

Feria Libre y el Espacio Comercial como Integrador Social, el Caso de Sangolquí.

*Andrés F. Mantilla
Gonzalo Hoyos Bucheli*



Facultad de Arquitectura e Ingenierías
Maestría de Arquitectura con mención en Proyectos Integrales

**Repensar el Espacio Público, la Feria Libre y el
Espacio Comercial como Integrador Social - el Caso de
Sangolqui**

Autor: Andrés Fabián Mantilla Cortes
Tutor: Gonzalo Hoyos Bucheli

Asesores de Arquitectura: Kenny Espinoza Carvajal
Santiago Espinoza Carvajal

Quito, septiembre 2019



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, ANDRÉS FABIÁN MANTILLA CORTES, con cédula de ciudadanía número 171691452-6, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado a calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración, cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normativa institucional vigente.

ANDRÉS FABIÁN MANTILLA CORTES

C.C. 171691452-6

DECLARATORIA

El presente Trabajo de Titulación titulado:

“Repensar el Espacio Público, la Feria Libre y el Espacio Comercial como Integrador Social - el Caso de Sangolquí”

Realizado por:

ANDRÉS FABIÁN MANTILLA CORTES

Como requisito para la obtención del Título de:

MAGÍSTER EN ARQUITECTURA: MENCIÓN EN PROYECTOS INTEGRALES

Ha sido dirigido por el profesor

GONZALO HOYOS BUCHELI

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

GONZALO HOYOS BUCHELI

TUTOR

DECLARATORIA DE PROFESORES INFORMANTES

Los profesores informantes:

Verónica Rosero Añezco

Karl-Heinz Gaudry

**Después de revisar el trabajo presentado,
Lo han calificado como apto para su defensa oral ante el tribunal examinador**

Verónica Rosero Añezco

Karl-Heinz Gaudry

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a mi esposa Cristina, por ser motor que motivó e impulsó este gran emprendimiento, a hija Elena por llegar a darle fuerza, razón y una misión a nuestras vidas, a Carolina por estar pendiente del ejemplo que le dejo, a mis padres Fabián y Susana por ejemplo que me dan cada día, a Ángel por compartirme sus conocimientos para construir mi familia, a Luisa por su ímpetu indomable, a David, Paulina, y Diego, por compartir estas aventuras.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Cyntia y Néstor por crear el programa de maestría con el enfoque específico que potenció mis capacidades. A cada uno de mis profesores de los semestres recibidos por compartir sus conocimientos y experiencias. A Karl-Heinz Gaudry por la metodología para entender a la ciudad desde las personas y enfocar el inicio de este trabajo, a Kenny y Santiago Espinoza, por moldear y ajustar las ideas, a Christian Parreño por demostrarme la importancia de la historia y el futuro de las ideas, finalmente a Gonzalo Hoyos por tomar toda esta materia prima y enseñarme a estructurar este producto terminado.

RESUMEN

Espacios públicos que ayudan a integrar su sociedad en un grupo identificable son en la actualidad una especie en extinción del hábitat urbano. Muchas veces se observa al comercio feriante que ocupa el espacio público desde una perspectiva negativa, el cual necesita ser reubicado, para “rescatar el espacio”. Sin embargo, este comercio existe donde está por una razón, la sociedad lo llama y necesita, sin este comercio la comunidad muere y pierde sus medios de vida.

El aparente “caos” de la feria libre es un hervidero de relaciones sociales, rico en oportunidades para conocer, ser conocido, comprar y pasear con la familia. El espacio público ha cambiado, el lugar que provee de servicios y vida pública a la comunidad ahora es la calle, la calle comercial, y la calle peatonal, porque es lo único que queda, y de alguna forma hacemos que funcione.

El siguiente trabajo analiza la situación actual urbana del centro histórico de Sangolquí junto con el conflicto de emplazamiento de la feria libre en las calles. Se busca mirar al problema desde una perspectiva multifuncional y multiescalar, para proponer una solución urbana y arquitectónica, que integre la realidad contextual, las necesidades de la red de actores identificada, que promueva la coparticipación de los sectores privado y público, y promueva la cohesión social del barrio y la manzana.

Indice de Contenidos

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.

1.1 JUSTIFICACIÓN INTEGRAL.	14
1.2 OBJETIVO GENERAL	17
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	17
1.4 METODOLOGÍA.	18
1.5 ALCANCES Y DELIMITACIÓN.	19

CAPÍTULO 2: INVESTIGACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1 CONOCIMIENTO DEL ESTADO DE LA CUESTIÓN.	20
2.1.1 Historia, orígenes de las dinámicas comerciales.	21
2.1.3 Historia, “el boom petrolero” y el auge del urbanismo.	26
2.1.4 Historia, transformaciones y desarrollo actual.	28
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.	31
2.2.1 Apropiaada Ocupación del espacio público.	32
2.2.2 Espacios entre edificios.	34
2.2.3 Segregación espacial socioeconómica.....	37
2.2.4 Niveles de proximidad.	40
2.2.5 Recorridos y relaciones de cohesión social.	44
2.2.5.1 Actividades necesarias, opcionales, y sociales	46
2.2.5.2 Nudos de actividad	49
2.2.5.3 El paseo	50
2.2.5.4 La calle comercial.	51
2.2.5.5 El transporte local.	52
2.2.5.6 Los terrenos comunes.	54
2.2.6 Dimensiones, proporciones, y escalas.	57
2.2.6.1 Las dimensiones ideales de ancho y alto en corredores y pasajes peatonales.....	58
2.2.6.2 Las proporciones.	62
2.2.6.3 El juego de escalas.	64

2.3 EL ENTORNO Y EL SITIO.	68
2.3.1.1 Limites a escala Territorial.	71
2.3.1.2 Limites a escala Local.	75
2.3.1.3 Limites escala Barrial	76
2.3.1.4 La manzana.	78
2.3.1.5 La calle.	78
2.3.1.6 La vereda	81
2.3.1.7 Las plazas.	82
2.3.1.8 Los comercios.	84
2.3.1.9 Las residencias.	86
2.3.1.10 Los talleres.	87
2.3.2 El Usuario del Espacio.	88
2.3.2.1 El Residente	90
2.3.2.2 El Comerciante.	93
2.3.2.3 La Autoridad de Control.	96
2.3.2.4 El Cliente.	98
2.3.2.5 El Peatón y el Vehículo.	100
2.4 CONCLUSIONES.	102

CAPÍTULO 3: ESTRATEGIAS ESPACIALES.

3.1 VÍAS LOCALES.	106
3.2 LOS NÚCLEOS DE ACTIVIDAD.	106
3.3 EL PASEO Y LA CALLE COMERCIAL.	108
3.4 TERNOS COMUNES Y PLAZAS.	111
3.5 MERCADOS LOCALES.	111
3.6 ESTACIONAMIENTOS DISPERSOS Y PUNTOS DE ENCUENTRO CON EL PEATÓN.	112
3.7 MODELO DE GESTIÓN.	114
3.7.1 Jurisdicción y legalidad.	116
3.7.2 Espacio urbano y arquitectónico.	118
3.7.3 Inversión, obligaciones y beneficios económicos.	120
3.7.4 Integración social.	122
3.7.5 Construcción de cultura.	124
3.7.6 Manejo de residuos.	126

CAPÍTULO 4. RESUMEN DE LA PROPUESTA ESPACIAL.

BIBLIOGRAFÍA	148
--------------------	-----

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.

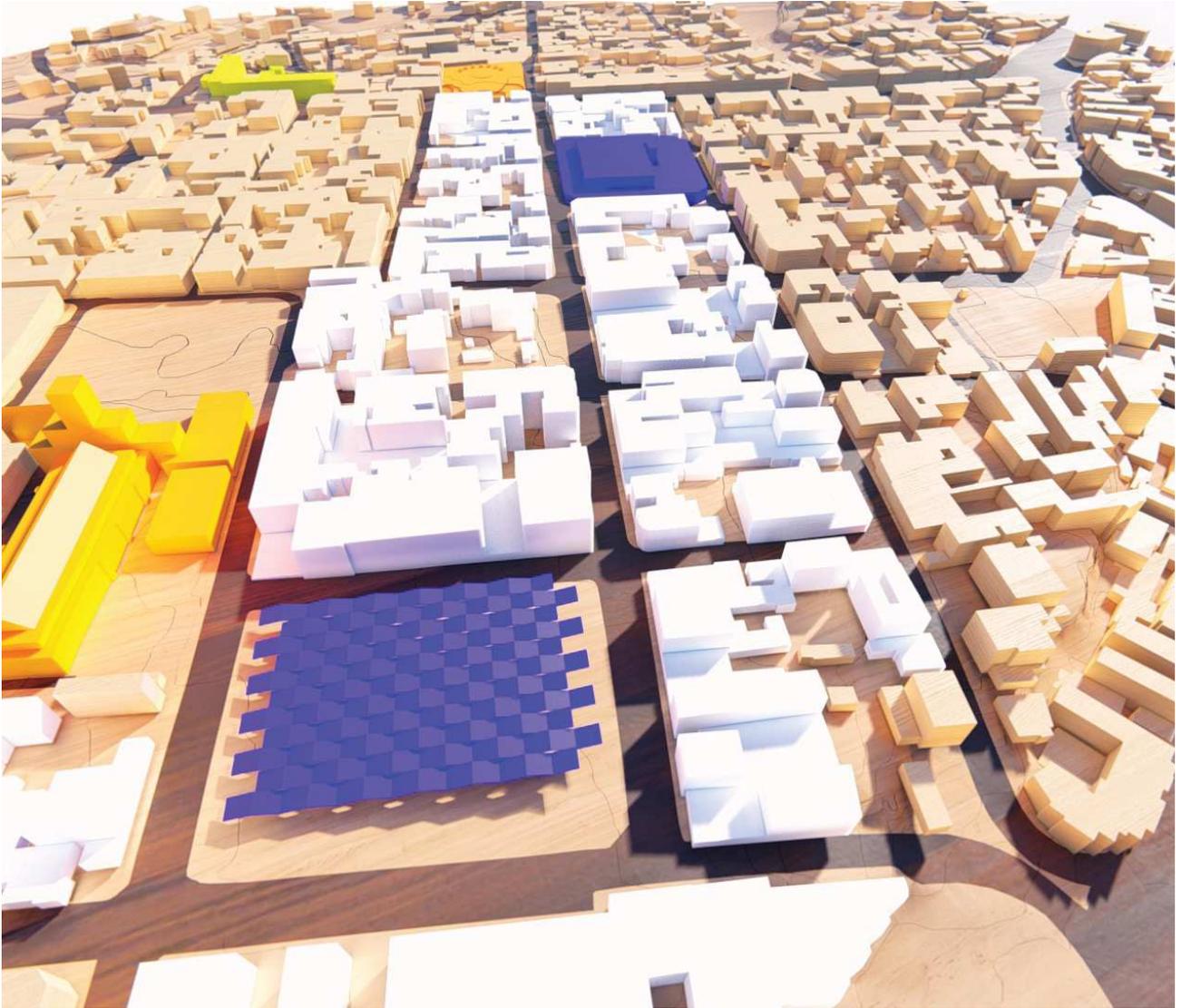
1.1 JUSTIFICACIÓN INTEGRAL.

Las dinámicas comerciales que se desarrollan en el espacio público del centro histórico de Sangolquí durante los días de feria, generan conflictos de imagen urbana, movilidad peatonal, vehicular, insalubridad y seguridad alimenticia, las cuales pueden ser solucionados mediante nuevas formas de ocupación del espacio urbano actual.

Las soluciones ya aplicadas y propuestas al problema plantean una reubicación de las dinámicas comerciales permitiendo una “liberación” del centro histórico de la carga comercial. Sin embargo, estas soluciones ya dadas y planteadas no comprenden los atractores del comercio existentes, los cuales son equipamientos y servicios públicos en el sector de estudio, estos a su vez establecen el nivel y frecuencia de la afluencia de clientes al sector. Los atractores estimulan afluencia de clientes potenciales permitiendo pronosticar la tendencia natural de los comerciantes para establecer sus negocios, especialmente los de

carácter feriante y en algunos casos informal en el sector.

Las características del Centro histórico de Sangolquí reúnen todas las cualidades ideales para el emplazamiento del comercio, negarse a la existencia de este es plantearse una constante lucha de poder e intereses, por otro lado, potenciar lo existente, reconsiderando las formas de uso y ocupación del espacio público y privado, puede permitir abrir espacios que no solo solucionan los conflictos actuales de las actividades comerciales, también, el crecimiento del comercio en el sector puede beneficiar la existencia y calidad de espacios residenciales, generando un barrio auto sostenible, dinámico, y atractivo.



Mantilla, A. (2018) Estudio espacial y funcional centro histórico de Sangolquí [Imagen]. Elaboración Propia.

1.2 OBJETIVO GENERAL

Rediseñar del espacio de la feria libre y el espacio comercial en el centro histórico de Sangolquí, mediante una forma distinta de apropiación del espacio público y privado. Considerando y aprendiendo de las formas de ocupación actual, rescatando las cualidades espaciales, que condicionan la identidad cultural, social, y económica del barrio. El diseño propuesto mitigará las problemáticas del espacio construido que generan detrimento de las relaciones sociales y comerciales, y potenciara las cualidades que caracte-rizan el atractivo comercial y turístico del centro histórico de Sangolquí, promoviendo la cohesión social.

1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Investigar el sistema de red de actores mediante un levantamiento de información basado en entrevistas.
- Investigar el modo de vida y de trabajo de los grupos sociales existentes, mediante la observación en diferentes horarios.
- Dimensionar la forma de ocupación del espacio urbano y arquitectónico actual, mediante levantamiento de información catastral, fotografías aéreas, y levantamiento in situ.
- Diagnosticar y proponer opciones de estrategias a tomar para responder al problema evidenciado.

1.4 METODOLOGÍA.

Se desarrolla una investigación para caracterizar en grupos la red de actores existentes en el lugar de estudio, para establecer la red de relaciones que los vinculan o los separan. Se realiza entrevistas dirigidas a estos grupos identificados para comprender como actúan en el espacio público, como desempeñan sus labores de trabajo, residencia, o abasto de productos.

Identificadas las actividades que se realizan, se dimensiona el número de actores que participan en cada actividad, y además se dimensiona el espacio urbano o arquitectónico que requieren. A continuación, se realiza un estudio de referentes teóricos mediante búsqueda de material especializado como artículos científicos, libros, revistas especializadas, y sitios web oficiales. Se evalúa que estrategias puntuales que pueden ser adaptadas a la solución actual en el lugar de estudio.

Finalmente se elabora estrategias espaciales de solución a los problemas, considerando su pertinencia, factibilidad, y efectividad, definiendo el análisis del sitio y entorno mediante el mapeo de lotes vacantes y subutilizados. Terminando en una micro valoración de edificaciones con posible interés patrimonial para su protección y adecuación.

1.5 ALCANCES Y DELIMITACIÓN.

La primera fase, dependiente de las razones de influencia de edificaciones existentes y actividades alrededor de estas, define como sitio de estudio a las manzanas que conforman el bloque del centro histórico de Sangolquí, delimitadas de la siguiente manera: por la avenida Luis Cordero como límite Norte, Avenida Calderón como límite Sur, Redondel del Choclo como límite Este, y Avenida General Enríquez como límite Oeste.

En la segunda fase, Se levanta una investigación para caracterizar en grupos los actores existentes en el lugar, para establecer la red de relaciones que los vinculan o los separan, produciendo el mapa de la red de actores existentes en el sector. Se realiza entrevistas dirigidas a los grupos identificados para comprender como actúan en el espacio público, como desempeñan sus labores de trabajo, residencia, o abasto de productos. Se realiza el levantamiento grafico de dimensiones reales de las actividades que se realizan en el lugar de estudio, una vez caracterizadas las actividades se dimensiona el número de actores que participan en cada una. Además, se dimensiona el espacio urbano o arquitectónico que requieren, produciendo una matriz comparativa de activi-dades y usuarios.

La tercera fase realiza un estudio de referentes mediante búsqueda de material teórico como artículos científicos, libros, revistas especializadas, y sitios web oficiales. Se identifica soluciones aplicadas a problemas similares a nivel mundial, y se evalúa que estrategias puntuales que pueden ser adaptadas a la solución actual en el lugar de estudio. Finalmente se elabora estrategias espaciales de solución a los problemas, considerando su pertinencia, factibilidad, y efectividad.

CAPÍTULO 2: INVESTIGACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1 CONOCIMIENTO DEL ESTADO DE LA CUESTIÓN.

El conocimiento profundo desde varias perspectivas y escalas es necesario para plantear soluciones pertinentes que rindan frutos inmediatos y a futuro. Toda propuesta debe tener un pasado, un presente, y un futuro, si se ignora alguno de estos puntos, la propuesta de solución corre el riesgo de no ser factible, pertinente, o de convertirse en solución parche de carácter temporal. Varias Soluciones al problema del comercio en Sangolquí se han dado y aplicado, pero, con el paso del tiempo se puede ver como se desvirtúan y se vuelven obsoletas. Por estas razones se debe analizar al problema y evaluar las soluciones varias veces, desde varios puntos de vista, y formuladas desde varias fuentes teóricas complementarias.

2.1.1 Historia, orígenes de las dinámicas comerciales.

La existencia de la feria comercial que sucede en Sangolquí, de características predominantemente agrícolas en la actualidad (Quelal Carrion, 2016), no responde solo a la ocurrencia de una dinámica actual, de hecho tiene sus inicios en las épocas aborígenes del valle de los chillos.

El libro de Juan de Velazco “historia del reino de Quito” coincide con descubrimiento arqueológicos en el sentido que no se evidencia que la importancia de la localidad de Quito radicara en su poder militar o expansionista, por lo contrario, la importancia de este asentamiento dependía de su jerarquía logística y comercial, al estar emplazada en el núcleo de las rutas comerciales pre incaicas y post incaicas. Este emplazamiento hizo de Quito un centro de comercio conocido como “Tiánguez”, y residencia de comerciantes conocidas como “mindalaes”. Estos asentamientos comerciales dependían de una cadena de asentamientos menores y productores de materia prima como es el caso del Valle de los Chillos, El Inga, Pingolqui, y Puenbo (Moreno Yanez, 1983)



Rumiñahui, G. (2015). *Fotografía histórica, plaza central [Fotografía]*. Recuperado de *Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Ruminñahui.*

Para la época referida la información más detallada esta descrita en el libro “la visita” de 1559, en esta se denomina como los centros meridionales más importantes después de Quito, a Urin Chillo (Sangolquí), Anan Chillo (Amaguaña), y Uyumbicho. Centros que consistían de cacicazgos, es decir, organizaciones políticas tribales familiares precedidas por caziques, los cuales representaba el nexo político y económico centralizador de una localidad. Estos caziques generaban ingresos gracias a la labor de los “yana” súbditos. Constituido en la labor realizada por las mujeres de la tribu en el hogar y también en la elaboración de tejidos, además, del “tributo” entregado por los súbditos, que en este caso consistía en el trabajo para el cultivo y cosecha de los campos de maíz adscritos a los caziques (Salomón, 1980). En cuanto a la localidad de Urin Chillo (Sangolquí) se la consideraba la corte cacical más grande con una población de más de 1.100 habitantes, precedida por la dinastía Zangolquí.

No es posible ubicar al asentamiento aborígen original en el espacio actual del centro histórico, pero si es posible considera la posibilidad como lógica en función a lo sucedido con Quito definido por Yánez de la siguiente manera:

“A la par de una prestancia económica, podía el lugar ostentar un alto prestigio, por lo que, al ser conquistado por un invasor, el orden económico podría haber dominado sobre el flujo de la riqueza, sin la necesidad de desplazar a los productores” (Moreno Yanez, 1983).

Entonces, podemos concluir que el panorama de la organización social y económica de la época (1559) comprendía un sistema similar al de los señores feudales europeos en la figura de los caciques, quienes recibían una gran cantidad de productos agrícolas (principalmente maíz), quienes debían almacenarlos y comercializarlos en un asentamiento centralizado a sus tierras adscritas, que además albergara a los “mindalaes” o comerciantes que llevaran a cabo la gestión de comercio. La imagen urbana descrita por los relatos históricos es paralela a la situación actual. Las diferencias significativas son que la administración actual del espacio le corresponde al municipio de Sangolquí y no aun cacique, la organización espacial es un tramado en damero debido a la influencia española, y los productos acopiados y comercializados no son solo de carácter agrícola debido a las necesidades y costumbres actuales.



Rumiñahui, G. (2015). Ritos ancestrales [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Ruminñahui.



Batallas, J. (2012). Fotografía archivo histórico Plaza Cesar Chriboga [Fotografía]. Recuperado de https://www.facebook.com/search/top/?q=plaza%20cesar%20chriboga&epa=SEARCH_BOX

2.1.2 De parroquia de Quito a Cantón Rumiñahui.

En 1938 Sangolquí es cantonizado por el General Enríquez Gallo, a pesar de la resistencia del ayuntamiento de Quito y las poblaciones aledañas (Rumiñahui M. , 2016). Enríquez Gallo llega al poder mediante el derrocamiento militar de Federico Páez. Gallo de carácter progresista, promueve la recuperación de los derechos y beneficios de la clase obrera mediante la expedición del código del trabajo, además, se abolió los privilegios otorgados a compañías extranjeras como la exención de impuestos y el derecho a puertos libres (Cueva, 1996).

Razón por la cual la cantonización de Rumiñahui se alinea con el carácter progresista y de justicia con las clases obreras de consideraba Gallo. Es lógico pensar que el ayuntamiento de Quito se beneficiara en gran medida de los impuestos a la producción agrícola de Rumiñahui y de mantener esa dependencia, por lo contrario, a Rumiñahui le beneficiaba independizarse de la carga tributaria a Quito y administrar sus propios recursos. Enríquez Gallo concede mediante el decreto No. 169 la cantonización y la delimitación del nuevo territorio de jurisdicción de Rumiñahui. Según el informe de Luis Jácome, comisionado por Gallo, detalla que el nuevo cantón inicia su vida política con:

“7 añejos, más de doscientas casas cada uno; 10 escuelas fiscales, una fábrica de cigarrillos: El Progreso y otra de tejidos, San Juan; 3 plantas eléctricas; 34 instalaciones industriales; dos ferias semanales, hoteles de primera clase, bares, clubes, 14 gremios y empresas de transporte de pasajeros y carga liviana”, (Rumiñahui M. , 2016).

En este informe aparece por primera vez y de forma escrita la existencia de la feria comercial en Sangolquí, evidenciando que esta actividad forma parte integral del funcionamiento y la economía del cantón desde su creación.

2.1.3 Historia, “el boom petrolero” y el auge del urbanismo.

En Ecuador la década de los años 70 e inicios de los años 80, La situación política del país comprende un cambio de poder de un gobierno populista a una dictadura militar. Fracasada la administración económica del país en los años 70, el poder cambia a manos de la dictadura militar, de corte nacionalista, y esta coincide con el momento de mayor expansión económica registrada en la historia del país debido a la entrada del Ecuador en el mercado mundial con las exportaciones del petróleo. (Ayala Mora, 2008).

Gracias a la exportación petrolera en un momento de incremento de los precios del petróleo de manera sostenida, el gobierno de Guillermo Rodríguez Lara se encuentra en una situación de auge económico, y cuenta con recursos nunca antes disponibles para la administración pública. Se dedica la inversión a la modernización del estado y la producción, y por consecuencia a cambiar la imagen de un país rural a una imagen de un país progresista y cultural. (Ayala Mora, 2008).

El cantón Rumiñahui comienza en la década de los 70 su obra insignia, la Autopista General Rumiñahui, que conecta a Sangolquí de manera directa con la ciudad de Quito. Esta conexión de movilidad permite a los quiteños considerar a Sangolquí como un lugar de residencia factible y cercano a las zonas de trabajo de Quito. Esta nueva preferencia de “escapar de la ciudad” para residir en un lugar más cálido y de a Carter campestre atrajo a la población de Quito promoviendo una expansión y creación de urbanizaciones en el cantón que ocupaba de manera progresiva las áreas rurales. (Rumiñahui M. , 2016)

Junto con la creación de la autopista la gobernación de Rumiñahui decide “proteger” al centro histórico peatonizando sus vías internas y creando la “avenida de circunvalación” que separa la organización espacial del centro histórico del desarrollo de urbanizaciones periféricas a este. Además, en esta década se decide recuperar el patrimonio arquitectónico con la restauración de: La iglesia Matriz, la Casa Parroquial, la Casa Municipal Antigua, Capilla de San Francisco, y Villa Carmen. (Rumiñahui M. , 2016)



Rumiñahui, G. (2015). Obras de pavimentación [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.



Rumiñahui, G. (2015). Pavimentación Autopista General Rumiñahui [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.

2.1.4 Historia, transformaciones y desarrollo actual.

Desde el año 2005 hasta la actualidad el enfoque del Gobierno de Rumiñahui ha sido dotar de servicios y mejorar las condiciones de los desarrollos urbanos de los años 80 y 90, con enfoque especial a los espacios públicos y lúdicos la inversión se ha enfocado en proyectos como: El complejo recreacional San Sebastián, la ciclorruta, el skate park, el paseo escénico Santa Clara. (Rumiñahui M. , 2016).

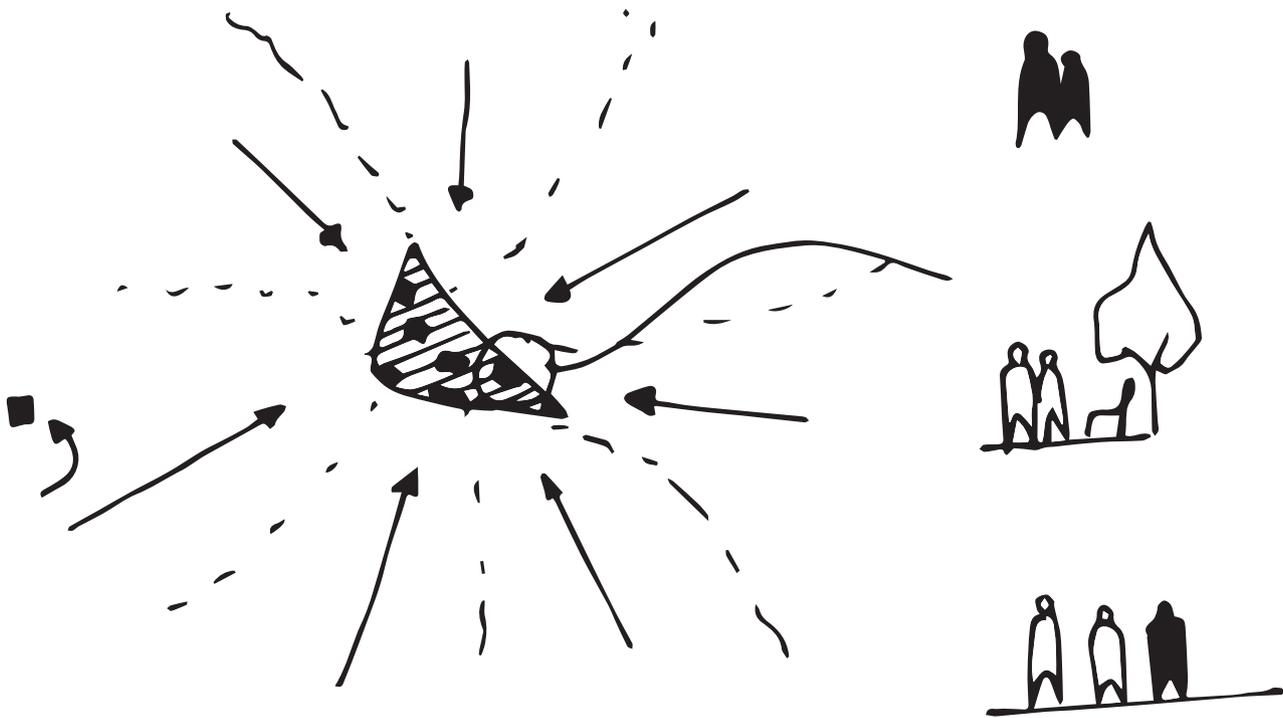
Según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Rumiñahui, la progresión futura se define por componentes de metas y estrategias, siendo estas: biofísicas, económica, socio culturales, asentamientos humanos, movilidad y energía, y finalmente político. En relación a el componente económico, el cantón se propone erradicar la pobreza y garantizar el pleno empleo mediante la mejora de los sistemas de producción, mejorar las capacidades de sectores económicos incorporando el valor agregado, y el fomento de la economía popular y solidaria. Se considera que 50% del cantón maneja un sistema productivo mercantil, de los cuales la mayoría la fuerza de trabajo predominante es familiar, además considera que el ingreso de esta actividad mercantil no produce medios de acumulación del capital y la reproducción del sistema económico. (Rumiñahui G. A., 2014).

Podemos considerar que el cantón reconoce la importancia de la actividad comercial en la actualidad y en el futuro, pero también reconoce la necesidad de estimular el comercio de productos que incorpore un valor agregado para la reproducción del capital. Otro grave problema del cantón es que progresivamente por la urbanización agresiva del territorio se va perdiendo área del cultivo degenerando la actividad productiva principal. Estas consideraciones refuerzan la necesidad de promover el comercio en Sangolquí, y reforzar específicamente el comercio de productos agrícolas propios de la zona.

En conclusión, el desarrollo histórico de Sangolquí, a partir del auge petrolero, se ha encaminado a proyecciones ajenas a la identidad del territorio, el suelo agrícola perdió su importancia productiva de alimentos y pasó a ganar jerarquía la venta de tierra para urbanización para servir a la creciente población de Quito. En la actualidad la conciencia de recuperar el suelo agrícola y de proveer de medios de vida a la población estimula a Sangolquí, a establecer la importancia de promover proyectos que refuercen las cualidades autóctonas existentes y tradicionales, aprovechando las relaciones económicas y espaciales con poblaciones aledañas.



Rumiñahui, G. (2015). *Fotografía aerea Sangolquí [Fotografía]*. Recuperado de *Linea del Tiempo 1938-2016*. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.



Mantilla, A. (2019). Afluencia de personas al centro histórico. [Dibujo]. Elaboración propia

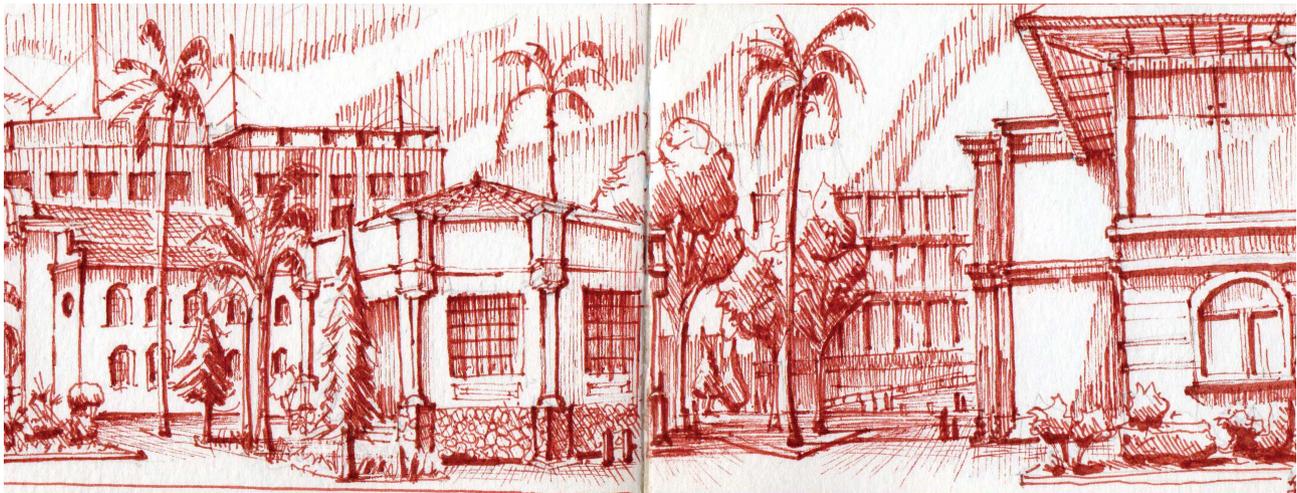
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.

Este punto explica la situación ideal o el deber ser del espacio público, desde la perspectiva de lenguajes y estrategias. Estos son los parámetros que se utilizarán para evaluar al espacio público en el centro histórico de Sangolquí, y en su defecto proponer estrategias de diseño para intervenciones urbanas y arquitectónicas.

2.2.1 Apropiaada Ocupación del espacio público.

Para comprender la adecuada ocupación del espacio público debemos considerar desde qué perspectiva observamos la vida en la ciudad. Si miramos a la ciudad y sus espacios como una máquina de funciones, que toma un producto, como por ejemplo las necesidades humanas en general, y las procesa en un servicio, entonces crearemos una maquina “aburrida” monofuncional que difícilmente se adecua al dinamismo de la vida social humana.

El concepto correcto de apropiada ocupación del espacio debe surgir del pronóstico de un fenómeno en constante flujo. La vida social de las personas es muy similar al clima, por lo que es muy difícil de predecir. Los meteorólogos han desarrollado métodos para comprender y pronosticar el clima, los cuales con el tiempo se han refinado a tal punto que los pronósticos pueden ser más precisos, y de la misma manera se pueden desarrollar métodos para comprender las dinámicas de la vida social humana. (Gehl & Svarre, *How to Study Public Life*, 1936).

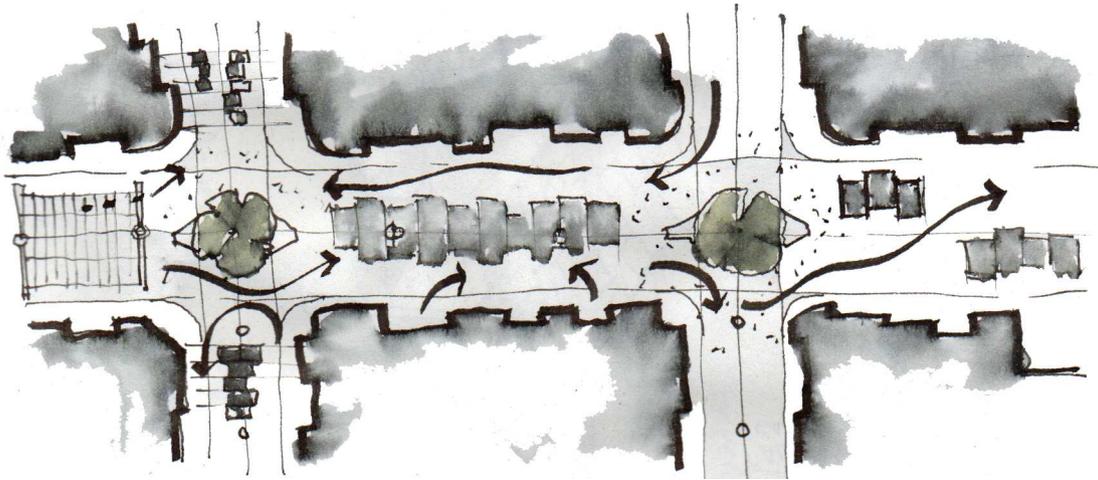


Mantilla, A. (2019). *Espacios entre edificios [Dibujo]*. Elaboración propia

Es fácil definir el espacio público desde la observación de los espacios existentes de los cuales disponemos, ¿pero son estos espacios adecuados para representar el ideal correcto de espacio público? Consideremos que espacio público está definido por una relación, y esta relación se conforma por la interacción entre la persona y el espacio físico a su alrededor. también de forma relativa a esta primera relación esta la interacción entre las personas como grupo, y la interacción del grupo y el espacio.

Según Gehl y Svarre para comprender la diferencia entre la interacción personal con el espacio y la interacción grupal y el espacio, podemos utilizar el concepto de vida pública. En este contexto el espacio público se puede comprender como la calle, la plaza, el parque, y todo lo que puede considerarse como parte del ambiente construido, en cambio la vida pública es todo lo que sucede por la interacción de las personas en los ambientes construidos. (Gehl & Svarre, *How to Study Public Life*, 1936).

Bajo este concepto la vida pública sucede entre las personas en el trayecto entre la casa y la parada de bus en las mañanas, entre los compañeros de trabajo en el trayecto desde el edificio de oficinas y el lugar de parqueo, y otros muchos ejemplos. El centro histórico de Sangolquí es muy rico en espacios urbanos donde sucede la vida pública, si a estos espacios se suma la ocurrencia de la feria libre, las posibilidades positivas de espacios donde ocurre vida pública aumentan exponencialmente.



Mantilla, A. (2019). *Esquema de circulación ideal en una calle peatonizada comercial*. [Dibujo]. Elaboración propia

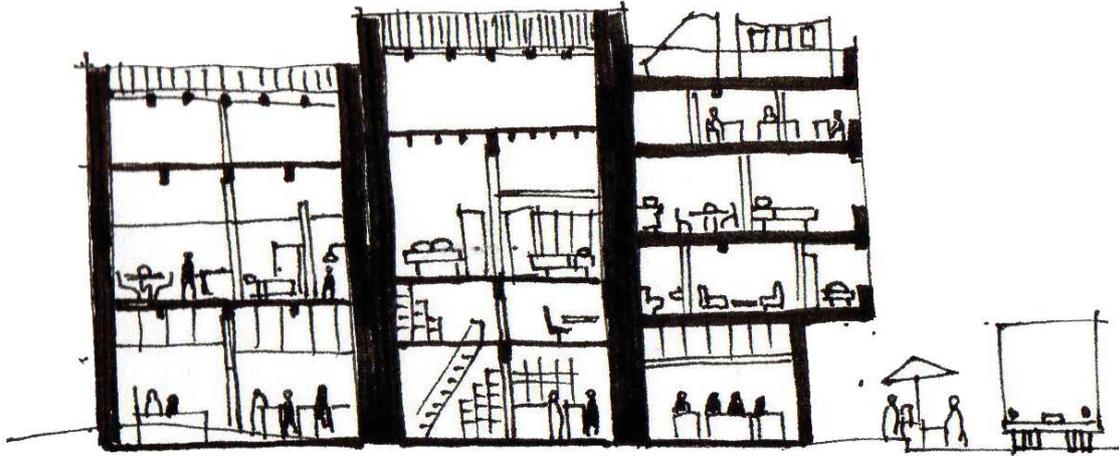


Mantilla, A. (2019). Lo que vemos de un edificio [Dibujo]. Elaboración propia

2.2.2 Espacios entre edificios.

Es muy común en ciudades latinoamericanas olvidar los espacios entre edificios en las etapas de diseño. Por ejemplo, rara vez se enfatiza el diseño de un espacio de interrelación con la ciudad en un proyecto de urbanización inmobiliaria conocidas como urbanizaciones “exclusivas”. Sin embargo, la sociedad latinoamericana busca la forma de crear estos espacios de manera autónoma y creativa, como lo que sucede en la vereda frente a la tienda de barrio. Solo cuando el espacio construido limita de forma imposible la creación de estos espacios sociales, es cuando muere la vida entre edificios, desconocemos a los vecinos y se genera una constante sensación de inseguridad y vulnerabilidad.

La vida entre edificios comprende el espectro completo de actividades que se combinan generando espacios comunales en ciudades y zonas residenciales de carácter significativo y atractivo. La vida entre edificios se genera por la necesidad de contacto entre personas, y como son las oportunidades para encuentros y actividades diarias en público. Los espacios entre edificios que generan vida son aquellos que le permiten a la persona ser parte de la comunidad, ver y oír a otros, y experimentar como las otras personas “funcionan” en varias situaciones. (Gehl, *Life Between Buildings*, 2011)



Mantilla, A. (2019). Lo que sucede en un edificio [Esquema]. Elaboración propia

Existe una jerarquía de intensidad del tipo de contacto entre personas, desde contactos de alta intensidad como son las relaciones familiares o las relaciones con amigos cercanos, hasta la intensidad más baja como es el simple hecho de observar y escuchar a otras personas. Los espacios entre edificios por si solos no pueden generar la intensidad más alta como las amistades cercanas, estas se desarrollan dependiendo de la personalidad e interés de los actores y el prolongado tiempo de interacción entre ellos. Sin embargo, los espacios entre edificios si son capaces de generar la intensidad más baja, como es el hecho de poder observar y escuchar al vecino. Las actividades de intensidad más baja no deben ser descartadas, de hecho, ninguna relación social puede comenzar sin pasar por esta etapa inicial.

En si los espacios entre edificios donde se genera actividad son el pilar inicial para la construcción de relaciones sociales. Si el espacio construido permite observar y escuchar a los vecinos y desarrollar actividades cotidianas, que no sean de carácter íntimo, entonces se crea la posibilidad de que en algún momento entablar una conversación o una actividad similar sea factible. Es en ese momento en el cual dos personas intercambian ideas, por más simples y efímeras que parezcan, estableciendo la posibilidad de que en un próximo encuentro intercambiar el saludo y demostrar interés por lo sucedido, generando también nuevas oportunidades de intercambio entre dichas personas en el futuro.

Si el espacio construido limita o impide observar y escuchar, o ser observado y escuchado en una actividad común diaria, se elimina el primer nivel de intensidad de interrelación social, limitando casi por completo la posibilidad de establecer una relación social en el futuro cercano. Este tipo de limitantes físicas del espacio construido son muy comunes en Latinoamérica y en el Ecuador, son producto de la segregación espacial de carácter socio económico de nuestra cultura, y en la actualidad se “justifica” su existencia por la sensación de inseguridad y vulnerabilidad. La cual a su vez es producto de sí misma, ya que eliminamos la oportunidad de conocerse entre vecinos. (Rodríguez Chumillas, 2006)



Mantilla, A. (2019). Segregación entre barrios [Fotografía]. Recuperado de <https://www.instantstreetview.com/@-0.323768,-78.442607,351.17h,-0.62p,1z>



Mantilla, A. (2019). Ejemplo de Gated Communities [Fotografía]. Recuperado de <https://www.instantstreetview.com/@-0.349694,-78.43017,181.89h,-7.27p,1z>

2.2.3 Segregación espacial de carácter socioeconómico en Latinoamérica y en Ecuador.

Entender porque la vida entre edificios no es una característica típica integral de las ciudades latinoamericanas requiere de un estudio de las características urbanas y las tendencias del pensamiento socioeconómico que han surgido. Lamentablemente la vida entre edificios se ha dificultado e incluso eliminado en Latinoamérica debido a la conformación de la ciudad y las consideraciones espaciales que han surgido como tendencia. El origen de este problema radica en la segregación espacial que ocurre en las ciudades latinoamericanas y como las clases económicas en su búsqueda de exclusividad han generado un ambiente de separación y desconexión con la vida pública.



Mantilla, A. (2019). Urbanizaciones cerradas [Fotografía]. Recuperado de <https://www.instantstreetview.com/@-0.32368,-78.447142,38.82h,4.25p,1z>

La segregación espacial por lo general obedece a un patrón tradicional el cual establece tres rasgos principales: primero la concentración espacial de elites económicas y estratos medios emergentes al extremo de la ciudad. Segundo la ubicación de los grupos obreros de bajos recursos en la periferia lejana y mal servida, o en sectores deteriorados del centro histórico. Tercero la diversidad económica, generada por el emplazamiento cercano o contiguo de invasiones, de grupos de recursos bajos junto a los barrios de las elites económicas, generando sectores de la ciudad con elevada diversidad socioeconómica. (Sabatini, La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina, 2006)

La segregación espacial en el caso de áreas residenciales responde a la aglomeración de familias de una misma condición social. Estas condiciones similares pueden ser según condición étnica, origen migratorio, y razones socioeconómicas, siendo estas últimas las más sobresalientes en las ciudades latinoamericanas. (Sabatini, La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina, 2006).

Los grupos humanos se aglomeran según características de afinidad, las cuales generan una sensación de igualdad de intereses y gustos. Cuando un grupo social diferente necesita insertarse en el espacio urbano, otros ya establecidos generan una resistencia, en respuesta se generan mecanismos sociales y físicos para separar, excluir, y segregar a los grupos “no deseados” en el caso de las ciudades latinoamericanas el ejemplo más

claro de estos mecanismos son las paredes de cerramiento de urbanización es y conjuntos residenciales. (Schindler, 2015)

En el caso específico de Sangolquí, la segregación espacial residencial se puede evidenciar en la morfología urbana circundante al centro histórico. Este centro histórico a lo largo del tiempo experimentó los cambios descritos por Sabatini: Las elites económicas migraron del centro histórico a las periferias urbanas, consecuentemente este centro histórico deteriorado paso a manos de grupos sociales comerciales emergentes, para los cuales los requerimientos de su vida cotidiana actual no necesariamente coinciden con la realidad del espacio público construido.



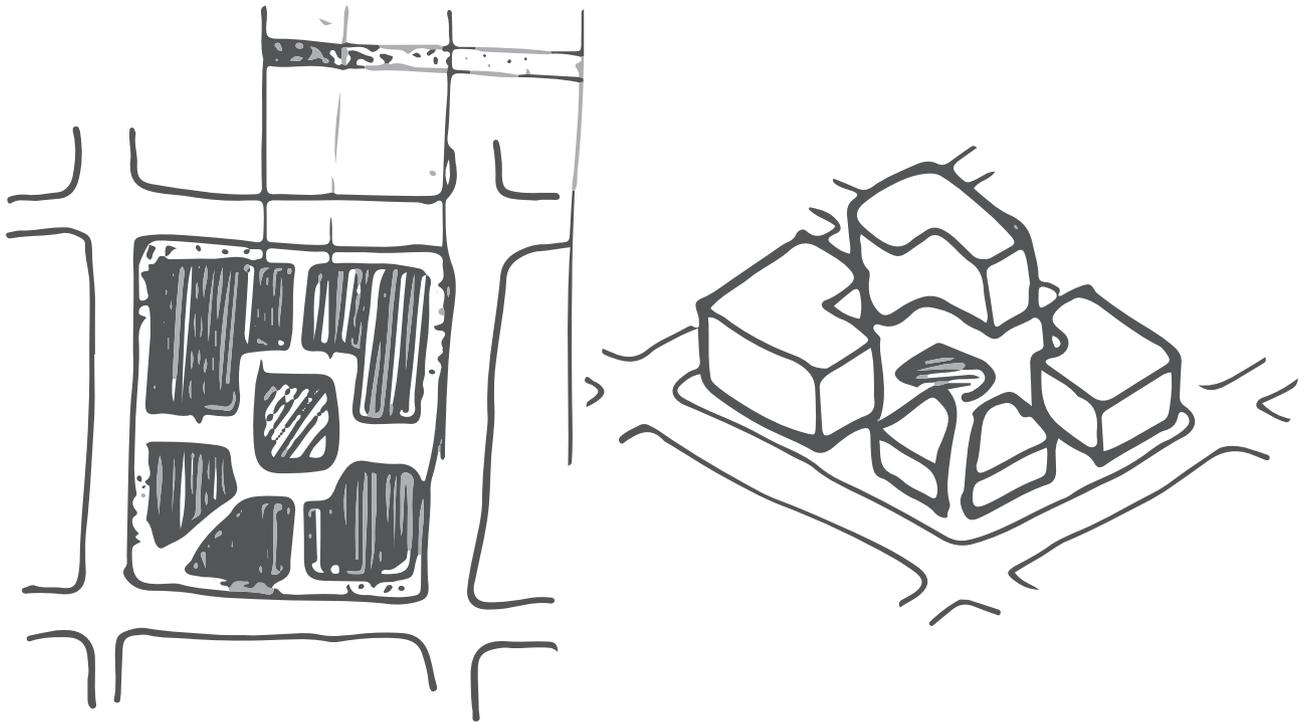
Mantilla, A. (2019). Fotografía Satelital segregación espacial [Fotografía]. Recuperado de <https://www.google.com/maps/place/Sangolqui%0301626!4d-78.4510729>

2.2.4 Niveles de proximidad.

Los niveles de proximidad para el caso del centro histórico de Sangolquí deben considerarse desde el nivel urbano hasta el nivel arquitectónico y personal. Los niveles de proximidad por concepto establecen la inserción o identificación de límites espaciales, sociales, y culturales. El método tradicional de las ciudades en Ecuador para generar los límites se basa en conceptos de segregación espacial de carácter socioeconómico.

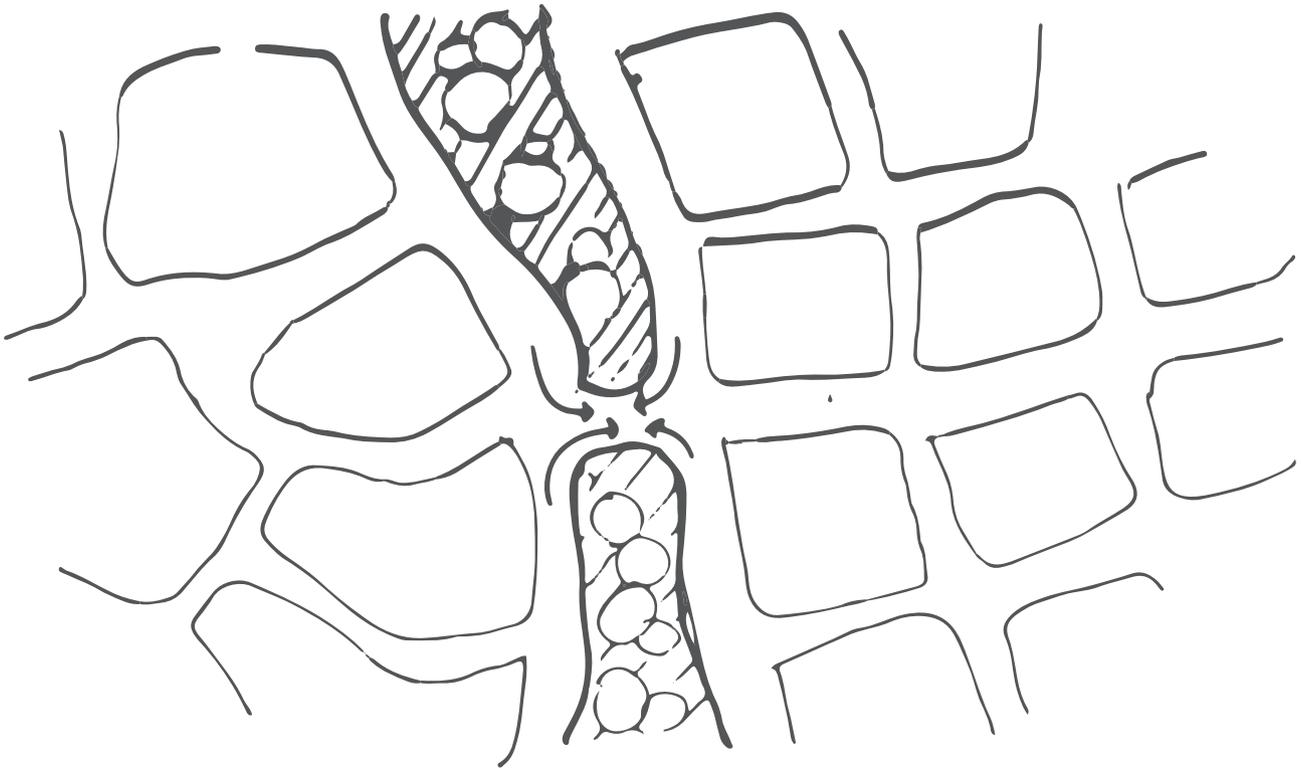
La segregación espacial no siempre resulta en un efecto negativo. Una ciudad por su tamaño y aglomeración por lo general siempre está conformada de varios grupos sociales, subculturas urbanas identificables. Por lo general en las ciudades del mundo estas subculturas se ubican en lugares específicos de la ciudad, la selección del sitio y el modo en el que viven dependen principalmente del poder económico del grupo, sus lineamientos ideológicos y/o religiosos, políticos, y en algunos casos raciales. (Sabatini, La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina, 2006)

El efecto negativo de la segregación espacial socioeconómica es cuando se generan barrios o sectores urbanos heterogéneos, es decir mezcla subculturas que compiten por protagonismo en el espacio. cuando estas diferencias evidentes de ventajas y beneficios son tan cercanas comienzan los conflictos sociales e intentos de segregación física y visual mediante murallas de cerramiento. Por el contrario, cuando el grupo es homogéneo y está delimitado físicamente de sus vecinos (otras subculturas), entonces se genera la posibilidad de identificarse con sus semejantes y compartir actividades culturales similares, generando identidad, apropiación, y aprecio por la vida pública y el espacio público. Siempre y cuando las condiciones y calidad de servicios públicos y equipamientos urbanos sea equitativa, la conformación del barrio y su proximidad a otros no degenera en conflictos de desigualdad social y segregación económica. (Sabatini & Brain, La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves., 2008).



Mantilla, A. (2019). Esquema gradiente de proximidad [Dibujo]. Elaboración propia.

Generar límites entre subculturas evita que por proximidad y contacto directo un sector homogéneo de la ciudad ejerza presión sobre otro para que adopte sus cualidades. Esto sucede por temor típico, en el cual la subcultura marginada o minoritaria invade el espacio y el modo de vida de la subcultura mayoritaria, miedo que esto genere la caída del precio de terreno, que se pervierta a los niños, o expulse a residentes “decentes”. Entonces las subculturas deben estar separadas unas de otras por barreras físicas, que no sean solo muros o murallas. Espacios abiertos, como parques, lagos, o también por cambios de uso de suelo como comercios, trabajo, incluso edificios públicos. Al interior de estos límites se debe promover el concepto de vecindad identificable, en la cual las personas residentes pueden identificar fácilmente la parte de la ciudad a la cual pertenecen, y es distinta a las demás. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).

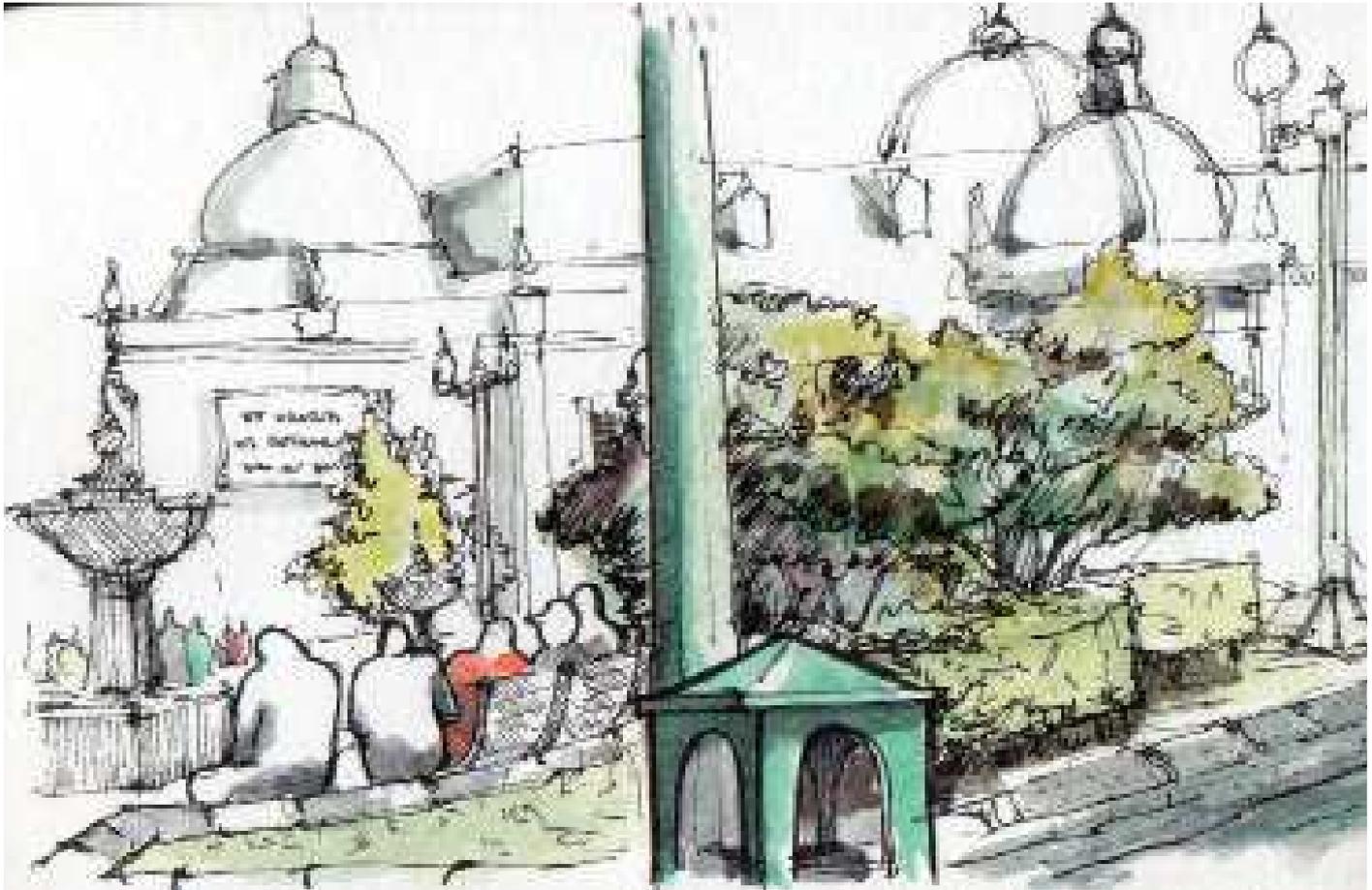


Mantilla, A. (2019). Esquema Límites entre barrios [Dibujo]. Elaboración propia.

El empleo de vías vehiculares con el objetivo de generar vecindades identificables debe restringir el acceso a personas que ingresan al sector solo por una razón específica en el interior del barrio. Si al barrio lo atraviesa una avenida principal o vía de alto tráfico de paso, se rompe la identidad del barrio, incluso los inmuebles a cada lado de la calle pierden el sentido de pertenecer al barrio. Los puntos de restricción de acceso, (que no deben convertirse en garitas o “gated communities”), se convierten en puntos vivos del barrio que los relaciona a la ciudad. Estos puntos se vuelven lugares de paso obligados para residentes y visitantes, convirtiéndolos en espacios ideales para el comercio y el sentido de vida pública. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).

Se debe considerar el concepto de la gradiente de intimidad para determinar los niveles de proximidad espacial. Los grados de privacidad de deben considerar para evitar que visitas de extraños y amigos o familiares resulten molestas. Desde el dormitorio que representa el espacio más íntimo de la vivienda hasta la puerta de ingreso al edificio, se genera una gradiente de espacios que proveen de diferentes grados de intimidad. Cuando los espacios son homogéneos y todos tienen un grado similar de intimidad se elimina la posibilidad de generar matices de interacciones sociales. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).

En conclusión, los matices de interacciones sociales se ven definidos por el nivel de intimidad que provee el espacio donde ocurren. El mismo sistema de relaciones se puede aplicar a diferentes niveles de la escala urbana. Como el barrio recibe a visitantes, clientes, consumidores, o personas de paso se puede ver definido por los niveles de intimidad que proveen los espacios públicos. Que tan cercanos son los espacios públicos de los comercios, la escala horizontal y vertical de los espacios define el carácter y tipos de comercio que se implantaran, y de la misma forma que tipo de relación se establecerá con los sectores residenciales del barrio. Los niveles de proximidad establecen que tan privado se siente el barrio para los residentes, y que tan accesible es para clientes y visitantes, algo muy importante para los medios de vida del centro histórico de Sangolquí.



Mantilla, A. (2015). Ejemplo de espacios, recorridos y cohesión social, UrbanSketcher UIO, plaza de la Independencia [Dibujo]. Elaboración propia.

2.2.5 Recorridos y relaciones de cohesión social.

Los recorridos sean peatonales o vehiculares, posibilitan o impiden la ocurrencia de interacciones sociales, y la posibilidad de establecer relaciones sociales condiciona la posible cohesión social. Los recorridos peatonales difieren de los recorridos vehiculares en dimensión y velocidad de desplazamiento. sin embargo, para comprenderlos y



caracterizarlos es necesario comprender tres preguntas fundamentales: ¿cuántos son, quienes son, y adónde van?

Para cuantificar cuantos vehículos o personas transitan se debe considerar cuantos se encuentran en movimiento y cuantos estacionarios. Conocer cuántas personas transitan y cuantas se quedan en un espacio se vuelve una métrica para evaluar la efectividad de un proyecto de mejora. Consideraciones especiales se deben tomar para la hora del día y condiciones climáticas ya que pueden modificar la muestra en lo que sería un día común de

estudio. (Gehl & Svarre, How to Study Public Life, 1936)

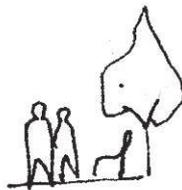
2.2.5.1 Actividades necesarias, opcionales, y sociales

El recorrido de una persona independiente si lo realiza a pie o en vehículo, depende de una razón para hacerlo, la cual por lo general es una actividad obligatoria, como por ejemplo ir al trabajo, o salir a comprar abastos para el hogar. En el trayecto que recorre para realizar su actividad existe la posibilidad, si las condiciones permiten, de realizar una actividad opcional. Por ejemplo, caminar a la tienda para realizar compras, es una actividad necesaria, en ese trayecto se puede “ventanear” los escaparates de otras tiendas en el camino, experimentando la sensación de paseo, es decir una actividad opcional. Las actividades opcionales proveen altas probabilidades de permitir actividades sociales como por ejemplo conversar con un vecino, las actividades sociales comúnmente son ignoradas al momento de diseñar el espacio público y por lo general son las más importantes para los habitantes que residen en el diseño planteado. (Gehl, Cities for People, 2013)



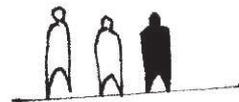
ACTIVIDADES.
NECESARIAS.

"TODAS"



ACTIVIDADES
OPCIONALES.

"POCAS"



ACTIVIDADES
SOCIALES.

"MINIMAS"

Mantilla, A. (2019). Esquema opciones de actividades en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2018). Esquema núcleos de actividad, ver y ser visto. [Dibujo]. Elaboración propia.

2.2.5.2 Nudos de actividad

Los recorridos realizados por las personas además de conectar puntos de actividades necesarias (ej. vivienda y trabajo) deben pasar por nudos de actividad. Los nudos de actividad son áreas urbanas que agrupan las instalaciones comunitarias en torno a plazas o pequeños parques. Deben ubicarse en la confluencia de caminos principales de la comunidad, las plazas o parques, además, deben tener un tamaño pequeño para mantener una concentración aceptable de vida pública (según Gehl “actividad llama a actividad”).

Las instalaciones comunitarias agrupadas deben ser simbióticas, es decir, ser sustentables recíprocamente, y funcionar cooperativamente (personas similares asisten en horarios definidos con intenciones similares), ejemplo guarderías agrupadas en torno a un pequeños parque o jardín, al que confluyen familias jóvenes a la misma hora generando una acumulación de actividades similares. Finalmente estos nudos de actividad deben distribuirse uniformemente por el barrio, para que ninguna casa quede a más de 100 metros, y evitar grandes áreas muertas. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977)

2.2.5.3 El paseo

El concepto del paseo nace de la necesidad humana de ver y ser visto por otras personas. Siempre que existe la posibilidad de que se produzca este tipo de intercambio social, la gente lo busca, se siente naturalmente atraída a estos lugares. Estos paseos deben ubicarse a menos de 10 minutos a pie para generar una frecuencia de uso aceptable, los espacios urbanos con menos de una persona cada 15m² o 30 m² dan la sensación de ser lugares vacíos, muertos, y hostiles. Según las consideraciones anteriores, un paseo funciona cuando el recorrido de este dura 10 minutos a pie, y la distancia máxima desde el paseo hasta el hogar es igual 10 minutos, lo que significa un área elíptica de 130 hectáreas, si consideramos una densidad poblacional de 125 personas por hectárea, el paseo en sus dimensiones máximas sirve a una población de 16.250 personas. Estimular la formación gradual del paseo en el corazón de cada comunidad ubicando nudos de actividad a cada extremo garantiza un lugar de encuentro e intercambio social para la comunidad, que además se convierte en un atractivo para la actividad comercial. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).



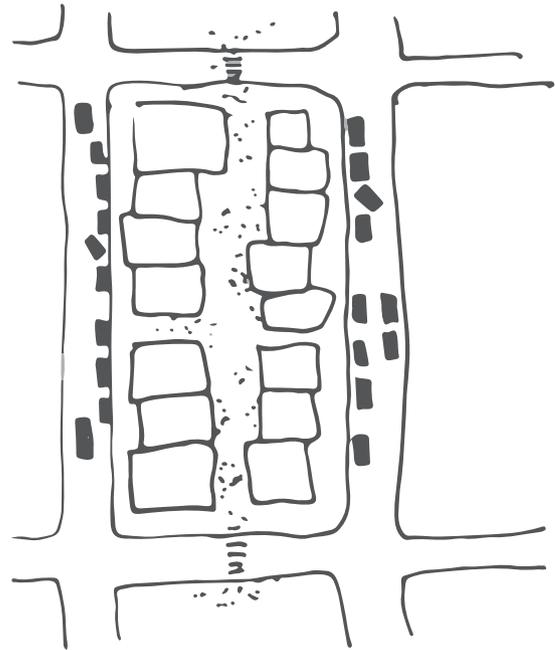
Mantilla, A. (2016). Ejemplo de paseo [Dibujo]. Elaboración propia.

2.2.5.4 La calle comercial.

Existen un punto de inflexión histórica en cuanto a la calle comercial, las calles comerciales cuando llegó el automóvil, y las calles comerciales antiguas pre-automóvil. Los centros comerciales requieren de afluencia de gente, las áreas de alto tráfico de personas son atractivas para los comercios, sin embargo, estas zonas de alto tráfico no son atractivas para los compradores ya que necesitan de espacios confortables y tranquilos. En la era del automóvil, los centros comerciales se emplazaban en las arterias principales de tráfico vehicular, lo cual es un escenario ideal para clientes que usan el automóvil (ej. cultura suburbana de Estados Unidos), pero no son ideales para el peatón, y además segrega al tipo de cliente que acude al centro comercial. En la época anterior al automóvil las calles estrechas de las ciudades antiguas, ofrecían la calle comercial con enfoque al peatón, sin embargo, con la llegada del automóvil estas calles integraron el automóvil a la geometría de la calzada cediendo el espacio y beneficio de los peatones, si a esto se suma la congestión y al tráfico vehicular prácticamente se elimina al cliente peatón. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).

El emplazamiento ideal de la calle comercial, con enfoque de ser un nodo de actividad del barrio, que además gane el carácter

de paseo por sus características y morfología, debe ser una calle peatonal. Esta calle peatonal se ubica como calle intermedia entre dos calles vehiculares paralelas, convirtiéndose en un corazón de manzana, y de esta forma los predios ganan dos fachadas activas a la vida social y comercial.



Mantilla, A. (2019). Ejemplo de calle comercial peatonal, entre calles vehiculares [Dibujo]. Elaboración propia.

2.2.5.5 El transporte local.

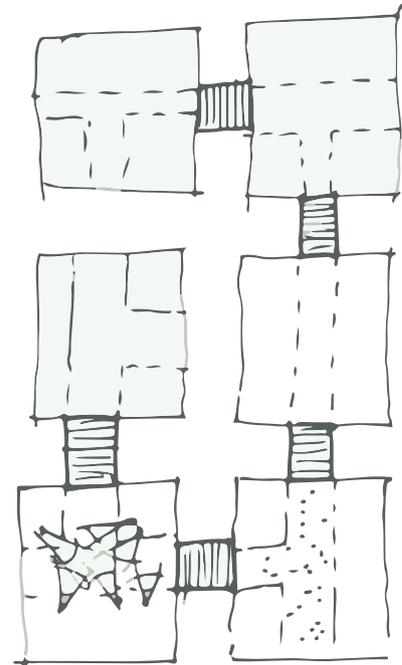
El uso del vehículo ha permitido el desplazamiento de personas a grandes distancias en corto tiempo y con poco o ningún esfuerzo físico. Sin embargo, la inserción de un objeto que se mueve a alta velocidad en un entorno físico urbano en el que personas realizan actividades, comprende la inserción de un peligro y un objeto que ocupa espacio. La solución no es eliminar el automóvil, tampoco eliminar al peatón, por lo contrario, se trata de separar espacialmente a cada uno. El transporte local se refiere a generar vías de transporte peatonal y bicicletas mediante una malla superpuesta de vías peatonales, senderos y paseos que permitan a las personas desplazarse al interior del barrio sin la necesidad de utilizar el vehículo. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977)

La red de nodos de actividades conectados por recorridos peatonales, paseos, y calles comerciales conforman vías para desplazamientos al interior del barrio. Estas vías permiten a los habitantes satisfacer sus actividades necesarias, con el potencial de poder disfrutar de actividades opcionales, que a su vez incrementa la posibilidad de actividades sociales. Todo este sistema de espacios y relaciones conforman la red de transporte local.



Beneficios Existentes	Verdeas (irregulares) Pasos cebra (no resetados) Vías peatonizadas Feria comercial Múltiples tiendas de barrio	Verdeas (irregulares) Pasos cebra (no resetados) Vías peatonizadas	Vías peatonizadas	Paradas de Bus en avenidas principales Paradas de Bus no definidas	Parqueo en calles Parqueo en lotes Parqueo a poca distancia
	Confort para el cliente Vías de circulación adecuadas protección a la intemperie	Paseo Zonas de descanso Zonas de contemplación Zonas de actividades y entretenimiento	Vías de circulación para bicicletas Parqueo de bicicletas Pasos de vía protegidos	Paradas definidas Características de confort en paradas Seguridad en paradas Paradas para alto volumen de usuarios	mas parqueo
¿Que Falta?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Áreas de feria / comercio / y circulación sin desniveles ni cambios de piso inadecuados. 2. Infraestructura y superestructura para protección a la intemperie (sol, lluvia, viento). 3. Zonas de descanso contiguas a áreas dedicadas a actividades recreativas. 4. Carriles de circulación de bicicletas y carritos de compra. 5. Áreas de parqueo de bicicletas, junto con pasos de vías protegidos. 6. Puntos de desarrollo urbano orientados al transporte, paradas de bus dinámicas, confortables que funcionen como espacios sociales. 				
Plan Resultante					

Mantilla, A. (2018). Levantamiento estado modos de movilidad física en Sangolquí, [Tabla]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Esquema paseos y nucleos de manzana [Dibujo]. Elaboración propia.

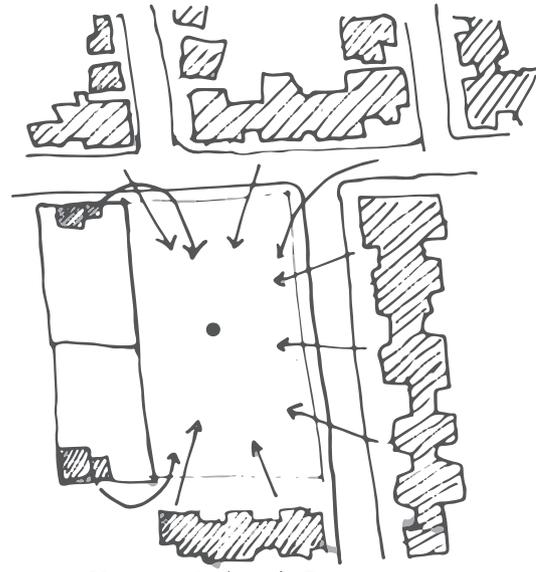
2.2.5.6 Los terrenos comunes.

Los terrenos comunes son el ingrediente urbano que permite sistema social, sin esto, las conexiones sociales se hacen imposibles. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977). El terreno común es todo aquel espacio urbano que permite una actividad en común con los vecinos, como por ejemplo el deporte o las fiestas barriales, en el caso de Sangolquí podemos pensar en la plaza central frente a la Iglesia Matriz, o la plaza Cesar Chiriboga, junto a estos, el espacio urbano más cercano e inmediato siempre será la calle y la vereda peatonal.

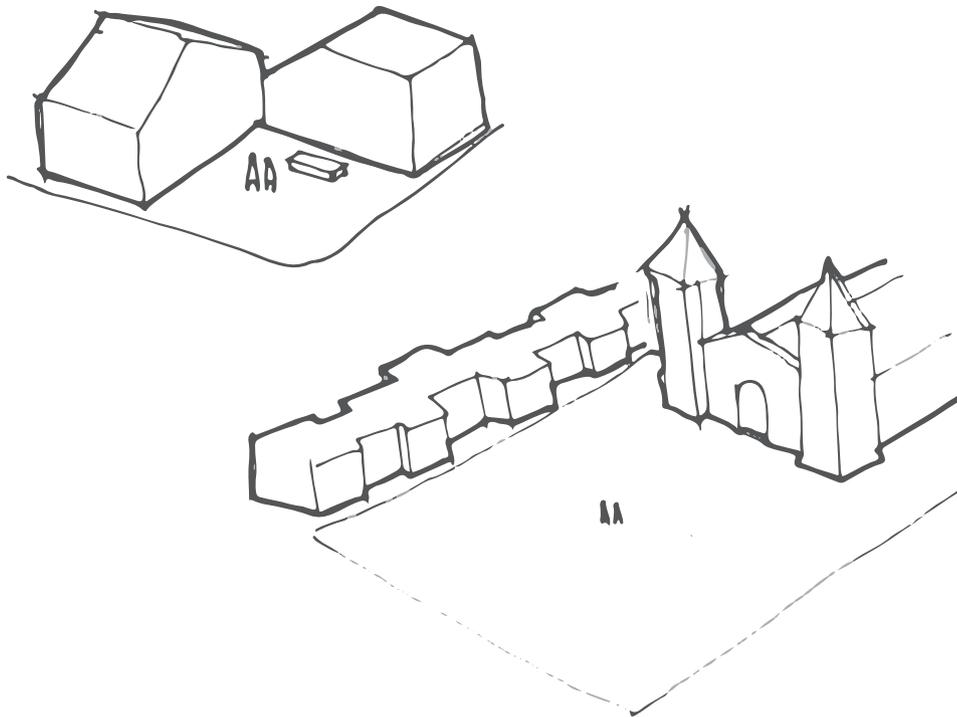
El terreno común tiene dos características principales, primero hace posible que las personas se sientan cómodas y seguras fuera de sus territorios personales como sus hogares, segundo les permite tener conciencia de su conexión al sistema social del barrio. Si en estos terrenos comunes domina la presencia del vehículo, es imposible sentirse cómodo en ellos, y por consecuencia se hace imposible sentirse parte de la conexión social al barrio. Debe reservarse al menos el 25% de la superficie combinada del grupo de casas para generar el terreno común, y además, se debe asegurar que nunca este espacio sea dominado por el vehículo, ej. Parquesos. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977)



Mantilla, A. (2019). Fotografía aérea, ejemplo de terrenos comunes en Conocoto [Fotografía]. Recuperado de <https://www.google.com/maps/place/Sangolquí/@-0.3266358,-78.4770147,200m>



Mantilla, A. (2019). Esquema terrenos comunes [Dibujo]. Elaboración propia.

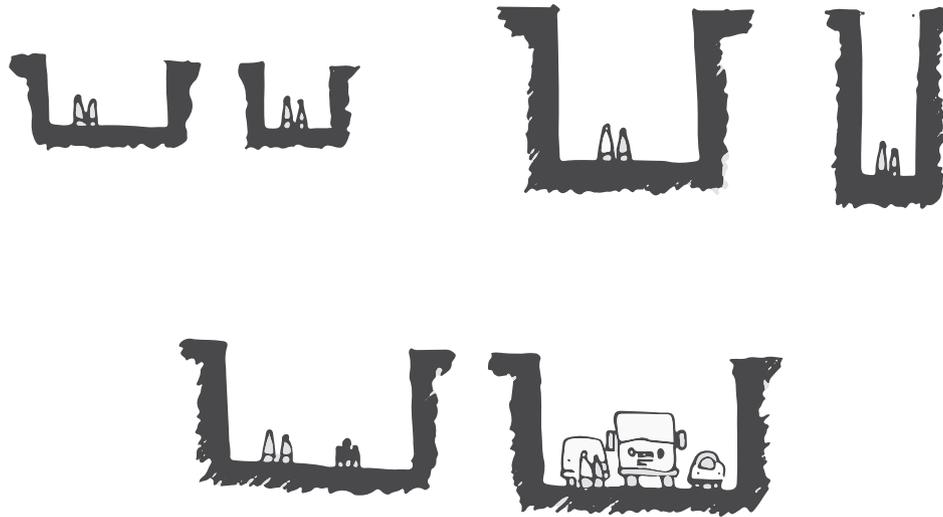


Mantilla, A. (2019). *Escala y proporción de plazas en relación a la figura humana. [Dibujo]. Elaboración propia.*

2.2.6 Dimensiones, proporciones, y escalas.

Las dimensiones, proporciones, y la escala del espacio urbano y arquitectónico es la resultante de una elaborada “receta de cocina”. Para conocer la dimensión de un espacio simplemente se necesita medir las distancias, sin embargo, para conocer las sensaciones que estas distancias generan en las personas depende de un estudio detallado y de experimentar el espacio. (Campo Baeza, 2013).

Se ha identificado en los apartados anteriores la necesidad de plazas pequeñas, paseo vecinal, nodos de actividad, la calle comercial, la calle peatonal y los terrenos comunes. Todos estos espacios requieren de dimensiones específicas para cumplir su objetivo de generar actividad social, pero también requiere de dimensiones específicas para generar la sensación y el efecto confortable adecuado para sus usuarios.



Mantilla, A. (2019). *Esquema Tipos de callejones y su proporción [Dibujo]. Elaboración propia.*

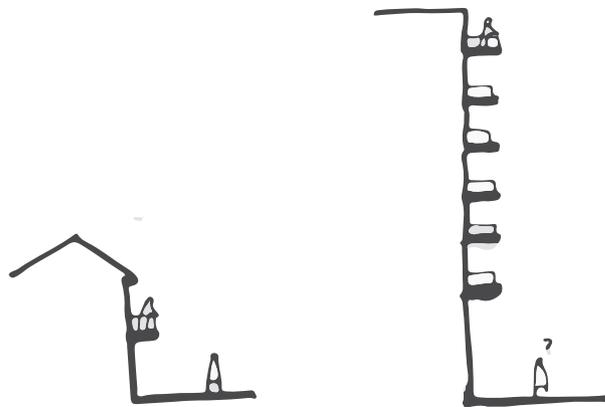
2.2.6.1 Las dimensiones ideales de ancho y alto en corredores y pasajes peatonales.

El ancho del espacio público debe permitir transitar y detenerse para observar o descansar, por lo que se considera que, si el espacio personal es de 60cm, y además es común que grupos de 3 y 2 personas se crucen en algún momento, a esto se suma que las personas caminan por lo general a 30cm de distancia de la pared cuando están cerca; la misma dimensión aplica para el espacio personal cuando personas desconocidas pasan una cerca de otra, Entonces el total estimado es de 3.30m. Además, cuando una persona está sentada o de pie observando la calle, se siente incómoda si otra persona pasa a menos de 1.5m, por lo que en lugares de estancia, asiento, actividades, mostradores, y entradas a edificios, el ancho debe ser de 4.8m (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).

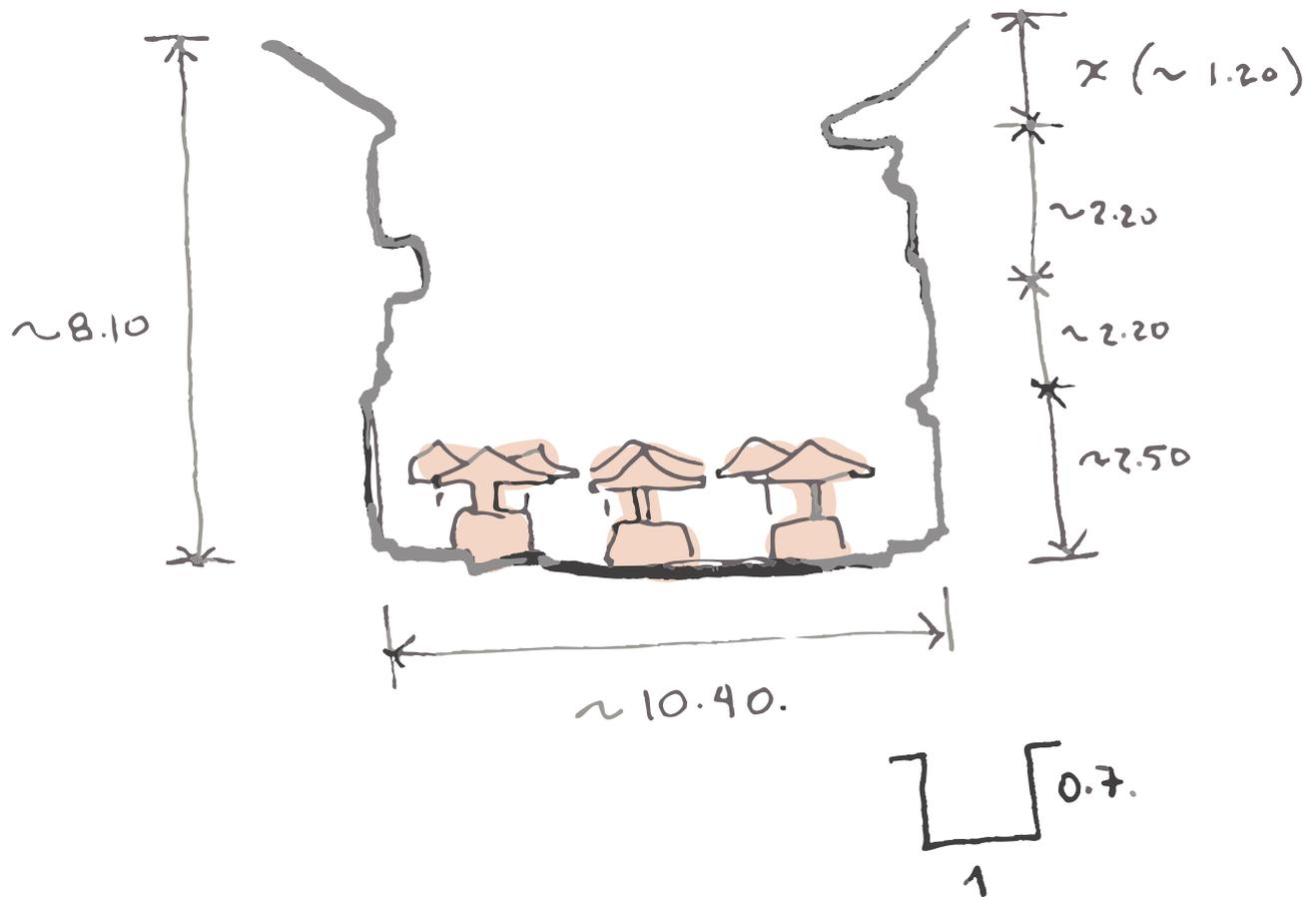
En el caso de Sangolquí se debe considerar que el peatón o transeúnte lleva sus compras a la mano, el ancho de cada persona debe considerarse entre 70cm y 80cm, también es común que grupos familiares se crucen entre sí, por lo que es posible que grupos de 3 y 4 personas se encuentren, lo que requeriría un ancho ideal de 4.8m. Cada puesto de feria se debe considerar como un punto de estancia temporal sin embargo debido a que la atención de las personas está centrada en la interacción con el comerciante, la distancia entre personas que compran y personas que pasan puede reducirse a los 30cm ideales.

La altura del espacio debe también aportar a la sensación de comodidad. La clave es la distancia horizontal de las personas según la actividad social que se realice, cuando más elevado es el techo más distante se sienten las personas entre sí. Se considera que la altura máxima de un corredor público corresponde a la distancia horizontal en la cual los rasgos faciales de un extraño no son fácilmente reconocibles, siendo esta 3.6m y 4.8m. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977)

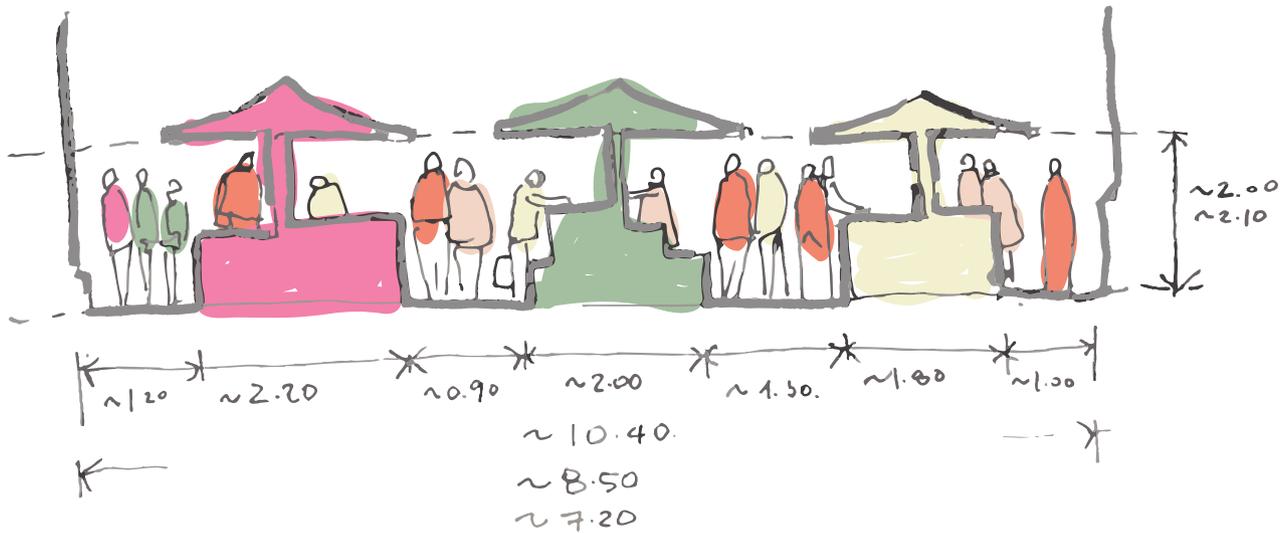
En el caso de Sangolquí, se debe considerar que dos actividades suceden simultáneamente los días de feria. Las personas realizan transacciones comerciales con los feriantes, y requieren una cercanía personal con estos, por lo que la altura del espacio donde esto sucede debería ser de 2.0m a 2.2m como máximo. La otra actividad es pasear por la calle comercial junto con personas desconocidas, esto requiere una altura de 3.6m a 4.8m. Esta duplicidad de alturas puede ocurrir gracias a la existencia de los toldos de los comerciantes, los cuales ayudan a reducir la escala en altura a una dimensión íntima y personal ideal para la transacción comercial.



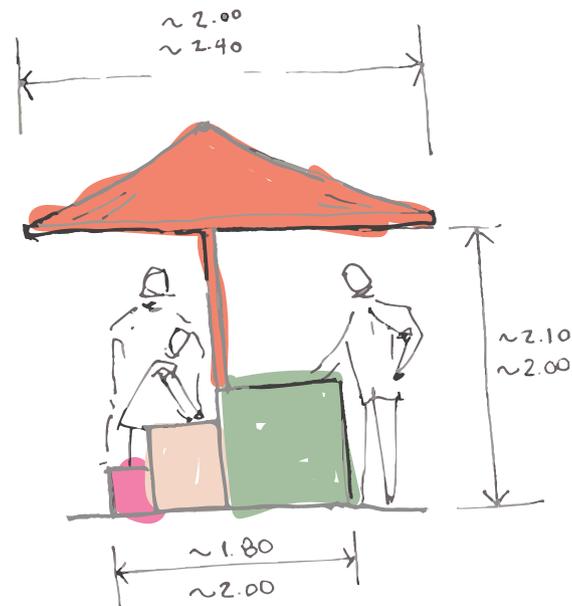
Mantilla, A. (2019). Proporción en altura, cuando se pierde el contacto social [Dibujo]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Levantamiento de dimensiones en la calle de feria en Sangolquí. [Dibujo]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Dimensiones entre puestos feriantes en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Dimension del puesto de feria en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.

2.2.6.2 Las proporciones.

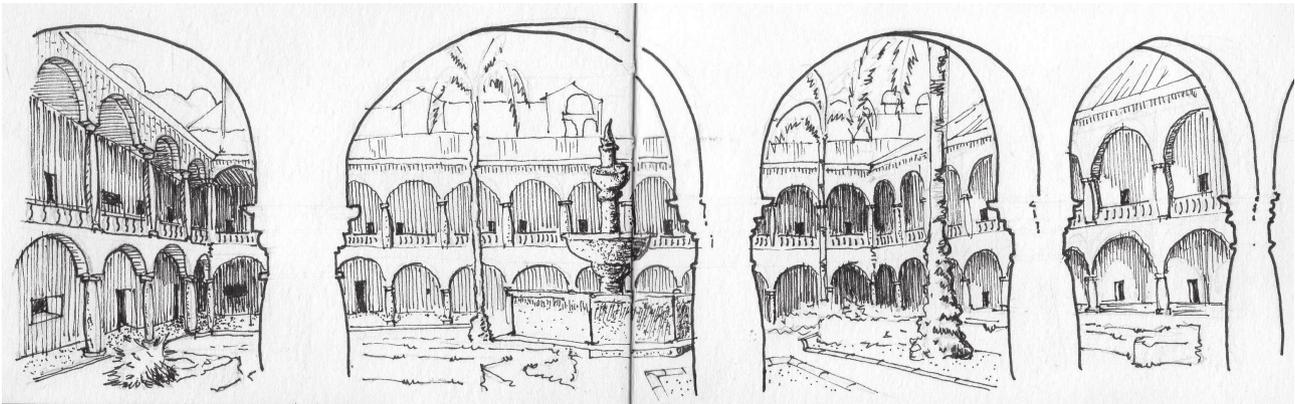
Las distancias son el aspecto fundamental para comprender las proporciones en relación al espacio público. El tamaño y escala urbana por su magnitud hace insignificante las posibilidades, el movimiento, y los sentidos del ser humano. Sin embargo, por más ventajas por avances tecnológicos y desarrollos sociales, seguimos siendo peatones de una altura promedio, con un campo de visión predominantemente horizontal, y con claras limitaciones en lo que podemos ver a cierta distancia y en ciertos ángulos. (Gehl, *Cities for People*, 2013).

La proporción del espacio personal, interpersonal, familiar, grupal, y barrial siempre depende de la realidad de que somos personas con autonomía peatonal, es decir dependemos de nuestro rango de movimiento a pie. Incluso personas con movilidad reducida (sillas de ruedas, o muletas) también dependen del mismo rango de movimiento personal, con ciertas condiciones especiales, pero muy similares. El momento en el cual se complica, distorsiona, y se destruye estas relaciones y proporciones espaciales sucede cuando en el espacio urbano ingresa el automóvil como usuario. Las dimensiones requeridas para la movilidad, accesibilidad, y estacionamiento de vehículos, no son compatibles con las proporciones naturales del ser humano.



Mantilla, A. (2015). Ejemplo de proporciones en altura, convento de San Fransico, Quito. [Dibujo]. Elaboración propia.

Las edificaciones en altura también producen un problema de dimensión y escala. Si bien la densificación en altura permite ubicar una gran población en una menor extensión de área urbana, la altura de los pisos superiores puede superar la distancia máxima de percepción de los sentidos humanos como la visión. (Gehl, *Cities for People*, 2013) Esto a su vez desconecta a las personas de la actividad humana a nivel de la calle, las desconecta de las personas, de las actividades sociales, de ver y ser visto. En el caso de Sangolquí, el centro histórico no cuenta con edificaciones que superen este rango, además, muchas de las casas tradicionales cuentan con ventanas y balcones que dan a la calle. Es un lugar ideal para que sucedan actividades necesarias, opcionales, y sociales.



Mantilla, A. (2019). Ejemplo proporciones horizontales, convento de San Francisco, Quito. [Dibujo]. Elaboración propia.

2.2.6.3 El juego de escalas.

Para comprender la razón de ser, de un sector urbano se debe considerar todos sus aspectos a diferentes niveles de aproximación y escalas. Es común comprender que un problema urbano responde a muchas razones multidisciplinares, y esto sucede en cadena de eventos, causas, y efectos.

La aglomeración de actividades económicas creadas por una lógica circular ocurre en muchos niveles. Desde distritos comerciales que sirven a grandes zonas residenciales aledañas, hasta regiones económicamente especializadas como por ejemplo Silicon Valley o Londres, trabajan y sirven al mercado mundial como un sistema completo. (Fujita, Krugman, & Venables, 2001).

Como explica Kees Boeke: todos siendo adultos y niños estamos inclinados a vivir nuestra vida en nuestro pequeño mundo personal, en cualquier momento nuestra atención se encuentra solo en cosas o situaciones con las que estamos en contacto directo. Tenemos una tendencia a olvidar cuan vastos son los rangos de la realidad existente, que nuestros ojos no pueden ver, o nuestras actitudes pueden volverse locales o provinciales. Necesitamos ampliar nuestra visión, vernos a nosotros mismos en nuestra posición relativa en el gran y misterioso universo en el cual nacemos y vivimos. (Boeke, 1957).

Como consecuencia del trabajo de Kees, la película Powers of Ten realizada por Charles y Ray Eames se puede visualizar el tamaño relativo de las cosas en el universo y el efecto de añadir o disminuir un cero al aumento de la cámara. En la película menciona lo siguiente en la escena de aumento 1024:

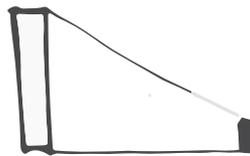
“en esta solitaria escena las galaxias se miran como polvo, es como casi todo el espacio se ve. Este vacío es normal, solo la riqueza de nuestro propio vecindario es la excepción”. (Eames & Eames, 1977)

En la película, como en el trabajo de Kees, el límite de visualización se encuentra en la frontera de lo conocido por la ciencia. Como no podemos ver más allá del límite visual de nuestros telescopios y equipos, no conocemos lo que sucede mas allá, y no podemos representarlo, de igual forma no sabemos que sucede en el espacio más pequeño subatómico, el reino del quark. De la misma manera debemos enfrentarnos al estudio de problemáticas sociales y espaciales que suceden en espacios urbanos. Solo cuando miramos el espacio

urbano desde la escala del territorio y entendemos las razones por las cuales dicho sector se comporta, fue conformado, o está cambiando. De la misma manera cuando reducimos la escala del sector de estudio a una escala de barrio encontramos como las manzanas están articuladas por vías y cómo funcionan, estas a su vez permiten la morfología de los predios donde se levantan las edificaciones. Reduciendo aún más la escala observamos cada predio en particular, como el edificio tomo su forma, como la arquitectura se emplazó en el sitio. Continuando, reducimos la escala para observar como las divisiones interiores del edificio permiten el uso de lo construido por personas que viven en ellas. Finalmente, reduciendo aún más observamos como las personas utilizan objetos y herramientas de la vida diaria, como por ejemplo sillas, mesas, balcones etc.

Completando el ejercicio desde el enfoque descendente, se puede comprender como la planificación del territorio ha condicionado y determinado el emplazamiento de la ciudad y sus barrios, como estos, por sus condiciones permitieron o no subdivisiones, como estas divisiones condicionan la interacción del espacio público con el espacio privado de las manzanas. Como se generan los bordes o límites entre espacios privados y públicos, como estos espacios y bordes se conectan entre si permitiendo o delimitando actividades, como estas actividades generan requerimientos espaciales y las personas los modifican para satisfacerlos, y finalmente como estas condiciones de vida producen una cultura específica en las personas.

En un enfoque ascendente podemos ver como la cadena de eventos en las diferentes escalas repercuten en la generación desde lo más pequeño a lo más amplio. Una cultura social modifica su espacio, y define como emplazara sus bordes y limites, como la manzana se define según las condiciones espaciales y los requerimientos sociales de sus propietarios, como los barrios toman forma por las interacciones con otros barrios cómo se organiza el espacio físico disponible. Finalmente, como estos barrios y sectores de la ciudad generan condiciones que repercuten en la planificación: regional, territorial, nacional, internacional, continental, y mundial.





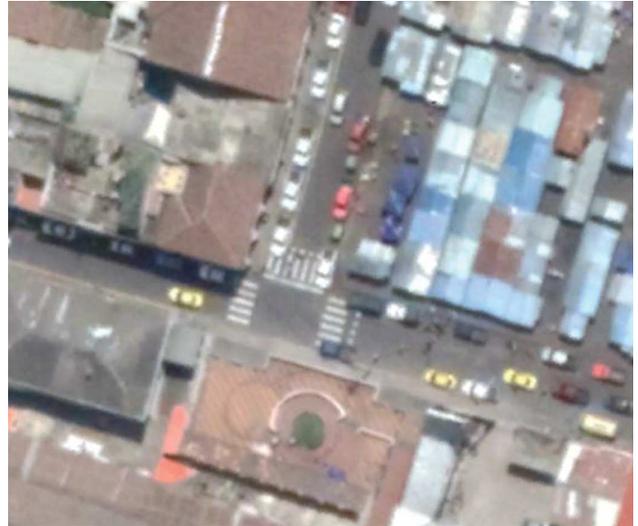
Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 10km altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth



Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 4km altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth



Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 500m altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth



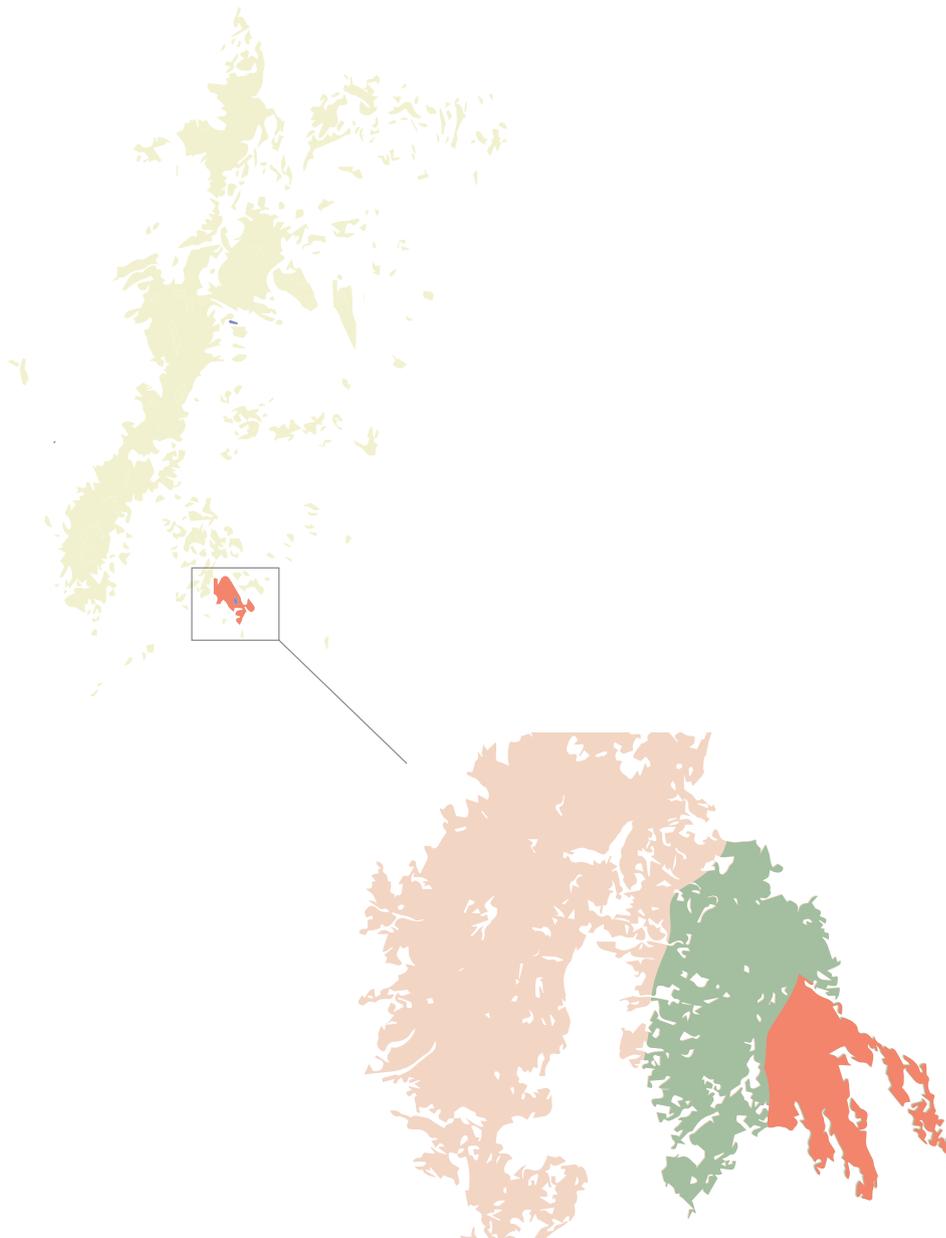
Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 100m altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth

2.3 EL ENTORNO Y EL SITIO.

En este punto se describe lo encontrado en el sitio de estudio junto con el resultado de observaciones y mediciones en campo. Se describe y contrasta con el cuerpo teórico ideal para encontrar fortalezas, oportunidades, debilidades, y amenazas, desde la perspectiva multiescalar ya descrita.



Mantilla, A. (2018). Secuencia de fotografías de la feria de Sangolquí en lluvia [Fotografía]. Elaboración propia.

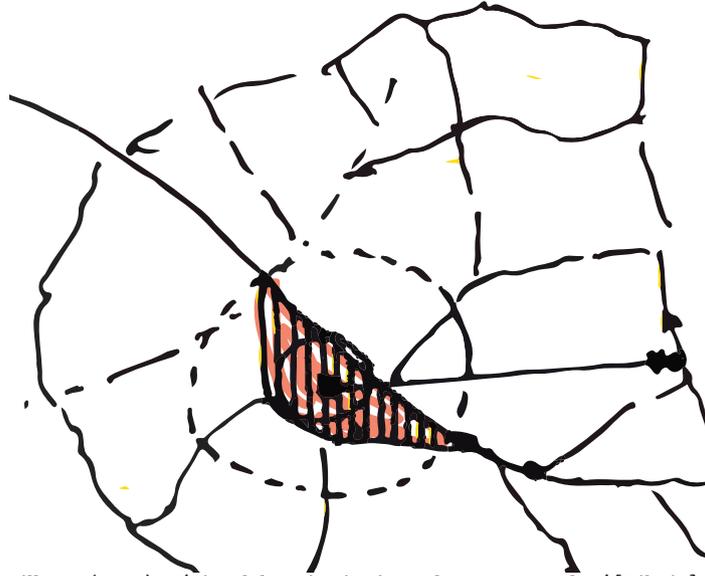


Mantilla, A (2019). *Proporción de extensión territorial Quito DMQ, vs Cantón Rumiñahui, Sangolquí [Fotografía].* Elaboración propia.

2.3.1.1 Límites a escala Territorial.

Sangolquí está embebida entre parroquias del distrito metropolitano de Quito. Al norte y a las faldas del cerro Ilaló se encuentra la parroquia de Alangasí, de agrupaciones urbanas dispersas y amplios lotes dedicados a la agricultura, además de quebradas de ríos boscosas. (Alangasí, 2019) Al este se encuentra bordeado por la más extensa en área de las parroquias metropolitanas, Pintag, la cual está conformada por un núcleo urbano pequeño principal, el pueblo de Pintag, y por extensas áreas dedicadas a la agricultura, pastizales y paramos. (S.N.I. Información, 2015) Al oeste está bordeado por dos de las parroquias más pobladas del sector, Conocoto urbanizada casi en su totalidad y dedicada a barrios residenciales (Conocoto, 2012), y Amaguaña dedicada a la manufactura, artesanías, y agricultura (Amaguaña, 2015). Finalmente, al sur se encuentra delimitada por las parroquias propias del Cantón Rumiñahui, Cotogchoa y Rumipamba dedicada principalmente a la agricultura.

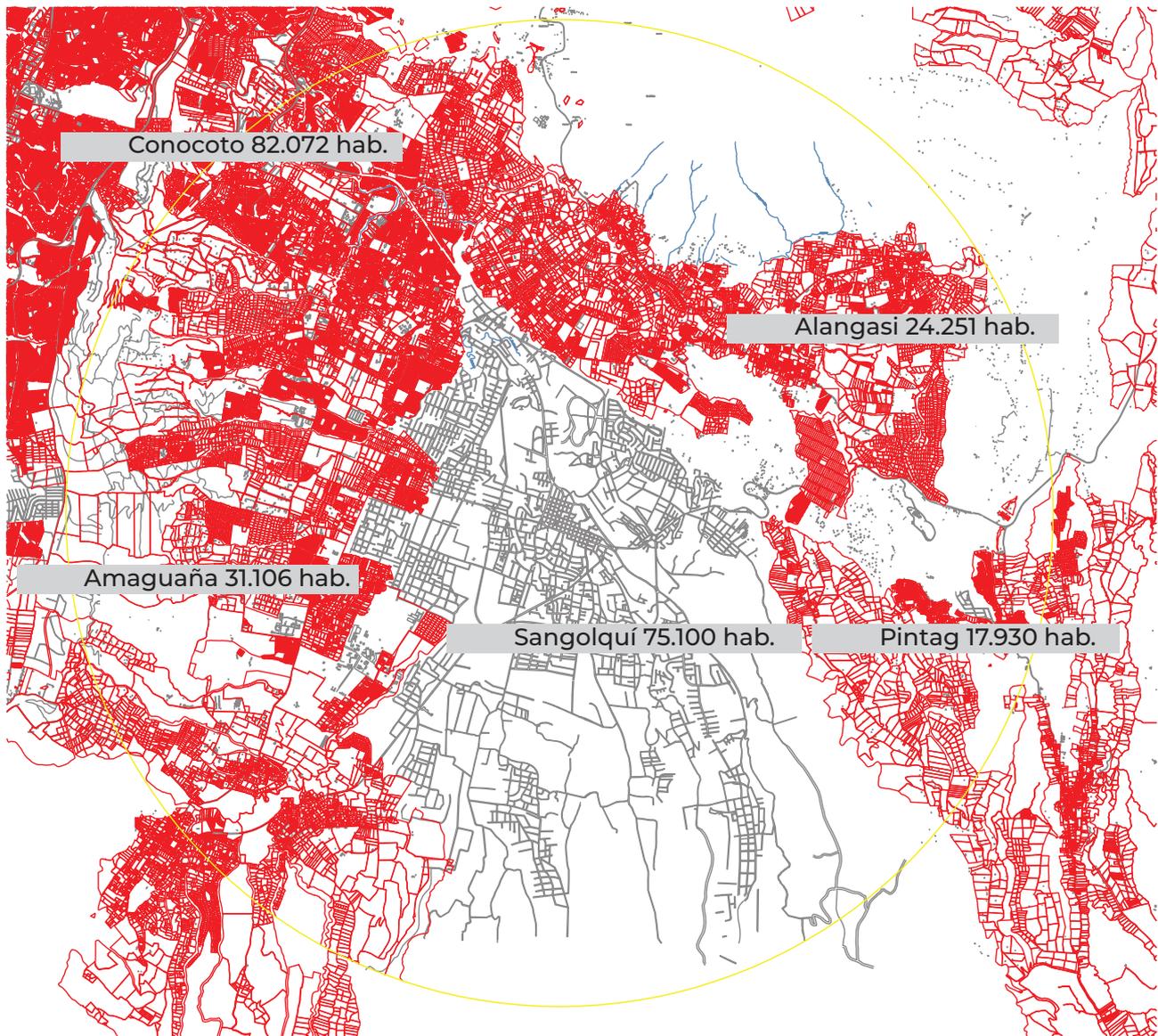
Las dinámicas de la conformación territorial existente ubican a Sangolquí como el centro geográfico rodeado de la producción agrícola de Pintag (este), Alangasí (norte), Cotogchoa y Rumipamba (sur), y de la producción manufacturera de Amaguaña (oeste). Por estas razones es lógico que la actividad principal de la feria comercial de Sangolquí sea la comercialización de productos agrícolas en su mayoría, y a precios relativamente bajos que atraen el consumo de la población circundante. Además, esta condición de conurbación indica que el desarrollo social y económico de Sangolquí se encuentra condicionado por las políticas de las parroquias circundantes del distrito metropolitano. Si bien el Cantón Rumiñahui es independiente políticamente del DMQ, necesariamente responde a los requerimientos demográficos de Quito, comúnmente se lo considera como ciudad dormitorio de Quito, sin embargo, busca deslindarse de esta condición promoviendo su propio desarrollo en lo posible. (Rumiñahui G. A., 2014)



Mantilla, A. (2019). *Lógica del territorio circundante a Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.*

La situación geográfica de Sangolquí establece la lógica del sistema de relaciones entre oferta y demanda comercial. Si la población de Conocoto, Amaguaña, Alangasí, o Pintag incrementa, es lógico que estas poblaciones acudan al núcleo urbano de servicios más importante y cercano del sector, que en la actualidad es Sangolquí. Si incrementa la afluencia de personas al núcleo urbano lógicamente aumenta la oportunidad de venta de los comerciantes, entonces incrementa la venta de los comerciantes, y aumenta la densificación de estos en el sector. Se puede establecer políticas urbanas que limiten, prohíban, o erradiquen la presencia del comercio en Sangolquí, pero el costo de su aplicación y su duración en el tiempo serían insostenibles ya que sería luchar contra la corriente natural de las lógicas territoriales existentes.

Otra opción es promover núcleos de actividades y servicios alternativos a Sangolquí en las parroquias vecinas. Estos núcleos deberían ser de las mismas cualidades y magnitudes que el centro histórico para captar suficiente población a ellos aliviando a Sangolquí, sin embargo, estas decisiones dependerían de administraciones externas a Rumiñahui. Además, el centro histórico de Sangolquí ya es un núcleo establecido con una historia prolongada de serlo, cualquier otro núcleo necesitaría tiempo para acercarse a sus cualidades.



Mantilla, A. (2019). Población circundante a Sangolquí [Plano]. Fuentes. Plano catastral de Quito DMQ, datos de población, INEC 2018.



Mantilla, A. (2019). *Distribución de edificaciones en centro histórico de Sangolquí [Plano]*. Elaboración basado en Catastro Online Cantón Rumiñahui http://catastro_online.ruminahui.gob.ec/mapserver2017/gadmur/.

2.3.1.2 Límites a escala Local.

La Parroquia de Sangolquí esta bordeada en su límite noroeste por las parroquias de Fajardo, San Pedro de Taboada, y San Rafael, las cuales actúan como bordes y límites antes de entrar en contacto con Conocoto y El DMQ, estas parroquias de configuran por el tramado de vías principales y secundarias conformando urbanizaciones abiertas, residenciales, de predios ortogonales rectangulares amplios que responden a la subdivisión parcelaria de antiguas haciendas del sector. Al norte está rodeado por parte de la parroquia de San Rafael y por la parroquia del DMQ Alangasí. En esta zona el trazado urbano responde a la conformación de extensas urbanizaciones subdividas de las antiguas haciendas, con entramados viales de morfología regular, vías paralelas y organizaciones radiales y orgánicas para adaptarse a la topografía. Al sur se encuentra con la división con la parroquia de Cotogchoa de carácter rural, en la cual el trazado de vías es mucho más disperso, la consolidación de urbanizaciones es baja y predomina lotes extensos de explotación agrícola.

En la franja sur se ubica un intento parcial de cinturón industrial, con lotes extensos de instalaciones industriales de empresas como Danec, centro de repuestos de Chevrolet, Bodegas La Favorita, entre otros servicios de logística y bodegas. Estos a su vez rodeados de extensos terrenos sin uso o dedicado a la agricultura.

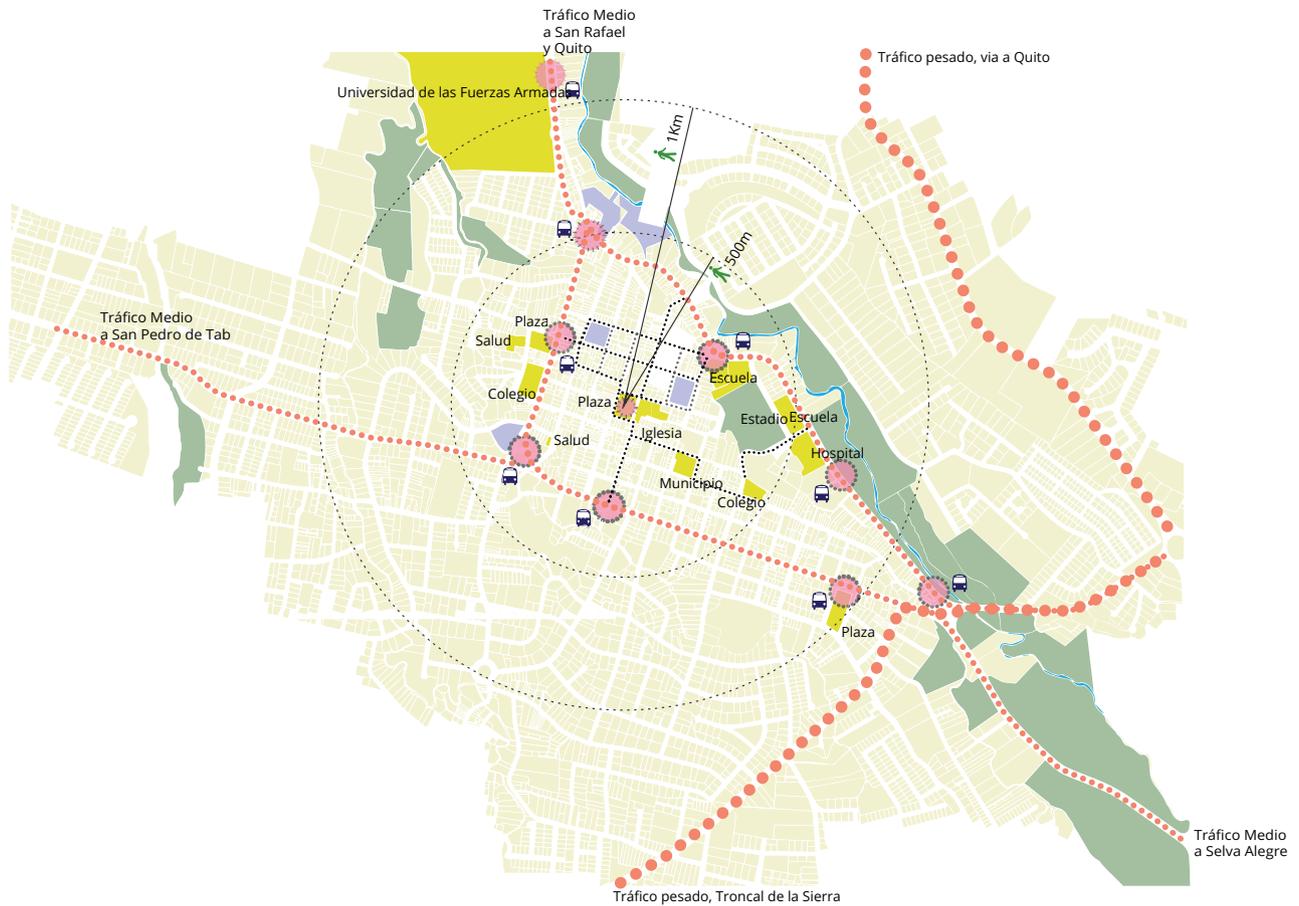
El centro histórico de Sangolquí esta bordeado por urbanizaciones, algunas en forma de barrios residenciales abiertos, y otros como urbanizaciones privadas cerradas, de las cuales provienen en la mayoría de los clientes de locales como también de la feria libre, esta población se la puede considerar como los clientes cautivos principales del centro histórico. Se abastece desde el sur de productos agrícolas mediante los productores y comerciantes de estos, y es provisto de plazas de trabajo del cinturón industrial, pero la actividad principal de Sangolquí sigue siendo el comercio.

El centro histórico es la conformación urbana más antigua del sector, las urbanizaciones circundantes nacen de las subdivisiones de las haciendas que rodeaban a Sangolquí. Por esta razón el trazado urbano es una adaptación del damero empleado para el Quito antiguo, es regular de manzanas cuadradas de 60m x 60m en su mayoría y está delimitado por bordes vehiculares importantes que son las avenidas principales Av. General Enríquez, y Avenida Luis Cordero.

2.3.1.3 Límites escala Barrial

El centro histórico encapsulado entre las dos avenidas principales (General Enríquez y Luis Cordero), presenta límites claros que lo diferencian del desarrollo urbano circundante haciendo fácil reconocer sus bordes y generando la sensación de cohesión espacial para quien vive o lo visita. Por su condición histórica establece que la altura de sus edificaciones es baja (máximo 4 pisos), en ese tiempo el espacio requerido para las vías sin vehículos no era extenso como en la actualidad, definiendo el ancho de vías en un promedio de 8m. Estas condiciones de morfología urbana establecen las proporciones ideales antes mencionadas.

Los límites son claros para definir al centro histórico como una unidad barrial, se ubica en un ligero promontorio topográfico, definido por las quebradas de los ríos Santa Clara al norte y San Nicolás al sur enfatizando su ubicación y configuración urbana, y así es fácil reconocerlo como un emplazamiento compacto desde las rutas de aproximación.



Mantilla, A. (2019). Esquema de Equipamientos públicos y vías principales del centro histórico de Sangolquí [Plano]. Elaboración propia.

2.3.1.4 La manzana.

La manzana típica del barrio tiene una configuración geométrica cuadrada de 60m x 60m aproximadamente, en la cual los predios se dividen de forma rectangular y saturada en el espacio disponible, se generan predios de 7m a 10m de frente y 12m a 15m de profundidad, sin embargo, también es posible encontrar predios resultantes de subdivisiones de predios originales con dimensiones extremas como: 5m a 6m de frente, y 30m a 40m de profundidad.

La forma de ocupación es pareada y se puede construir a línea de fábrica sin un retiro frontal, con una ocupación promedio del 100% del total del área en planta baja y 50% de ocupación del área total por cada piso superior, sin embargo, también es común encontrar predios que ocupan el 100% del área en edificaciones de 2, 3, y 4 pisos. De igual manera existe informalidad al momento de respetar la línea de fábrica, generando veredas angostas e irregulares en las fachadas de la manzana.

2.3.1.5 La calle.

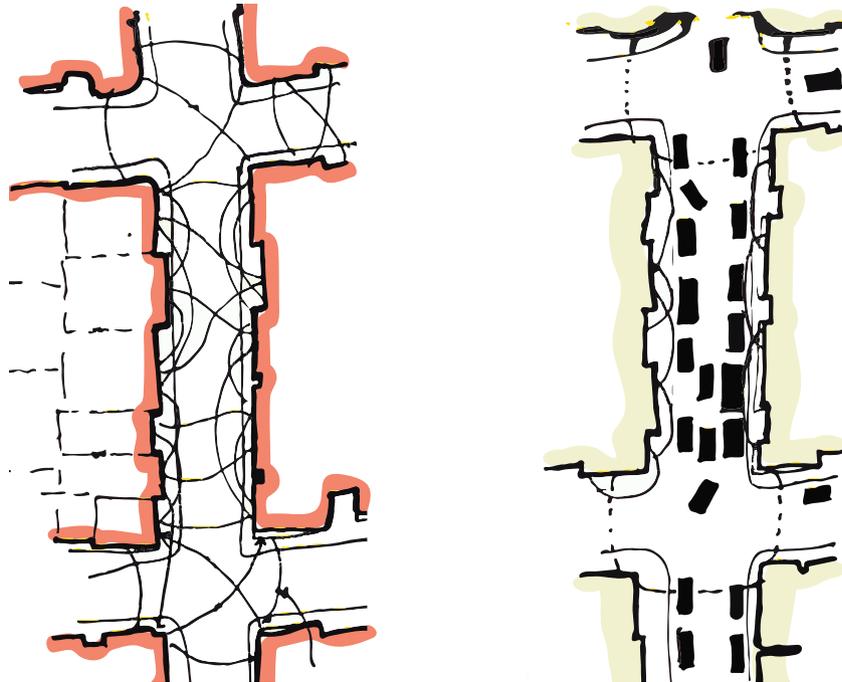
En el caso del centro histórico de Sangolquí las calles son un espacio resultante de del emplazamiento de la manzana y la distancia de separación con la siguiente manzana. Se puede asumir que en los inicios históricos fue un callejón de tierra sin calzada ni verederas, y en la actualidad es una adaptación de vías vehiculares en el espacio residual que queda.

Como se analizó en el apartado de la historia de Sangolquí, para la época del boom petrolero y el auge del automóvil, la adaptación de las vías para contener a los vehículos en movimiento como en parqueo supone la imposición del vehículo sacrificando el único espacio disponible, la vereda. Se reduce el espacio de vereda al mínimo o en algunos casos se elimina por completo, en beneficio de la calzada vehicular, siendo este un problema que se puede evidenciar incluso en la actualidad.

Sin embargo, si existen algunas intervenciones municipales para recuperar las veredas de algunas calles e incluso la peatonización completa de algunas de ellas, en especial alrededor de la Iglesia Matriz, la plaza central, y el edificio municipal.



Mantilla, A. (2019). Llenos y vacíos centro histórico de Sangolquí [Plano]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Esquema conexiones sociales interrumpidas por volumen vehicular.[Dibujo]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Ejemplo estado de veredas en Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de <https://www.google.com/maps/@-0.3301999,-78.4481281,3a,60y,262.44h,83.99t>

2.3.1.6 La vereda

La vereda es el espacio público más deteriorado del centro histórico de Sangolquí, en los pocos casos que existe como tal. No considera el espacio adecuado para el peatón por lo que es común caminar en la calzada sorteando automóviles parqueados y en movimiento. Es muy difícil encontrar una lógica o espacios adecuados para personas con movilidad reducida, en los pocos espacios en los que es posible transitar en silla de ruedas o incluso con carriola de bebe, es común encontrarse déficit de rampas de acceso, rampas deterioradas o de inclinaciones imposibles. Muchos de los locales comerciales presentan dos o tres gradas de acceso en sus puertas principales haciendo imposible la accesibilidad de personas en silla de ruedas de forma autónoma.

La vereda en el centro histórico con excepción de las vías ya peatonizadas, es un espacio residual. Nunca estuvo considerada para actividades sociales, opcionales y en el mejor de los casos permite parcialmente actividades necesarias (ej. Transitar a pie desde la residencia hasta la parada de bus). En las condiciones actuales no es un espacio adecuado para promover el contacto social interpersonal, solo los usuarios fijos de los espacios que dan a la calle encuentran pequeños nichos donde conversar o donde ubicar sillas propias para descansar u observar las dinámicas del día a día.

Sin embargo, las veredas en su mal estado cuentan con un sin número de puertas de ingreso a locales comerciales, haciendo que la fachada de la manzana sea una fachada vivía de actividad, con excepción de algunos predios aislados de la ciudad con su pared de cerramiento que generan puntos o secciones muertas para la vida entre edificios. Las manzanas actuales cumplen con los requisitos ideales para promover la cohesión social y la integración barrial, si tan solo contaran con veredas dignas y apropiadas para el uso humano.

2.3.1.7 Las plazas.

Como ya se mencionó sobre la forma de ocupación saturada y división de los predios en las manzanas, prácticamente no existe el concepto de ternos comunes, y no existen espacios de encuentro, donde puedan jugar los niños de las casas del barrio, o pasear los adultos mayores. Los únicos terrenos comunes disponibles dentro de la capsula del centro histórico son la plaza principal frente a la Iglesia Matriz conocido como parque Juan Salinas, la plaza Cesar Chiriboga ocupada de forma total y permanente por el mercado abierto Leopoldo Mercado. También es importante mencionar la plaza resultante del ingreso principal al edificio municipal y el patio de la casa patrimonial Villa Carmen.

El problema de la plaza principal y la plaza municipal es su configuración conceptual, las plazas funcionan siempre y cuando sus bordes sean vivos de actividad. En el caso de la Plaza Principal, en sus bordes si se puede encontrar limites vivos, conformados por el sin número de puertas y accesos a locales comerciales. Sin embargo, antes de llegar a ellos existen vías vehiculares con trafico activo, y vehículos parqueados, generando un corte literal de accesibilidad peatonal y accesibilidad visual.

En el caso de la plaza municipal, no existen los suficientes bordes activos. Únicamente se encuentra las puertas de acceso a las dependencias municipales, lo cual significa puntos de paso y no de estadía, y el patio de villa Carmen esta bordeado por un cerramiento ornamental, en el cual no sucede ninguna actividad.

Las condiciones anteriores espaciales mencionadas generan que a estas plazas no se las pueda considerar como plazas vivas de actividad. En caso del parque Juan de Salinas (plaza principal) tiene un área aproximada de 3200m², en un día de feria domingo, considerado de alta afluencia de gente (interna y externa del barrio) se contabilizo un promedio de 150 personas en un periodo de 4 horas, resultando ser un promedio de 21.33 m² cuadrados por persona, cumpliendo con el requisito de máximo 30m² por persona para considerarla una plaza viva. Sin embargo, en un día común de la semana (no días de feria) donde la afluencia es de residentes y usuarios internos del centro histórico en su mayoría, se contabilizo un promedio de 60 personas por el mismo periodo de tiempo (4 horas), resultando en 53.33 m² por persona superando el límite máximo. Es entonces, una plaza “muerta” los días que no recibe una dinámica externa al barrio.



Rumiñahui, G. (2015). Fotografía aérea, plaza central [Fotografía]. Recuperado de Línea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.



Mantilla, A. (2019). La calle vehicular es el borde de la plaza, no la vereda comercial peatonal. [Tipo]. Recuperado de <https://www.google.com/maps/@-0.3301999,-78.4481281,3a,60y,262.44h,83.99t>

2.3.1.8 Los comercios.

En Sangolquí, debido a las razones explicadas en límites a escala territorial, es lógico que exista y siga existiendo un superávit de locales comerciales. Con muy pocas excepciones, el uso de suelo existente es mixto en su totalidad. De igual manera es difícil encontrar inmuebles que no dediquen su planta baja a algún tipo de actividad comercial. Además, con la presencia de la feria, se puede identificar tres tipos de comercio: El comercio fijo, es decir los locales comerciales de los inmuebles de las manzanas, el comercio feriante, que se conforma por los puestos de venta temporales los días de feria, y por último el comercio informal, el cual no tiene un espacio definido y es prohibido y penalizado por el municipio pero que igual existe.

Debido a la rentabilidad del comercio en Sangolquí y la afluencia de gente, esta actividad es predominante en el barrio, pero también representa un peligro de que el barrio en sí se vuelva mono funcional dedicado únicamente al comercio, se erradique los espacios residenciales, y el carácter de barrio vivo pase a ser de carácter temporal solo activo los días comerciales.

Sangolquí cuenta con una gran cantidad de comercios con poca variedad de productos y servicios. Por ejemplo, podemos encontrar muchos locales de venta de ropa y calzado, pero el tipo de ropa y calzado que se vende en un local es fácil encontrarlo en otro también. Además, es realmente una búsqueda de un tesoro el encontrar productos de manufactura ecuatoriana. Es muy común encontrar productos importados sin importar que tan simples sean, si a esto se suma la poca variedad que se puede encontrar entonces el comercio en Sangolquí se resume a la competencia simple por precios. Si bien los precios económicos de la feria y los locales comerciales representan un atractivo importante, esos precios bajos de productos sin un valor agregado ecuatoriano no representan una reproducción del capital. Por ejemplo, en muchos casos para los feriantes que ofrecen frutas y verduras la ganancia es marginal y soportan solo la subsistencia, ya que solo se dedican a compra y venta, si fuera posible aumentar valor agregado a sus productos, a precios aceptables para la población y en condiciones espaciales confortables que estimulen la compra en el cliente, se podría establecer un a condición de desarrollo y progreso comercial en el barrio.

25 de mayo de 2014 20:07

La feria de Sangolquí atrae a gente de Quito, Tumbaco, Cumbayá...



En la feria de Sangolquí, el precio y la frescura de los productos atraen a los clientes. Foto: Víctor Vizúeta/EL COMERCIO

Alrededor de 1.500 comerciantes trabajan en las calles de Sangolquí

MAY. 14, 2016 |



Años. Los comerciantes se instalan en las calles del centro de Sangolquí cada jueves y domingo.

El Mercado de la discordia

JUL. 09, 2011 |



POLEMICA Contraloría del estado detecta supuestas irregularidades en la construcción de este mercado hace cinco años.

REPORTAJE

Construcción del mercado de Sangolquí, suspendida



Disfrutación La presencia de miles de comerciantes en las calles del centro Rumbulú es un tema pendiente para las autoridades

QUITO

Los vecinos se quejan por las condiciones de salubridad del sector

Pugna en torno a mercado callejero en Sangolquí

Redacción Quito - 23 de noviembre de 2016 - 00:00



Las condiciones de salubridad en que se realizan las ventas en la plaza César Chambi generan polémica. Foto: Andrés Domínguez

Mantilla, A. (2018). Recopilación de artículos y noticias sobre la problemática [Collage]. Fuentes. Diario el Comercio, diario el Universo, y diario el Telegrafo.

2.3.1.9 Las residencias.

Desde la perspectiva de la calle es común asumir que las plantas altas de los inmuebles se dedican a residencia y la planta baja al comercio. Sin embargo, también se puede encontrar que las plantas superiores se dedican a ser bodega de productos de los locales inferiores. Esto significa que en esos edificios la única vida es la comercial y está sujeto a los cambios de esta. También es común encontrar residentes incómodos y molestos por la predominancia del comercio en el barrio, lo que les obliga a encerrarse en su predio los días de feria y aceptar las condiciones de higiene del espacio público cuando cierra la feria.

La actividad residencial se encuentra en un tercer plano de prioridad de las dinámicas del centro histórico cuando podría ser un atractivo para conformar barrio residencial con enfoque a medios de vida.



Mantilla, A. (2019). Predios residenciales en el centro histórico de Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de <https://www.instantstreetview.com/@-0.332317,-78.443888,349.94h,-6.62p,1z>

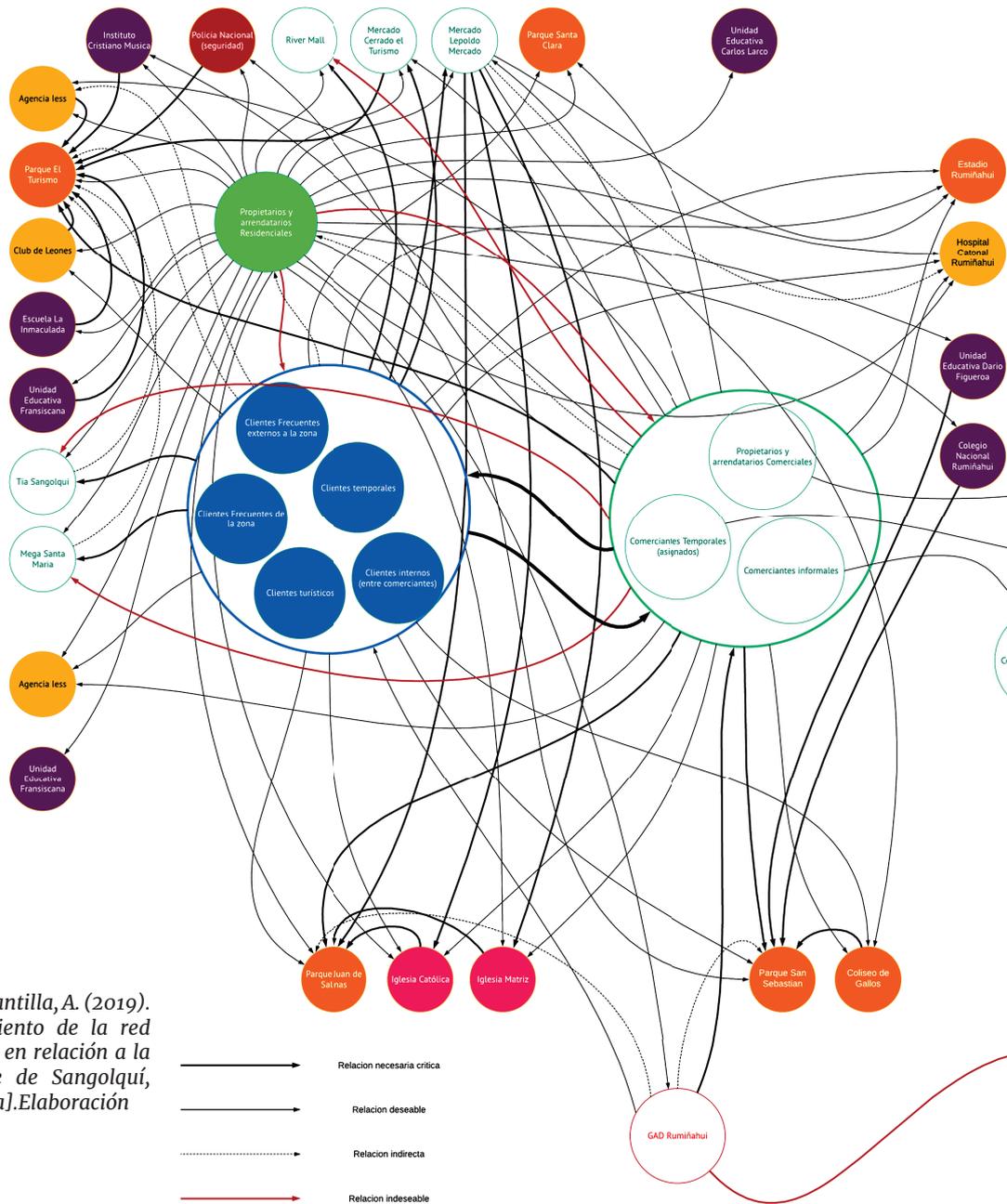


Mantilla, A. (2019). ejemplo de talleres en el centro histórico de Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de <https://www.instantstreetview.com/@-0.332317,-78.443888,349.94h,-6.62p,1z>

2.3.1.10 Los talleres.

Los talleres son una especie en peligro de extinción en Sangolquí, no es imposible encontrarlos, pero tampoco una tarea fácil. Por ejemplo, un taller de zapatería no puede competir con un sin número de locales que ofrecen calzado de importación a bajo costo. Los talleres artesanales son los únicos locales dedicados a una actividad rentable que añaden un valor agregado a la materia prima que utilizan, además son el ingrediente fundamental para la creación de barrios con enfoque en medios de vida.

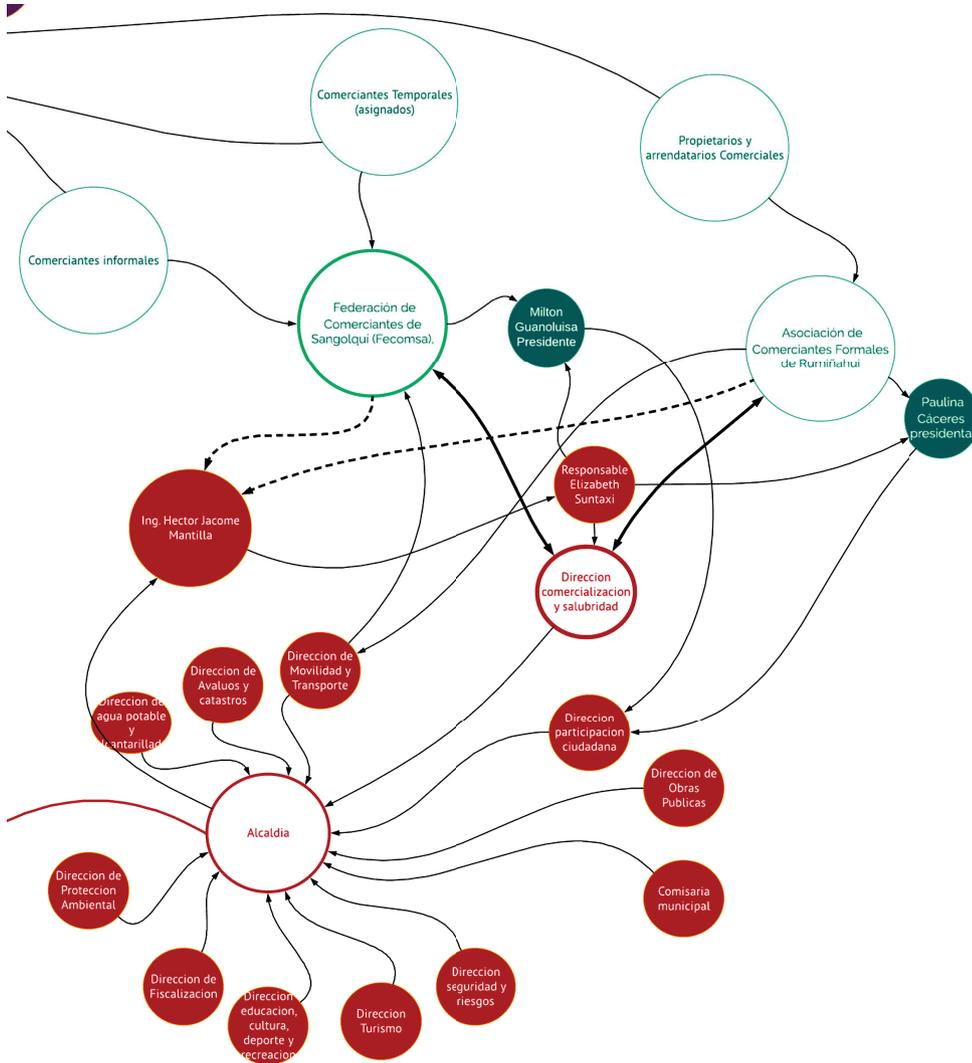
Si contamos con un espacio residencial donde el productor o artesano puede vivir con su familia, que además se encuentra en el mismo predio o edificio, o cercano (a pie) de su lugar de trabajo, donde también es un espacio donde se puede ofrecer sus productos, se convierte en un barrio eficiente que requiere de muy poca movilidad y donde el trabajo no se siente como una carga sino como parte de la vida.



Mantilla, A. (2019). Levantamiento de la red de actores en relación a la feria libre de Sangolquí, [Diagrama].Elaboración propia

2.3.2 El Usuario del Espacio.

La red de actores



Mantilla, A. (2019). Levantamiento de la red de actores en relación a la feria libre de Sangolquí, [Diagrama].
Elaboración propia

2.3.2.1 El Residente

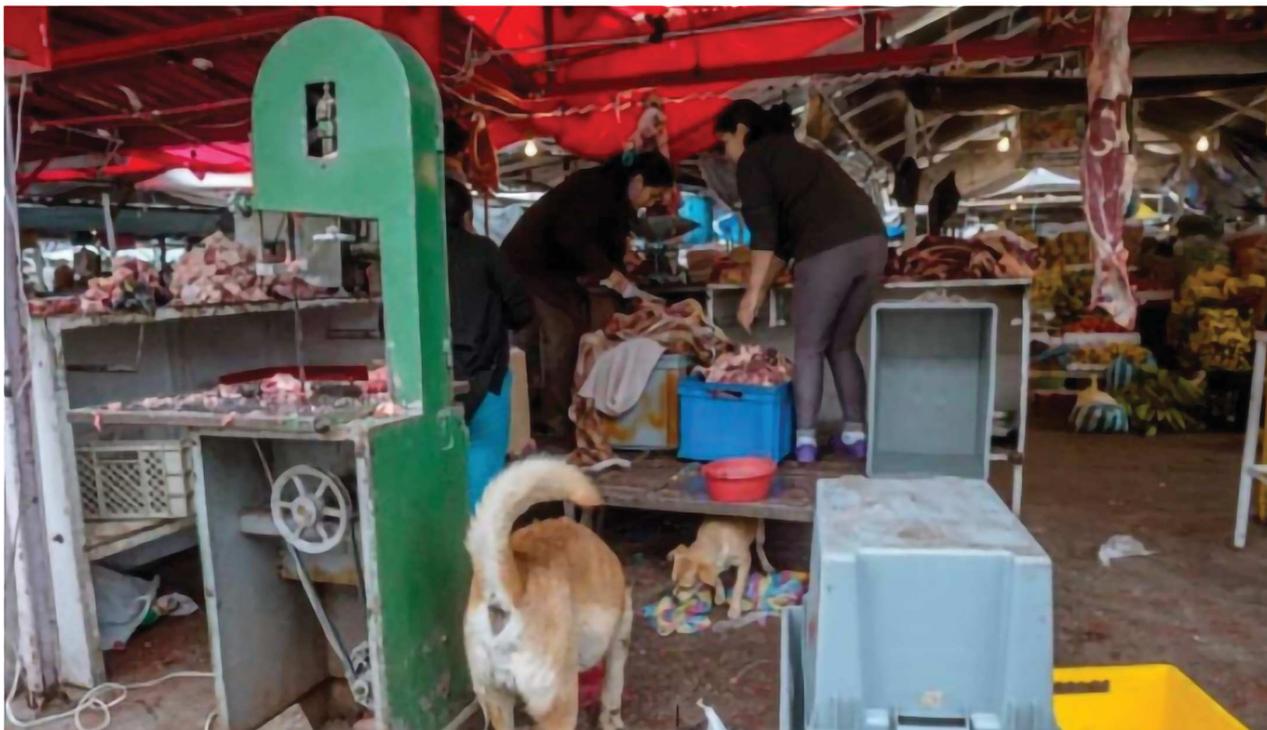
Los residentes del centro histórico son por lo general residentes propietarios de sus casas, pero también residentes arrendatarios de casas o departamentos. Son muy pocos los casos de residencias unifamiliares de implantación aislada en su terreno, las cuales se encuentran en la zona periférica al este del centro histórico. Este grupo de residentes está en conflicto con las dinámicas de la feria libre, la existencia de la feria significa que estos grupos deben ceder su uso del espacio público para que la feria suceda, además, el nivel de bulla generado por la feria junto con la basura y desechos que generan se convierte en el punto crítico del conflicto entre residentes y feriantes.



Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de <http://www.www.street view residencia.psd>

Pugna en torno a mercado callejero en Sangolquí

Redacción Quito - 22 de noviembre de 2014 - 00:00



Las condiciones de salubridad en que se realizan las ventas en la plaza César Chiriboga generan protestas. Foto: Andrés Darquea.

Los vecinos se quejan por las condiciones de salubridad del sector

El Telegrafo. (2014). Artículo de prensa sobre conflictos del Mercado en Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/pugna-en-torno-a-mercado-callejero-en-sangolqui>



Mantilla, A. (2018). Levantamiento gráfico condiciones de Feriantes y locales comerciales en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia

2.3.2.2 El Comerciante.

Los comerciantes del sector son un grupo heterogéneo que se diversifica por los productos que comercializan, y si pertenece a asociaciones o gremios. Casi todas las plantas bajas de las edificaciones del centro histórico son de uso comercial, el comerciante con su local comercial pertenece a un grupo de actores diferente al comerciante que asiste con su puesto de venta los días de feria, y estos a su vez son diferentes del comerciante informal ocasional que aprovecha la falta de presencia de autoridades de control para realizar su venta. Estos tres grupos de actores tienen un conflicto natural entre ellos que es la competencia por la oferta de productos, los comerciantes de locales discuten que la presencia de los feriantes les representa una competencia desleal por precios ya que estos no asumen costos fijos como agua, luz, arriendos, y según ellos incluso impuestos, del otro lado los comerciantes feriantes se quejan del reducido espacio disponible para su día de venta. Sin embargo, los comerciantes feriantes si asumen el costo de un arriendo diario por el espacio de su puesto de venta, además varios de ellos pueden emitir factura sus clientes si lo solicitan por lo que si pagan impuestos. Por último, los dos grupos se quejan fuertemente de la presencia de comerciantes informales que transita ofreciendo sus productos.

Es importante distinguir entre el conflicto natural por la competencia de precios y la competencia espacial del comercio. Sabemos que la ubicación del comercio es clave para sí éxito, también es clave su capacidad de llamar clientes a sus puertas, de esta manera se identifica que existe una competencia espacial desleal entre comerciantes feriantes y comercios fijos en detrimento de los últimos. Los días de feria los feriantes ubican sus puestos según las designaciones municipales, estos se emplazan a una distancia mínima del ingreso de los locales comerciales, y ocupan la mitad de la vereda (si existe), dejando un corredor peatonal para acceso a los locales de dimensiones minimizas (promedio de 0.7m a 1.2m de ancho).

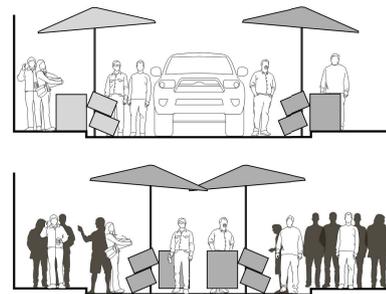
Si la calle ha sido peatonizadas entonces se abre otro corredor peatonal un poco más amplio (de 1m a 1.6m de ancho), y en el eje de la vía se ubican los puestos peatonales, seguido por otro corredor y fila de comerciantes, corredor peatonal y locales comerciales en el extremo opuesto de la calle. Si es el caso de una de las calles de feria que no ha sido peatonizadas, entonces no se ubican puestos en el eje de la vía, pero si en los extremos.

En estas condiciones al cliente o peatón le queda sortear vehículos en movimiento o parqueados junto con los puestos de venta, otros peatones o clientes mientras realiza sus compras o transita. Además, la forma de emplazamiento de los comerciantes feriantes constituye un conflicto de captación de la afluencia de clientes. Si por asignación, el puesto de feria coincide con un local comercial que compite directamente en oferta (ej. Tienda de abastos y un puesto de legumbres), entonces ese día todos los potenciales clientes de la tienda serán interceptados por el feriante antes de llegar al local.

Existe también una saturación de productos similares ofertados lo cual no es negativo en sí, pero si es un problema cuando todos estos grupos se asignan a un solo lugar, estableciendo que los más cercanos al cliente desde su punto de ingreso serán los más beneficiados por afluencia, pero también se establece la competencia directa por precios, lo cual puede ser percibido como beneficioso para el bolsillo del cliente, pero siempre va de la mano con la pérdida de calidad del producto y la atención al cliente. En este sentido en pocas ocasiones se puede ver una transición de ofertas complementarias contiguas, como por ejemplo legumbres y hortalizas junto con frutas y verduras, seguidas por lácteos y cárnicos, y finalmente con ropa y calzado.

En ninguno de los puntos de la feria se pudo encontrar un lugar complementario que permita una actividad opcional. Por ejemplo, bancas para sentarse y observar la dinámica de la feria, o terraza café que se abren desde el local y sale a la vereda donde uno puede sentarse a observar a clientes y feriantes realizar la transacción. Literalmente en el paseo formado por la feria no se encuentra lugares de descanso refresco o estadía para el cliente.

En conclusión, el conflicto entre locales comerciales y feriantes es innecesario, y ocurre solo por la forma actual de ocupación del espacio para esta actividad. En si la feria es un atractor muy importante del comercio, afluencia de la cual se benefician también los locales comerciales. El hecho de que no se ubique den forma simbiótica un tipo de comercio junto con otro genera conflictos que bien podrían ser beneficios potenciales.



Mantilla, Al. (2019). *Diferentes configuraciones espaciales existentes en la feria libre* [Dibujo]. *Elaboración propia*



Mantilla, A. (2019). Ambiente de la feria [Fotografía].Elaboración propia.

2.3.2.3 La Autoridad de Control.

Dirección de Comercialización y Salubridad del cantón Rumiñahui es el organismo responsable de la gestión y control de la feria. Se apoya en la comisaria del cantón para emitir sanciones, y se basa en la dirección de participación ciudadana para generar capacitaciones y sociabilizar normas, condiciones, y requerimientos que deben seguir los feriantes para operar. Agentes municipales vestidos de civiles se disgregan en la feria realizando los controles, como también agentes uniformados con el distintivo de la dirección de comercialización. (Rumiñahui G. A., 2019).

Según la entrevista realizada por Córdova al Lic. Marco Cando, director de comercialización del Municipio de Rumiñahui, las intenciones inmediatas de la municipalidad son ordenar y planificar la feria, mejorar la relación con los líderes, capacitar a los feriantes en salubridad y manejo de alimentos, y además difundir lineamientos y políticas. Los objetivos a largo plazo evidencian la intención de la municipalidad de contar con infraestructura básica para el desarrollo del comercio, está en busca de obtener la certificación INEN para mercados saludables, pero en otro punto expresa el deseo de liberar al centro histórico de comerciantes. (Pancho Cordova, 2018).



Rumiñahui, G. (2016). Censo de feriantes en Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de http://www.ruminahui.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=270:&catid=8&Itemid=113&lang=kw

2.3.2.4 El Cliente.

El cliente somos el grupo de actores que realizamos compras en la feria o en los locales comerciales los días semanales normales, a veces vamos de paseo o de paso paralizar algún trámite. El cliente es realmente la razón de ser de la actividad comercial en Sangolquí, si las condiciones no son favorables o confortables el cliente tiene muchas otras opciones para realizar sus compras y abasto.

Lejos de ser una actividad puramente instrumental, el “ir de compras” se mezcla de manera inextricable con el esparcimiento, y con otras actividades vinculadas al complejo proceso de reproducción de la vida cotidiana. Para el grupo de clientes es necesario diferenciar por su estatus socio económico. El cliente de un nivel económico bajo realiza sus compras con poco capital, las realiza de forma diaria y en cantidad reducida, y sacrifica calidad por precio y ahorro máximo, el hecho de moverse en transporte público lo condiciona a cargar bultos pequeños. En cambio, el cliente de un nivel económico medio realiza sus compras con más capital, de forma semanal y busca el mayor poder adquisitivo con su dinero, es probable que tenga su vehículo propio por lo que mayor cantidad de bultos no es un problema. Finalmente, el cliente de un nivel económico alto no busca el ahorro o mayor poder adquisitivo, busca la experiencia y la satisfacción de encontrar algo único, al poseer su propio automóvil la cantidad de bultos tampoco es un problema. (Duhau & Angela , 2007).

Las opciones del cliente son la feria, los mercados locales, como el mercado el turismo, el mercado abierto como Leopoldo Mercado, supertiendas como Santa María, Tía, o los centros comerciales como San Luis, y la cadena de Supermaxi. Entonces, ¿por qué sería más atractivo o ventajoso la feria en Sangolquí dejando de lado los aparentes precios “más baratos”? Si bien es cierto los supermercados bajo un solo techo reúnen una variedad muy extensa de productos, sin embargo, todos estos productos ya han sido seleccionados por la gran corporación, y al cliente solo se le presentan pocas opciones. Además, en el gran

supermercado se pierde el contacto personal con el vendedor, solo existen interminables perchas y vitrinas de productos, el único contacto humano es la fila abarrotada de personas para el pago y el controlador del mostrador que cobra. (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977).

Por otro lado, en lugar de establecer grandes supermercados, se pueden crear mercados tradicionales, constituidos por muchas pequeñas tiendas, autónomas y especializadas, donde el contacto con el comerciante es especial, personal y dedicado, donde el comerciante sabe muy bien la calidad y origen de sus productos, es un experto en ellos, y el cliente se beneficia de ese conocimiento, pero también del interesante juego del regateo.



Mantilla, A. (2019). relación entre cliente y feriante [Dibujo].Elaboración propia



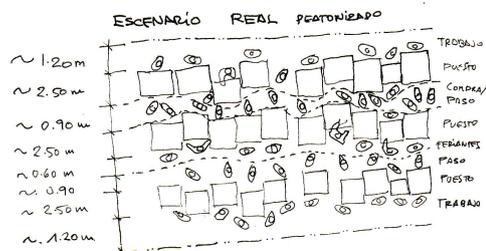
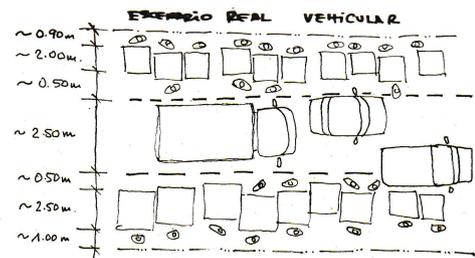
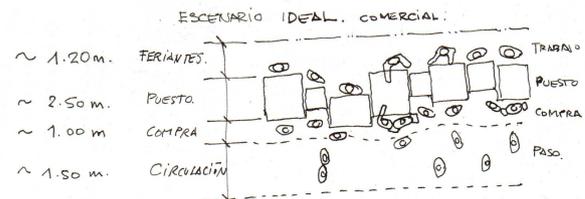
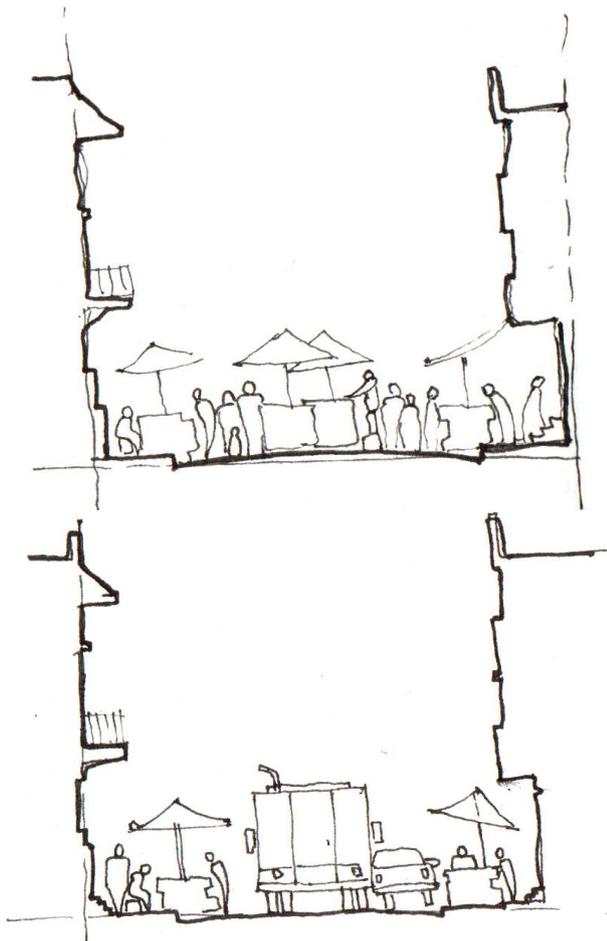
Mantilla, A. (2019). locales comerciales se vuelven feriantes [Fotografía]. Elaboración propia

2.3.2.5 El Peatón y el Vehículo.

Como ya se mencionó el espacio residual que significa en la actualidad las veredas en Sangolquí, ha sido cedido al vehículo. También es parte de la cultura ecuatoriana favorecer las comodidades del vehículo privado, queremos salir de la casa en el vehículo, y llegar a la puerta de nuestro destino en el vehículo y tenerlo a la mano para retornar.

Sin embargo, los centros de comercio dependen de estar cerca de las arterias de tráfico, pero los clientes no se benefician ya que necesitan de tranquilidad y confort mediante el acceso de vías peatonales. El automóvil tiene el poder psicológico de atemorizar y subyugar al peatón incluso cuando el peatón tiene preferencia (ej. paso cebra) (Alexander, Ishikawa, & Silverstein, 1977)

En Sangolquí se puede evidenciar la intención del municipio de segregar vehículos y peatones con la creación de vías peatonizadas, sin embargo en la mayoría de calles los vehículos estacionan a lo largo de toda la vereda, sobre esta en algunos puntos, en otras calles de una sola dirección estacionan a los dos lados de esta. Algunos predios privados han abierto sus patios posteriores lo suficientemente amplios y vacíos para el estacionamiento de vehículos y cobro por estos. En la actualidad el problema de parqueo de los camiones que abastecen a los comerciantes de la feria también incrementa la densificación de estacionamientos. Como resultado el espacio público disponible para el peatón y los clientes es muy limitado, condicionado por la presencia de vehículos y en muchos casos no existente.



Mantilla, A. (2019). Levantamiento dimensiones de la calle de feria [Dibujo]. Elaboración propia.

2.4 CONCLUSIONES.

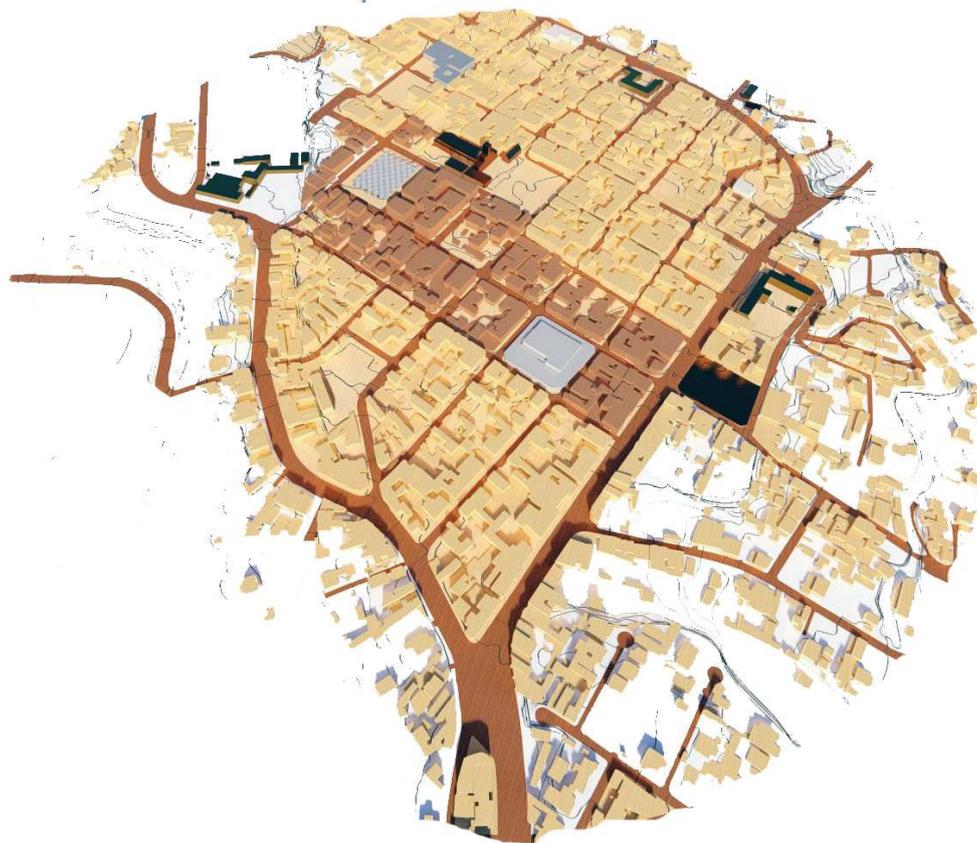
La ciudad de Sangolquí y en especial su centro histórico se encuentra condicionada por la relación de conurbación con el distrito metropolitano, es una realidad actual de la cual se puede aprovechar oportunidades de consolidar el centro histórico como un núcleo urbano con enfoque en medios de vida sustentable (residencia + microindustria + comercio) ya que la afluencia de personas y clientes está garantizada por el crecimiento demográfico de Quito como también del propio Cantón Rumiñahui.

Este crecimiento demográfico que incrementa la afluencia de clientes potenciales junto con la crisis económica actual que estimula a las personas a lanzarse al comercio informal y comercio feriante está generando una saturación en densidad del comercio que si no va al mismo ritmo de la cantidad de clientes corre el riesgo de crear superávit de oferta y déficit de demanda. A esto también se suma la poca creatividad y variedad del sector comercial, la falta de productos con valor agregado, y la perdida de la oportunidad de impulsar la microindustria, que genera una homogenización de productos que solo les queda competir entre sí por precio.

La configuración histórica y tradicional de las manzanas ha generado un tramado en parilla y las calles resultantes responden a las distancias consideradas en el tiempo en las que fueron construida. Dicho esto el incremento de capacidad de trafico de estas vías ya llevo a su límite, y la explotación al máximo de esto se ha realizado en detrimento del espacio público y de la vereda, lugares donde sucede la vida entre edificios.

Los espacios públicos resultantes de esta maximización del volumen de tráfico como resultado entregan espacios públicos residuales en forma de veredas irregulares que en muchos puntos no cumple con el ancho confortable e incluso mínimo para el paso de una persona. El manejo de una ruta de accesibilidad para personas con movilidad reducida es minimiza o incluso no existente. Si existen calzadas con señalética que indica puntos de acceso para sillas de ruedas, junto con una depresión adecuada del nivel de la vereda para empatar con la calzada, pero del otro lado de la calle no existe el mismo tratamiento que reciba a la persona, desvirtuando por completo la posibilidad de acceso a personas con movilidad reducida de forma autónoma. Además, no existe infraestructura de rutas o espacios definidos para bicicletas.

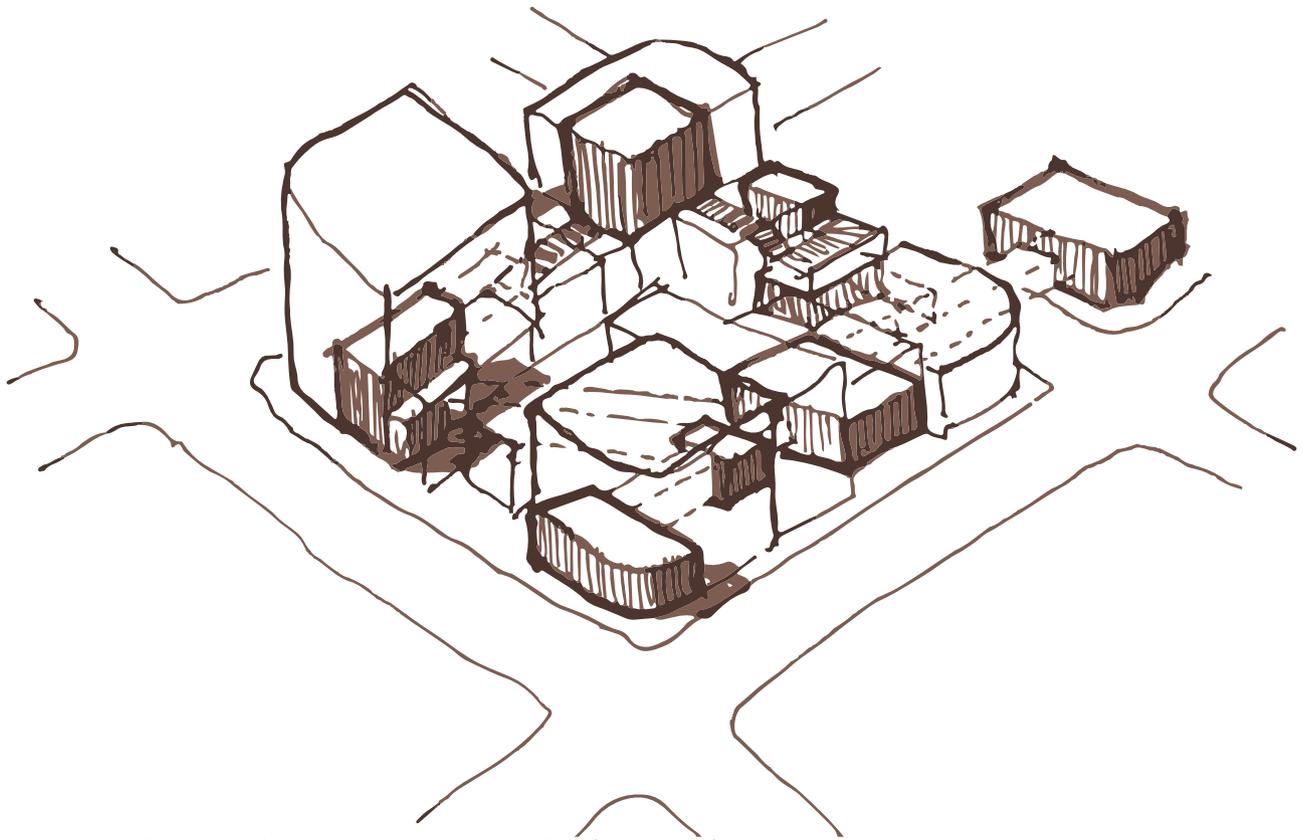
A pesar de estos inconvenientes, las cualidades espaciales, dimensiones, proporciones, el hecho de que las plantas bajas sean comerciales que crean un universo de puertas, accesos y oportunidad de actividades hace que el centro histórico sea el lugar ideal para la vida entre edificios. Tiene el potencial de crear lugares de actividades opcionales y sociales, la capacidad de conocer al vecino y establecer amistades, la oportunidad de paseo familiar y hacer compras, la oportunidad de abastecer a una gran población aledaña mediante la generación de medios de vida para los habitantes propios del sector.



Mantilla, A. (2019). Esquema de organización del centro histórico de Sangolquí [Imágen].Elaboración propia.

CAPÍTULO 3: ESTRATEGIAS ESPACIALES.

Se ha identificado las fortalezas de la situación existente, también las oportunidades por explotar, se ha descrito las debilidades de olvidar que la ciudad es de la gente para la gente, y se han advertido las amenazas de continuar con el modelo actual. A continuación, se describen las estrategias propuestas, desde la competencia del diseño urbano y la arquitectura para proveer de soluciones y lograr los efectos descritos.



Mantilla, A. (2019). Espacios entre edificios [Dibujo]. Elaboración propia

3.1 VÍAS LOCALES.

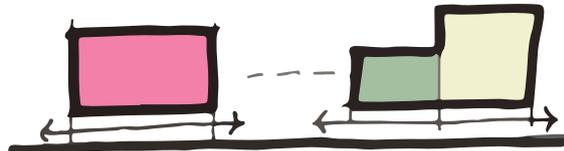
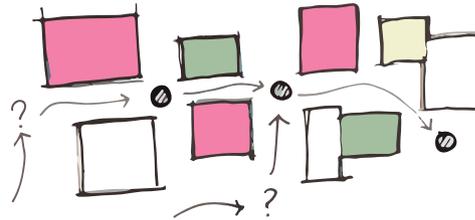
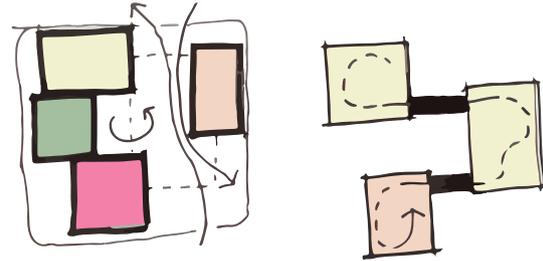
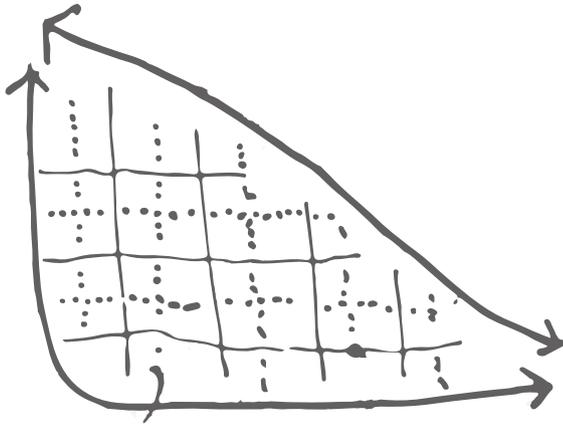
Se establecen senderos peatonales, perpendiculares a las calles vehiculares y no a lo largo de ellas, estos senderos comenzaran gradualmente a formar una segunda red, distinta del sistema vehicular. Se puede realizar en fases trazando pocos senderos a la vez, pero siempre situándolos en el centro de la manzana según sea posible. Estos senderos peatonales están flanqueados de pequeños locales comerciales y en el centro de la manzana se emplazan los núcleos de actividad.

3.2 LOS NÚCLEOS DE ACTIVIDAD.

Los núcleos de actividad comprenden puntos “calientes” que llaman a las personas a frecuentarlos, en el caso del barrio y de las manzanas estos núcleos contienen instalaciones comunitarias desperdigadas por cada manzana una diferente a la anterior, e instalados en el termitero de plazas y pequeños parques. La implantación de los núcleos de actividad debe considerar la implantación y ubicación del siguiente núcleo, debido a que la conexión entre nudos genera el paseo y la calle comercial. Además, se debe considerar que equipamientos actuales o edificaciones ya cumple con la condición de ser un núcleo de actividad por lo que deben ser considerados al momento de proponer una nueva red.



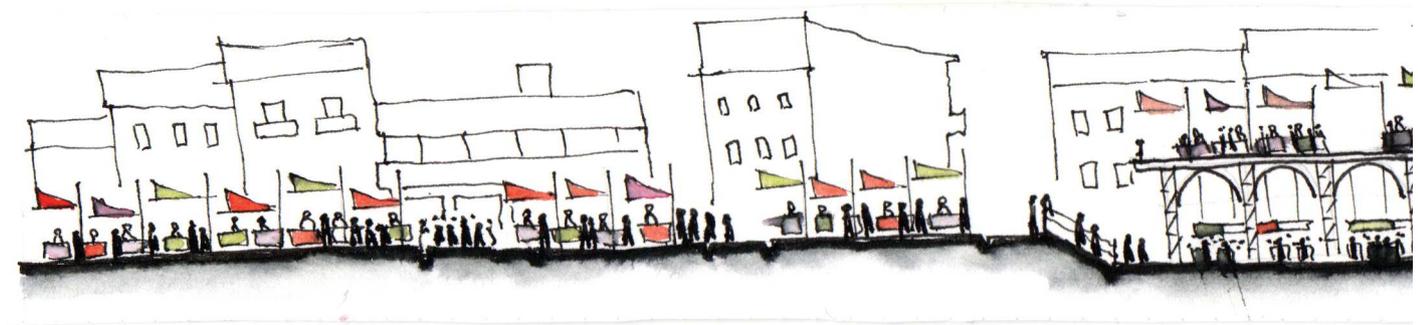
Mantilla, A. (2019). *Entramado de vías locales peatonales propuesta [imagen]. Elaboración propia*



Mantilla, A. (2019). Esquema tramado, conexiones, núcleos de actividad, y paseos[Dibujo]. Elaboración propia

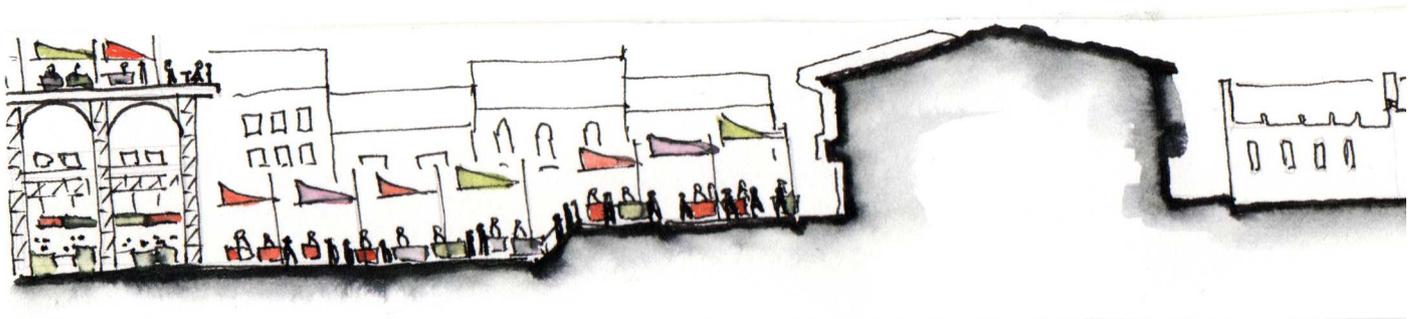
3.3 EL PASEO Y LA CALLE COMERCIAL.

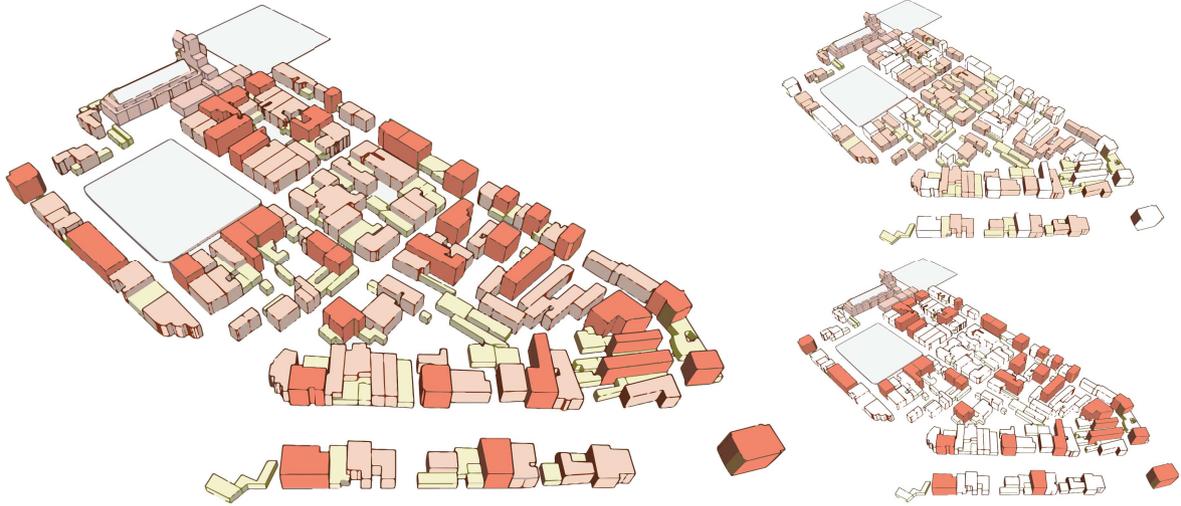
El paseo y la calle comercial son el resultado de la conexión espacial y peatonal que se generan entre dos núcleos de actividad. La cadena de conexión de estos núcleos genera un circuito alrededor del barrio, el cual va generando las conexiones sociales entre residentes, visitantes y o clientes, además de las conexiones entre manzanas cohesionando al barrio en su totalidad. Este paseo es un espacio que permite ver y ser visto por los vecinos hacer cortas visitas a nivel de la calle peatonal. Finalmente es un espacio de exclusividad para el peatón, las vías vehiculares se encuentran segregadas de estos espacios.



Mantilla, A. (2019). Sección urbana propuesta, dinámicas sociales en el espacio público. [Dibujo]. Elaboración propia

Para lograr estos espacios es necesario la coparticipación de los propietarios de los inmuebles de la manzana los cuales invierten su capital espacial para la generación de estos callejones. El propietario entrega su patio posterior en comodato a la asociación de vecinos de esa manzana, o al municipio, el cual asume la demolición de construcciones improvisadas de baja densidad como cobertizos o bodegas, y construye la infraestructura del área liberada para conformar las plazas o los parques en el corazón de las manzanas. A cambio los propietarios están autorizados para abrir puertas y locales comerciales que den a los callejones y/o a la plaza, ganando nuevas oportunidades comerciales, locales y rentabilidad por su propiedad invertida. Los días de feria los feriantes pueden implantarse en estos callejones y plazas de cada manzana pagando el arriendo diario a la asociación de la manzana, y contribuyendo con el mantenimiento del espacio comunal.





Mantilla, A. (2019). Edificios y espacios existentes [Dibujo]. Elaboración propia



Mantilla, A. (2019). Edificios y espacios propuestos [Dibujo]. Elaboración propia

3.4 TERNOS COMUNES Y PLAZAS.

Resultante de la conexión generada por los paseos son las plazas, pequeños parques, que son espacios abiertos al público que permiten la integración de nuevas fachadas y locales comerciales. Estos espacios los días de feria se prestan para esa actividad, los días comunes generan espacios apropiados para beneficio de los locales comerciales que pueden abrir sus puertas a estos espacios, y en días de descanso se convierten en espacios de esparcimiento del barrio. De esta forma se recupera el concepto de terrenos comunes donde existe la posibilidad de socializar y conocer a la gente del barrio.

3.5 MERCADOS LOCALES.

Se ha establecido la oportunidad de generar nuevos locales comerciales abiertos a estos nuevos espacios abiertos, locales comerciales deben convertirse en locales complementarios con el local vecino. Se requiere la formulación de una normativa local especial que establezca opciones de implantación de locales.

Por ejemplo, la propiedad “A” con X m² puede dividirse en 4 locales comerciales máximo, en el primer local se permite un tipo definido de actividad, el siguiente otra y complementaria a la anterior, en el tercero otra y compatible con la anterior, y de igual manera con el ultimo. Si se decide dividir en menos cantidad de locales estos locales más grandes tienen sus actividades permitidas acorde, y si no se subdivide entonces el local único se permite una actividad compatible con la variedad de locales de toda la manzana. De esta forma no se permite la saturación de locales de un solo tipo en una manzana (ej. saturado de tiendas de abasto)

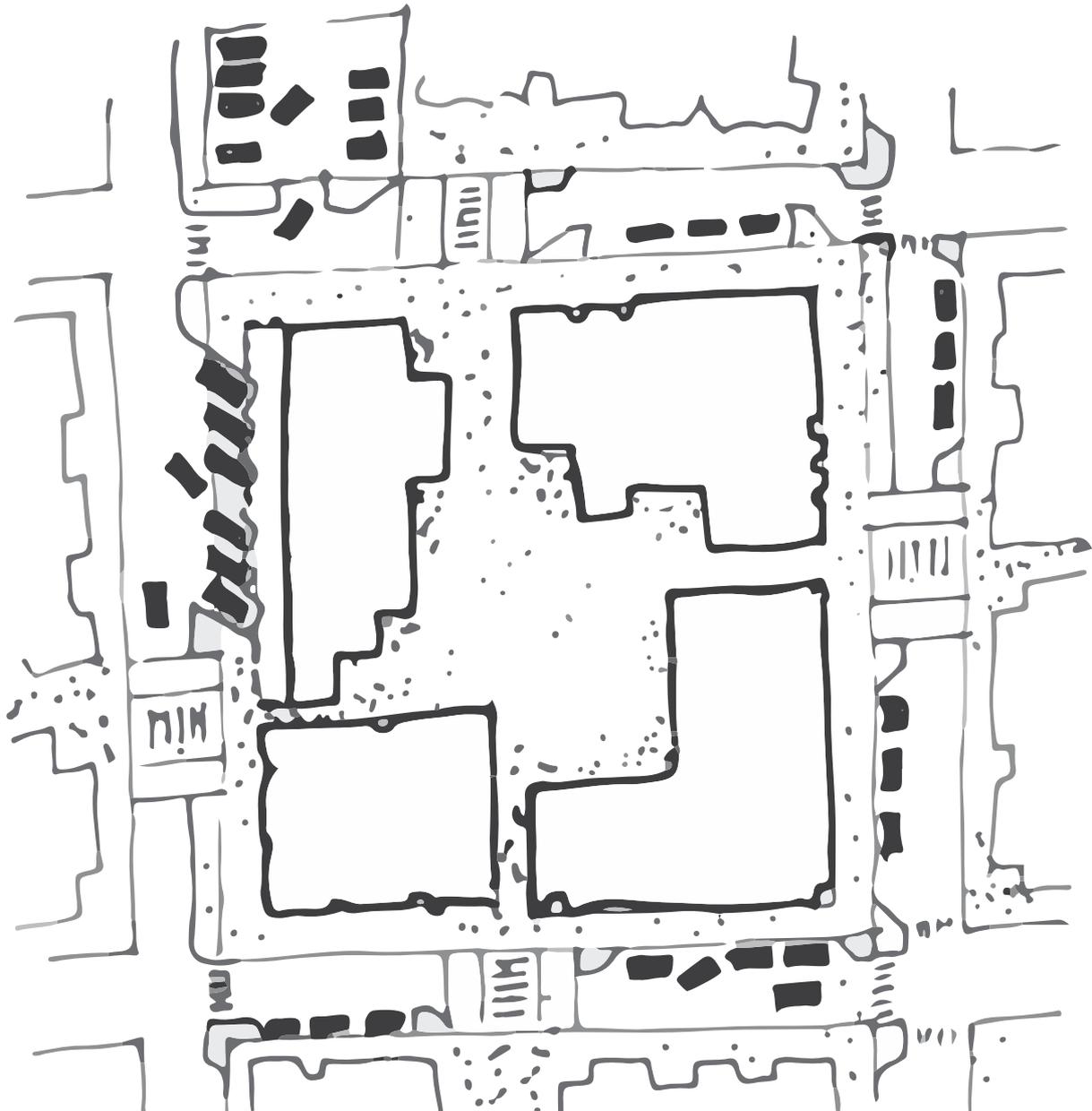
3.6 ESTACIONAMIENTOS DISPERSOS Y PUNTOS DE ENCUENTRO CON EL PEATÓN.

La separación de vehículos y peatones es necesaria para mantener la integridad de cada modo de transporte, sin embargo, siempre existe el punto de transición donde el conductor de un vehículo se convierte en peatón, y donde el peatón toma su vehículo para desplazarse. Por ejemplo, una plaza de estacionamientos recibe un número de vehículos, los usuarios de estos se convierten en peatones en el trayecto desde el auto hasta su destino, y es en ese momento donde el espacio que ocupan se llena de otras personas que hacen lo mismo, también de otras personas que ofrecen servicios, como lavado o vigilancia del auto. Alrededor del estacionamiento se ubican estratégicamente locales comerciales que se benefician de clientes que van llegando o partiendo del estacionamiento. Es entonces que siempre los puntos de encuentro entre peatones y vehículos se vuelen nodos de actividad en sí mismos.

El conflicto actual con el vehículo se debe a haberle dado una prioridad al vehículo excesiva. Cuando un estacionamiento es muy extenso en área o longitud, dicho espacio da la sensación de no ser accesible para el peatón. Cuando se dedica grandes áreas a estacionamientos se destruye la tierra y la posibilidad de integrar vegetación en la ciudad. El vehículo por sus dimensiones bloquea la visual del peatón y confunde la ruta mental de este, haciendo que ciertos lugares se sientan inaccesibles en comparación a otros.

Por estas razones el estacionamiento debe ubicarse de forma dispersa y distribuido por todo el sector. De esta manera al ser más difícil encontrar parqueo cerca del punto de interés de un visitante o residente, se estimula a estacionar y caminar el resto del trayecto, abriendo las posibilidades de disfrutar más del entorno urbano, hacer ejercicio, y conocer al barrio desde la perspectiva y proporción humana.

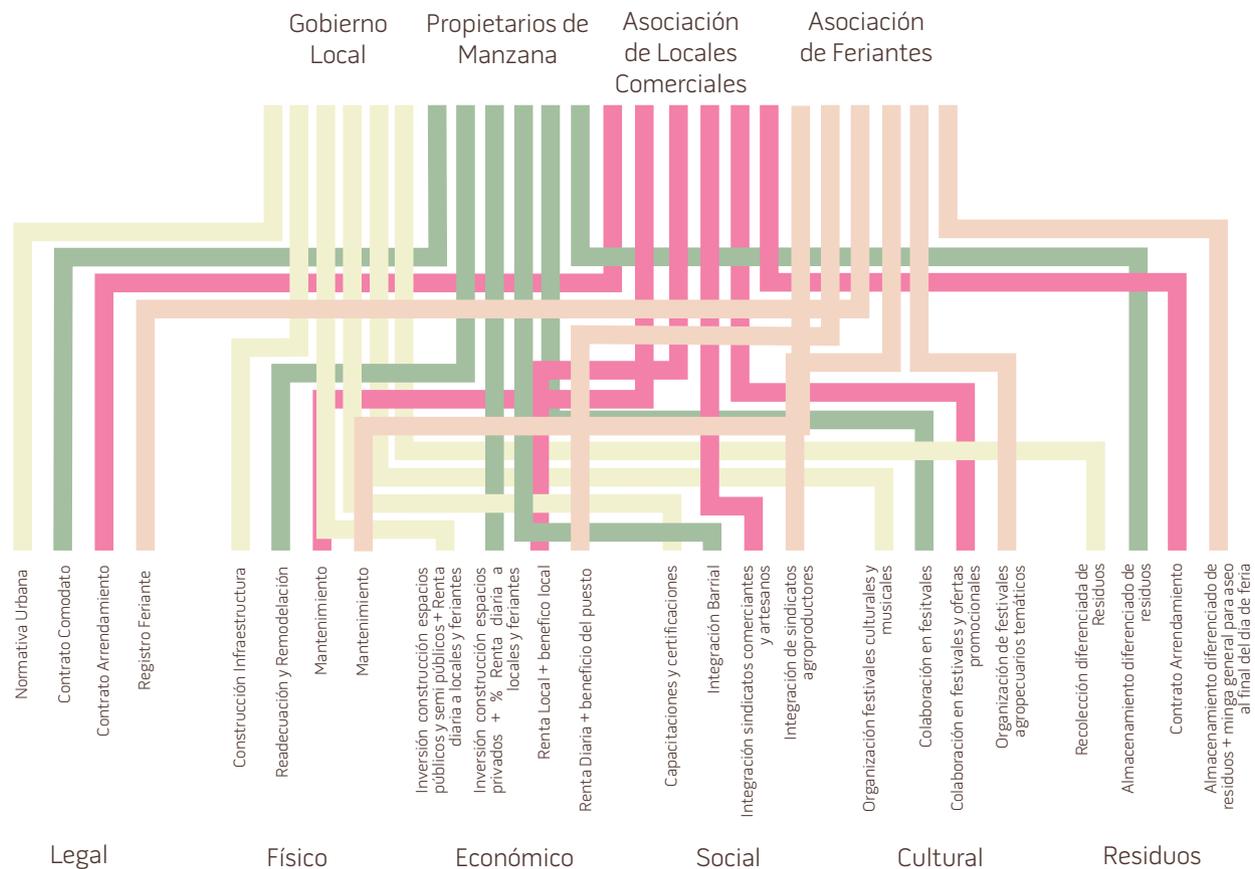
Se utilizará la siguiente razón matemática para dimensionar el área de estacionamientos: la manzana promedio tiene dimensiones de $60\text{m} \times 60\text{m} = 3600\text{m}^2$, el área ideal para estacionamientos para esa manzana no debe superar el 9% del área total ocupada, $3600\text{m}^2 \times 9\% = 324\text{m}^2$, si el área de estacionamiento de un vehículo es de 12.5m^2 , entonces las plazas de parque que debe proveer la manzana son 25 unidades, que además deben dividirse en dos espacios diferentes a cada extremo de la manzana resultando en un parqueo de 13 vehículos en predios, y 12 vehículos en la acera.



Mantilla, A. (2019). Manzana ideal para Sangolquí, calle comercial peatonal, vías vehiculares de baja velocidad, parqueos dispersos [Dibujo]. Elaboración propia

3.7 MODELO DE GESTIÓN.

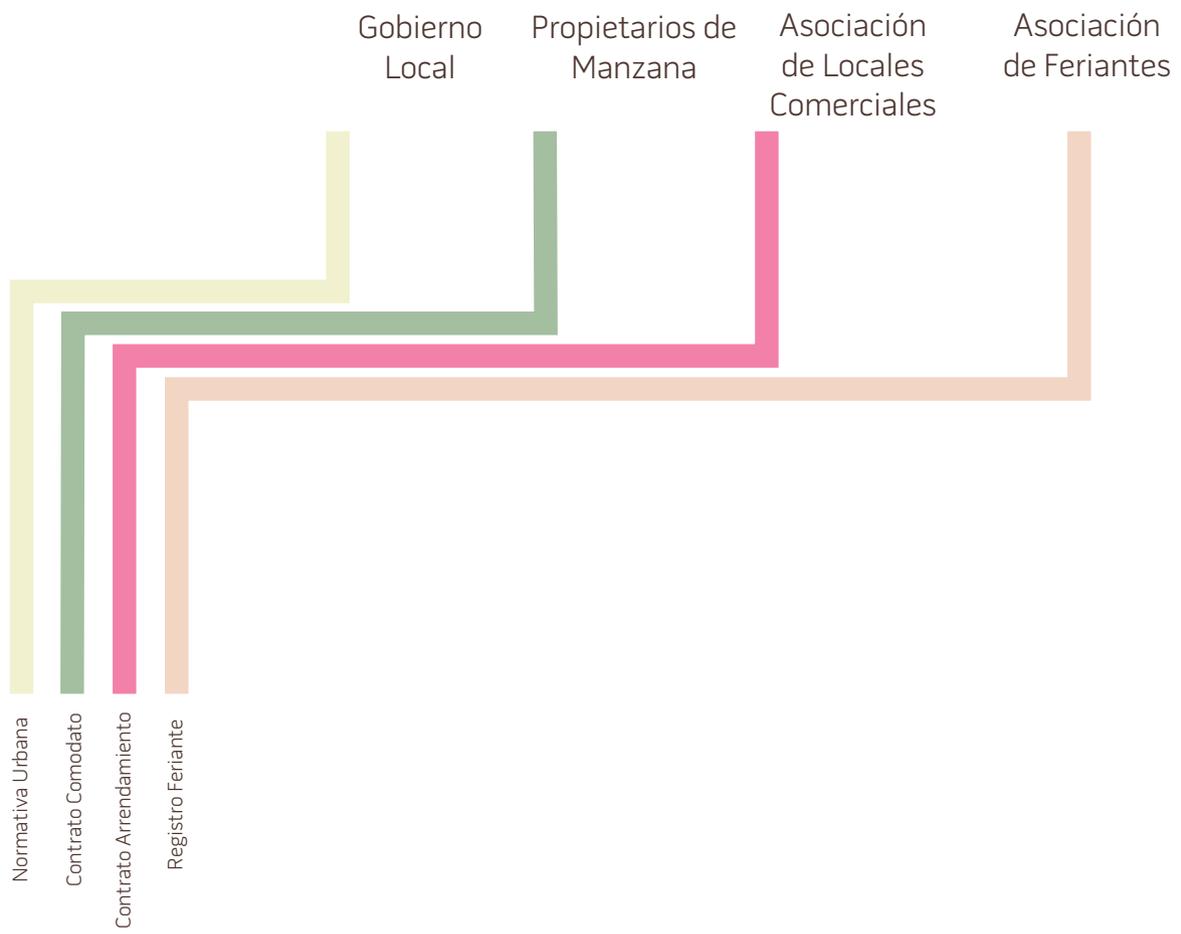
Para aplicar este modelo de reforma para la ciudad requiere de un modelo de gestión participativo para su éxito. El modelo de gestión propuesto requiere de la participación de los grupos de actores como son: gobierno local, propietarios, asociación de locales comerciales, y asociación de feriantes. En aspectos como: jurisdicción y legalidad, espacio urbano y arquitectónico, obligaciones y beneficios económicos, integración social, construcción de cultura, y manejo de residuos.



Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión [Diagrama]. Elaboración propia

3.7.1 Jurisdicción y legalidad.

En este aspecto el gobierno local debe proveer de una normativa urbana que faculte las modificaciones requeridas como también las formas de ocupación del nuevo espacio construido. Por su parte los propietarios pueden negociar con el gobierno un contrato de comodato o coparticipación con las áreas del predio que se conceden para la implementación del proyecto. Las asociaciones de locales comerciales por su parte establecen y respetan contratos de arrendamiento, por el local comercial con el propietario y por el uso del nuevo espacio construido con la sociedad público – privada. Finalmente, los comerciantes feriantes respetan la creación del registro feriante que los faculta a ocupar espacios para sus puestos de venta, pagan un arriendo diario negociado con el gobierno local, propietarios, y locales comerciales.

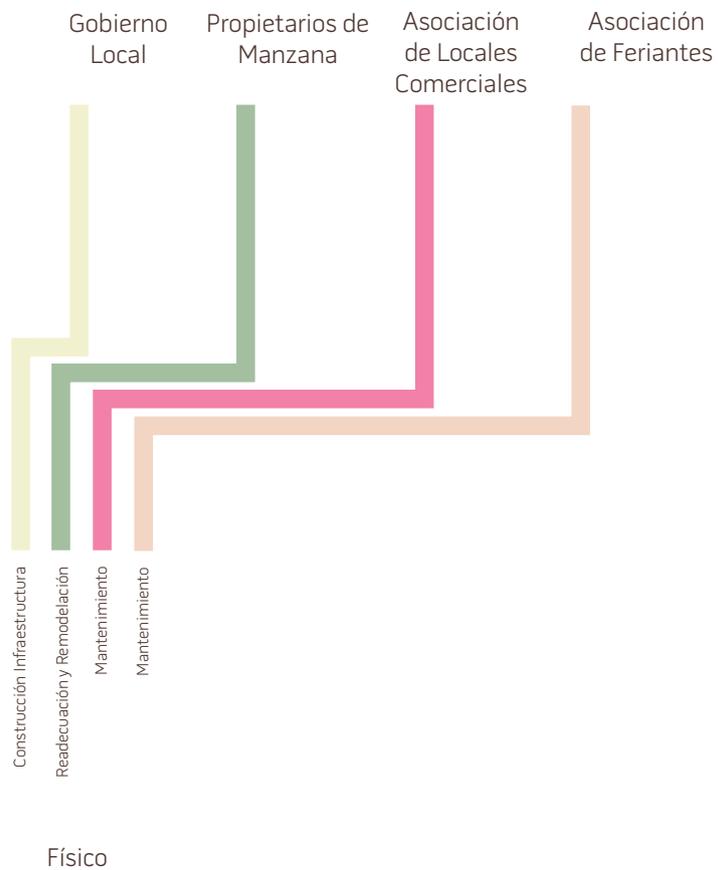


Legal

Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión, componente legal[Diagrama]. Elaboración propia

3.7.2 Espacio urbano y arquitectónico.

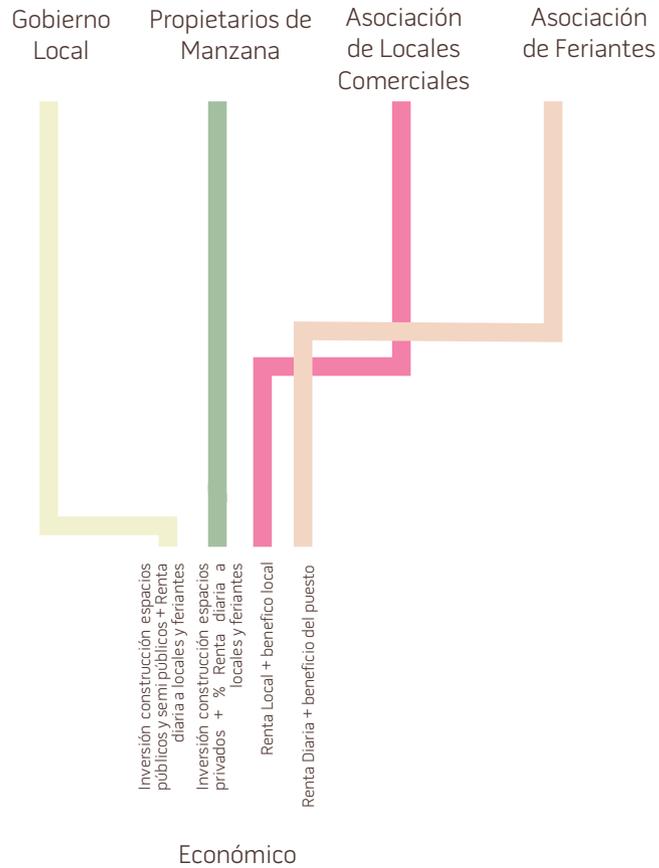
Para la creación del nuevo espacio público, el gobierno local provee la construcción de la infraestructura requerida, como, por ejemplo: plaza, bancas, manejo de aguas lluvias, instalaciones eléctricas e iluminación, entre otros. Los propietarios se encargan de la readecuación y remodelación de las nuevas fachadas resultantes, la adecuación de los nuevos locales comerciales, y en si lo que concierne con su edificación. La asociación de locales comerciales se responsabiliza por el mantenimiento y reparación del espacio público y privado según se requiere en coparticipación con la asociación de feriantes.



Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente físico [Diagrama]. Elaboración propia

3.7.3 Inversión, obligaciones y beneficios económicos.

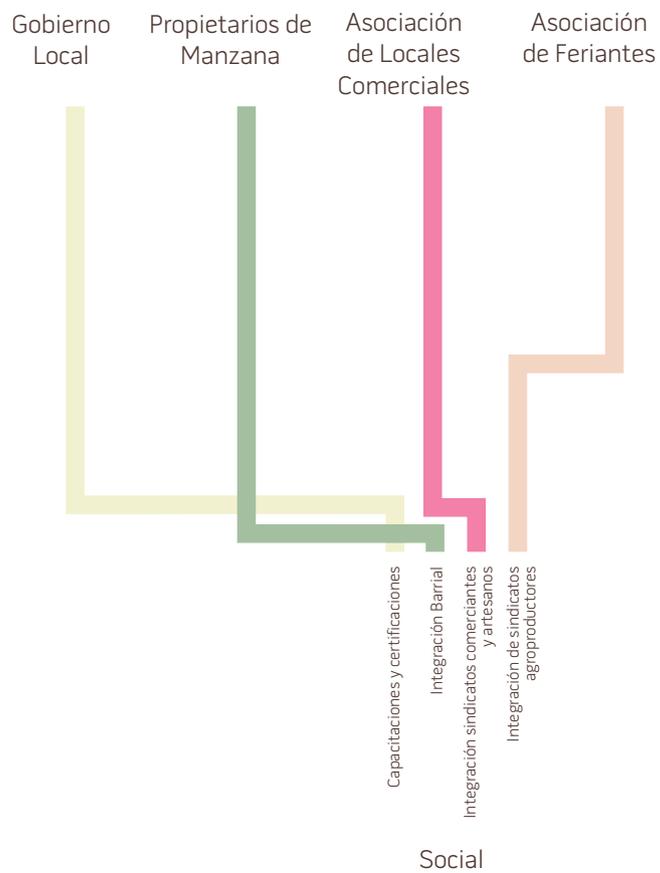
El gobierno local participa con la inversión económica necesaria para la construcción de la infraestructura del espacio público, y se beneficia del aumento de densidad de locales comerciales resultantes y los impuestos de funcionamiento respectivos. Los propietarios invierten económicamente en las readecuaciones necesarias de sus edificaciones y se benefician del arrendamiento de los nuevos locales comerciales, talleres, y departamentos residenciales. Las asociaciones de locales comerciales asumen el costo del arriendo de su local, y se benefician de la rentabilidad de su negocio y la afluencia de clientes. De igual manera la asociación de feriantes asume el costo del arriendo diario, y se beneficia de la rentabilidad de su negocio.



Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente económico [Diagrama]. Elaboración propia

3.7.4 Integración social.

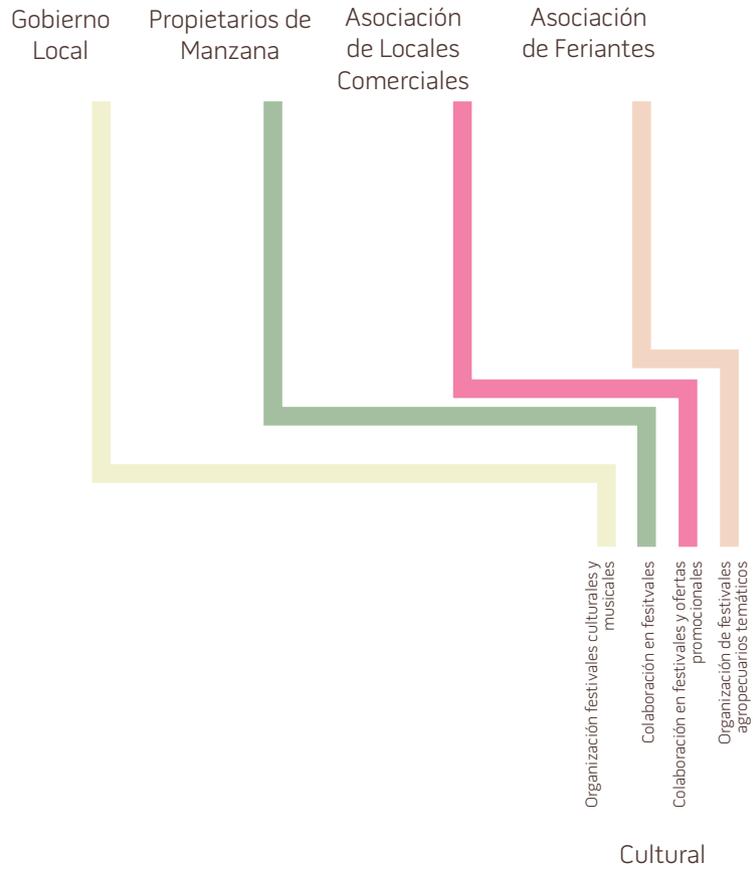
Este aspecto se refiere al intercambio de actividades sociales por parte de cada grupo con el objetivo de cohesionar la sociedad. El gobierno local se encarga de realizar capacitaciones en diferentes temáticas a los propietarios, la asociación de locales comerciales, y la asociación de feriantes, en temas como higiene y salubridad, manejo de residuos, administración y economía, buenas prácticas de atención al cliente etc. Los propietarios se encargan de realizar actividades de índole barrial como festivales, y fiestas. La asociación de comerciantes de igual manera se encarga de actividades que refuercen el espíritu de cuerpo de comerciantes, artesanos, entre otros. Los feriantes por su lado se encargan de coordinar festivales de feria con enfoque a los grupos agro productores, artesanos locales, y a promocionar la manufactura nacional.



Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente social [Diagrama]. Elaboración propia

3.7.5 Construcción de cultura.

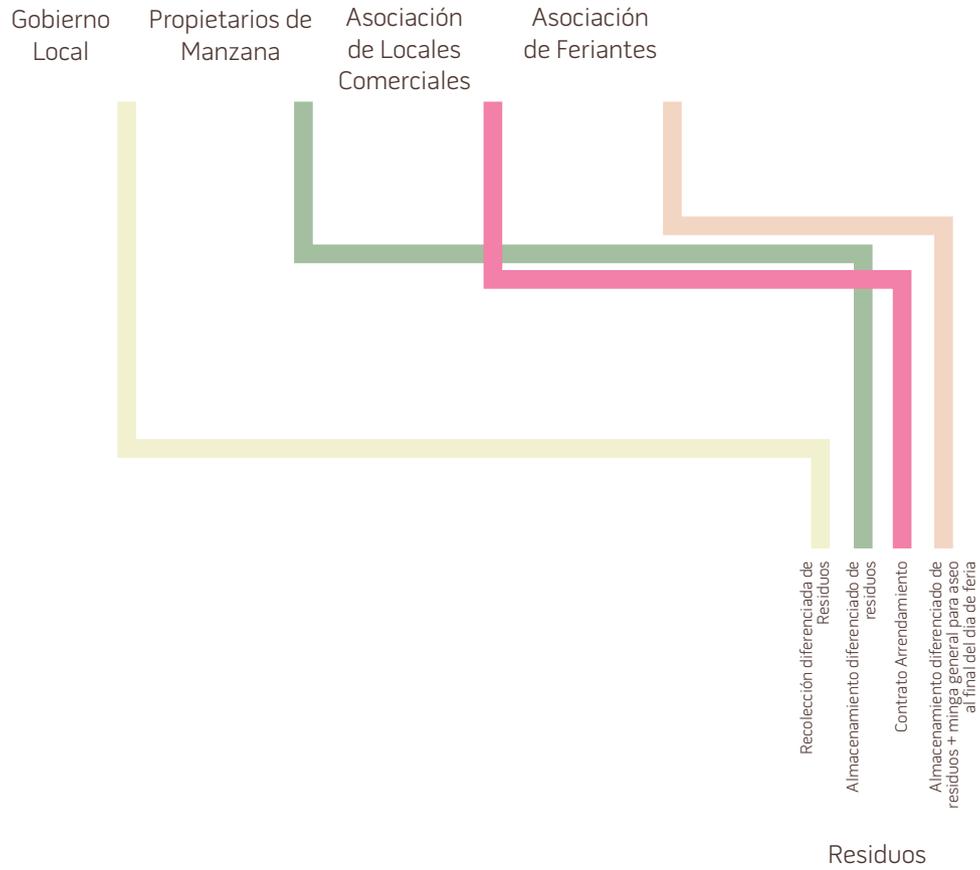
El gobierno local se encargará de organizar festivales musicales y culturales en los nuevos espacios públicos para variar de la actividad comercial principal. La asociación de propietarios colabora en la elaboración de estos festivales. Por su parte la asociación de locales comerciales potencia los festivales ofreciendo ofertas, descuentos, o nuevos productos lanzados específicamente para ese festival. En otras ocasiones los feriantes se encargan de realizar ferias temáticas, enfocadas a fortalecer y dar a conocer los productos agropecuarios locales, regionales, y nacionales.



Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente cultural [Diagrama]. Elaboración propia

3.7.6 Manejo de residuos.

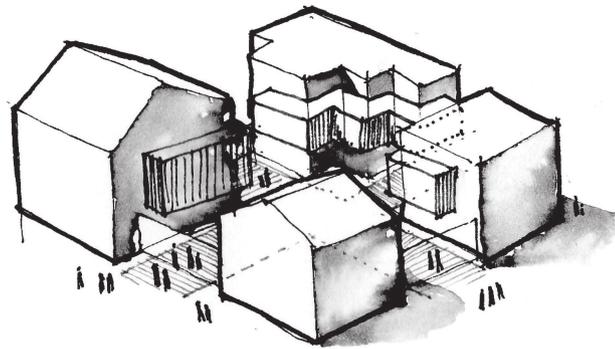
Todas las actividades propuestas generan residuos, desde la construcción, la operación y el mantenimiento. Además, con enfoque en fortalecer la economía circular en el proyecto el manejo de residuos también tiene que ser coparticipativo e integral. El gobierno local se encarga de la recolección diferenciada de residuos, que además puede ayudarse de gremios de recicladores y recolectores generando fuentes de trabajo para estos grupos. Por su parte los propietarios proveen de las instalaciones adecuadas para que comerciantes y clientes puedan depositar los desechos de forma diferenciada. En cambio, las asociaciones de locales comerciales en conjunto con la asociación de feriantes generan campañas de concientización y control para con sus clientes, además, los días de feria se realizan mingas de aseo por parte de los feriantes con participación de los locales comerciales, esto con el enfoque de solidarizar a los grupos e una tarea común.



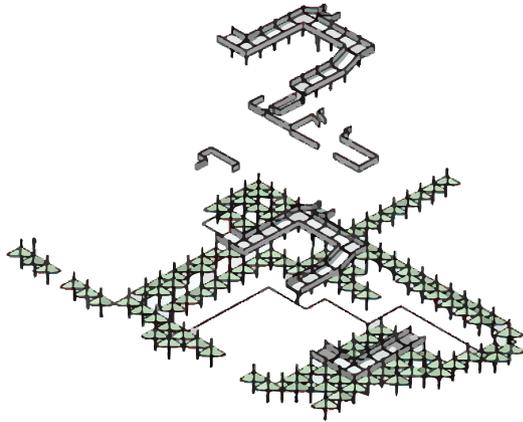
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente residuos[Diagrama]. Elaboración propia

CAPÍTULO 4. RESUMEN DE LA PROPUESTA ESPACIAL.

Se presenta el desarrollo de la propuesta espacial urbana y arquitectónica resultante de la aplicación de las estrategias de diseño para resolver el problema de las actividades comerciales en el centro histórico, con enfoque en convertirlas en nodos de cohesión social del barrio.

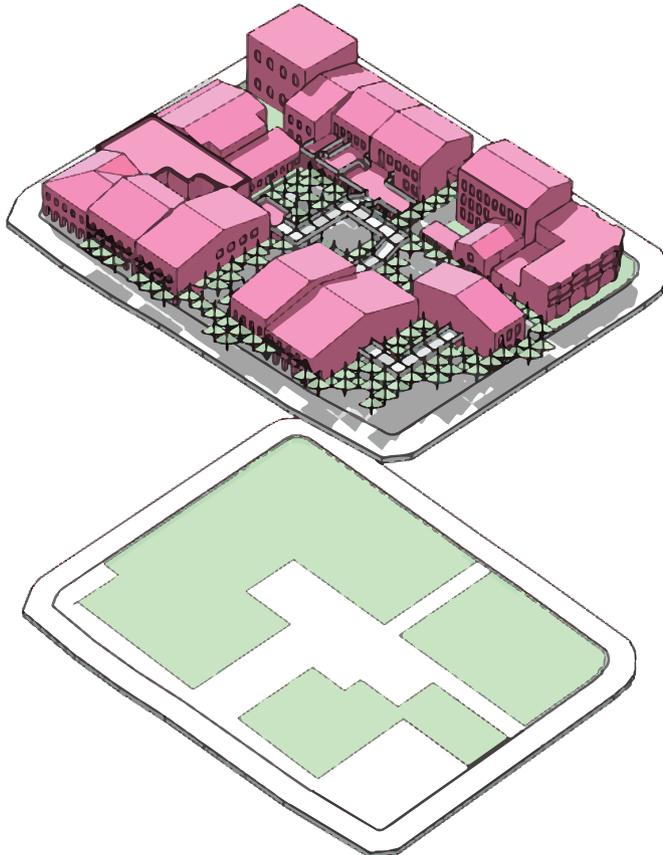


Mantilla, A. (2019). Esquema de la manzana ideal para Sangolquí, como ganar espacios comunes [Dibujo]. Elaboración propia



Conectores entre edificios.

Se plantea la posibilidad de compartir la propiedad en altura mediante puentes de conexión. Estos puentes conectan terrazas de un edificio con otro, también mediante acuerdo la abertura de accesos desde una edificación a la terraza de otra, etc. Estos puentes y plataformas conforman cubiertas facilitando la ocupación por parte de feriantes los días de feria.



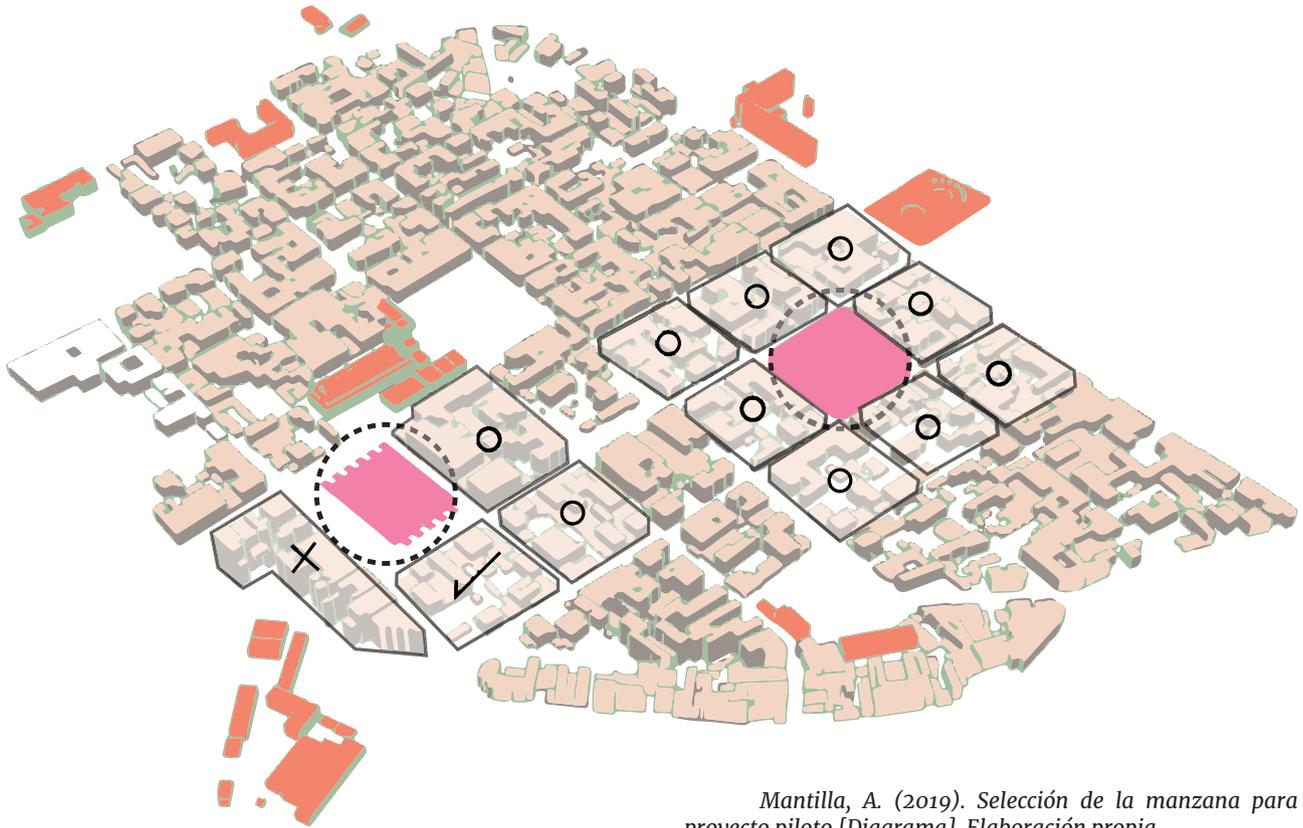
Edificaciones existentes.

Las edificaciones al abrir pasajes peatonales ganan nuevas fachadas públicas. Esto comprende inversión de readecuación a estas pero también la posibilidad de aumentar la cantidad locales comerciales para arriendo o venta.

Propiedad y uso del suelo.

Se propone la adquisición de los pasajes peatonales por parte del municipio y consiguiente administración, pero también la posibilidad de conformar comités de manzanas para construir y administrar estos pasajes.

Mantilla, A. (2019). Esquema de criterios a implementar [Imágen]. Elaboración propia.



Mantilla, A. (2019). Selección de la manzana para proyecto piloto [Diagrama]. Elaboración propia

Selección de la manzana de estudio.

Se pondero mediante matriz la manzana en la cual emplazar la propuesta arquitectónica, la manzana resultante fue escogida por su proximidad a la plaza Chiriboga, sus características geométricas que la hacen ideal como prototipo de reproducción a otras, pero además se eligió por su complejidad en topografía.

Preexistencia.

La manzana elegida consiste de edificaciones históricas pero no patrimoniales en el perímetro sur, y construcciones contemporáneas en los otros perímetros. No es una manzana consolidada en su totalidad y mantiene el espacio abierto en el centro por los patios.



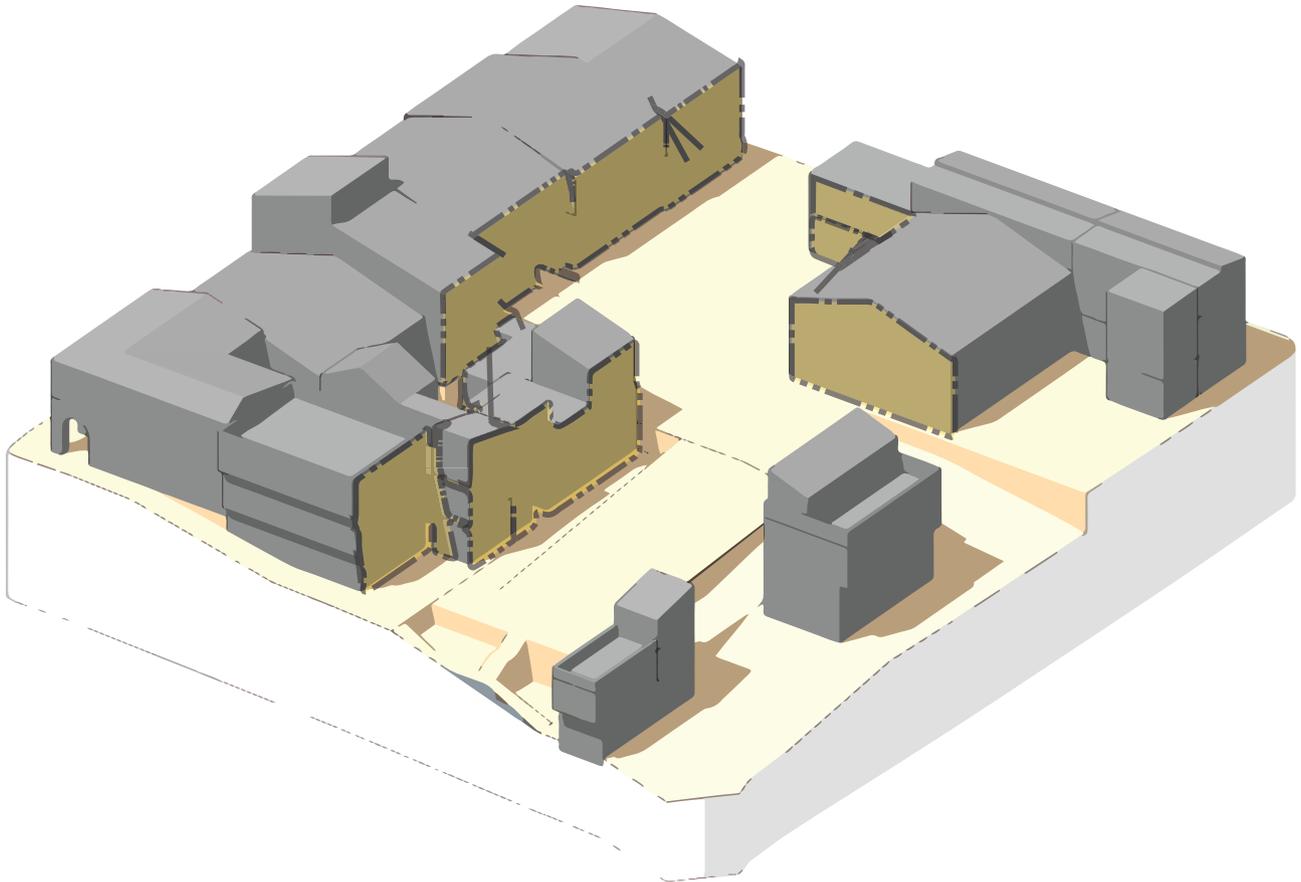
Mantilla, A. (2019). Situación actual de la manzana y plan de demolición [Esquema]. Elaboración propia

Ideal para aplicar el concepto de abrir los paseos peatonales.

Se propone la demolición de las paredes de división de linderos una vez firmados los contratos de copropiedad con todos los vecinos, además se propone la compra para demolición de dos casas de tamaño medio en comparación a las demás, para abrir el acceso.

La obra.

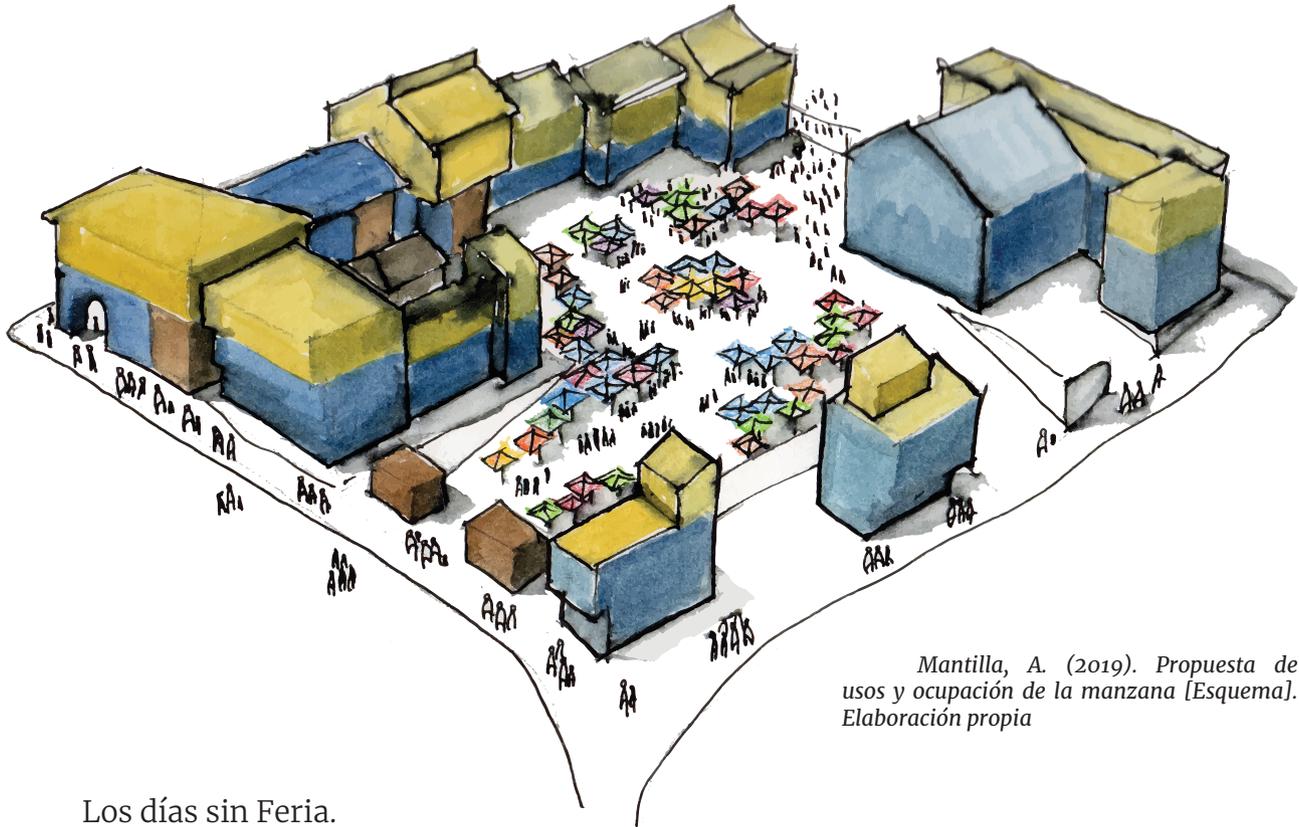
Una vez completada la etapa de demolición, se inicia la limpieza y nivelación del terreno, además comienzan los trabajos independientes por cada vecino de sus nuevas fachadas, estas inversiones pueden ser sustentadas por cada uno o en coparticipación con el municipio, o el comité de vecinos mediante negociaciones.



Mantilla, A. (2019). Reconfiguración resultante[Esquema]. Elaboración propia

Los días de Feria.

En estos días los feriantes ocuparan sus sitios designados, pagando un arriendo por el día como ya lo vienen haciendo. La participación de este arriendo estará dividida según los acuerdos y negociaciones previas. Los feriantes serán responsables del aseo de la nueva plaza, los días de feria, y los comercios fijos serán responsables del aseo y mantenimiento los días comunes.



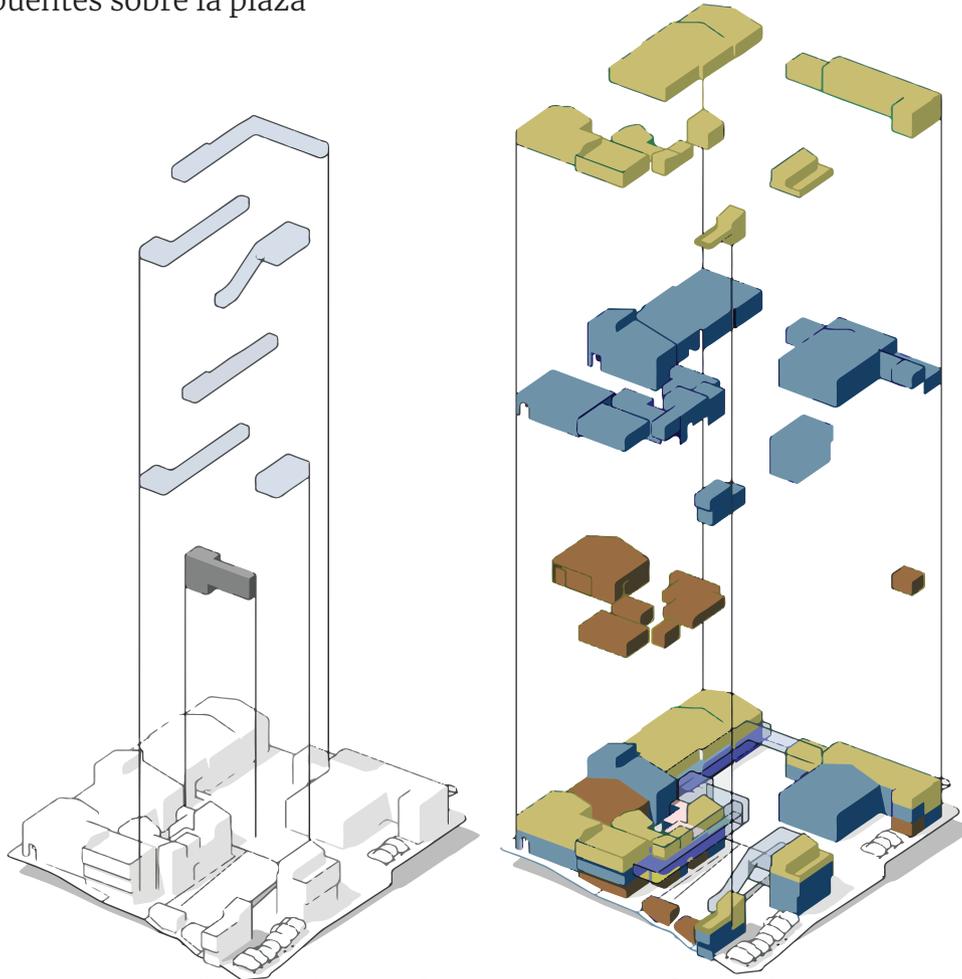
Mantilla, A. (2019). Propuesta de usos y ocupación de la manzana [Esquema]. Elaboración propia

Los días sin Feria.

En estos días el pasaje se transforma en la plaza de la manzana con sus dinámicas propias, y locales comerciales fijos funcionando normalmente. Muchos niños jugando en la plaza como muchos ojos sobre ellos, sus padres que trabajan en los comercios, y los vecinos que viven en los pisos superiores.

Andenes comerciales y residenciales.

Estas nuevas fachadas necesitan de accesibilidad a la plaza y desde la plaza, por lo que se propone la construcción de estructuras ligeras permanentes, que funcionan como andeneso puentes sobre la plaza

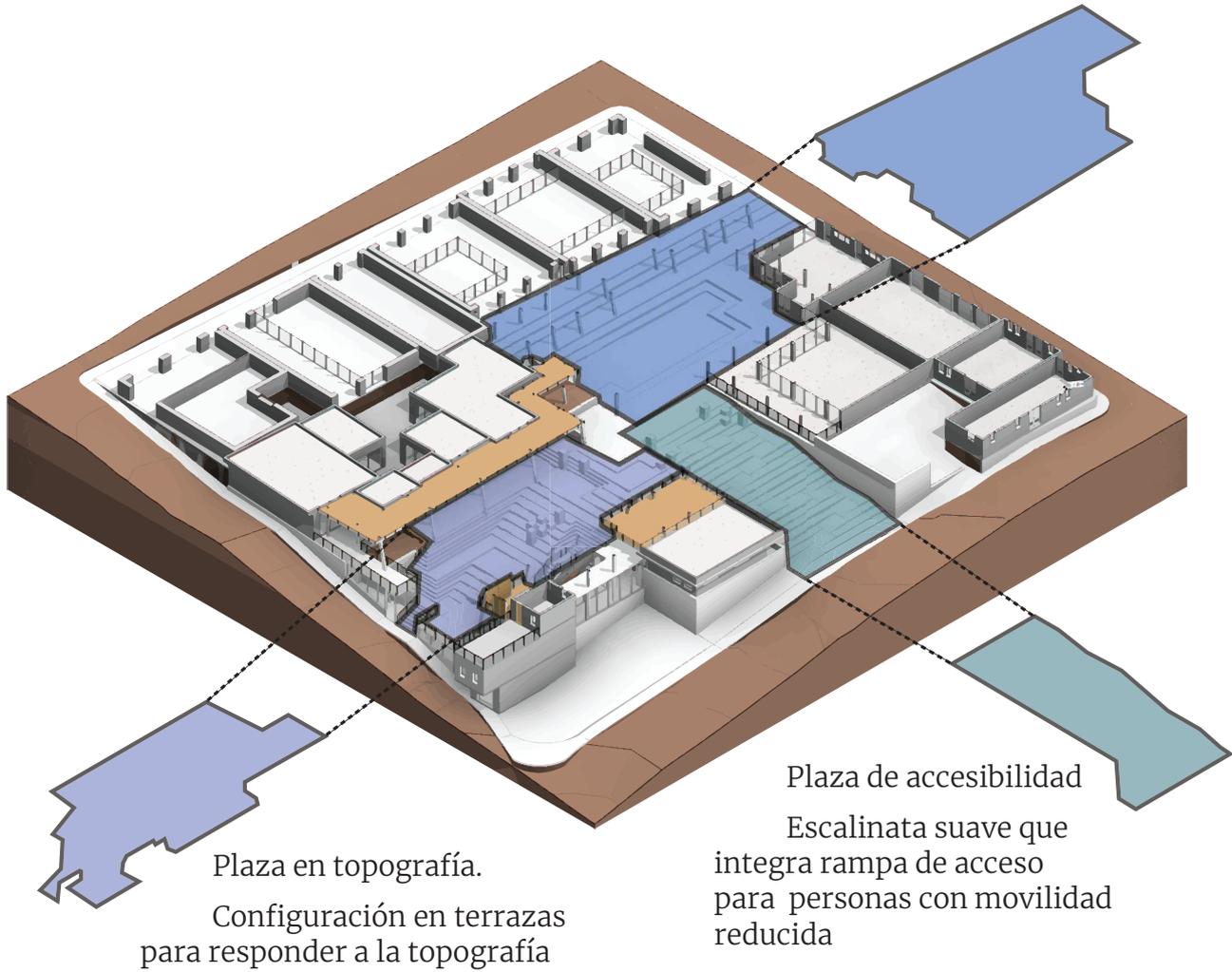


Mantilla, A. (2019). Configuración funcional de la manzana [Esquema]. Elaboración propia

Usos.

Residencial en los pisos superiores, comercial en planta baja y segundos pisos, en planta baja también se pueden ubicar talleres artesanales

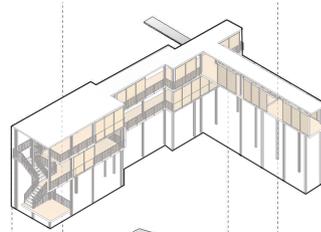
Plaza principal.
Mayor área y enfocada a eventos.



Mantilla, A. (2019). *Tipos de plazas de bolsillo resultantes [Esquema]. Elaboración propia*

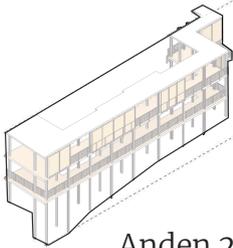
Anden 1.

Dos niveles con escalera incluida, además puente que conecta pisos superiores de dos edificaciones aledañas.



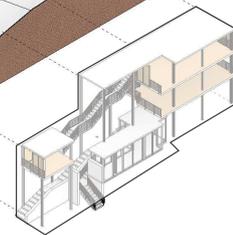
Anden 2. Corredores ampliados para niveles comerciales, y reducidos a escala íntima para nivel residencial.

Se conecta a escaleras del Anden 1



Anden 3.

Conecta niveles superiores de dos edificaciones en niveles topográficos diferentes. Además, permite la ampliación en planta de departamentos residenciales.





Plaza los días sin Feria.

Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia



Plaza los días con Feria.

Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia



Plaza los días sin Feria.

Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia



Plaza los días con Feria.

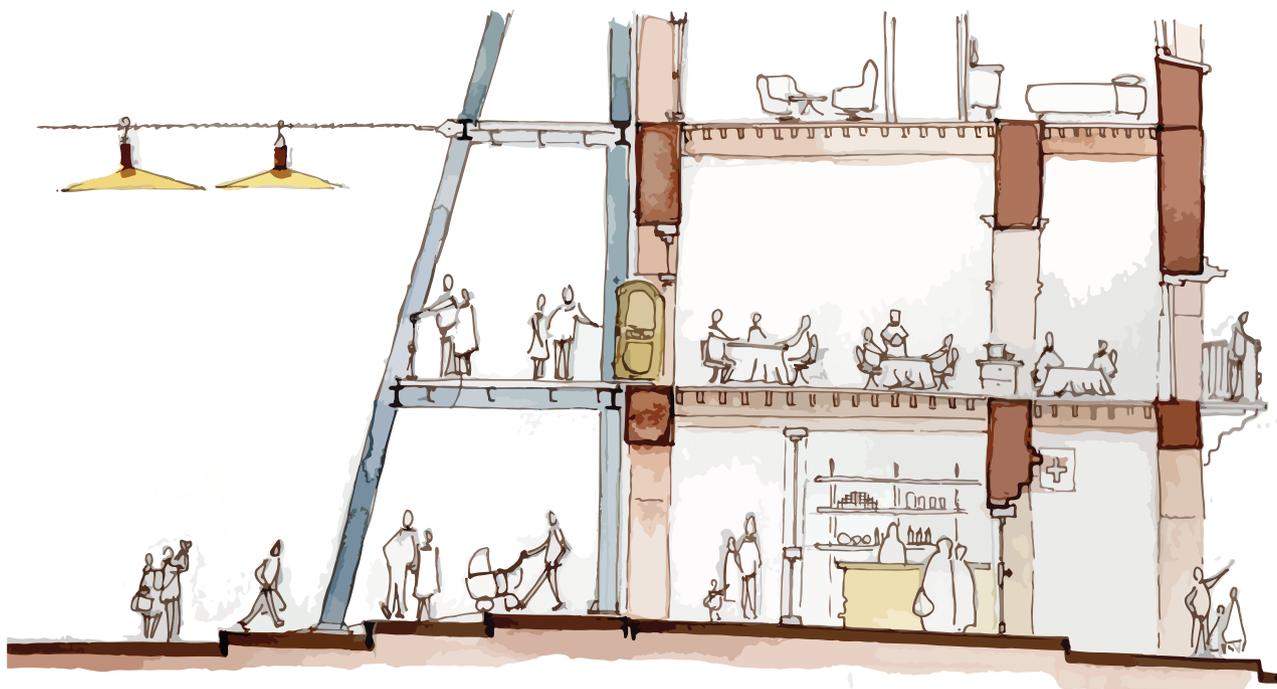
Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia

Arquitectura es: peronas haciendo cosas.

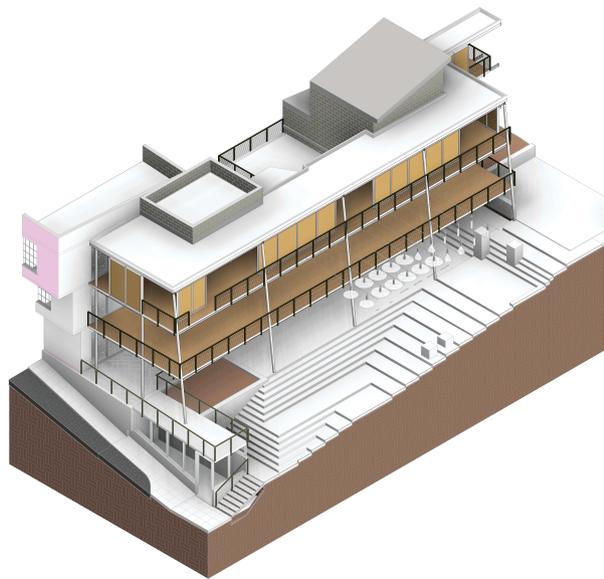


Mantilla, A. (2019). *¿Que es un edificio?* [Dibujo]. Elaboración propia

Generando espacios que permiten hacer cosas

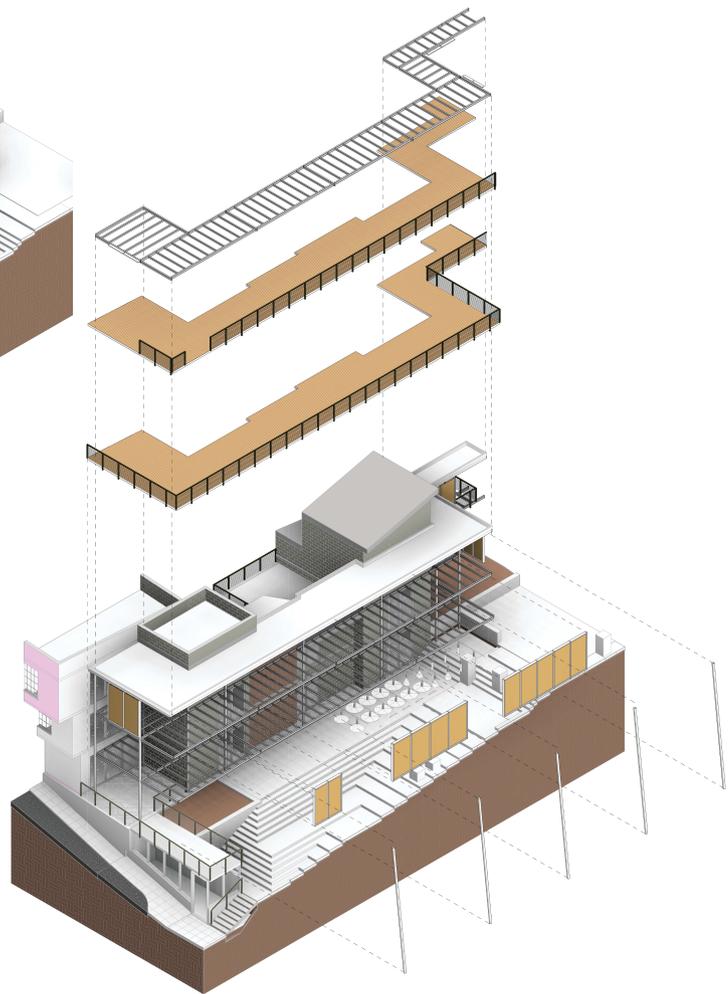


Mantilla, A. (2019). *Edificaciones antiguas articuladas por adiciones nuevas* [Dibujo]. Elaboración propia



La construcción del Anden.

Los andenes o puentes propuestos son estructuras adicionales a las preexistentes, respetan una junta de construcción y no se apoyan en las estructuras antiguas. Permiten caminar en un pase comercial en un nivel, y permiten caminar hasta la vivienda en el nivel superior. Las columnas se inclinan 10 grados de la vertical para permitir apertura visual al cielo, pero también para generar esa variación del ancho del corredor, amplio (2.10m) para comercio, e íntimo (1.60m) para el corredor residencial.



Mantilla, A. (2019). Esquema sistema constructivo [Esquema].
Elaboración propia

El sistema constructivo.

Apoyadas en pedestales de hormigón fundidos a la cimentación aislada, las columnas metálicas rellenas de hormigón conforman el pórtico con vigas de perfiles conformados en frío, sobre esto se apoyan la parrilla de perfiles que soportan losas tipo deck para conformar los corredores, el acabado de las losas es masillado para permitir al comité de vecinos dar el acabado que deseen.

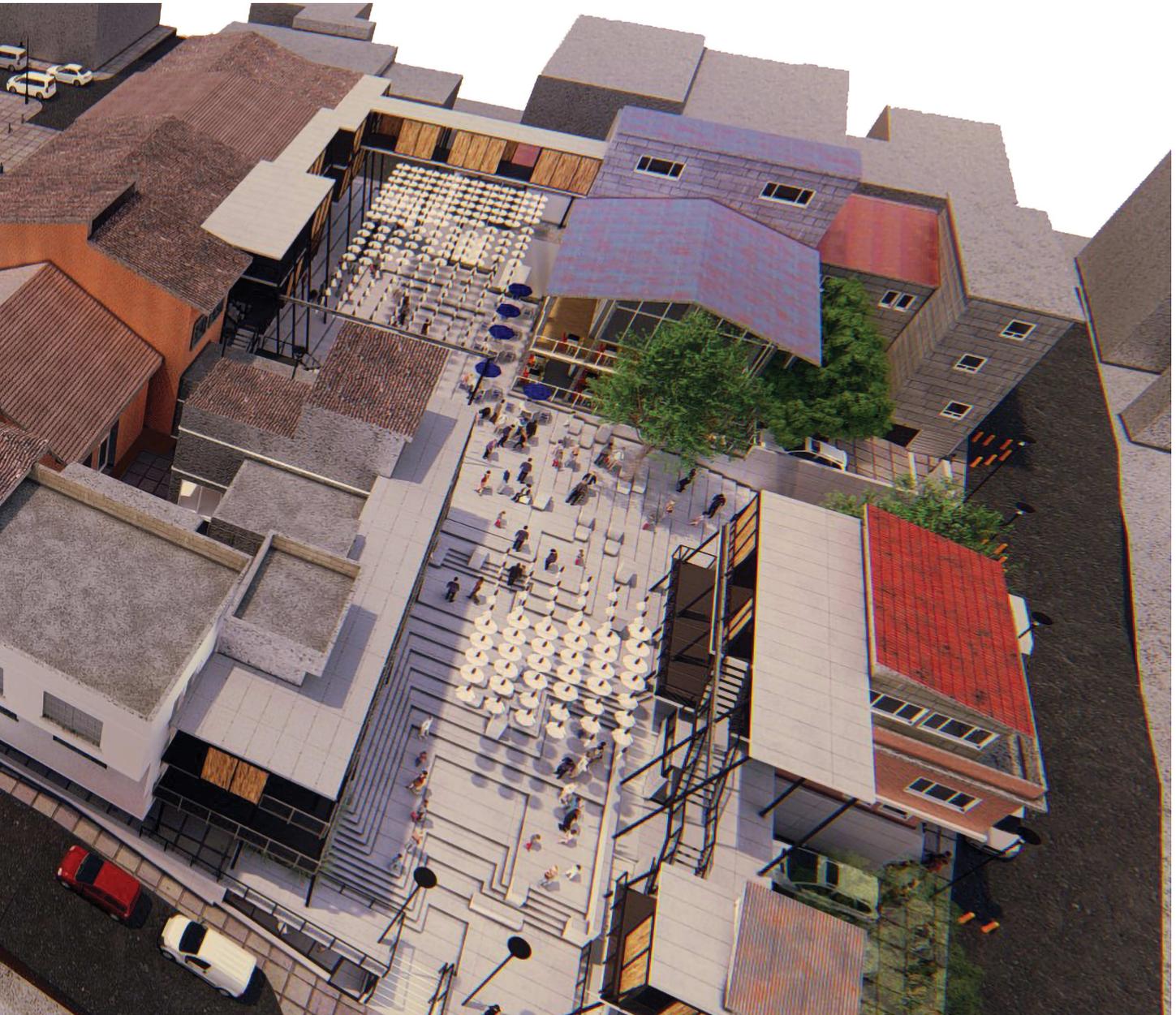
La estructura debe ser simple y visible por lo que no se propone acabado que oculte la estructura. El color de la estructura es dado por un sellante sobre galvanizado, dejando libre a la comunidad para pintarlos a su gusto y personalización.



Mantilla, A. (2019). Sección constructiva Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia



Mantilla, A.(2019) Propuesta Urbana, integracion plaza de la manzana con plaza Cesar Chriboga [Imágen]. Elaboración propia.



BIBLIOGRAFÍA

- Alangasí, G. (03 de Agosto de 2019). Pagina web Gobierno Autonomo Descentralizado de Alangasí. Obtenido de <http://alangasi.gob.ec/>
- Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1977). Un lenguaje de patrones. New York: Oxford University Press.
- Amaguaña, G. (2015). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Amaguaña. Quito: GAD Amaguaña.
- Ayala Mora, E. (2008). Resumen Historia del Ecuador. Quito: Corporacion Editora Nacional.
- Boeke, K. (1957). Cosmic View the Universe in jumps. New York: The John Day Company.
- Busso, M. (2011). Las ferias comerciales: también un espacio de trabajo y socialización. Trabajo y Sociedad n016, 105-123.
- Campo Baeza, A. (2013). La estructura de la estructura. Buenos Aires, Argentina: Nobuko.
- Conocoto, G. (2012). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Quito: GAD Conocoto.
- Cueva, A. (1996). El Ecuador de 1925 a 1960. En E. Ayala Mora, Nueva Historia del Ecuador, Volumen 10, Epoca Republicana IV (págs. 102-105). Quito: Corporación Editora Nacional.
- Duhau, E., & Angela, G. (2007). Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la Ciudad de México: del microcomercio al hipermercado. EURE Vol. 33, 77-95.
- Eames, C., & Eames, R. (Dirección). (1977). Powers of Ten [Película].
- Fujita, M., Krugman, P., & Venables, A. (2001). The Spatial Economy - Cities, Regions and International Trade. Cambridge, Massachusetts; London, England: MIT Press.
- Gehl, J. (2011). Life Between Buildings. Copenhagen: Island Press.
- Gehl, J. (2013). Cities for People. Copenhagen: Island Press.
- Gehl, J., & Svarre, B. (1936). How to Study Public Life. Copenhagen: Island Press.
- Moreno Yanez, S. (1983). Formaciones politicas tribales. En E. A. Mora, Nueva Historia del Ecuador. Volumen 2: epoca aborigen II. (págs. 66-69). Quito: Corporacion Editora Nacional.

Pancho Cordova, A. E. (2018). Incidencia de la aglomeración de vendedores autorizados en la percepción de los clientes en la feria de Sangolquí. Sangolquí: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE. Carrera de Ingeniería en Mercadotecnia.

Quelal Carrion, A. M. (2016). Impacto económico del comercio informal en los negocios formales de la parroquia de Sangolquí, cantón Rumiñahui. Sangolquí: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE. Carrera de Ingeniería Comercial.

Rodriguez Chumillas, I. (2006). VIVIENDA SOCIAL LATINOAMERICANA: LA CLONACIÓN DEL PAISAJE DE LA EXCLUSIÓN . ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno no. 2.

Rumiñahui, G. A. (2014). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantón Rumiñahui 2012-2025. Sangolquí: Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal Cantón Rumiñahui.

Rumiñahui, G. A. (06 de junio de 2019). Pagina web Municipi Rumiñahui. Recuperado el 08 de Enero de 2019, de http://www.ruminahui.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=60:se-capacita-a-1840-comerciantes-de-ferias-y-mercados&catid=8&Itemid=113&lang=es

Rumiñahui, M. (2016). Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.

S.N.I. Información, S. N. (2015). Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Parroquia Pintag. Quito DMQ: Sistema Nacional de Información.

Sabatini, F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Inter-American Development Bank.

Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. EURE Vol. 34 no. 103, 5-26.

Salomón, F. (1980). Los señores étnicos de Quito en la época de los Incas (Vol. 10). . Otavalo: Instituto otavaleño de antropología.

Schindler, S. (2015). Architectural Exclusion: Discrimination and Segregation through Physical Design of the Built Environmen. Yale Law Journal, vol. 124, p. 1934.

Lista de Imágenes

Mantilla, A. (2018) Estudio espacial y funcional centro histórico de Sangolquí [Imagen]. Elaboración Propia.	16
Rumiñahui, G. (2015). Fotografía histórica, plaza central [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.	21
Rumiñahui, G. (2015). Ritos ancestrales [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.	23
Batallas, J. (2012).Fotografía archivo histórico Plaza Cesar Chriboga [Fotografía]. Recuperado de https://www.facebook.com/search/top/?q=plaza%20cesar%20chriboga&epa=SEARCH_BOX	24
Rumiñahui, G. (2015). Obras de pavimentación [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.	27
Rumiñahui, G. (2015). Pavimentación Autopista General Rumiñahui [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.	27
Rumiñahui, G. (2015). Fotografía aérea Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.	29
Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de http://www.www.www.DiagramaActividades.ai	30
Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de http://www.www.www.apropiacionespaciopublico.jpg	32
Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de http://www.www.www.esquemaflujourbanoconceptual.jpg	33
Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de http://www.www.www.espaciosentreedificios.jpg	34
Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de http://www.www.www.espaciosentreedificios.jpg	35
Mantilla, A. (2019). Segregación entre barrios [Fotografía]. Recuperado de https://www.instantstreetview.com/@-0.323768,-78.442607,351.17h,-0.62p,1z	36
Mantilla, A. (2019). Ejemplo de Gated Communities [Fotografía]. Recuperado de https://www.instantstreetview.com/@-0.349694,-78.43017,181.89h,-7.27p,1z	37
Mantilla, A. (2019). Urbanizaciones cerradas [Fotografía]. Recuperado de https://www.instantstreetview.com/@-0.32368,-78.447142,38.82h,4.25p,1z	38
Mantilla, A. (2019). Fotografía Satelital segregación espacial [Fotografía]. Recuperado de https://www.google.com/maps/place/Sangolqu%0301626!4d-78.4510729	39
Mantilla, A. (2019). Esquema gradiente de proximidad [Dibujo]. Elaboración propia.	41
Mantilla, A. (2019). Esquema Limites entre barrios [Dibujo]. Elaboración propia.	42
Mantilla, A. (2015). Ejemplo de espacios, recorridos y cohesión social, UrbanSketcher UIO, plaza de la Independencia [Dibujo]. Elaboración propia.	44
Mantilla, A. (2019). Esquema opciones de actividades en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.	47
Mantilla, A. (2018). Esquema núcleos de actividad, ver y ser visto. [Dibujo]. Elaboración propia.	48

	Mantilla, A. (2016). Ejemplo de paseo [Dibujo]. Elaboración propia.	50
	Mantilla, A. (2019). Ejemplo de calle comercial peatonal, entre calles vehiculares [Dibujo]. Elaboración propia.	51
	Mantilla, A. (2018). Levantamiento estado modos de movilidad física en Sangolquí, [Tabla]. Elaboración propia.	53
	Mantilla, A. (2019). Esquema paseos y nucleos de manzana [Dibujo]. Elaboración propia.	53
	Mantilla, A. (2019). Fotografía aerea, ejemplo de terrenos comunes en conocoto [Fotografía]. Recuperado de https://www.google.com/maps/place/Sangolquí/@-0.3266358,-78.4770147,200m	55
	Mantilla, A. (2019). Esquema ternos comunes [Dibujo]. Elaboración propia.	55
	Mantilla, A. (2019). Escala y proporción de plazas en relación a la figura humana. [Dibujo]. Elaboración propia.	56
	Mantilla, A. (2019). Esquema Tipos de callejones y su proporción [Dibujo]. Elaboración propia.	58
	Mantilla, A. (2019). Proporción en altura, cuando se pierde el contacto social [Dibujo]. Elaboración propia.	59
	Mantilla, A. (2019). Levantamiento de dimensiones en la calle de feria en Sangolquí. [Dibujo]. Elaboración propia.	60
	Mantilla, A. (2019). Dimensiones ente puestos feriantes en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.	61
	Mantilla, A. (2019). Dimension del puesto de feria en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.	61
	Mantilla, A. (2015). Ejemplo de proporciones en altura, convento de San Fransico, Quito. [Dibujo]. Elaboración propia.	62
63	Mantilla, A. (2019). Ejemplo proporciones horizontales, convento de San Francisco, Quito. [Dibujo]. Elaboración propia.	
	Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 10km altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth	66
	Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 4km altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth	66
	Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 500m altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth	67
	Mantilla, A (2019). Fotografía Satelital Sangolquí a 100m altura [Fotografía]. Fuente: Google Earth	67
	Mantilla, A. (2018). Secuencia de fotografias de la feria de Sangolquí en lluvia [Fotografía]. Elaboración propia.	69
	Mantilla, A (2019). Proporción de extensión territorial Quito DMQ, vs Cantón Rumiñahui, Sangolquí [Fotografía]. Elaboración propia.	70
	Mantilla, A. (2019). Lógica del territorio circundante a Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia.	72
	Mantilla, A. (2019). Población circundante a Sangolquí [Plano]. Fuentes. Plano catastral de Quito DMQ, datos de población, INEC 2018.	73
	Mantilla, A. (2019). Distribución de edificaciones en centro histórico de Sangolquí [Plano]. Elaboración basado en Catastro Online Cantón Rumiñahui http://catastro_online.ruminahui.gob.ec/mapserver2017/gadmur/	74
	Mantilla, A. (2019). Esquema de Equipamientos públicos y vías principales del centro historico de Sangolquí [Plano]. Elaboración propia.	77
	Mantilla, A. (2019). Esquema conexiones sociales interrumpidas por volumen vehicular.[Dibujo]. Elaboración propia. ..	79
	Mantilla, A. (2019). Llenos y vacios centro historico de Sangolquí [Plano]. Elaboración propia.	79
	Mantilla, A. (2019). Ejemplo estado de veredas en Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de https://www.google.com/	

maps/@-0.3301999,-78.4481281,3a,60y,262.44h,83.99t	80
Rumiñahui, G. (2015). Fotografía aerea, plaza central [Fotografía]. Recuperado de Linea del Tiempo 1938-2016. Sangolquí: Municipio de Rumiñahui.	83
Mantilla, A. (2019). La calle vehicular es el borde de la plaza, no la vereda comercial peatonal. [Tipo]. Recuperado de https://www.google.com/maps/@-0.3301999,-78.4481281,3a,60y,262.44h,83.99t	83
Mantilla, A. (2018). Recopilación de artículos y noticias sobre la problemática [Collage]. Fuentes. Diario el Comercio, diario el Universo, y diario el Telegrafo.	85
Mantilla, A. (2019). Predios residenciales en el centro histórico de Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de https://www.instantstreetview.com/@-0.332317,-78.443888,349.94h,-6.62p,1z	86
Mantilla, A. (2019). ejemplo de talleres en el centro histórico de Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de https://www.instantstreetview.com/@-0.332317,-78.443888,349.94h,-6.62p,1z	87
Mantilla, A. (2019). Levantamiento de la red de actores en relación a la feria libre de Sangolquí, [Diagrama].Elaboración propia	88
Mantilla, A. (2019). Levantamiento de la red de actores en relación a la feria libre de Sangolquí, [Diagrama].Elaboración propia	89
Apellido, Inicial. (año). Título del trabajo [Tipo]. Recuperado de http://www.www.streetviewresidencia.psd	90
El Telegrafo. (2014). Artículo de prensa sobre conflictos del Mercado en Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/pugna-en-torno-a-mercado-callejero-en-sangolqui	91
Mantilla, A. (2018). Levantamiento gráfico condiciones de Feriantes y locales comerciales en Sangolquí [Dibujo]. Elaboración propia	92
Mantilla, Al. (2019). Diferentes configuraciones espaciales existentes en la feria libre [Dibujo]. Elaboración propia	94
Mantilla, A. (2019). Ambiente de la feria [Fotografía].Elaboración propia.	95
Rumiñahui, G. (2016). Censo de feriantes en Sangolquí [Fotografía]. Recuperado de http://www.ruminahui.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=270:&catid=8&Itemid=113&lang=kw	97
Mantilla, A. (2019). relación entre cliente y feriante [Dibujo].Elaboración propia	99
Mantilla, A. (2019). locales comerciales se vuelven feriantes [Fotografía]. Elaboración propia	99
Mantilla, A. (2019). Levantamiento dimensiones de la calle de feria [Dibujo]. Elaboración propia.	101
Mantilla, A. (2019). Esquema de organización del centro histórico de Sangolquí [Imagen].Elaboración propia.	103
Mantilla, A. (2019). Espacios entre edificios [Dibujo]. Elaboración propia	105
Mantilla, A. (2019). Entramado de vías locales peatonales propuesta [imagen]. Elaboración propia	106
Mantilla, A. (2019). Esquema tramado, conexiones, núcleos de actividad, y paseos[Dibujo]. Elaboración propia	107
Mantilla, A. (2019). Sección urbana propuesta, dinámicas sociales en el espacio público. [Dibujo]. Elaboración propia ..	108
Mantilla, A. (2019). Edificios y espacios existentes [Dibujo]. Elaboración propia	110
Mantilla, A. (2019). Edificios y espacios propuestos [Dibujo]. Elaboración propia	110

Mantilla, A. (2019). Manzana ideal para Sangolquí, calle comercial peatonal, vías vehiculares de baja velocidad, parqueos dispersos [Dibujo]. Elaboración propia	113
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión [Diagrama]. Elaboración propia	115
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión, componente legal [Diagrama]. Elaboración propia	117
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente físico [Diagrama]. Elaboración propia	119
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente económico [Diagrama]. Elaboración propia	121
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente social [Diagrama]. Elaboración propia	123
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente cultural [Diagrama]. Elaboración propia	125
Mantilla, A. (2019). Esquema del modelo de Gestión componente residuos [Diagrama]. Elaboración propia	127
Mantilla, A. (2019). Esquema de la manzana ideal para Sangolquí, como ganar espacios comunes [Dibujo]. Elaboración propia	129
Mantilla, A. (2019). Esquema de criterios a implementar [Imágen]. Elaboración propia.	130
Mantilla, A. (2019). Selección de la manzana para proyecto piloto [Diagrama]. Elaboración propia	131
Mantilla, A. (2019). Situación actual de la manzana y plan de demolición [Esquema]. Elaboración propia	132
Mantilla, A. (2019). Reconfiguración resultante [Esquema]. Elaboración propia	133
Mantilla, A. (2019). Propuesta de usos y ocupación de la manzana [Esquema]. Elaboración propia	134
Mantilla, A. (2019). Configuración funcional de la manzana [Esquema]. Elaboración propia	135
Mantilla, A. (2019). Tipos de plazas de bolsillo resultantes [Esquema]. Elaboración propia	136
Mantilla, A. (2019). Edificaciones nuevas [Esquema]. Elaboración propia	137
Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia	138
Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia	139
Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia	140
Mantilla, A. (2019). Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia	141
Mantilla, A. (2019). ¿Que es un edificio? [Dibujo]. Elaboración propia	142
Mantilla, A. (2019). Edificaciones antiguas articuladas por adiciones nuevas [Dibujo]. Elaboración propia	143
Mantilla, A. (2019). Esquema sistema constructivo [Esquema]. Elaboración propia	144
Mantilla, A. (2019). Sección constructiva Propuesta arquitectónica [Esquema]. Elaboración propia	145
Mantilla, A. (2019) Propuesta Urbana, integración plaza de la manzana con plaza Cesar Chriboga [Imágen]. Elaboración propia.	146

