacios residuales. Se los describe como superficies remanentes insertas en el tejido urbano (Clément, 2004). En el barrio Larrea, al ser uno de los primeros barrios de la ciudad, se ha evidenciado cambios en su tejido urbano; estos cambios se deben a procesos de urbanización incompletos (Mesías Caicedo, 2018), dando como resultado los espacios residuales. Dentro del análisis de estos se presentan oportunidades de reactivación e integración en el barrio a causa de sus condiciones de accesibilidad, relación con el entorno y su adaptabilidad para un uso, de la misma forma presentan deficiencias como el deterioro físico y la ocupación parcial.



Figura 2. Mapa Vacíos Urbanos Dentro Del Polígono, Estado actual. Fuente: Elaboración propia

La segunda categoría se establece como los espacios intersticiales. Son espacios ubicados entre edificaciones, infraestructuras o tramas urbanas, un vacío de transición con tamaño reducido con una relevancia significativa para los peatones (Clément, 2004). Son espacios invisibilizados y descuidados por lo tanto el acceso a ellos es restringido, sin embargo, debido a su posición estratégica presentan una gran oportunidad como un espacio articulador de tejidos urbanos. Incluso, según el uso y resignificación que se les otorgue pueden ser también un articulador social, cultural o ambiental.

La tercera categoría utilizada en esta investigación son los espacios en obsolescencia. Estos espacios, para llegar a este estado, han pasado por un proceso de pérdida de función o identidad, resultando en transformaciones económicas y urbanas

(Clément, 2004). Debido a su estado obsoleto no contienen actividad, ni conectividad y presentan un estado físico altamente deteriorado. La oportunidad que estos espacios presentan es un alto valor histórico y simbólico, debido a las actividades que albergaban, productivas, comerciales o industriales y una presente necesidad de recuperación o resignificación en la memoria colectiva, adaptando el espacio a las nuevas dinámicas de uso del barrio.

La última categoría presente en esta investigación son los paisajes vagos. Son espacios con indefinición funcional, ubicados en bordes urbanos (Clément, 2004). Son áreas abiertas a la experimentación debido a su ausencia de zonificación y diversidad de condiciones que dificultan la apropiación. Por lo tanto, dentro de estos espacios se pueden tomar acciones de carácter cultural, artístico o comunitario activando un proceso de revalorización según las estrategias implementadas.

Una vez identificados y clasificados los vacíos urbanos según el marco teórico del Tercer Paisaje, se concluye que el barrio Larrea presenta un alto problema de abandono y vacíos urbanos con alto nivel de oportunidad, presentándose como una zona de intervención ideal para el desarrollo de un plan masa y un proyecto arquitectónico, dentro de un vacío específico, que garantice la integración del tejido urbano y social.

1.2 Problemáticas del barrio Larrea

El barrio Larrea, con límite al norte con la avenida Pérez Guerrero, al sur con la calle Briceño, al este con la avenida 10 de agosto y al oeste con la calle Vargas, es uno de los primeros barrios de la ciudad y cuenta con una estructura desarrollada dentro de

las primeras planificaciones de la ciudad. El barrio se concibe a finales del siglo XIX como

una zona residencial de clase media alta. En la actualidad, el barrio ha desplazado esta función residencial, predominando como actividades de comercio, servicios y el trabajo en oficinas. Este desplazamiento se ha desarrollado debido a varios procesos de reorganización de usos de suelo (Montenegro Suárez, 2023). Este desplazamiento de la vivienda tradicional ha generado tensiones urbanas y sociales; como por ejemplo el decrecimiento poblacional y pérdida de residentes habituales (Montenegro Suárez, 2023). Estas han generado como resultado un alto índice de población flotante, es decir población que no conforma comunidad, asociando las nuevas dinámicas de actividad y estado de abandono, reduciendo la calidad de vida y atractivo para vivienda permanente.

De la misma forma y debido a esta reconfiguración de actividades, se han generado varias infraestructuras de usos mixtos no planificados y al mismo tiempo una baja cantidad de espacios públicos y áreas verdes, dificultando la movilidad peatonal como la vitalidad residencial del sector (Espinoza Salvador, 2019). En consecuencia, la coexistencia desordenada de estos usos de suelo genera un barrio con equipamientos enfocados en los servicios y el comercio, donde se refuerza la necesidad de un desarrollo de plan masa que genere estrategias urbanas orientadas a mejorar la integración social, restaurar la función residencial y reconfigurar el espacio público, mejorando movilización peatonal que el sector requiere.



Figura 3. Mapa de Análisis, barrio Larrea. Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, se evidencia la insuficiencia de áreas verdes, generando un problema urbano crítico. Tanto el espacio público como las áreas verdes del barrio representan un mínimo de 2% de la superficie lo cual constituye 0.55 metros cuadrados por habitante. Esta cifra es baja en comparación a lo ideal presentado por la Organización Mundial de la Salud (MDMQ, 2022), que plantea el índice mínimo de 9 metros cuadrados por habitante.

De la la misma forma, tanto en la ciudad como en el barrio, estas áreas no se encuentran distribuidas regularmente en toda la extensión del área, obteniendo como resultado una alta disparidad urbana. Además, dentro del sector las áreas verdes no se encuentran articuladas por una red verde de tal forma que no se garantiza el encuentro frecuente

con estos espacios, alterando la percepción del barrio debido a limitaciones de calidad ambiental y bienestar comunitario.



Figura 4. Mapa Áreas Verdes, Estado actual. Fuente: Elaboración propia

Como se observa en el mapa de áreas verdes, éstas se concentran en los perímetros del barrio además del Parque la Alameda el cual, a pesar de ser cercano, se encuentra como un espacio aislado del barrio, por lo que no satisface las necesidades de los habitantes. De la misma forma, la red vial presenta una serie de limitaciones para la movilidad peatonal. Estas limitaciones se caracterizan por varios factores; entre estos se encuentran las vías perimetrales del sector, presentándose como avenidas de alta jerarquía, mientras que al interior del barrio las vías son estrechas y carecen de continuidad y condiciones adecuadas para la movilidad peatonal, afectando directamente a estos desplazamientos.



Figura 5. Mapa Movilidad, Estado actual. Fuente: Elaboración propia

Según estudios recientes de accesibilidad del transporte público en Quito, las calles secundarias y tramos de red vial con baja conectividad dificultan que ciertos barrios urbanos accedan eficientemente a los corredores troncales y al Metro, lo que evidencia una falta de cobertura espacial adecuada del sistema de movilidad metropolitana (Gaona Mendoza, 2024), generando una fragmentación funcional del espacio vial. Esta impacta la calidad de vida de los residentes, reduciendo las oportunidades de desplazamiento activo y limitando las conexiones con equipamientos, servicios y espacios públicos dentro del barrio.

Finalmente, según Mesías Caicedo (2018) los barrios centrales de Quito han perdido población residente en favor de usos mixtos comerciales y de servicios, generando una reducción en el tejido social tradicional e incrementando la población flotante. En el caso del barrio Larrea, esta población flotante consiste en una actividad diurna constante de trabajadores, estudiantes y usuarios de los equipamientos de

servicios, pero una baja actividad durante la noche y los fines de semana demostrando una falta de apropiación del sector. La falta de apropiación se debe al aumento en el déficit de vivienda de calidad, tanto para familias, jóvenes y adultos mayores; además de la falta notoria de otro tipo de equipamientos comunitarios que activen los encuentros vecinales, la comunidad y mejoren la percepción de actual abandono que tiene el sector.

1.3 Plan Masa

Dentro del Taller (DIC III) “*Vacíos Urbanos y Espacios Obsoletos*” se abordaron conceptos fundamentales para la formulación de estrategias de intervención urbana orientadas a responder a problemáticas actuales de desarticulación espacial, deterioro ambiental y pérdida de identidad barrial. El enfoque del taller permitió comprender el proyecto arquitectónico como una herramienta de regeneración urbana, capaz de activar el tejido existente a partir de la reutilización de espacios subutilizados y la mejora de la calidad del espacio público.

Estas estrategias, propuestas en el taller, se sustentan teóricamente en dos referentes clave: *Muerte y vida de las grandes ciudades* de Jane Jacobs (2011) y *El Tercer Paisaje* de Gilles Clément (2004). Desde la perspectiva de Jacobs, se incorporan principios como la mezcla de usos, el aumento de la densidad habitacional, la presencia constante de personas en el espacio público y la priorización del peatón como elementos fundamentales para generar vitalidad urbana, seguridad natural y vida barrial activa (Jacobs, 2011). Por su parte, Clément aporta una visión que reconoce el valor de los espacios residuales, vacíos y obsoletos como oportunidades para la regeneración ambiental y paisajística, integrándolos al sistema urbano como soportes ecológicos y sociales (Clément, 2004).

A partir del marco conceptual que plantean las lecturas mencionadas anteriormente, se estructura el plan masa para el barrio Larrea, tomando tres estrategias principales que se enfocan en la ocupación del suelo, la movilidad peatonal y la activación del sector. La primera estrategia se basa en la recuperación de los vacíos urbanos evaluados y clasificados anteriormente, incorporándose como un aporte para la deficiencia de áreas verdes y espacio público. De tal forma, el barrio contará con un soporte ambiental y social denso debido a la creación de espacios de permanencia, además de la mejora en la percepción, condición ambiental y social.

La segunda estrategia corresponde a la mejora de la movilización peatonal mediante apertura de aceras, pasajes y senderos que mejoren la permeabilidad y conectividad urbana. Estos espacios de movilización mantendrán la seguridad mediante la integración con equipamientos barriales, garantizando que la movilidad desde el umbral del Metro sea segura y amable con los peatones. Adicionalmente estas conexiones articulan una red peatonal primordial y continua, reforzando la accesibilidad mediante cruces seguros y bajo tráfico, promoviendo el uso del espacio público y los equipamientos planteados.

Finalmente, la tercera estrategia se enfoca en las edificaciones abandonas del sector. Dentro de estas se promueve la rehabilitación y reutilización según evaluación de las condiciones de infraestructura. Las edificaciones aptas mantendrán un uso residencial permitiendo el incremento de habitantes, su presencia y permanencia además de la activación de frentes urbanos sobre la Avenida 10 de agosto. El conjunto de estas tres estrategias, además de micro estrategias pasivas, permiten generar un plan masa que tiene como objetivo principal la reactivación del barrio Larrea, recuperando su significado y buena percepción como un barrio dotado de vitalidad urbana.

CAPÍTULO 2: ARQUITECTÓNICO

2.1 Zona de intervención

La propuesta se emplaza en un vacío urbano estratégico, ubicado en la manzana delimitada por las calles Manuel Larrea, Juan Pablo Arenas, Checa y la avenida 10 de agosto (figura 2). Esta manzana presenta una morfología irregular que ha propiciado la generación de vacíos urbanos en su interior, los cuales actualmente se encuentran subutilizados, abandonados y con baja permeabilidad.



Figura 6. Mapa Zona de Intervención, Vacíos Identificados. Fuente: Elaboración Propia

2.2 Estrategias Arquitectónicas

Dentro del vacío de intervención se proponen cuatro estrategias principales: la liberación, la activación, la estructura y los patios. Estas estrategias en conjunto definen el proyecto arquitectónico y sus objetivos.

La liberación se enfoca en el estado actual de la manzana, siendo una parte un vacío subutilizado como parqueadero y la otra por una edificación en estado de abandono. Esta condición imposibilita su reutilización, por lo tanto, se propone una demolición de estas. Esta intervención tiene como fin reintegrar y posteriormente revitalizar el corazón de la manzana transformándolo en un espacio articulador y generador de comunidad. Además, se aumenta la permeabilidad física y visual entre las calles Manuel Larrea y Avenida 10 de agosto.

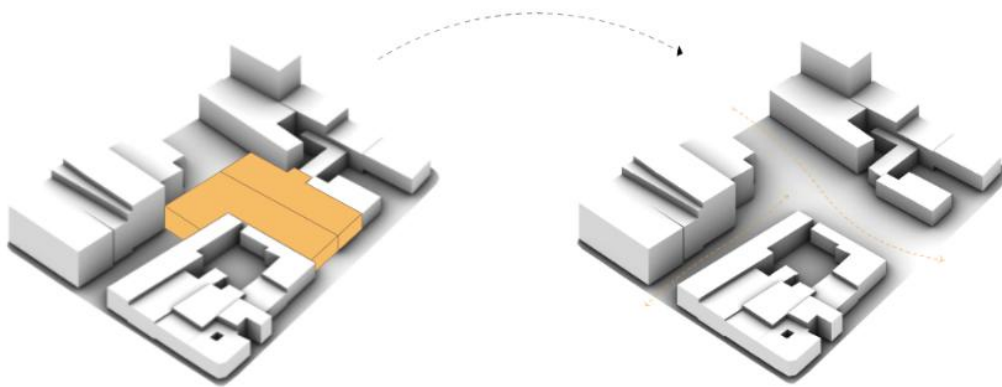


Figura 7. Estrategia 1, Liberación y Activación del Interior de Manzana. Fuente: Elaboración Propia

Posteriormente se propone la activación del nuevo vacío como un corazón de manzana. La activación tiene el objetivo de volver el vacío en un espacio de permanencia e interés. Por lo tanto, se proponen tres actividades: la deportiva, la comercial y la residencial; la actividad deportiva puede fortalecer la cohesión social y la identidad barrial, Vaca Merizalde, K. G. (2019). De tal forma, con estas actividades, se promueve la construcción de una nueva identidad para el sector y se fortalecen las relaciones sociales que generan comunidad.

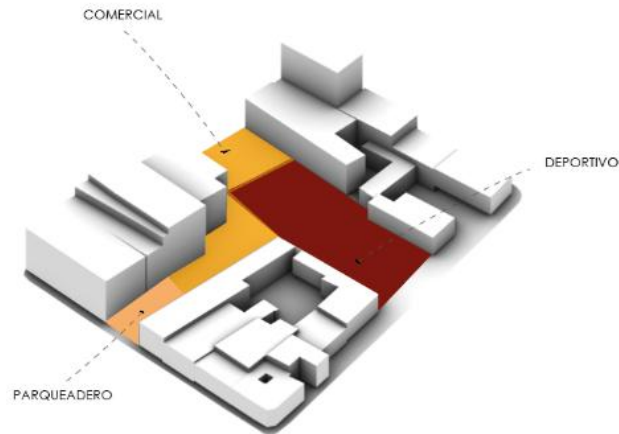


Figura 8. Estrategia 2, Activación del interior de manzana mediante actividades. Fuente: Elaboración Propia

En cuanto a la estructura, se plantea primordialmente una planta baja libre para mantener la conexión y permeabilidad, por lo que la propuesta es una estructura metálica elevada que se sostiene sobre muros medianeros de hormigón armado y de esta estructura metálica, bajan tensores que sostendrán cada planta, liberando completamente la planta baja. Con esta estructura se logran los objetivos de permeabilidad y cruces efectivos para los peatones.

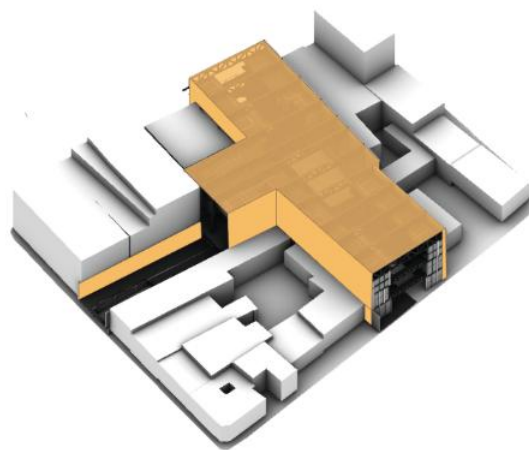


Figura 9. Estrategia 3, Estructura Elevada y Liberación del Interior de Manzana. Fuente: Elaboración Propia

Finalmente, se diseñan patios internos que cumplen el rol de ordenadores espaciales. Estos patios, además, garantizan la iluminación y ventilación cruzada de los espacios construidos; respondiendo a la condición de un interior de manzana. Estos patios también hacen alusión al inicio del proyecto como un vacío activo que mejora la habitabilidad y calidad espacial del proyecto.

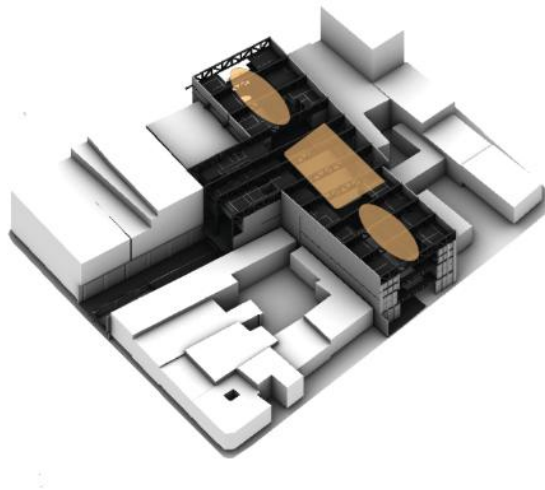


Figura 10. Estrategia 4, Patios internos como ordenadores espaciales del proyecto. Fuente: Elaboración Propia

2.3 Programa Arquitectónico

El programa arquitectónico se basa en las estrategias planteadas como una respuesta a las problemáticas sociales del sector. Por lo tanto, la propuesta agrupa una mezcla de usos de forma ordenada, priorizando la permeabilidad, privacidad y movilización peatonal. La mixticidad de usos dentro del proyecto permiten el fortalecimiento de la identidad barrial y se complementa con los planteamientos de Jane Jacobs (2011), donde se menciona que esta integración de usos complementarios promueve los espacios dinámicos, seguros y permanentemente habitados, a su vez favoreciendo la interacción social, vigilancia natural y el sentido de pertenencia.

Según Jacobs (2011), se debe destacar la importancia de la complejidad funcional y social en los barrios vivos. Por lo tanto, el proyecto se debe concebir como un conjunto integral en el sistema urbano tanto del plan masa como de la ciudad. Para generar este conjunto de vivienda, equipamiento deportivo y comercio, se organizan los espacios según una gradación entre lo público, semipúblico, semiprivado y privado, manteniendo la continuidad espacial y cohesión funcional.

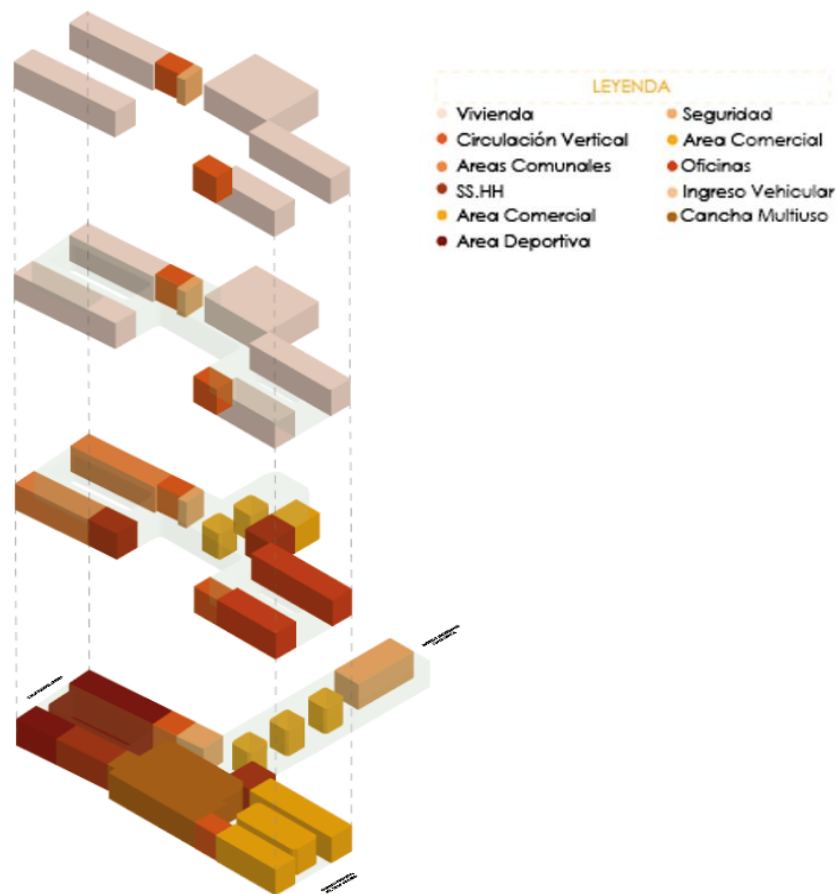


Figura 11. Programa Arquitectónico, Zona de Intervención. Fuente: Elaboración Propia

La planta baja liberada concierne a lo público, funcionando como un pasaje entre el interior de la manzana. Dentro de esta se encuentra lo semipúblico, una concentración

de locales deportivos y parte del equipamiento deportivo, generando encuentros espontáneos y movimiento constante. Esta planta se vuelve el soporte activo del conjunto que mantiene seguridad de acuerdo con el concepto de ojos de calle. Es decir con permanente vigilancia social producida por los usuarios y habitantes (Jacobs, 2011).

La primera planta se convierte en un espacio semiprivado, donde se organizan espacios colectivos y *amenities* de la vivienda, como salas de video, *coworking* y patios de comida. Este nivel fomenta la formación de una comunidad de residentes y el uso continuo del edificio en distintas franjas horarias.

Las siguientes dos plantas se destinan al uso residencial, como un remate del conjunto formado por espacios privados. Se proponen tres tipologías habitacionales, vivienda estándar, dúplex y loft. Esta diversidad se propone con el fin de diversificar los modos de habitar y atender a distintos tipos de habitantes. De la misma forma se contribuye a la mezcla social y la consolidación de una comunidad activa y heterogénea definiendo la complejidad urbana (Jacobs, 2011).

Finalmente, el conjunto destaca por sus tres usos: comerciales, deportivos y residenciales, favoreciendo a la reducción de la población flotante actual en el barrio. Genera una vida barrial activa desde la cotidianidad de los residentes, complementaria al comercio local propuesto y dando soporte a la vivienda. De la misma forma, el equipamiento deportivo articula el proyecto y fortalece la interacción social mediante la activación física y el encuentro comunitario.

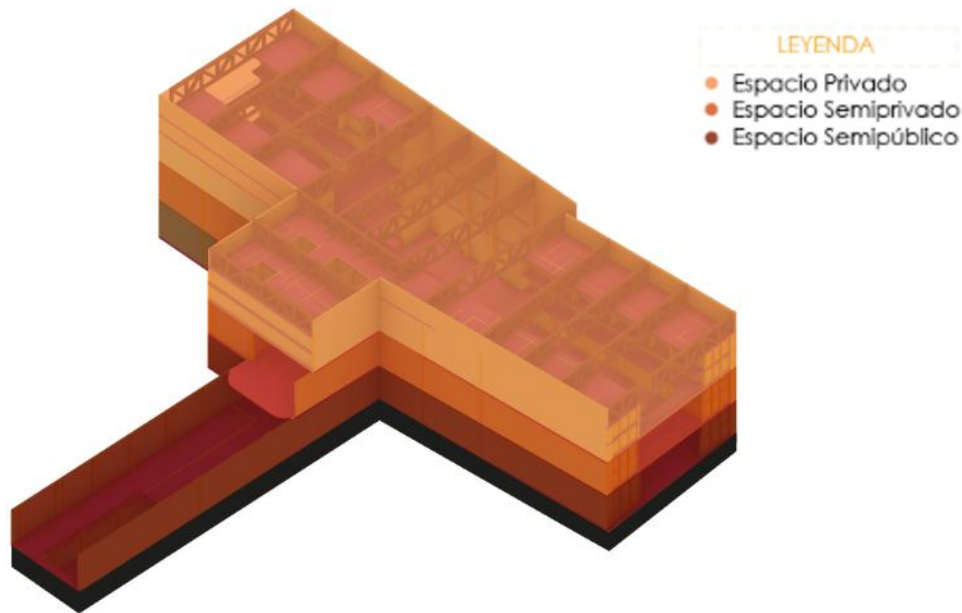


Figura 12. Espacios Interior del Proyecto, Zona de Intervención. Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO 3:

3.1 Asesorías

En cuanto a las asesorías desarrolladas, el enfoque e intervención del espacio público toma un rol importante para el desarrollo del proyecto, donde como resultado de una lectura integral del barrio se desarrolla el plan masa como una herramienta ordenadora e integradora. De esta forma el espacio público favorece y fortalece al tejido urbano, social, a la movilización peatonal y la articulación de los vacíos como espacios de permanencia y áreas verdes.



Figura 13. Plan masa, Zona de Intervención. Fuente: Elaboración Propia

Por estas condiciones, la propuesta del plan masa se convierte en un soporte para la activación del espacio público y la vida urbana, articulando las oportunidades de uso y las relaciones visuales y de recorrido.

De la misma forma, se considera la sostenibilidad como eje fundamental, estableciendo criterios para la implantación y configuración volumétrica del proyecto. El criterio de implantación se basa en la estrategia de asoleamiento a través de los patios y la correcta orientación de la volumetría para optimizar el ingreso de radiación solar, contribuyendo a un uso eficiente de la energía.



Figura 14. Estrategia de asoleamiento, Zona de Intervención. Fuente: Elaboración Propia

Complementando la estrategia de asoleamiento se usa la ventilación cruzada como un recurso pasivo esencial que garantiza el confort. Esta estrategia mantiene un flujo de aire en circulación constante a través de la edificación, lo que favorece al ambiente, la regulación térmica y la calidad de aire al interior. Por estas razones con esta estrategia se ordenan las fachadas garantizando aberturas y circulaciones de aire internas.

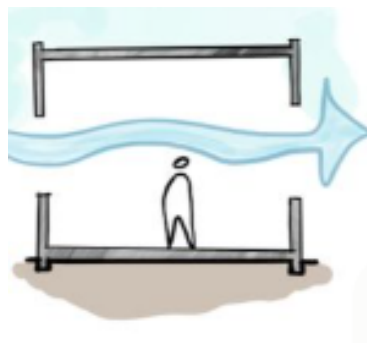


Figura 15. Estrategia ventilación cruzada, Zona de Intervención. Fuente: Elaboración Propia

Como resultado, el volumen arquitectónico se genera mediante los patios mencionados anteriormente, que funcionan en cuanto a asoleamiento y a ventilación,

funcionando como pulmones internos del proyecto mejorando notablemente la calidad ambiental y espacial, reforzando una relación interior – exterior.

En cuanto al sistema constructivo y estructural, se prioriza la permeabilidad de la planta baja, por lo que se diseña una estructura elevada liberando el plano del suelo. Estructuralmente se resuelve mediante una combinación de muros de hormigón armado, estructura cerchada metálica y sistemas de suspensión.

Los muros de hormigón armado se encuentran en planta baja, concentrando cargas verticales y aportando rigidez al conjunto. En los niveles superiores, la estructura metálica cerchada se soporta sobre los muros y salva luces mayores, distribuyendo la carga hacia los muros. A partir de estas cerchas cada uno de los niveles es suspendido con tensores de acero, introduciendo una lógica estructural liviana y eficiente.



Figura 16. Estrategia constructiva y estructural, Zona de Intervención. Fuente: Elaboración Propia

3.2 Conclusiones

En conclusión, la investigación y desarrollo de proyecto presentados evidencian la serie de problemáticas del barrio Larrea a partir de su pérdida progresiva de identidad, su fragmentación, abandono y poco aporte hacia la movilidad peatonal a pesar de ser un barrio consolidado conectado por el Metro.

Las condiciones de abandono y subutilización del suelo han limitado la vida urbana cotidiana y la apropiación colectiva del espacio. Por lo tanto, la investigación plantea la necesidad de repensar la intervención arquitectónica a través de los vacíos urbanos como una oportunidad de intervención y recomposición de dinámicas urbanas y sociales.

Finalmente, el proyecto contribuye a la regeneración del entorno urbano mediante la arquitectura, el espacio público y la movilización peatonal, entendiendo la intervención como una herramienta generadora de relaciones, pertenencia y percepción del espacio.

Bibliografía

Clément, G. (2004). *Manifiesto del tercer paisaje*. Editorial Gustavo Gili.

Espinoza Salvador, M. D. (2019). *Vivienda colectiva, barrio Larrea, escala barrial* [Tesis de grado, Universidad de las Américas]. Repositorio Institucional UDLA.
<https://dspace.udla.edu.ec/handle/33000/11239>

Estévez Aguayo, N. E., Velasco Vásquez, D. M., & Soria Delgado, J. E. (2025). *Áreas verdes en parroquias urbanas y mejoras de infraestructura verde gestionada en el marco de 2024: Año de los parques*. Instituto de Investigaciones de la Ciudad.
<https://investigaciones.quito.gob.ec/wp-content/uploads/2025/07/BOLETIN-N-3-Red-Verde-Urbana.pdf>

Gaona Mendoza, A. A. (2024). *Infraestructura urbana como agente de conexión entre espacios vivos* [Tesis de grado, Universidad San Francisco de Quito].
<https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/14110/1/213540.pdf>

Instituto Metropolitano de Planificación Urbana. (2018). *Visión 2040 y su nuevo modelo de ciudad*.
<https://impu2.ecua-web.com/vision-2040-2/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2010). *VII Censo de población y VI Censo de vivienda*. INEC.

Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing.

Marín Palacios, E. (2019). *El abandono residencial del Centro Histórico de Cuenca: Caso eje de la calle Larga* [Tesis de grado, Universidad del Azuay]. Repositorio Institucional UDA.
<https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/9260/1/14904.pdf>

Mayorga Sánchez, E. (2018). Propuesta de intervención urbana en el barrio Larrea, parroquia de San Juan, Quito [Tesis de grado, Universidad Central del Ecuador].
<https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/7cf41627-4e55-4394-a971-df95735d5a22>

Mesías Caicedo, A. C. (2018). Reestructuración de la ciudad a partir de sus espacios obsoletos: Centro de barrio Larrea [Trabajo de titulación, Pontificia Universidad Católica del Ecuador].
<https://repositorio.puce.edu.ec/items/f2b1a08b-0929-495e-97c6-d766eb21f622>

Metro de Quito E. P. (2025, septiembre). Boletín estadístico.
<https://metrodequito.gob.ec/>

Montenegro Suárez, N. A. (2023). Diseño de vivienda colectiva como propuesta de intervención para la revitalización del barrio Larrea [Tesis de grado, Universidad Central del Ecuador].
<https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/7397583b-44e1-442a-b3af-9ad620c089f8>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2022). Cumplimiento del Plan de Trabajo 2022: Mantenimiento de áreas verdes – Administración Zonal Eugenio Espejo. Quito Participa.
https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/Archivos/quitoparticipa/RDC2023/AZEugenioEspejo/FasesRC/CUMPLIMIENTO%20PLAN%20DE%20TRABAJO_2022/Mantenimiento%20de%20%C3%A1reas%20verdes_am_ua_.pdf

S. N. (2016, marzo 11). Los ladrillos de Quito: Ciudadela Larrea.
<https://losladrillosdequito.blogspot.com/2016/03/ciudadela-larrea.html>

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial. (s. f.). GeoVisor: Mapa predial del Distrito Metropolitano de Quito.

<https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=afd4689d2bd94e84ba9a941db3a4956c>

Solà-Morales, I. (1995). *Terrain vague*.

Timothy, B. (2000). *Green urbanism: Learning from European cities*. Island Press.

Vaca Merizalde, K. G. (2019). *Centro deportivo y recreacional, barrio Santa Clara, escala barrial* [Tesis de grado, Universidad de las Américas].

<https://dspace.udla.edu.ec/handle/33000/11269>

Velásquez Proaño, K. (2022). *Estrategias urbanas para la revitalización del barrio Larrea* [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]

DV 1

ORIGINALITY REPORT

7%

SIMILARITY INDEX

7%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

Ant. Chisla

PRIMARY SOURCES

1

investigaciones.quito.gob.ec

Internet Source

<1 %

2

Submitted to uisek

Student Paper

<1 %

3

www.coursehero.com

Internet Source

<1 %

4

Submitted to Universidad Catolica De Cuenca

Student Paper

<1 %

5

rraae.cedia.edu.ec

Internet Source

<1 %

6

repositorio.uea.edu.ec

Internet Source

<1 %

7

www.puce.edu.ec

Internet Source

<1 %

8

www.quitoinforma.gob.ec

Internet Source

<1 %

9

revista.religacion.com

Internet Source

<1 %

10

www.nature.com

Internet Source

<1 %

11

Submitted to Pontificia Universidad Catolica
del Ecuador - PUCE

Student Paper

<1 %