

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

Trabajo de fin de carrera titulado:

**“DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL DENTRO DE UN PROTOTIPO DE SÚPER-MANZANA
EN EL SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO”**

AÑO 2015

Realizado por:

DANIELA ORTIZ GUACHAMIN

Director del proyecto:

ARQ. JIMMY VILLARREAL

Como requisito para la obtención del título de:

ARQUITECTA

QUITO, AGOSTO DEL 2015

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, DANIELA ORTIZ GUACHAMIN, con cédula de identidad # 171878567-6, 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 ha 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.

Daniela Ortiz G.

C.C.: 171878567-6

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación a mis padres quienes me han apoyado en cada circunstancia de mi vida y que han hecho de mí la mujer que ahora soy... Alberto y Margot los amo con todo mí ser...

AGRADECIMIENTO

A Dios por otorgarme el don, la fuerza, la constancia y nunca soltar mi mano en todo este camino.

A todas las personas que creyeron en mí y en mi capacidad, que de alguna manera hicieron posible la realización de este sueño.

Al Arq. Jimmy Villareal por su magnífica orientación.
A los Arquitectos Nancy, Vladimir e Ing. Luis Soria por su guía.

A la Universidad Internacional SEK, por ser el medio para la culminación de mi carrera.

Resumen _____	8	1.1 REESTRUCTURACIÓN URBANA _____	17	3.1 MEDIO FÍSICO NATURAL _____	33
Abstract _____	8	HAUSSMANN _____	17	UBICACIÓN: _____	33
CAPITULO I _____	9	IMAGEN 1: RENOVACIÓN URBANA – PARÍS - HAUSSMAN	17	GRÁFICO 20: UBICACIÓN DEL SECTOR A INTERVENIR EN LA CIUDAD DE QUITO _____	33
DENUNCIA _____	9	IMAGEN 2: RENOVACIÓN URBANA – FACHADA – PARÍS - HAUSSMAN _____	17	GRÁFICO 21: ZONAS DE INTERVENCIÓN _____	33
ANTECEDENTES: _____	9	CERDÁ _____	18	TOPOGRAFÍA: _____	34
UBICACIÓN: _____	9	IMAGEN 3: LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CONTEMPORÁNEA – PARÍS - _____	18	GRÁFICO 24: CORTE ZONA B – PENDIENTE _____	34
GRÁFICO 1: UBICACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN _____	9	Le Corbusier _____	18	GRÁFICO 23: CORTE ZONA A – PENDIENTE _____	34
GRÁFICO 2: SECTOR A INTERVENIR _____	9	IMAGEN 4: PLAN VOISIN – PARÍS 1925 – LE CORBUSIER _____	18	GRÁFICO 22: PLANO DE CURVAS DE NIVEL _____	34
GRÁFICO 3: PROPUESTA PARQUE BICENTENARIO _____	9	IMAGEN 5: PLAN VOISIN – PARÍS 1925 – LE CORBUSIER _____	18	ÁREA VERDE – PARQUE BICENTENARIO: _____	35
GRÁFICO 4: MODELO DE CIUDAD Y RÉGIMEN –GESTION TERRITORIAL DMQ. _____	9	IMAGEN 6: CHANDIGARH 1952 – LE CORBUSIER _____	19	IMAGEN 8: PARQUE BICENTENARIO - ESPACIO DE SOMBRA _____	35
GRÁFICO 5: PLAN BICENTENARIO. _____	9	1.2 VIVIENDA COLECTIVA _____	20	IMAGEN 9: PARQUE BICENTENARIO - PROYECTO - PRIMERA ETAPA _____	35
FOTOGRAFÍA 1: APARIENCIA DEL TUNEL VARIOS MESES ANTES DEL DERRUMBE _____	11	CUADRO 3: COMPONENTES DE LA VIVIENDA EDECUADA _____	22	IMAGEN 10: PARQUE BICENTENARIO - MOBILIARIO _____	35
FOTOGRAFÍA 2: DERRUMBE TUNEL CALLE TUFÍÑO _____	11	TABLA 1: UNIDADES HABITACIONALES Y PORCENTAJES _____	23	IMAGEN 11: PARQUE BICENTENARIO - IMPLEMENTACIÓN LAGO _____	35
PROBLEMÁTICA _____	11	GRÁFICO 9: INDICADORES DE VIVIENDA, ECUADOR, 2006 Y 2009 _____	23	CLIMA _____	36
FOTOGRAFÍA 3: ZONAS A INTERVENIR _____	11	GRÁFICO 10: INDICADORES DE VIVIEND, DECIL MÁS POBRE DE LA ECUADOR, 2006 Y 2009 _____	23	TEMPERATURA. _____	36
Zona A _____	11	CUADRO 4: PRODUCTOS I SERVICIO BIEES _____	25	PLUVIOMETRÍA _____	36
FOTOGRAFÍA 4: ACCESO ZONA A _____	11	2. PLAN ESPECIAL BICENTENARIO _____	26	VIENTOS. _____	36
FOTOGRAFÍA 5: ESTADO ACTUAL ZONA A _____	12	IMAGEN 7: SECTOR PLAN BICENTENARIO _____	26	HELIOFANÍA. _____	36
FOTOGRAFÍA 6: ESTADO ACTUAL ZONA A _____	12	GRÁFICO 11: LÍMITES PLAN BICENTENARIO _____	26	TABLA 5: TEMPERATURA _____	36
VISTO DESDE EL FONDO _____	12	PARQUE BICENTENARIO _____	27	IMAGEN 12: RECORREIDO SOLAR _____	36
FOTOGRAFÍA 7: RESIDUOS DE FÁBRICA _____	12	GRÁFICO 12: ZONIFICACIÓN – PARQUE BICENTENARIO _____	27	IMAGEN 13: TEMPERATURA MEDIA - MES / HORA _____	36
FOTOGRAFÍA 8: TRABAJOS REALIZADOS _____	12	CONSOLIDACIÓN, REDESARROLLO Y DENSIFICACIÓN _____	28	TABLA 6: HUMEDAD RELATIVA _____	36
FOTOGRAFÍA 9: TRABAJOS REALIZADOS _____	12	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO _____	28	TABLA 7: PRECIPITACIÓN _____	36
FOTOGRAFÍA 10: VIVIENDAS EN INFRAESTRUCTURA DE FÁBRICA _____	12	TABLA 3: DATOS CUANTITATIVOS _____	28	IMAGEN 14: ROSA DE LOS VIENTOS _____	36
Zona B _____	13	GRÁFICO 12: PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO – PLAN BICENTENARIO _____	28	3.2 MEDIO FÍSICO ARTIFICIAL _____	37
FOTOGRAFÍA 11: VISTA DESDE LA AV. LUIS TUFÍÑO _____	13	GRÁFICO 13: ZONIFICACIÓN DE INTERVENCIÓN _____	28	IMAGEN 16: EQUIPAMIENTOS DEL ÁREA DE ESTUDIO _____	37
FOTOGRAFÍA 12: VISTA DESDE LA CALLE GUALAQUIZA _____	13	APUESTAS DEL PLAN BICENTANARIO _____	29	USO DE SUELO Y EQUIPAMIENTOS _____	37
FOTOGRAFÍA 13: TALLER AUTOMOTRIZ Y FERRETERÍA _____	13	CUADRO 5: APUESTAS DEL PLAN BICENTENARIO _____	29	IMAGEN 15: USO DE SUELO ÁREA DE ESTUDIO _____	37
FOTOGRAFÍA 14: VISTA DESDE LA AV. DEL MAESTRO – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO _____	13	GRÁFICO 14: CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA _____	29	TEJIDO URBANO _____	38
JUSTIFICACIÓN: _____	14	GRÁFICO 15: CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA - 2 _____	29	ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS _____	38
METODOLOGÍA _____	15	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS _____	30	IMAGEN 17: LLENOS Y VACIOS – CABECERA NORTE ANTIGUO AEROPUERTO _____	38
CUADRO 1: METODOLOGÍA _____	15	CUADRO 6: CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS _____	30	IMAGEN 18: ÁREAS VERDES Y PÚBLICAS – SECTOR ANTIGUO AEROPUERTO _____	38
OBJETIVOS: _____	16	GRÁFICO 16: ZONIFICACIÓN TRATAMIENTOS URBANOS _____	30	SISTEMA VÍAS _____	39
OBJETIVOS GENERALES: _____	16	CUADRO 7: CARACTERÍSTICA - TRATAMIENTOS URBANOS _____	30	SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO _____	39
OBJETIVOS ESPECÍFICOS: _____	16	TABLA 4: ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD _____	30	IMAGEN 19: SISTEMA VIAL – SECTOR ANTIGUO AEROPUERTO _____	39
ALCANCES: _____	16	GRÁFICO 17: ZONIFICACIÓN USO DE SUELO _____	31	IMAGEN 20: SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO _____	39
CRONOGRAMA _____	16	USO DE SUELO _____	31	3.3 MEDIO SOCIAL _____	40
CUADRO 2: CRONOGRAMA _____	16	SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE _____	32	TABLA 8: POBLACIÓN, SUPERFICIE Y DENCIDAD POR BARRIOS _____	40
CAPITULO II _____	17	SISTEMA VIAL _____	32	IMAGEN 21: DENSIDAD POBLACIONAL _____	40
CONCEPTUALIZACIÓN _____	17	ESPACIO PÚBLICO Y RED URBANA VERDE _____	32	4. REPERTORIOS: _____	41
1. MARCO TEÓRICO: _____	17	GRÁFICO 18: SISTEMA VIAL _____	32	DONG _____	41
		GRÁFICO 19: RED URBANA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO _____	32	IMAGEN 22: DIGRAMAS - FORMA _____	41
		3. SECTOR DE INTERVENCIÓN: _____	33		

IMAGEN 24: RENDER DONG _____	41	IMAGEN 55: UNIÓN COLUMNA - CIMIENTO _____	60	FACHADAS _____	67
LIL _____	42	COLUMNAS _____	60	SISTEMA SPIDER _____	67
IMAGEN 27: DIAGRAMA - FORMA _____	42	IMAGEN 56: DISPOSICIÓN DE COLUMNAS EN LA MALLA ESTRUCTURAL _____	60	IMAGEN 80: SISTEMA SPIDER _____	67
IMAGEN 28: DIAGRAMA - FORMA _____	42	IMAGEN 57: ÁREA COOPERANTE _____	60	IMAGEN 81: ARAÑA CUÁDRUPLE _____	67
IMAGEN 30: RENDERS DEL PROYECTO _____	42	COLUMNA CILINDRICA CON ARMADURA HELICOIDAL _____	61	DOBLE FACHADAS _____	67
IMAGEN 29: RENDERS DEL PROYECTO _____	42	IMAGEN 58: DIGRAMA COLUMNA _____	61	IMAGEN 82: JESOLO LIDO – RICHARD MEIER _____	67
IMAGEN 31: RENDERS DEL PROYECTO _____	42	CÁLCULO DE COLUMNAS CON ARMADURA HELICOIDAL _____	61	3. SOSTENIBILIDAD _____	68
5. IDEA CONCEPTO: _____	43	VIGAS _____	62	AHORRO DE ENERGÍA _____	68
IMAGEN 32: CONCEPTO – ESLABÓN _____	43	IMAGEN 61: COMPOSICIÓN LOSA _____	62	CREAR COMUNIDAD _____	68
IMAGEN 34: ENLACE CON UN ESLABÓN _____	43	IMAGEN 59: DISTANCIA ENTRE EJES _____	62	REDUCCIÓN DE USO DE MATERIALES _____	68
IMAGEN 33: ELEMENTOS EXISTENTES _____	43	IMAGEN 60: VIGA TIPO HEB 400 (0.40 x 0.30) m _____	62	PROTEGER EL LUGAR DE CONSTRUCCIÓN _____	68
CAPITULO III _____	44	LOSAS _____	62	SELECCIONAR MATERIALES DE BAJO IMPACTO _____	68
PROPUESTA URBANA _____	44	IMAGEN 62: APOYOS – TRES TRAMOS _____	62	MAXIMIZAR LA DURABILIDAD _____	68
1. SISTEMAS URBANOS PROPUESTOS: _____	44	HORMIGÓN DE ALTA RESISTENCIA _____	63	VENTILACIÓN _____	68
IMAGEN 35: ESTUDIO SECTOR ANTIGUO AEROPUERTO _____	44	MATERIALIDAD _____	63	SOL _____	68
IMAGEN 36: ZONAS ESCOGIDAS PARA LA INTERVENCIÓN _____	45	IMAGEN 63: BLOQUE DE HORMIGÓN (15x20X40) _____	63	RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA _____	68
IMAGEN 37: ZONIFICACIÓN DEL SISTEMA URBANO _____	46	ACABADOS DE PAREDES _____	63	REUTILIZACIÓN DE AGUA _____	68
IMAGEN 38: SISTEMA URBANO - ESTADO ACTUAL _____	46	IMAGEN 64: EMPASTE CONDOR INTERIOR _____	63	COMPOST _____	68
IMAGEN 39: SISTEMA URBANO - INTERVENCIÓN _____	47	EMPASTE PARA INTERIORES _____	63	IMAGEN 83: DIAGRAMA DE SOSTENIBILIDAD _____	69
2. ESPACIOS SERVIDOS: _____	48	IMAGEN 65: EMPASTE CONDOR EXTERIOR _____	63	CUADRO 8: ÁREAS EXISTENTES _____	70
TABLA 9: ZONAS – SÚPER-MANZANA. _____	48	EMPASTE PARA EXTERIORES _____	63	4. CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES _____	70
CUADRO 10: SUB-ZONAS – SÚPER-MANZANA. _____	48	IMAGEN 66: PINTURA PARA INTERIORES Y EXTERIORES _____	63	IMAGEN 84: VISTA DESDE EL NORESTE _____	70
IMAGEN 40: DIAGRAMA DE UBICCIÓN DE ZONAS _____	49	PINTURA HIDROREPELENTE LARGA DURACIÓN _____	63	5. FOTOGRAFÍAS DE MAQUETA _____	70
IMAGEN 41: DIAGRAMA DE UBICCIÓN DE ZONAS – ESQUEMA GRÁFICO _____	49	ACABADOS INTERNOS _____	64	IMAGEN 85: VISTA DESDE EL SURESTE _____	70
IMAGEN 42: ESPACIOS SERVIDOS _____	50	PISOS LAMINADOS DE VINIL _____	64	IMAGEN 86: VISTA DESDE EL NOROESTE _____	71
3. ESPACIOS SERVIDORES: _____	51	IMAGEN 67: VINIL LAMINADO DUALITY PREMIUM _____	64	IMAGEN 87: VISTA DESDE EL SUROESTE _____	71
IMAGEN 43: ESPACIOS SERVIDORES _____	51	VIDRIO TEMPLADO _____	64	IMAGEN 88: VISTA DESDE EL NORESTE 2 _____	71
IMAGEN 44: PROLONGACIÓN AV. AMAZONAS _____	52	TABLA 9: CARACTERÍSTICAS VIDRIO TEMPLADO _____	64	IMAGEN 89: VISTASUPERIOR DESDE EL ESTE _____	71
IMAGEN 45: PROLONGACIÓN AV. VACA DE CASTRO _____	52	IMAGEN 70: VENTANAS Y PUERTAS CON VIDRIO TEMPLADO _____	64	IMAGEN 92: VISTA DESDE EL NOROESTE _____	72
IMAGEN 46: AV. DE LA PRENSA _____	53	IMAGEN 71: DIVISIONES CON VIDRIO TEMPLADO _____	65	IMAGEN 90: VISTA DESDE EL SUROESTE _____	72
IMAGEN 47: NUEVA VÍA LATERAL _____	53	PUERTAS DE MADERA _____	65	IMAGEN 93: VISTA SUPERIOR DESDE EL NORTE _____	72
1. ESPACIOS PÚBLICOS: _____	54	IMAGEN 73: CERRADURA ELECTRÓNICA –RADIO FRECUENCIA _____	65	IMAGEN 91: VISTA SUPERIOR DESDE EL OESTE _____	72
IMAGEN 48: ESPACIOS PÚBLICOS _____	54	IMAGEN 72: PUERTA DE MADERA TAMBORADA _____	65	IMAGEN 94: EXTERIOR 1 _____	73
2. TRAMA VERDE: _____	55	CUBRE JUNTAS DE DILATACIÓN _____	65	6. IMÁGENES VIRTUALES _____	73
IMAGEN 49: TRAMA VERDE _____	55	IMAGEN 74: CUBRE JUTAS DE DILATACIÓN _____	65	IMAGEN 96: AV. DE LA PRENSA N-O _____	73
IMAGEN 50: IMPLANTACIÓN PROOPUESTA _____	56	ACABADOS EXTERNOS _____	66	IMAGEN 95: EXTERIOR 2 _____	73
CAPÍTULO IV _____	57	ADOQUÍN _____	66	IMAGEN 97: DESDE AV. AMAZONAS _____	73
PROYECTO ARQUITECTÓNICO _____	57	IMAGEN 75: ADOQUÍN ZARAGOZA (23x21X8) cm _____	66	IMAGEN 98: EXTERIOR DESDE AV. VACA DE CASTRO _____	73
IMAGEN 51: ZONA DE INTERVECIÓN _____	57	IMAGEN 76: ADOQUÍN RIBERA (14.8x22.3X8) cm _____	66	IMAGEN 99: EXTERIOR DESDE AV. AMAZONAS S-E _____	73
1. UBICACIÓN _____	57	IMAGEN 77: ADOQUÍN HORMILEDS (10x10X5) cm _____	66	IMAGEN 100: DESDE AV. DE LA PRENSA _____	73
IMAGEN 52: PROYECCIÓN SOLAR _____	58	IMAGEN 78: ADOQUÍN ECOLÓGICO (60x40X8) cm _____	66	IMAGEN 101: EXTERIOR DESDE CALLE UNIÓN S-O _____	73
IMAGEN 53: PERSPECTIVAS DEL PROYECTO _____	59	MADERA TECNOLÓGICA _____	66	IMAGEN 102: EXTERIOR DESDE CALLE UNIÓN _____	73
2. ESTRUCTURA Y MATERIALIDAD _____	60	IMAGEN 79: MADERA ECOLÓGICA _____	66	IMAGEN 103: EXTERIOR DESDE AV. AMAZONAS N-E _____	74
ESTRUCTURA _____	60			IMAGEN 104: EXTERIOR DESDE PLAZA DEPRIMIDA AUDITORIOS _____	74
IMAGEN 54: MALLA ESTRUCTURAL _____	60			IMAGEN 105: EXTERIOR PLAZA DEPRIMIDA AUDITORIOS 2 _____	74
CIMENTACIÓN _____	60			IMAGEN 106: EXTERIOR DESDE PLAZA DEPRIMIDA CINES - BIBLIOTECA 1 _____	74

IMAGEN 107: EXTERIOR PLAZA DEPRIMIDA CINES - BIBLIOTECA 1 _____	74
IMAGEN 108: VISTA INTERNA BIBLIOTECA _____	74
IMAGEN 109: VISTA HALL CINES _____	74
IMAGEN 110: VISTA SALA DE CINE _____	74
IMAGEN 111: SALA DE CINE 2 _____	74
IMAGEN 115: ENTRADA CENTRO DE NEGOCIOS Y HOTEL	75
IMAGEN 112: VISTA HALL AUDITORIOS – SALÓN DE EVENTOS _____	75
IMAGEN 113: AUDITORIOS 1 _____	75
IMAGEN 114: AUDITORIOS 2 _____	75
IMAGEN 116: HALL SALA DE EXPOSICIONES _____	75
IMAGEN 117: SALA DE EXPOSICIONES 1 _____	75
IMAGEN 118: SALA DE EXPOSICIONES 2 _____	75
IMAGEN 119: OFICINAS – CENTRO DE NEGOCIOS _____	75
IMAGEN 120: OFICINAS – CENTRO DE NEGOCIOS _____	75
IMAGEN 124: HALL HOTEL 2 _____	76
IMAGEN 121: BOLSA DE VALORES _____	76
IMAGEN 125: VISTA RESTAURANTE HOTEL _____	76
IMAGEN 122: HELIPUERTO _____	76
IMAGEN 126: VISTA RESTAURANTE HOTEL 2 _____	76
IMAGEN 123: HALL HOTEL _____	76
IMAGEN 127: HABITACIONES HOTEL _____	76
IMAGEN 127: HABITACIONES HOTEL 2 _____	76
IMAGEN 128: PENTHOUSE DESDE BALCÓN _____	76
IMAGEN 129: PENTHOUSE PB _____	77
IMAGEN 130: PENTHOUSE P1 _____	77
IMAGEN 131: PISCINA V1 _____	77
IMAGEN 132: PISCINA V2 _____	77
IMAGEN 133: PISCINA V3 _____	77
IMAGEN 134: EXTERIOR RESTAURANTE MIRADOR _____	77
IMAGEN 135: EXTERIOR RESTAURANTE MIRADOR 2 _____	77
IMAGEN 136: EXTERIOR RESTAURANTE MIRADOR 3 _____	77
IMAGEN 137: RESTAURANTE MIRADOR _____	77
IMAGEN 138: RESTAURANTE MIRADOR _____	78
IMAGEN 139: RESTAURANTE MIRADOR 2 _____	78
IMAGEN 140: VISTA INTERNA AGENCIA BANCARIA _____	78
IMAGEN 141: CAJEROS AUTOMÁTICOS _____	78
IMAGEN 142: CAJEROS AUTOMÁTICOS _____	78

BIBLIOGRAFÍA: _____	79
----------------------------	-----------

REESTRUCTURACIÓN DE MANZANAS
DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL DENTRO
DE UN PROTOTIPO DE SÚPER-MANZANA
– SECTOR NOROESTE PARQUE BICENTENARIO –
AÑO 2015

Resumen

El presente proyecto consiste en la reorganización y reestructuración de un área en conflicto. Esta reestructuración urbana está dirigida a recuperar dicha área al norte de la ciudad de Quito, mejorando el entorno y la calidad de vida de quienes habitan en esta.

Una intervención integral en los barrios Betania y El Rosario ubicados al noroeste del Parque Bicentenario, con el objetivo de crear una conexión entre estos dos barrios, el sector oriente y occidente de la ciudad, y el Parque Bicentenario por medio de una Súper-Manzanas.

Una Súper-Manzana que pretende dar a estos barrios una nueva imagen y a la ciudad un eslabón que pueda conectar todas las zonas del norte del Parque Bicentenario.

Este proyecto dejará una huella tanto en la estructura física como en el tejido urbano de la ciudad.

Un complejo polifuncional que contiene áreas de recreación, ocio, comercio, vivienda, y espacios públicos que estarán a disposición de los habitantes del norte de la ciudad. Cada función es un complemento para los distintos equipamientos del sector, diseñando así: un Centro de Negocios, Agencias Bancarias internacionales, Hotel, Auditorios, Galerías, Cines y una Biblioteca.

Abstract

The present Project is about the reorganization and restructuring of a conflict area. This urban restructuring is aimed to recover the mentioned area, which is located in northern Quito, by improving its surroundings and the life quality of those who inhabit in it.

A comprehensive intervention in Betania and El Rosario neighborhoods, which are located northwest of Bicentenario park, with the purpose of creating a connection between these two neighborhoods, the eastern and western points of the city, and Bicentenario park through a superblock.

A superblock that attempts to give these neighborhoods a new image and provide the city with a link that connects all of the zones that lie north of Bicentenario park.

This project will leave a track on both the physical structure and the urban fabric of the city.

A multi-purpose complex that contains recreational, leisure, shopping, and dwelling areas with public space, which will be at the disposal of the inhabitants of the northern sector of the city. Each purpose is a complement for different kinds of equipment for the sector, by designing this way: a business center, international bank agencies, a hotel, auditoriums, galleries, movie theaters, and a library.

CAPITULO I

El siguiente capítulo presenta todos los datos existentes del área que se pretende intervenir, describiendo el lugar sujeto a estudio y la determinación del conflicto encontrado.

DENUNCIA

ANTECEDENTES:
UBICACIÓN:

GRÁFICO 1: UBICACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN



Elaborado por: Daniela Ortiz

El sector a intervenir se encuentra en el Norte de la ciudad de Quito, pertenece a la Administración Norte – Eugenio Espejo, sector de la Concepción, al noroeste del Parque Bicentenario en el barrio Betania y en el barrio El Rosario. Rodeados por la Av. De L

La Prensa, calle Gualaquiza, el Parque Bicentenario, la calle Luis Tufiño y la Av. Del Maestro.

GRÁFICO 2: SECTOR A INTERVENIR



Fuente: Google Maps
Elaborado por: Daniela Ortiz

Una vez emitida la decisión de trasladar el aeropuerto Mariscal Sucre al sector de Tababela, en el espacio donde este dejaría su funcionamiento, se propone la generación de un área verde importante para la ciudad y moradores del norte de Quito, el Parque Bicentenario.

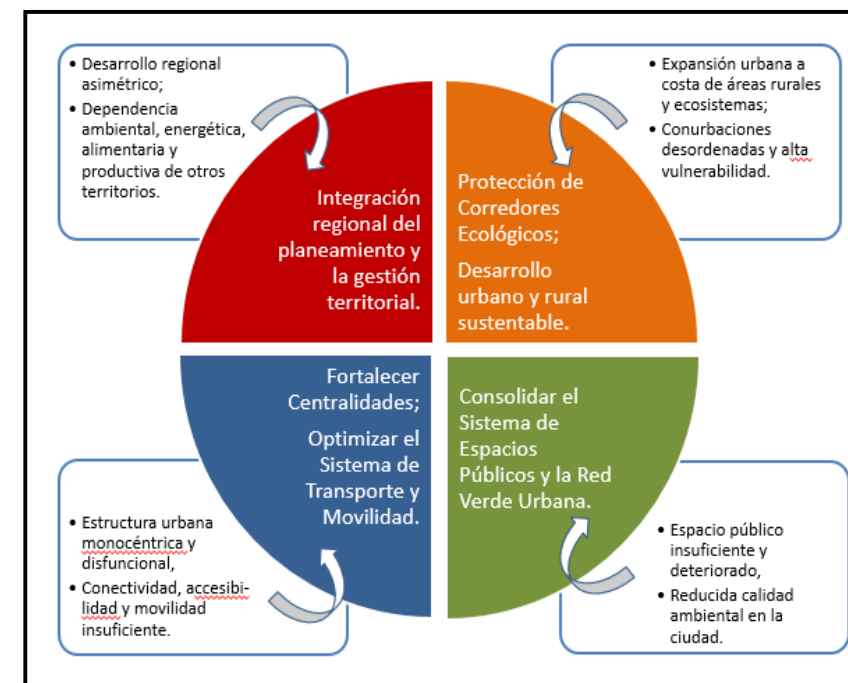
GRÁFICO 3: PROPUESTA PARQUE BICENTENARIO



Fuente: <http://ecuadoruniversitario.com/>

En el Plan Especial Bicentenario (2013) se propone una consolidación del Parque Bicentenario y el desarrollo de su entorno urbano, donde se expresa un modelo de ciudad y región en el que: La Integración Regional y Territorial, El Desarrollo Urbano y Rural enfocado en el área de Sustentabilidad, El fortalecer Centralidades con una optimización de Movilidad y Transporte, y La Consolidación de los Espacios Públicos y La Red Verde Urbana.

GRÁFICO 4: MODELO DE CIUDAD Y RÉGIMEN –GESTION TERRITORIAL DMQ.



Fuente: MDMQ

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, MDMQ, realiza una serie de reformas en el uso de suelo en el perímetro del nuevo Parque Bicentenario. Se asigna Zonas de Vocación en el sector así como una gran centralidad.

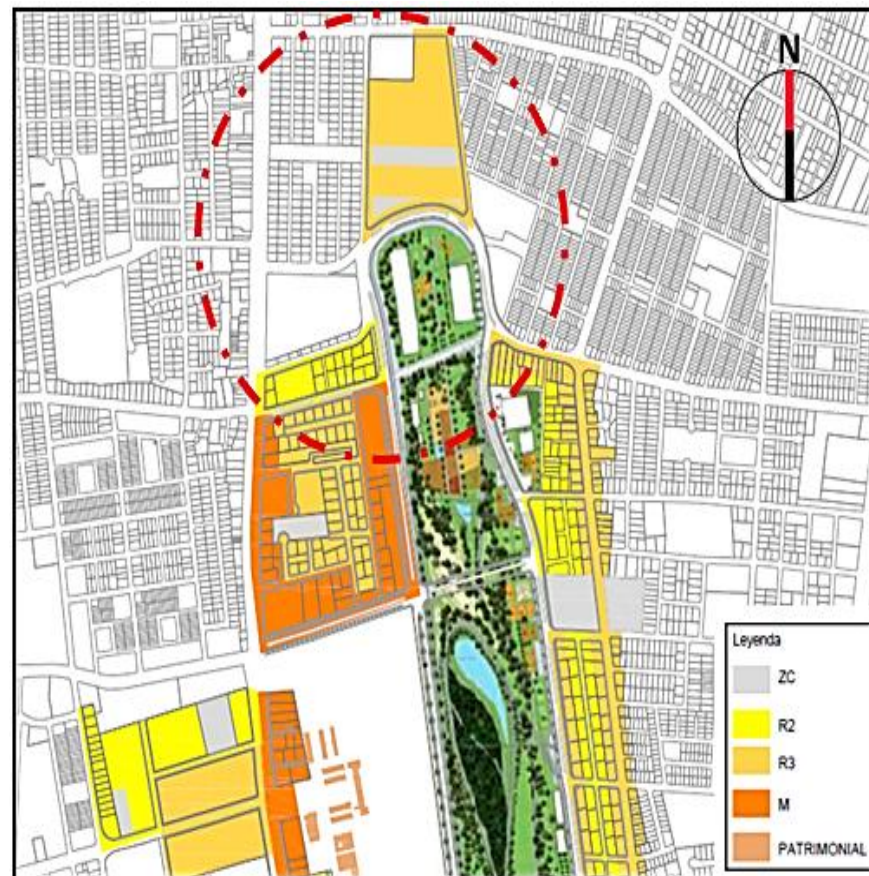
GRÁFICO 5: PLAN BICENTENARIO.



Fuente: MDMQ
Editado por: Daniela Ortiz

El sector se encuentra en un área Residencial 2 (R2) y Residencial 3 (R3) donde el MDMQ (2013) señala en la Ordenanza Metropolitana N° 0352: (R2) "Zonas de uso residencial en las que se permite y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales"; (R3) "Zonas de uso residencial en las que se permiten comercio, servicios y equipamientos a nivel barrial, sectorial y zonal (MDMQ, 2003, p.19).

GRÁFICO 6: USO DE SUELO SECTOR NORTE PARQUE BICENTENARIO



Fuente: MDMQ
Elaborado por: Daniela Ortiz

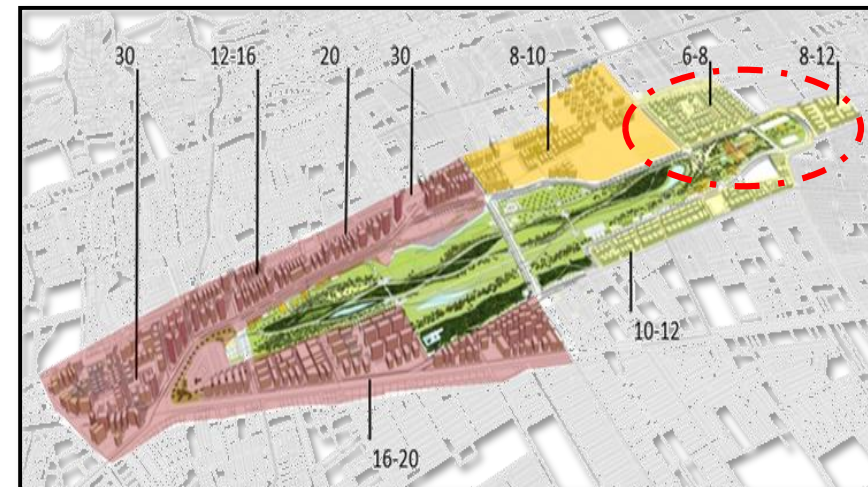
La asignación de diferencia de alturas y densidades acorde a la vocación las estipuló el MDMQ (2013) bajo los

parámetros de urbanismo y arquitectura sustentable y un hábitat urbano de calidad. En el artículo "Normativas que transformarán la ciudad" por la revista Clave! (2003), Elizabeth Cabezas Concejala de Quito responde a la pregunta:

¿Se establecen regulaciones para la arquitectura de las nuevas edificaciones?

Sí. Las principales determinaciones arquitectónicas son: optimizar el asoleamiento y ventilación en el diseño; considerar la dirección de los vientos; generar fachadas y terrazas verdes; privilegiar los ejes visuales hacia el parque y el Pichincha; evitar bordes cerrados y herméticos; procurando unidad en la diversidad arquitectónica.

GRÁFICO 7: NUEVAS ALTURAS PERMITIDAS – PERÍMETRO PARQUE BICENTENARIO



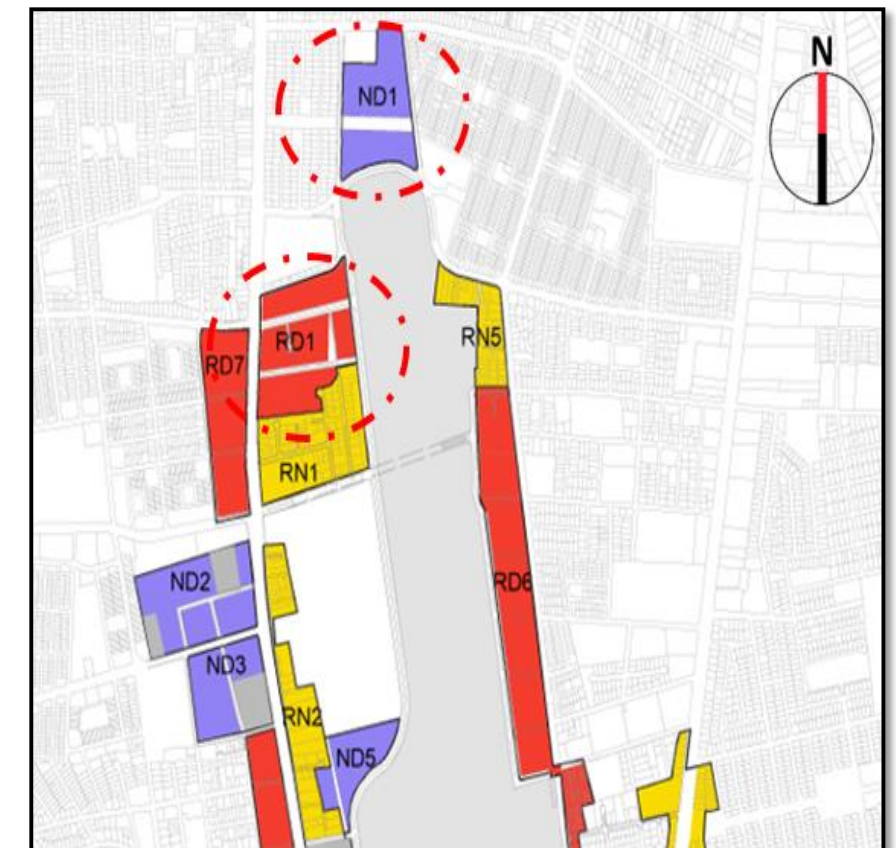
Fuente: MDMQ
Elaborado por: Daniela Ortiz

En la Ordenanza Metropolitana N° 352 (2013) se estipulan Tratamientos Urbanísticos a las distintas áreas que conforman el perímetro del nuevo Parque Bicentenario de

acuerdo al PMOT, donde se enmarca el sector donde deseo intervenir en dos áreas distintas ND1 y RD1, donde:

ND1 – Nuevo Desarrollo – son terrenos de grandes dimensiones subutilizados o con usos inadecuados en relación con los objetivos de desarrollo urbanístico, que permiten la implementación de proyectos inmobiliarios a gran escala (p.14).

GRÁFICO 8: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS – ORDENANZA 352



Fuente: MDMQ
Elaborado por: Daniela Ortiz

R D1 – Desarrollo – son áreas con sistemas viales y espacios públicos deficitarios y fraccionamiento de lotes alto, disperejo que requieren una reconfiguración (p.14).

En la cabecera norte del Parque Bicentenario existió un túnel que sostenía parte de la plataforma de la pista del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, sobre la calle Luis Tufiño, el mismo que colapsó el 15 de julio del 2013.

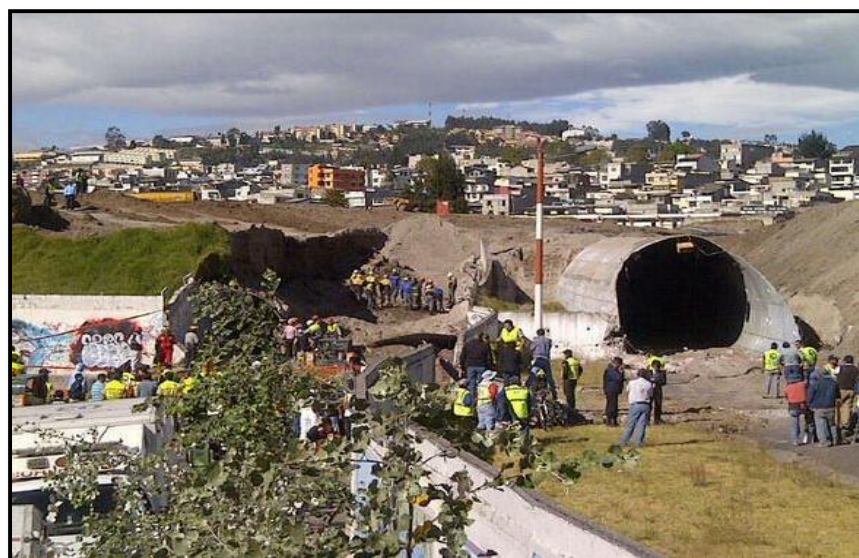
FOTOGRAFÍA 1: APARIENCIA DEL TUNEL VARIOS MESES ANTES DEL DERRUMBE



Fuente: Daniela Ortiz

El diario "La Hora" (15/07/2013) publicó: "Una persona falleció y otra se encuentra herida tras el derrumbe de un túnel que une a las calles Tufiño y Gualaquiza, sector parque Bicentenario. Este paso conectaba las ciudadelas Quito Norte y la Rumiñahui."

FOTOGRAFÍA 2: DERRUMBE TUNEL CALLE TUFÍÑO



Fuente: DIARIO "LA HORA"

PROBLEMÁTICA

Al norte de la ciudad de Quito, en el sector noroeste del Parque Bicentenario, en el barrio Betania y el barrio El Rosario, comprendido desde la calle Pedro de Valverde a la calle Gualaquiza y de la calle Luis Tufiño a la Av. Del Maestro respectivamente, existen parcelas resultado de la fragmentación de predios que pertenecieron a una Metal mecánica, los mismos donde funcionan: Mecánica automotriz, Vulcanizadoras, Talleres y viviendas.

Para mostrar la situación actual del área se ha dividido en dos zonas; Zona A y Zona B donde:

La **Zona A** pertenece al barrio Betania y

La **Zona B** pertenece al barrio El Rosario;

El siguiente gráfico muestra las zonas en conflicto:

FOTOGRAFÍA 3: ZONAS A INTERVENIR



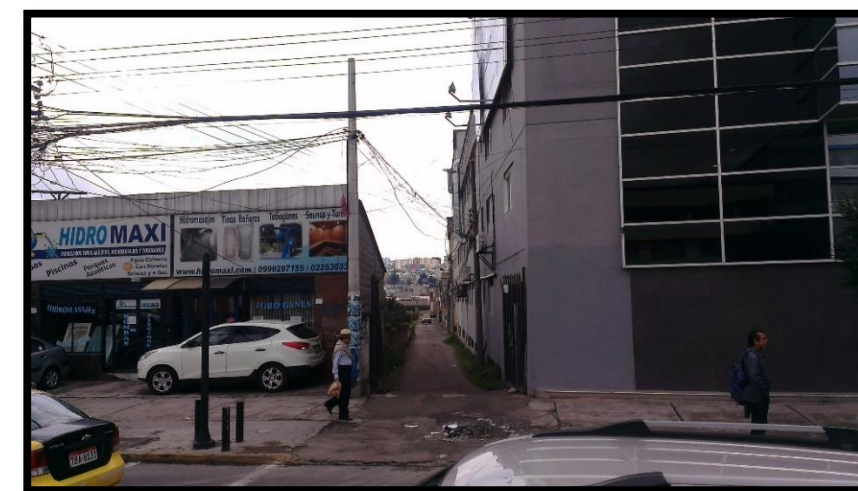
Fuente: Google Maps
Elaborado por: Daniela Ortiz

Zona A: Av. De La Prensa y Gualaquiza

Al hacer una ligera caminata en la Av. De La Prensa a partir de la calle Gualaquiza, es impresionante encontrarse con un gran portón aparentemente de un garaje, que en realidad es la entrada a una realidad paralela a la

Av. La Prensa.

FOTOGRAFÍA 4: ACCESO ZONA A



Fuente: Daniela Ortiz

Este portón tiene a sus costados un almacén de tinas de baño llamado Hidromaxi y Northospital, clínica de especialidades médicas.

La calle de tierra y vegetación es una pauta divisoria de una serie de viviendas en condiciones diversas al lado derecho, y al lado izquierdo el botadero de chatarra, maquinaria inservible de la antigua fábrica, equipos de construcción de alquiler, un taller improvisado y al fondo un galpón con un cerramiento de metal que delimita el Parque Bicentenario.

FOTOGRAFÍA 5: ESTADO ACTUAL ZONA A VISTO DESDE LA ENTRADA



Fuente: Daniela Ortiz

El sendero que divide el botadero de las viviendas funciona como vía de distribución y acceso, es de tierra y de masa vegetal el mismo que se convierte en un vía de lodo en las épocas de invierno.

FOTOGRAFÍA 6: ESTADO ACTUAL ZONA A VISTO DESDE EL FONDO



Fuente: Daniela Ortiz

La mala hierba que crece en el área de los residuos y maquinaria de alquiler, hacen una perfecta combinación con el óxido y la basura que en este espacio se acumula para formar un foco de infección para las familias que desarrollan sus vidas en este sector.

FOTOGRAFÍA 7: RESIDUOS DE FÁBRICA



Fuente: Daniela Ortiz

Bajo la cubierta se realizan trabajos con fibra de vidrio y pintura, para la elaboración de tinajas de baño vendidas por Hidromaxi.

FOTOGRAFÍA 8: TRABAJOS REALIZADOS



Fuente: Daniela Ortiz

El alumbrado público es escaso en el lado derecho junto a las viviendas, y nulo en el lado izquierdo, lo que agrava la situación de seguridad de este sector.

Como remate de esta zona se encuentra un galpón con cerca de alambre que la separa del Parque Bicentenario utilizado como parqueadero y bodega.

FOTOGRAFÍA 9: TRABAJOS REALIZADOS



Fuente: Daniela Ortiz

Parte de estas viviendas se desarrollan en la infraestructura residual de la antigua fábrica a la que pertenecían estos predios.

FOTOGRAFÍA 10: VIVIENDAS EN INFRAESTRUCTURA DE FÁBRICA



Fuente: Daniela Ortiz

Zona B: Calle Gualaquiza y Luis Tufiño.

Debido a los continuos accidentes por la pérdida de pista en el Aeropuerto Mariscal Sucre se realizó la prolongación de la pista, dando como resultado el túnel de la calle Tufiño, la creación de un equipamiento deportivo y los predios alrededor de la calle Gualaquiza, Av. Del Maestro, calle Tyarco y la calle Luis Tufiño. Los predios no podían ser edificados por el peligro que representaba la prolongación de la pista de aterrizaje.

La partida del aeropuerto al sector de Tababela da una nueva posibilidad de edificación al sector, al uso y ocupación del suelo.

El túnel en la calle Luis Tufiño se derrumbó en julio del 2013, despejando totalmente esta vía que conecta la Av. La Prensa con la Av. 6 de Diciembre, bordeando el actual Parque Bicentenario.

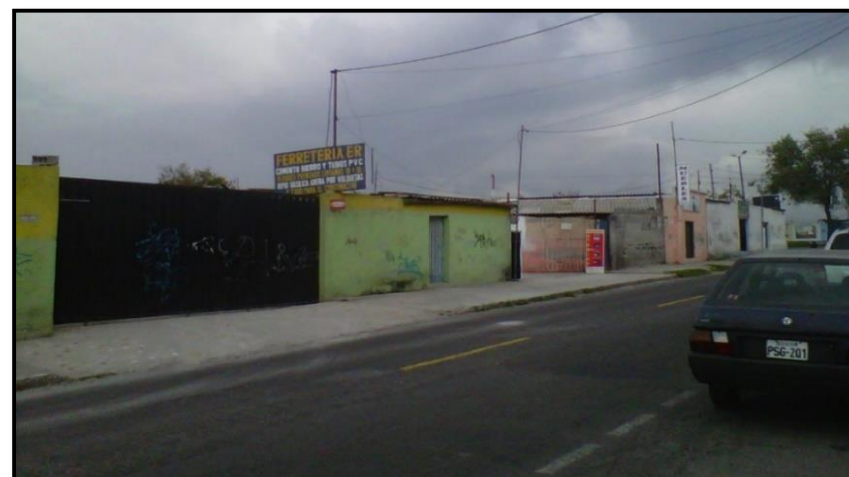
FOTOGRAFÍA 11: VISTA DESDE LA AV. LUIS TUFIÑO



Fuente: Daniela Ortiz

Las construcciones que se puede observar a lo largo de la calle Gualaquiza son bastante sencillas pues albergan: una vulcanizadora, una mecánica automotriz, un taller de torno y fresadora, un patio de retención vehicular de la Administración de la Zona Norte y una ferretería con venta de material para la construcción.

FOTOGRAFÍA 12: VISTA DESDE LA CALLE GUALAQUIZA



Fuente: Daniela Ortiz

FOTOGRAFÍA 13: TALLER AUTOMOTRIZ Y FERRETERÍA



Fuente: Daniela Ortiz

Con frente a la Av. Del Maestro se encuentra el equipamiento deportivo que contiene una cancha de fútbol y una tribuna.

En esta cancha se realizan los campeonatos barriales de la zona.

FOTOGRAFÍA 14: VISTA DESDE LA AV. DEL MAESTRO – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO



Fuente: Daniela Ortiz

JUSTIFICACIÓN:

En base Plan Nacional del Buen Vivir 2013 – 2017 que se enfoca en la transformación histórica del Ecuador mediante políticas confiables y transparentes con evaluaciones de tiempo e impacto que permiten ver los cambios de bienestar de la población, con una prospectiva diseñada para tomar acciones estratégicas en el presente que nos permitan alcanzar óptimos resultados a mediano y largo plazo, orientado a la línea y tema de investigación mediante los objetivos de este plan.

De acuerdo al Objetivo 3: **Mejorar la calidad de vida de la población** (PNBV 2013-2017), expresa que la vida digna requiere acceso universal y permanente a bienes superiores, así como la promoción del ambiente adecuado para alcanzar las metas personales y colectivas. La calidad de vida empieza con los derechos del Buen Vivir: agua, alimentación, salud, educación y **vivienda**, como prerrequisito para lograr las condiciones y el fortalecimiento de capacidades y potencialidades individuales y sociales.

El Art.66, establece “el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, **vivienda**, entre otros”.

Art. 14 Indica el derecho a vivir en un ambiente sano

Art. 30 el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda digna con independencia de la situación social y económica.

El Programa de Gobierno 2013-2017 plantea la desmercantilización del bienestar, la universalización de derechos, la recuperación del vínculo entre lo social y lo

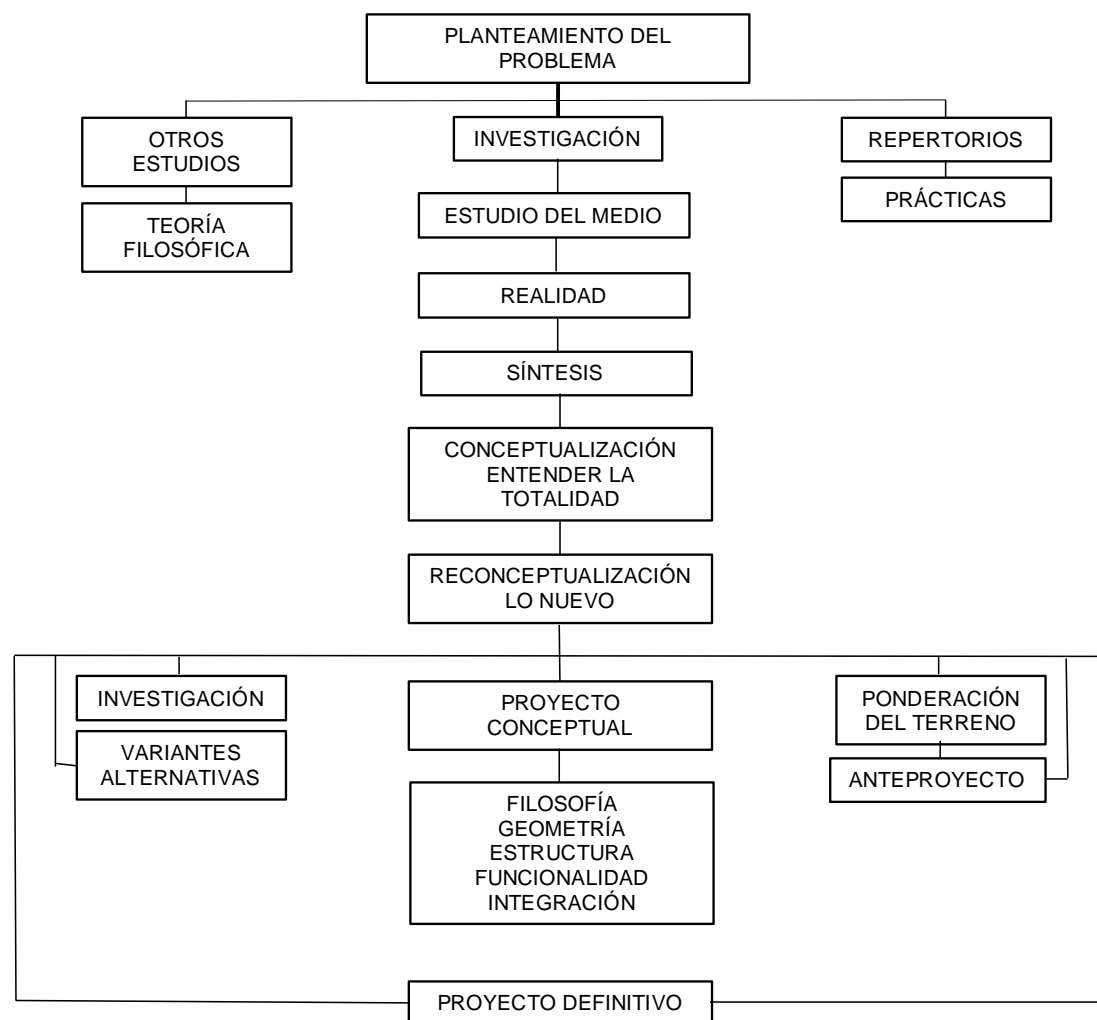
económico y la corresponsabilidad social, familiar y personal sobre la calidad de vida de las personas. ***Esto implica la recuperación de los espacios públicos y la garantía de la vivienda digna, en protección de la universalidad de los servicios urbanos. Se plantea profundizar el reencuentro con la naturaleza, para vivir en un ambiente sano y libre de contaminación.***

El Objetivo 5: **Construir espacios de encuentro común y fortalecer la identidad nacional, las identidades diversas, la plurinacionalidad y la interculturalidad (PNBV 2013-2017)**, donde promover la democratización del disfrute del tiempo y del espacio público para la construcción de relaciones sociales solidarias entre diversos es la política más importante de acuerdo al tema de estudio y la meta es revertir la tendencia en la participación de la ciudadanía en actividades culturales, sociales, deportivas y comunitarias y superar el 13,0%.

Como un complemento está el Objetivo 7: **Garantizar los derechos de la naturaleza y promover la sostenibilidad ambiental, territorial y global (PNBV 2013-2017)**, para promover la eficiencia y una mayor participación de energías renovables sostenibles como medida de prevención de la contaminación ambiental. Con el fin de aumentar el porcentaje de hogares que clasifican sus desechos: orgánicos al 25,0% e inorgánicos al 32,0%.

METODOLOGÍA

CUADRO 1: METODOLOGÍA



Fuente: UISEK
Editado por: Daniela Ortiz

La metodología para solucionar la mala infraestructura de viviendas y condiciones de vida del sector noroeste del Parque Bicentenario que basado en el Plan Especial Bicentenario (2013) se plantea una reestructuración de carácter residencial y el incremento de pisos en los barrios aledaños al Parque.

Se plantea entonces la reestructuración de la Zona A y la Zona B creando súper-manzanas con equipamientos mixtos, espacios de interacción y vivienda. La dotación a los moradores de la infraestructura, servicios y espacios de convivencias en los cuales puedan desarrollarse y de esa manera aportar para mejorar su calidad de vida.

A través de la creación de estas súper-manzanas se pretende vincular tanto la parte occidente, el parque y el oriente de este sector de la ciudad.

Estas manzanas están pensadas para que el usuario pueda desarrollar sus actividades a cortas distancias.

Jordi Borja – Zaida Muxí (2000) señalan: "El espacio público, incluyendo las infraestructuras y los equipamientos, son un importante mecanismo de redistribución e integración social" (P 68).

Además, "pueden articular barrios y proporcionar mecanismos de integración y mejorar la calidad de vida en aquellos sectores que sufren algún déficit de ciudadanía" (P 68)

Jordi Borja – Zaida Muxí (2000) señalan: " El espacio público ordena la cotidianeidad de los residentes y usuarios del área, que es también un espacio de paso para otros ciudadanos y de uso intermitente o excepcional según el tipo de equipamientos y actividades que se den (P. 70).

Se analizarán dos repertorios de ciudades modelos como: Súper-Manzanas en Barcelona y el proyecto "La Medida de la Manzana" - Argentina. Donde se ha implementado este tipo de estrategias para integrar a dichas ciudades.

CRONOGRAMA

CUADRO 2: CRONOGRAMA

OBJETIVOS:

OBJETIVOS GENERALES:

Diseñar Arquitectónicamente varias funciones dentro de un prototipo de Súper-Manzana en el sector noroeste del Parque Bicentenario.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Eliminar la ruptura urbana.
- Integrar los espacios públicos.
- Satisfacer las necesidades habitacionales de los moradores del sector noroeste del parque bicentenario.
- Diseñar un prototipo de súper-manzanas con distintas funciones y espacios de conexión con el parque bicentenario.
- Proveer una infraestructura adecuada, segura y digna en el nuevo complejo.

ALCANCES:

- Análisis del sector noroeste del Parque Bicentenario – Barrio La Concepción y Betania
- Modelo de Súper-Manzanas Mixtas que contienen todos los equipamientos necesarios y espacios de conexión con el Parque Bicentenario
- Elaboración Plan Masa – Reforma Urbana
- Programación Arquitectónica
- Planos Arquitectónicos de las distintas funciones
- Plantas
- Cortes
- Fachadas
- Maqueta
- Perspectivas Digital
- Detalles Constructivos

TEMAS	ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
CAPITULO I																
DENUNCIA																
1. ANTECEDENTES	■															
2. PROBLEMÁTICA	■															
3. JUSTIFICACION	■															
4. METODOLOGIA	■	■														
5. OBJETIVOS																
6. ALCANCES																
7. CRONOGRAMA																
CAPITULO II																
CONCEPTUALIZACION																
1. MARCO TEORICO				■												
2. SECTOR DE INTERVENCION				■	■											
2.1 MEDIO FISICO NATURAL				■	■											
2.2 MEDIO FISICO ARTIFICIAL					■	■										
2.3 MEDIO SOCIAL					■	■										
3. REPERTORIOS					■	■										
4. ORDENANZAS Y NORMAS LOCALES				■												
5. IDEA CONCEPTO							■									
CAPITULO III																
PROPUESTA URBANA																
1. SISTEMAS URBANOS PROPUESTOS							■	■								
2. ESPACIOS SERVIDOS							■	■								
3. ESPACIOS SERVIDORES								■	■							
4. ESPACIOS PUBLICOS									■	■						
5. TRAMA VERDE										■	■					
CAPITULO IV																
PROYECTO ARQUITECTONICO																
1. UBICACIÓN		■									■					
2. ESTRUCTURA											■	■				
3. MATERIALIDAD											■	■	■			
4. DIAGRAMAS DE SOSTENIBILIDAD											■	■				
5. FOTOGRAFIAS MAQUETAS												■	■			■
6. IMÁGENES VIRTUALES													■	■		
7. PLANOS ARQUITECTONICOS												■	■	■		
8. DETALLES CONSTRUCTIVOS															■	

Elaborado por: Daniela Ortiz

CAPITULO II

CONCEPTUALIZACIÓN

1. MARCO TEÓRICO:

Para el sustento teórico en la realización del Diseño Arquitectónico de Súper-Manzanas en el sector noroeste del Parque Bicentenario, se analizará distintos momentos y teorías a lo largo de la historia que harán posible la realización conceptual del proyecto.

1.1 REESTRUCTURACIÓN URBANA

La ciudad es una realidad cultural y dinámica que transforma su tejido y su estructura a lo largo del tiempo como respuesta a los problemas de organización interna de sus espacios, en un proceso de reajuste permanente entre formación espacial y formación social, una ciudad debe responder a la necesidad de cada época histórica (Naranjo, Baez, 1999).

Al pasar del tiempo las ciudades de acuerdo a su nuevo orden económico y social requiere un nuevo orden espacial justificándose así su intervención.

Para esto el urbanismo nació con un solo objetivo: encontrar un orden detrás del caos, como en el Paris de Haussman, la Barcelona de Cerdá o el Santiago de Vicuña Mackenna (Morales, 2012).

En aras de alcanzar la modernidad urbana, el urbanismo racionalista con el movimiento moderno a la cabeza, empezó a conformar el espacio, (Morales, 2012; Duhau, 2001), separando claramente el espacio privado del público, para utilizar intensamente el área pública como un espacio de libre acceso que permita convivir con los demás. El movimiento moderno, como bien indica Ordeig (s/f), planteó sus ideales a través de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), donde en el último congreso

se da La Carta de Atenas, por Le Corbusier en 1943 y se adopta tres axiomas para la ciudad:

- La serialización residencial (industrialización masiva de viviendas mínimas para aprovechar el suelo y universalizar el habitar)
- La distribución funcional (segregación por zonificación para habitar, trabajar, recrearse y circular)
- La expresión de nuevas formas (volumen con juego de planos, composición regular y ausencia decorativa) (Morales, 2012).

HAUSSMANN

En el siglo XIX, París, Haussmann enviado por Napoleón construyó la Legislación Urbanística Contemporánea que debía cumplir con leyes de sanidad y eliminar la insuficiencia de alcantarillado, agua potable y epidemias.

Este plan urbanístico fue el primero de Paris y contaba de los siguientes puntos:

- Construcción de Edificios Públicos
- Construcción de Vivienda Populares
- Parques Públicos
- Instalaciones Sanitarias
- Utilizar Monumentos como puntos de fuga
- Conformación de Cordón de Vereda

La urbanización fue realizada en los terrenos periféricos con nuevos trazados y la construcción de nuevos edificios en estos nuevos trazados. Además se dicta normas de construcción a las alturas de las casa con respecto al ancho de las calles y limita la inclinación de las cubiertas a 45°.

IMAGEN 1: RENOVACIÓN URBANA – PARÍS - HAUSSMAN



Fuente: www.yannarthusbentrand2.org

Haussmann realizó una transformación del tejido urbano de un área tradicional de París creando una nueva tipología de manzana que contiene un sistema de ejes y vías para sanear la ciudad. La propuesta Haussmann ha sido muy criticada debido a que estas grandes manzanas están conformadas por grandes fachadas inaccesibles que amurallan todo el complejo. Existe un solo acceso de este modo se excluye a la ciudad de el convivir interno. Otro de los puntos de crítica fue que debido al costo de las viviendas en el sector las familias de escasos recursos tuvieron que emigrar a las periferias de París.

IMAGEN 2: RENOVACIÓN URBANA – FACHADA – PARÍS - HAUSSMAN



Fuente: www.urban-networks.com

CERDÁ

Ingeniero urbanista, en Barcelona, con referencia de Boston, ciudades americanas y modelos romanos realiza:

- La creación del termino MANZANA
- Conjuntos de 10 cuadras que constaban de iglesia, comercio, salud, educación, vivienda
- Altura no mayor a 16 metros y esta altura no puede ser mayor al ancho de a las calles, para el aprovechamiento solar.
- Casas debían tener fachadas anteriores y posteriores para una buena ventilación e iluminación.
- Cada servicio se encontraban a no más de 8 cuadras
- Paisajes Verdes
- Avenidas de 50 metros de ancho
- Calles de 20 metros de ancho (10m. centrales son para calzada y 5m. a cada lado destinado para aceras)

La idea de urbanización era realizar un conjunto de viviendas combinadas con comercio, el comercio se ubicaría en planta baja y la vivienda se dividiría en 3 niveles incluido el ático, la urbanización debía constar con espacios públicos ajardinados. Las manzanas medirán 24 metro con una altura de 16 metros.

IMAGEN 3: LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CONTEMPORÁNEA – PARÍS -



Fuente: www.arq6bitz.blogspot.com

La ciudad planteada por Cerdá, tiene especial cuidado en la cuestión del esparcimiento, sobre todo por lo que respecta a las necesidades de los niños y los ancianos, en este sentido, plantea que las manzanas, de las que ya tiene la idea de que han de ser cuadradas, han de estar construidas en sólo dos de sus laterales, quedando el resto del espacio disponible para jardines de proximidad, de este modo los niños no han de desplazarse para sus juegos ni los ancianos para sus paseos, por otro lado la existencia de estos espacios disminuirá riesgos de accidente al evitar que los niños jueguen en las vías por las que circulan los carruajes (Mariani, 2009).

Le Corbusier

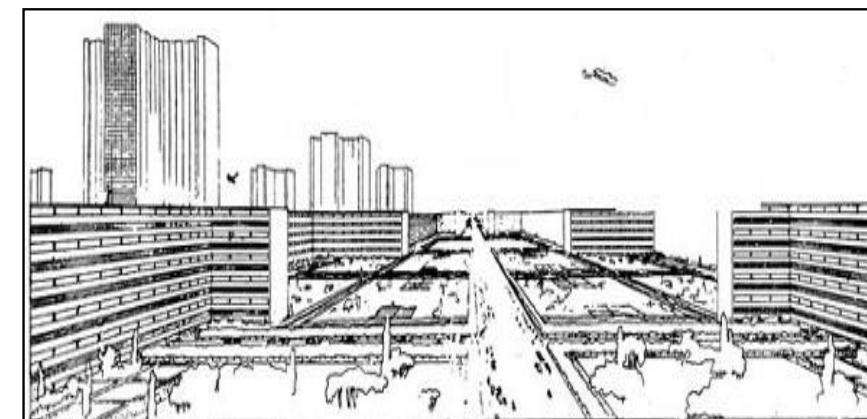
Al oeste de Sena en París en 1925 elabora el Plan Voisin que consistía en despejar 40 hectáreas en el centro histórico. Construyendo 16 rascacielos con tres complejos de apartamentos, que contaban con una altura de 180 metros, los edificios tenían forma de cruz. Constaba además con una autopista de este a oeste.

IMAGEN 4: PLAN VOISIN – PARÍS 1925 – LE CORBUSIER



Fuente: www.samuelsherman.tumblr.com

IMAGEN 5: PLAN VOISIN – PARÍS 1925 – LE CORBUSIER



Fuente: www.threerockmountain.com

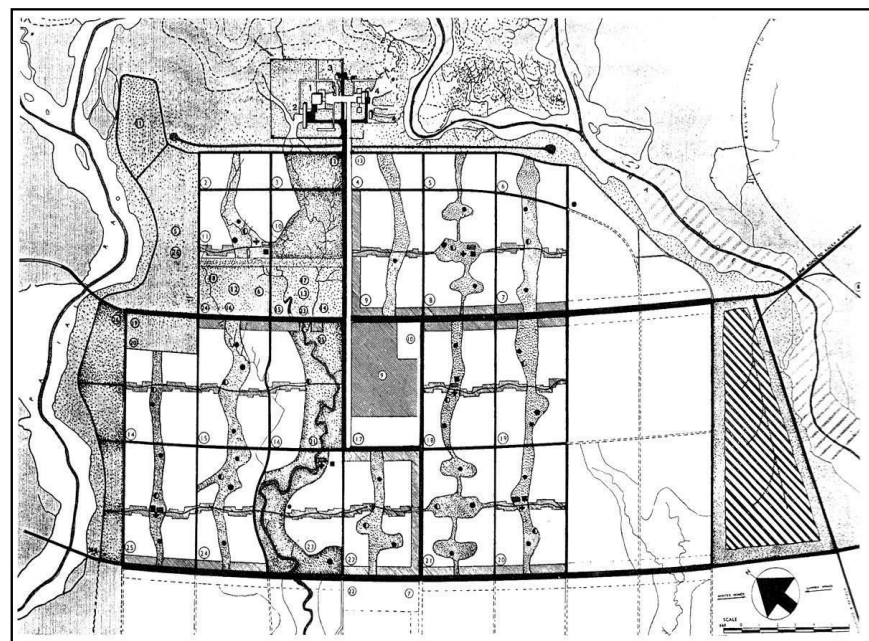
La idea era una ciudad era una ciudad estructurada por sectores y por ejes de vías rápidas con separación de tráfico motorizado y peatonal (Montaner, 2009).

Además priorizaba los espacios verdes y comunes mediante un orden geométrico riguroso.

Le Corbusier enfatizaba la necesidad de una nueva estructura de ciudad, en su pensamiento de sistemas de objetos el eclecticismo está omnipresente; en él se suponen y sintetizan muy diversos mecanismos; un sistema racionalista de orden de flujos y una gran capacidad para integrar sabiamente ingredientes culturales del lugar y de la historia de cada proyecto (Montaner, 2009)

En Chandigarh, la India en 1952 existió la propuesta de una nueva ciudad que comprendía El Capitolio, El Cenado, Unidades Habitacionales, Espacios públicos, entre otros; pese al magnífico diseño, formas e intersección de cubiertas Le Corbusier no llegó a construir El Capitolio, ni el Cenado debido a que en la escala humana no era óptimo. Le Corbusier planteó en su lugar otro diseño pero esta vez de un Museo Contemporáneo, que tampoco llegó a construirse.

IMAGEN 6: CHANDIGARH 1952 – LE CORBUSIER



Fuente: www.studyblue.com

El resto de ciudad era residencial, compuesta por unidades vecinales, súper - manzanas de 800m.x1200m, atravesadas por sinuosos itinerarios verdes. (Montaner, 2009). Finalmente el Capitolio se construyó, era un conjunto de centros cívicos articulados entre sí por medio de ejes principales.

En búsqueda de un urbanismo, la arquitectura moderna elaboró un concepto de avanzada en la definición de los conjuntos residenciales como elementos básicos repetible de la ciudad: **Las Unidades Vecinales**. Se trata de una tradición paralela que consiguió superar la rigidez y simplicidad de las propuestas racionalistas y lecorbusieranas de los grandes bloques pantalla. Que adoptaron los miembros de CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna), así como Miess Van Der Rohe y Ludwing Hilberseimer organizaron varias viviendas a lo largo de ejes verdes. (Montaner, 2009)

Montaner, 2009 señala que "neighborhood units" (unidades vecinales) fue teorizadas por Clarence Athur Perry en 1929, en un intento de definir una idea de agrupación de viviendas que potenciasen la vida comunitaria, estas idea empezó en las colonias industriales.

Una **Manzana** además de ser un elemento propositivo ordenador del tejido urbano, ha sido para la ciudad el lugar del espacio privado donde la arquitectura fue la encargada de construir el lugar del hombre. A través de ella se propone una escala de ciudad y su trazado genera en la estructura urbana los espacios públicos como calles, plazas y parques. (Mariani, 2009)

Las **Súper-Manzanas** por su lado son una propuesta diferente que como hemos visto, desde muchos año atrás fue pensada y planteada para ayudar a la integración de la ciudad y a su mejor funcionamiento; para brindar al habitante un mejor servicio y desarrollo de actividades en una distancia más corta, para cumplir con sus necesidades y derechos sin tener que desplazarse demasiado.

La Súper-manzana es una nueva célula urbana que con su implantación, aporta soluciones a las principales disfunciones ligadas a la movilidad, a la vez que mejora la disponibilidad y calidad del espacio público para el peatón. (BCN ecología, 2012).

1.2 VIVIENDA COLECTIVA

El gran cambio producido por la Revolución Industrial no solo ha traído beneficios en cuanto a la producción y optimización de tiempo, trajo muchos conflictos sociales debido a la baja mano de obra requerida y remplazada por las máquinas. Los habitantes de pueblos empezaron a emigrar a las ciudades en busca de nuevas oportunidades de trabajo y a la devastación de la guerra. Quienes debido a las grandes distancias buscan refugio a bajo costo; es en donde la autoridades o gobernantes deben plantear soluciones habitacionales a bajo costo para remediar este déficit producido, pues las ciudades no están preparadas para acoger esta nueva cantidad de ciudadanos.

La Revolución Industrial es el inicio de la construcción en serie y a menos costo.

La arquitectura cambia su contexto debido a:

- El Crecimiento Demográfico Acelerado
- Migración Masiva a las Ciudades
- Producción Masiva de Materiales y Elementos de Construcción.

Donde podemos partir en búsqueda de una solución colectiva, más no individual. Para un sector que lo necesita, tal vez no para el más pobre pero sí para un sector carente de las condiciones básicas para desarrollar una vida digna.

El Estado ha intervenido en la vivienda en los países en desarrollo desde mediados del siglo XX. La historia de esta intervención muestra definiciones y redefiniciones substanciales tanto de los niveles y formas de intervención como de los roles asumidos por el sector privado, la sociedad civil y los usuarios mismos en los procesos de producción y provisión de vivienda (Ramírez, s/f).

Las estrategias se definen de acuerdo al desarrollo económico y social de cada país, ciudad y sector; existen influencias internacionales como las agencias de las Naciones Unidas, centros universitarios, investigaciones e intervención pública y privada que intentan cambiar la imagen urbana, las necesidades comunitarias y el déficit de vivienda.

La erradicación de la pobreza de las ciudades del mundo en desarrollo e industrializado se ha transformado en la tarea más urgente de la comunidad urbana internacional al comienzo del nuevo Milenio (Ramírez, s/f). Esta erradicación se basa en buscar la manera para mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, surgen nuevos conceptos y estrategias para guiar esta tarea. Es por esto que nacen los objetivos principales de las políticas vivienda. Puede considerarse que las experiencias de las políticas no-convencionales de vivienda en los países en desarrollo forman parte del movimiento mundial de ideas que ha llevado a una nueva conceptualización de la pobreza urbana (Ramírez, s/f).

La contribución a la erradicación de la pobreza es la accesibilidad a nuevas viviendas llamadas soluciones habitacionales, tomando en cuenta que dar esta accesibilidad no precisamente mejorará su economía.

Lo que se requiere, por lo tanto, es no sólo la definición de la erradicación de la pobreza como objetivo, sino la construcción de un nuevo paradigma para entender las relaciones entre pobreza urbana y vivienda (Ramírez, s/f).

El objetivo de crear vivienda social o colectiva no es tan solo ofrecer vivienda a los más necesitados, sino de dotar de

condiciones e infraestructura necesaria a la población sea cual sea su estatus social.

La vivienda es un lugar físico adecuado que aloja a la familia humana permitiendo su desarrollo pleno en cumplimiento de sus necesidades y aspiraciones. En términos más amplios de vivienda no es sólo el "techo" sino un sistema que además incluye el terreno, la infraestructura según la localización y dentro de un contexto determinado. La vivienda es también es un proceso no lineal que incluye entre sus etapas más relevantes la prospección, la planificación, el diseño la producción, la provisión, el alojamiento y la administración habitacional (Edwin Haramoto, 1984, Pág. 4).

Los problemas habitacionales como menciona Haramoto Edwin, no sólo radican en la falta de vivienda sino también en "el inadecuado nivel de satisfacción en aspectos físicos como por ejemplo el diseño, la habitabilidad, el saneamiento, la localización, etc.; y los aspectos sociales como la densidad, el hacinamiento, la promiscuidad, etc. Estas son causas de graves alteraciones en la vida comunitaria, familiar e individual" (Pág. 4).

Es por esto que intervenir en la carencia y mejorar las condiciones de vivienda transforma la calidad de vida de él o los ocupantes, no solo por la infraestructura si no en cuanto a salud y estabilidad. Y con lo mencionado en cuanto a lo físico y social con la mejora de estas condiciones, también mejora el resto de condiciones de vida diaria.

Luis Moya (2007) menciona las políticas de vivienda significativas para la Vivienda Social en Europa:

1. Las viviendas sociales fueron dirigidas a grupos sociales muy reducidos y seleccionados.
2. El Estado era el encargado de planificar, proyectar, desarrollar, construir, y adjudicar las viviendas.
3. La vivienda social tenía un papel prioritario, con costos asequible a la población
4. Las viviendas eran realizadas con buenos materiales y con una arquitectura de gran calidad que pueda exhibirse
5. La arquitectura moderna era aplicada con sus principios de ventilación, iluminación, etc. (pág. 26).

La vivienda social en América Latina se ha presentado con una necesidad más fuerte, debido al costo que representa la construcción de una vivienda única y a gusto del cliente. Es obligación de todo gobierno dotar a sus habitantes de un hábitat digno, o incentivar y ayudar a adquirir un bien inmueble mejorando así su patrimonio familiar.

Alan Gilbert señala en su documento de trabajo para el Instituto Interamericano para el Desarrollo Social INDES, llamado La Vivienda de América Latina, que la educación, la salud pública y el sistema de seguridad social son claramente atendidas como problemas sociales pero no es así con la vivienda que tiene un balance precario entre lo económico y lo social. La mayoría de los planificadores sociales ni siquiera consideran la política habitacional como parte de sus funciones (Pág.11).

Además acota los siguientes parámetros que, si se tomara a la vivienda como un problema social a tratar, se podría determinar que:

- La calidad de vivienda es un factor crítico para determinar el estado de salud de la población;
- Una casa es un elemento esencial para la mantención de la estima personal y familiar;
- La vivienda consume un parte sustancial del presupuesto familiar;
- Para los afortunados que son propietarios, la vivienda representa la fuente principal para la acumulación de activos;
- La localidad de la vivienda ayuda a determinar el acceso a buenas escuelas, trabajos y facilidades de naturaleza social;
- La vivienda es un indicador crítico de clase social – hasta cierto punto, el lugar de residencia revela lo que uno es;
- La solidaridad familiar es más difícil de mantener cuando las condiciones de vivienda son malas;
- La vivienda es un mecanismo importante que los pobres utilizan para protegerse a ellos mismos de angustias económicas;
- La protesta política en las zonas urbanas muy a menudo se hace por cuestiones relacionadas con la vivienda y su entorno (Pág.12-13).

Es muy frecuente encontrar en Latino América viviendas o lugares habitados como tales sin las condiciones necesarias para ser vividos. Sin saneamiento, electricidad, agua o infraestructura segura para un desarrollo de vida digna.

Haramoto Edwin señala los criterios para realizar un modelo habitacional y para ello señala las siguientes variables que surgen de los siguientes conceptos:

- Identidad (hombre, acto, forma, espacio, fábrica, ambiente, redes)
- Sistemas (vivienda, terreno, infraestructura, equipamiento)
- Contexto (social, cultural, económico, político, físico, tecnológico, ambiental)
- Proceso y Acción (prospección, planificación, diseño, producción, provisión, alojamiento, administración)
- Agente (político, profesional, empresario, funcionario, técnico, operario, usuario, etc.)
- Escala (Internacional, nacional, regional, urbano, rural, comunal, seccional, agrupación, unidad) (pág. 8)

Pinto (2012) indica que en la década de los setenta, Henri Lefebvre (1973) habló del derecho a la ciudad como el conjunto de elementos indispensables para garantizar el goce pleno de derechos colectivos, en la ciudad, desde una concepción humanística que rescata la dimensión social de ésta (Lefebvre, 1973).

La relevancia del derecho a la ciudad para repensar lo urbano radica en que éste trasciende la visión de derechos humanos en la ciudad pues comprende a la ciudad misma como un derecho colectivo, interdependiente de otros derechos y regido bajo los principios de no discriminación, interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos (Pinto, 2012 - Ortiz Flores, 2006).

Desde los años sesenta del siglo pasado empezaron a formarse opiniones que alimentan hasta el día de hoy la crítica al urbanismo racionalista que, basado en la distribución funcional y serialización residencial propagadas por el Movimiento Moderno en la primera mitad del siglo XX (Morales, 2012; Ordeig s/f).

La aceleración de la urbanización del espacio, permite la integración social de la modernidad, en una teoría democrática que potencia sobre todo a la sociedad civil (Morales, 2012; Habermas, 1996).

La Constitución del Ecuador emitida en el 2008 habla sobre el derecho a la ciudad y al hábitat en los artículos:

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía (Constitución del Ecuador, 2008), (Pinto, 2012).

Existen siete componentes para definir concretamente los derechos a la vivienda como se puntualiza a Continuación:

CUADRO 3: COMPONENTES DE LA VIVIENDA EDECUADA

COMPONENTES DE LA VIVIENDA EDECUADA	
Componente	Contenido
Seguridad jurídica de la tenencia	No implica necesariamente la propiedad y comprende tres elementos básicos que deben ser considerados en las leyes y los programas de gobierno: 1) Acceso al suelo, 2) Garantías y derechos de arrendatarios y poseedores y 3) Derechos y garantías frente a los desplazamientos forzados.
Servicios, materiales e infraestructura.	Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura
Gastos soportables	Indica que el gasto de vivienda no debe sacrificar la satisfacción de otras necesidades como la alimentación.
Habitabilidad	Hace referencia a la seguridad física de la construcción, salubridad y confort en relación con las condiciones climáticas, el territorio, la arquitectura, normas y estándares espaciales, entre otros aspectos.
Asequibilidad	Hace referencia a la garantía de acceso para la población vulnerable a través de procesos y acciones directas por parte del Estado.
Localización	Considera tres aspectos básicos: 1) Territorios libres de riesgos naturales, 2) Facilidad de acceso a fuentes de empleo y servicios sociales, 3) Condiciones ambientales salubres y libres de contaminación.
Adecuación Cultural	Implica tomar en cuenta las formas de vida y de construcción del espacio, aspectos amenazados por la estandarización de las viviendas

Fuente: Pinto, 2012; Gallo, 2008
Editado: Daniela Ortiz.

La mayoría de políticas habitacionales en América Latina para la población de menores ingresos, ha tenido como eje central la subvención de las viviendas a través de un subsidio habitacional (BEV, 2012) y que en el Ecuador se denomina Bono de la Vivienda (Morales, 2012; Pinto, 2012; Ruiz y Sánchez, 2011).

En estas políticas, el subsidio se convierte en una ayuda estatal que se otorga por una sola vez a familias que pertenecen a estratos económicos bajos y con ingresos de hasta dos salarios mínimos aproximadamente, para que puedan comprar o construir una vivienda nueva, o mejorar una vivienda ya existente. El valor del subsidio generalmente cubre una parte del costo total de la vivienda y normalmente se complementa con el aporte propio de la familia y un crédito hipotecario o de consumo (Morales, 2012; Contrato Social por la vivienda, 2006).

Morales (2012); Habermas (1996) argumenta que una teoría democrática que busque garantizar la cohesión social debe mostrarse de tal forma que toda la ciudadanía, sin importar las diferentes condiciones de vida que presente o lugar de procedencia, pueda compartirla; así, la política inherente a una democracia se enfoca en la inclusión del otro. Es decir, la comprensión habermasiana de la democracia exige un cambio del centro de gravedad que presentan los tres recursos con los que la sociedad moderna satisface su necesidad de integración y regulación: el mercado, el Estado y la sociedad civil; toda vez que el poder de integración social ya no puede extraerse solamente de la acción comunicativa sino que debe sustentarse también en espacios públicos autónomos para que el poder de la solidaridad de la sociedad civil se afirme frente a los poderes del mercado y del Estado en aras de construir una soberanía popular.

El Sistema de Incentivos a la Vivienda, alrededor del cual ha girado toda la política habitacional ecuatoriana en los últimos años, contempla un subsidio no reembolsable, único y directo para adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda a nivel urbano, rural o urbano marginal. Este subsidio se entrega a familias de medianos y bajos ingresos por una sola vez y se articula al sistema crediticio y al ahorro familiar para complementar el financiamiento requerido para una vivienda (Pinto, 2012 - MIDUVI, 2010).

Entre 1998 y el 2010 se pagan un 67% de bonos en vivienda nueva, el 42% de bonos en mejoramiento y de este total el 88% corresponde al gobierno del Econ. Rafael Correa (Pinto, 2012).

El siguiente cuadro describe el déficit cualitativo en el Ecuador, 2006 – 2009, en el área urbana, el área rural, un total nacional y el área del quintil más pobre (donde el quintil en términos estadísticos es la quinta parte o el 20% de una población ordenada de menor a mayor).

TABLA 1: UNIDADES HABITACIONALES Y PORCENTAJES

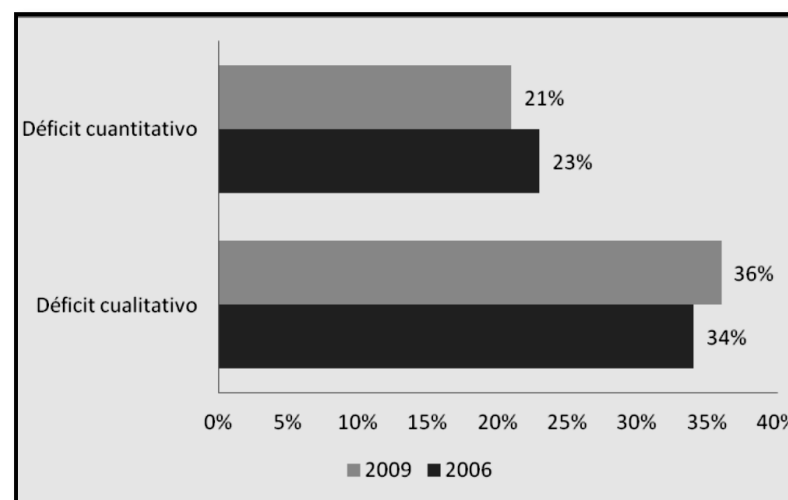
AREA URBANA	2006		2009	
Aceptables	1.160.762	52%	1.284.045	54%
Mejorables	744.159	33%	802.462	34%
Irrecuperables	327.046	15%	271.425	12%
Subtotal urbana	2.231.967	100%	2.357.931	100%
AREA RURAL				
Aceptables	225.446	22%	216.773	19%
Mejorables	364.679	36%	436.886	39%
Irrecuperables	429.760	42%	466.776	42%
Subtotal urbana	1.019.884	100%	1.120.435	100%
TOTAL NACIONAL				
Aceptables	1.386.207	43%	1.500.817	43%
Mejorables	1.108.838	34%	1.239.349	36%
Irrecuperables	756.806	23%	738.201	21%
Subtotal urbana	3.251.851	100%	3.478.367	100%
QUINTIL MÁS POBRE				
Aceptables	97.986	15%	136.407	20%
Mejorables	224.412	35%	269.923	39%
Irrecuperables	320.357	50%	282.724	41%
Subtotal Q más pobre	642.755	100%	681.734	100%

Fuente: WB-EV- Planificación MIDUVI, 2010 con base en Encuesta ENEMDU 2009 y ECV5R 2006; SR, Consultoría- Planificación MIDUVI 2010 en Ruiz, 2010 (Pinto 2012)
Editado: Daniela Ortiz.

En este cuadro se puede ver el porcentaje en las categorías aceptables, mejorables y las irrecuperables. Donde en el área urbana el mayor porcentaje es el de viviendas aceptables, en el área rural existe un mayor porcentaje de viviendas irrecuperables. En cuanto al quintil más pobre el porcentaje mayor se comparte en el mejorable e irrecuperable. Esto nos indica que existe un gran porcentaje a intervenir.

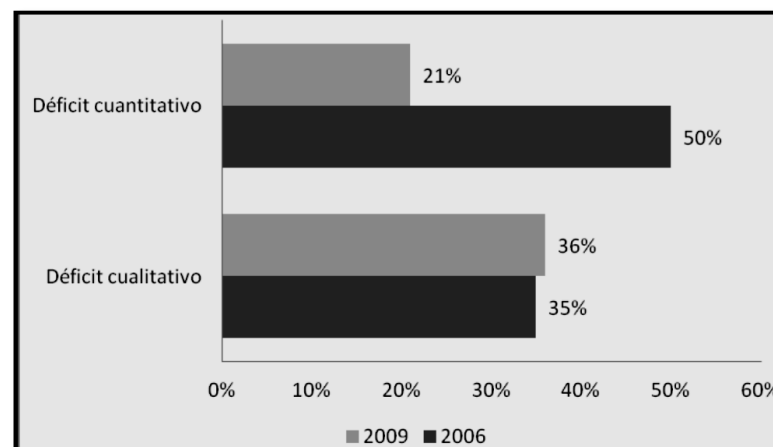
De acuerdo a las cifras manejadas por el gobierno de Correa, la política habitacional ha tenido un impacto positivo de más de dos puntos porcentuales en el déficit cuantitativo de vivienda, sin embargo, estas mismas cifras muestran que el déficit cualitativo creció también en dos puntos (Pinto 2012).

GRÁFICO 9: INDICADORES DE VIVIENDA, ECUADOR, 2006 Y 2009



Fuente: WB-EV- Planificación MIDUVI, 2010 con base en Encuesta ENEMDU 2009 y ECV5R 2006
Elaborado: Vanessa Pinto 2012

GRÁFICO 10: INDICADORES DE VIVIENDA, DECIL MÁS POBRE DE LA ECUADOR, 2006 Y 2009



Fuente: WB-EV- Planificación MIDUVI, 2010 con base en Encuesta ENEMDU 2009 y ECV5R 2006
Elaborado: Vanessa Pinto 2012

Los datos analizados sobre déficit habitacional muestran un impacto positivo de la inversión realizada en vivienda en términos de la equidad en la asignación de recursos, no se puede decir lo mismo en lo que respecta a la reducción de la segregación socio-espacial en las ciudades y la minimización de los efectos ambientales negativos del crecimiento urbano y del mismo sector de la construcción (Pinto, 2012).

En la siguiente tabla tomada del Documento de trabajo del INDES de La Vivienda en América Latina se muestra el déficit de viviendas en América Latina en el año de 1995.

TABLA 2: DÉFICIT – VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA 1995

País	Viviendas Permanentes	Déficit Cuantitativo %	Déficit Cualitativo %	Déficit %	Déficit Total %
Argentina	8.044	17,7	4,6	22,3	1.794
Bolivia	1.468	36,5	33,3	69,8	1.025
Brasil	32.459	24,9	39,0	63,9	20.758
Colombia	6.557	19,4	21,8	41,2	2.699
Chile	3.098	13,2	9,6	22,8	704
Cuba	2.382	30,9	15,6	46,5	1.108
Rep. Dominicana	1.818	16,7	12,9	29,6	598
ECUADOR	2.136	18,1	52,3	70,4	1.505
Guatemala	1.543	64,8	41,9	106,7	1.646
México	15.271	19,0	21,4	40,4	6.181
Perú	3.842	44,5	57,9	104,4	3.934
Venezuela	3.351	35,1	5,2	40,3	1.350

Fuente: INDES - Vivienda en América Latina
Editado: Daniela Ortiz.

El déficit cuantitativo es igual a la diferencia entre el número de familias y el número de viviendas permanentes. El déficit cualitativo es igual a la proporción de casas no provistas de servicio de agua potable (UNECLAC, 1996).

Ecuador se encuentra en el tercer lugar en déficit de vivienda, el problema principal en Ecuador y Perú es la necesidad de hacer mejoramientos puesto que el déficit cualitativo es mucho más grande que el déficit cuantitativo.

Luis Moya (2007) menciona que al adoptar la vivienda masiva se produce un salto cuantitativo en la producción residencial, que a su vez comporta un salto cualitativo, pues los barrios crecen en altura y tamaño y aumenta el número de residentes y por consecuencia el diseño evoluciona. Los conceptos de ciudad se desdibujan. (pág. 29)

Haramoto, (1983), indica que se denominada vivienda de interés social (VIS), como aquella que permite superar el déficit habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad y con menores ingresos, pero en una connotación social y cultural que supere la cualidad material de la vivienda al considerar otros factores físicos, económicos y sociales (Pradilla, 1983) así como los que definen a una vivienda adecuada, es decir, que se integre fácilmente con la ciudad, facilite el acceso a transporte y servicios, posea infraestructura adecuada, tenga óptima relación con el medio ambiente y propicie la interacción social (Morales 2012; Rodas, 2013).

La Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos tiene como función: articular las competencias de hábitat de los diferentes niveles de gobierno. Evidenciando, un gran avance en cuanto a la concreción de lo que implica el

derecho a la ciudad y la articulación de la política habitacional al desarrollo urbano (Pinto, 2012).

La creación de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos y el contenido de la PNHSAHVA (Política Nacional de Hábitat Sustentable, Asentamientos Humanos y Vivienda Adecuada), muestra el gran avance en cuanto a derechos que se ha dado en el ámbito habitacional en el Ecuador a partir de la Constitución del 2008 y el Plan Nacional para el Buen Vivir 2009-2013 (Pinto, 2012).

Morales, (2012); PMHV, (2010) PMHV es promulgada por el gobierno local de la ciudad de Quito. Ambas pretenden eliminar la segregación socio-espacial y potenciar el restablecimiento del tejido social a través del desarrollo comunitario integral y de garantizar el acceso al espacio público a toda la población.

En la actualidad, después de grandes debates y propuestas tanto a nivel local como global, se ha desembocado en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (HIC-AL, 2008), que en esencia promueve un acceso equitativo de la ciudadanía a los beneficios de la ciudad, así como su participación democrática en las decisiones correspondientes al gobierno local y que le permitan ejercer tanto sus derechos como libertades fundamentales (Morales, 2012).

La propuesta del uso y apropiación del espacio público es con el afán de visibilizar y cuantificar el acceso al espacio público que tiene la población residente en VIS, se rescata la propuesta hecha por Carrión (2010) cuando afirma que acceder al espacio público es acceder a un espacio que posee cuatro condiciones que lo definen: simbólica (construye identidad individual y colectiva), simbiótica

(integra socialmente a través del encuentro), de intercambio (de bienes, servicios, información y comunicación) y cívica (forma ciudadanía) (Morales; 2012).

Actualmente, bajo el artículo 372 de La Constitución de la República del Ecuador que establece la instauración de una entidad financiera de propiedad del IESS, quien es responsable de canaliza sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privadas, y que se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y el control del órgano competente (Biess, 2012), esta entidad inicia el 8 de diciembre de del 2009, uno de sus principales objetivos es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. Su función principal es brindar los distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, así como también, operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional (Biess, 2012).

Con esta nueva forma de financiamiento ha facilitado a todos los sectores sociales, para acceder a un crédito para la obtención de un bien inmueble. Más aun al sector más necesitado, con un financiamiento de acuerdo a sus ingresos.

Después de todo lo analizado se puede concluir que en el sector a intervenir es necesaria la implementación de un plan habitacional, que cubra con las necesidades y a la vez con las características necesarias para un buen desarrollo de sus habitantes, a la vez se pretende complementarlo con

equipamientos y áreas destinadas para el disfrute y convivencia ciudadano.

CUADRO 4: PRODUCTOS I SERVICIO BIEES

Préstamos Hipotecarios
* Comprar vivienda nueva o usada
* Construcción de vivienda
* Remodelación, ampliación o mejora de vivienda
* Comprar terreno
* Comprar terreno y construcción de vivienda
* Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios
* Sustitución de hipoteca
Préstamos Quirografarios
* Para gastos de consumo: Vacaciones, vehículo, viajes, inversión en educación, adquirir enseres domésticos, pagos de deudas y gastos de salud
* Financiamiento del pasaje del Tren Crucero
Préstamos Prendarios
* Para solventar necesidades urgentes
Banca de Inversión
* Inversiones en el mercado de valores
Negocios Fiduciarios
* Sectores Estratégicos (Petróleo y Energía)

Fuente: BIEES 2012
Elaborado por: Daniela Ortiz.

2. PLAN ESPECIAL BICENTENARIO

IMAGEN 7: SECTOR PLAN BICENTENARIO



Fuente: www.clave.com.ec

La propuesta para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno inmediato fue elaborada con la participación de los actores claves de los barrios y del sector inmobiliario, basadas en un proceso de planificación participativa, que emprendió el análisis de la situación del territorio, la población, la gestión y la definición de un conjunto de objetivos y lineamientos generales de ordenamiento territorial (Ordenanza Metropolitana N° 0352).

Se expide entonces **la Ordenanza que contiene el Plan Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y redesarrollo de su entorno Urbano** de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial – Autonomía y Descentralización (COOTAD) y a la Ley Orgánica de Régimen para el DMQ.

Donde el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Plan de la Ciudad y el desarrollo de su entorno urbano es el instrumento complementario que regula la planificación territorial y gestión del área de influencia del Parque de la Ciudad, ocupado en la zona del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre (Ordenanza metropolitana N° 0352) con un área de 1064.70 hectáreas, esta comprende desde la Av. Mariscal Sucre, Rigoberto Heredia, Del

Maestro, Santa Lucia, 6 de Diciembre, El Inca, Juan Galarza, Brasil y Edmundo Carvajal.

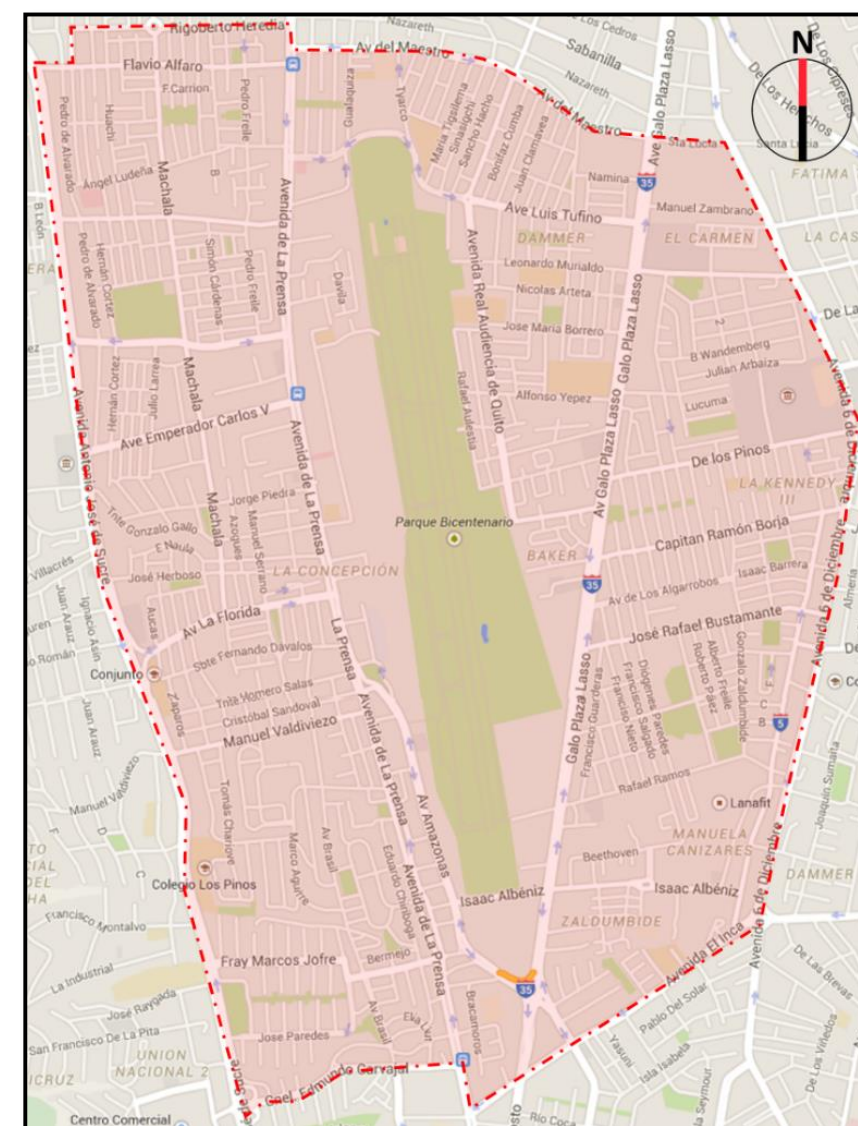
El objetivo establece las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención de suelo para la garantía del desarrollo territorial, modos de gestión, el régimen de derecho y obligaciones, y los instrumentos para su ejecución, generando óptimas condiciones de ocupación del suelo, el manejo de recursos naturales, el desarrollo urbanístico, residencial y de servicios y la racionalización de las recursos públicos y privados (Ordenanza Metropolitana N° 0352).

Cita la consolidación de un hábitat sustentable y de calidad; Proveer y rehabilitar el espacio público y áreas verdes; Consolidar los sistemas públicos de soporte como vías, redes y servicios; Mezclar usos diversos; y Promover una oferta diversa de vivienda. (Ordenanza Metropolitana N° 0352)

El plan urbanístico está compuesto por:

- Parque Bicentenario
- Sistema Colectivo de Soporte
 - Sistema Vial
 - Áreas Verdes
 - Transporte Público
 - Equipamientos
 - Movilidad no motorizada
 - Espacio público
 - Redes
 - Servicio público
 - Redes y
 - Servicios
- Los Tratamientos Urbanísticos de Uso y Ocupación de Suelo y Normas complementarias Urbanísticas.

GRÁFICO 11: LÍMITES PLAN BICENTENARIO



Fuente: Google Maps
Editado por: Daniela Ortiz.

PARQUE BICENTENARIO

El Parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano constituyen uno de los proyectos estratégicos para el cambio de la estructura de la capital. (Ordenanza Metropolitana N° 0352)

El Parque Bicentenario recibió su nombre el 11 de julio del 2012. Dispone de acceso libre, y dispondrá de frentes urbanos en todos los borde, también contará con circulaciones continuas y equipadas de acuerdo al tipo de uso.

Los usos de suelo permitidos en el Parque Bicentenario son:

- **Equipamientos de Servicios Sociales:** recreativos y deportes, educación y cultura
- **Equipamiento de Servicio Público:** seguridad y transporte
- **Equipamientos de interés general.**

En cuanto a la compatibilidad de uso de suelo se plantea las siguientes categorías:

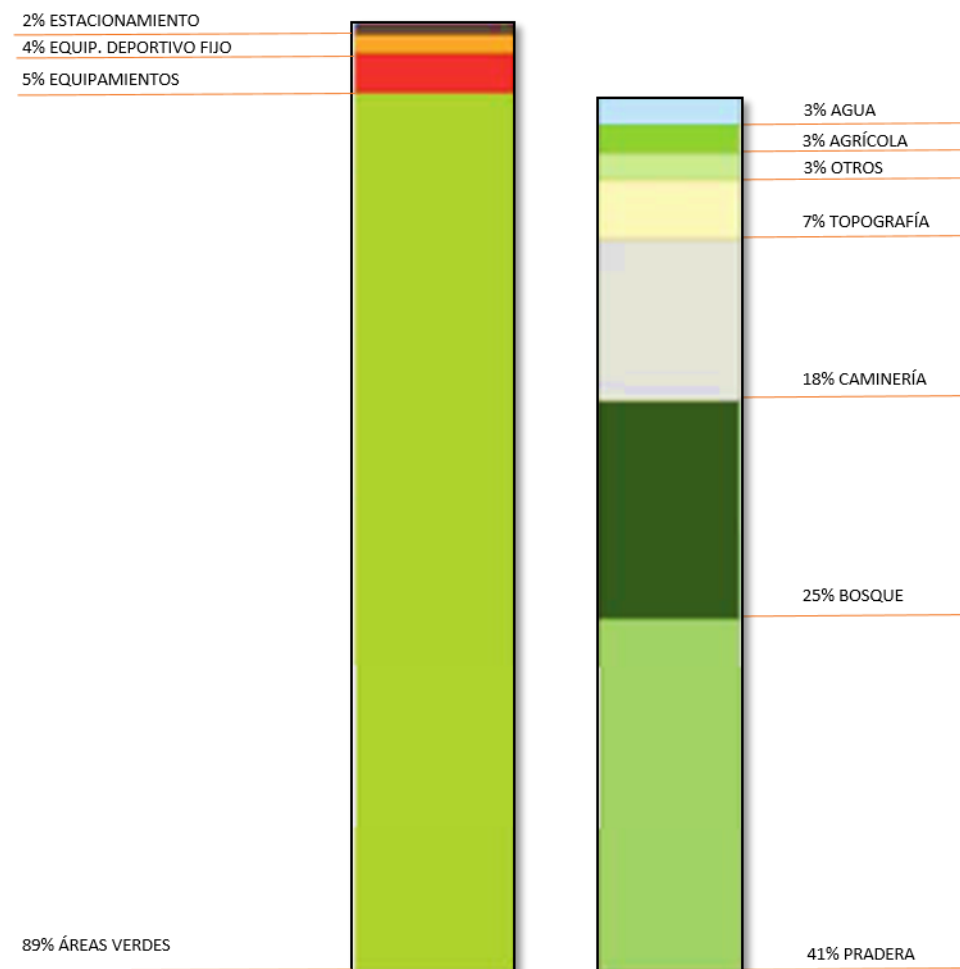
- Principal – uso predominante en un área reglamentaria
- Permitidos - de uso compatible con el principal
- Prohibidos – de uso incompatible con el principal

El Parque Bicentenario estará compuesta por:

- Total 127,9 has
- 6.6 ha - Estación Multimodal Metro de Quito;
- 5,4 Has - Unidad Educativa Municipal, para aprox. 2.400 alumnos;
- 11,4 Has - Centro de Convenciones, arena de espectáculos / 8000 personas;
- Aprox. 114 Has (89%) reservadas para áreas verdes, recreación y deportes.

- Población beneficiada/directa: Min. 680.000 hab.

GRÁFICO 12: ZONIFICACIÓN – PARQUE BICENTENARIO



Fuente: Plan Bicentenario
Editado por: Daniela Ortiz.

CONSOLIDACIÓN, REDESARROLLO Y DENSIFICACIÓN

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Este planteamiento se realiza de acuerdo al Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, los mismos que se determinan en base el análisis de la funcionalidad y capacidad de carga de los sistemas de soporte, fraccionamiento de suelo, el grado de consolidación, **la subutilización y degradación de usos y edificación, conflictos de usos**, etc. (Ordenanza Metropolitana N° 0352).

El área del plan urbanístico consta de:

- Excelente localización: centralidades de todas las escalas, sistema vial con vías arteriales N-S completado por el nuevo trazado transversal, buena dotación de equipamientos;
- Alto grado de consolidación con bajo nivel de aprovechamiento de la normativa urbanística vigente (existe el 43% del volumen total construible por norma);
- Alto grado de fragmentación del suelo: 46,5% de los terrenos < 300 m² (aprox. 9000); (Ordenanza Metropolitana N° 0352)

Identificación de áreas prioritarias para la **re zonificación urbanística** según las siguientes variables:

- Aptitud físico-ambiental del suelo;
 - Mayor edad de los barrios y construcciones;
 - Normativa obsoleta y peligro de degradación urbana;
 - Mayor grado de desaprovechamiento de la normativa urbanística;
 - Presencia de reservas de suelo;
 - Menor fragmentación de lotes. .
- (Ordenanza Metropolitana N° 0352)

TABLA 3: DATOS CUANTITATIVOS

ÁREA TOTAL	1.064,70 HA
HABITANTES	165.042
DENSIDAD PROMEDIO	103 HAB/HA

Fuente: Plan Bicentenario

GRÁFICO 12: PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO – PLAN BICENTENARIO



Fuente: Plan Bicentenario

GRÁFICO 13: ZONIFICACIÓN DE INTERVENCIÓN



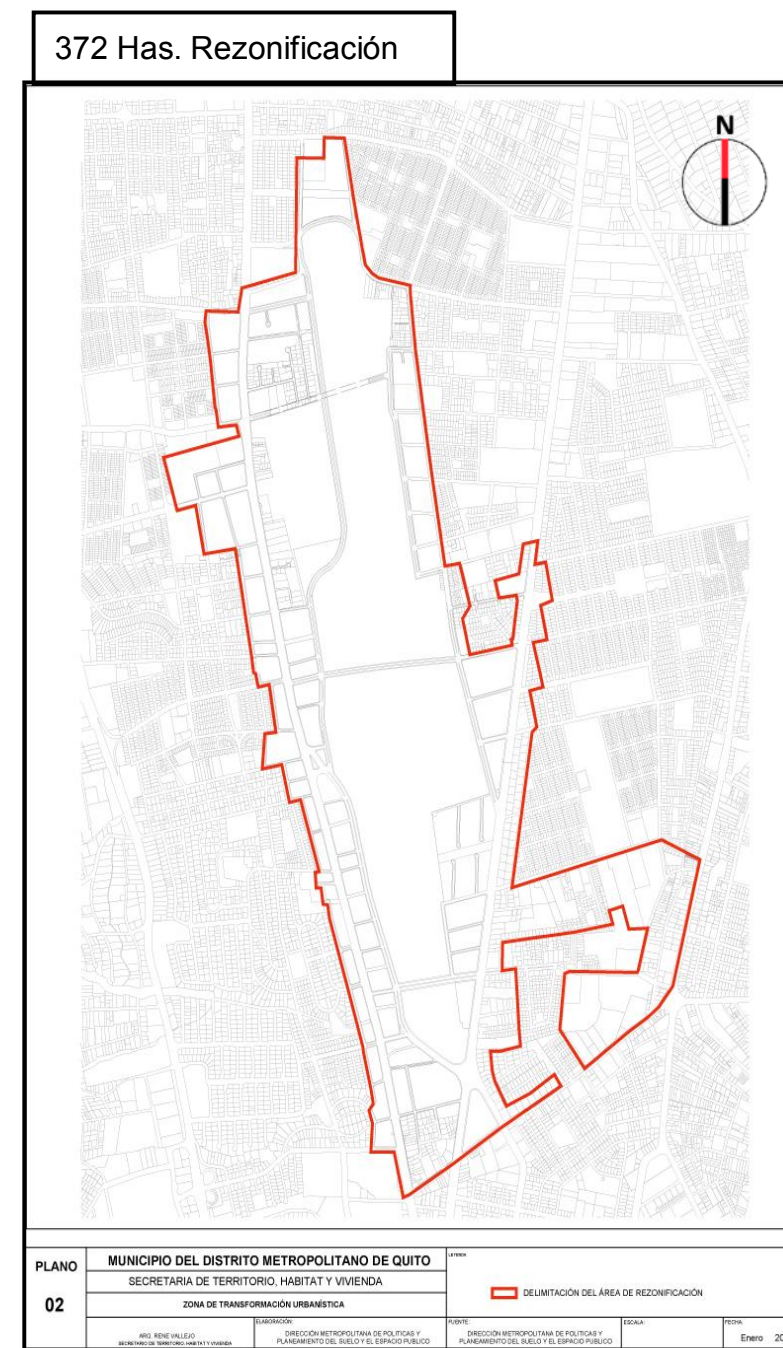
Fuente: Plan Bicentenario

CUADRO 5: APUESTAS DEL PLAN BICENTENARIO

CIUDAD POLI-CÉNTRICA Y COMPACTA	Diferenciar alturas, mezclar usos, consolidar vivienda.
CIUDAD HERMOSA Y A ESCALA HUMANA	Habilitar espacio público y áreas verdes, revertir la degradación urbana.
CIUDAD INCLUYENTE Y DIVERSA	Generar una oferta variada de vivienda para vecindarios múltiples y auténticos.
CIUDAD FUNCIONAL Y SEGURA	Vías principales para el tráfico de paso, vías locales para el peatón y ciclista.
CIUDAD SUSTENTABLE	Urbanismo y arquitectura bioclimática; Servicios con calidad ambiental.
CIUDAD EQUITATIVA	Distribución justa de las cargas y los beneficios generados por el plan y la obra pública.

Fuente: Plan Bicentenario

GRÁFICO 15: CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA - 2



- Nuevas reservas de suelo por cambio de uso.

Fuente: Secretaría de Territorio, Habitabilidad y Vivienda

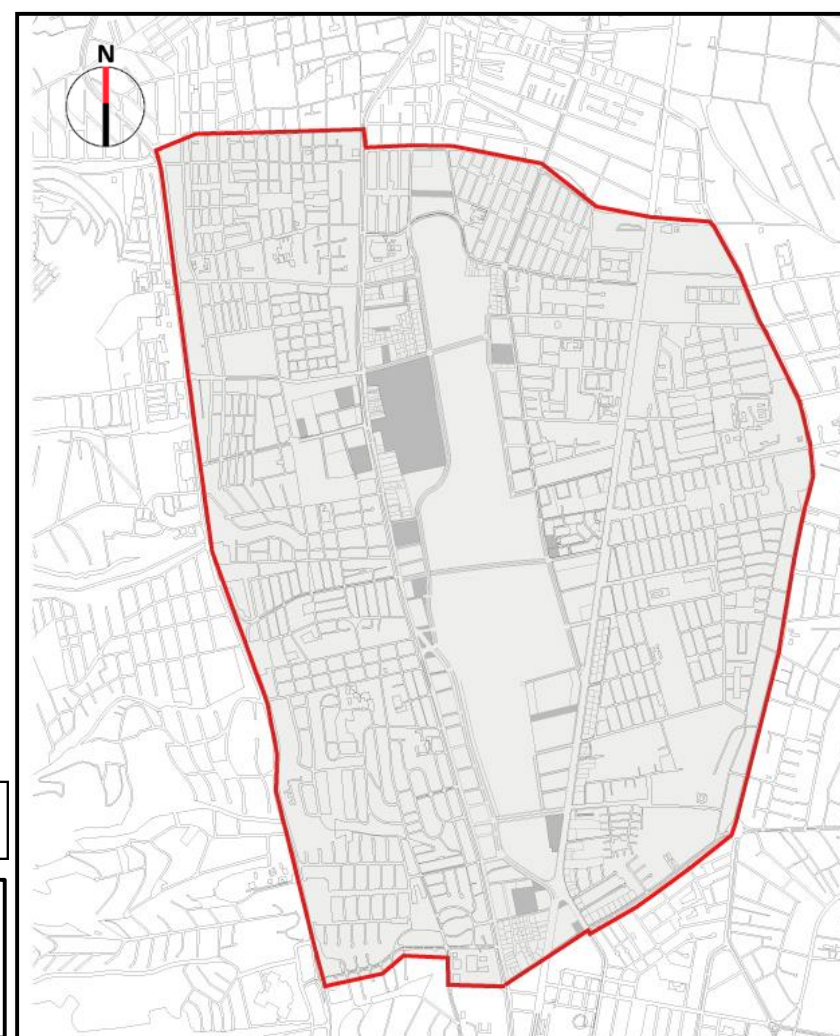
APUESTAS DEL PLAN BICENTENARIO

Las apuestas planteadas son:

- Intensificar el uso y la ocupación del suelo en un sector de la ciudad rezagada durante cincuenta años a causa del funcionamiento del aeropuerto, mediante un modelo territorial del PMOT, estableciendo estándares para un urbanismo sustentable, equitativo y de calidad, y fortaleciendo los sistemas públicos de soporte como vías, espacio público, red verde urbana, equipamiento social, redes y servicios.
- Generar nuevas formas de la gestión y financiamiento del desarrollo urbano mediante el reparto equilibrado de cargas y beneficios, mediante la generación de condiciones para un nuevo relacionamiento entre lo público y lo privado, y estableciendo reglas de juego transparentes, confiables y equitativas con derechos y obligaciones mutuas y claras.
- Planteamiento Urbanístico mediante sistemas públicos de soporte, tratamientos urbanísticos, uso y ocupación del suelo, y la normativa complementaria
- Estrategia de Gestión mediante la definición y distribución de cargas y beneficios, mecanismos de gestión incentivos, unidades de gestión y un dispositivo institucional.

(Ordenanza Metropolitana N° 0352)

GRÁFICO 14: CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA



Fuente: Secretaría de Territorio, Habitabilidad y Vivienda

1.064 Has total

- 2010 aprox. 140.000 hab.
- Densidad promedio. 103 hab/has
- 43% del volumen total edificable;
- 46,5% de los terrenos < 300 m2.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos urbanísticos orientarán la definición del uso y ocupación futura de los diferentes sectores, permitiendo identificar los modelos de gestión adecuados para lograr los objetivos del plan. (Ordenanza Metropolitana N° 0352)

Los tratamientos que se aplicarán se clasifican en cuatro categorías:

- Nuevo Desarrollo
- Redesarrollo
- Renovación
- Consolidación

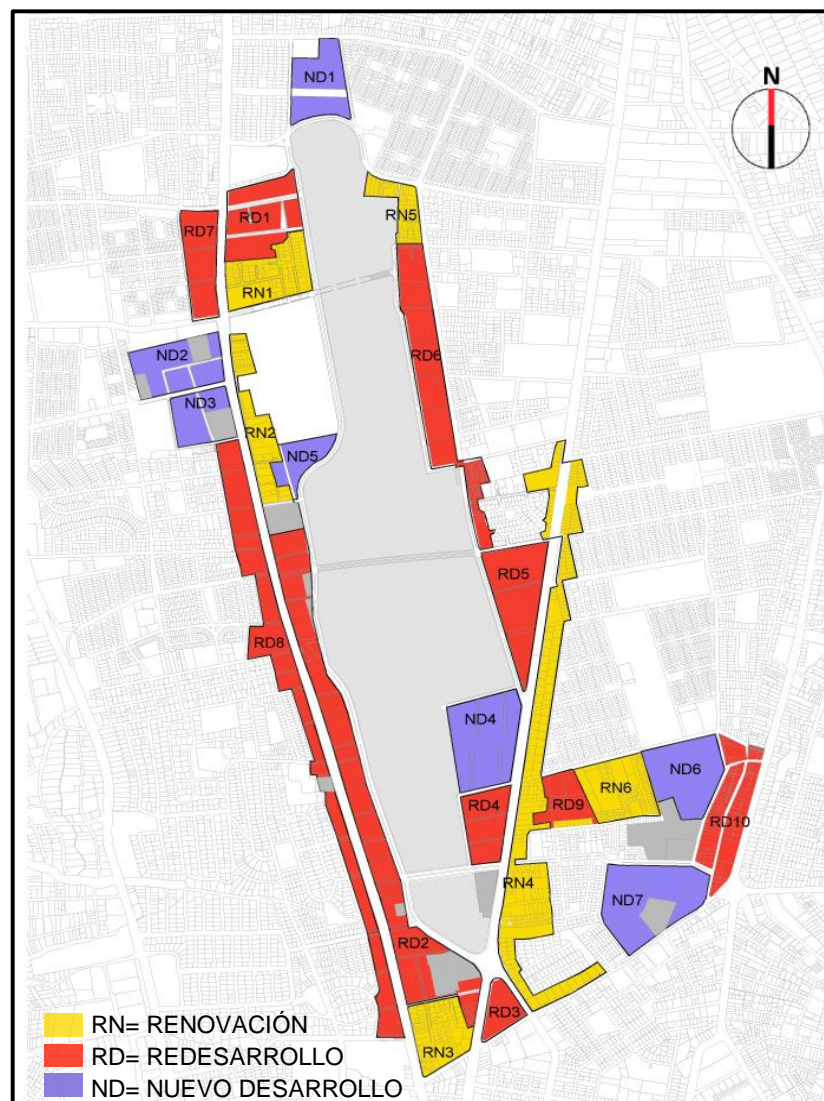
En cuanto al coeficiente de ocupación del suelo en planta baja en este plan a disminuido y a la vez varía según el tratamiento urbanístico que se emplee en la intervención. El número de pisos a incrementado y el tipo de edificación debe ser aislada. Los retiros en en todos los frentes es de 5 metros, y la distancia entre bloques vará de 6 a 10 metros, dependiendo el tipo de tratamiento aplicado.

CUADRO 6: CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANOS

TRATAMIENTO	CARACTERÍSTICAS	GESTIÓN
NUEVO DESARROLLO	Terrenos de grandes dimensiones aptos para proyectos inmobiliarios de impacto.	Gestión privada o pública individual o asociada.
REDESARROLLO	Áreas de reconfiguración vial, del espacio público y del parcelario como condición para la densificación.	Gestión asociada o individual de propietarios con reajuste de terrenos.
RENOVACIÓN	Áreas con posibilidad de densificar con adecuaciones mínimas de los sistemas de soporte.	Gestión privada individual.
CONSOLIDACIÓN	Áreas para la densificación sobre la base de la normativa urbanística vigente.	Gestión privada individual.

Fuente: Plan Bicentenario

GRÁFICO 16: ZONIFICACIÓN TRATAMIENTOS URBANOS



Fuente: Secretaria de Territorio, Habitabilidad y Vivienda

CUADRO 7: CARACTERÍSTICA - TRATAMIENTOS URBANOS

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	COS pb	COS tot.	PISOS	LOTE min. m2	EDIFICACIÓN
NUEVO DESARROLLO	25	250 - 400	8 - 16	5.000 - 10.000	Aislada
REDESARROLLO	35	300 - 1.050	6 - 30	5.000 - 10.000	Aislada
RENOVACIÓN	35	280 - 420	6 - 12	600 - 1.000	Aislada

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	M2 construibles				TOTAL / m2
	Equip.	Múltiple	R2	R3	
NUEVO DESARROLLO	0	245.142	388.630	95.876	729.649
REDESARROLLO	21.582	1.190.571	601.613	204.678	2.018.444
RENOVACIÓN	0	620.718	322.769		943.488
Total	21.582	2.056.433	1.313.012	300.555	3.691.582

17.000 - 25.000 viv
42.500 - 62.000 hab
135 - 590 hab/has
53 - 79 viv/has

Fuente: Plan Bicentenario

TABLA 4: ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Tratamientos	Zonificación	Altura Máxima		Retiros Mínimos (Mts)			Distancia entre Bloques (Mts)	Cos Pb %	Cos Total %	Habilitación del Suelo	
		Pisos	Metros	F	L	P				Lote Mín.	Frente Mín.
NUEVO DESARROLLO	E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A10016-25	16	48	5	5	5	V	25	400	10000	n.a.
	A10012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	10000	n.a.
	A10010-25	10	30	5	5	5	V	25	250	10000	n.a.
	A10008-25	8	24	5	5	5	V	25	200	10000	n.a.
	A5008-25	8	24	5	5	5	V	25	200	5000	n.a.
A5012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	5000	n.a.	
REDESARROLLO	E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A606-35	6	18	5	5	5	10	35	210	600	15
	A1006-35	6	18	5	5	5	10	35	210	1000	20
	A1008-35	8	24	5	5	5	10	35	280	1000	20
	A1010-35	10	30	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A2025-35	25	75	5	5	5	V	25	875	2000	n.a.
	A5008-25	8	24	5	5	5	10	25	280	5000	n.a.
	A5010-25	10	30	5	5	(1)	V	25	350	5000	n.a.
	A5012-25	12	36	5*	5	(1)	V	25	420	5000	n.a.
	A5016-25	16	48	5*	5	(1)	V	25	560	5000	n.a.
	A5020-25	20	60	5*	5	(1)	V	25	700	5000	n.a.
	A5030-25	30	90	5*	5	(1)	V	25	1050	5000	n.a.
	A10010-25	10	30	5	5	5	V	25	250	10000	n.a.
	A10012-25	12	36	5	5	5	V	25	300	10000	n.a.
A10016-25	16	48	5	5	5	V	25	400	1000	n.a.	
RENOVACIÓN	A606-35	6	18	5	5	5	10	35	210	600	15
	A608-35	8	24	5	5	5	10	35	280	600	15
	A810-35	10	30	5	5	5	10	35	350	800	20
	A812-35	12	36	5	5	5	10	35	420	800	20
	A1010-35	10	30	5	5	5	10	35	350	1000	20
E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CONSOLIDACIÓN	Se mantiene la normativa PUOS.										

Fuente: Plan Bicentenario

Para los sectores bajo tratamiento de nuevo desarrollo y renovación se determinan alturas mínimas del 50% del número de pisos o alturas máximas o alturas máximas indicadas.

GRÁFICO 17: ZONIFICACIÓN USO DE SUELO

USO DE SUELO

El uso del suelo establecido en el Plan Bicentenario corresponde a las actividades y/o establecimientos de las tipologías constantes en dicho plan y en el PUOS (Ordenanza Metropolitana N° 0352).

Múltiple.- usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.

Residencial 2.- zonas de uso residencial en las que se permiten comercio y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

Residencial 3.- zonas de uso residencial en las que se permiten comercio, servicio y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

Equipamientos de servicios sociales y públicos.

Para los tratamientos de nuevo desarrollo, redesarrollo y renovación se establecen los nuevos porcentajes mínimos de usos residenciales: Múltiple – 30%; Residencial 3 – 50%; Residencial 2 – 70%; y Equipamiento – 0% (Ordenanza Metropolitana N° 0352).

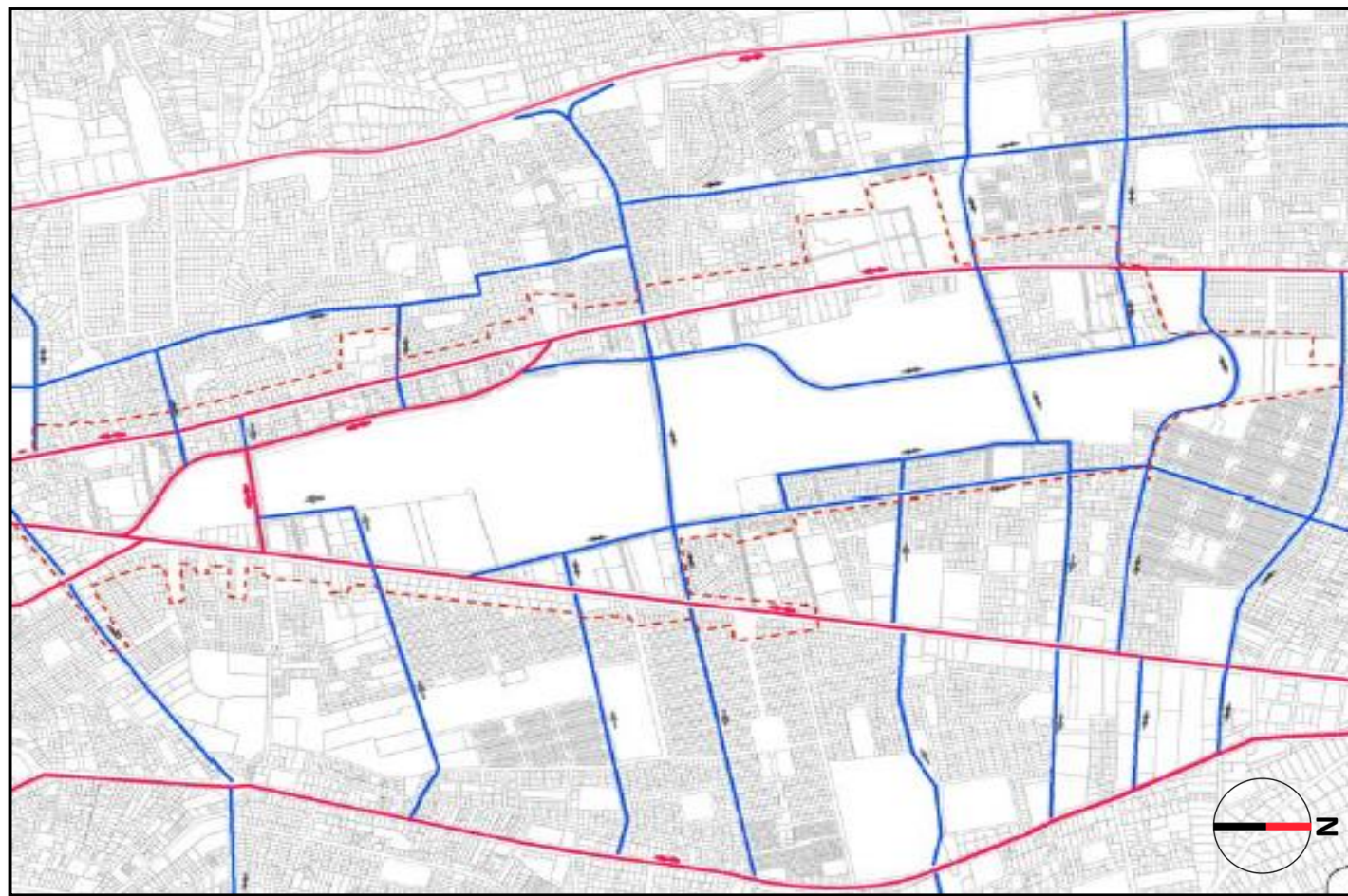


GRÁFICO 18: SISTEMA VIAL

SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE

SISTEMA VIAL.- Se trata de un sistema ampliado y claramente jerarquizado, que optimiza la conectividad, accesibilidad y movilidad.

Las calles Isaac Alberniz, La Florida, Fernández Salvador y la av. Amazonas serán prolongadas con los objetivos de: lograr una conectividad óptima entre barrios y sectores; la Jerarquización vial completa que canaliza el tráfico de paso y descarga de las vías locales; una máxima permeabilidad vial y continuidad de la trama urbana para ciclista y peatones.; la accesibilidad total del parque y frentes activos en todos sus bordes; y la gestión del tráfico para una mayor capacidad de carga (Ordenanza Metropolitana N° 0352).



Fuente: Plan Bicentenario

ESPACIO PÚBLICO Y RED URBANA VERDE

La ecología urbana tiene como objetivos: reforzar los ecosistemas urbanos; aumentar la biomasa dentro de la ciudad; mejorar la calidad del aire y el microclima; y proteger y recuperar la biodiversidad de la flora y fauna urbana.

En la convivencia y calidad de vida los objetivos son: Consolidar los espacios públicos y áreas verdes de diferente escala y con gran diversidad funcional y formal; mejorar la imagen urbana; promover una movilidad alternativa; impulsar la recreación saludable (Ordenanza Metropolitana N° 0352).

GRÁFICO 19: RED URBANA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO



Fuente: Plan Bicentenario

3. SECTOR DE INTERVENCIÓN:

3.1 MEDIO FÍSICO NATURAL UBICACIÓN:

Tras un recorrido profundo en busca de una zona en conflicto en el sector norte de Quito, se localiza en la parte superior de la cabecera norte del Parque Bicentenario un conjunto de viviendas resultado de la fragmentación de una antigua fábrica, actualmente DIPAC (acero), con características como: un acceso de tierra a través de una puerta de garaje, viviendas con infraestructuras residuales de dicha fábrica, el frente de los predios es un galpón que contiene residuos de maquinarias y elementos estructurales oxidados, un déficit notable en espacios comunitarios; Una manzana sin infraestructura residuo de la extensión de la pista del antiguo aeropuerto con oportunidad de edificación en altura. Las calles de las manzanas colindantes son limitadas con grandes muros, con un único acceso por la Av. De La Prensa. Estas zonas no tienen acceso cercano al Parque Bicentenario.

El sector a intervenir se encuentra en el Norte de la ciudad de Quito, pertenece a la Administración Norte – Eugenio Espejo, sector de la Concepción, al noroeste del Parque Bicentenario en parte del barrio El Rosario y el barrio Betania.

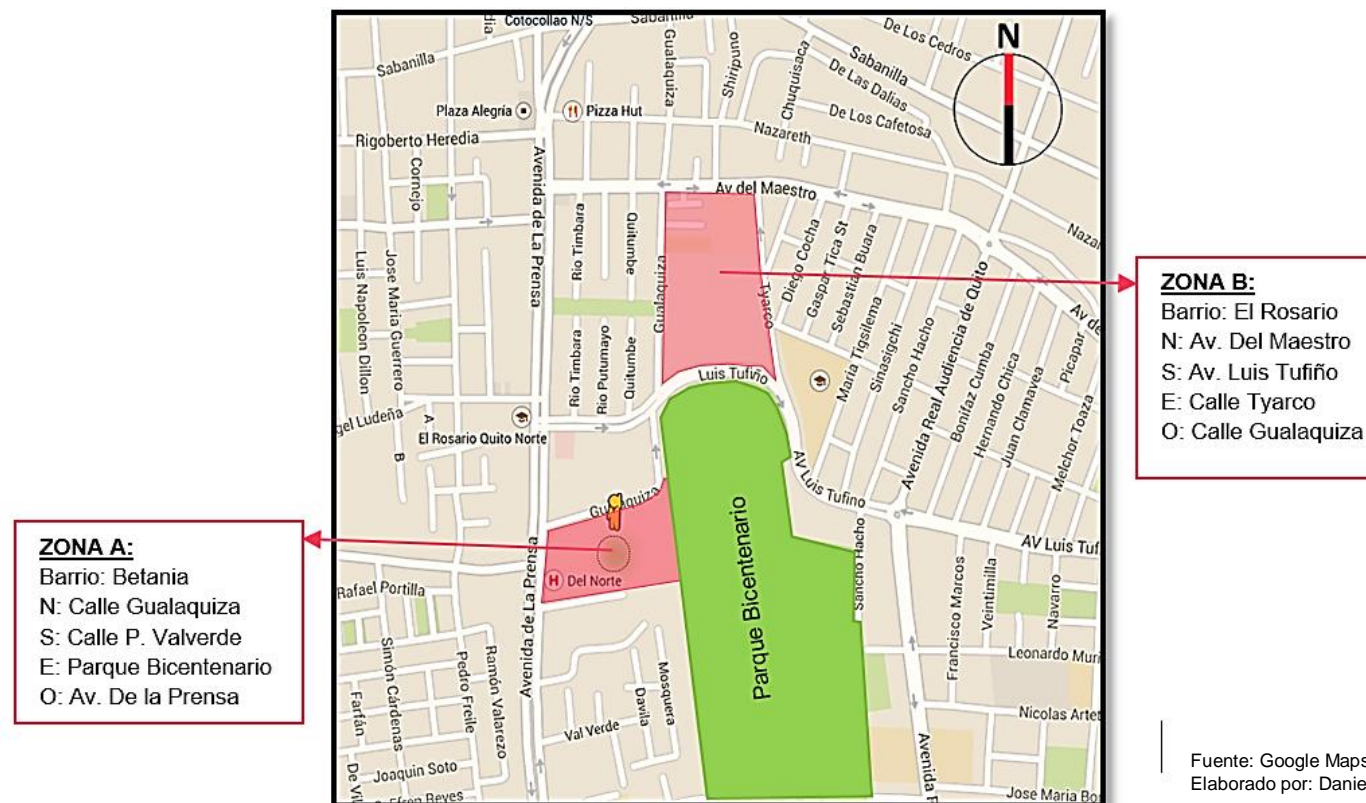
La Zona de intervención A y la Zona de intervención B se encuentran colindantes al Parque Bicentenario,

La Zona A pertenece al barrio Betania y cuenta con los límites especificados en el Gráfico 11. Al norte se encuentra la calle Gualaquiza, al sur se encuentra la calle Pedro de Valverde, al este con el Parque Bicentenario, y al oeste con la A. de La Prensa.

GRÁFICO 20: UBICACIÓN DEL SECTOR A INTERVENIR EN LA CIUDAD DE QUITO



GRÁFICO 21: ZONAS DE INTERVENCIÓN



Elaborado por: Daniela Ortiz

Fuente: Google Maps
Elaborado por: Daniela Ortiz

La Zona B pertenece al barrio El Rosario y limita: al norte con la Av. Del Maestro, al sur con la Av. Luis Tufiño y el Parque Bicentenario, al este la calle Tyarco y al oeste la calle Gualaquiza.

Cabe recalcar que las dos manzanas tienen Avenidas importante que las limitan.

TOPOGRAFÍA:

La topografía en la zona está a una altitud de 2805 msnm.

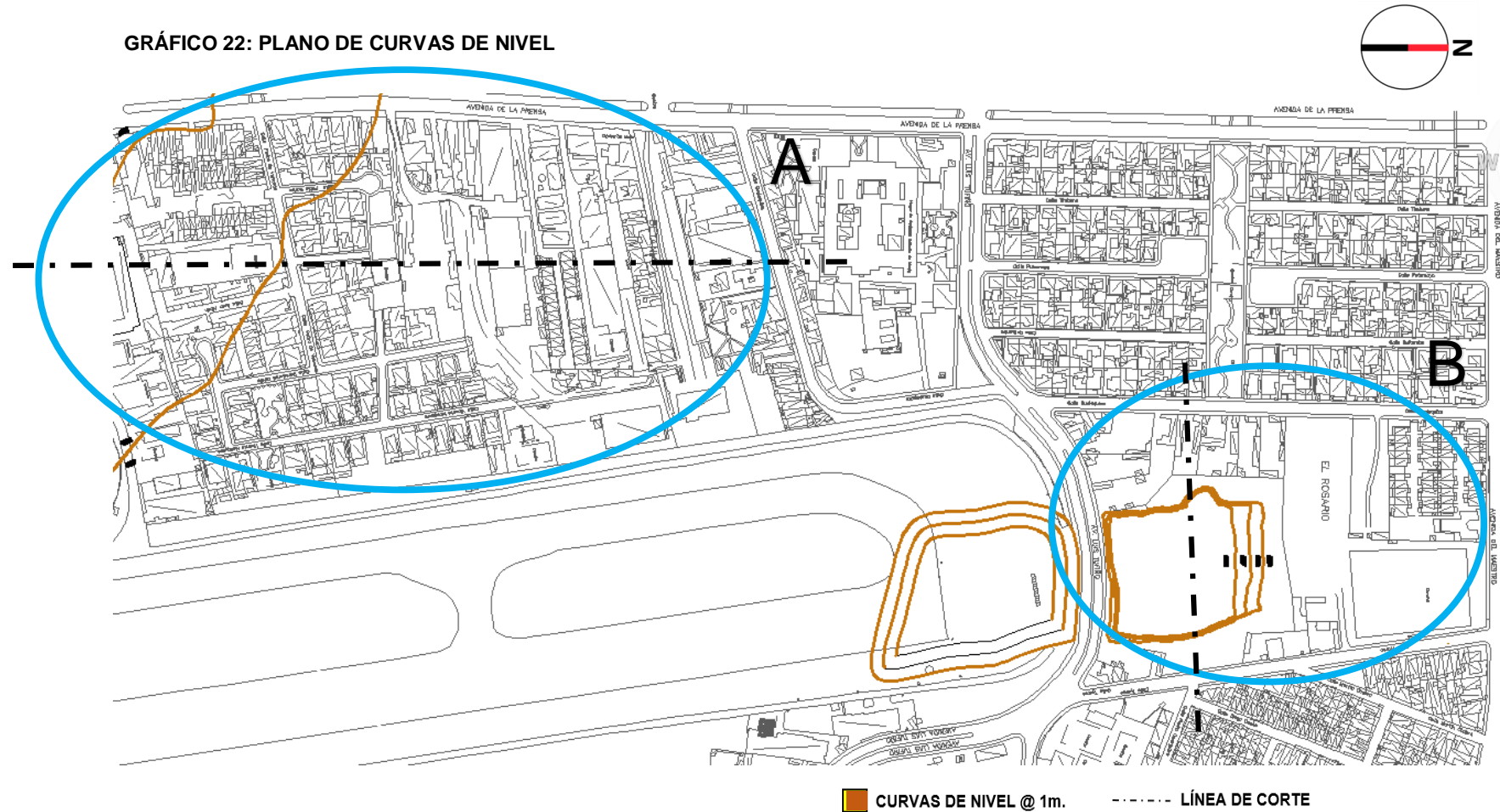
La topografía en el sector ha cambiado a lo largo de los años por la presencia del aeropuerto.

En la zona A: las curvas de nivel indican, de este a oeste, una diferencia mínima por lo que se puede concluir la horizontalidad del terreno; en la zona B la pendiente es mayor, existe una elevación de 3 metros, el punto más alto.

Las líneas marrones representan un desnivel de 1 metro.

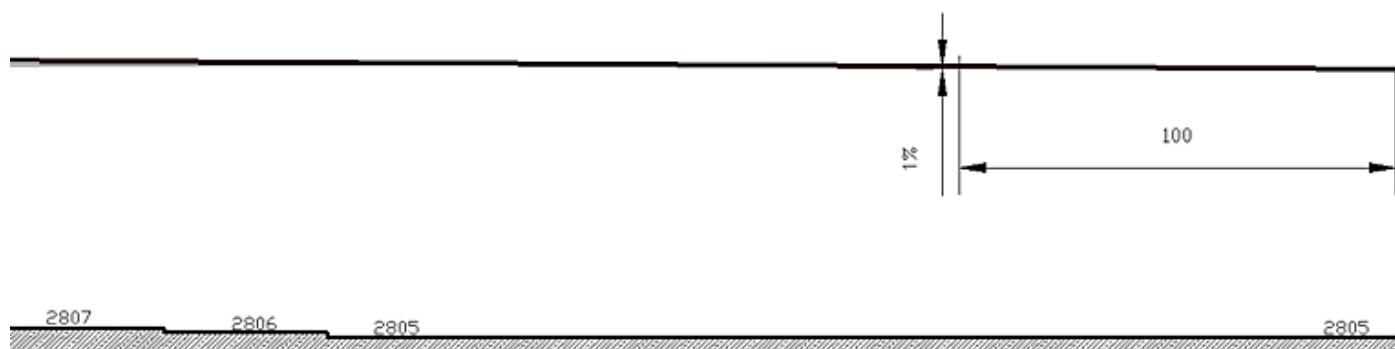
Los cortes representan el desnivel tanto en la Zona A como en la Zona B. El talud existente en la zona B sostenía la prolongación de la pista que formaba el puente de la Av. Luis Tufiño, ahora inexistente, y debido a su corta altura se puede nivelar esta zona para crear una continuidad de manzanas.

GRÁFICO 22: PLANO DE CURVAS DE NIVEL



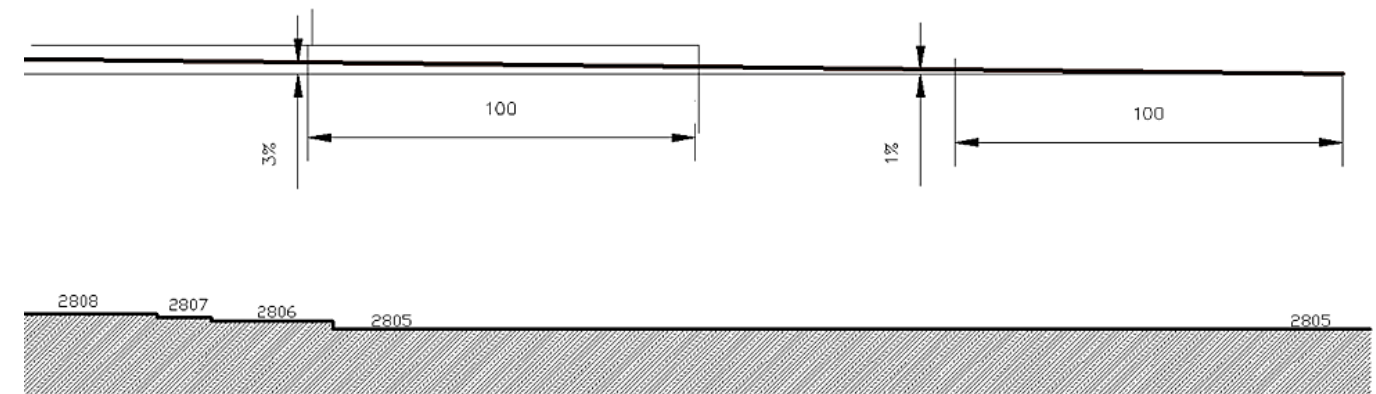
Elaborado por: Daniela Ortiz

GRÁFICO 23: CORTE ZONA A – PENDIENTE



Elaborado por: Daniela Ortiz

GRÁFICO 24: CORTE ZONA B – PENDIENTE



Elaborado por: Daniela Ortiz

ÁREA VERDE – PARQUE BICENTENARIO:

Tras la salida del Aeropuerto Mariscal Sucre a la parroquia de Tababela, el MDMQ destina esta gran área a ser un pulmón de Quito en especial de la zona norte, pese a que arborizarlo llevará muchos años, este espacio en la actualidad ha tenido una gran aceptación por la ciudadanía para esparcimiento y ocio.

El contar con un espacio de 126 hectáreas es un gran beneficio para la ciudad y para el replanteamiento de las zonas que le rodean. Dotar el sector de espacios de recreación, ocio y reunión es la meta del cabildo y mejorar las condiciones ambientales.

Es a la vez una gran oportunidad para lograr la conectividad en la ciudad de este a oeste, creando vías de conexión y desfogar la congestión diaria que se vive en la ciudad.

El Parque Bicentenario será el área verde de mayor extensión en la ciudad, y a su alrededor nacerá un polo de desarrollo urbano cuyo impacto se sentirá en la próxima década. El Municipio tiene en sus manos una oportunidad única de reinventar la cotidianidad, haciéndolo organizadamente, considerando parámetros antes sólo imaginados, y anticipándose a lo que implica traer nuestra habitabilidad al siglo XXI. (Vela, 2013)

IMAGEN 8: PARQUE BICENTENARIO ESPACIO DE SOMBRA



Fuente: www.clave.com.ec

IMAGEN 9: PARQUE BICENTENARIO - PROYECTO - PRIMERA ETAPA



Fuente: Unidad de Espacio Público EL COMERCIO

IMAGEN 11: PARQUE BICENTENARIO - IMPLEMENTACIÓN LAGO



Fuente: www.clave.com.ec

IMAGEN 10: PARQUE BICENTENARIO - MOBILIARIO



Fuente: www.clave.com.ec

CLIMA

TEMPERATURA. La temperatura media anual en Quito es de 15.2º grados centígrados.

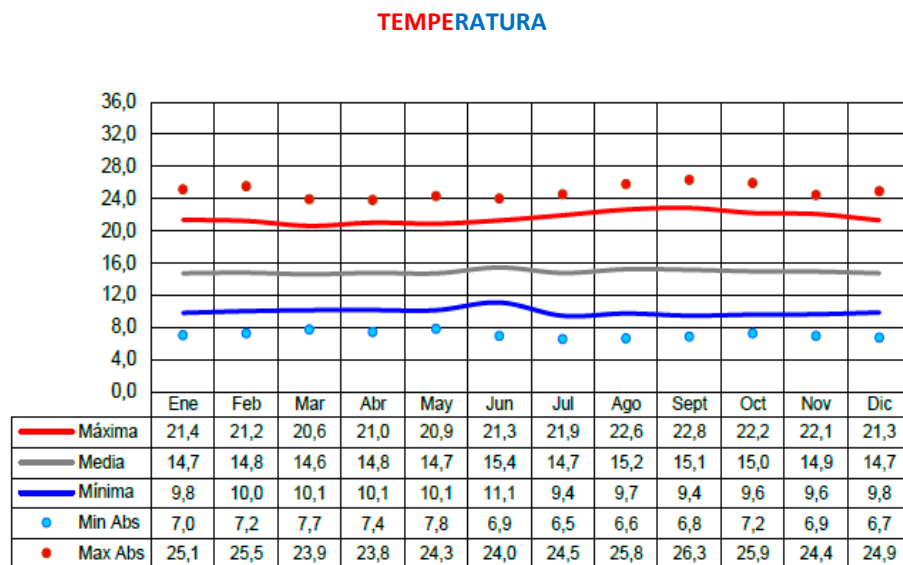
La temperatura media en invierno, la más baja (los primeros 4 meses del año) es de 14.7º centígrados. La temperatura media en verano, la más alta (de julio a septiembre) es de 16.2º centígrados (MDMQ, INAMHI).

PLUVIOMETRÍA. La precipitación mensual media es de 104mm. En los meses de invierno (Abril la más alta) es de 209.5mm; y en los meses de verano, (la más baja) es de 3.1mm (MDMQ, INAMHI).

VIENTOS. Al norte se presentan en el sentido NW a SE, mientras al sur la dirección es SW – E y SE-N. Casi nunca adquieren grandes velocidades pero se presentan con mayor intensidad en los meses de julio y agosto (MDMQ, INAMHI).

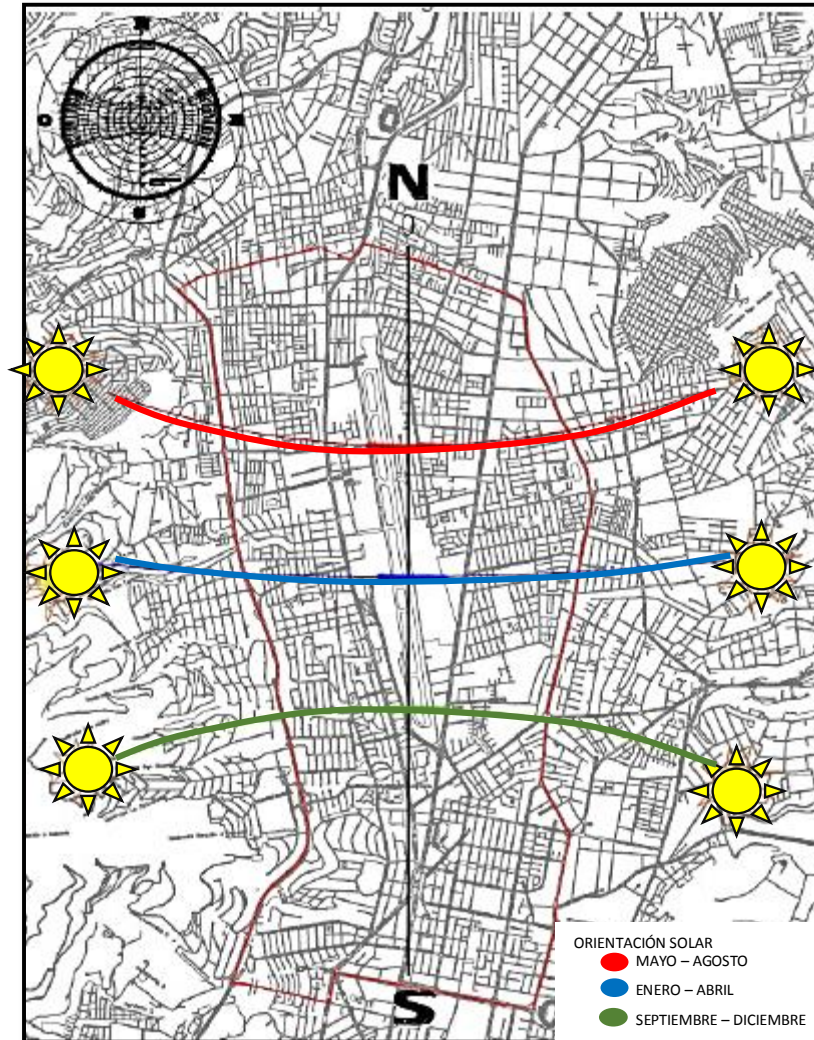
HELIOFANÍA. La media mensual es de 159 horas. La media más baja es en marzo con 124 horas mensuales; mientras la media más alta se presenta en agosto con 224 horas mensuales (MDMQ, INAMHI).

TABLA 5: TEMPERATURA



Fuente: Byron Albuja, Estación Meteorológica Iñaquito Editado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 12: RECORREIDO SOLAR



Fuente: Secretaria de Territorio, Habitabilidad y Vivienda Editado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 13: TEMPERATURA MEDIA - MES / HORA

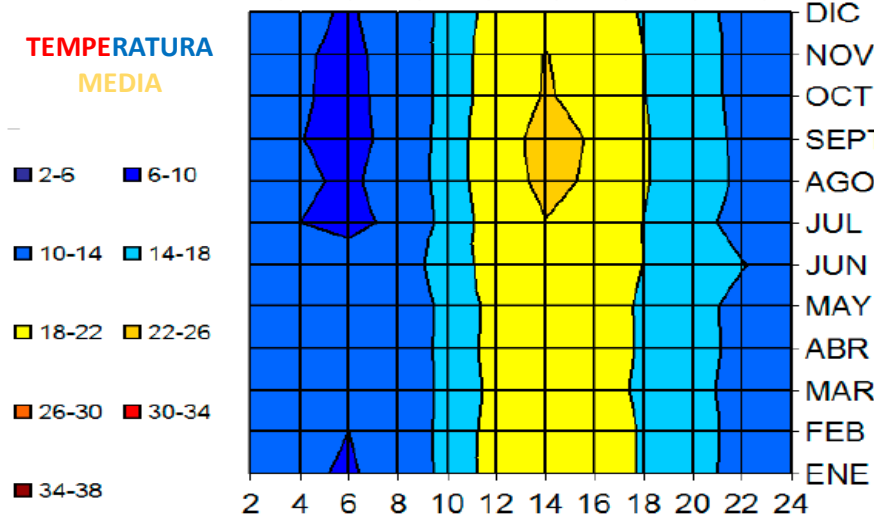
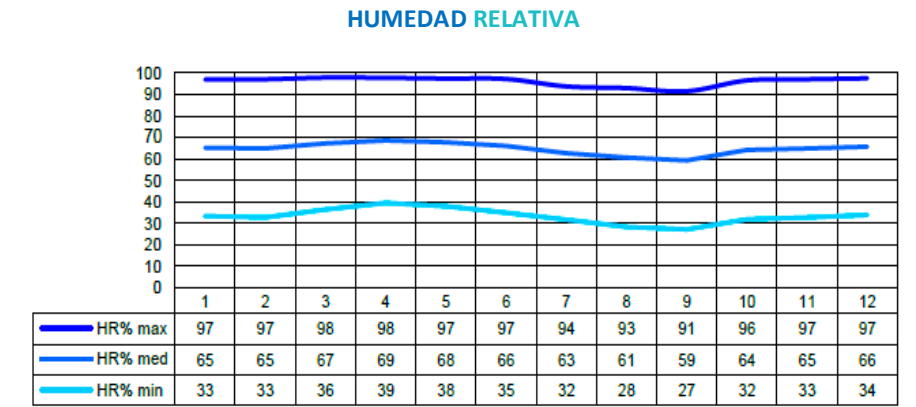
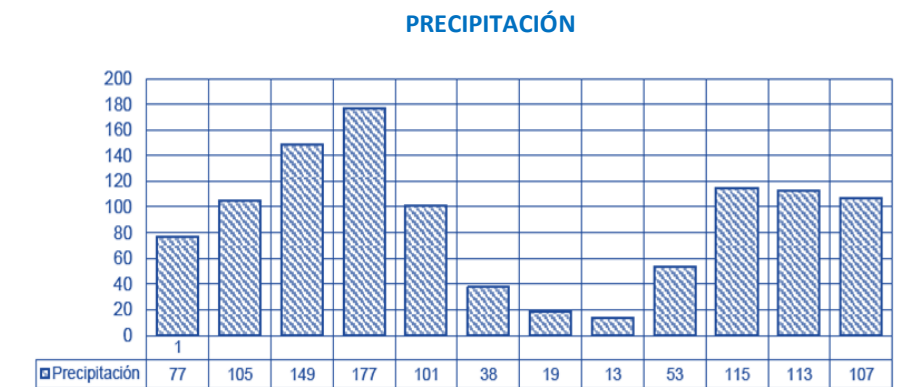


TABLA 6: HUMEDAD RELATIVA



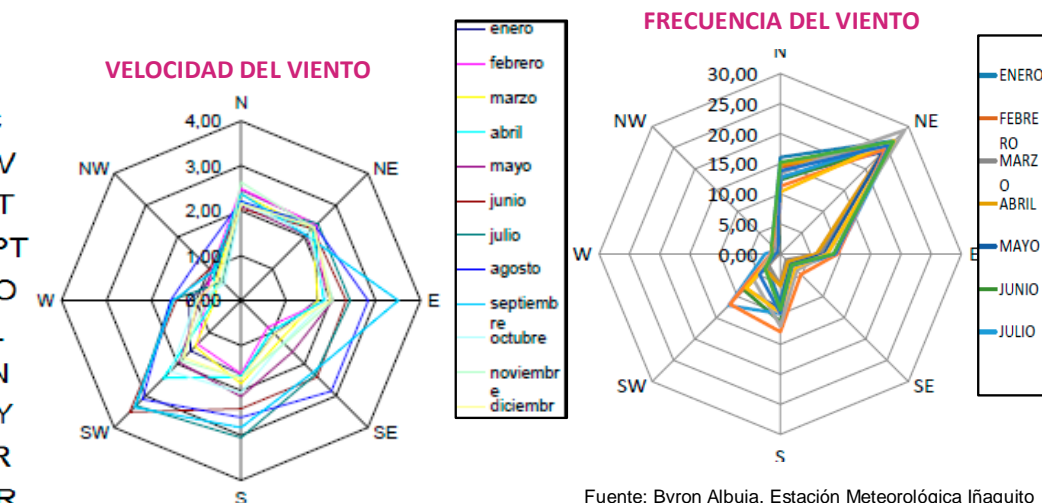
Fuente: Byron Albuja, Estación Meteorológica Iñaquito Editado por: Daniela Ortiz

TABLA 7: PRECIPITACIÓN



Fuente: Byron Albuja, Estación Meteorológica Iñaquito Editado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 14: ROSA DE LOS VIENTOS



Fuente: Byron Albuja, Estación Meteorológica Iñaquito Editado por: Daniela Ortiz

3.2 MEDIO FÍSICO ARTIFICIAL

Para la elaboración del presente trabajo de fin de carrera se realizó el estudio del sector del norte de Quito que comprende de la Av. Occidental a la Av. 6 de Diciembre (4.16 Km) y de la Av. El Inca hasta la Av., Del Maestro (3.09 Km), con el fin de buscar una zona en conflicto en la que se pueda intervenir y aportar para la mejora de todo el sector.

La consolidación en este sector empezó desde la construcción del Aeropuerto de Quito, y a la vez la densidad de vivienda alrededor de este fue bajando con los años debido al ruido que provocaba, y al comercio que se implantaba.

Desde la salida del Aeropuerto Mariscal Sucre se implantó el Plan Bicentenario el mismo que busca dar otra visión al siguiente análisis.

USO DE SUELO Y EQUIPAMIENTOS

Mediante el levantamiento de Uso de Suelo se puede observar que el sector tiene en un mayor porcentaje vivienda, el porcentaje de comercio es considerable alrededor del que fue el Aeropuerto de Quito, ahora Parque Bicentenario, los mismos que han bajado sus ventas debido a la salida del terminal aéreo. Existe también gran cantidad de comercio en las avenidas principales.

El área verde se puede notar en gran cantidad por el Parque Bicentenario.

El área es de carácter residencial, cuenta con unidades educativas, áreas de salud especializadas, el Hospital Pablo Arturo Suarez, áreas verdes y equipamientos religiosos.

Las áreas culturales son muy escasas en el área de estudio.

IMAGEN 15: USO DE SUELO ÁREA DE ESTUDIO

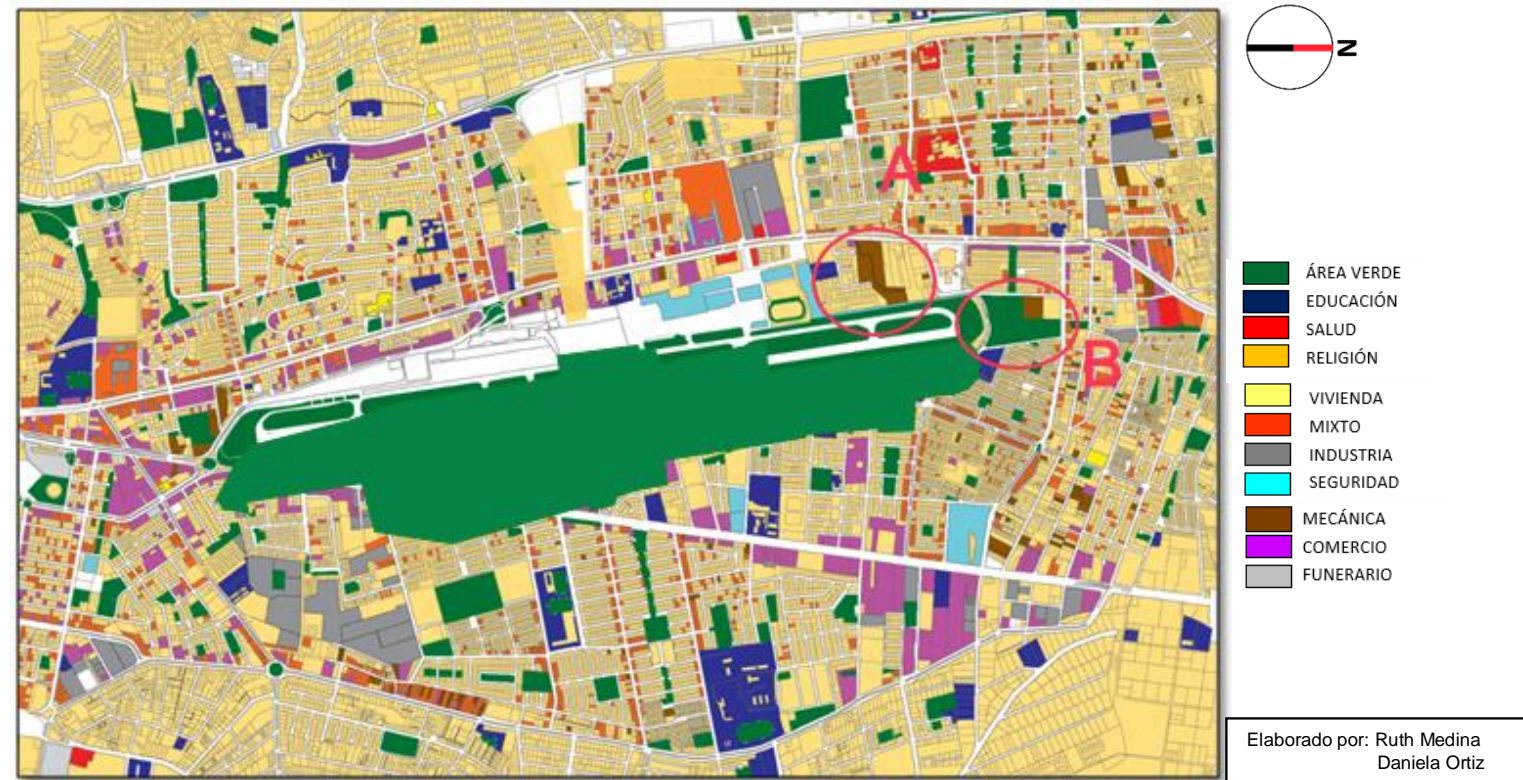
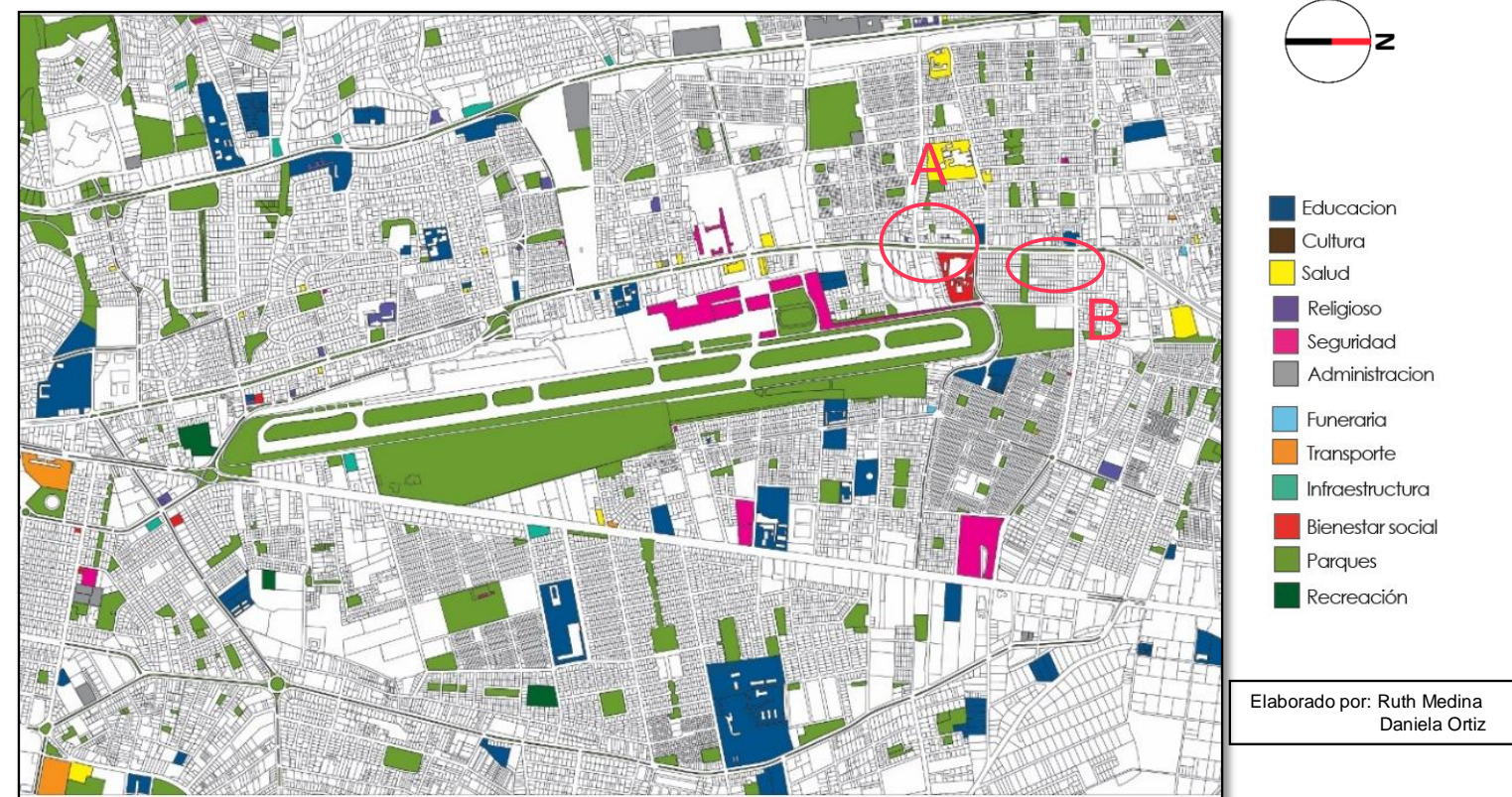


IMAGEN 16: EQUIPAMIENTOS DEL ÁREA DE ESTUDIO



TEJIDO URBANO

La tipomorfología urbana del sector es regular, el tramado define claramente las manzanas, los espacios abiertos y verdes. Cabe recalcar que existen zonas que posee un tramado con franjas verdes que integran las manzanas.

Podemos ver que a la ciudad se la define como un conjunto orgánico unitario y no como un conjunto de edificaciones. La ciudad constituye una estructura en las cuales las partes y el todo se integra y articula. (Naranjo, Baez 1999).

IMAGEN 17: LLENOS Y VACIOS – CABECERA NORTE ANTIGUO

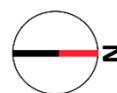


Elaborado por: Ruth Medina
Daniela Ortiz

ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

El sector de análisis posee varias áreas verdes, unas aprovechadas, otras inaccesibles y otras descuidadas. Existen pocos espacios públicos donde los habitantes puedan compartir e intercambiar costumbres y traiciones. El Parque Bicentenario y el futuro centro de convenciones serán espacios de entretenimiento y disfrute ciudadano, los mismos que deben convertirse en un vínculo de todo el sector.

IMAGEN 18: ÁREAS VERDES Y PÚBLICAS – SECTOR ANTIGUO



Elaborado por: Ruth Medina
Daniela Ortiz

SISTEMA VÍAS

El modelo de estructuración de la red vial de Quito, reconoce la correspondencia entre la red vial y la estructura de los usos del suelo y pretende superar los actuales problemas que la ciudad enfrenta a nivel de accesibilidad, tanto en las áreas centrales de la ciudad, como en la relación ciudad y los centros ubicados en los valles. El modelo de la estructura vial metropolitana se cataloga como de tipo radial concéntrico, en donde los corredores radiales son las vías de acceso y conexión regional nacional; y los anillos concéntricos están constituidos por las vías distribuidoras y colectoras mayores. (CAE, 2008)

IMAGEN 19: SISTEMA VIAL – SECTOR ANTIGUO AEROPUERTO

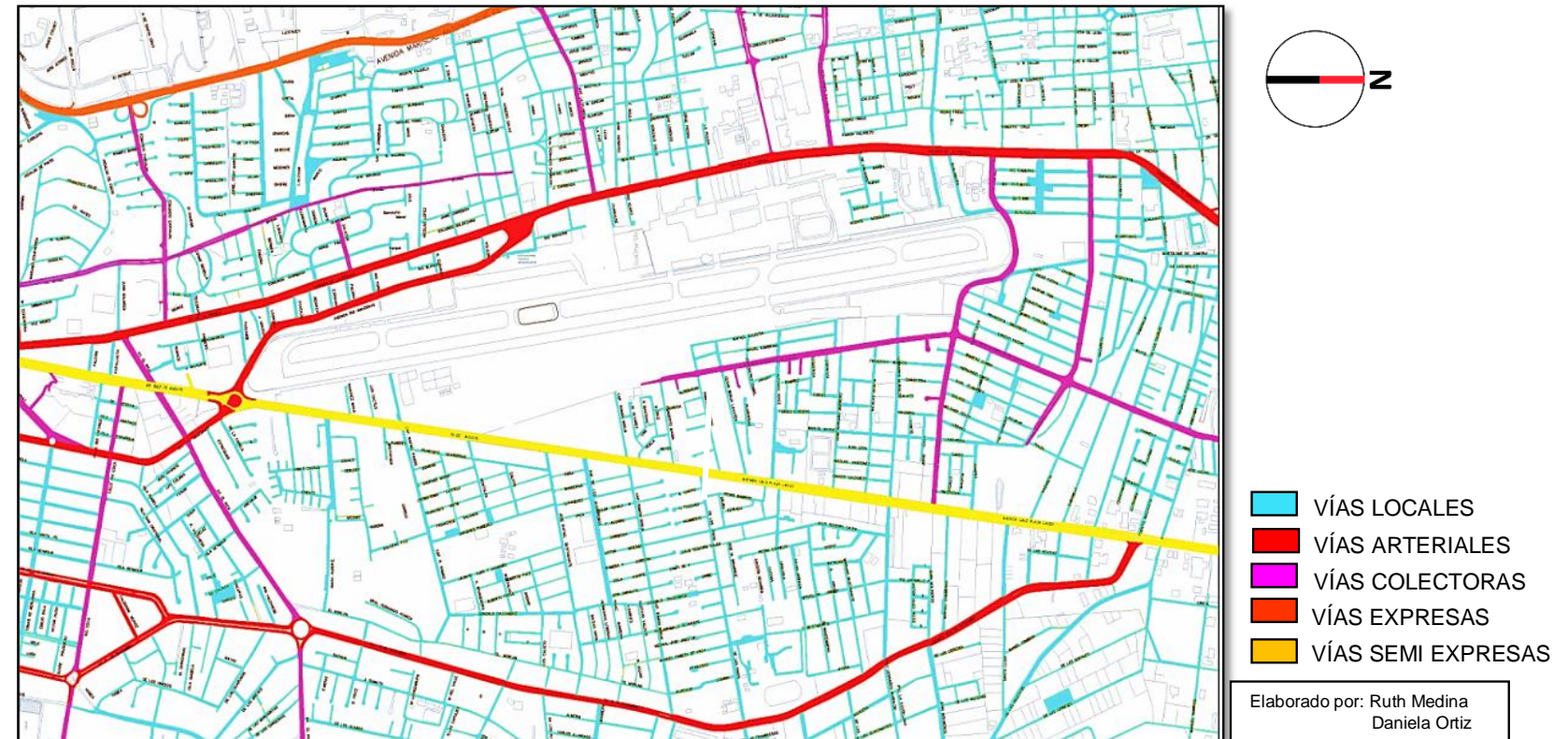


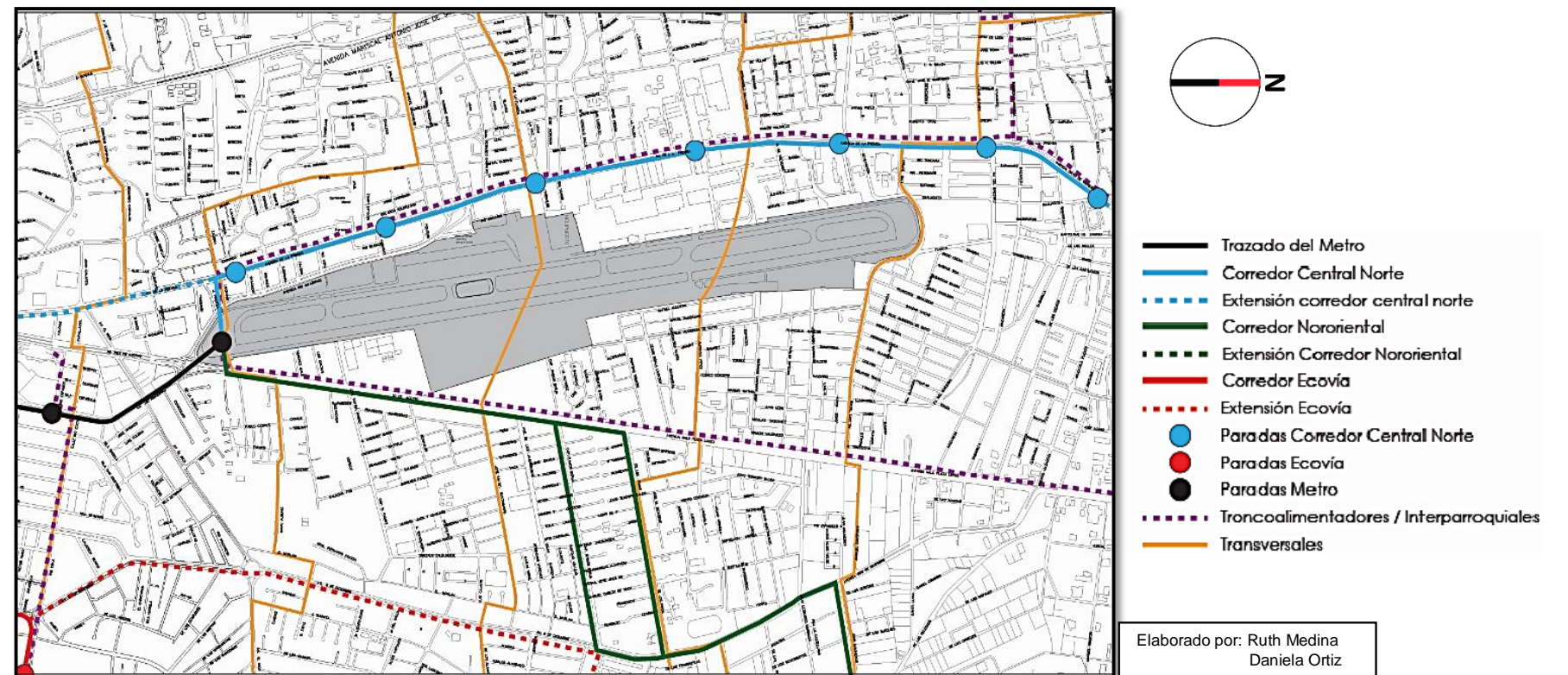
IMAGEN 20: SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO

SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO

El área de estudio posee todo tipo de transporte que satisface las necesidades de los habitantes y a la vez cruzará por este el nuevo metro de Quito.

Los principales sistemas de transporte masivo son:

- Corredor Central Norte
- Ecovía
- Trolebús
- Metro Q (proyecto)



3.3 MEDIO SOCIAL

La población de Quito registrada en el Censo del 2011 era de 2'239.191 hab. y se asentaba el 72% en el área urbana, en una meseta de aproximadamente 19.000 Has. El crecimiento de la población en comparación al censo del año 2001, es del 21.7%.

Los nuevos comportamientos demográficos expresados básicamente en el cambio de la estructura de edad, la consolidación de tasas de crecimiento natural y la tendencia al equilibrio entre natalidad y mortalidad prevé para el año 2020 un escenario diferente que tiene como premisa básica un descenso en las tasas de crecimiento poblacional, por lo que las previsiones para el periodo 2005-2020 establecen: para el DMQ una reducción de 2.2 a 1.9, y en Quito central de 1.9 a 1.5; en las áreas suburbanas igualmente una reducción de 3.9 a 3.2; mientras en las áreas rurales un incremento de 0.3 a 1. (CAE, 2008)

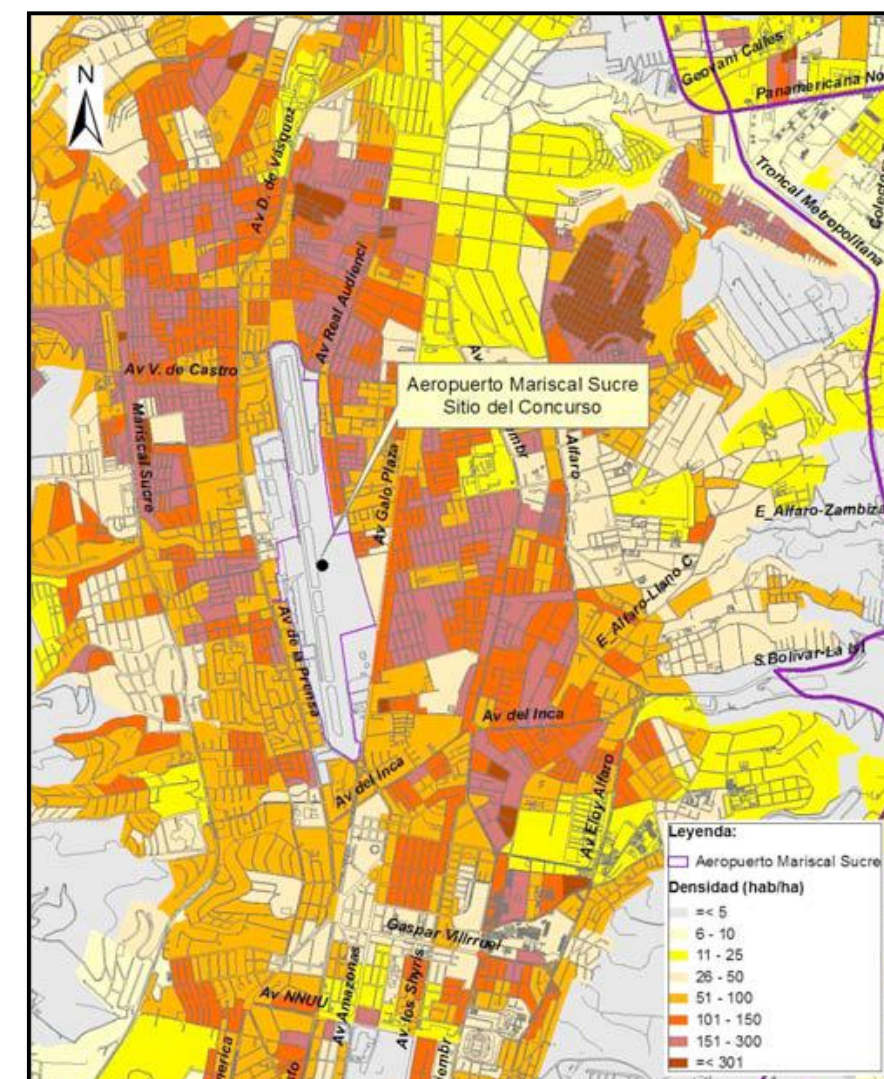
En el nuevo escenario, la proyección poblacional del DMQ en el horizonte del Plan al 2020 alcanzaría a 2'626.926 habitantes repartida de la siguiente manera: 1'907.138 habitantes en el área urbana actual de Quito; 564.420 habitantes en las áreas urbanizables de los valles y 155.368 habitantes en las áreas no urbanizables. (CAE, 2008)

TABLA 8: POBLACIÓN, SUPERFICIE Y DENSIDAD POR BARRIOS

POBLACIÓN SUPERFICIE Y DENSIDAD DE BARRIOS CIRCUNDANTES AL SITIO DEL CONCURSO			
PARROQUIA	POBLACION (miles)	SUPERFICIE hectáreas	DENSIDAD Hab x ha.
Ponciano	52.106	668,8	78
Kennedy	70.227	672,1	104
Cotocollao	33.026	278,2	119
La Concepción	37.357	52,6	71
Rumipamba	30.318	538,6	56
Jipijapa	35.646	481,8	74
TOTALES	258.680	3.163,1	Prom. 81,78

Fuente: MDMQ

IMAGEN 21: DENSIDAD POBLACIONAL



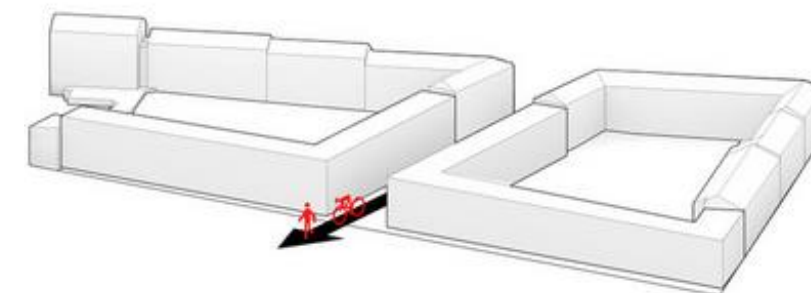
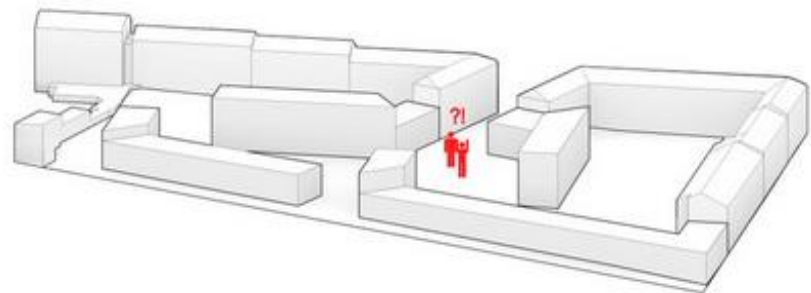
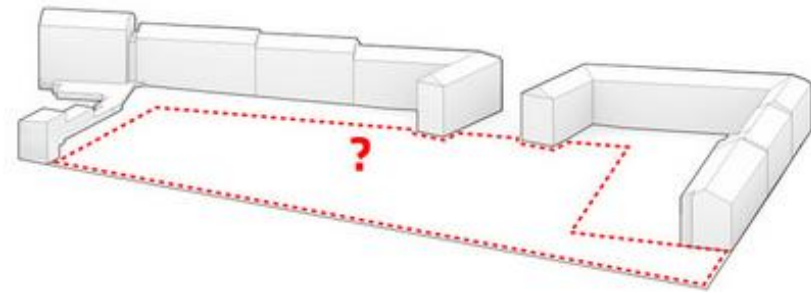
Fuente: MDMQ

4. REPERTORIOS:

DONG

FORMA: En este proyecto se presentan esquemas que justifican su diseño y forma.

IMAGEN 22: DIGRAMAS - FORMA



Fuente: www.big.dk

IMAGEN 24: RENDER DONG



Fuente: www.big.dk

El primer diagrama expresa: un espacio totalmente abierto enmarcado por bloques, el mismo que no posee una adecuada funcionalidad.

El segundo diagrama muestra como una organización por sectores confundiría al usuario en cuanto a orientación.

Finalmente el tercer diagrama muestra un diseño óptimo tanto en funcionalidad como en orientación.

El primer diagrama de la derecha muestra como una barra cierra el perímetro de este diseño organizacional, y crea la mayor área verde posible.

Se empuja ligeramente la barra creando una orientación en la plaza y a la vez condensa el camino público.

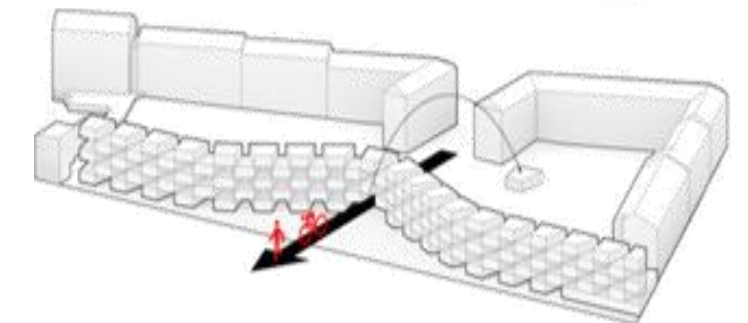
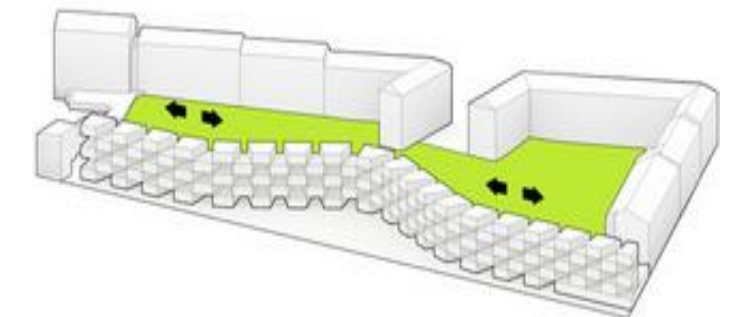
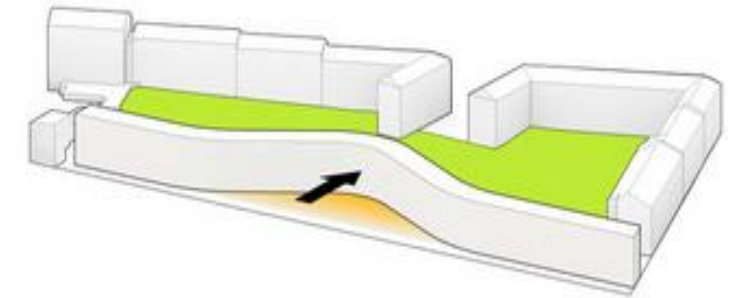
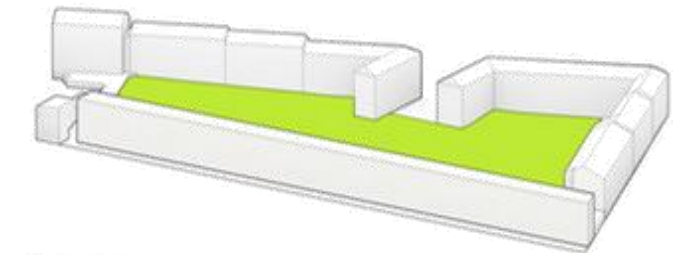
El volumen es seccionado en varios elementos formando una trama rectangular, y eliminando un elemento para crear el acceso.

IMAGEN 25: RENDER 2 DONG



Fuente: www.big.dk

IMAGEN 23: DIGRAMAS - FORMA



Fuente: www.big.dk

IMAGEN 26: RENDER 3 DONG

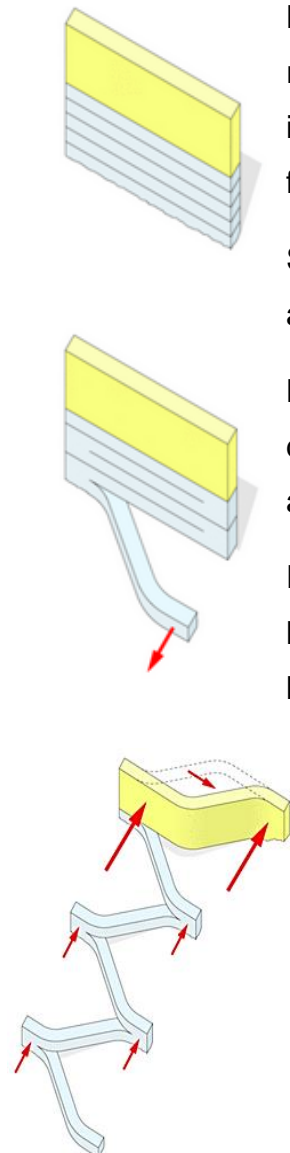


Fuente: www.big.dk

LIL

FORMA:

IMAGEN 27: DIAGRAMA - FORMA



Fuente: www.big.dk

La forma de LIL parte de un prisma rectangular, fragmentado lateralmente e intercalada, de tal manera que ningún fragmento rectangular se desprenda.

Se desplaza la serie de fragmentos para adoptar su forma final.

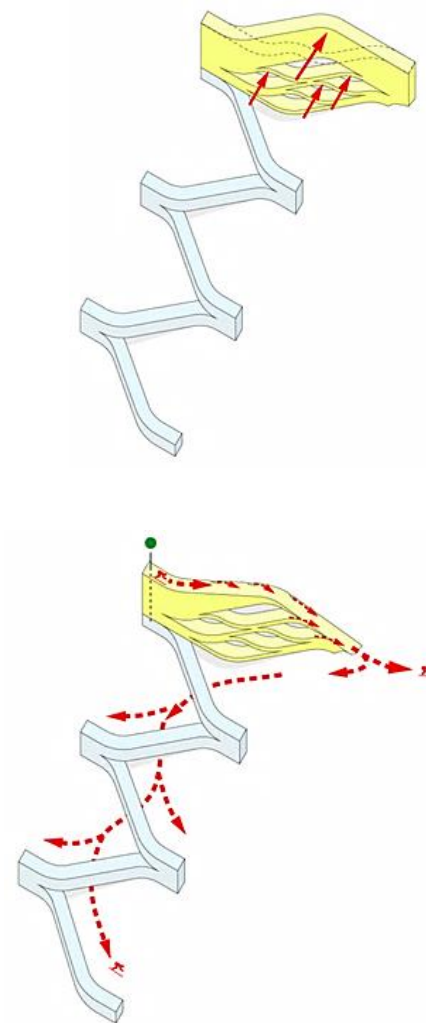
La base pintada de color amarillo se desplaza hacia atrás logrando una forma acorde a la serie de tiras fragmentadas.

En esta base se realizan varias incisiones laterales desplazándolas hacia el frente y hacia atrás para crear un dinamismo en el sólido.

En el bloque base se presiona verticalmente para lograr dinamismo en la esquina marcando la entrada del complejo.

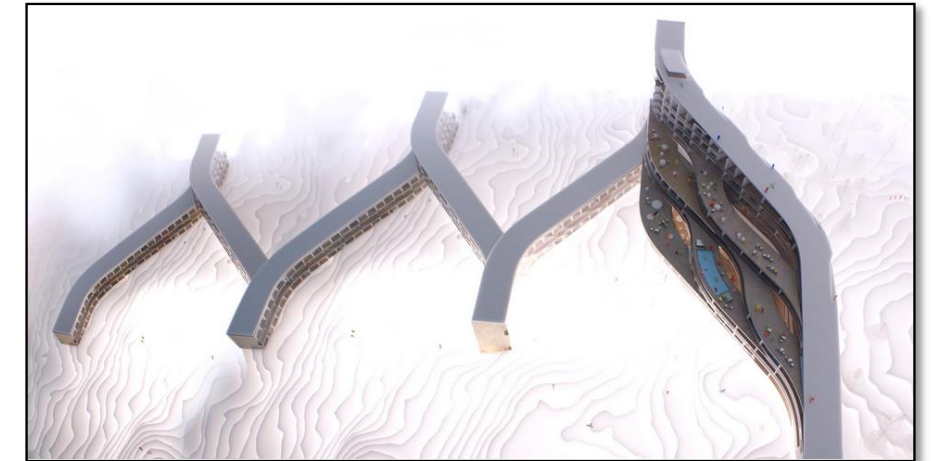
Finalmente se puede ver la diferencia de nivel como espacios conectores y a la vez vinculantes.

IMAGEN 28: DIAGRAMA - FORMA



Fuente: www.big.dk

IMAGEN 29: RENDERS DEL PROYECTO



Fuente: www.big.dk

IMAGEN 30: RENDERS DEL PROYECTO

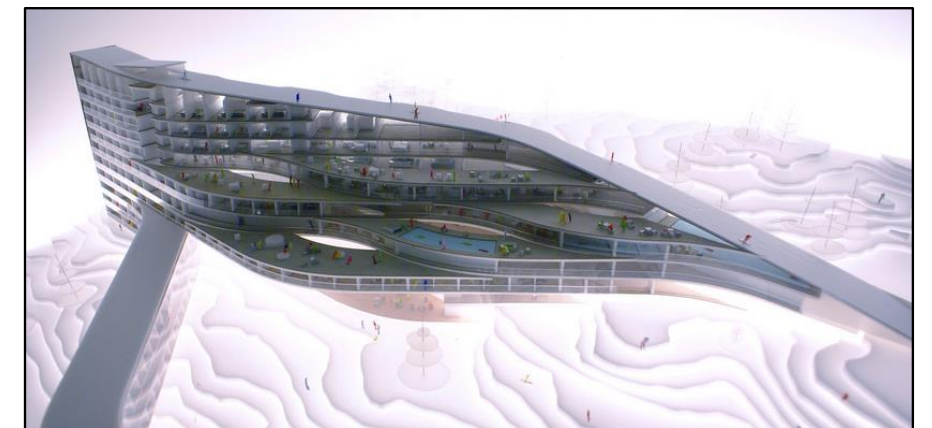
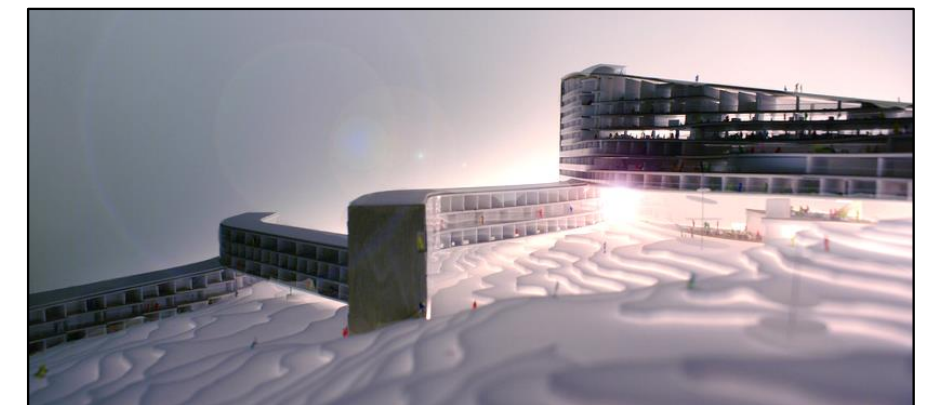


IMAGEN 31: RENDERS DEL PROYECTO

Fuente: www.big.dk



Fuente: www.big.dk

5. IDEA CONCEPTO:

Al realizar el análisis del sector, la problemática y el Plan Bicentenario se determina que la ciudad está dividida en tres partes: el Occidente de la ciudad, el Parque Bicentenario, y el Oriente de la ciudad, así como los barrios que conforman el contorno del parque.

Se necesita un elemento que una estas partes y hagan de la ciudad de Quito un solo conjunto.

Un **ESLABÓN** es un elemento que une, enlaza, o relaciona otros elementos de la misma naturaleza.

Al fundir un elemento perderá su rigidez, este será maleable y moldeable. Si fundimos un elemento este lo puede hacer dinámico logrando que exista fluidez a lo largo de su forma.

La idea es que el proyecto vincule o enlace El Parque Bicentenario con la parte Oeste y este de la ciudad. Esto se pretende realizar a través de Súper-Manzanas, concentrando aquí varias funciones para complementar los servicios del sector con zonas públicas, áreas comerciales, áreas de entretenimiento, áreas deportivas complementarias, y por su puesto vivienda digna y de calidad.

Desarrollar nuestras vidas en un lugar que nos brinde todo lo necesario para la satisfacción de necesidades sin necesidad de recorrer grandes distancias.

“Súper-Manzanas un eslabón entre Quito y el Parque Bicentenario”

IMAGEN 32: CONCEPTO – ESLABÓN



Fuente: www.codiceinformativo.com

IMAGEN 33: ELEMENTOS EXISTENTES



Elaborado por: Daniela Ortiz.

IMAGEN 34: ENLACE CON UN ESLABÓN



Elaborado por: Daniela Ortiz.

CAPITULO III

PROPUESTA URBANA

1. SISTEMAS URBANOS PROPUESTOS:

Una vez expedido el decreto de la construcción del nuevo Aeropuerto de Quito en Tababela y tras la salida del Aeropuerto Mariscal Sucre de Quito se implementaron medidas para mejorar la calidad urbana de los sectores que rodean a este gran equipamiento, al norte de la ciudad.

Convertir este gran espacio en un área verde es la meta más ambiciosa que se ha venido trabajando y se realizará en varias etapas para reforestarlo a lo largo del tiempo. La normativa y restricciones se han cambiado en toda esta zona, la misma que fue analizada en el capítulo II del presente documento. La apertura o prolongación de calles a través del Parque Bicentenario. Y el nuevo Centro de Convenciones que estará emplazado en la estructura del antiguo terminal.

Pese a las medidas la imagen urbana y el estado urbano no ha cambiado, cabe recalcar que la apertura del Parque Bicentenario al público ha tenido una buena acogida y la prolongación de la calle Isaac Alberniz ayuda a la conexión oriente occidente del sector; pero la realidad existente antes y después de la salida del Aeropuerto en el comercio y las viviendas del área sigue siendo el mismo.

El estudio realizado en todo el sector fue con el afán de encontrar el área más afectada o en conflicto donde se pueda intervenir para mejorar su imagen urbana como la calidad de vida del sector y a la vez que esta intervención pueda contribuir en el desarrollo de esta zona.

IMAGEN 35: ESTUDIO SECTOR ANTIGUO AEROPUERTO



Elaborado por: Daniela Ortiz.

El área escogida para la intervención se encuentra en la cabecera norte del Parque Bicentenario en el barrio Betania y El Rosario, son dos barrios que con distintas realidades que constan de áreas que necesitan ser renovadas.

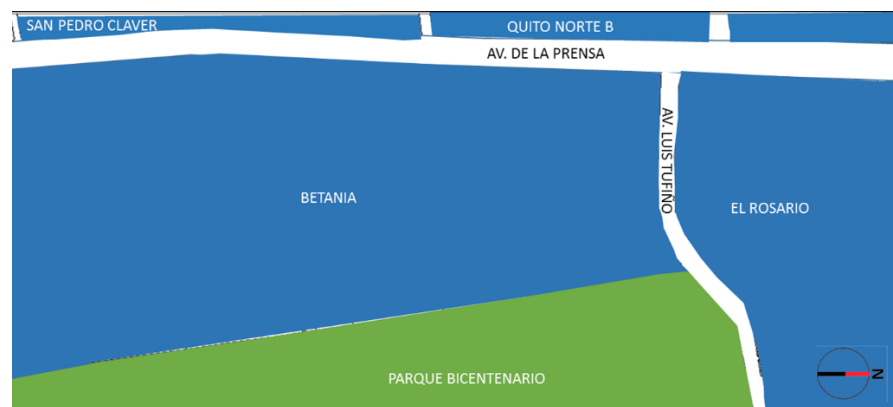
Esta área está dividida en dos zonas a las que se les dará el mismo tratamiento, es por esto que el desarrollo se realizara únicamente la Zona A.

IMAGEN 36: ZONAS ESCOGIDAS PARA LA INTERVENCIÓN



Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 37: ZONIFICACIÓN DEL SISTEMA URBANO



Elaborado por: Daniela Ortiz

El Sistema Urbano que se analizará comprende:

- Barrio Betania,
- Parte del barrio El Rosario,
- El perímetro este de los barrios San Pedro Claver y Quito Norte B,
- La cabecera norte del Parque Bicentenario
- La Av. De la Prensa
- La Av. Luis Tufiño.

El terreno escogido se encuentra en el Barrio Betania, consta con un área de 68.134,72 m² y tiene contacto directo con el Parque Bicentenario y la Av. De la Prensa.

El **Elemento Ordenador** de esta propuesta es el mecanismo a implantar, una **Súper-Manzana** que vinculará y conectará la ciudad con el Parque Bicentenario, hará del sector un solo conjunto que funcione armónicamente en la ciudad.

Suelo vs. Sistemas

El terreno al Oeste limita con la Av. De la Prensa una de las principales arterias longitudinales de la ciudad; al Este limita con la cabecera norte del parque Bicentenario; al Sur con la parte Sur del barrio Betania y al Norte con el barrio El Rosario.

Las vías de conexión son aquellas que rodean tanto el terreno como el Parque Bicentenario, y estas son:

- Av. De la Prensa,
- Av. Luis Tufiño,
- Calle Gualaquiza

En el barrio Betania existe un solo acceso por la calle Val Verde que se conecta con las calles internas del barrio, las mismas que rematan en callejones o cucharetas. El barrio El Rosario posee entradas individuales a cada manzana que terminan en cucharetas y dan a un área verde lineal.

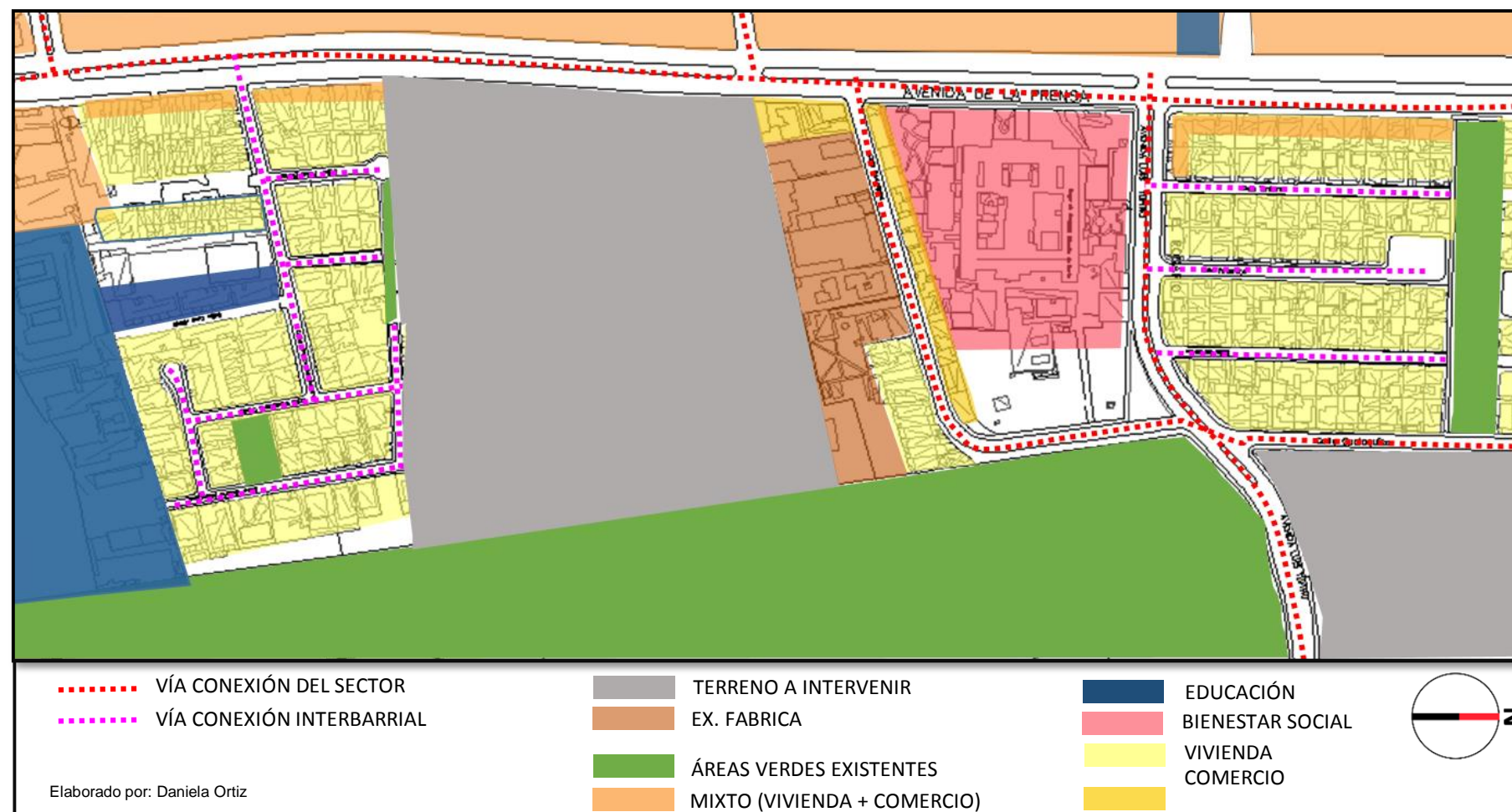
No existe ninguna vía transversal que conecte los barrios del Occidente con la zona a intervenir y esta a su vez con el Oriente de la ciudad.

Las áreas verdes en el barrio Betania son dos, un pequeño parque lineal y un parque recreacional infantil totalmente abandonados con maleza que alcanza una altura de 90cm y un equipamiento oxidado e incompleto.

No existe ningún acceso al Parque Bicentenario, un muro rodea el perímetro del parque.

El sector de estudio está dotado con los equipamientos indispensables para satisfacer las necesidades de sus moradores. A lo largo de la Av. De la Prensa el sector tiene uso comercial y mixto. Al interior de los barrios el uso es netamente de vivienda.

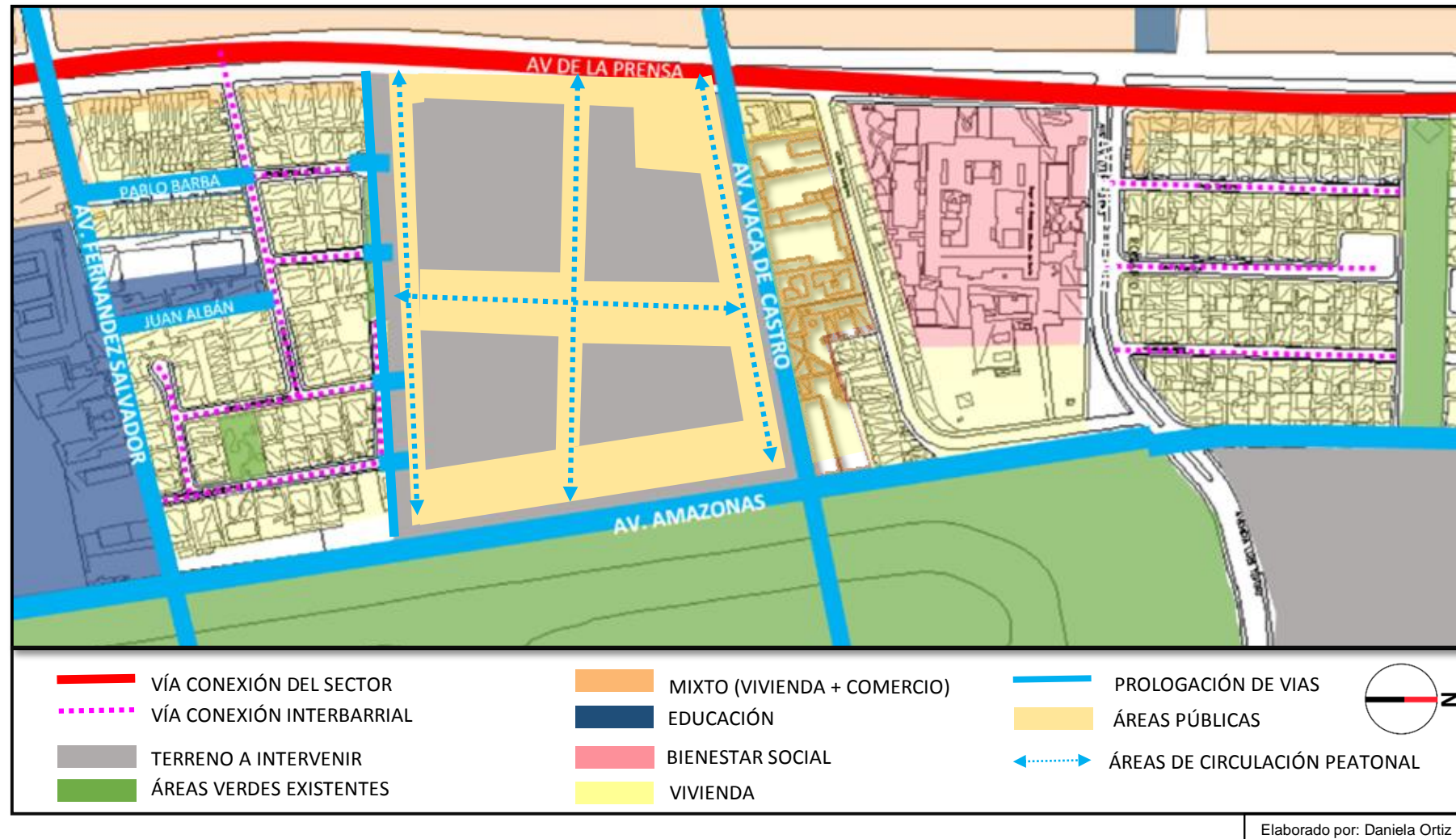
IMAGEN 38: SISTEMA URBANO - ESTADO ACTUAL



Elaborado por: Daniela Ortiz

Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 39: SISTEMA URBANO - INTERVENCIÓN



El terreno estará rodeado por avenidas principales y accesos vehiculares en vías secundarias evitando congestiones y una accesibilidad óptima.

La Súper-Manzana contará con áreas públicas de permanencia, vinculación y paso para hacer de este un proyecto permeable, el mismo que es un elemento de unión entre todos los componentes de la ciudad, convirtiendo a la Súper-Manzana en el eslabón de la ciudad.

Para mejorar la conexión vial en el área de intervención se prolongan las Av. Fernando Salvador, Av. Vaca de Castro en sentido Occidente – Oriente las mismas que atraviesan el Parque Bicentenario. La Av. Amazonas se proyectará hasta la Av. Del Maestro logrando una alternativa paralela a la Av. De la Prensa.

En el barrio Betania se abren las calles que se encuentran limitadas por los moradores para formar un conjunto privado, estas calles se conectarán directamente con la Av. Fernández Salvador.

Se crea también una vía al borde sur del terreno para contacto inmediato a las Avenidas principales del sector con el proyecto.

De este modo se logra conectar la Av. De la Prensa, el Barrio Betania y el Parque Bicentenario, sin necesidad de rodear todo este sector. El barrio Betania quedará conectado en todo sentido de orientación dejando de ser una zona aislada.

Las calles laterales al proyecto se proyectarán para crear los accesos vehiculares al complejo.

2. ESPACIOS SERVIDOS:

La Súper-Manzana es un complejo poli-funcional donde se podrá encontrar:

- **Zona Comercial** esta zona está dedicada a la venta de insumos, áreas de cafetería y restaurantes, parqueaderos, áreas de juego infantiles, baños públicos y jardines.
- **Zona Financiera** compuesta de sucursales bancarias y agencias de recaudación; con áreas de atención al cliente, depósito, retiro y pago.
- **Zona Recreacional Complementaria** a el Parque Bicentenario, constarán de un área acuática y un área de gimnasio con sus respectiva áreas de preparación.
- **Zona – Biblioteca** es un área destinada a la elaboración de consultas y experimentación con la literatura bibliográfica y virtual, dispone a su vez de baterías sanitarias y cafeterías.
- **Zona Ocio** está formado por un cine y un mundo temático infantil, los mismos que poseen áreas de espera, boleterías, baterías sanitarias y salas especializadas.
- **Zona Vivienda** constituida por departamentos de cuatro, tres y dos dormitorios; suites, áreas recreacionales, áreas sociales y comunales.
- **Zonas Centro de Negocios** estará dispuesta con grandes oficinas, despachos, bolsa de valores, salas de convenciones, auditorios, cafeterías y restaurantes.
- **Zona Hotel** estará destinado al alojamiento de ocupantes y visitantes del Centro de Negocios, equipado con habitaciones individuales y suites, áreas de entretenimiento y restaurantes.

Las zonas están vinculadas a lo largo de proyecto complementándose unas con otras y bridando a la Ciudad un centralidad que atraerá y activará el sector comunicándolo con la nueva Av. Amazonas y el Parque Bicentenario.

El cetro de negocios está ubicado en la Av. Amazonas para generar una atracción de la funcionalidad de la Av. De La Prensa.

Cada una de las zonas busca conectar, enlazar y complementar las áreas urbanas existentes.

TABLA 9: ZONAS – SÚPER-MANZANA.

ZONAS	UBICACIÓN
COMERCIAL	PB - P1
FINANCIERA	PB
RECREACIONAL	S1-PB - P1
BIBLIOTECA	PB - S1
OCIO	S1 -S2
VIVIENDA	P2 - P3 -P4 P5 -P6 - P7
CENTRO DE NEGOCIOS	PB - P1 /P20
HOTEL	PB - P1 /P21

Elaborado por: Daniela Ortiz

CUADRO 10: SUB-ZONAS – SÚPER-MANZANA.

ZONAS	SUBZONAS
COMERCIAL	SUPER MERCADO
	RESTAURANTES
	LOCALES COMERCIALES

ZONAS	SUBZONAS
FINANCIERA	RECAUDACIÓN
	AGENCIAS BANCARIAS

ZONAS	SUBZONAS
RECREACIONAL	PISCINA
	GIMNASIO

ZONAS	SUBZONAS
VIVIENDA	DEPARTAMENTOS 4 DORMITORIOS
	DEPARTAMENTOS 3 DORMITORIOS
	DEPARTAMENTOS 2 DORMITORIOS
	SUITES
	ADMINISTRACIÓN
	ÁREAS COMUALES
ÁREAS VERDES	

ZONAS	SUBZONAS
BIBLIOTECA	SALA DE LECTURA
	SALA DIGITAL

ZONAS	SUBZONAS
OCIO	CINE
	MUNDO TEMÁTICO INFANTIL

ZONAS	SUBZONAS
CENTRO DE NEGOCIOS	OFICINAS
	DESPACHOS
	BOLSA DE VALORES
	ÁREA DE CONVENCIONES
	SALA DE REUNIONES
	DEPORTE ACUATICO
	ADMINISTRACIÓN
	CAFETERÍAS

Elaborado por: Daniela Ortiz

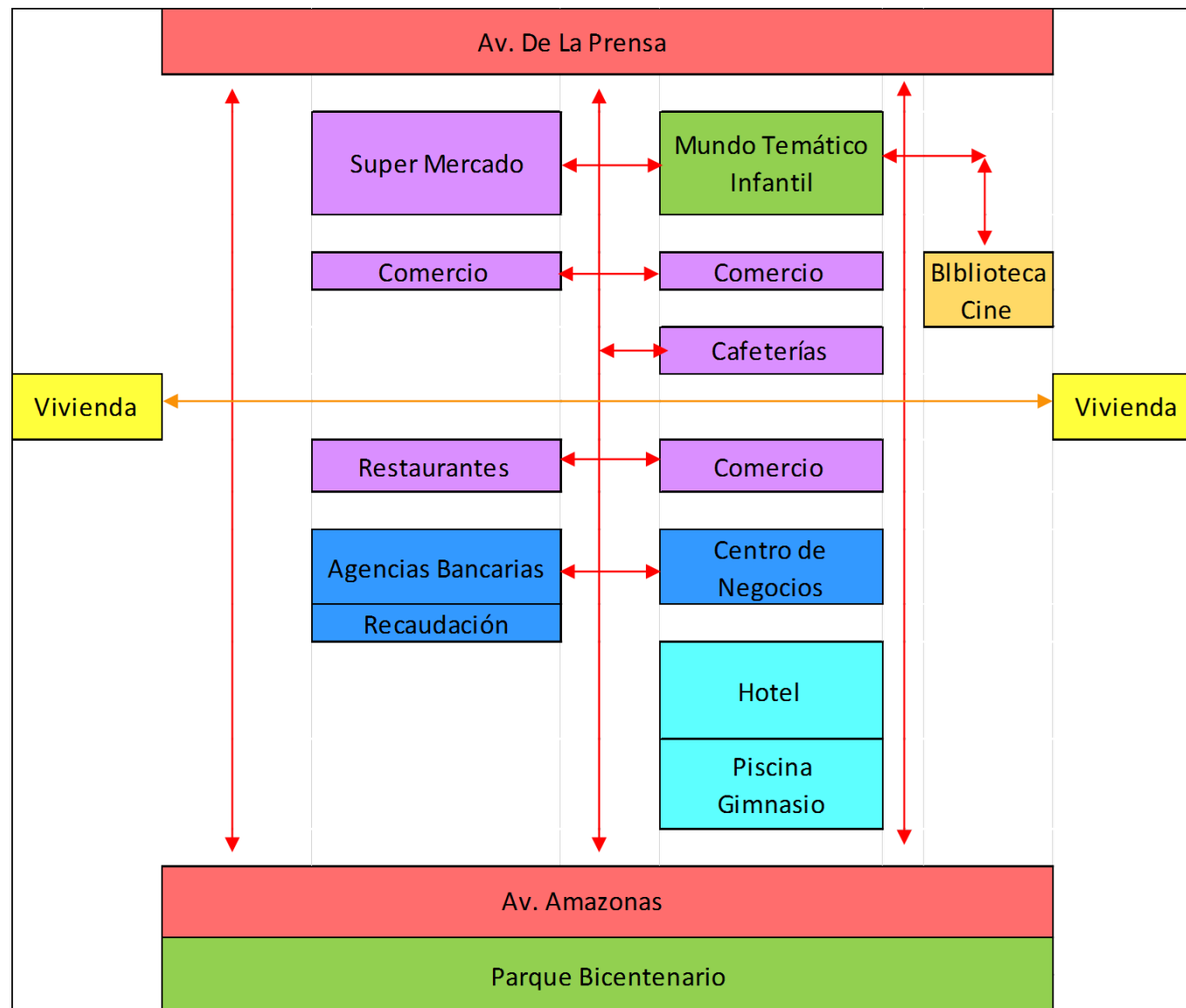
ZONAS	SUBZONAS
HOTEL	HABITACIONES
	SUITES
	ENTRETENIMIENTO
	RESTAURANTE

En los siguientes diagramas se muestra la distribución de cada una de las funciones dentro de la Súper-Manzana y la conexión integral que existe entre estas y los componentes urbanos existente.

Los espacios servidos están dispuestos de manera complementaria a los usos de suelo existentes en el perímetro de intervención.

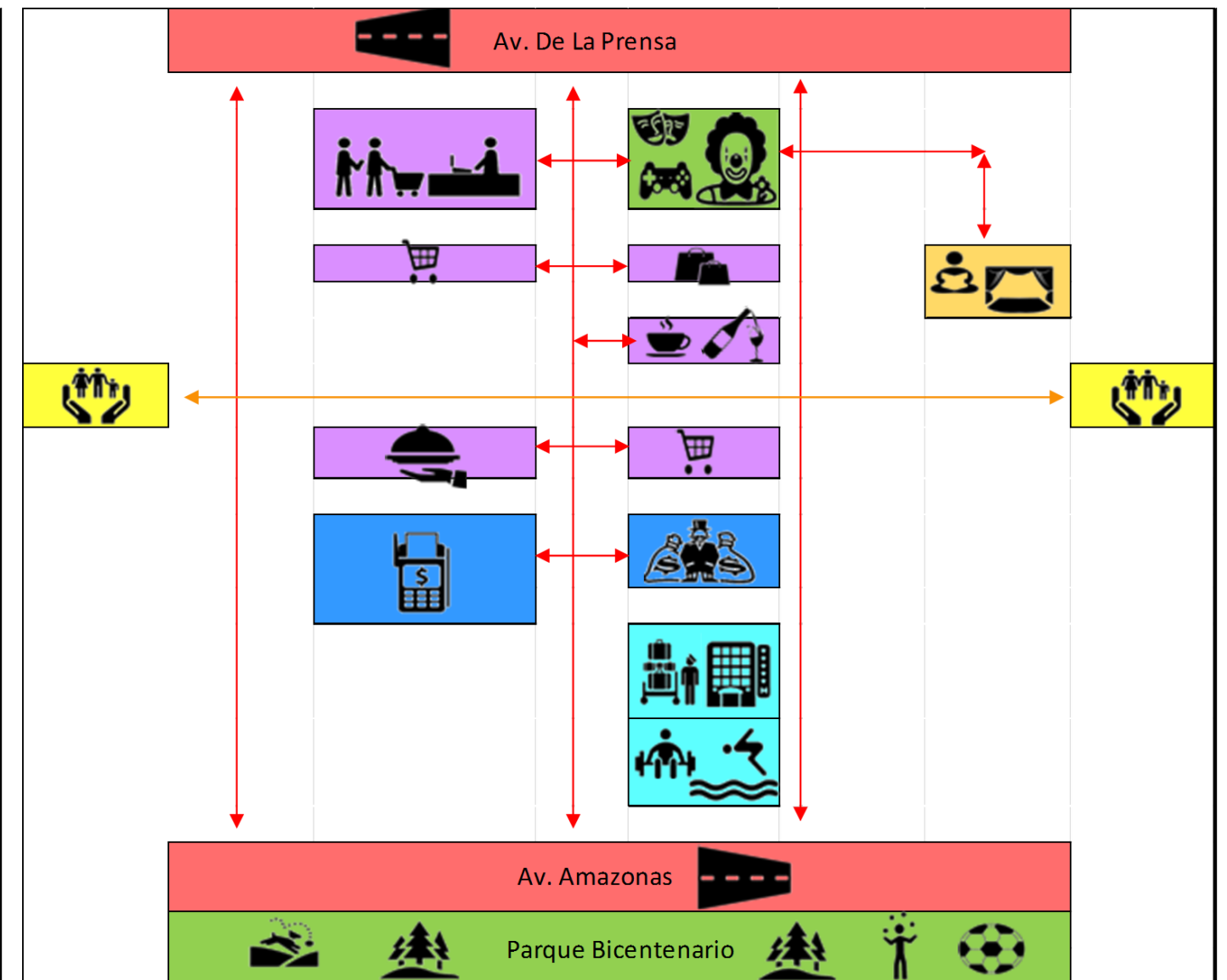
Cada una de la funciones fueron pensadas como complemento y vinculación a las existentes para una implantación armónica y conjunta el sector.

IMAGEN 40: DIAGRAMA DE UBICCIÓN DE ZONAS



Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 41: DIAGRAMA DE UBICCIÓN DE ZONAS – ESQUEMA GRÁFICO



Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 42: ESPACIOS SERVIDOS



3. ESPACIOS SERVIDORES:

La circulación y conectividad es el principal objetivo urbano del proyecto.

Se traza la continuidad de la Av. Vaca de Castro y la Av. Fernández Salvador, cruzan el parque encontrándose con la Av. Luis Tufiño y desembocando a su vez en la Av. 10 de Agosto. Se propone además la extensión de la Av. Amazonas que llegaría a la Av. Del Maestro, esta extensión ayudará a la disminución del tráfico en la Av. De la Prensa y a la vez le mejoramos la trama vial del sector. La Av. Amazonas está conformada por un paso deprimido a la altura de la Súper-Manzana pues esta poseerá un solo nivel de piso para crear la conexión directa con el Parque Bicentenario.

Se implantará un eje de conexión verde siguiendo el ejemplo del barrio EL Rosario, creando así una vía de atracción y vinculación al Parque Bicentenario.

Las vías secundarias son de suma importancia para la propuesta urbana, abriendo las calle Barba, Albán y Mosquera que se conectarán con la Av. Fernández Salvador y comunicarán el barrio de este a oeste y de norte a sur. Los sentidos son alternados para ayudar a la fluidez de vehículos ya que estas se utilizarán para la entrada y salida del complejo poli-funcional. De esta manera se prolongarán las visuales brindando una perspectiva al barrio.

La zona de circulación en las plantas bajas de las Súper-Manzanas es totalmente libre y conectan tanto longitudinalmente como transversalmente la ciudad.

Se proponen pasos peatonales y ciclo-vía en altura que conecte el área verde del barrio Betania y el Parque Bicentenario, y los espacios públicos de la Av. Vaca de Castro.

IMAGEN 43: ESPACIOS SERVIDORES

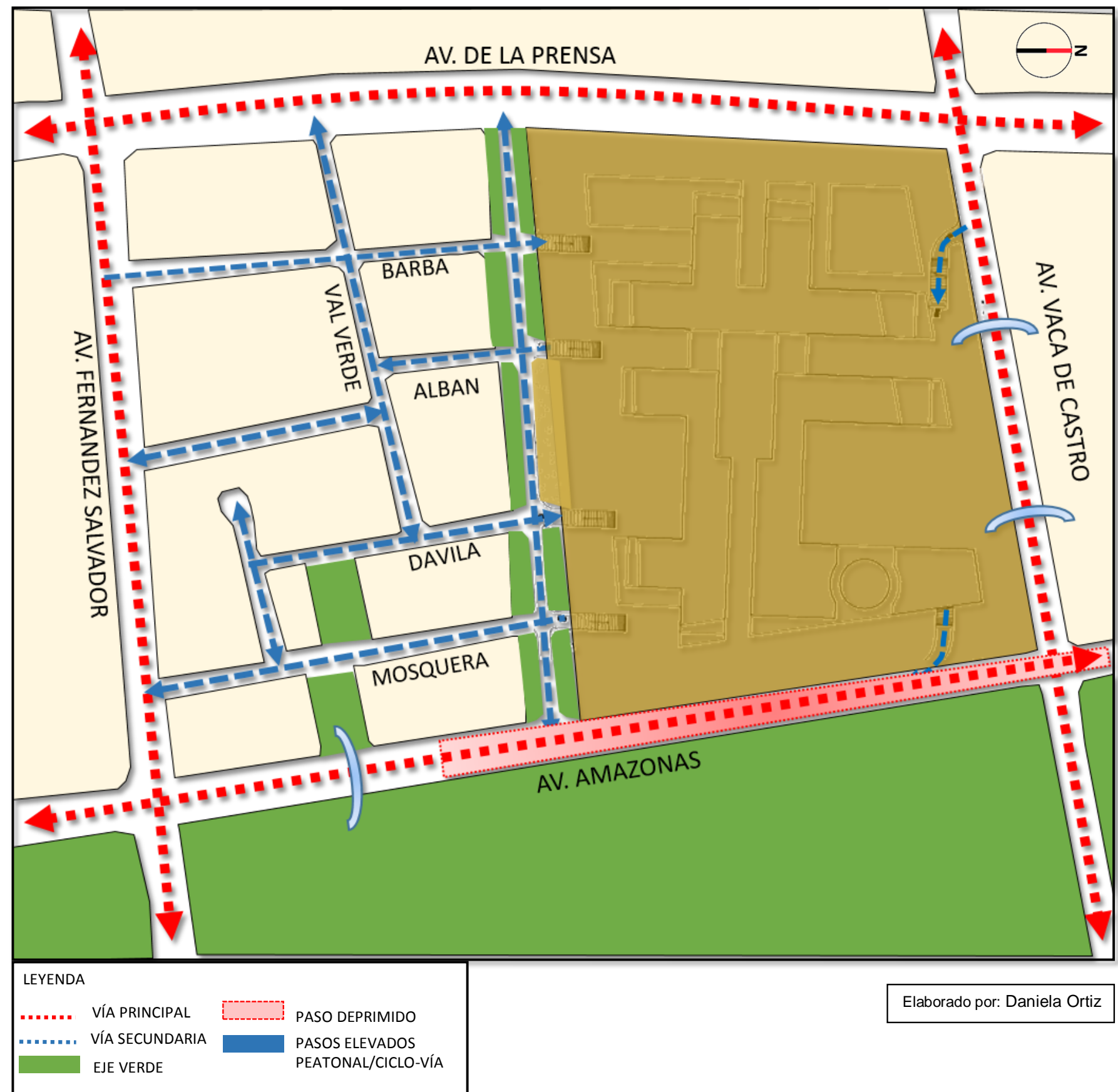


IMAGEN 44: PROLONGACIÓN AV. AMAZONAS

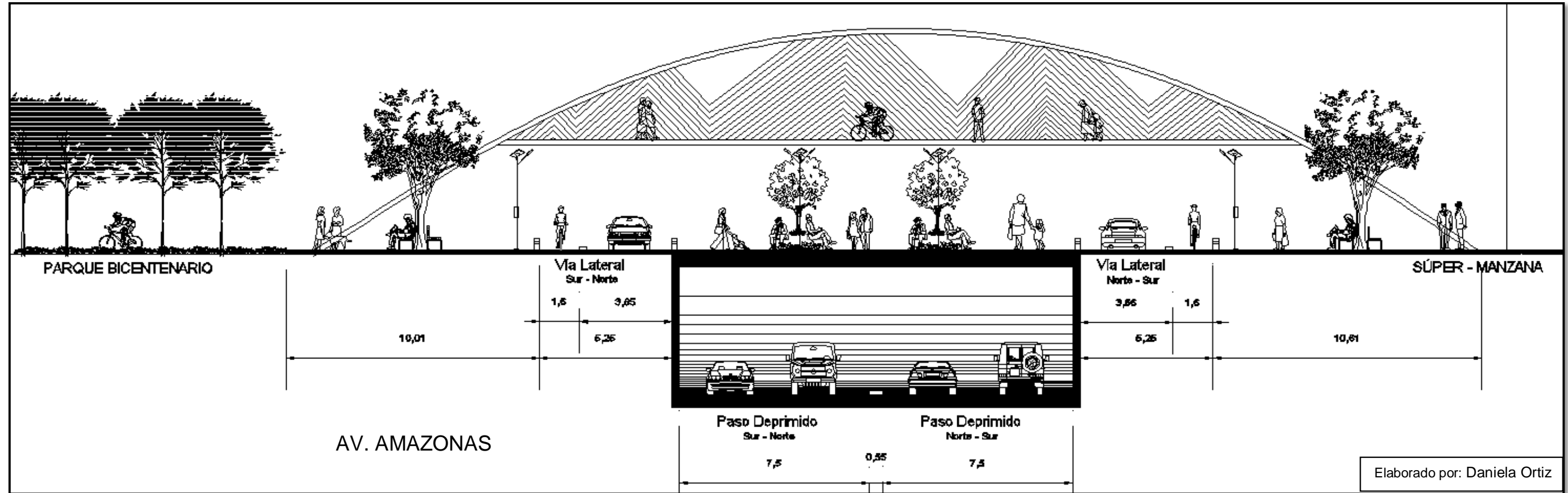


IMAGEN 45: PROLONGACIÓN AV. VACA DE CASTRO

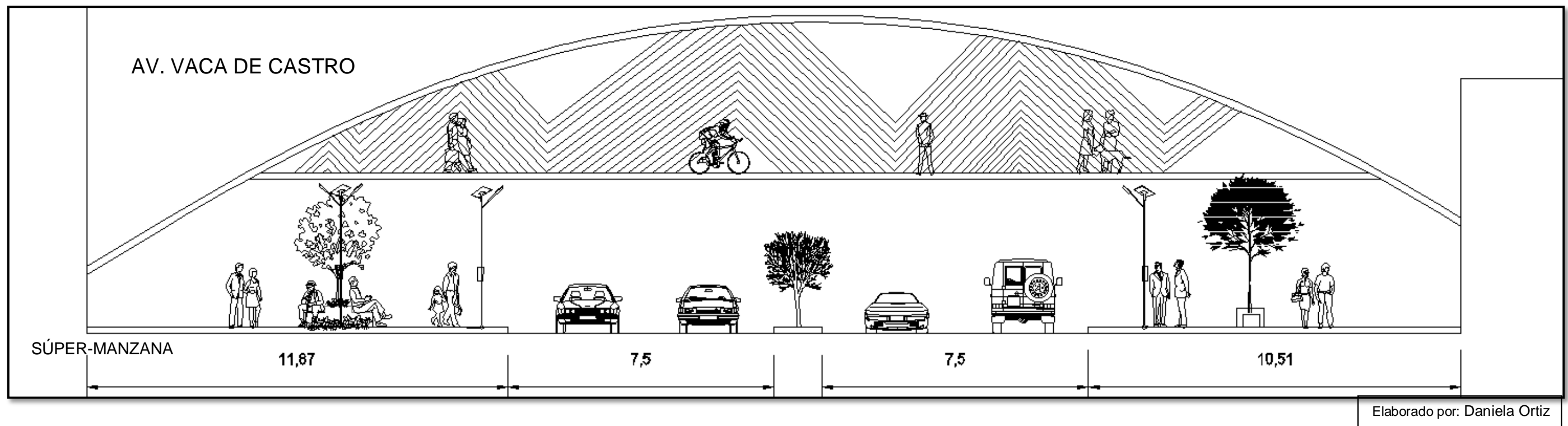


IMAGEN 46: AV. DE LA PRESA

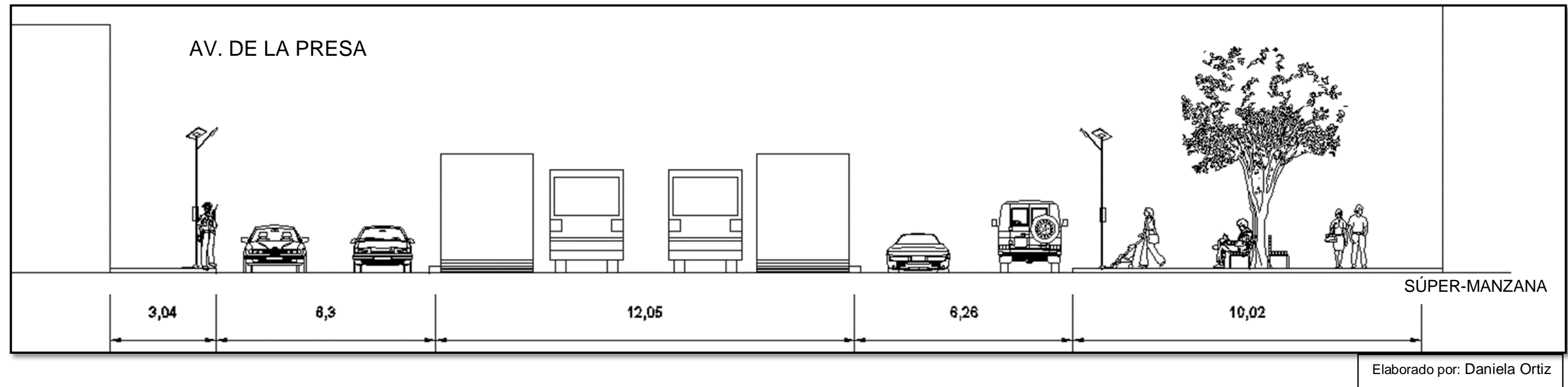
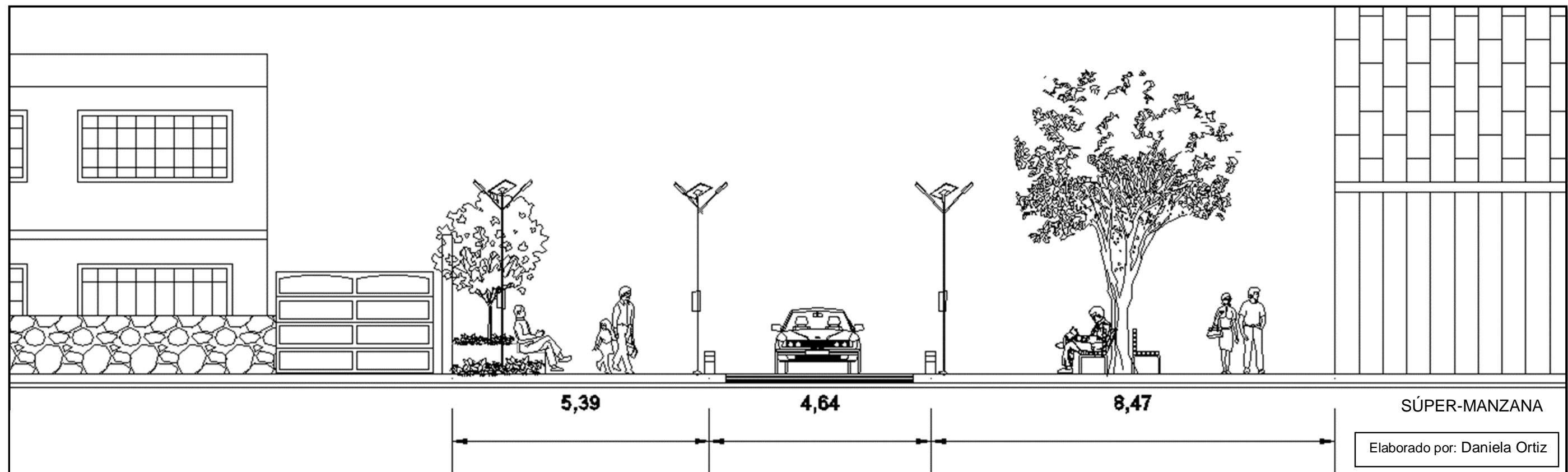


IMAGEN 47: NUEVA VÍA LATERAL



1. ESPACIOS PÚBLICOS:

La Súper-Manzana cuenta con espacios públicos: plazas y pisos duros estos espacios no solo son de transición, sino de estar, dispondrán de espacio de sombra y espacios húmedos para el disfrute ciudadano.

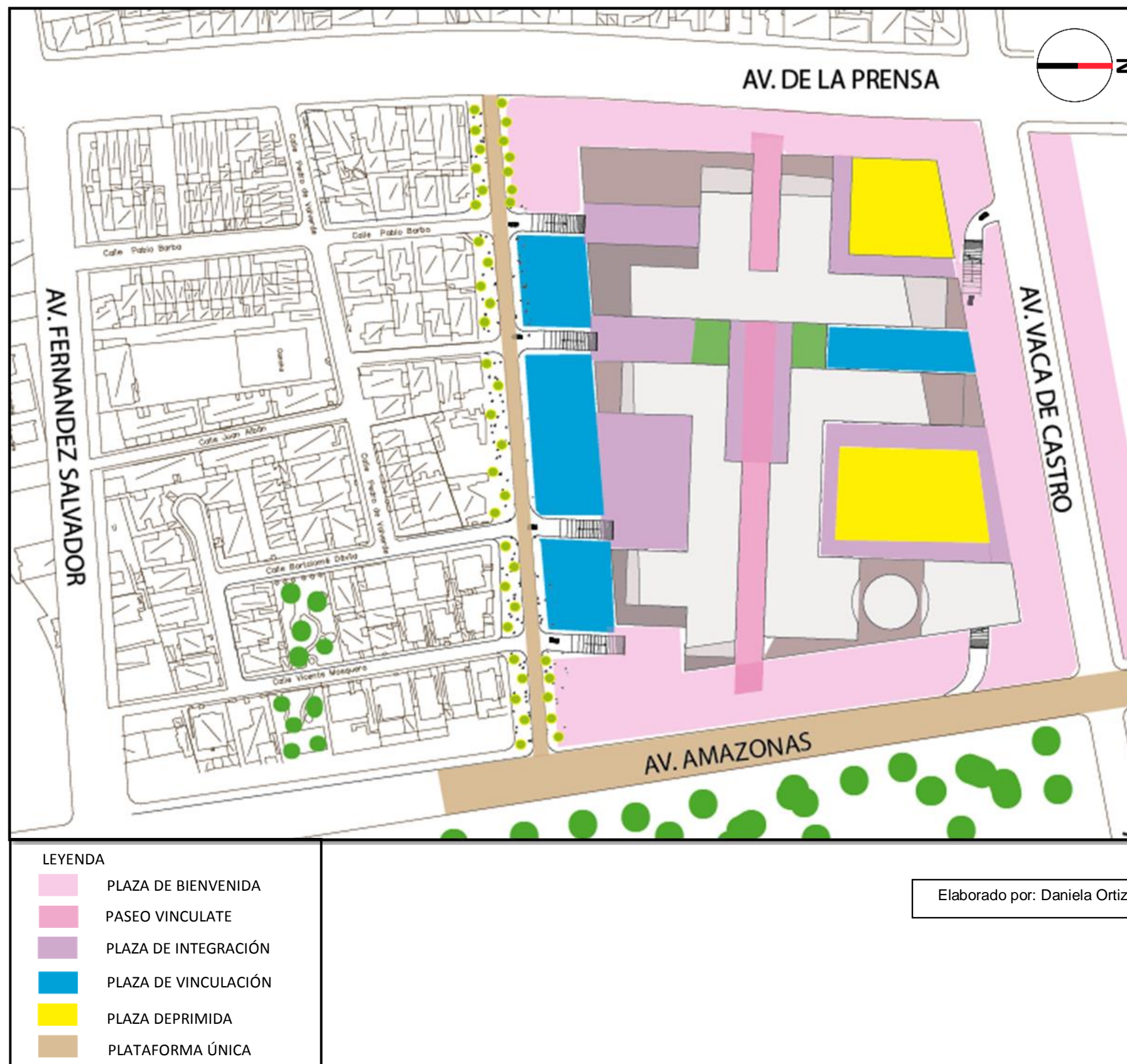
Estos espacios estarán vinculados entre manzanas, Súper-Manzanas, Avenidas y el Parque Bicentenario.

El propósito de estos espacios es que tanto los residentes de las Súper-Manzanas, manzanas aledañas y de la ciudad en general puedan compartir sus costumbres, tradiciones y cultura mediante una sana convivencia y esparcimiento.

Los espacios públicos que componen el proyecto son:

- **Plaza de Bienvenida** estas plazas están ubicadas en los frentes de la Avenidas que rodean a la Súper-Manzana. Son grandes espacios que hacen parte de la acera según la normativa y a la vez invita a conocer el complejo y permanecer en él.
- **Paseo Vinculante** tiene como fin brindar paso a través del complejo mediante punto de interés.
- **Plaza de Integración** la función es conectar las distintas actividades del complejo y vincularlas a los otros espacios públicos.
- **Plaza de Vinculante** dispuestas al costado sur del proyecto, siguiendo la morfología de las manzanas existentes, el objetivo es formar parte del barrio Betania.
- **Plaza Deprimida** están dispuestas bajo rasante y su función es conectar a las funciones dispuestas en el nivel – 3.5 m.
- **Plataforma Única** ubicada en la Av. Amazonas y la calle lateral para lograr una conexión y uniformidad con el barrio aledaño y el Parque Bicentenario.

IMAGEN 48: ESPACIOS PÚBLICOS



Elaborado por: Daniela Ortiz

2. TRAMA VERDE:

Formar parte de la consolidación del Parque Bicentenario es una de las metas del proyecto para de esta manera fortalecer la imagen urbana y el funcionamiento urbano de la ciudad.

Lo primero es la regeneración de los espacios verdes existentes ubicados en el barrio Betania y conectarlos a su vez por medio de un paso elevado al Parque Bicentenario. Existen también puentes elevados con envolventes vegetales que conectarán las plazas públicas.

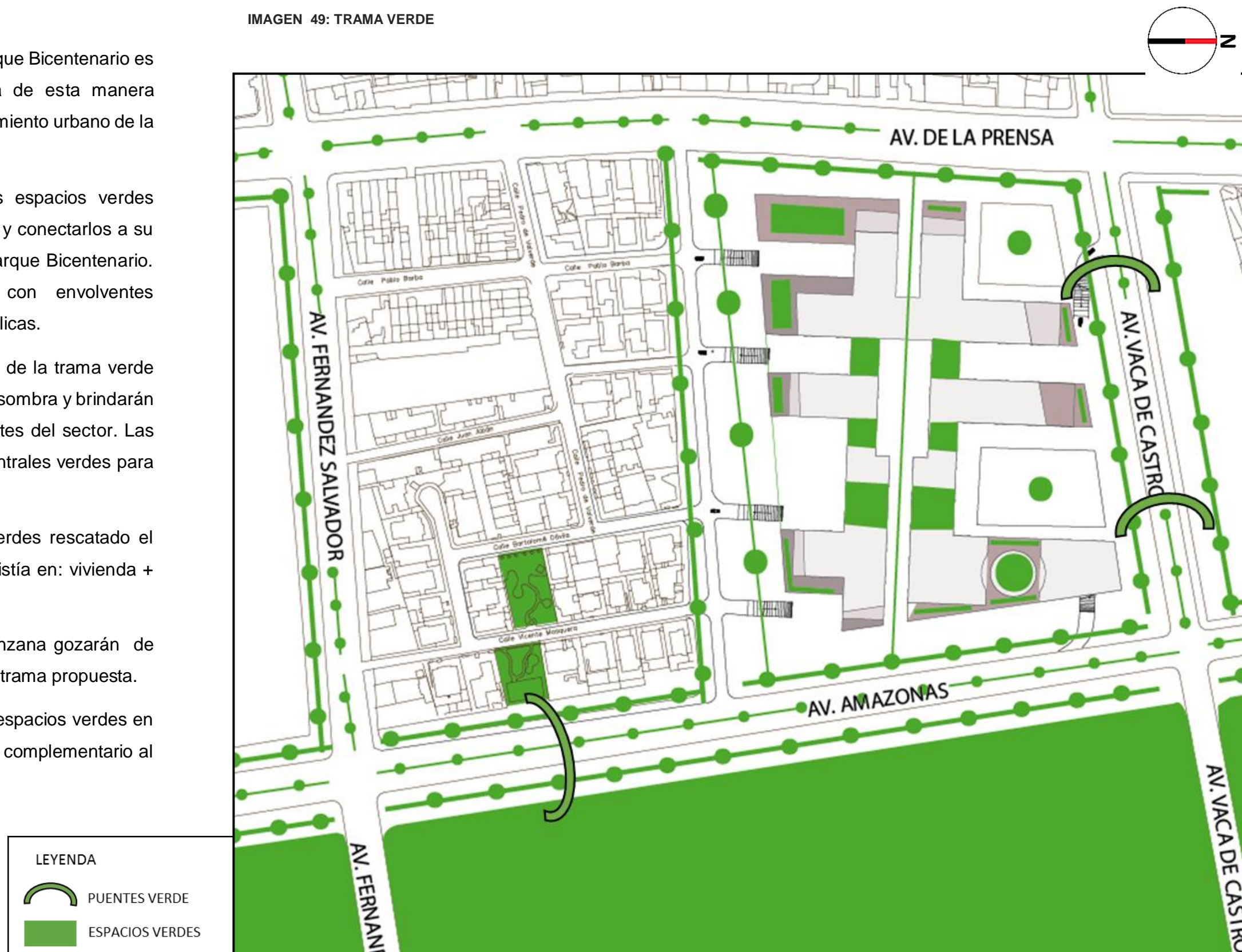
Las principales avenidas formarán parte de la trama verde mediante ejes conectores que brindarán sombra y brindarán espacios de estar a moradores y visitantes del sector. Las avenidas además constarán con ejes centrales verdes para reducir el impacto vehicular de la zona.

La nueva vía lateral posee espacios verdes rescatado el concepto de antigua manzana que consistía en: vivienda + gran acera con vegetación + vía.

Las plazas que componen la Súper-Manzana gozarán de espacios verdes que formará parte de la trama propuesta.

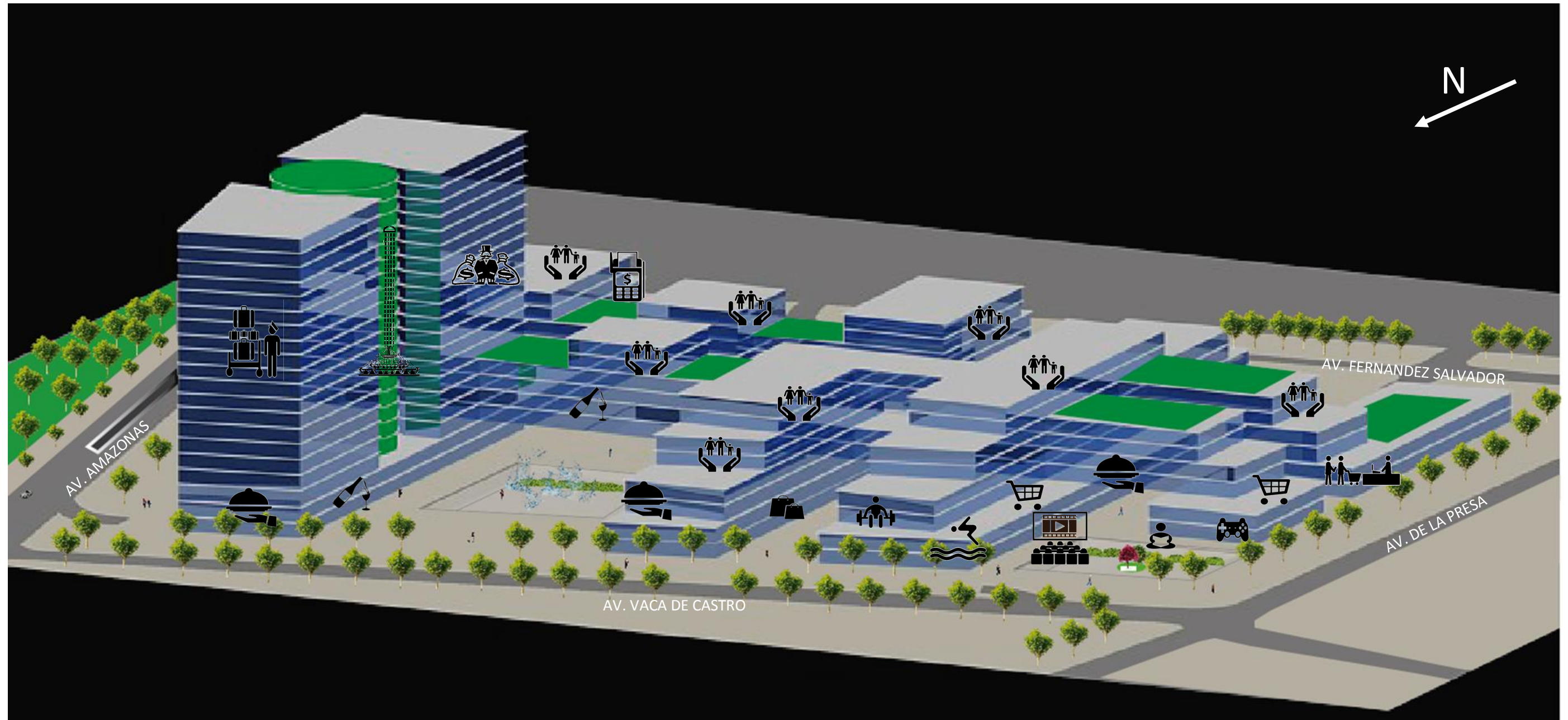
El complejo poli-funcional dispondrá de espacios verdes en altura a distinto nivel, que dará un toque complementario al diseño urbano.

IMAGEN 49: TRAMA VERDE



Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 50: IMPLANTACIÓN PROOPUESTA



Elaborado por: Daniela Ortiz

CAPÍTULO IV

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

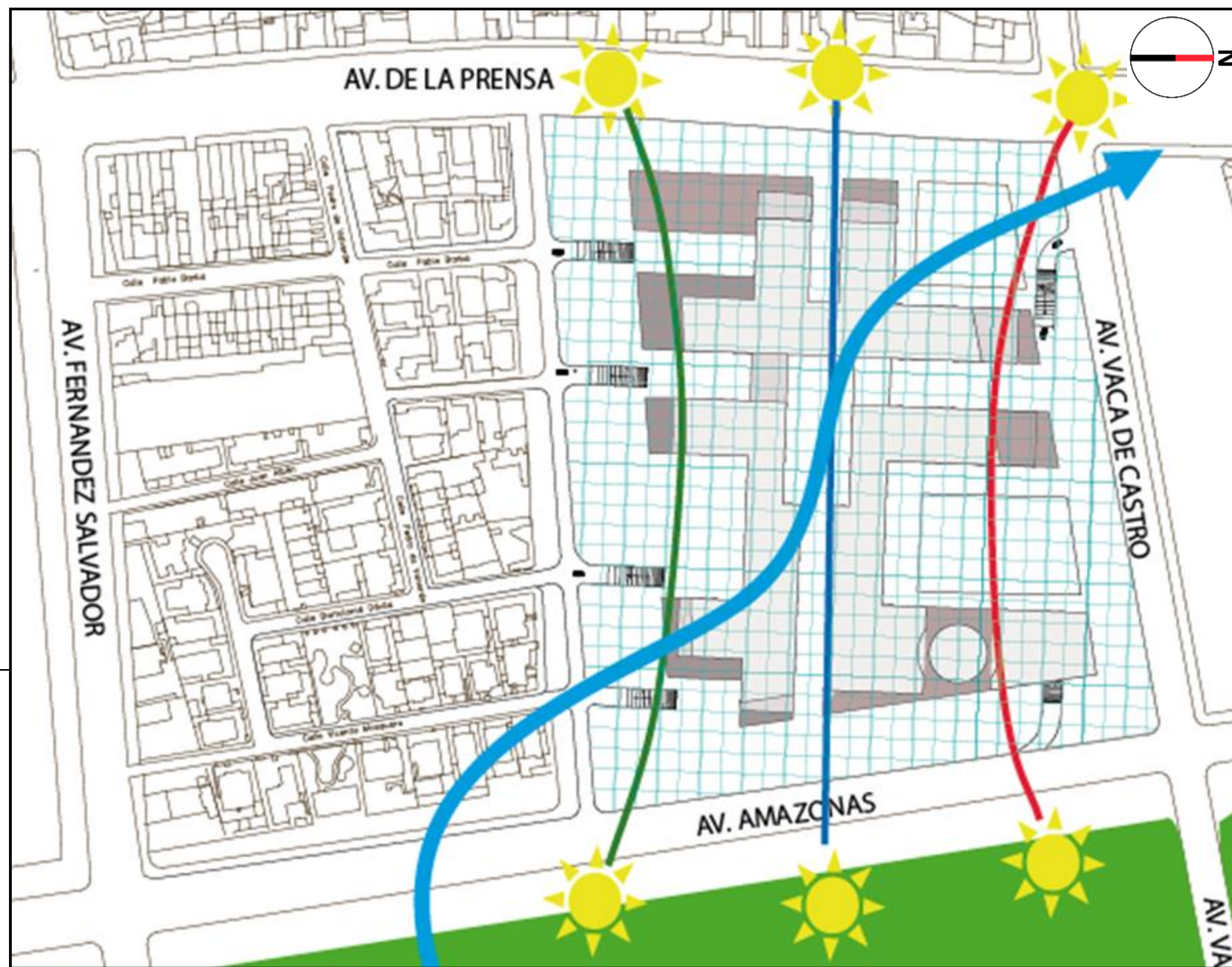
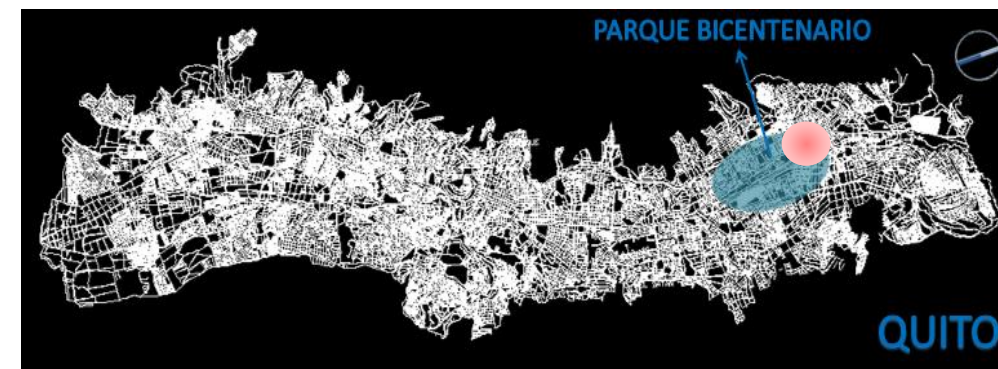
1. UBICACIÓN

La Súper-Manzana estará ubicada en el barrio Betania en el sector norte de la ciudad de Quito. Rodeada por avenidas principales que marcan su importancia dentro de su entorno, sus accesos son libres peatonalmente y los accesos vehiculares se encuentran dispuestos en la zona lateral del proyecto.






La trama dispuesta se realiza mediante los puntos cardinales para ubicar cada elemento arquitectónico con una correcta orientación solar y ventilación natural; basada en una retícula rectangular de (9x9) m, que se utilizará para la proyección estructural y dará origen a la forma arquitectónica. Las entradas vehiculares laterales del proyecto responden a su vez a la trama expuesta.

Para el diseño se toma en cuenta el perímetro del terreno para dar una continuidad morfológica a la imagen urbana, la altura de las edificaciones adyacentes incrementando pisos de manera aterrazada para reducir el impacto visual por la diferencia de altura.

IMAGEN 51: ZONA DE INTERVECIÓN

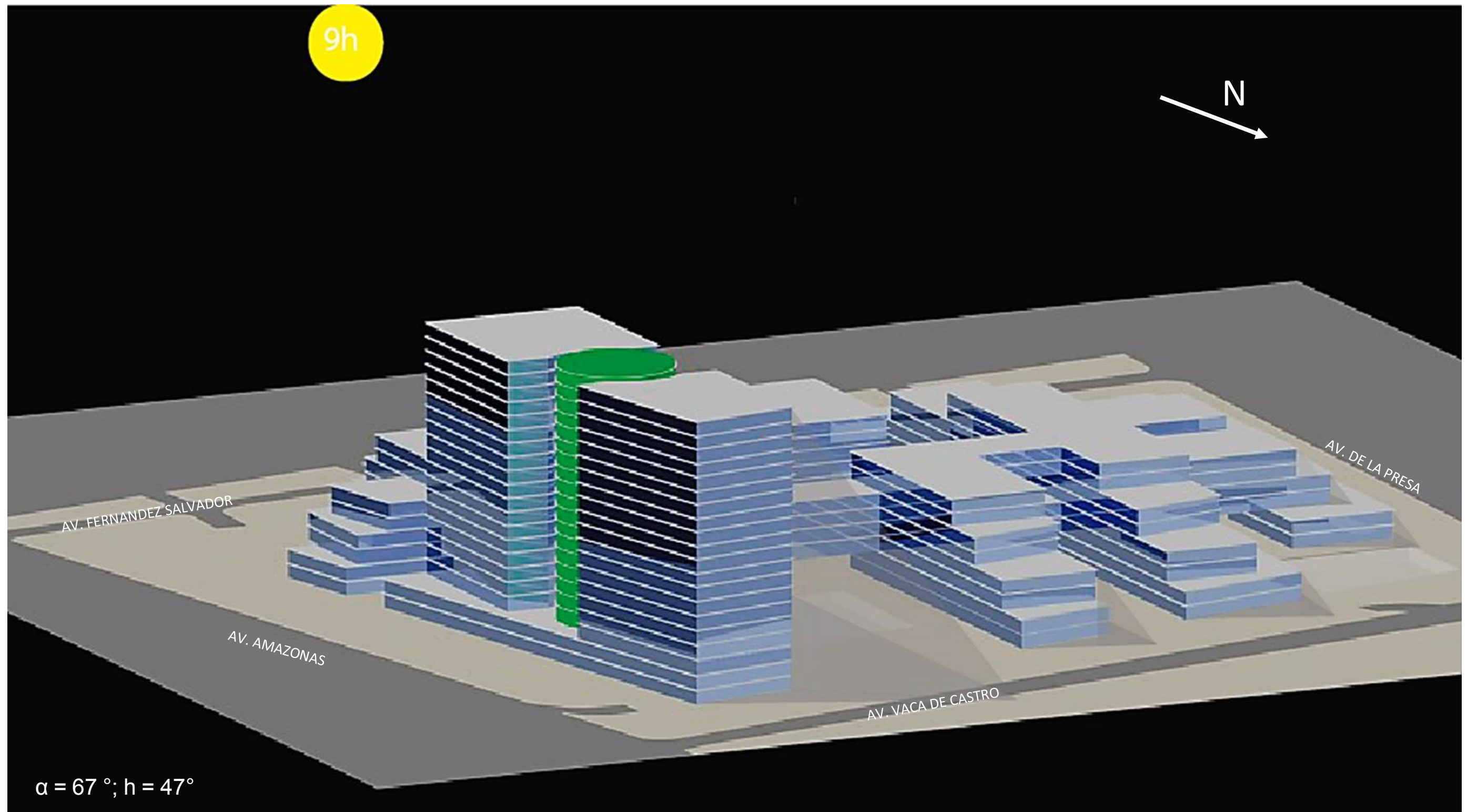


LEYENDA

-  MALLA PROPUESTA
-  VIENTO S-E/N-O
- ORIENTACIÓN SOLAR
-  MAYO – AGOSTO
-  ENERO – ABRIL
-  SEPTIEMBRE – DICIEMBRE

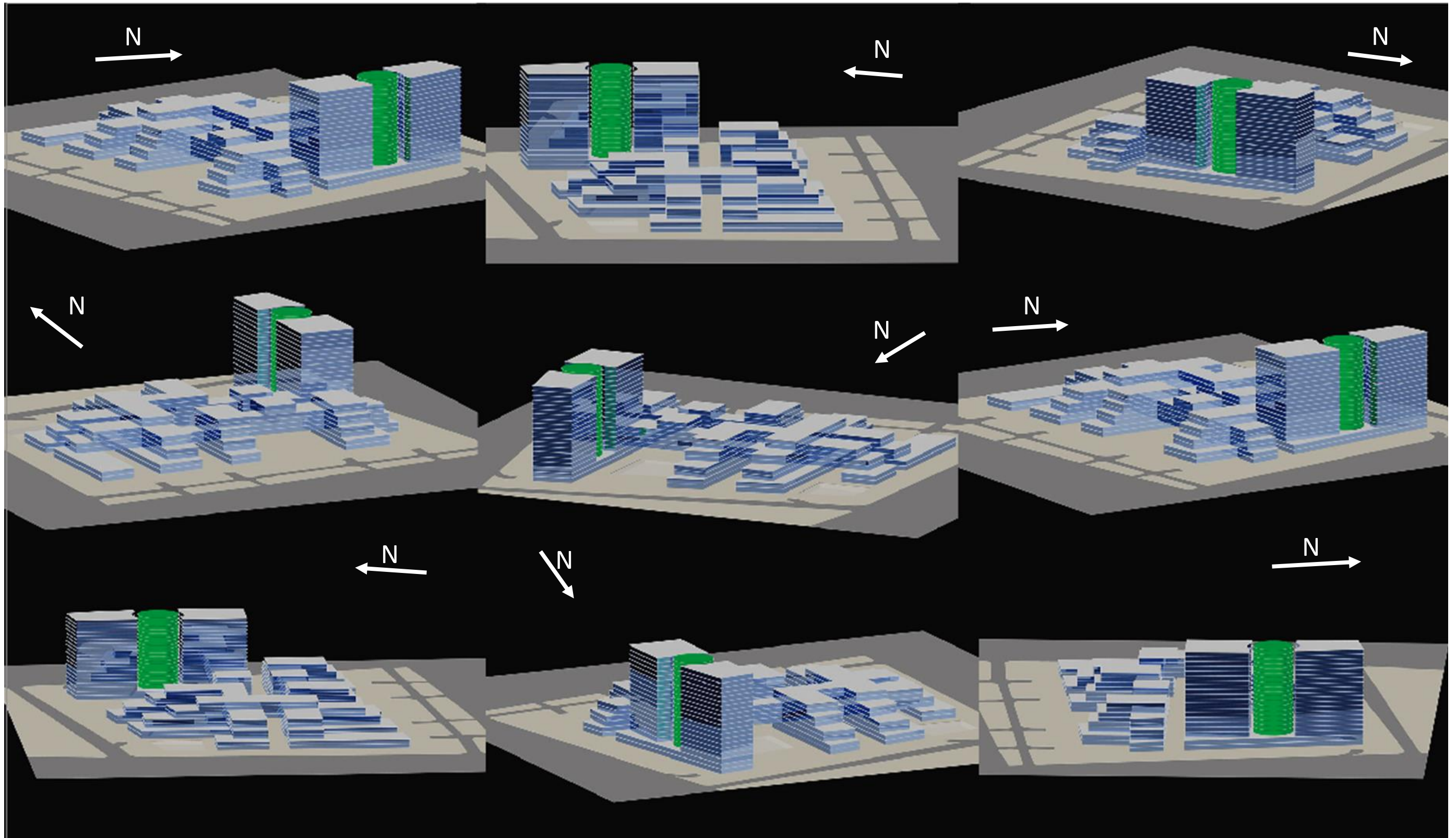
Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 52: PROYECCIÓN SOLAR



Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 53: PERSPECTIVAS DEL PROYECTO



Elaborado por: Daniela Ortiz

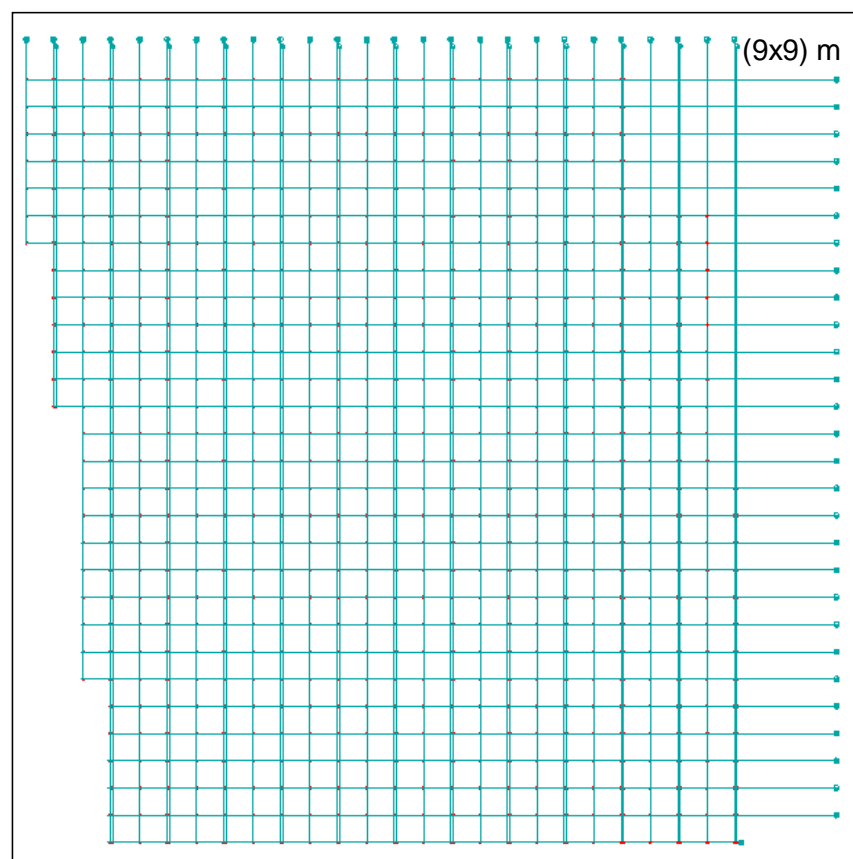
2. ESTRUCTURA Y MATERIALIDAD

ESTRUCTURA

La estructura planteada en el presente proyecto está compuesta por columnas circulares de hormigón, vigas de acero y una losa mixta.

La estructura está diseñada en base a ejes en una malla cuadrangular de 9m x 9m. Donde se colocan las columnas cada 9 metros y se las duplica cada 18 metros para implementar las juntas de dilatación que ayudará a la estructura al presentarse un sismo

IMAGEN 54: MALLA ESTRUCTURAL



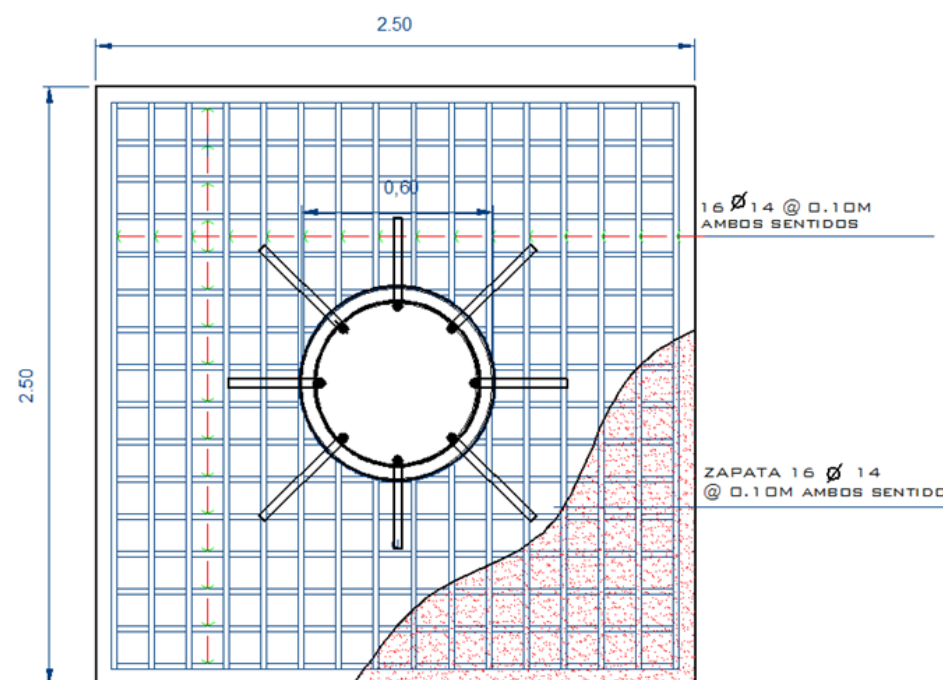
Elaborado por: Daniela Ortiz

CIMENTACIÓN

La cimentación será aislada que constará de: un Replanteo de hormigón simple $f_c' 240 \text{ Kg/cm}^2$, Plintos de hormigón simple $f_c' 350 \text{ Kg/cm}^2$, Muros de Contención de hormigón simple $f_c' 240 \text{ Kg/cm}^2$ y un Muro de Revestimiento de hormigón ciclópeo $f_c' 240 \text{ Kg/cm}^2$.

Las columnas se anclará a los cimientos por medio de un capa cilíndrica de acero que la rodeará y se unirá una placa de apoyo.

IMAGEN 55: UNIÓN COLUMNA - CIMIENTO

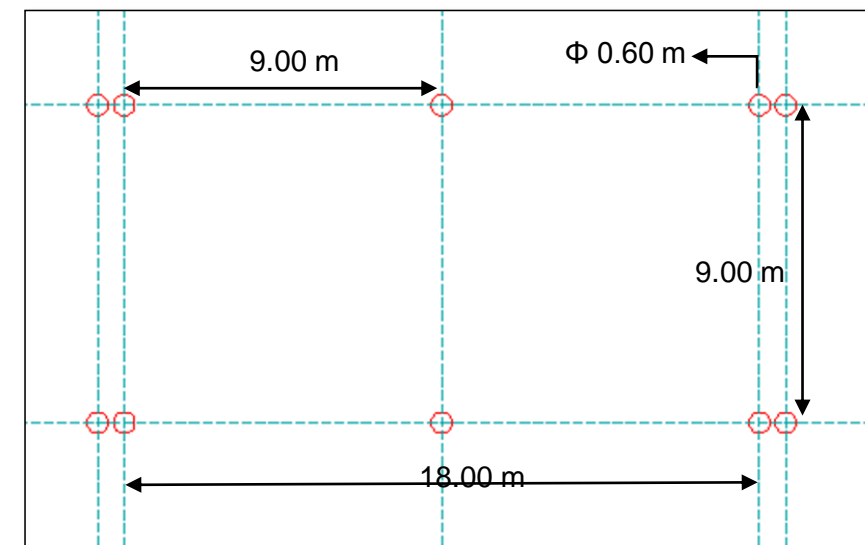


Elaborado por: Daniela Ortiz

COLUMNAS

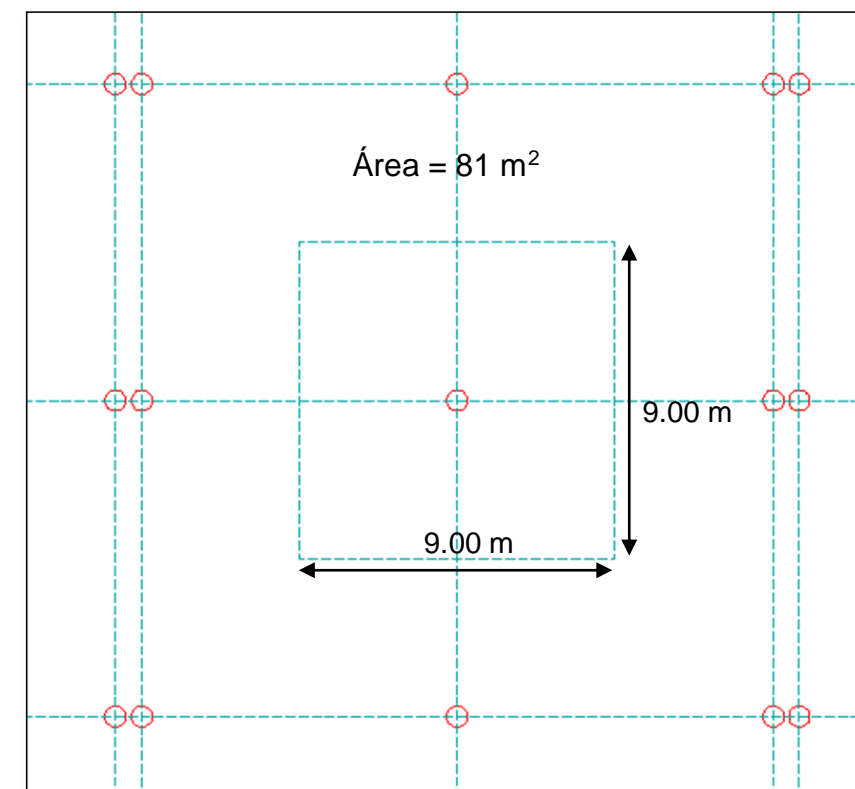
Se emplearán columnas cilíndricas que tendrán un diámetro de 0.60 m de acuerdo al cálculo realizado que corresponde a la carga que soportará el proyecto. Se utilizará hormigón de alta resistencia $f_c' 350 \text{ Kg/cm}^2$.

IMAGEN 56: DISPOSICIÓN DE COLUMNAS EN LA MALLA ESTRUCTURAL



Elaborado por: Daniela Ortiz

IMAGEN 57: ÁREA COOPERANTE



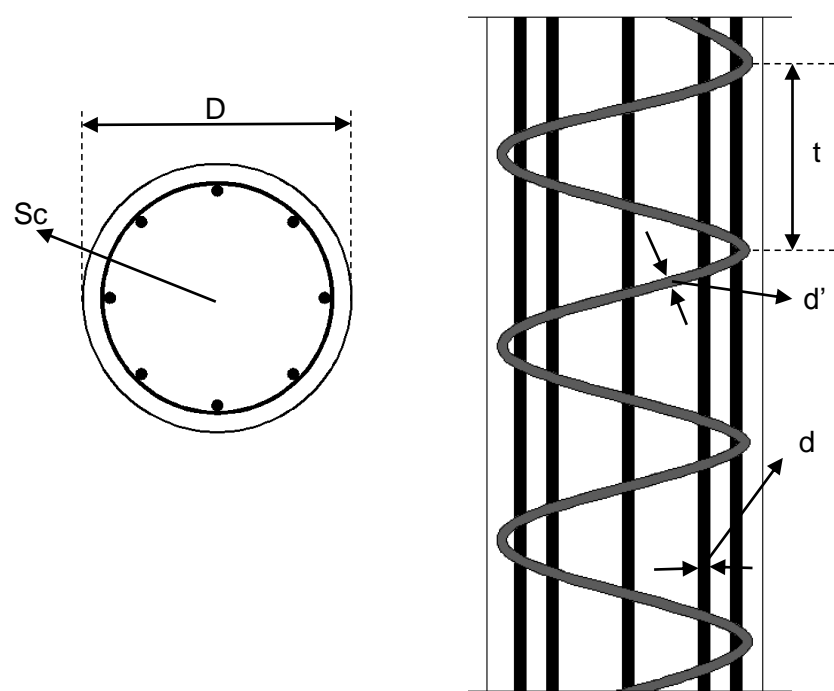
Elaborado por: Daniela Ortiz

COLUMNA CILINDRICA CON ARMADURA HELICOIDAL

El estribo de una armadura dispuesta en forma helicoidal proporciona una resistencia mayor (2 a 4 veces), que una columna armada con la misma cantidad de hierro y estribos comunes. La hélice desempeña un rol muy semejante al de encerrar el hormigón dentro del cilindro que la varilla origina en su recorrido (Borruat, 1960).

Las barras longitudinales tendrán la misma disposición que en las columnas comunes. Los estribos están constituidos por una varilla de hierro redondo, continua, que partiendo de un extremo de la armadura longitudinal, la recorre circundándola, describiendo una hélice en toda su extensión. Por esta razón obtiene un mayor aprovechamiento en la resistencia del hormigón (Borruat, 1960).

IMAGEN 58: DIGRAMA COLUMNA



Elaborado por: Daniela Ortiz

La varilla helicoidal de hierro dúctil 2800, conocida como Zuncho, será de 12mm.

CÁLCULO DE COLUMNAS CON ARMADURA HELICOIDAL

Nomenclatura:

Sc – sección del hormigón contenido dentro de la armadura en cm^2 .

Cc' – coeficiente de resistencia a la ruptura del hormigón en kg/cm^2 .

S – sección de las barras longitudinales en cm^2 .

S' – sección de la barra en espiral en cm^2 .

l – longitud de la barra espiral.

t – paso de la espiral en cm .

d – diámetro de la barra longitudinal en cm .

d' – diámetro de la barra en espiral en cm .

Q – carga a soportar en Kg .

P – carga de trabajo en Kg/cm^2 .

Sf – sección de hierros en cm^2 .

D – diámetro de la sección total del hormigón armado, dentro del perímetro de la armadura en cm .

Pr – carga de la ruptura de la columna en Kg .

$$Sc = \frac{Q}{P}$$

$$Sc = \frac{40000 \text{ kg}}{70 \text{ kg/cm}^2}$$

$$Sc = 571 \text{ cm}^2$$

$$D = \sqrt{4 Sc / \pi}$$

$$D = \sqrt{4 (571) / \pi}$$

$$D = 2,69 \text{ cm}$$

$$d = \frac{D}{15}$$

$$d = \frac{26,96}{15}$$

$$d = 0,20 \text{ cm}$$

$$d' = 0,12 \text{ cm}$$

$$t = \frac{D}{5}$$

$$t = \frac{26,96}{5}$$

$$t = 5,39 \text{ cm}$$

$$S' = \frac{\pi \cdot d'^2}{4} \times \frac{\pi \cdot D}{t}$$

$$S' = \frac{\pi \cdot (0,45)^2}{4} \times \frac{\pi \cdot 26,96}{5,39}$$

$$S' = 2,48 \text{ cm}^2$$

$$S = \frac{\pi \cdot d^2}{4}$$

$$S = \frac{\pi \cdot (0,45)^2}{4}$$

$$S = 2,53 \text{ cm}^2$$

$$Sf = Sc \frac{2}{100}$$

$$Sf = 571 \times \frac{2}{100}$$

$$Sf = 11,42 \text{ cm}^2$$

$$\varnothing = 20 * 8 \text{ varilas}$$

VIGAS

Se utilizarán vigas de acero tipo HEB 400 tendrán una dimensión de (0.40x0.30) m

IMAGEN 59: DISTANCIA ENTRE EJES

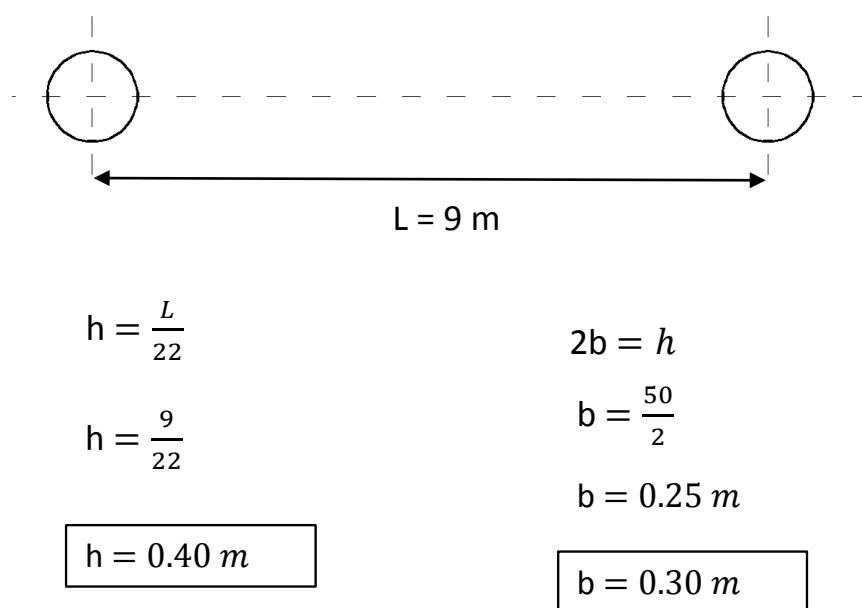
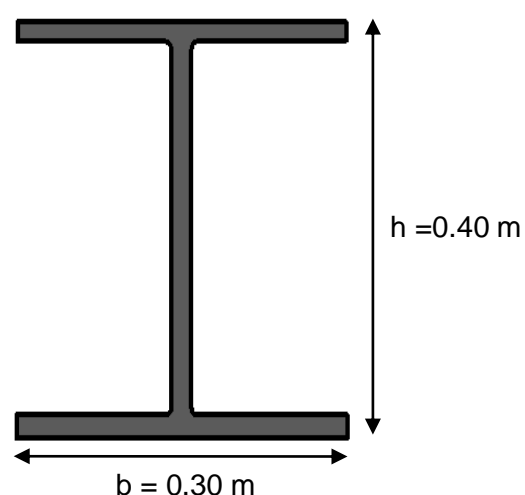


IMAGEN 60: VIGA TIPO HEB 400 (0.40 x 0.30) m

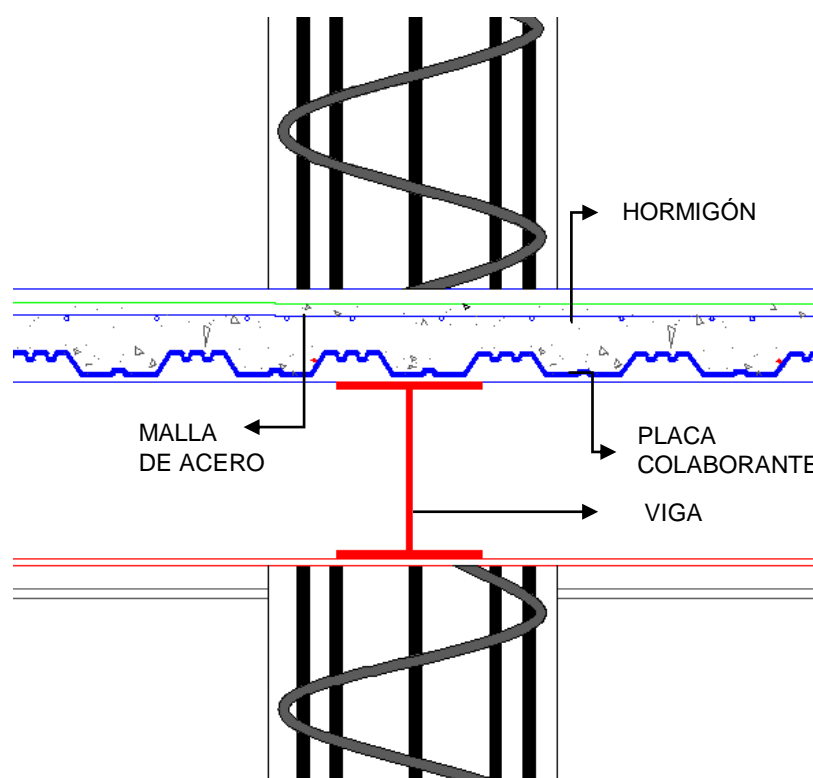


Elaborado por: Daniela Ortiz

LOSAS

Las losas estarán compuestas por placas colaborantes, malla de acero y hormigón.

IMAGEN 61: COMPOSICIÓN LOSA



Elaborado por: Daniela Ortiz

Se utilizará placas colaborantes de acero estructural grado 37, galvanizado G-90 según norma ASTM-A653 de 10m de largo, 0.8 mm de espesor y un peso de 8 Kg/m². Constituida por 3 nervios en forma de trapecio rigidizados con una altura de 6.5. La capacidad de carga será de 2000 Kg/m² en un espesor de hormigón de 10 cm (CINTAC, 2010).

Las placas colaborantes se fijarán a las vigas por medio de tornillos auto perforantes, este se colocará en los trapecios traslapados entre placas adyacentes cada 50 cm para evitar una fuga de concreto.

La malla de acero se colocará a 2.5 cm del nivel superior del concreto para evitar que el hormigón se fisure por la retracción del fraguado, la medida de la malla será de 3 cm²/m en cada dirección.

Se emplean pernos positivos y negativos para evitar fisuras por flexión.

Los apoyos o viguetas que dispondrá la losa se calcula de acuerdo a la luz y la deformación admisible, ya que la placa actuará como encofrado del hormigón y recibirá todo su peso. Las viguetas estarán dispuestas cada tres metros formando tres tramos de soporte.

$$S_{adm} = \frac{L \cdot 100}{180} \quad S_{adm} = \frac{900 \cdot 100}{180}$$

$$S_{adm} = 200/3 \quad S_{adm} = 166.6 < 180$$

IMAGEN 62: APOYOS – TRES TRAMOS



Elaborado por: Daniela Ortiz

NOTA: LOS DETALLES CONSTRUCTIVOS SE PUEDES VER EN EL PLANO DC 1/2

HORMIGÓN DE ALTA RESISTENCIA

El hormigón utilizado será de alta resistencia de f_c' 350 Kg/cm², denominados de esta manera porque su resistencia a la compresión es muy alta.

Se han realizado pruebas continuas de materiales cementantes (cemento, ceniza y micro-sílice), aditivos retardantes y reductores de agua de alto rango, agregados muy bien seleccionados y gradados, y un claro entendimiento de la tecnología del hormigón, ha permitido el desarrollo de óptimas mezclas, diseñadas para obtener propiedades específicas (Sánchez de Guzmán, 2004).

El cemento recomendable es el Portland tipo III, las puzolanas, que actúan como llenantes de los poros existentes entre los granos de cemento (por tener un diámetro cien veces menor que las partículas del cemento), u a la vez reaccionan con la cal libre del cemento y con el agua, son base del diseño de hormigones de alta resistencia por producir una mejor cementación en la mezcla (Sánchez de Guzmán, 2004).

Los aditivos súper-plastificantes permiten reducir la relación agua-cemento hasta un valor cercano a 0.27 que es el mínimo teórico de hidratación del cemento y a la vez dispersar homogéneamente la puzolana y el cemento, obteniendo un incremento significativo de la resistencia sin sacrificar las condiciones de fluidez requeridas para una buena colocación y compactación (Sánchez de Guzmán, 2004).

El costo de las columnas será alto pero se ganará en espacio y estética.

MATERIALIDAD

Las paredes serán de **BLOQUE PREFABRICADO DE HORMIGÓN** (15x20x40) cm, enlucidas y pintadas de color blanco.

IMAGEN 63: BLOQUE DE HORMIGÓN (15x20x40)



Fuente: www.hormipisos.com

ACABADOS DE PAREDES

EMPASTE PARA INTERIORES

Para alisar la superficie de las paredes internas. El empaste a utilizar será CONDOR EMPAST INTERIORES BLANCO, que tiene las siguientes características:

- Buena adherencia
- Fácil lijado
- No se triza
- Excelente emporamiento

Con dos a cuatro manos, una dilución de un saco de 20kg en 9 litros de agua, un secado de 3 a 4 horas y un rendimiento de 20 m² por saco (www.pinturascondor.com).

IMAGEN 64: EMPASTE CONDOR INTERIOR



Fuente: www.pinturascondor.com

EMPASTE PARA EXTERIORES para alisar la superficie de las paredes internas. El empaste a utilizar será CONDOR EMPAST EXTERIORES BLANCO, que tiene las siguientes características:

- Buena adherencia
- Fácil lijado
- No se triza
- Excelente emporamiento

Con dos a cuatro manos, una dilución de un saco de 20kg en 8 litros de agua y un componente, un secado de 3 a 4 horas y un rendimiento de 20 m² por saco (www.pinturascondor.com).

IMAGEN 65: EMPASTE CONDOR EXTERIOR



Fuente: www.pinturascondor.com

PINTURA HIDROREPELENTE LARGA DURACIÓN

desarrollada en base de resinas acrílicas y partículas inteligentes (componentes en base acuosa-no absorben agua), que logran que las superficies se ensucien en menor proporción, caracterizadas por su alta resistencia a la intemperie, fácil lavado y cubrimiento. Debido a la baja penetración de agua, la pintura brinda superficies exentas de hongos y algas (www.pinturascondor.com).

Esta pintura es para interiores y exteriores. PERMALÁTEX HIDROREPELENTE blanco nos da un acabado mate y liso para la estética en acabados interiores y exteriores.

IMAGEN 66: PINTURA PARA INTERIORES Y EXTERIORES



Fuente: www.pinturascondor.com

ACABADOS INTERNOS

PISOS LAMINADOS DE VINIL

Se utilizará tres tipos de vinil dentro del proyecto.

En los halls, oficinas, áreas financieras, comerciales, cine y biblioteca se utilizará vinil Duality Premium, de larga duración, color natural, brillo suave, con una dimensión por rollo de 12 ft.

IMAGEN 67: VINIL LAMINADO DUALITY



Fuente: www.armstrong.com

En habitaciones y pent-house se utilizará vinil Summit, de larga duración, color desrt, brillo suave, con una dimensión por rollo de 12 ft.

IMAGEN 68: VINIL LAMINADO DESERT



Fuente: www.armstrong.com

En áreas como cocinas, baños y húmedas se utilizará vinil PurStone, de alta duración, color beige, con unas dimensiones de (16x16) in.

IMAGEN 69: VINIL LAMINADO PURSTONE



Fuente: www.armstrong.com

VIDRIO TEMPLADO

Existirán **divisiones, ventanales y puertas** de vidrio templado incoloro y gris arenado, con perfiles de aluminio. Estos cristales son sometidos a un proceso térmico que le otorga un alto grado de resistencia. Las ventajas de su empleo son la luminosidad, captación solar, seguridad y resistencia.

Posee resistencia al choque mecánico por su espesor de 6mm y 8mm, además resistencia a la flexión, torsión y al choque térmico (www.furukawa.com).

TABLA 9: CARACTERÍSTICAS VIDRIO TEMPLADO

Tipo de cristal	Espesor mm	Características Luminosas		Características Energéticas			
		Transmisión Luminosa %	Reflexión Luminosa %	Reflexión Energética %	Transmisión de Energía Directa %	Coefficiente de Sombra	Transmisión UV %
Incoloro	6	88	8	7	77	0.94	63
	8	87	8	7	73	0.91	57
	10	86	8	7	70	0.88	54
Gris	6	44	5	5	41	0.66	21
	8	33	5	5	31	0.59	14
	10	28	5	5	26	0.55	11

Fuente: www.furukawua.com

IMAGEN 70: VENTANAS Y PUERTAS CON VIDRIO TEMPLADO



Fuente: www.furukawua.com

IMAGEN 71: DIVISIONES CON VIDRIO TEMPLADO



Fuente: www.furukawua.com

PUERTAS DE MADERA

Estas puertas estarán destinadas a baños y habitaciones.

El tipo de puertas a utilizar serán tamboreadas, con una altura de 2 m, un ancho de 0.80m o 0.90 m y un espesor de 0.37m. Estarán fabricadas en su estructura con listones de Laurel, en su interior con refuerzos de madera para evitar deformaciones, y en el exterior con caras ruteadas en tablero Fibra Chapa d 10 mm de espesor y con veta vertical y horizontal. Un Acabado con laca y tinte natural para resaltar las vetas de la madera. Los marcos de alistonado de 18 mm con Fibraplac Chapa y un espesor de 13 m (www.edimca.com.ec).

Las cerraduras para las puertas de entrada a las habitaciones serán de Radio Frecuencia con tecnología 13.56 MHz, este tipo de cerradura no necesita introducir la tarjeta, sólo acercarla al lector.

IMAGEN 72: PUERTA DE MADERA TAMBORADA



Fuente: www.edimca.com.ec

IMAGEN 73: CERRADURA ELECTRÓNICA –RADIO FRECUENCIA



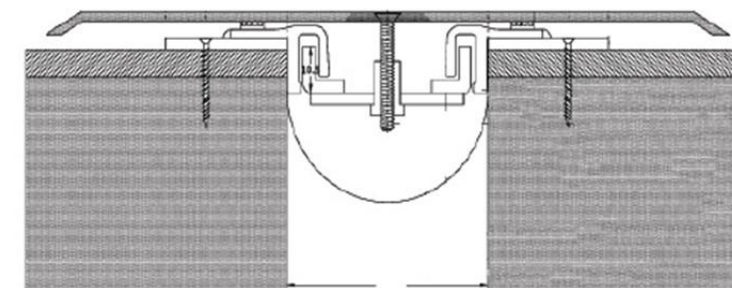
Fuente: www.edimca.com.ec

CUBRE JUNTAS DE DILATACIÓN

Los cubre juntas serán utilizados en losas, muros interiores y exteriores, los mismo que quedará al ras del piso terminada formando una sola superficie.

Formadas por placas de acero inoxidable y aluminio, con sellos de humedad y barreras contra fuego; con una dilatación de 25 mm a 300mm; resistencia de carga por tráfico peatonal de 227 Kg a 909 y un largo de 3 m.

IMAGEN 74: CUBRE JUNTAS DE DILATACIÓN



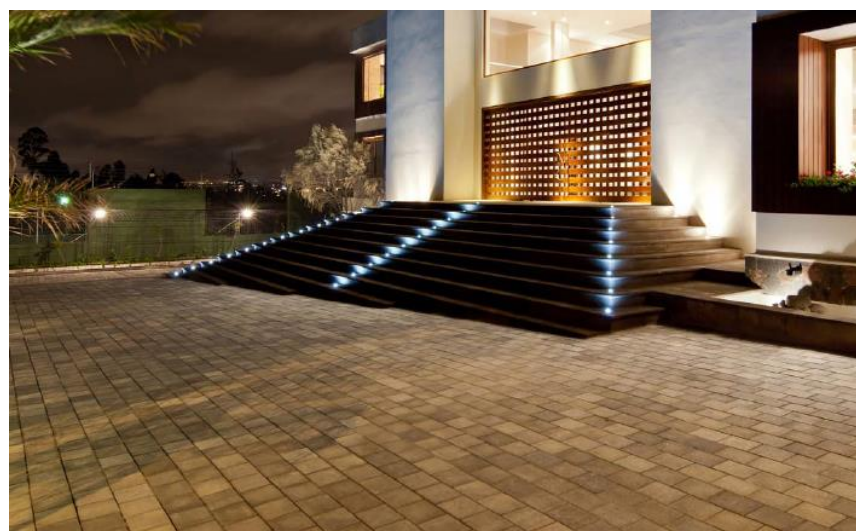
Fuente: sysprotec

ACABADOS EXTERNOS

ADOQUÍN

Se utilizará dos tipos de adoquín para plazas y cominerías.

IMAGEN 75: ADOQUÍN ZARAGOZA (23x21X8) cm



Fuente: www.hormipisos.com

IMAGEN 76: ADOQUÍN RIBERA (14.8x22.3X8) cm



Fuente: www.hormipisos.com

Adoquín de señalización decoración con iluminación led.

IMAGEN 77: ADOQUÍN HORMILEDS (10x10X5) cm



Fuente: www.hormipisos.com

Adoquín ecológico para dar textura a la vez a ciertas partes de las plazas.

IMAGEN 78: ADOQUÍN ECOLÓGICO (60x40X8) cm



Fuente: www.hormipisos.com

MADERA TECNOLÓGICA

La madera tecnológica es una alternativa sostenible, se obtiene a partir de madera reciclada como viruta y serrines mezclados con resina polimétrica. A esta madera se le puede dar el color, textura y forma que se desee.

Características:

- No necesita mantenimiento
- Imputrescible
- Duradera
- Segura
- Práctica
- Estética
- Sostenible
- Estético
- No tóxica
- No se astilla
- Resistente al intemperie

Medidas: (0.138x0.023x2) m; un pack cubre 6 m²

Acabados: liso o estriado (www.visendum.com).

IMAGEN 79: MADERA ECOLÓGICA



Fuente: www.visendum.com

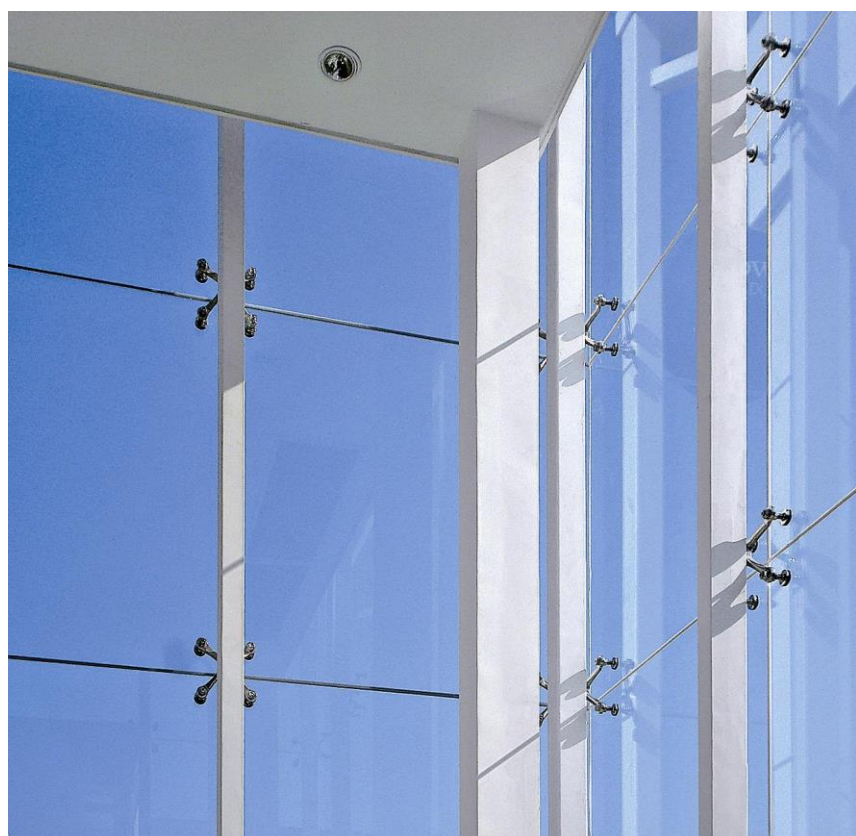
FACHADAS

Las fachadas serán estarán compuestas vidrio templado sujetos por medio del Sistema Spider. En nos casos a doble altura y en otros por plantas.

SISTEMA SPIDER

Sistema en donde el soporte es provisto por conectores de estabilización como tensores o costillas de vidrio, que se ubican adosados en la superficie de vidrio mediante herrajes estructurales que toman el nombre de araña (www. neufert-cdn.archdaily.net)

IMAGEN 80: SISTEMA SPIDER



Fuente: www. neufert-cdn.archdaily.net

IMAGEN 81: ARAÑA CUÁDRUPLE



Fuente: www. neufert-cdn.archdaily.net

NOTA: LOS DETALLES CONSTRUCTIVOS SE PUEDEN VER EN EL PLANO DC 2/2

DOBLE FACHADAS

Los elementos arquitectónicos dispondrán de una doble fachada que costará de una composición horizontal de elementos longitudinales de aluminio revestido de color blanco que dará un aspecto sobrio a los edificios. Esta doble fachada estará anclada a las losas.

Se ha tomado como referencia a las fachadas del Condominio Jesolo Lido, en Italia del Arq. Richard Meier.

Esta técnica es llamada Brise-Soleil utilizada para el control solar y generalmente los elementos horizontales son móviles, pero en el caso de este proyecto será estáticos y las dimensiones de los elementos horizontales permitirán el paso libre del sol, jugando con la sombra y ayudará a su vez a la privacidad de cada una de las funciones internas del complejo.

IMAGEN 82: JESOLO LIDO – RICHARD MEIER



Fuente: www.arqa.com

NOTA: LOS DETALLES CONSTRUCTIVOS SE PUEDEN VER EN EL PLANO DC 2/2

3. SOSTENIBILIDAD

Un diseño arquitectónico eficiente está basado en la energía natural (agua, sol y viento) y la vegetación que le rodea.

Para lograr una arquitectura sostenible hay que tomar en cuenta los siguientes factores:

- Ahorro de energía.
- Crear comunidad.
- Reducción de uso de materiales.
- Protección del lugar de construcción.
- Selección de materiales.
- Maximizar la durabilidad.
- Ahorrar agua.
- Tener una construcción Saludable.
- Minimizar la basura y desechos por movimientos de tierra o demoliciones.

AHORRO DE ENERGÍA

Para el ahorro de energía se puede emplear las siguientes estrategias:

- Para evitar la pérdida de energía en su revestimiento, es necesario incorporar sistemas aislantes y ventanas de alto rendimiento para reducir los cambios de temperatura.
- Minimizar las cargas de enfriamiento a través del cuidadoso diseño, selección de vidriería y el diseño de iluminación.
- Cubrir la mayor parte del proyecto con energía renovable.

CREAR COMUNIDAD

El objetivo de diseñar comunidades es reducir la dependencia del automóvil y mejorar el sentido de comunidad. Tomar en cuenta el transporte es parte vital para la reducción de impactos ambientales.

Al implementar varias funciones en la Súper-Manzana se da facilidad a la comunidad, al desarrollar sus actividades a poca distancia y en un menor tiempo. Ubicar la construcción de modo que se dé importancia a los espacios públicos y de fácil acceso peatonal.

REDUCCIÓN DE USO DE MATERIALES

Consiste en optimizar el diseño de modo se presenten espacios óptimos y con materiales eficientes.

Simplificar la geometría, ahorrar materiales y reducir desechos.

PROTEGER EL LUGAR DE CONSTRUCCIÓN

Se trata de preservar o restaurar los ecosistemas locales y su biodiversidad.

Mediante la protección de árboles y vegetación durante la construcción; evitar el uso de pesticidas; y el manejo responsable del agua y sus recursos.

SELECCIONAR MATERIALES DE BAJO IMPACTO

Lo más importante es la elección de materiales que no generen polución y evitar materiales que hayan sido producto de la devastación de áreas naturales.

MAXIMIZAR LA DURABILIDAD

El utilizar materiales durables es aún más importante que la elección de materiales.

Ensamblar y construir correctamente para prevenir prematuros decaimientos.

Es importante implementar un diseño que tenga la facilidad de adaptar elementos.

VENTILACIÓN

La ventilación natural es importante y aplicada en el proyecto. El diseño tiene áreas de división abiertas grandes las mismas que permiten la circulación libre del viento y permite a su vez ventilar las áreas internas del proyecto.

SOL

El aprovechamiento solar es esencial, la proyección solar llega a toda hora al complejo y la sombra de cada elemento no afecta al resto. La incorporación de paneles solares para producir energía limpia.

RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA

Se recolectará el agua lluvia de todo el complejo y de la reutilizará para el riego de jardines.

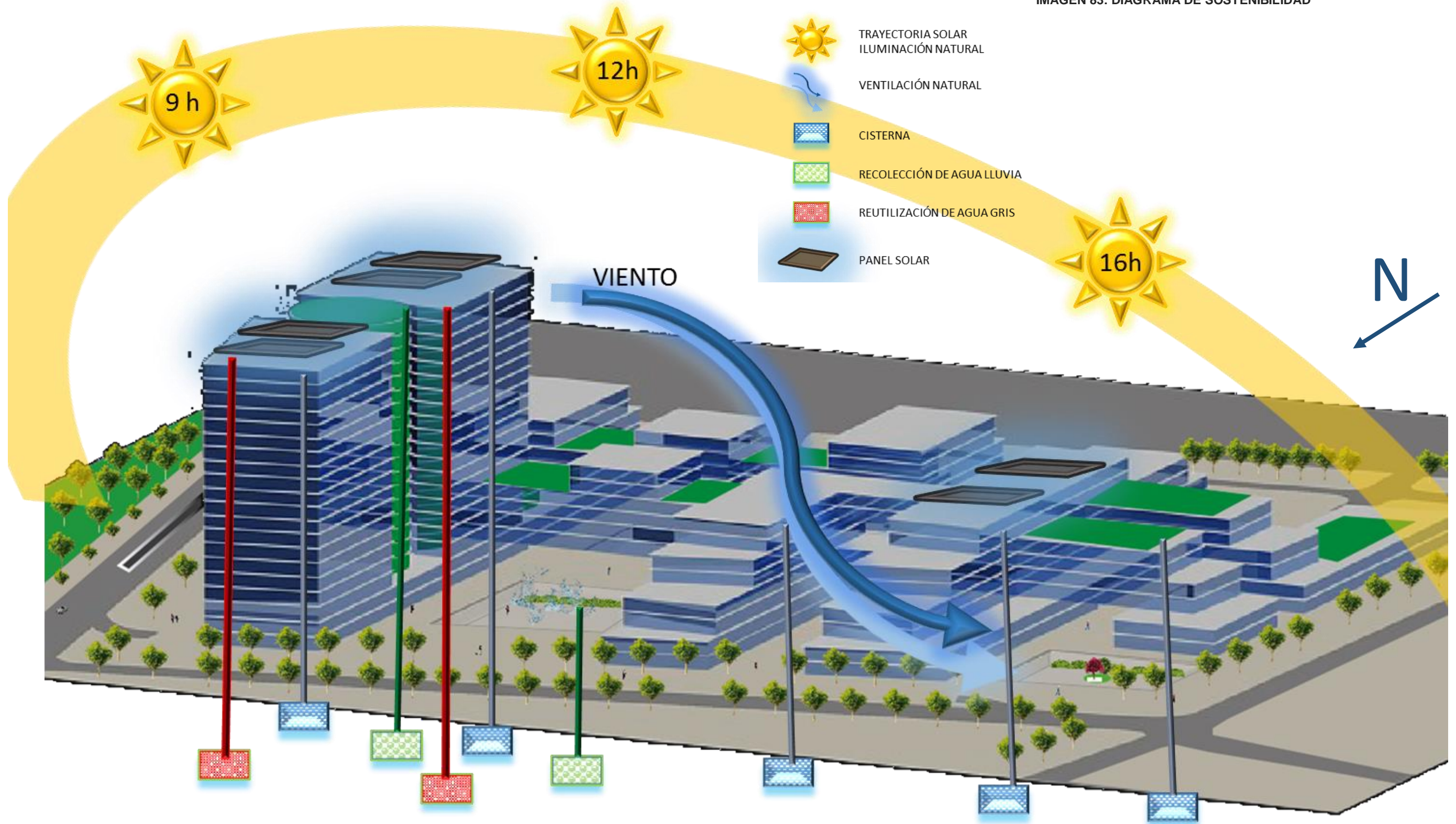
REUTILIZACIÓN DE AGUA

Las aguas grises que resultan de la ducha o lavabo se tratarán y reutilizará en los inodoros.

COMPOST

Los residuos orgánicos que resulten de los restaurantes se utilizarán como abono a las plantas sembradas en el complejo.

IMAGEN 83: DIAGRAMA DE SOSTENIBILIDAD



Elaborado por: Daniela Ortiz

4. CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES

CUADRO 8: ÁREAS EXISTENTES

				ÁREA
ÁREA TOTAL DEL TERRENO				68134,72 m ²
COS PB 35 %		23847,25 m ²		19450 m ²
PARQUEADEROS	PARQUEADEROS	UBICACIÓN	CANT.	ÁREA
		S3	870	(2,9 x 6) m
S2	810			
S1	642			
TOTAL	2322			
PARQUEADEROS MINUSVÁLIDOS	PARQUEADEROS MINUSVÁLIDOS	S3	56	(5,8 x 6) m
		S2	54	
		S1	54	
		TOTAL	164	
BIBLIOTECA	TOTAL	S1	1	605,90 m ²
CINE	SALAS	S1 - S2	12	140 m ²
	TOTAL		12	3092,65 m ²
AGENCIAS BANCARIAS	AGENCIA BANCARIA A	PB - P1	1	355,15 m ²
	AGENCIA BANCARIA B	PB - P1	1	295,00 m ²
	AGENCIA BANCARIA C	PB - P1	1	324,00 m ²
	AGENCIA BANCARIA C	PB - P1	1	413,85 m ²
	TOTAL	PB - P1	4	2404,50 m ²
CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL	AUDITORIOS	S1 - S2	5	1891,55 m ²
	SALÓN DE EVENTOS	S1	1	1345,18 m ²
	GALERÍA	PB - P1	1	2493,44 m ²
	OFICINAS UN NIVEL A	P2 - P17	16	177,79 m ²
	OFICINAS UN NIVEL B	P2 - P17	16	277,86 m ²
	OFICINAS DOBLE NIVEL	P2 - P17	8	687,28 m ²
	OFICINAS DOBLE NIVEL	P2 - P17	8	885,28 m ²
	BOLSA DE VALORES	P18 - P20	1	849,53 m ²
TOTAL	S1/P20		37.801,46 m ²	
HOTEL	VESTÍBULO	PB	1	453,15 m ²
	RESTAURANTE	PB	1	876,50 m ²
	BAR	P1	1	810,20 m ²
	HABITACIONES SIMPLES	P1 - P16	112	60,65 m ²
	HABITACIONES DOBLES	P1 - P16	42	61,68 m ²
	SUITES	P1 - P16	42	115 m ²
	PENTHOUSE	P17 - P18	5	155,25 m ²
	PISCINA	P 19	1	1142,21 m ²
	GIMNSIO	P20	1	687,20 m ²
	TOTAL	PB - P20		30.353,47 m ²

5. FOTOGRAFÍAS DE MAQUETA

IMAGEN 84: VISTA DESDE EL NORESTE

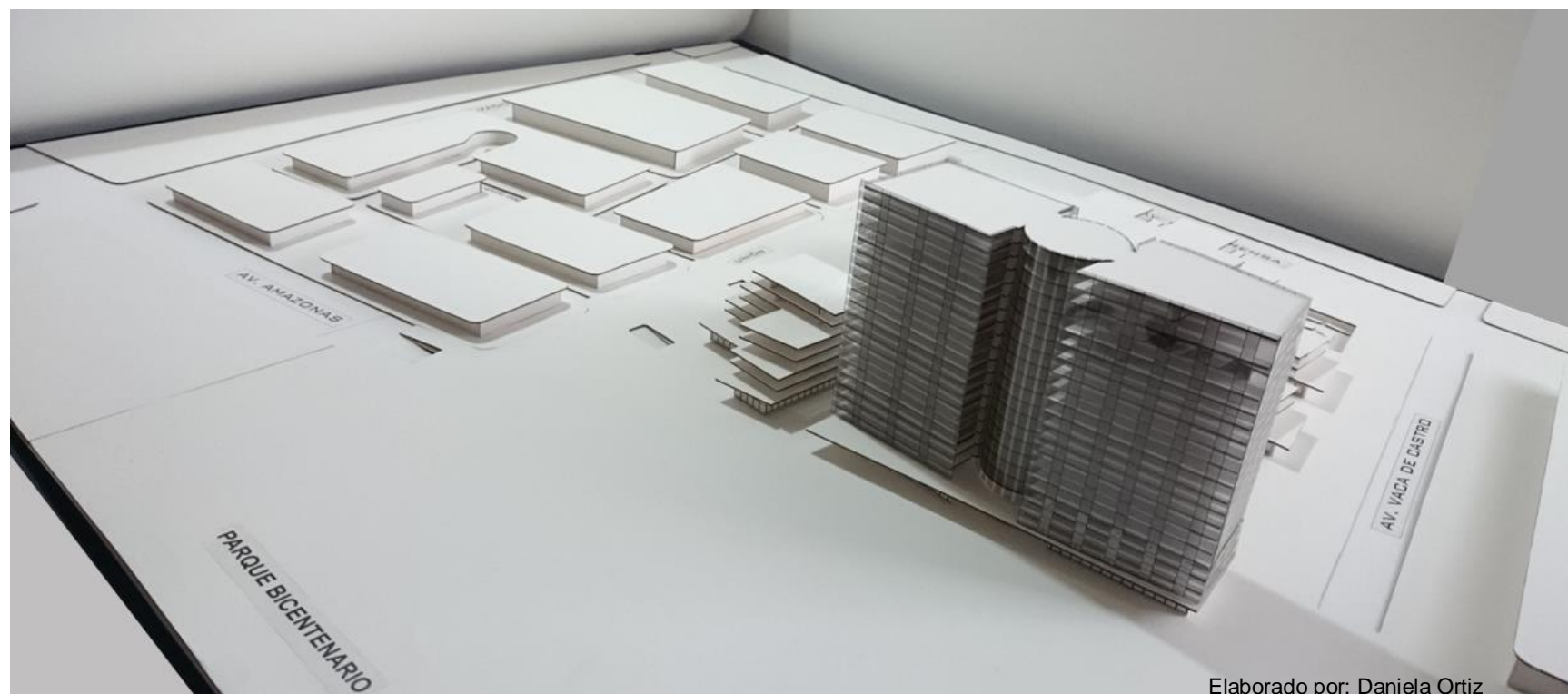


IMAGEN 85: VISTA DESDE EL SURESTE

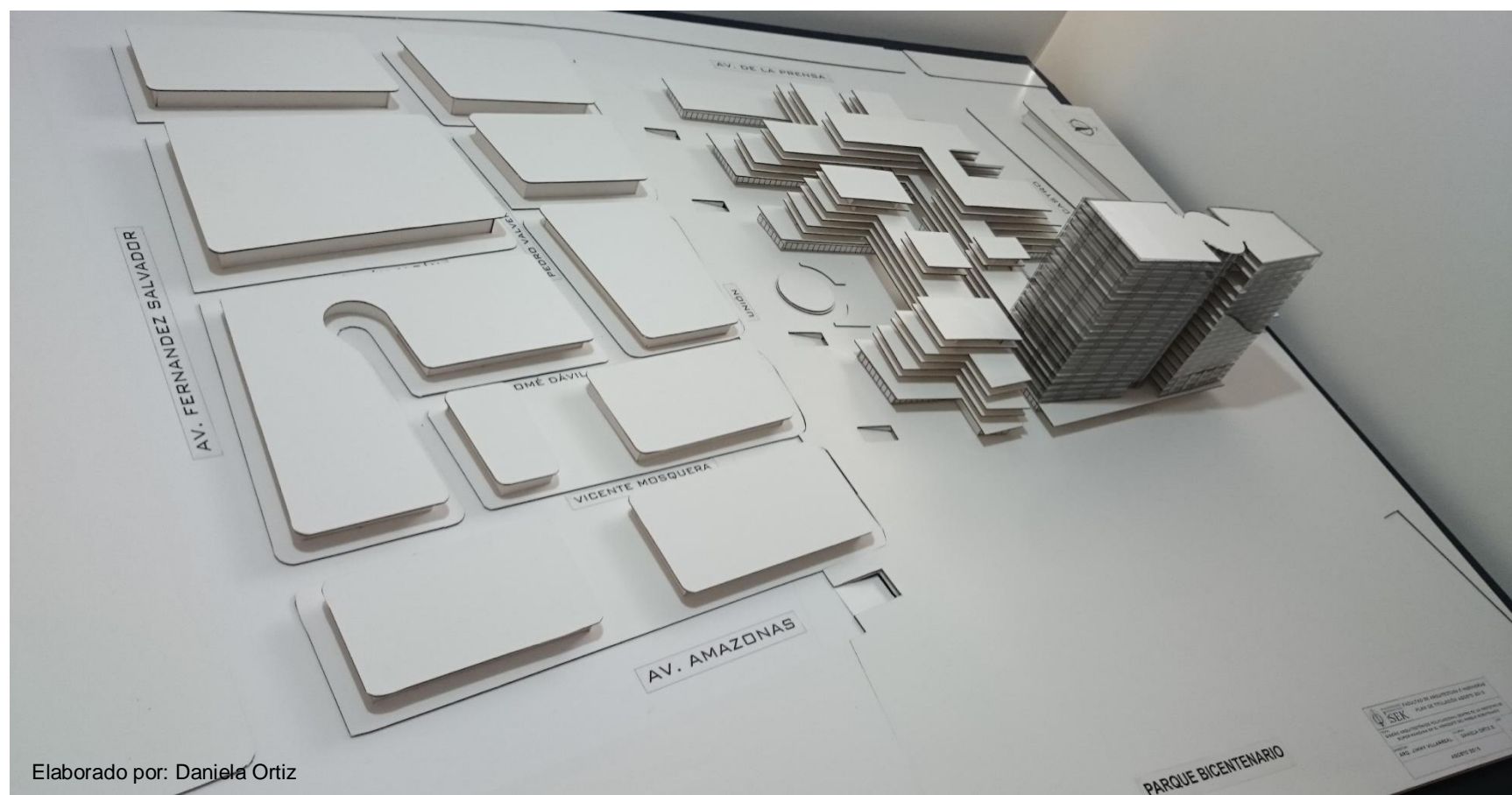


IMAGEN 86: VISTA DESDE EL NOROESTE

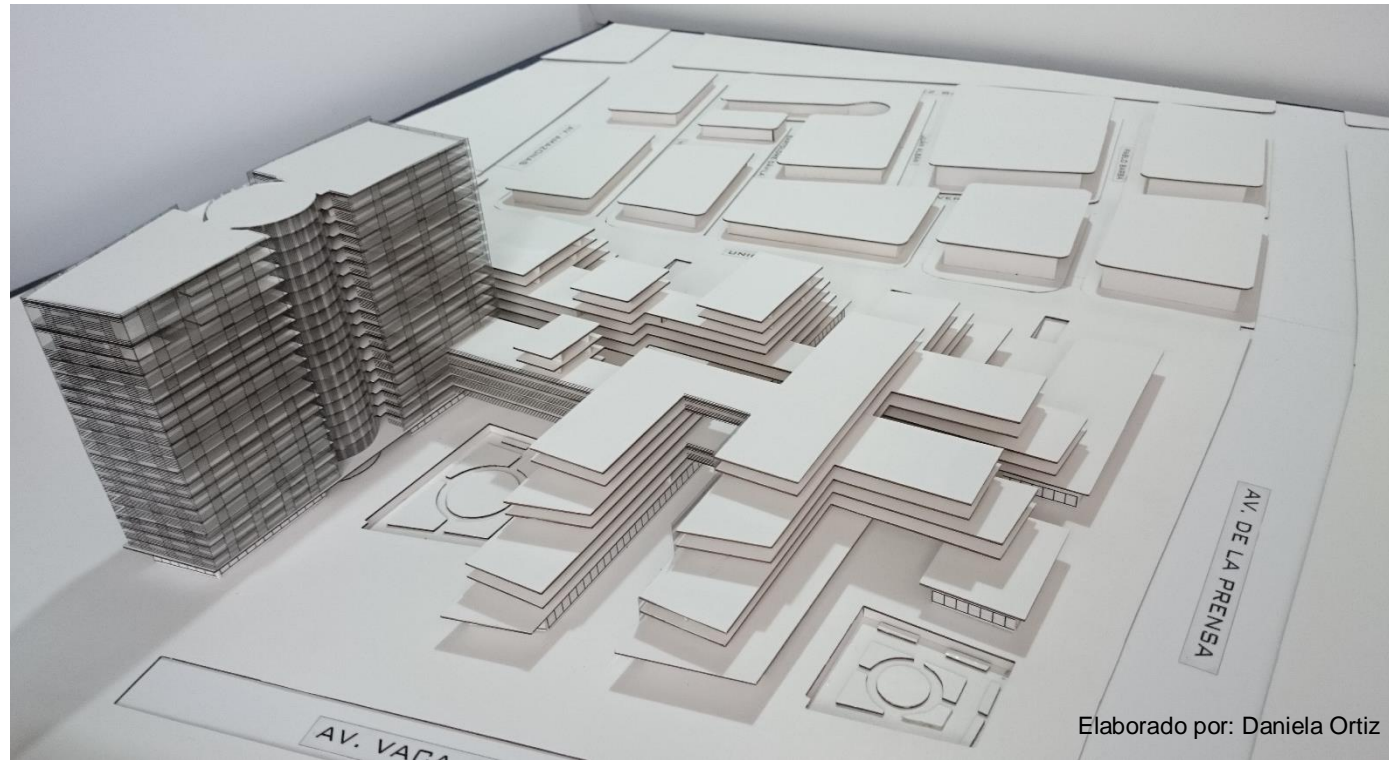


IMAGEN 88: VISTA DESDE EL NORESTE 2

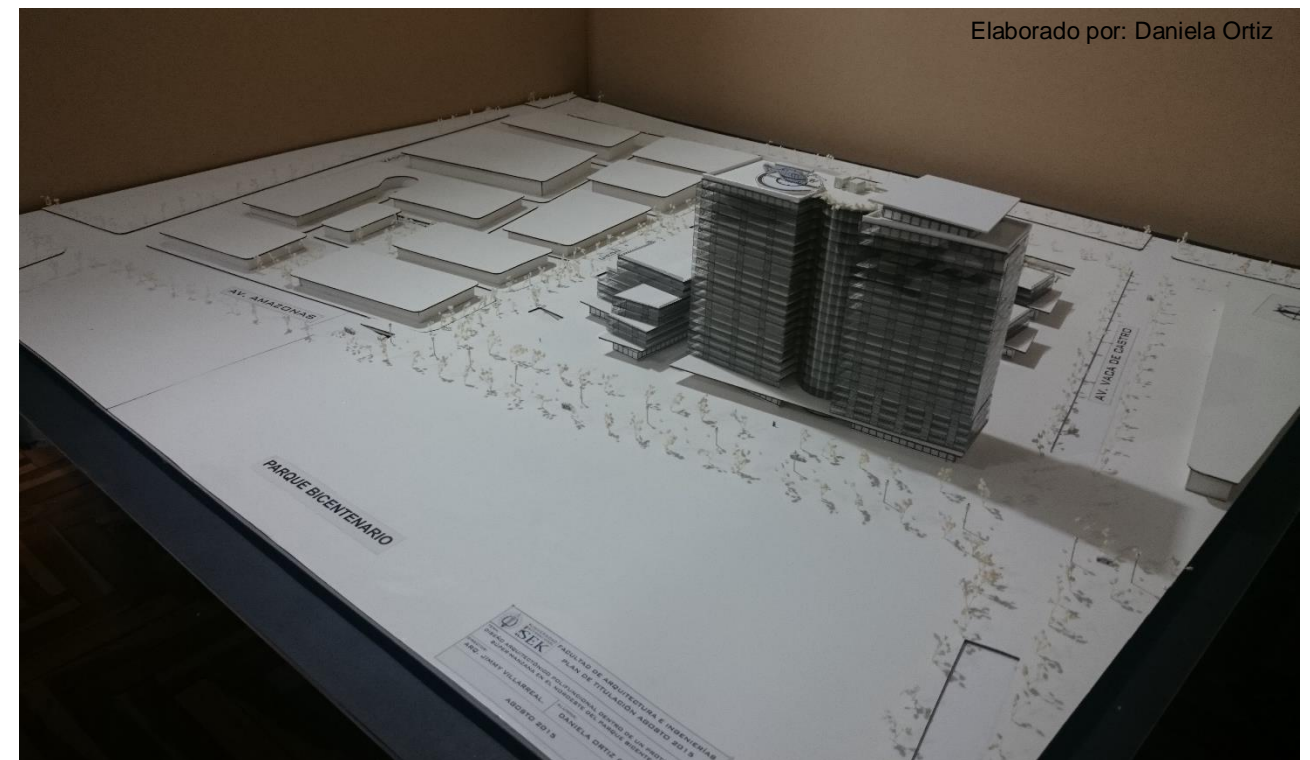


IMAGEN 87: VISTA DESDE EL SUROESTE

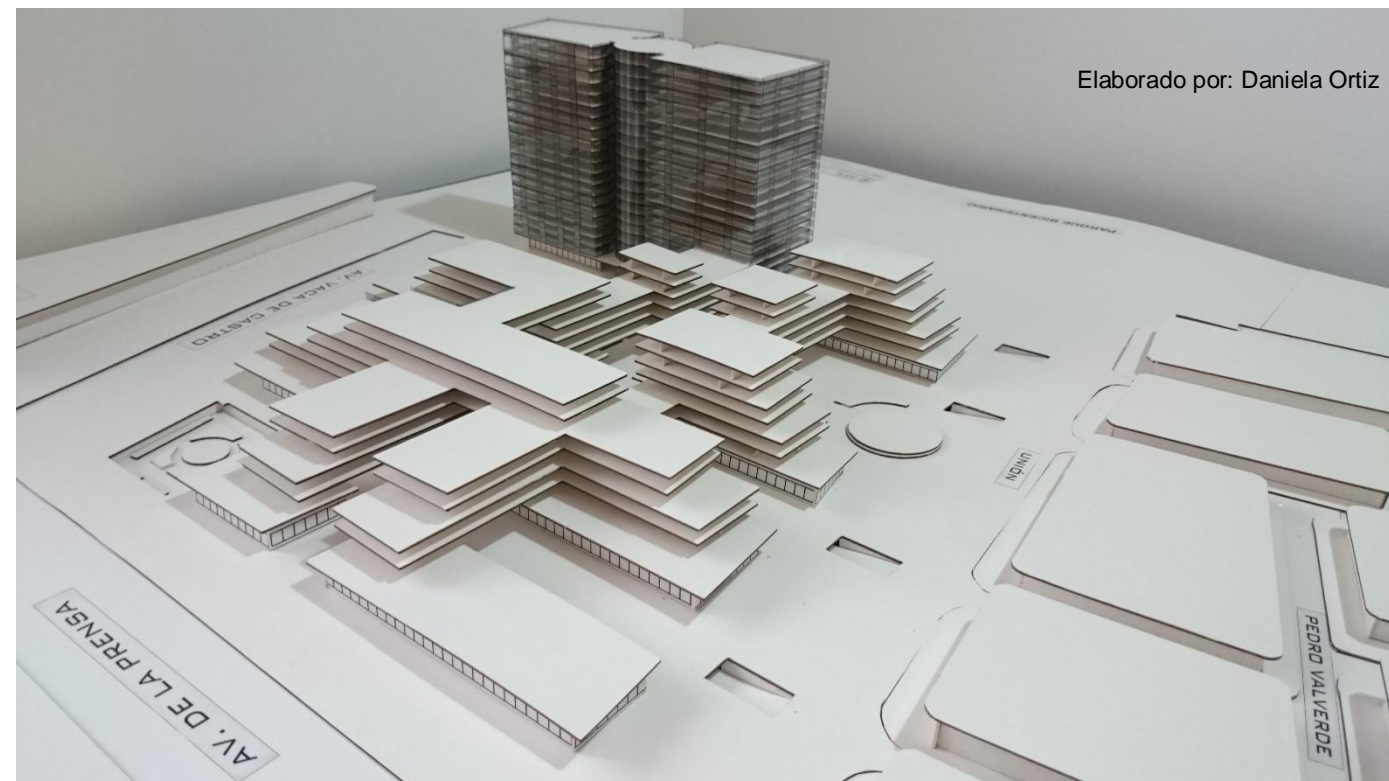


IMAGEN 89: VISTA SUPERIOR DESDE EL ESTE

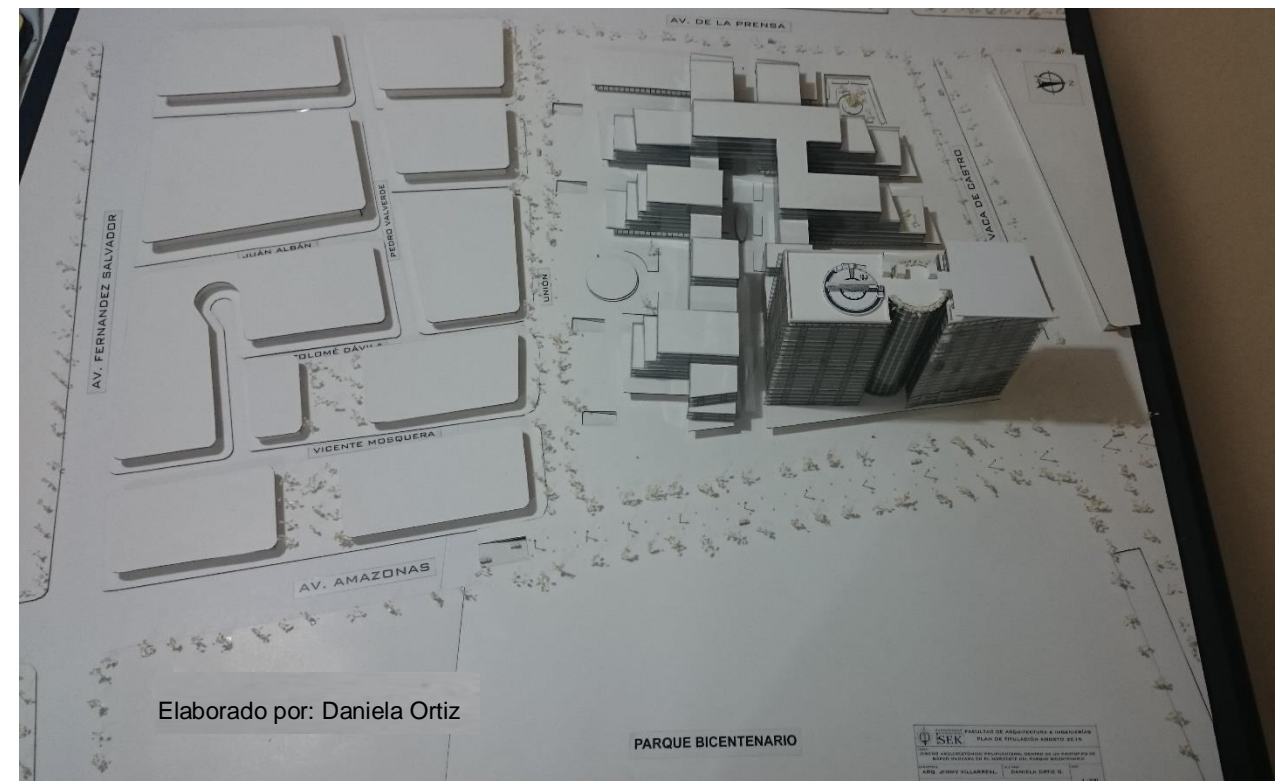


IMAGEN 90: VISTA DESDE EL SUROESTE

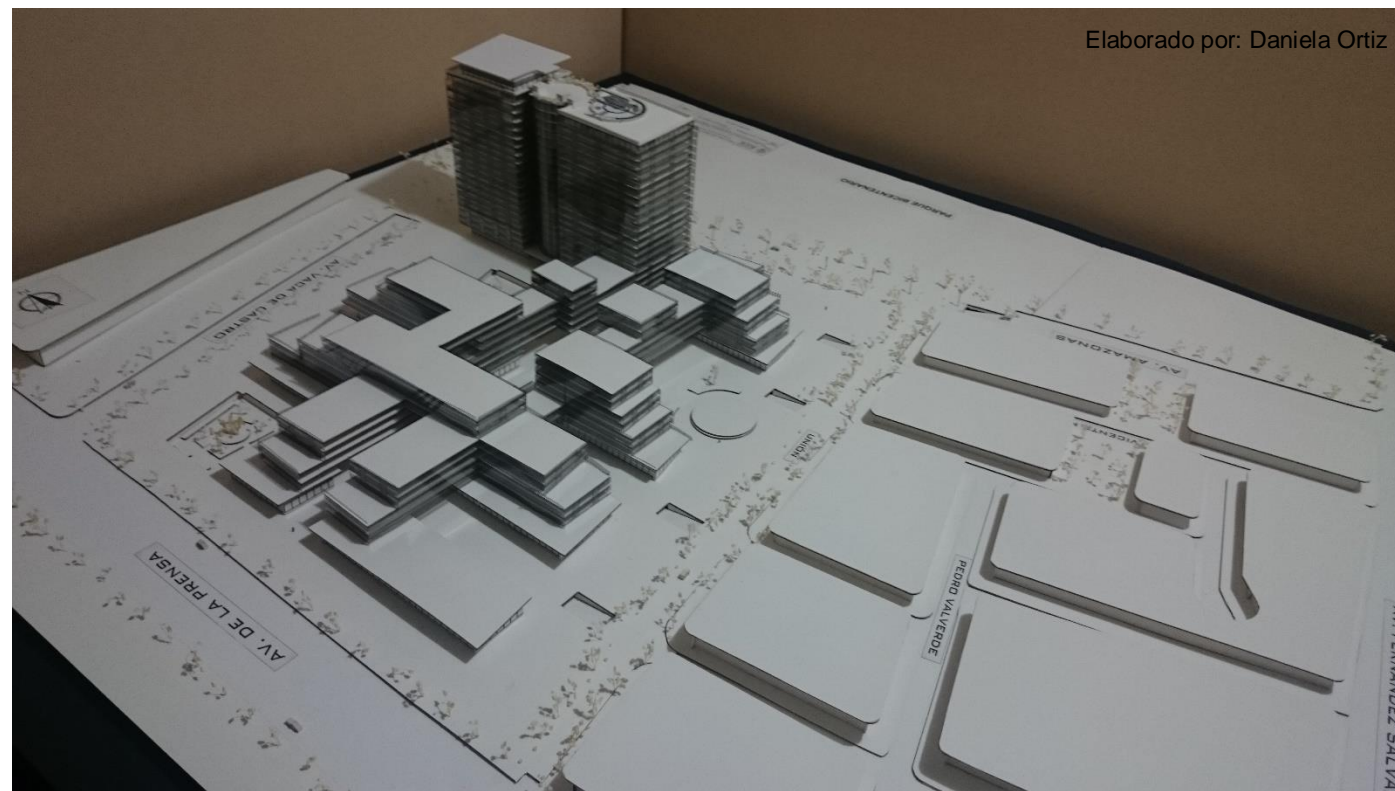


IMAGEN 92: VISTA DESDE EL NOROESTE

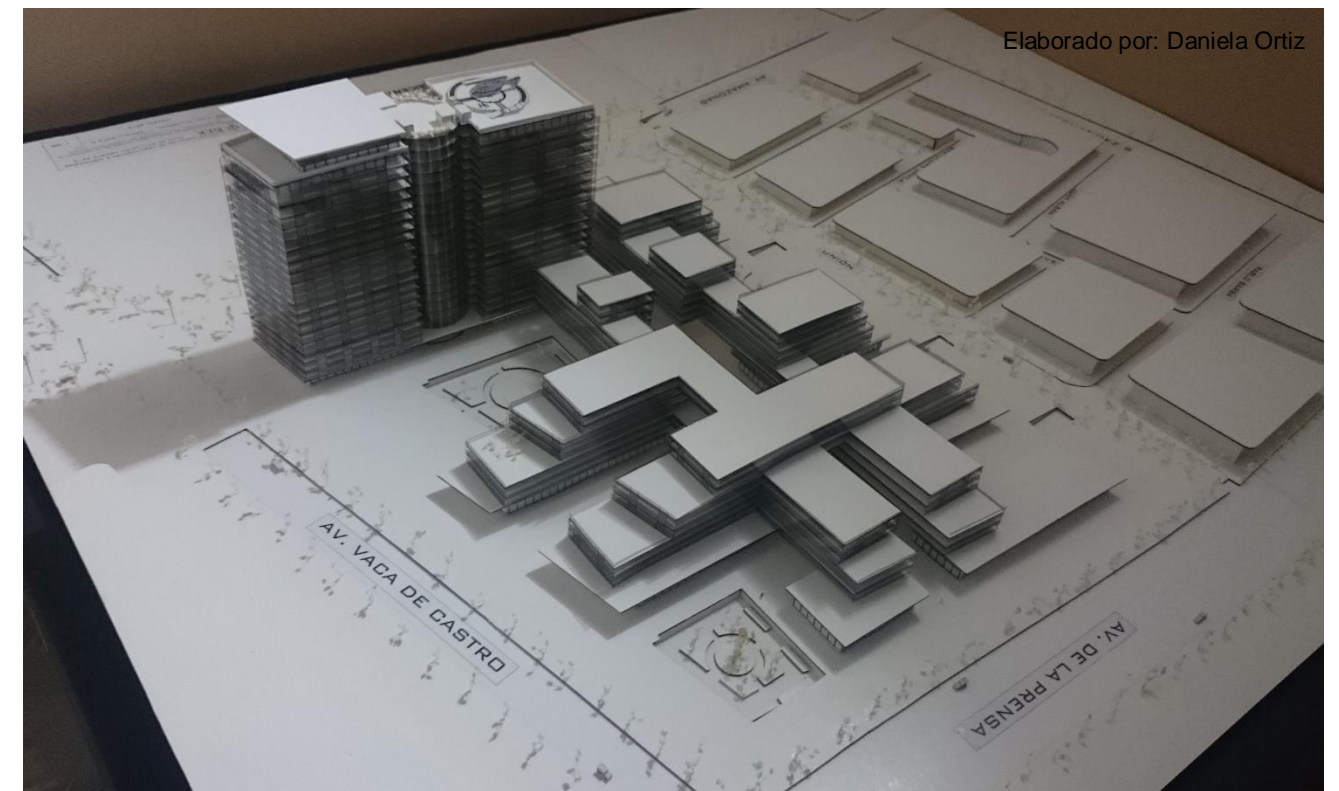
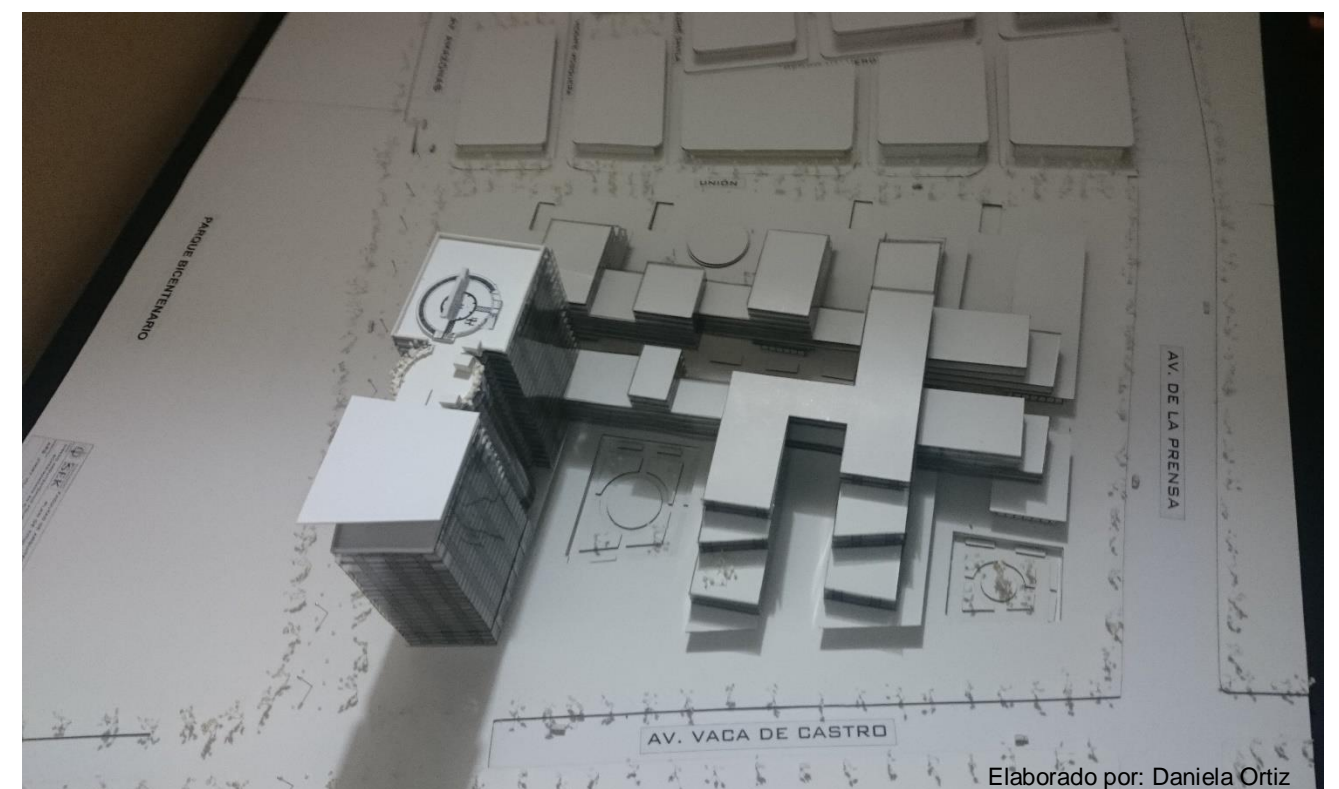


IMAGEN 91: VISTA SUPERIOR DESDE EL OESTE



IMAGEN 93: VISTA SUPERIOR DESDE EL NORTE



6. IMÁGENES VIRTUALES

IMAGEN 94: EXTERIOR 1



IMAGEN 95: EXTERIOR 2



IMAGEN 96: AV. DE LA PRENSA N-O



IMAGEN 97: DESDE AV. AMAZONAS



IMAGEN 98: EXTERIOR DESDE AV. VACA DE CASTRO



IMAGEN 99: EXTERIOR DESDE AV. AMAZONAS S-E



IMAGEN 100: DESDE AV. DE LA PRENSA

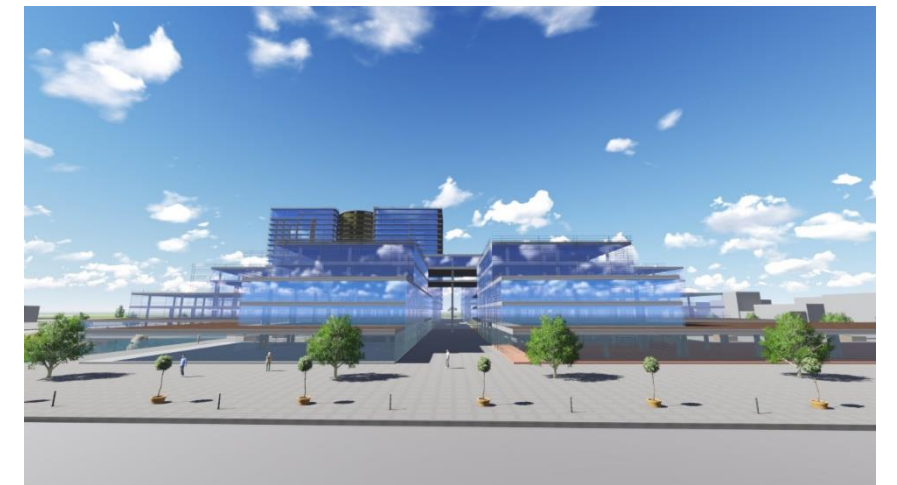


IMAGEN 101: EXTERIOR DESDE CALLE UNIÓN S-O



IMAGEN 102: EXTERIOR DESDE CALLE UNIÓN



IMAGEN 103: EXTERIOR DESDE AV. AMAZONAS N-E



IMAGEN 106: EXTERIOR DESDE PLAZA DEPRIMIDA CINES -BIBLIOTECA 1



IMAGEN 109: VISTA HALL CINES



IMAGEN 104: EXTERIOR DESDE PLAZA DEPRIMIDA AUDITORIOS



IMAGEN 107: EXTERIOR PLAZA DEPRIMIDA CINES -BIBLIOTECA 1



IMAGEN 110: VISTA SALA DE CINE



IMAGEN 105: EXTERIOR PLAZA DEPRIMIDA AUDITORIOS 2

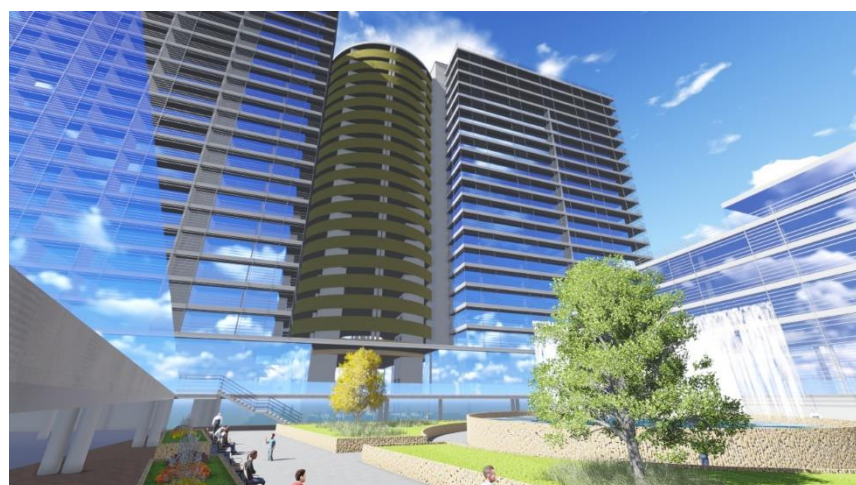


IMAGEN 108: VISTA INTERNA BIBLIOTECA

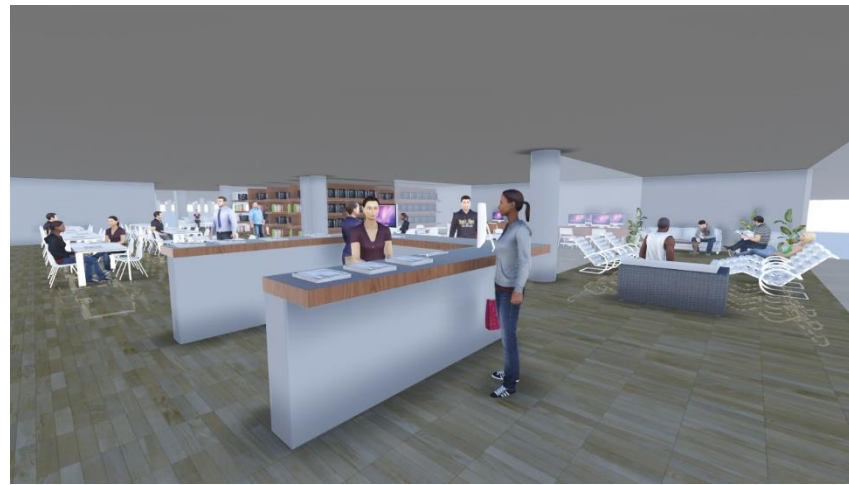


IMAGEN 111: SALA DE CINE 2



IMAGEN 112: VISTA HALL AUDITORIOS – SALÓN DE EVENTOS



IMAGEN 115: ENTRADA CENTRO DE NEGOCIOS Y HOTEL



IMAGEN 118: SALA DE EXPOSICIONES 2

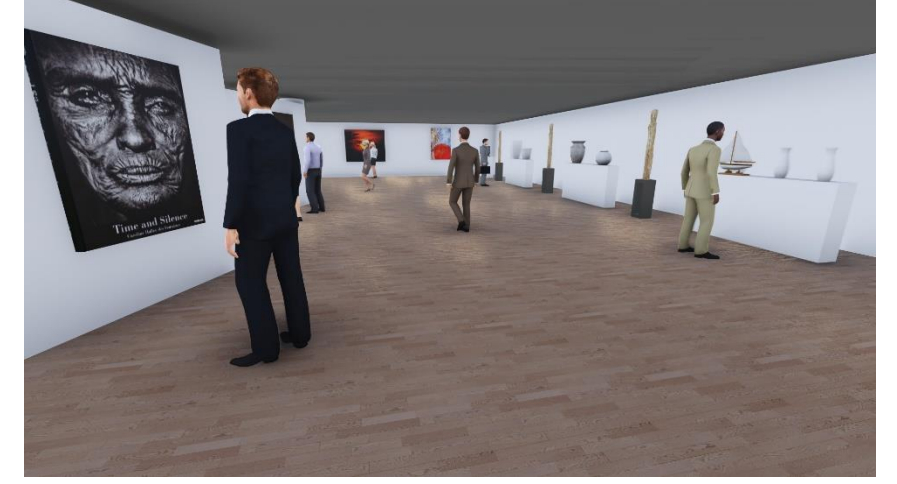


IMAGEN 113: AUDITORIOS 1



IMAGEN 116: HALL SALA DE EXPOSICIONES



IMAGEN 119: OFICINAS – CENTRO DE NEGOCIOS



IMAGEN 114: AUDITORIOS 2



IMAGEN 117: SALA DE EXPOSICIONES 1

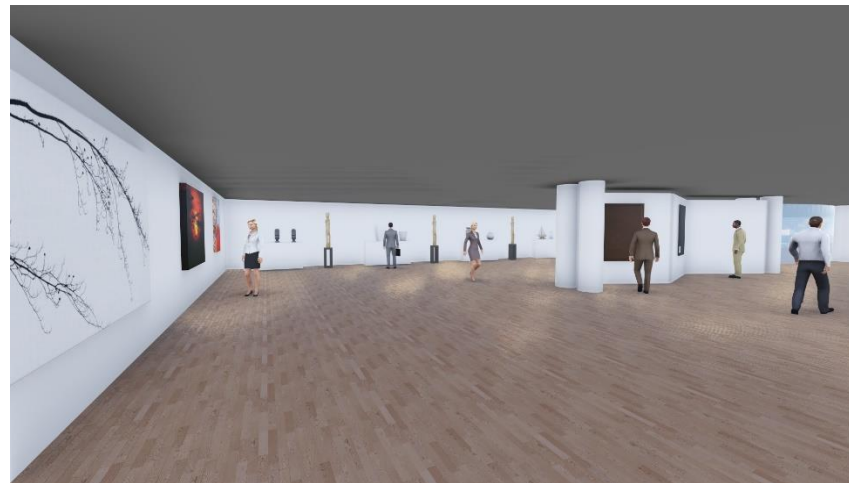


IMAGEN 120: OFICINAS – CENTRO DE NEGOCIOS



IMAGEN 121: BOLSA DE VALORES



IMAGEN 124: HALL HOTEL 2



IMAGEN 127: HABITACIONES HOTEL



IMAGEN 122: HELIPUERTO



IMAGEN 125: VISTA RESTAURANTE HOTEL



IMAGEN 127: HABITACIONES HOTEL 2



IMAGEN 123: HALL HOTEL



IMAGEN 126: VISTA RESTAURANTE HOTEL 2



IMAGEN 128: PENTHOUSE DESDE BALCÓN



IMAGEN 129: PENTHOUSE PB



IMAGEN 130: PENTHOUSE P1



IMAGEN 131: PISCINA V1



IMAGEN 132: PISCINA V2



IMAGEN 133: PISCINA V3



IMAGEN 134: EXTERIOR RESTAURANTE MIRADOR



IMAGEN 135: EXTERIOR RESTAURANTE MIRADOR 2



IMAGEN 136: EXTERIOR RESTAURANTE MIRADOR 3



IMAGEN 137: RESTAURANTE MIRADOR



IMAGEN 138: RESTAURANTE MIRADOR



IMAGEN 140: VISTA INTERNA AGENCIA BANCARIA



IMAGEN 142: CAJEROS AUTOMÁTICOS



IMAGEN 139: RESTAURANTE MIRADOR 2

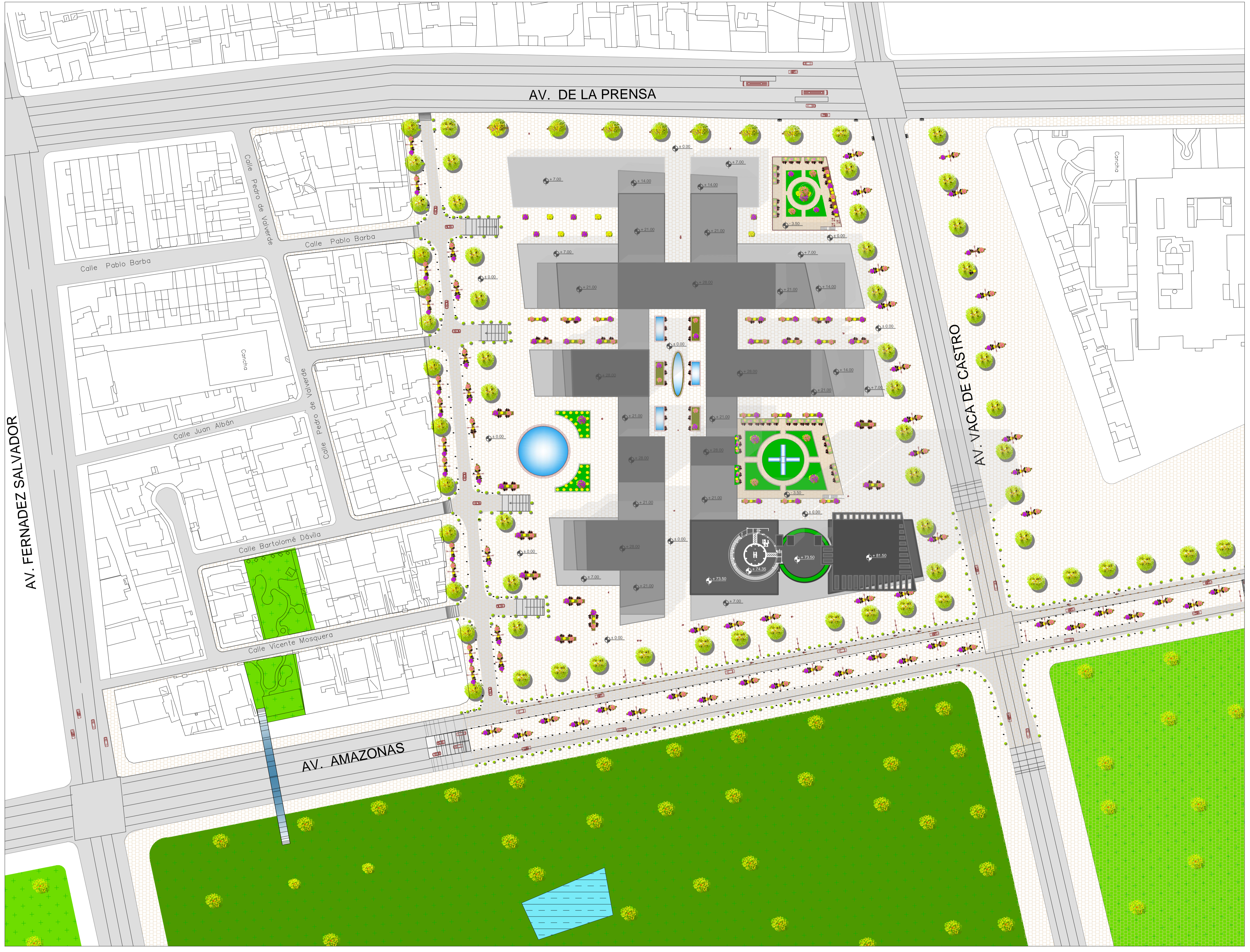


IMAGEN 141: CAJEROS AUTOMÁTICOS



BIBLIOGRAFÍA:

- MDMQ (2013) - *Plan Especial Bicentenario*
- SEMPLADES (2013 - 2017) - *Plan Nacional del Buen Vivir*
- MDMQ - *Ordenanza Metropolitana N° 0352*
- EL DIARIO "LA HORA" - QUITO (15/07/2013) - *Un muerto y un herido deja derrumbe de túnel en Quito*
- Jordi Borja – Zaida Muxí, Barcelona (2000) - *El Espacio Público Ciudad Y Ciudadanía*
- Eric Hobsbawm, ARGENTINA (2004), *En Torno A Los Orígenes De La Revolución Industrial*, 29 Edición en Español -
- Arístides Silva Otero y Mata de Grossi Mariela, Caracas, 2005, *La Llamada Revolución Industrial*, – U. Católica Andrés Bello
- "Revolución Industrial" (2010), Historia Universal, www.historialuniversal.com
- Luis Moya, España (2007), *La Vivienda Social En Europa*, Alemania, Francia y Países bajos 1945, Paralelo Edición S.A
- INDES (Instituto Interamericano para el Desarrollo Social), Alan Gilbert, *La Vivienda en América Latina*,
- U. CHILE - FAU, INSTITUTO DE LA VIVIENDA, Haramoto Edwin, Santiago Chile (1984), *Vivienda Social: Una Hipótesis de Acción*
- Curso de Estadística, CCA, www.cca.org.mx
- Darío Roberto, (s/f), *Racionalismo Y Arquitectura*
- Vladimir Morales, 2012, *Tesis: "Vivienda Masiva y Acceso Al Espacio Público En Ciudad Bicentenario de Quito"*
- Vanessa Pinto, 2012, *Tesis: "Viviendas Sin Ciudad: Análisis De La Política Habitacional De Subsidio A La Demanda en Ecuador y Su Impacto Urbano"*
- Ronaldo Ramírez, (s/f), *Evaluación social de políticas y programas de vivienda*
- BIESS, BANCO DEL IESS, 2012, *Historia – Nuestra institución – www.biess.fin.ec*
- Josep María Montaner, 2009, *Sistemas Arquitectónicos Contemporáneos*
- Rodas, Ana (2013): "La habitabilidad en la vivienda social en ecuador a partir de la visión de la complejidad: elaboración de un sistema de análisis" en X Seminario Investigación Urbana y Regional. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Graciela Mariani, 2009, *La medida de la manzana*, Revista Hábitat, www.nuestras-ciudades.blogspot.com
- Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, Barcelona 2012, BCN-Ecología, *SUPERMANZANAS*
- Revista: Bienes Raíces Clave!, Caridad Vela (2013), *Alrededor del Parque Bicentenario*, www.clave.com.ec
- CAE, 2008, *Parque Del Lago*, bases del concurso.
- BIG. dk, (2011), *Projects*, www.big.dk
- UCE, QUITO, 1999, *Convenio San Marcos, la Chilena, El eje Calle Chile*.
- Sánchez de Guzmán Diego, 2004, *Concretos y Morteros 4*.
- Borruat Raúl C., 1960, *Elementos de Hormigón Armado*, Argentina, editorial HOBBY
- Cintac, *Manual Técnico Insdeck*, Instapanel, www.cintac.cl
- PINTURAS CONDOR, *Academia del pintor modulo 3.pdf*, www.pinturascondor.com
- *Catálogo de Vidrio Templado*, www.furukawua.com
- www.neufert-cdn.archdaily.net
- www.hormipisos.com
- www.arqa.com
- www.armstrong.com
- www.edimca.com.ec



IMPLANTACIÓN GENERAL
ESCALA 1:1000



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS
PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE:
IMPLANTACIÓN GENERAL

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015 DIBUJO: DANIELA ORTIZ. LÁMINA N.º AR 1/17

SELLOS:



AV. DE LA PRENSA

AV. VACA DE CASTRO

AV. AMAZONAS

SÚPER MERCADO

MUNDO TEMÁTICO INFANTIL

COMERCIO

COMERCIO

COMERCIO

COMERCIO

IMPLANTACIÓN GENERAL

ESCALA 1:1000



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO SECTOR
 LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO: DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: IMPLANTACIÓN PLANTA BAJA

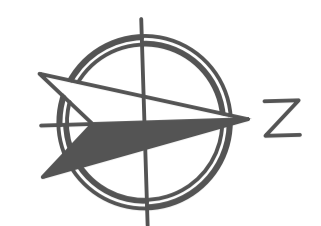
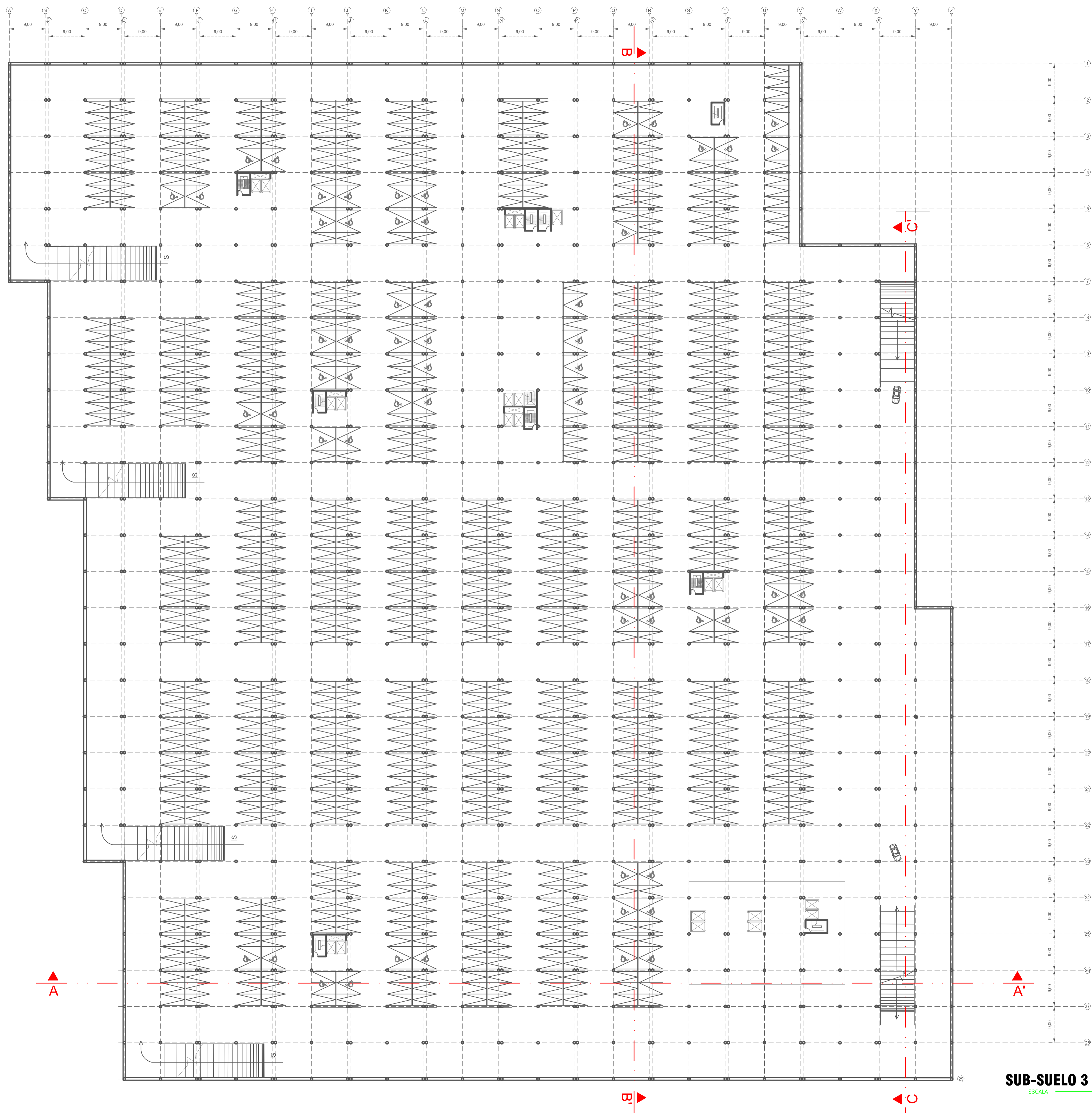
DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA ARQ. VLADIMIR MORALES

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015 DIBUJO: DANIELA ORTIZ LÁMINA N.º AR 2/17

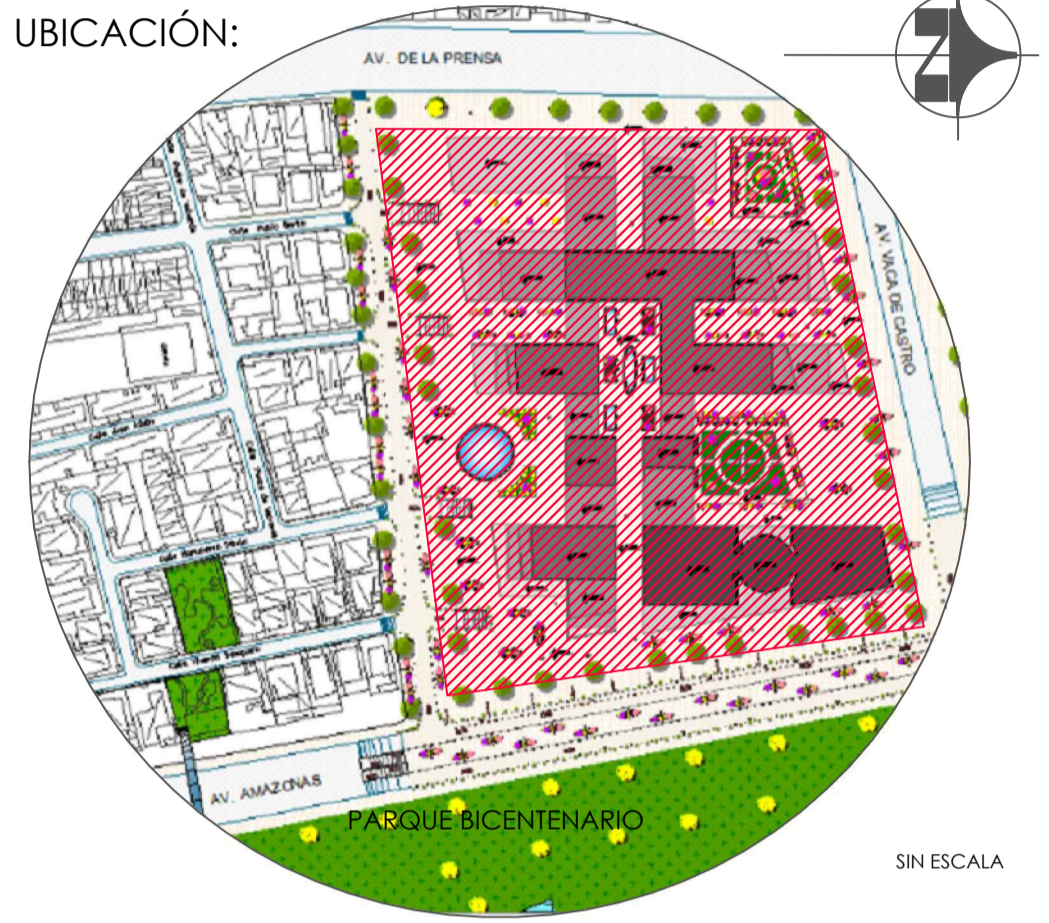
SELLOS:



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: SUB-SUELO 3 NIVEL -10.50
(PARQUEADEROS)

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

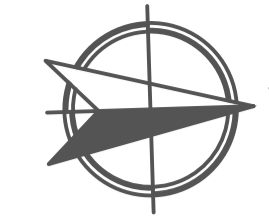
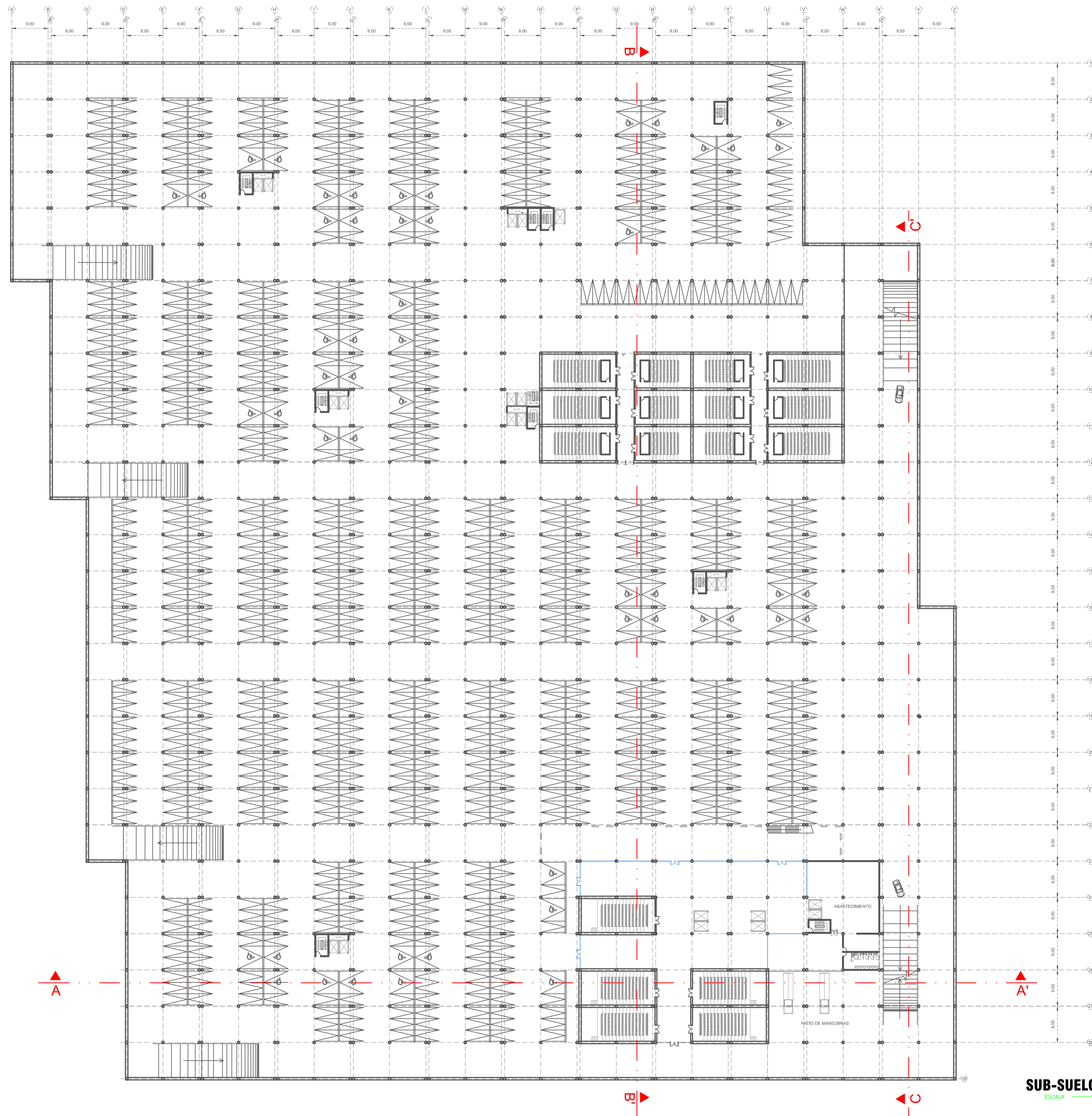
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

AR 3/17

SELLOS:

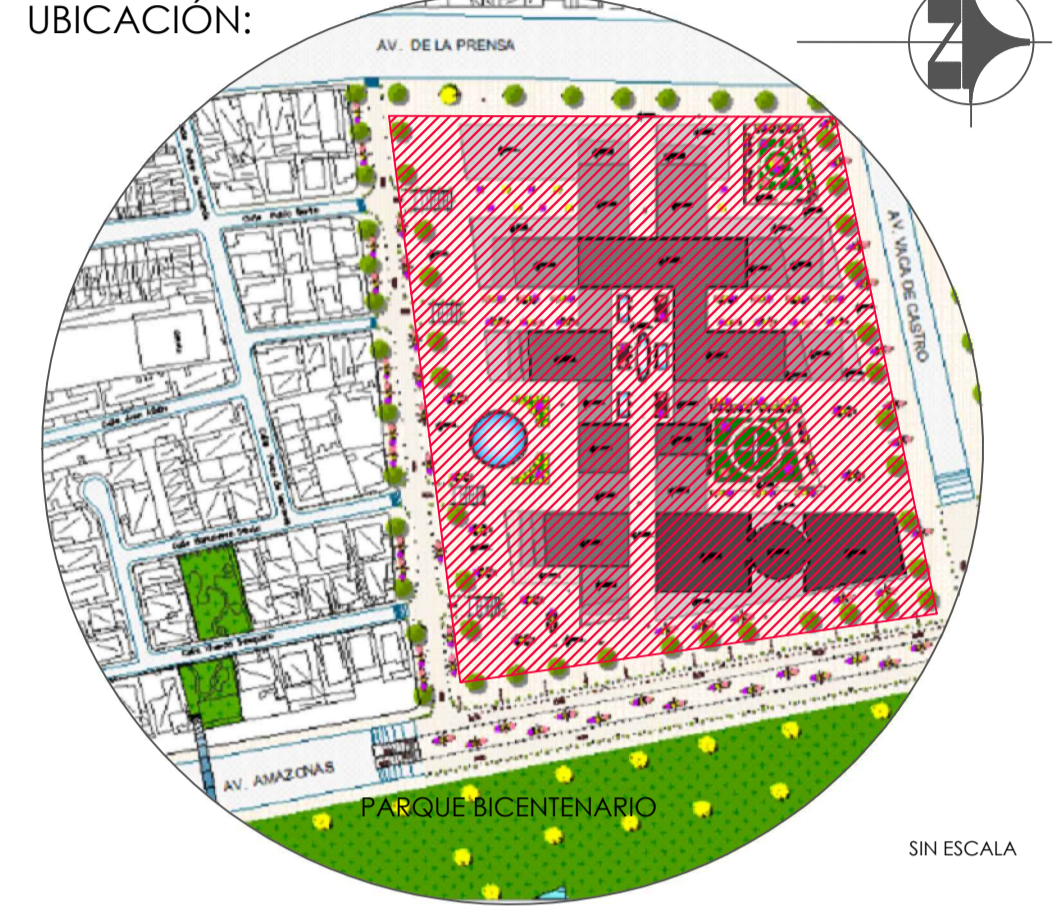
SUB-SUELO 3 - NIVEL -10.50
ESCALA 1:500



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



SIN ESCALA

DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

SECTOR: QUITO
PARROQUIA: LA CONCEPCIÓN CANTÓN: PICHINCHA PROVINCIA:

PROYECTO: DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: SUB-SUELO 2 NIVEL -7.00
(CINE - AUDITORIOS - SALÓN DE EVENTOS)

DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

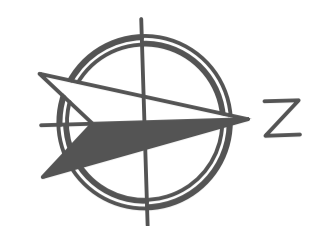
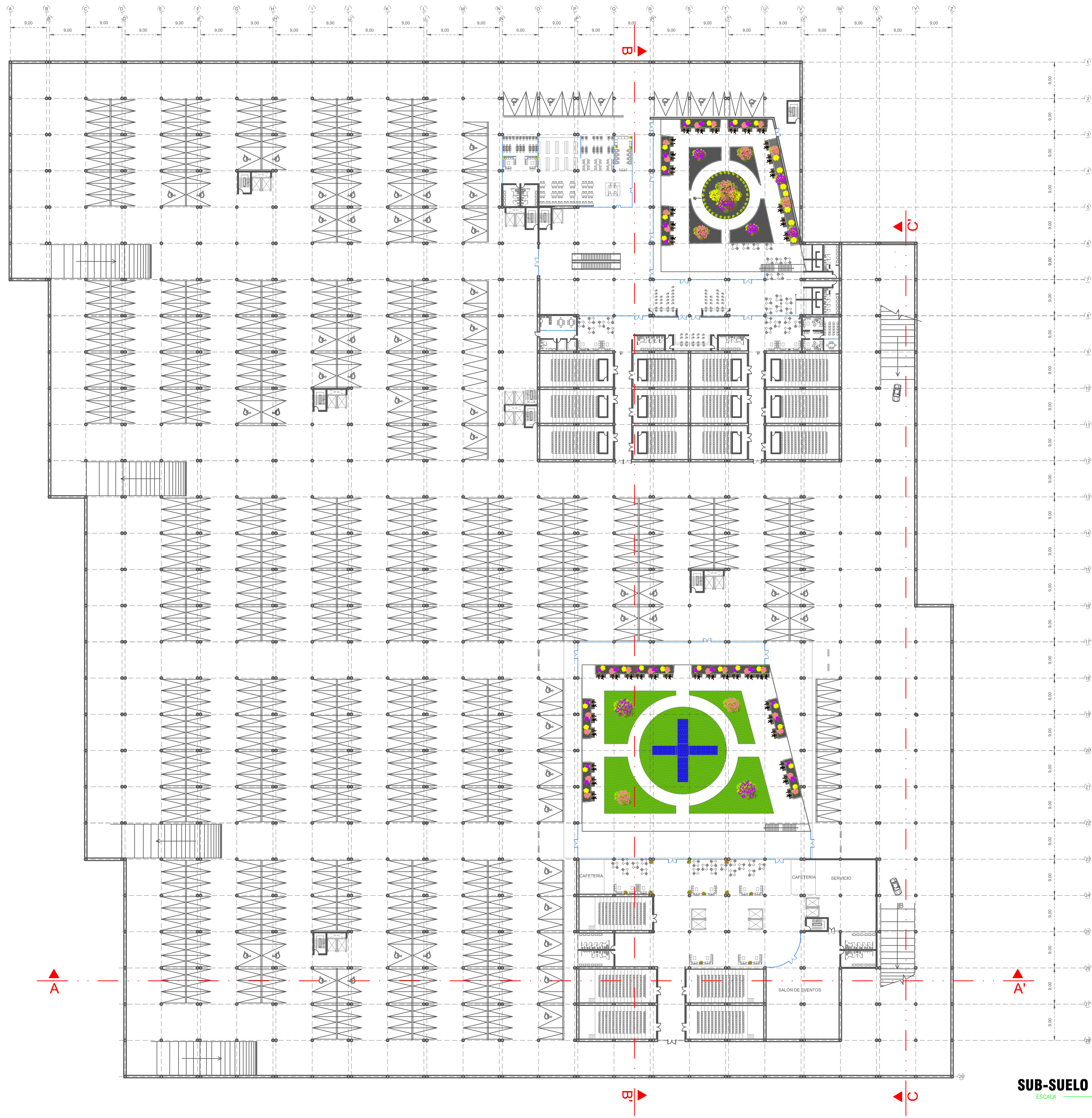
LÁMINA N.º

AR 4/17

SELLOS:

SUB-SUELO 2 - NIVEL -7.00

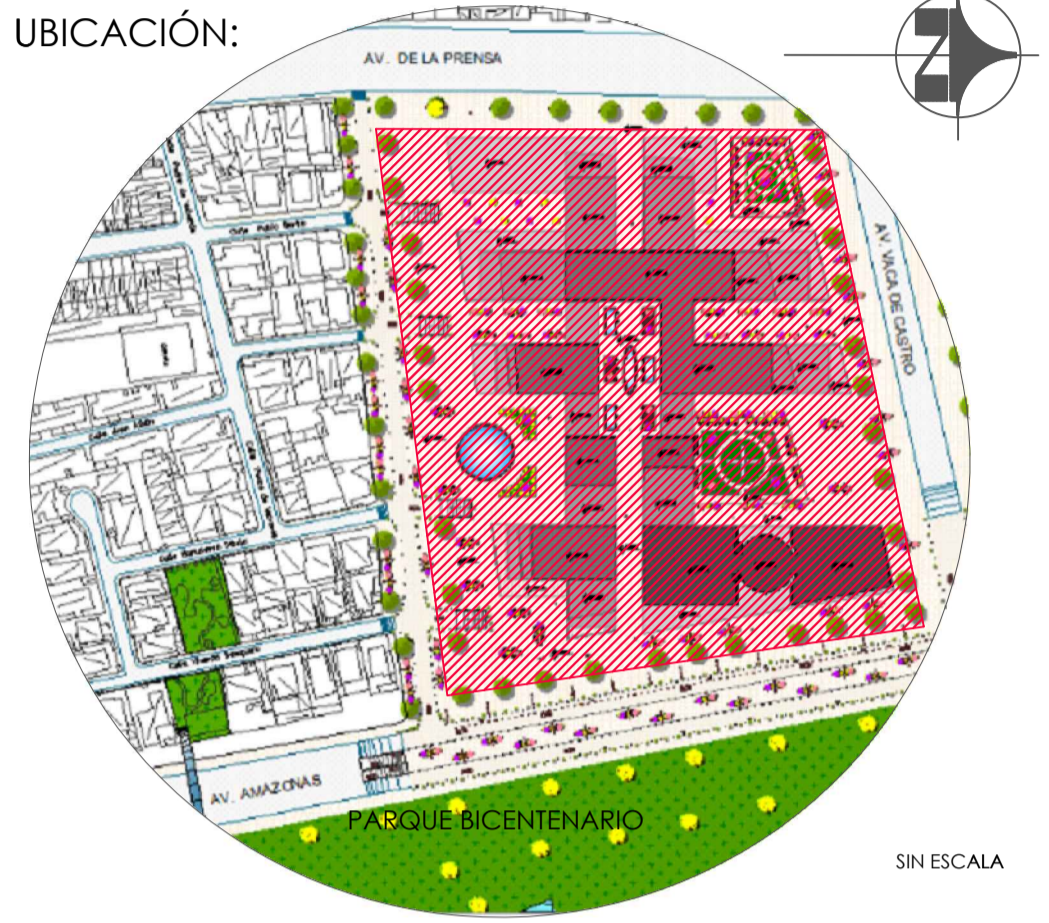
ESCALA 1:500



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: SUB-SUELO 1 NIVEL -3.50
(CINE-BIBLIOTECA-AUDITORIOS-SALÓN DE EVENTOS)

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

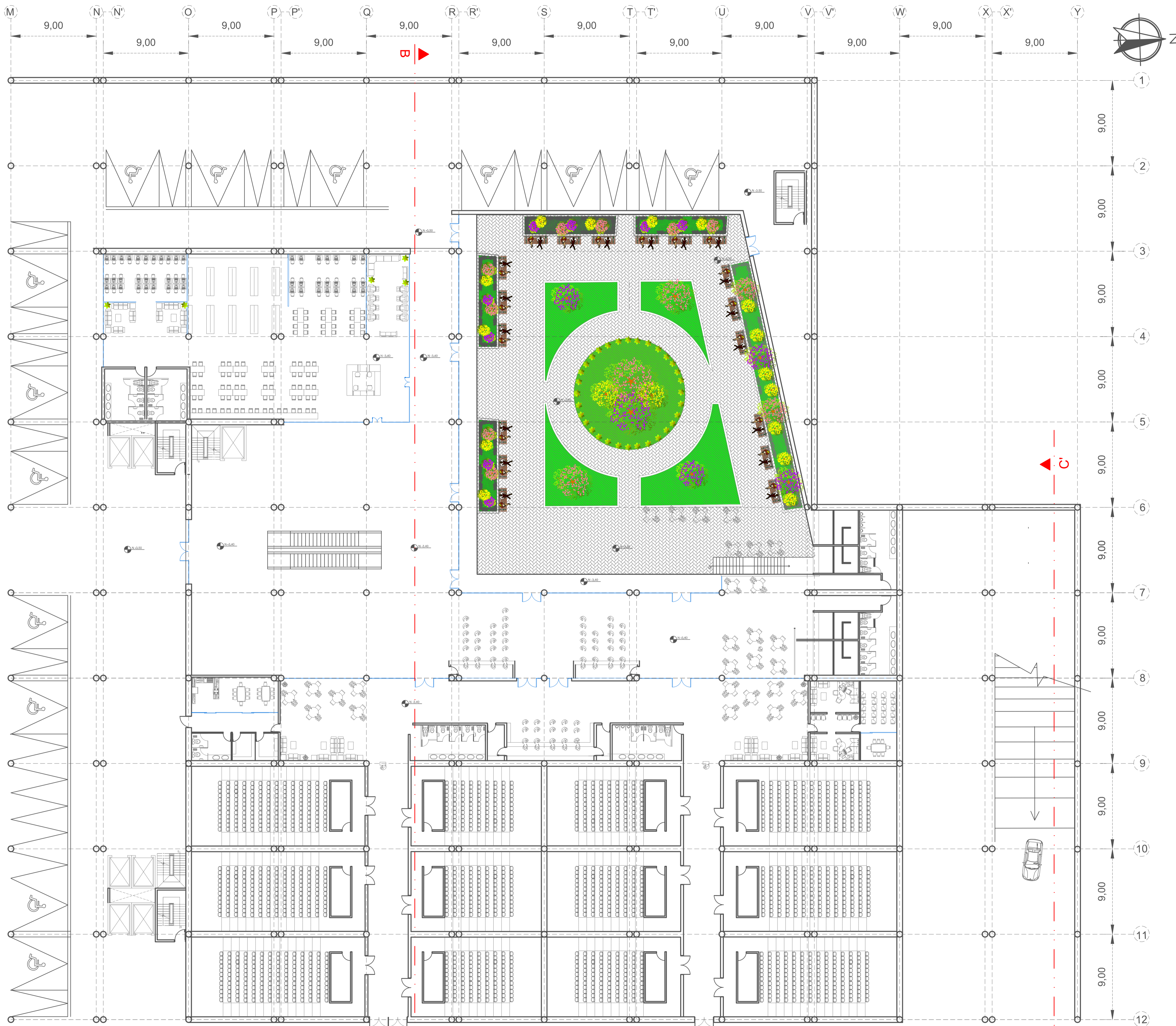
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

AR 5/17

SELLOS:

SUB-SUELO 1 - NIVEL -3.50
ESCALA 1:500



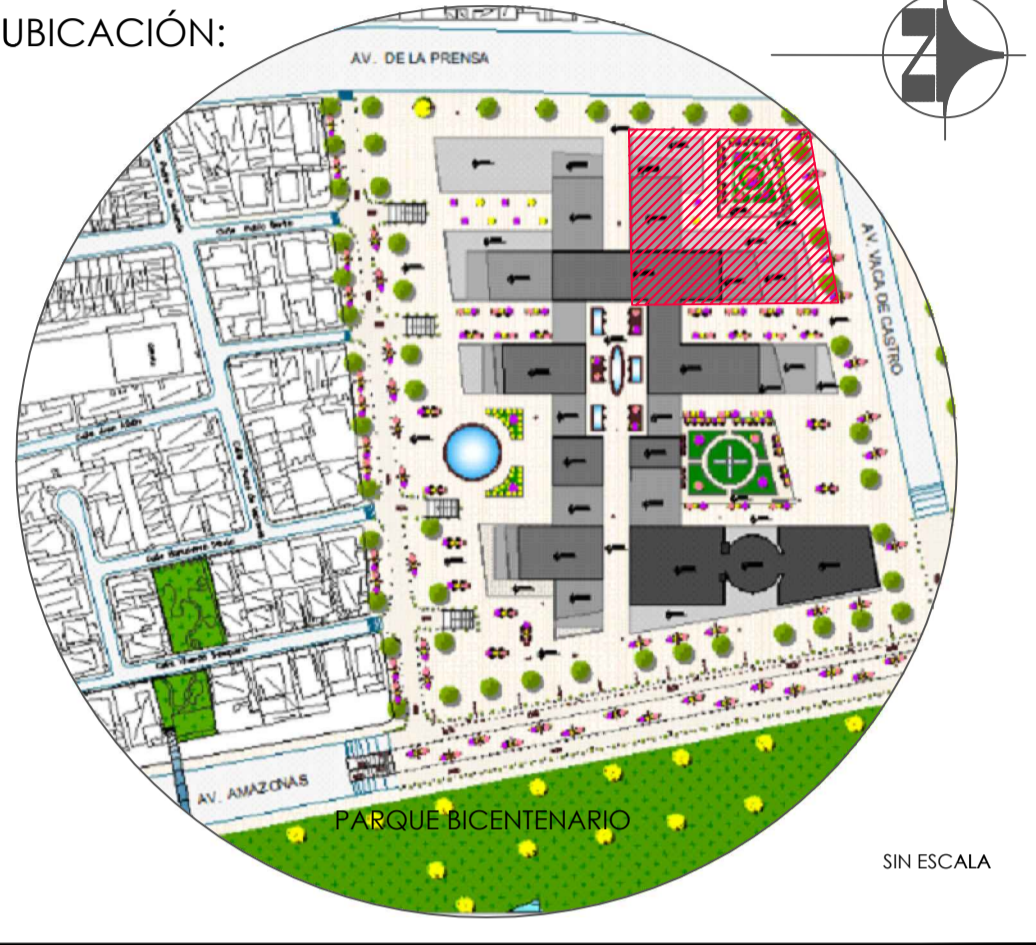
SUBSUELO 1 CINE-BIBLIOTECA

ESCALA 1:200



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO: DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: SUB-SUELO 1 NIVEL -3.50
(CINE-BIBLIOTECA)

DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

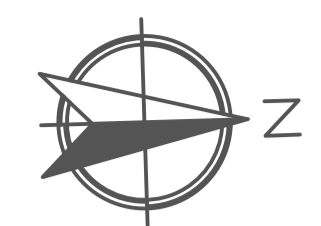
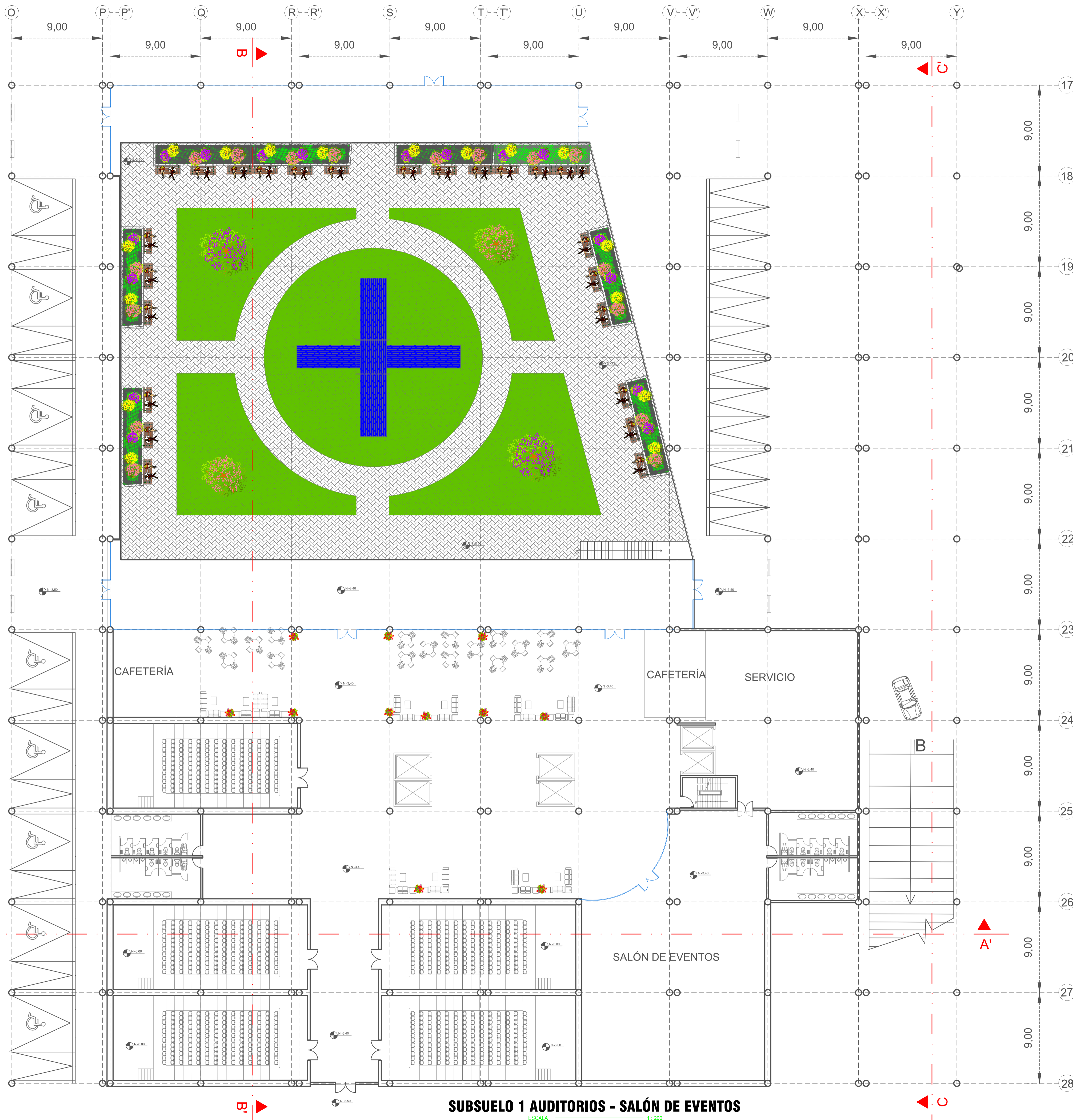
REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

AR 6/17

SELLOS:



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA CANTÓN PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: SUB-SUELO 1 NIVEL -3.50
(AUDITORIOS - SALÓN DE EVENTOS)

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

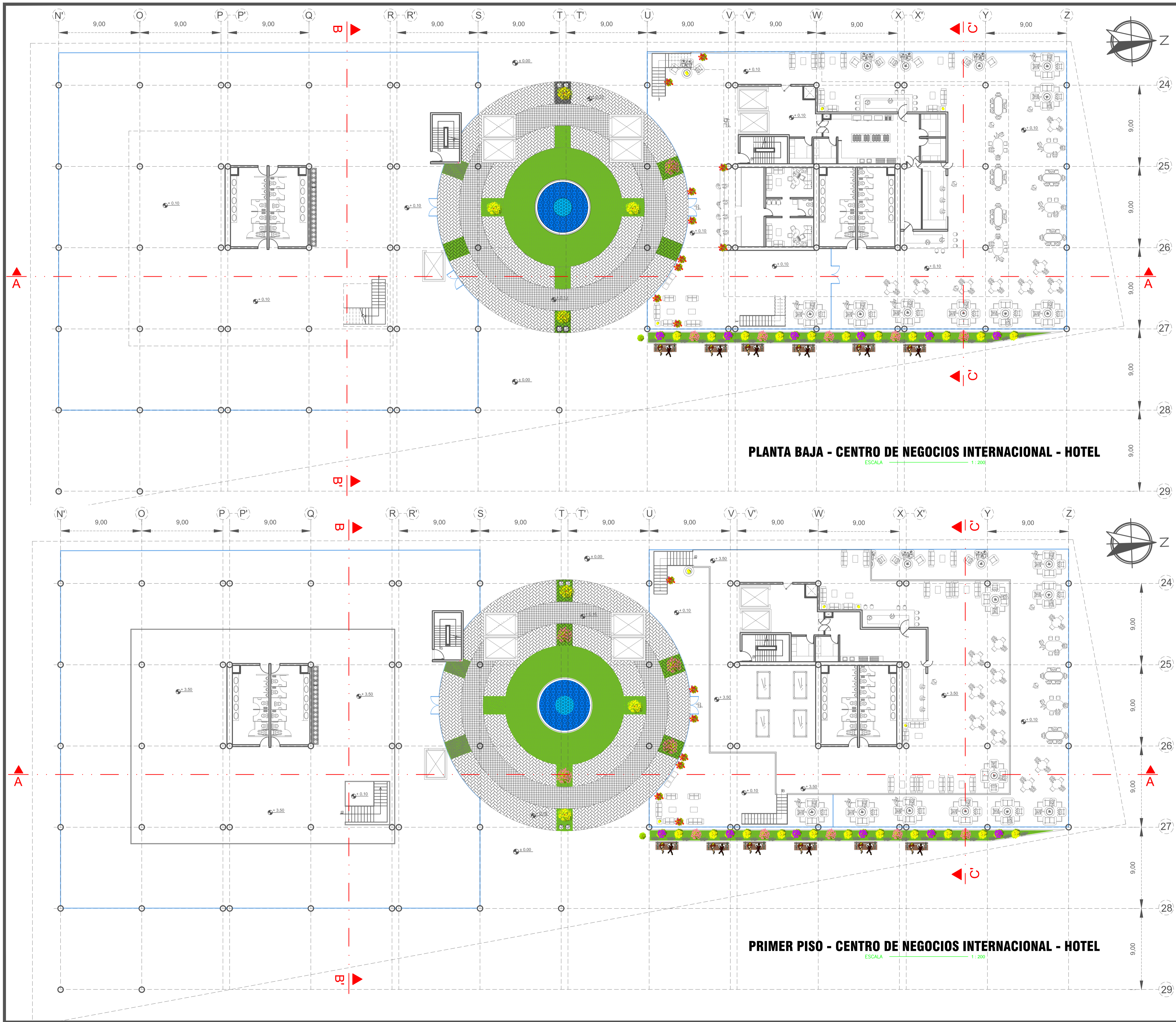
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS
FECHA: AGOSTO 2015

AR 7/17

SELLOS:

SUBSUELO 1 AUDITORIOS - SALÓN DE EVENTOS
ESCALA 1:200



PLANTA BAJA - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL
 ESCALA 1:200

PRIMER PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL
 ESCALA 1:200



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS
 PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
 DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
 SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
 SECTOR
 LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA
 CANTÓN PROVINCIA

PROYECTO:
 DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: PLANTA BAJA NIVEL +/- 0.00
 PRIMER PISO NIVEL + 3.50
 CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

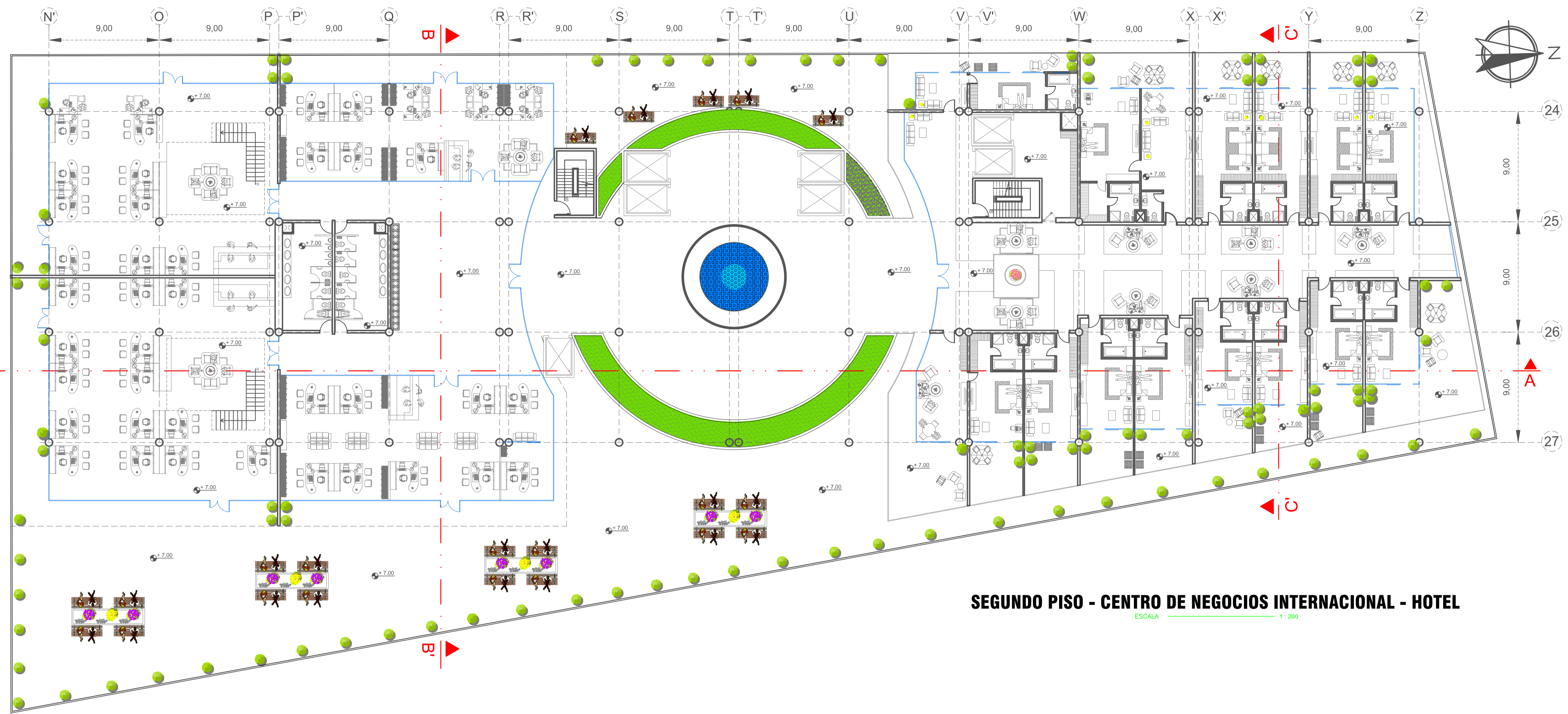
DIRECTOR :
 ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
 DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
 ARQ. VLADIMIR MORALES
 DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
 LÁMINA N.º

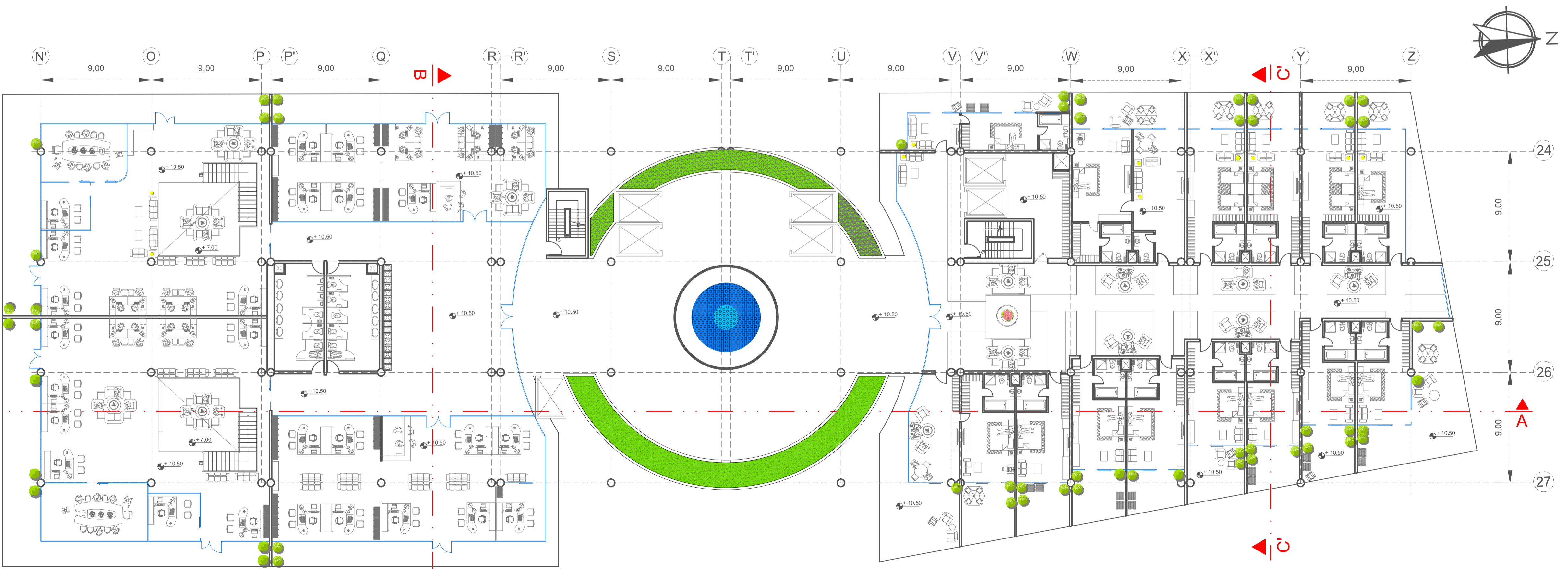
ESCALA: INDICADAS
 FECHA: AGOSTO 2015
 AR 9/17

SELLOS:



SEGUNDO PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

ESCALA 1:200



TERCER PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

ESCALA 1:200

NOTA: ESTAS PLANTAS SE REPITEN HASTA EL NIVEL +59.50, DECIMOSÉPTIMO PISO EN EL CASO DEL CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL Y HASTA EL NIVEL +56.00, DECIMOSEXTO PISO EN EL CASO DEL HOTEL.



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: SEGUNDO PISO NIVEL +7.00
TERCER PISO NIVEL +10.50
CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

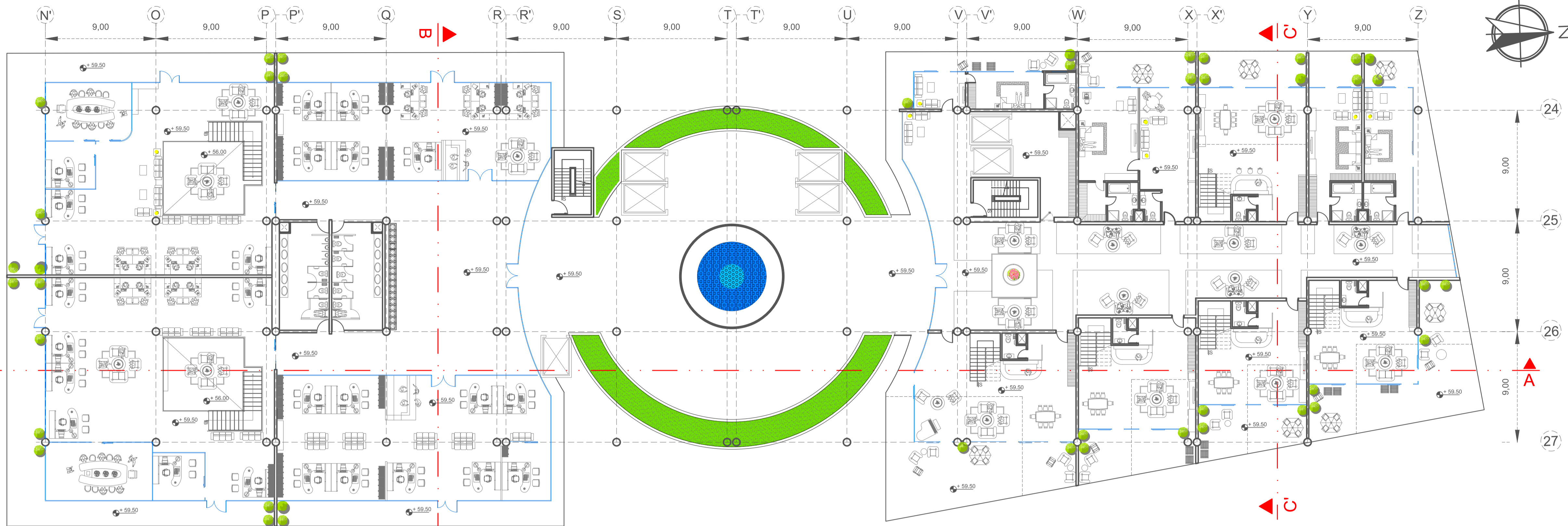
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

LÁMINA N.º

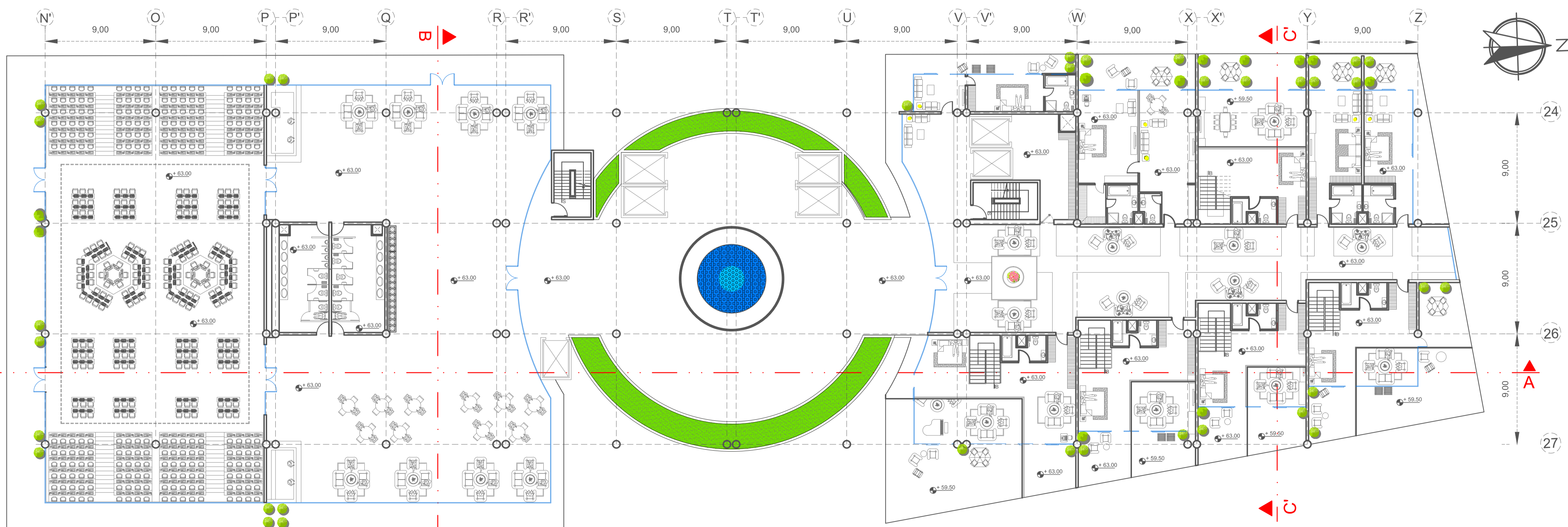
AR 10/17

SELLOS:



DECIMOSÉPTIMO PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

ESCALA 1:200



DECIMOCTAVO PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

ESCALA 1:200



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: DECIMO SÉPTIMO PISO NIVEL + 59.50
DECIMOCTAVO PISO NIVEL + 63.00
CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

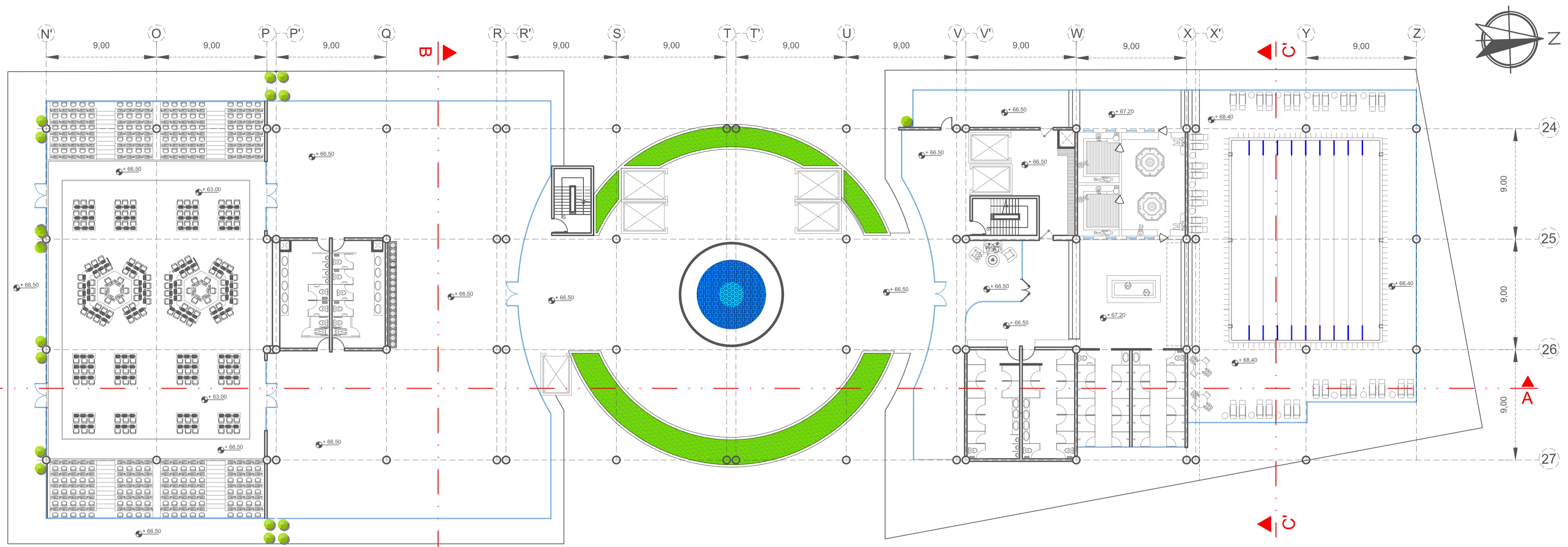
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

LÁMINA N.º

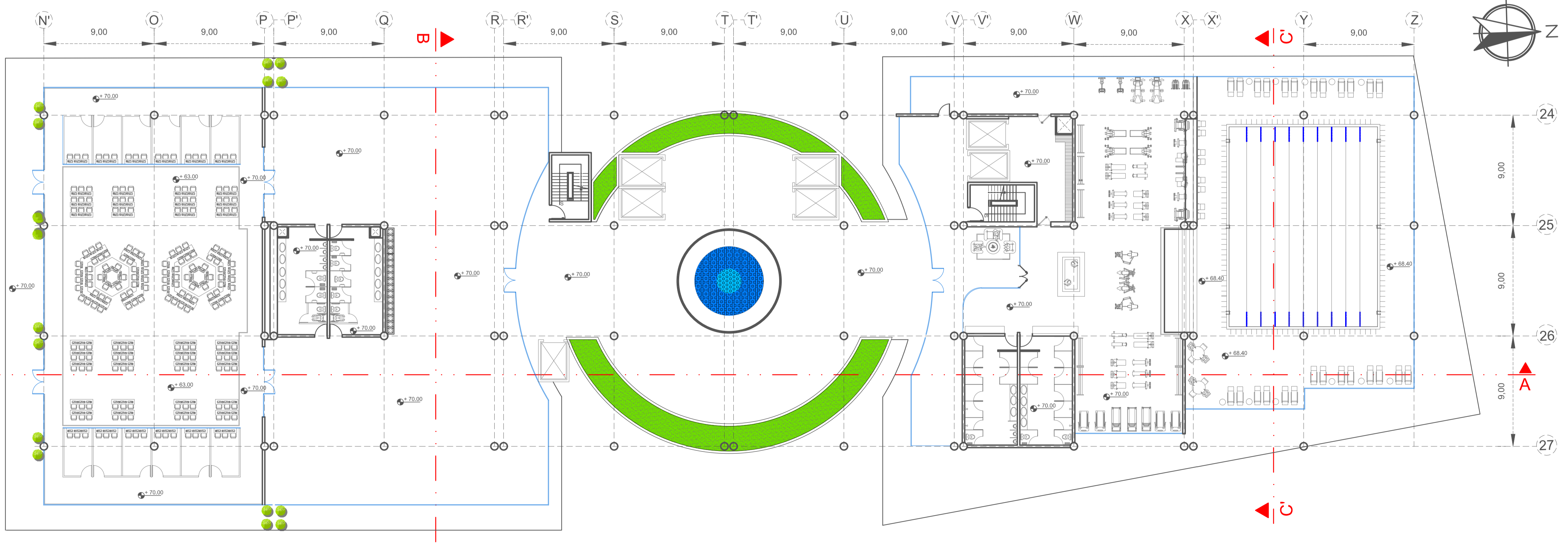
ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

AR 11/17

SELLOS:



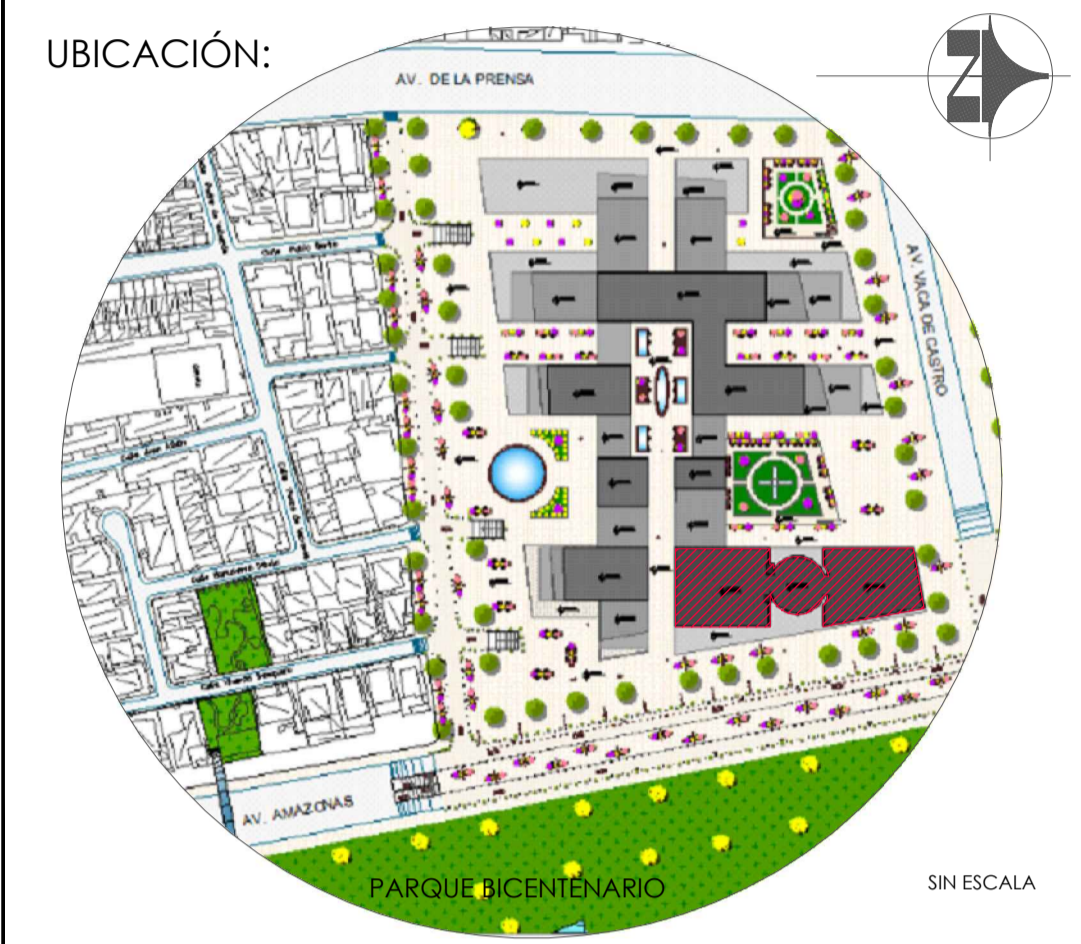
DECIMONOVENTO PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL
 ESCALA 1:200



VIGÉSIMO PISO - CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL
 ESCALA 1:200



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS
 PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
 DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
 SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
 SECTOR
 LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
 DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: DECIMONOVENTO PISO NIVEL + 66.50
 VIGÉSIMO PISO NIVEL + 70.00
 CENTRO DE NEGOCIOS INTERNACIONAL - HOTEL

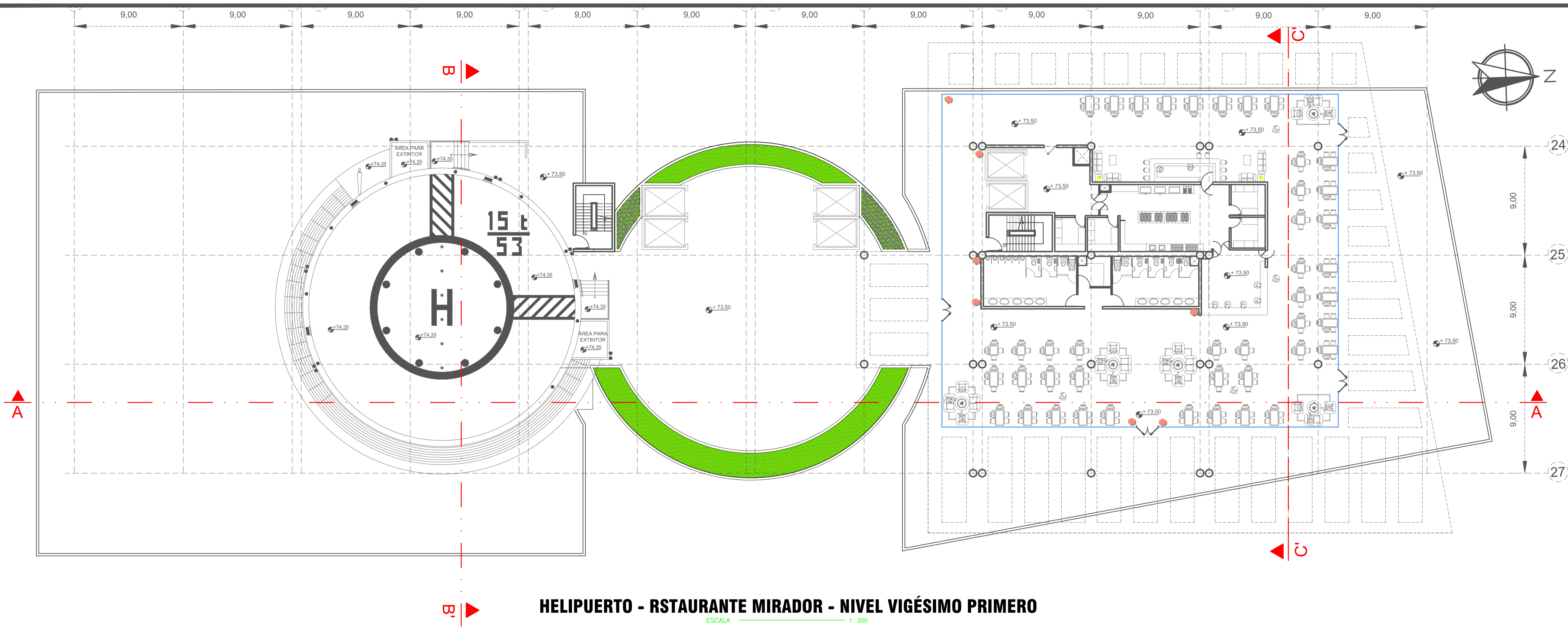
DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA
 ARQ. VLADIMIR MORALES
 DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
 LÁMINA N.º

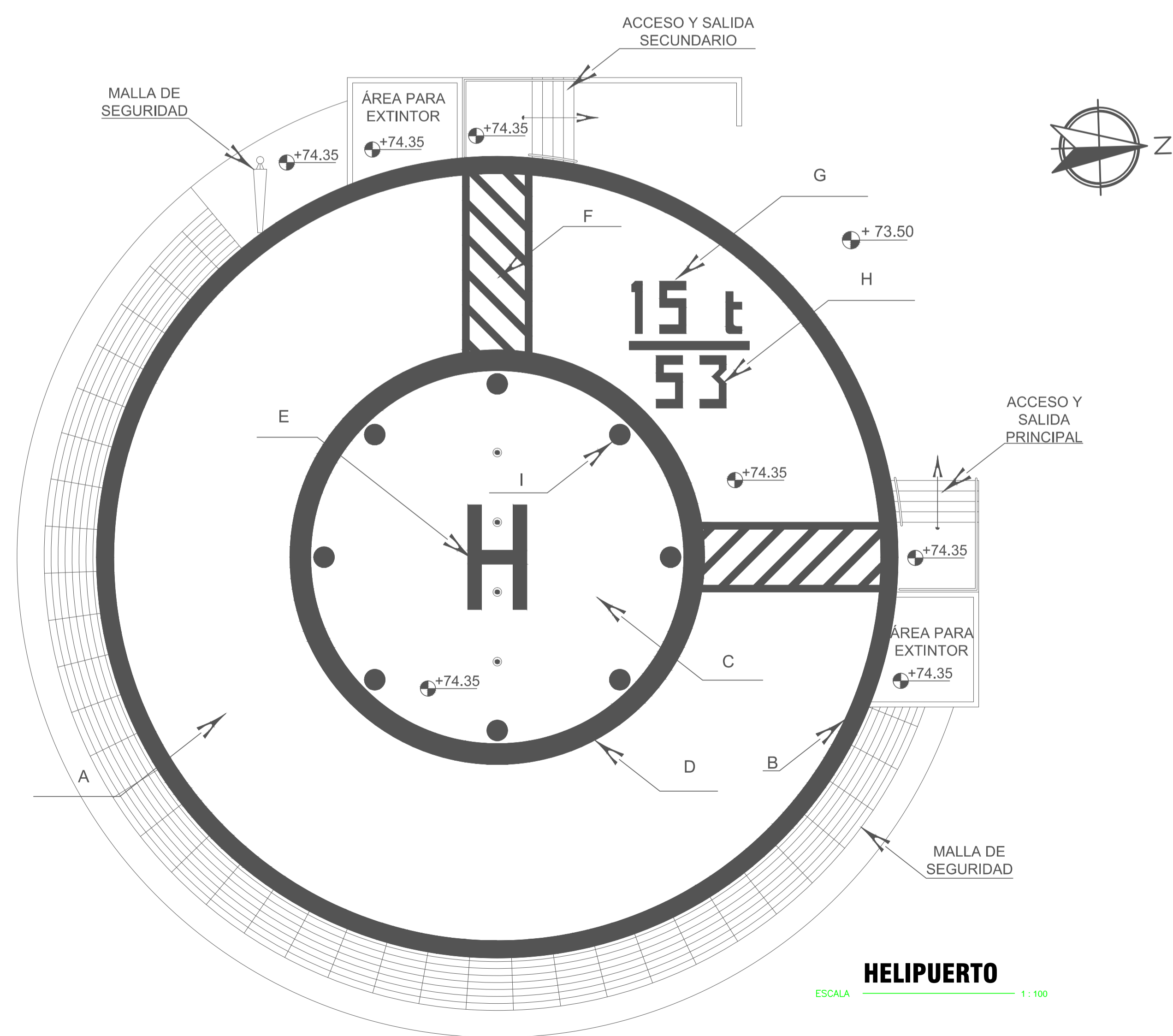
ESCALA: INDICADAS
 FECHA: AGOSTO 2015
 AR 12/17

SELLOS:



HELIPUERTO - RESTAURANTE MIRADOR - NIVEL VIGÉSIMO PRIMERO

ESCALA 1:200



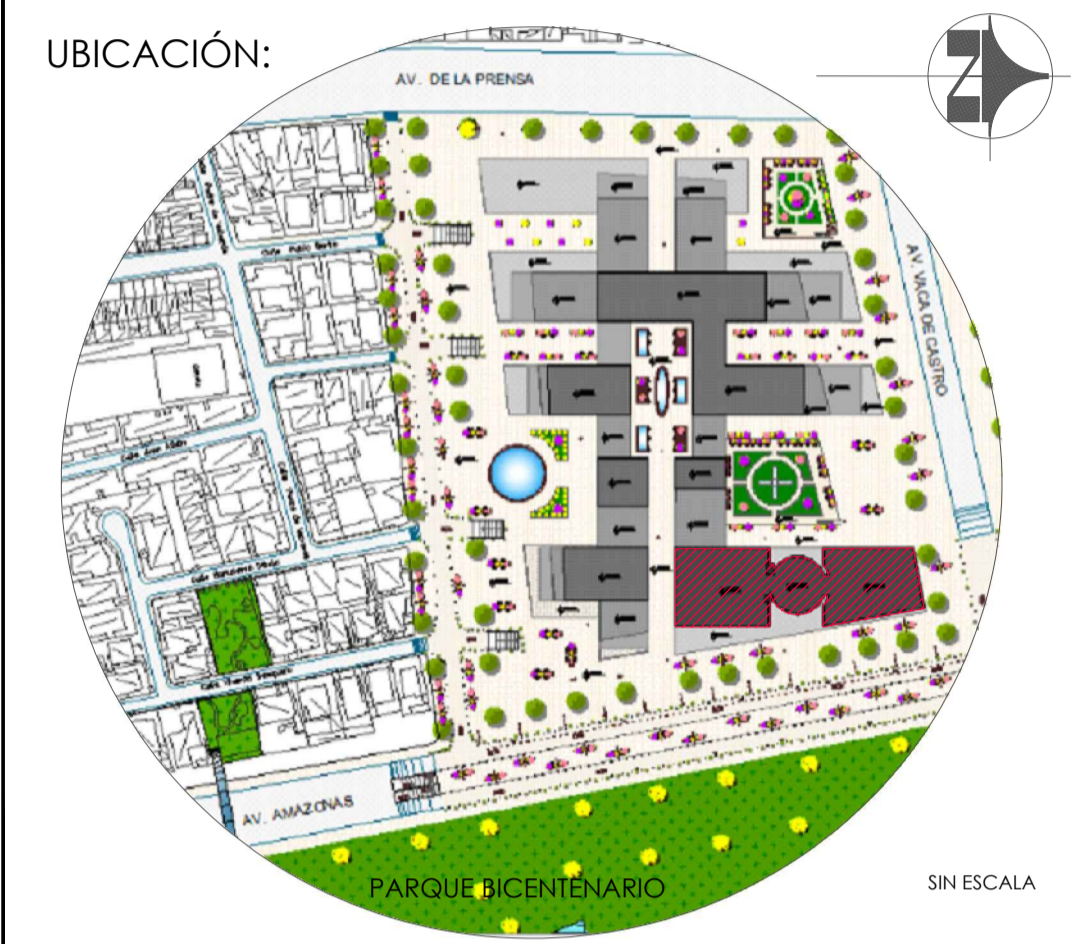
HELIPUERTO

ESCALA 1:100



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO: DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: PLANTA BAJA NIVEL +/- 0.00
PRIMER PISO ALTO NIVEL + 3.50
AGENCIAS BANCARIAS

DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

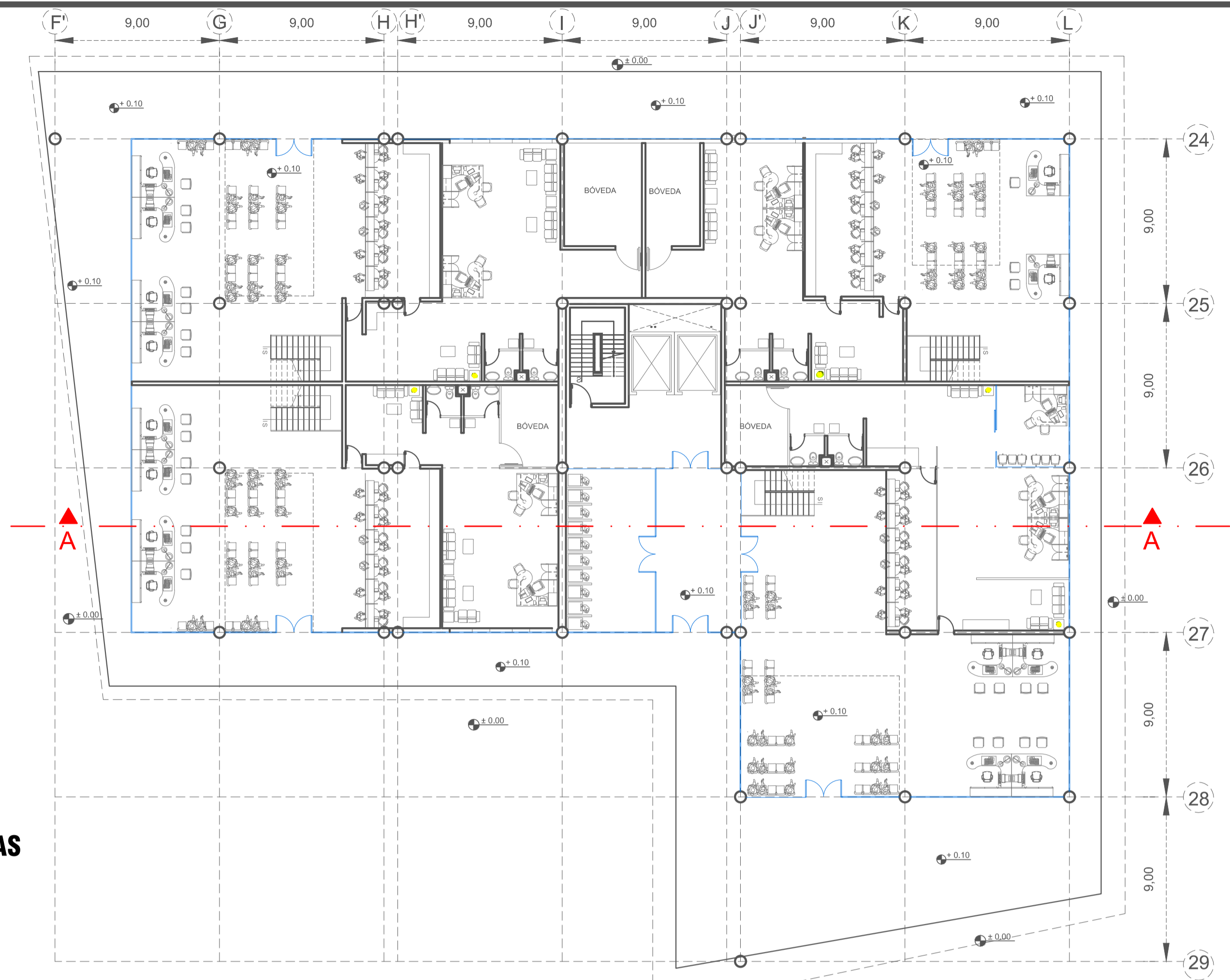
REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA ARQ. VLADIMIR MORALES
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015
AR 13/17

LEYENDA:

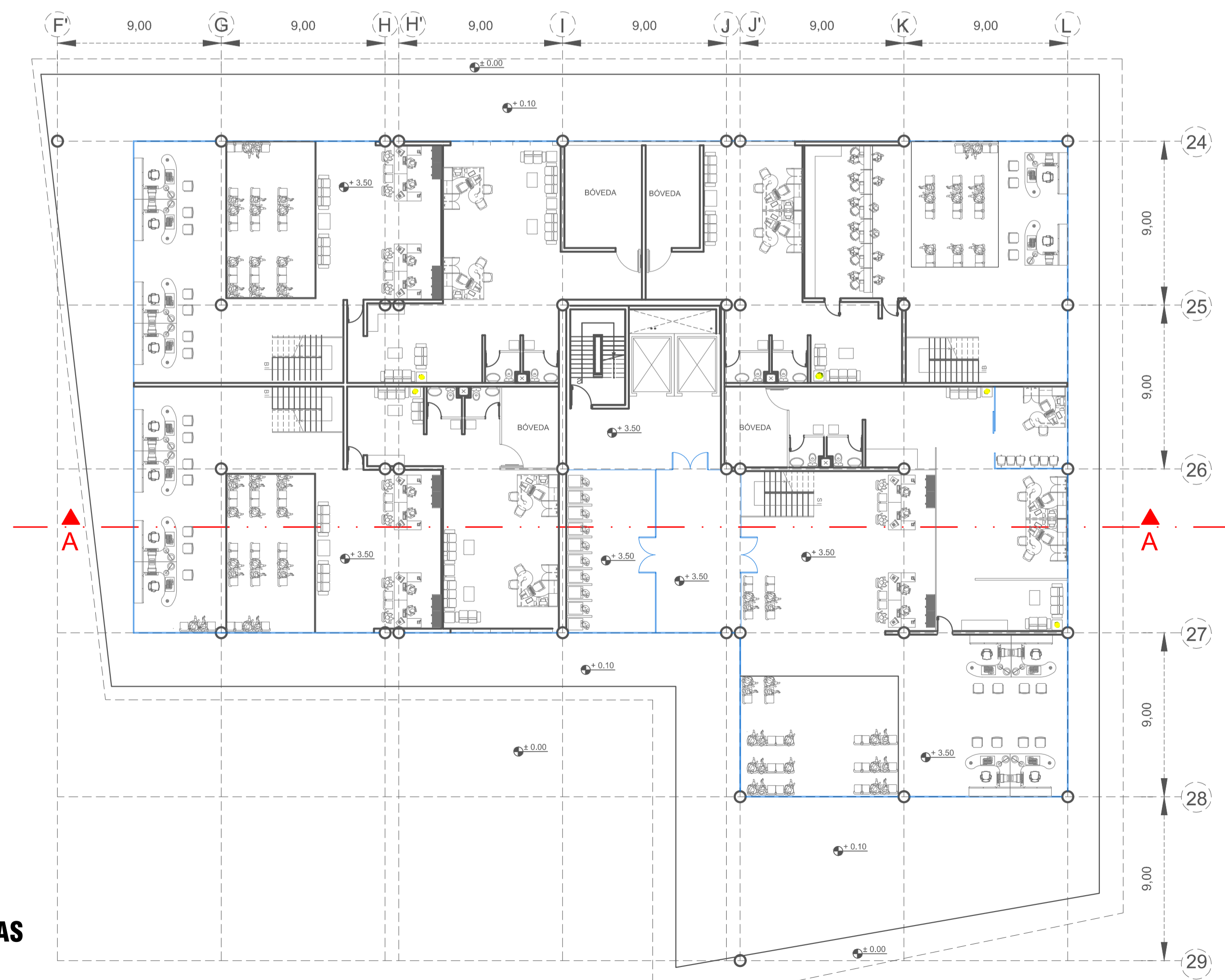
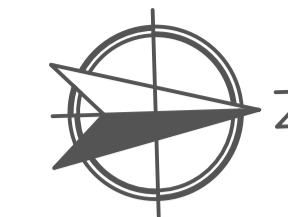
- LUZ PERIMETRAL VERDE
- ▬ LUZ RAZANTE DOBLE CON VISERA
- LUZ DE OBSTRUCCIÓN DOBLE CON RELEVADOR
- LUZ EMBUTIDA
- CONO DE VIENTO

A	ÁREA DE ATERRIZAJE Y DESPEGUE
B	LÍMITE DEL ÁREA DE ATERRIZAJE Y DESPEGUE
C	ÁREA DE CONTACTO
D	SEÑAL DE ÁREA DE CONTACTO
E	MARCA DEL ÁREA DE ATERRIZAJE
F	MARCA PARA ACCESOS
G	LÍMITE DEL PESO
H	LÍMITE DEL DIÁMETRO DEL ROTOR PRINCIPAL
I	ANCLAJES



PLANTA BAJA - AGENCIAS BANCARIAS

ESCALA 1:200



PRIMER PISO ALTO - AGENCIAS BANCARIAS

ESCALA 1:200



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

SECTOR: LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA CANTÓN PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: PLANTA BAJA NIVEL +/- 0.00
PRIMER PISO ALTO NIVEL + 3.50
AGENCIAS BANCARIAS

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

ESCALA: INDICADAS
FECHA: AGOSTO 2015

LÁMINA N.º

AR 8/17

SELLOS:

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR

LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE:
FACHADAS AV. DE LA PRENSA
AV. VACA DE CASTRO

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES :
ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

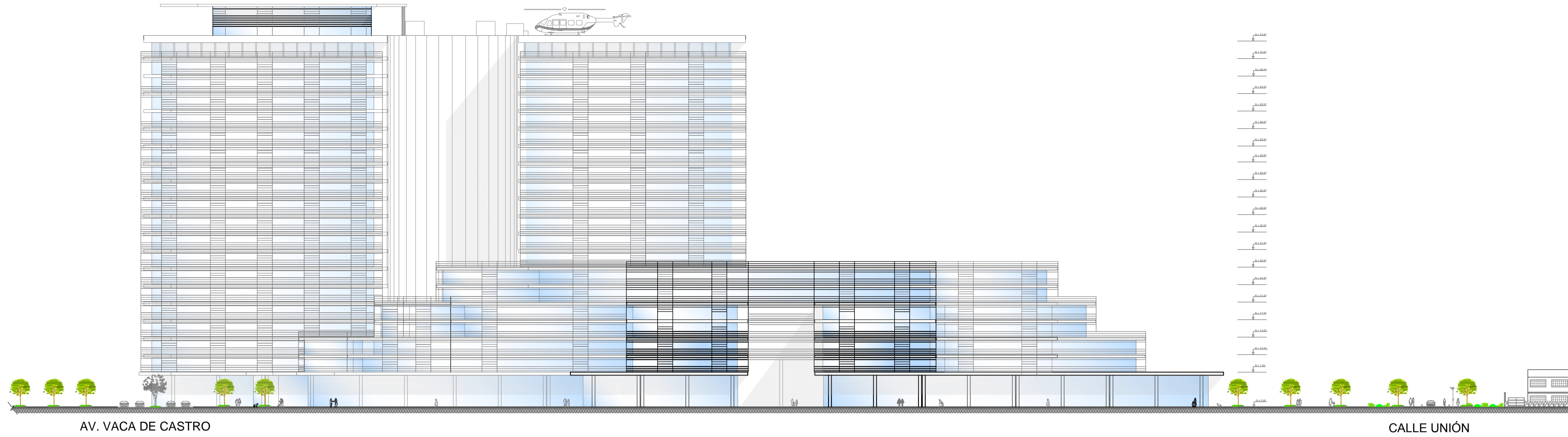
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS
FECHA: AGOSTO 2015

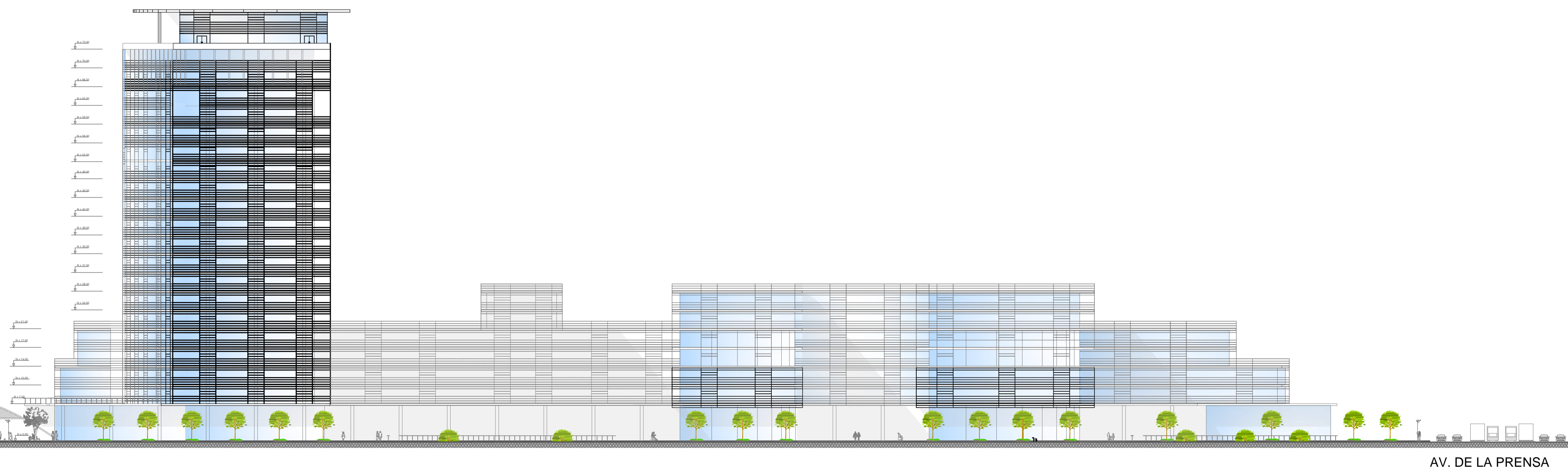
AR 14/17

SELLOS:



FACHADA AV. DE LA PRENSA

ESCALA 1:500



FACHADA AV. VACA DE CASTRO

ESCALA 1:500

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

LA CONCEPCIÓN PARRROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE:
FACHADAS CALLE UNIÓN
AV. AMAZONAS

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

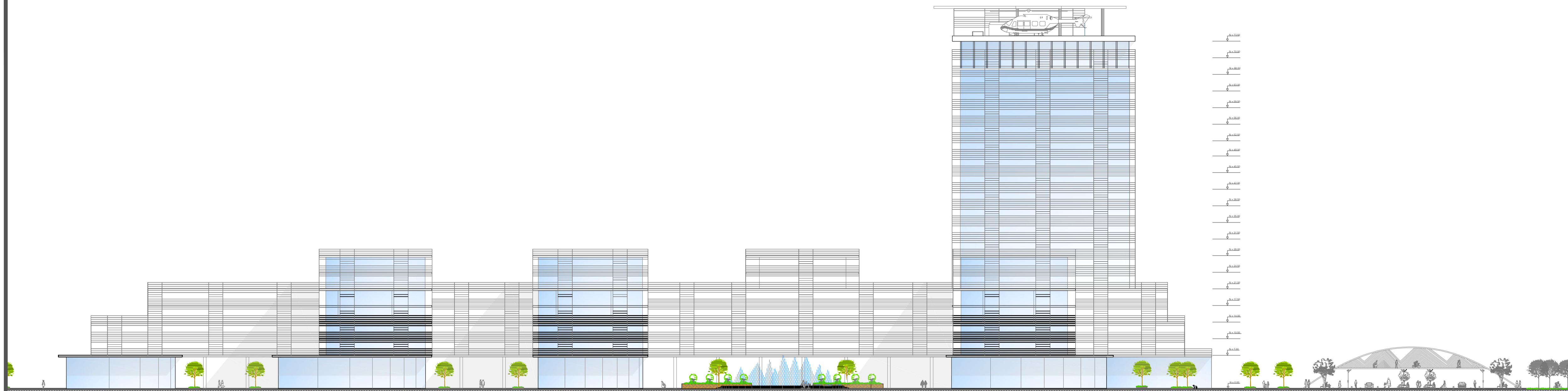
ESCALA: INDICADAS

FECHA: AGOSTO 2015

LÁMINA N.º

AR 15/17

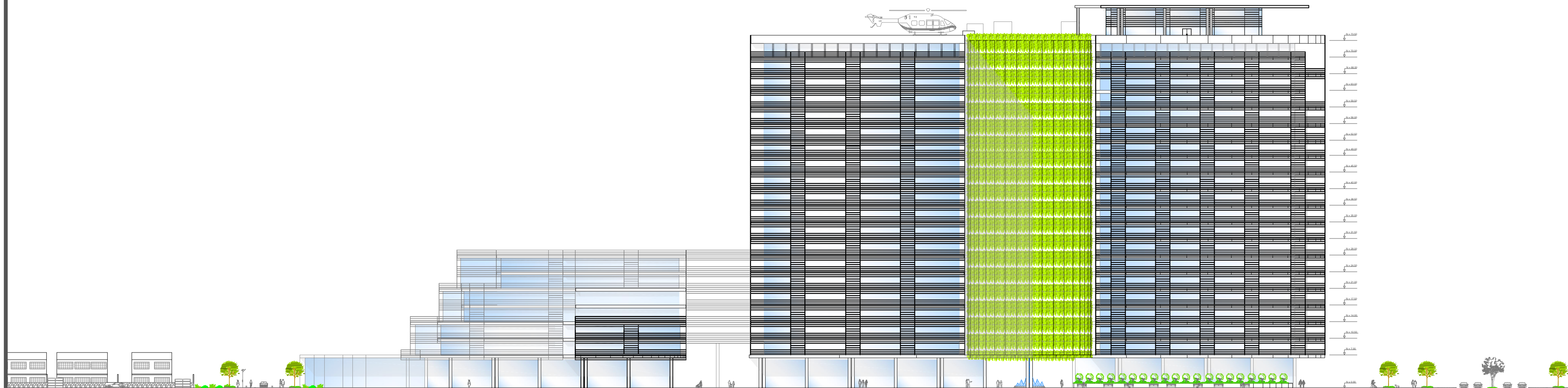
SELLOS:



FACHADA CALLE UNIÓN

ESCALA 1:500

AV. AMAZONAS



FACHADA AV. AMAZONAS

ESCALA 1:500

CALLE UNIÓN

AV. VACA DE CASTRO



FACHADA AV. AMAZONAS

ESCALA 1:750

AV. FERNANDEZ SALVADOR

CALLE UNIÓN

AV. VACA DE CASTRO



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO
SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO: DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE: CORTE A - A'; CORTE B - B'

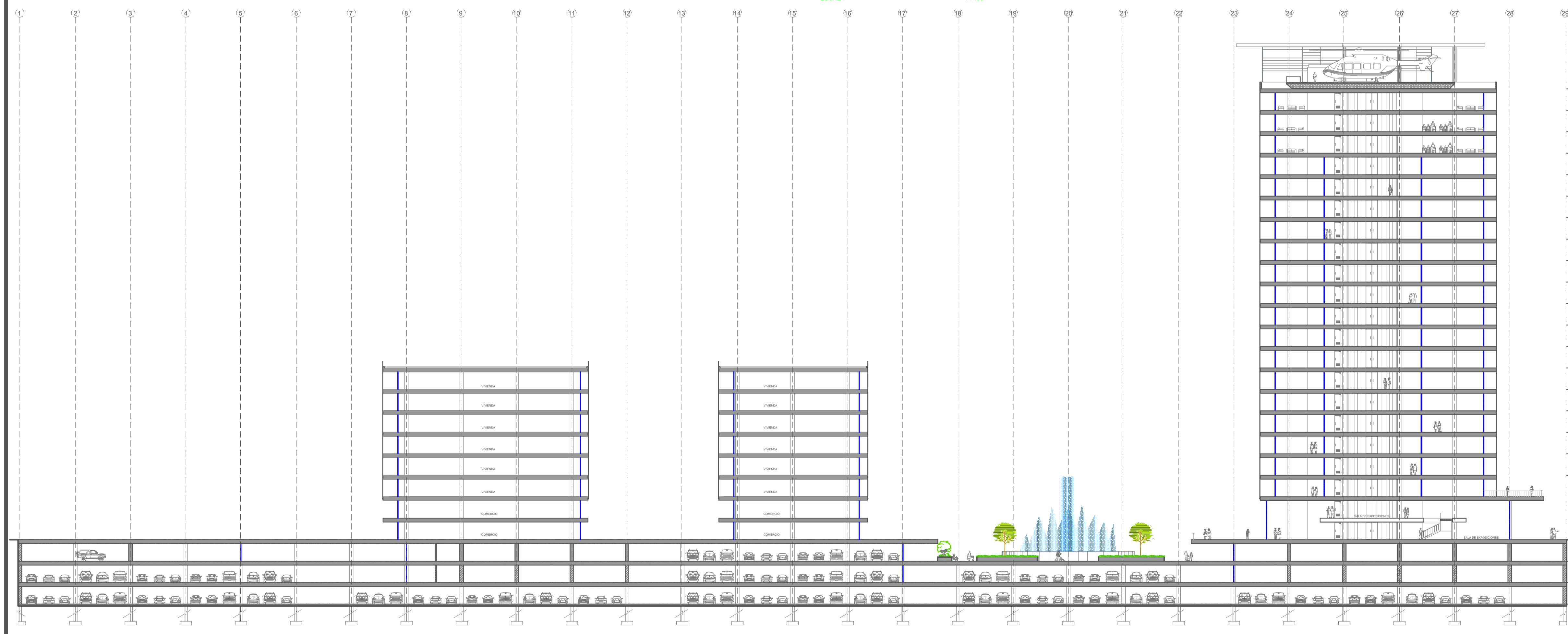
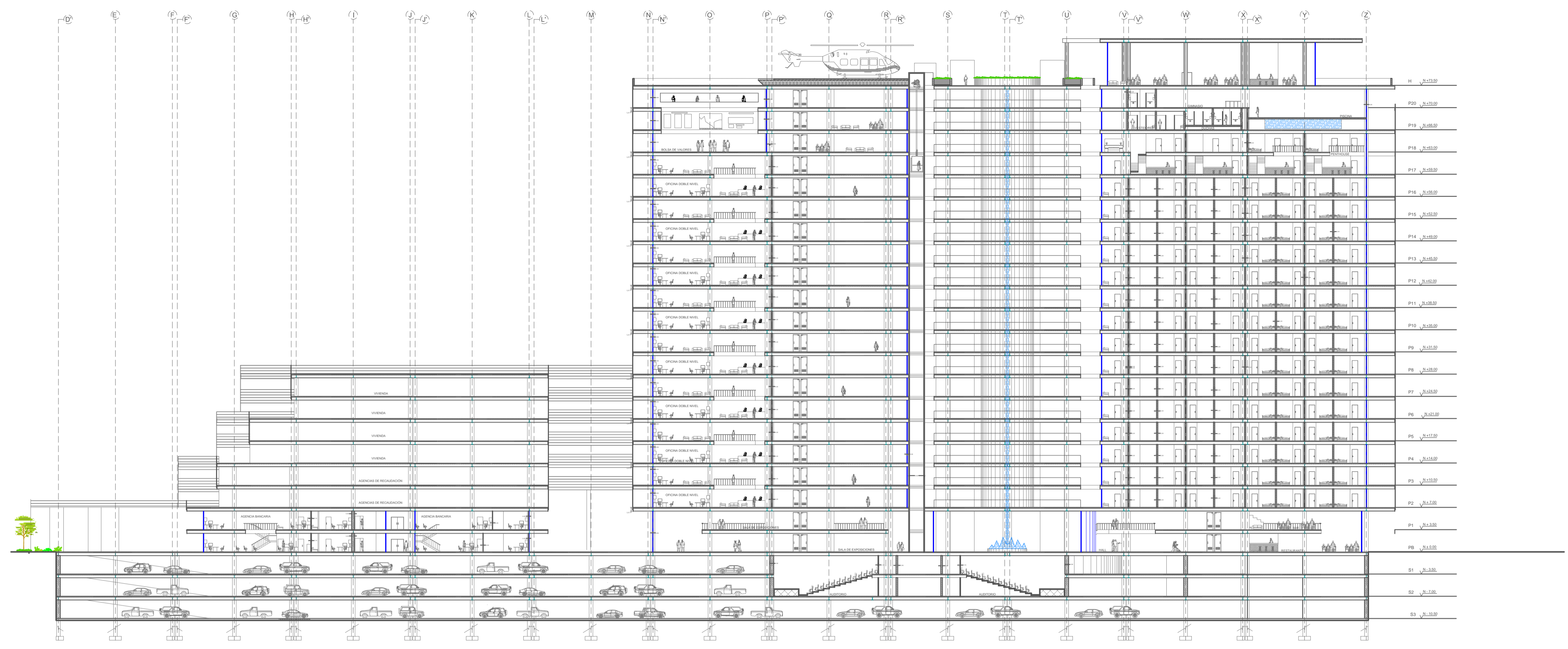
DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS
FECHA: AGOSTO 2015
AR 16/17

SELLOS:



UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CONTIENE:
CORTE C - C'

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO:
DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES :
ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

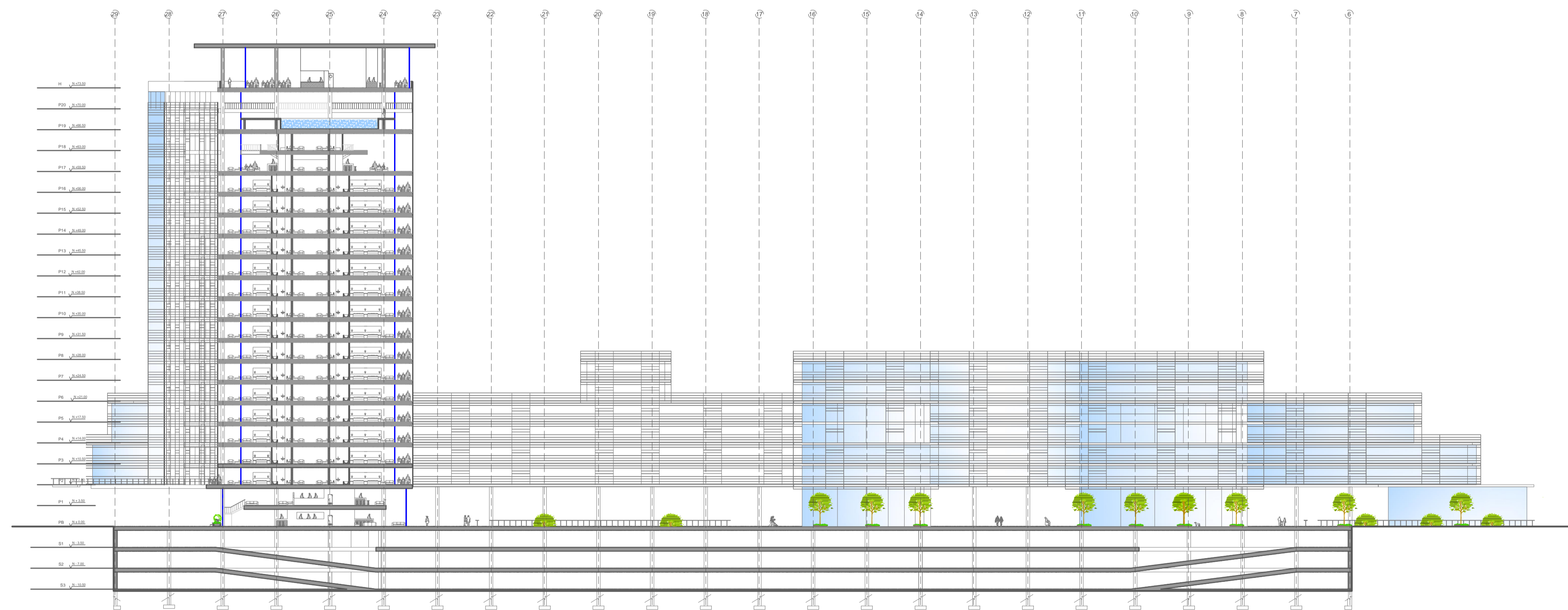
LÁMINA N.º

ESCALA:
INDICADAS

FECHA:
AGOSTO 2015

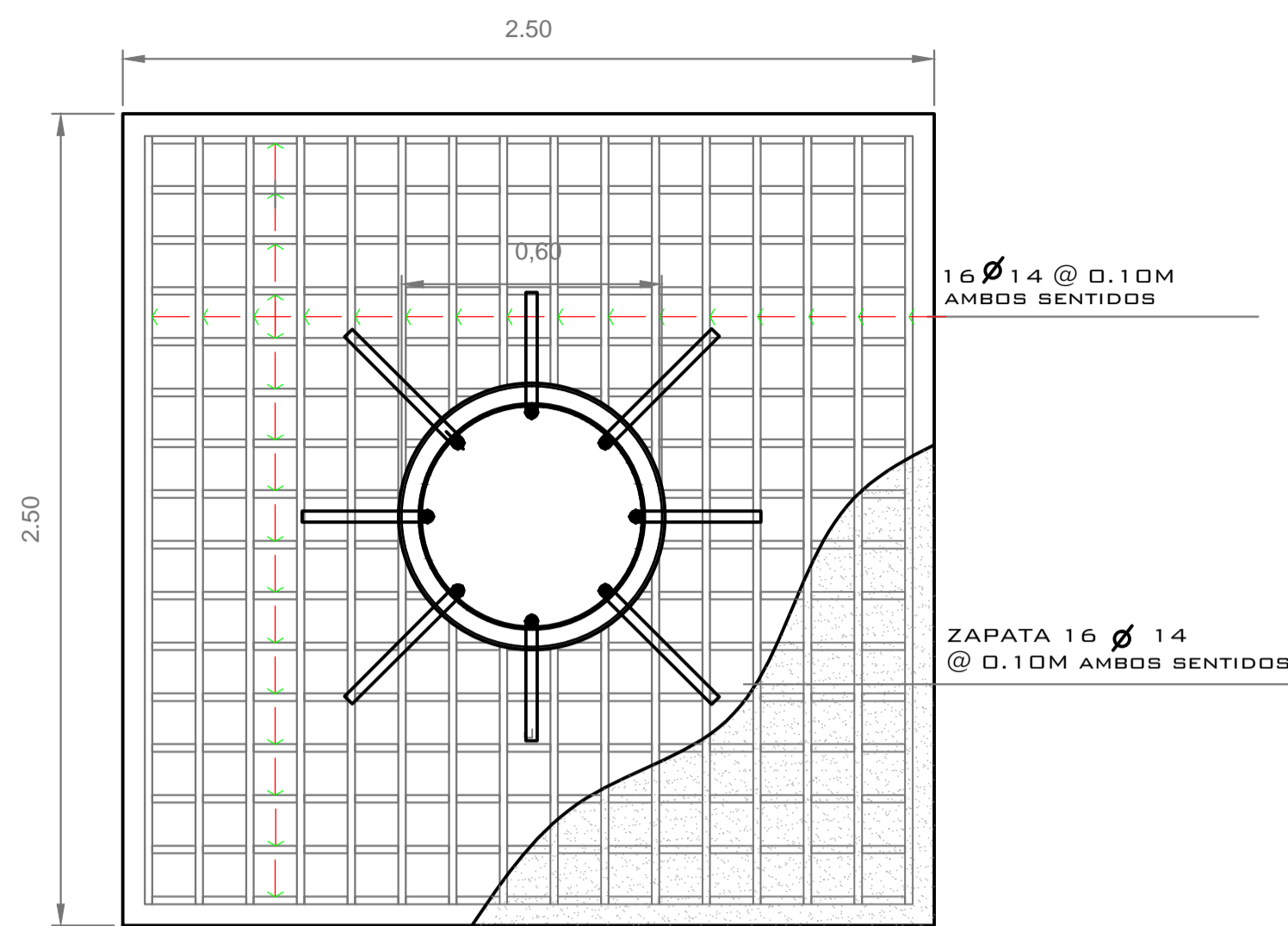
AR 17/17

SELLOS:

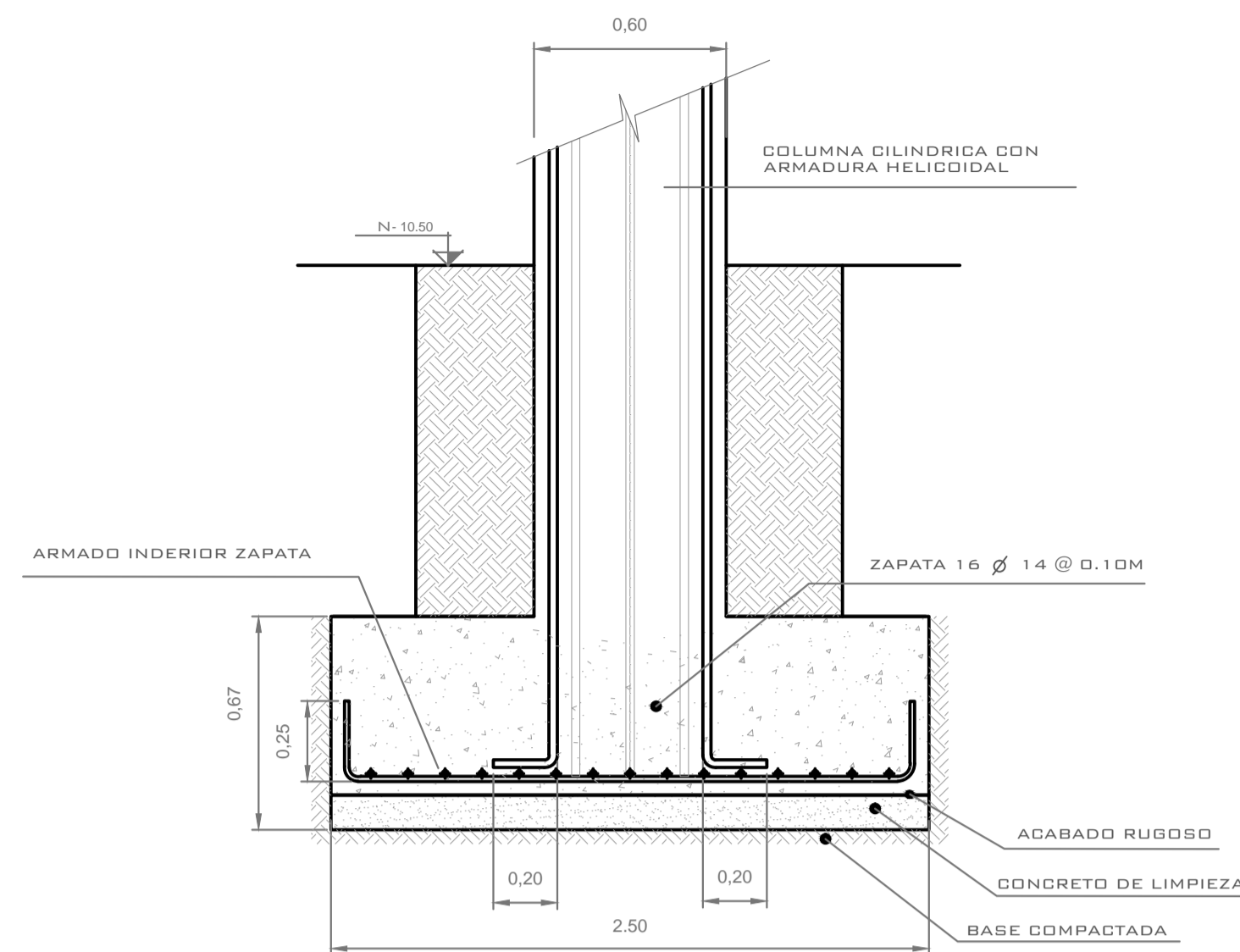


CORTE C - C'

ESCALA 1:500



COLUMNA - ZAPATA HORMIGÓN ARMADO
ESCALA 1:15

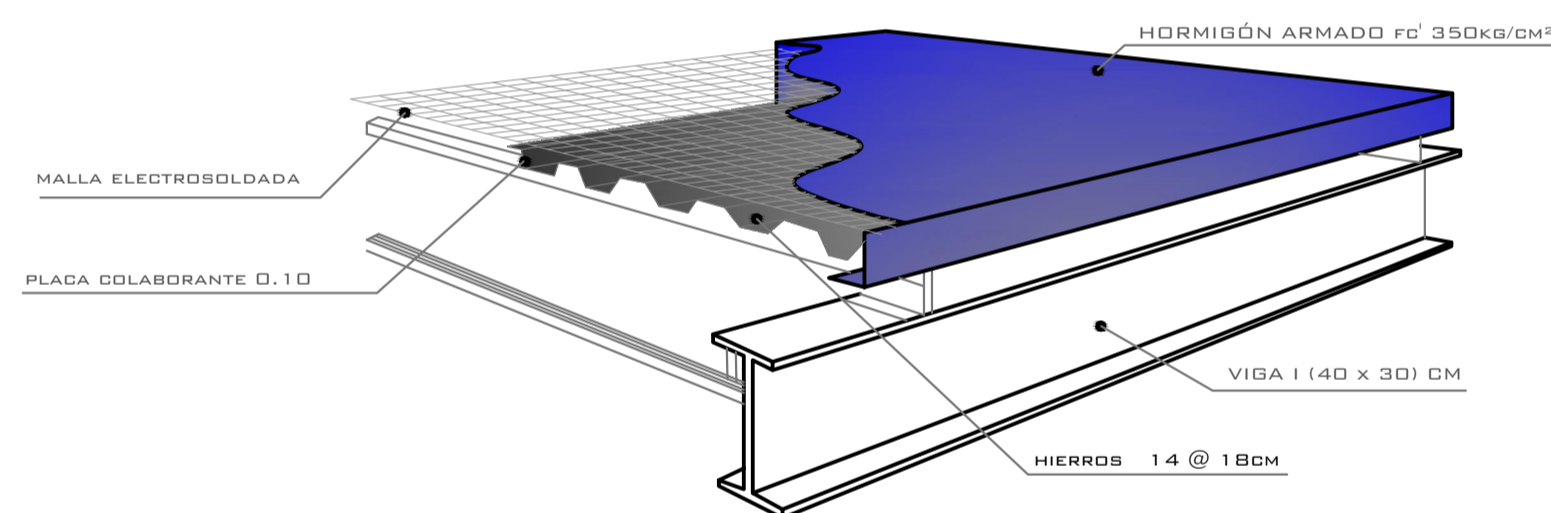


COLUMNA - ZAPATA HORMIGÓN ARMADO
ESCALA 1:20

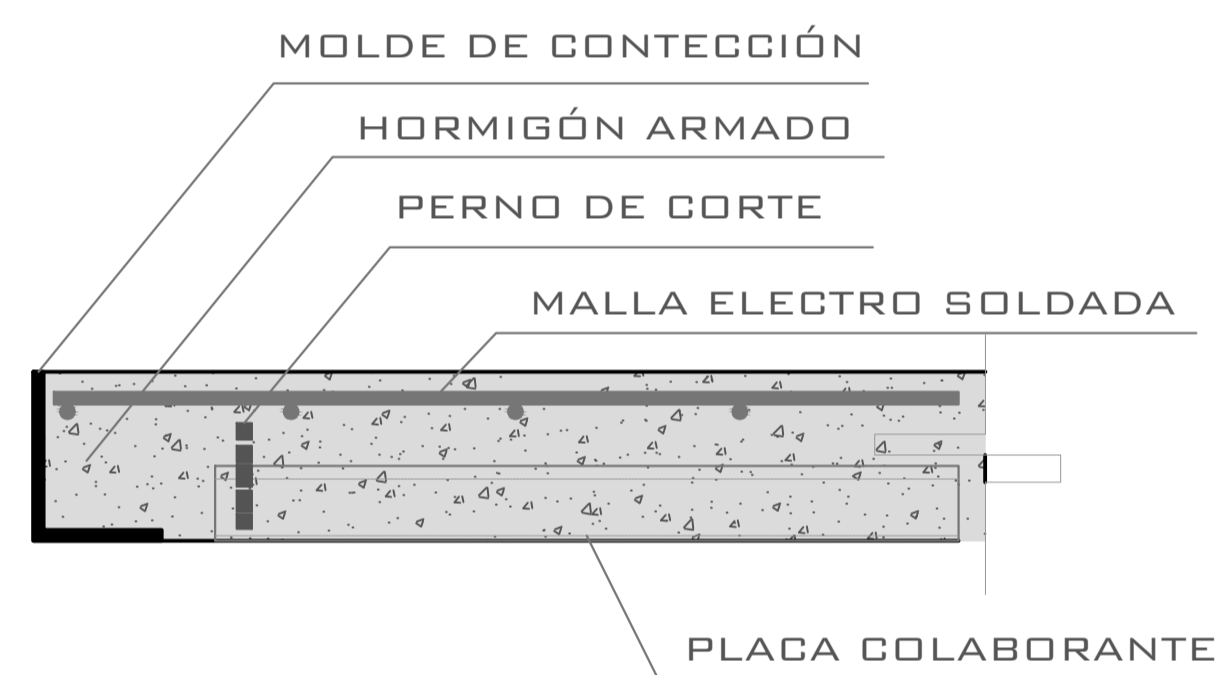


**COLUMNA CILÍNDRICA
ARMADURA HELICOIDAL**
ESCALA 1:20

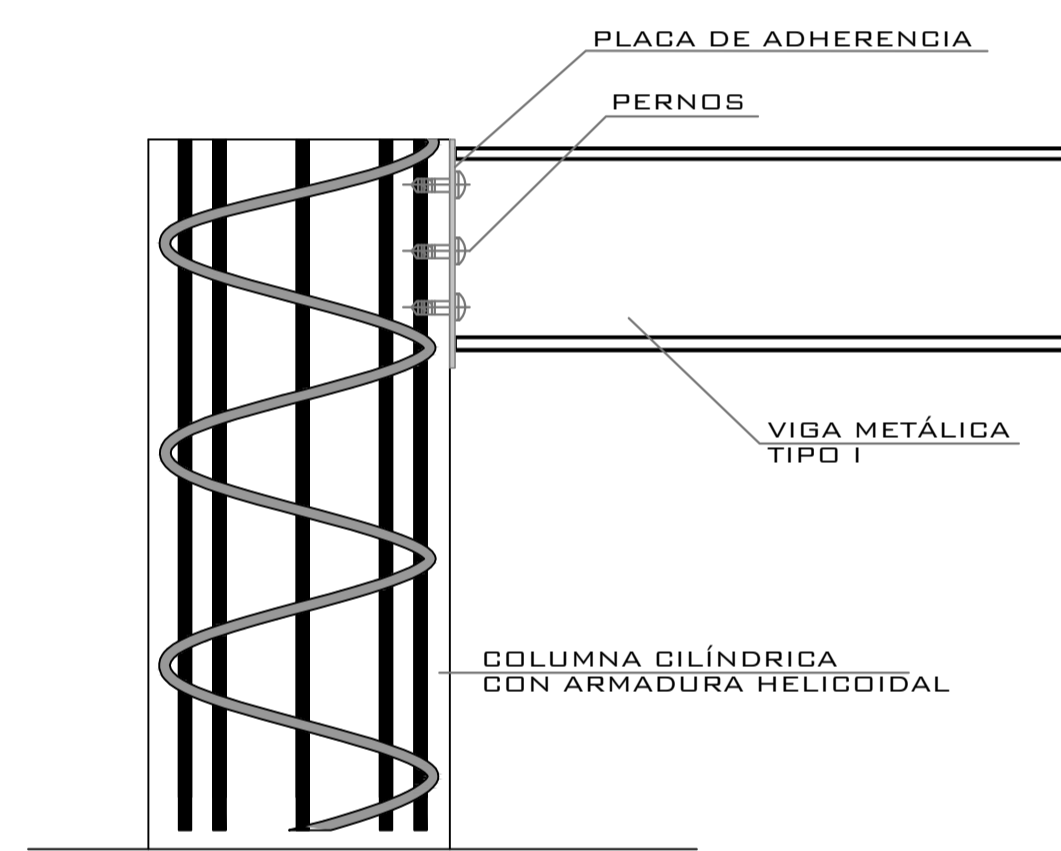
VIGA - VIGUETA / ACERO
ESCALA 1:20



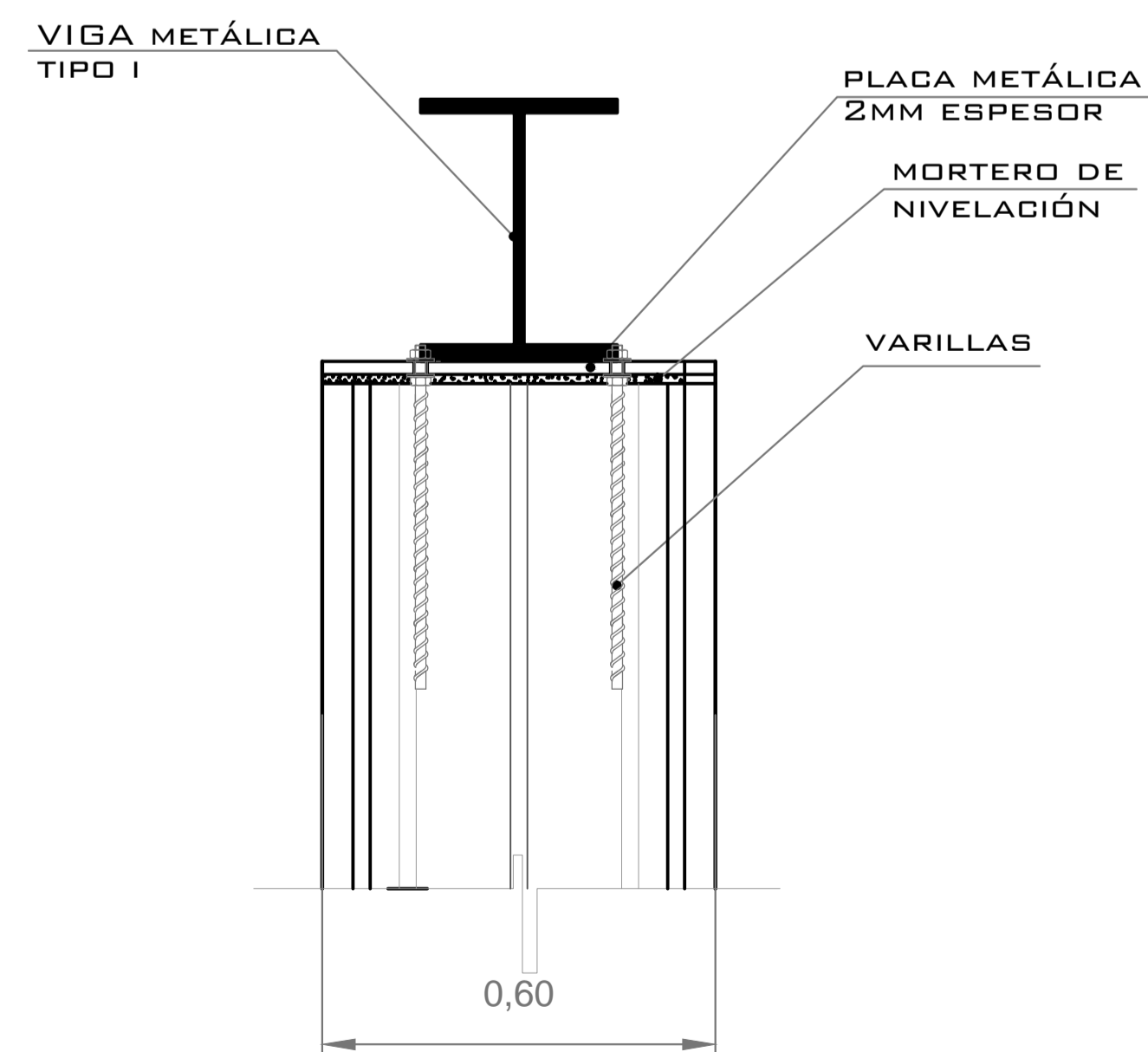
LOSA (VIGA TIPO I - PLACA COLABORANTE - CONCRETO)
ESCALA 1:20



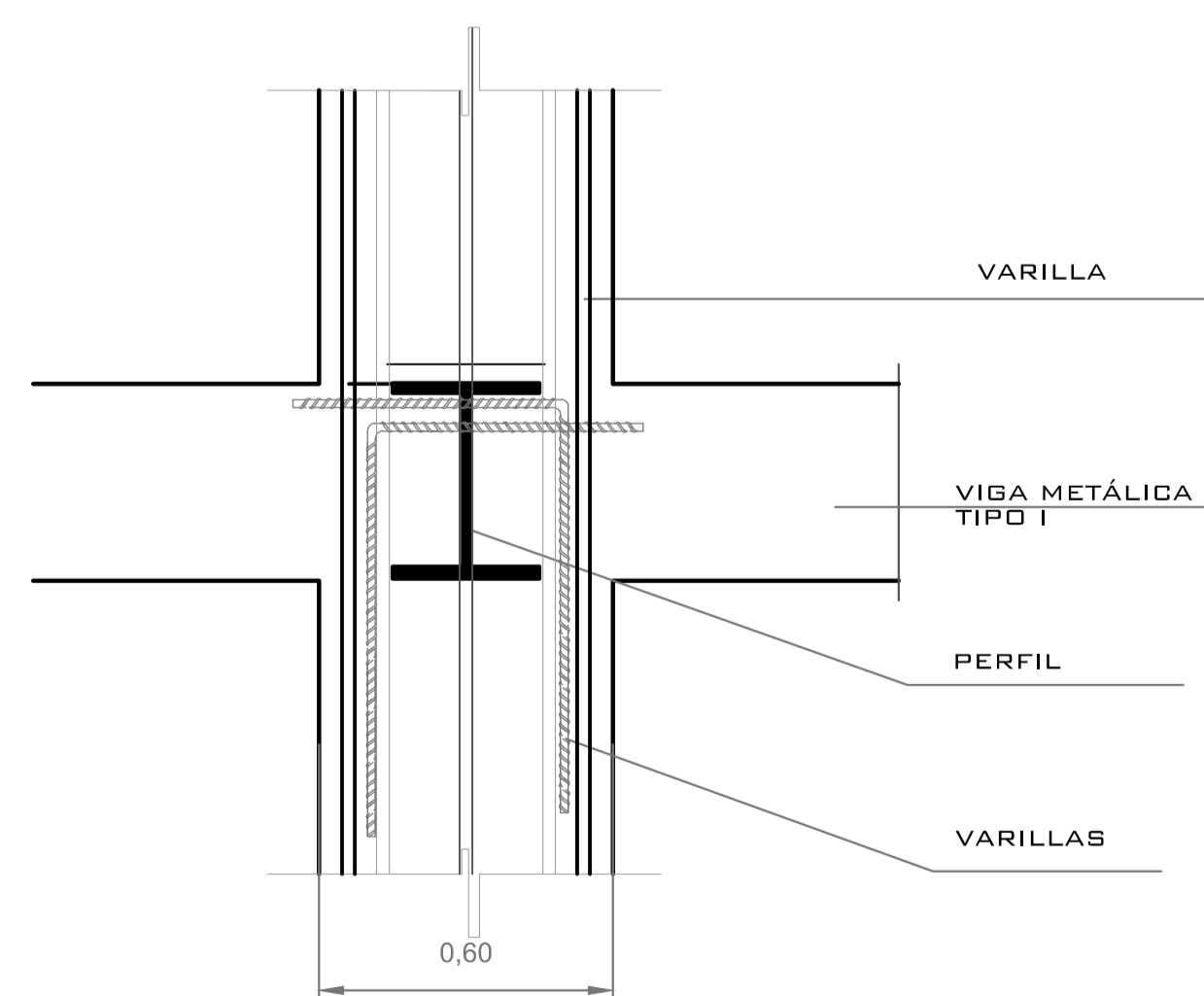
CORTE LONGITUDINAL DE LOSA
ESCALA 1:10



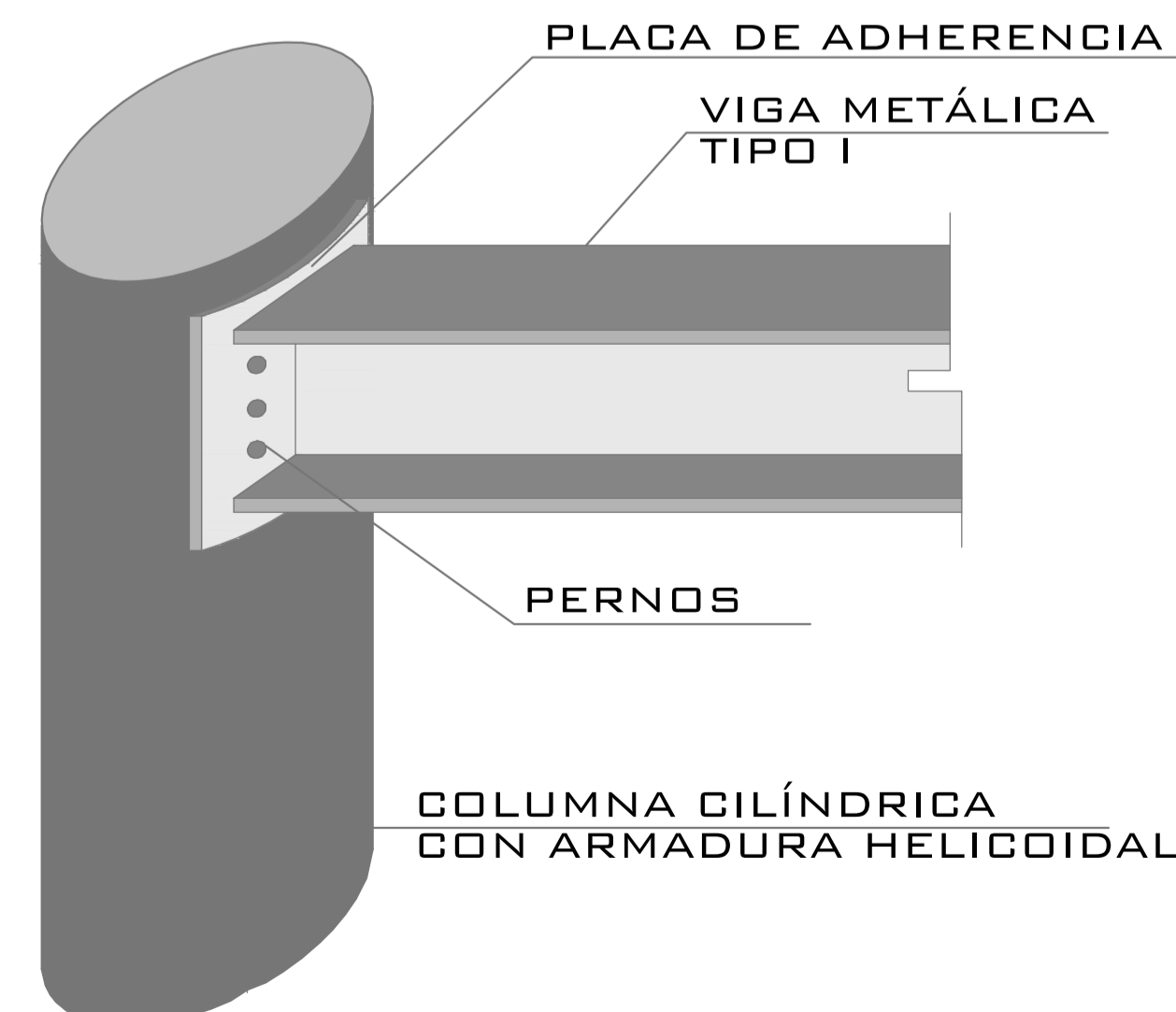
UNIÓN COLUMNA VIGA
ESCALA 1:15



ANCLAJE VIGA - COLUMNA DE HORMIGÓN - REMATE
ESCALA 1:10



ANCLAJE VIGA - COLUMNA DE HORMIGÓN - FORJADO INTERMEDIO
ESCALA 1:15



UNIÓN COLUMNA VIGA
ESCALA SIN



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015

UBICACIÓN:



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL
DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL
SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO

LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO:
DETALLES CONSTRUCTIVOS

CONTIENE:
SISTEMA CONSTRUCTIVO

DIRECTOR :
ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES : ARQ. NANCY CARCHIPULLA
ARQ. VLADIMIR MORALES

DIBUJO: DANIELA ORTIZ.

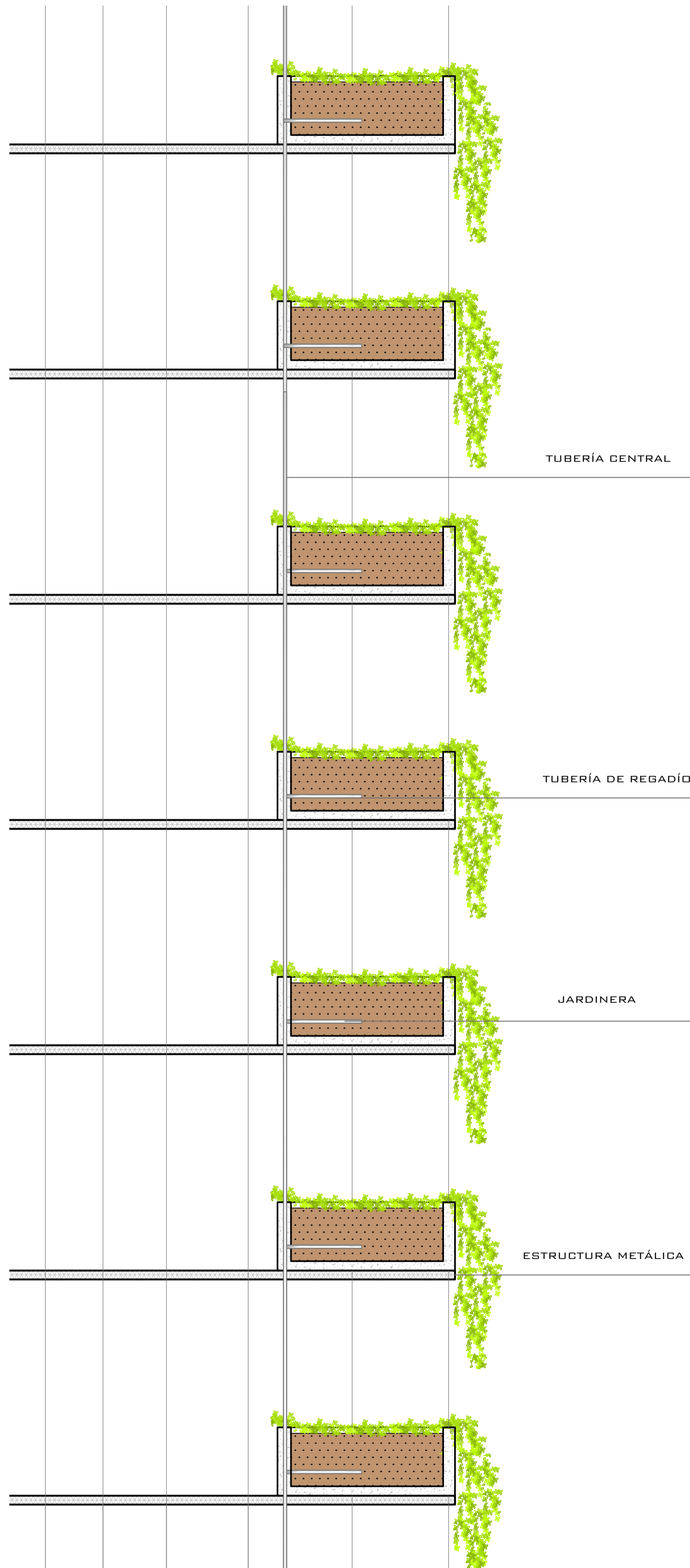
ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015

LÁMINA N.º

DC 1/2

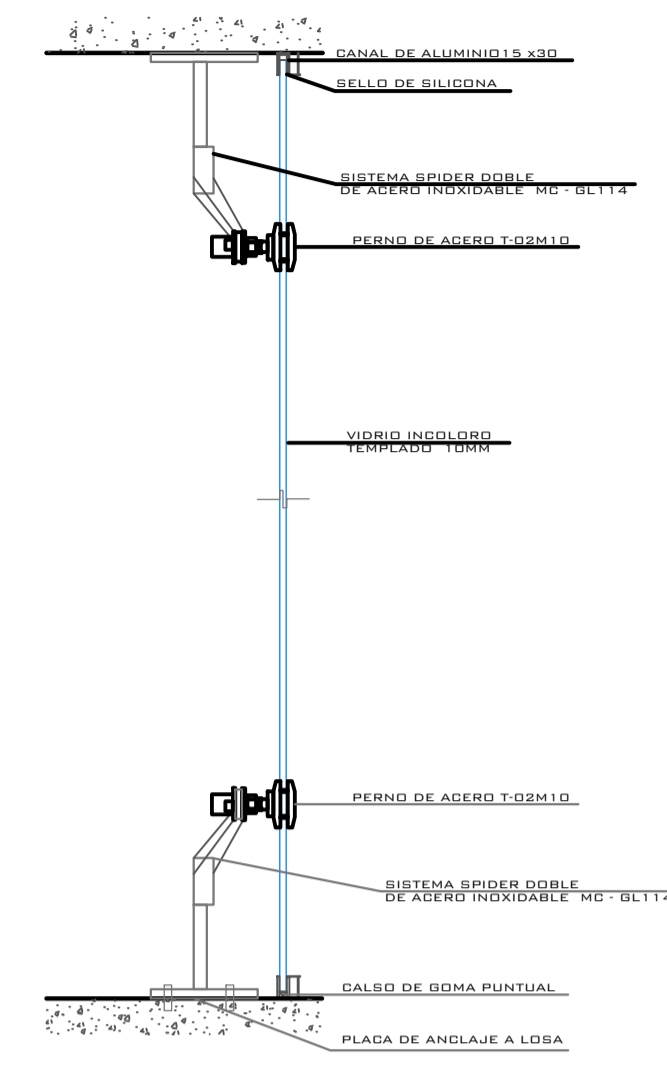
SELLOS:

VEGETACIÓN EN FACHADA - CILINDRO VINCULANTE

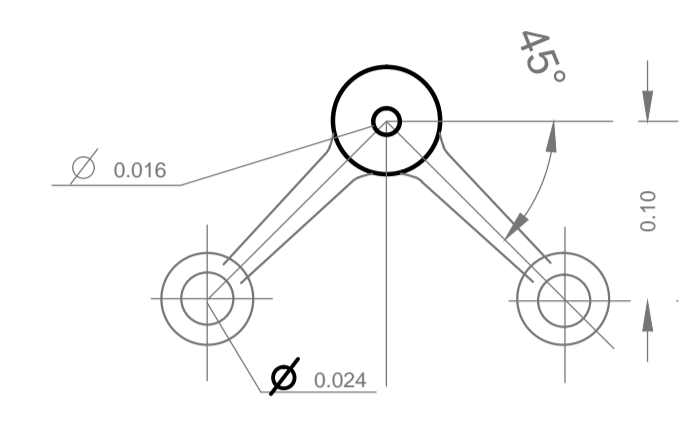
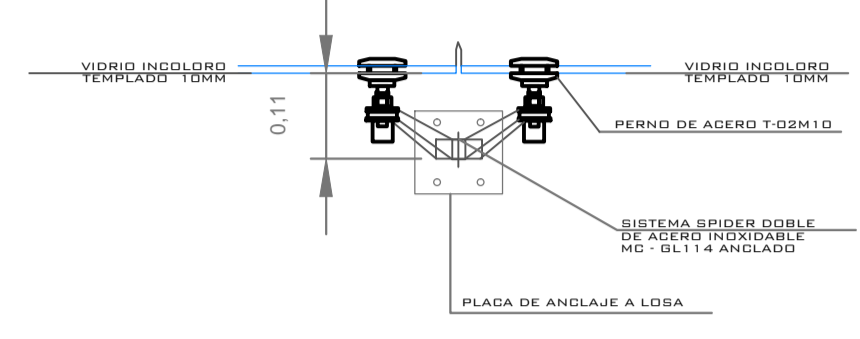


JARDINERA Y CIRCULACIÓN DE AGUA
ESCALA 1:50

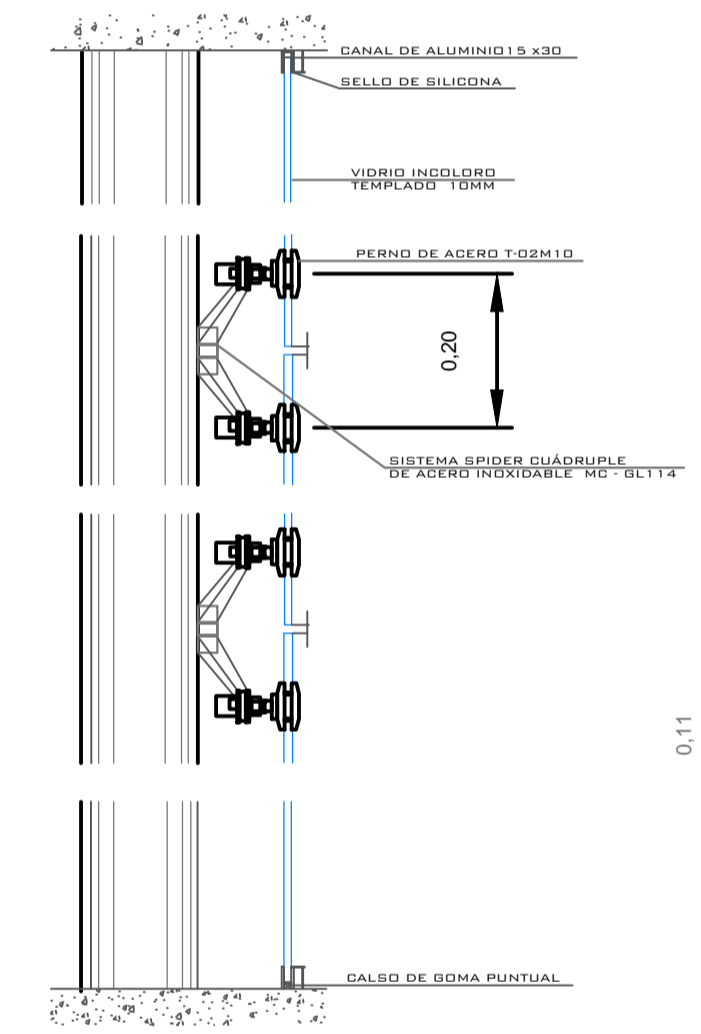
VIDRIO EN FACHADAS



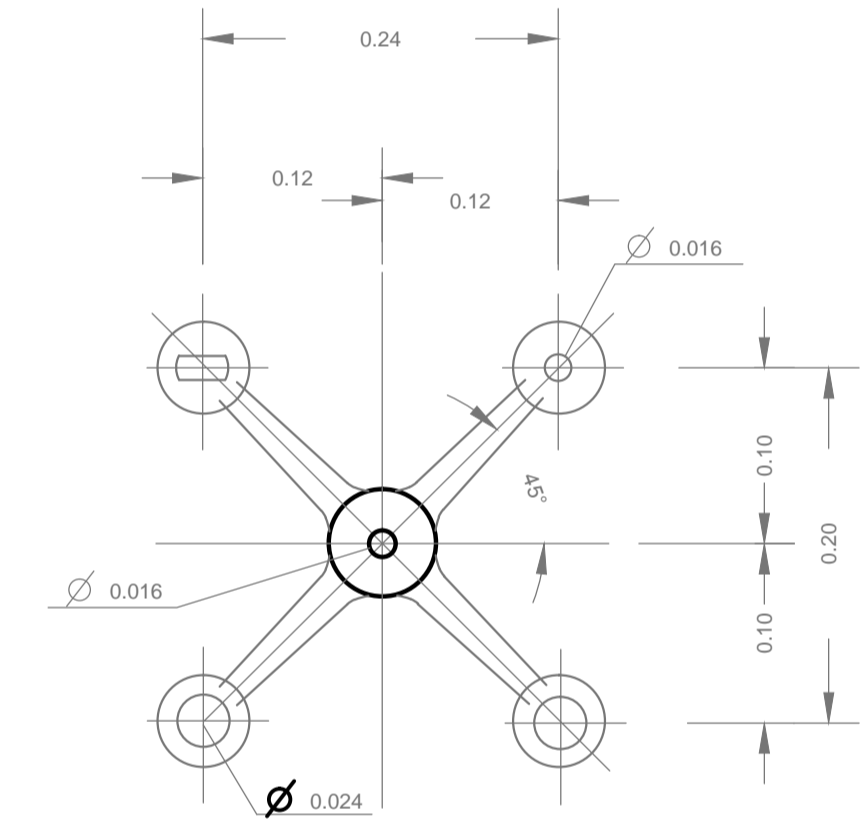
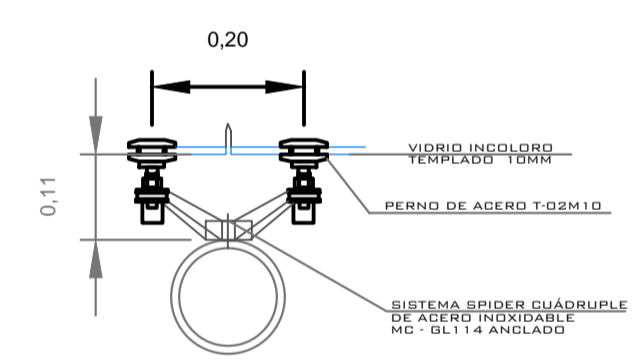
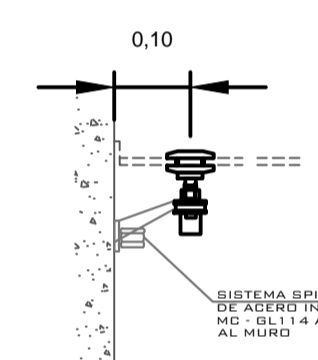
SISTEMA SPIDER 1
ESCALA 1:10



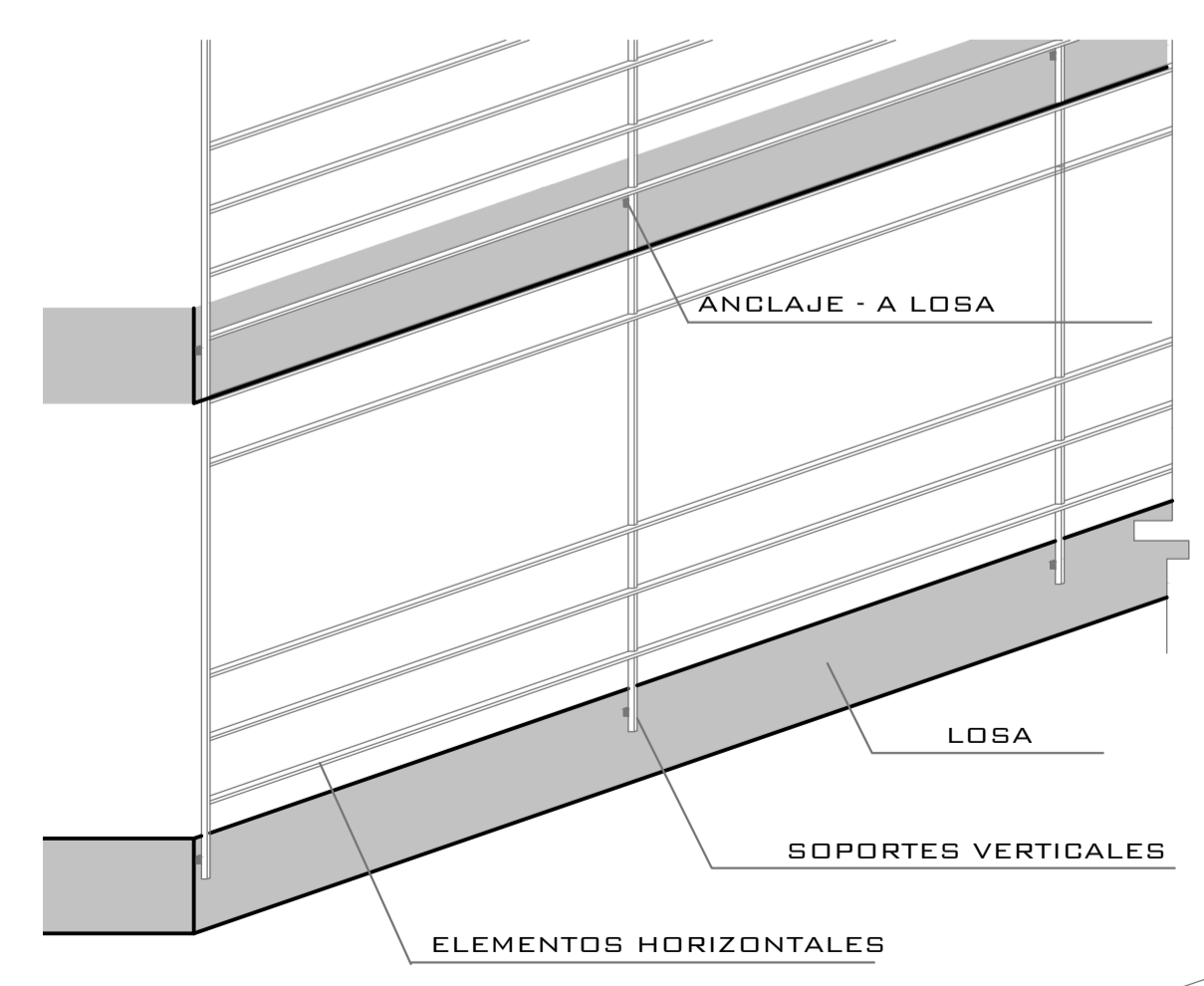
ARAÑA DOBLE
ESCALA 1:5



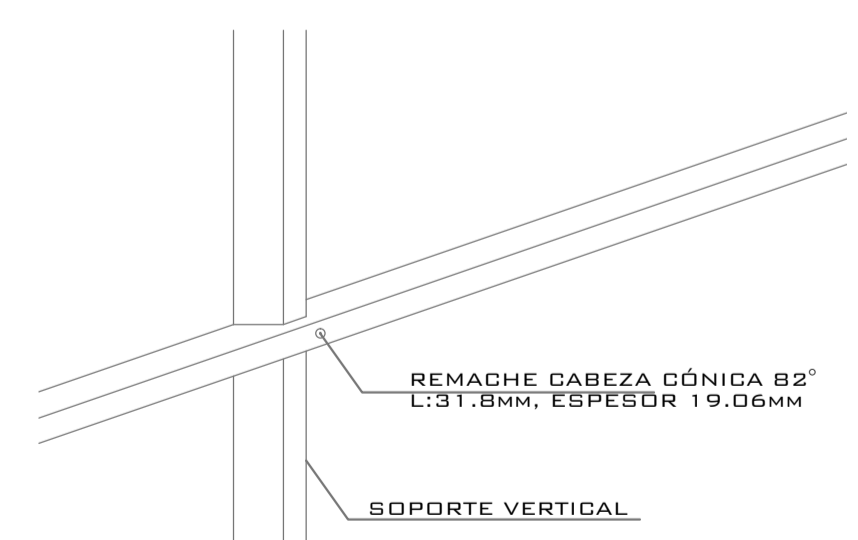
SISTEMA SPIDER 2
ESCALA 1:10



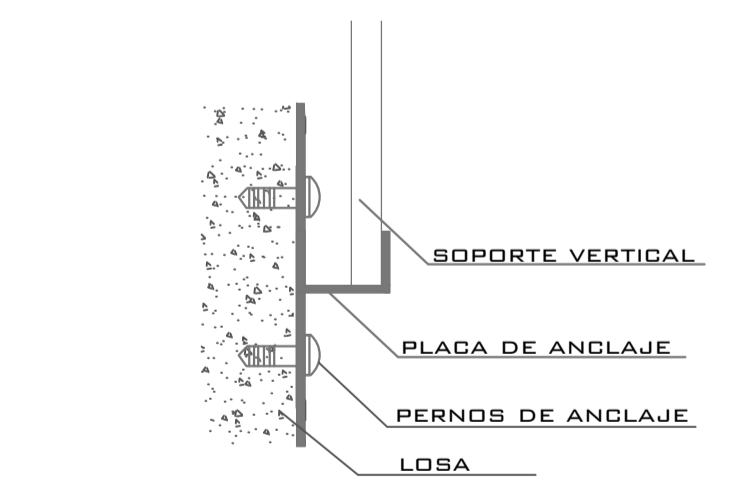
ARAÑA CUÁDRUPLE
ESCALA 1:5



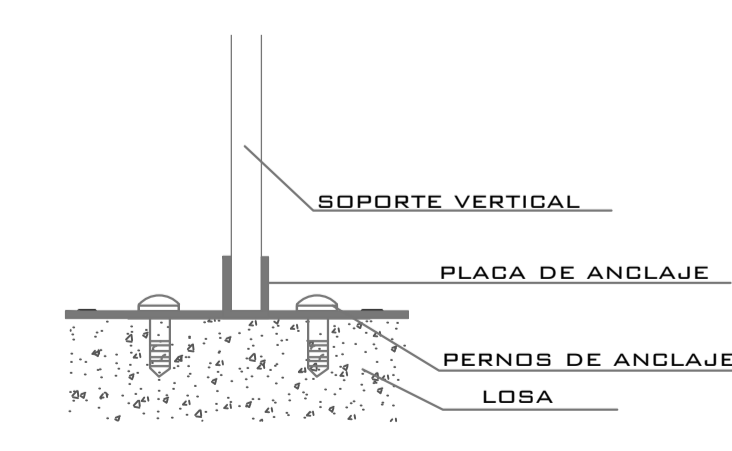
DOBLE FACHADA DE ALUMINIO
ESCALA 1:50



UNIÓN ELEMENTOS
ESCALA 1:5



ANCLAJE A LOSA
ESCALA 1:10

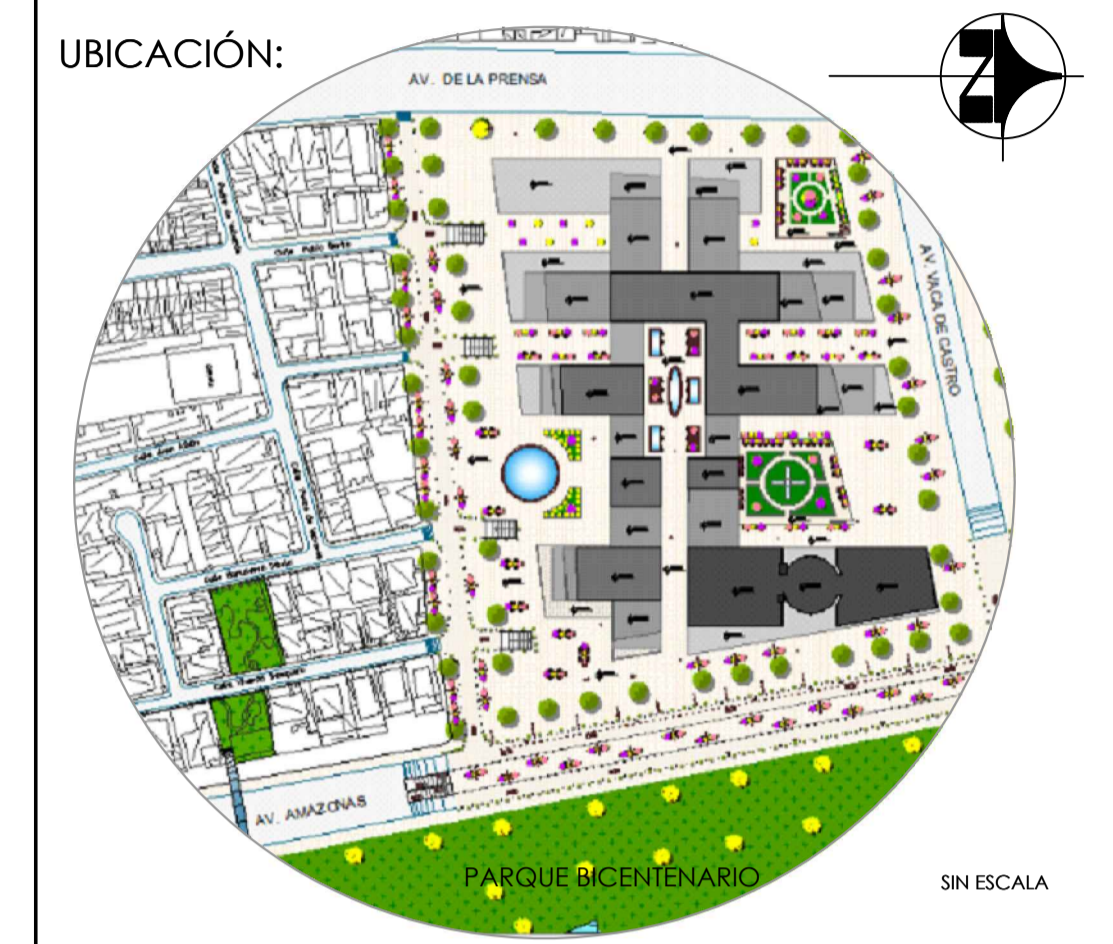


ANCLAJE A LOSA
ESCALA 1:10



FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

PLAN DE TITULACIÓN AGOSTO 2015



DISEÑO ARQUITECTÓNICO POLIFUNCIONAL DENTRO DE UN PROTIPO DE SÚPER-MANZANA EN EL SECTOR NOROESTE DEL PARQUE BICENTENARIO

UBICACIÓN: NOROESTE PARQUE BICENTENARIO SECTOR
LA CONCEPCIÓN PARROQUIA QUITO CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA

PROYECTO: DETALLES CONSTRUCTIVOS

CONTIENE: JARDINERA - VIDRIO EN FACHADA DOBLE FACHADA DE ALUMINIO

DIRECTOR: ARQ. JIMMY VILLARREAL

DISEÑO: DANIELA ORTIZ GUACHAMIN.

REVISORES: ARQ. NANCY CARCHIPULLA, ARQ. VLADIMIR MORALES
DIBUJO: DANIELA ORTIZ.
LÁMINA N.º

ESCALA: INDICADAS FECHA: AGOSTO 2015
DC 2/2

SELLOS: