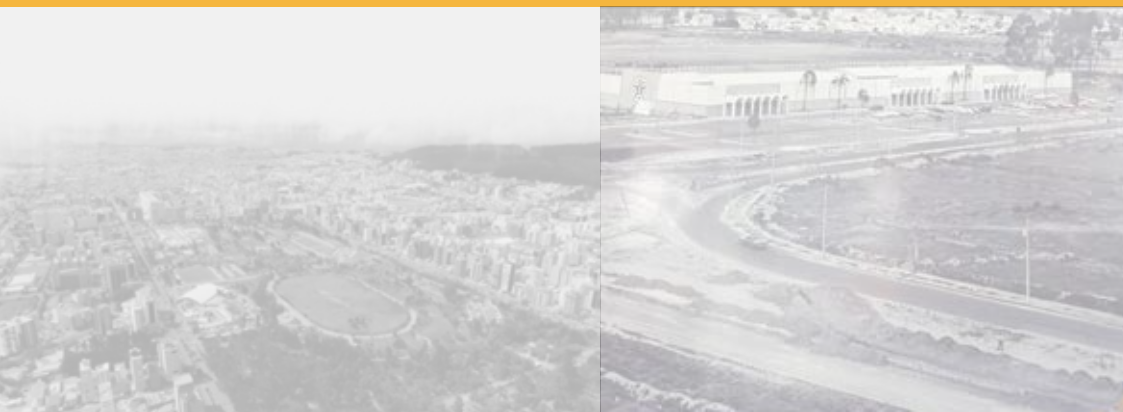




VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA EN EL BARRIO "LA CAROLINA"





UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK
Facultad de Arquitectura e Ingenierías

TRABAJO DE TITULACIÓN

**VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA EN EL BARRIO
“LA CAROLINA”**

AUTORA: MICHELLE ESTEFANY MOLINA BARAHONA

DIRECTOR: ARQ. PH. D. GONZALO HOYOS BUCHELI

Año
2020

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, MICHELLE ESTEFANY MOLINA BARAHONA, con cédula de identidad

172476466-5 declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado a calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

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

MICHELLE ESTEFANY MOLINA BARAHONA
C.I. 172476466-5

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación titulado:

VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA EN EL BARRIO “LA CAROLINA”

Realizado por:

MICHELLE ESTEFANY MOLINA BARAHONA

Como requisito para la obtención del Título de:
ARQUITECTA/O

Ha sido dirigido por el profesor:
Arq. Ph. D. Gonzalo Hoyos Bucheli

Quien considera que constituye un trabajo original
de su autor.

Arq. Ph. D. Gonzalo Hoyos Bucheli
TUTOR

PROFESORES INFORMANTES

Los profesores informantes:

Arq. Cristina Villota

Arq. Alex Narváez

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

Arq. Cristina Villota

Lector 1

Arq. Alex Narváez

Lector 2

DEDICATORIA

Dedicada a mis padres, que han sido mi apoyo, mi roca, mi sustento y la guía de mi vida en todo momento; a ellos que se merecen el mundo entero por nunca soltar mi mano.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por todas las bendiciones que ha puesto en mi vida. A mis padres por el apoyo incondicional que siempre me han brindado, la luz que han puesto en mi camino, su esfuerzo y amor para saberme guiar de la mejor manera. A mi tutor Arq. Gonzalo Hoyos, que fue un apoyo imprescindible en la culminación de mi carrera, por su tiempo, dedicación y enseñanzas en cada paso. A mi tío Ing. Ramiro Guerrón que me enseñó y fue mi profesor a lo largo de todos mis estudios.

RESUMEN

A lo largo de los años se ve como una ciudad va evolucionando y cambiando. En el barrio "La Carolina" se han visto incontables cambios y transiciones que han modificado la manera en la que funciona esta parte de la ciudad.

Siendo este sector el corazón financiero y empresarial de la capital del Ecuador; se le debe poner mucho énfasis y darle mucha importancia al momento de proponer algún cambio urbano, arquitectónico o ambos en el mismo.

Nuestra hermosa capital ha generado varias problemáticas con el tiempo, que están relacionadas al ámbito social, urbano y arquitectónico, los cuales deben ser vistos y tratados para así poder generar espacios de calidad y una mejor calidad de vida para los habitantes de la misma.

Se ha dejado de lado los problemas urbanos, que no solo afectan a la ciudad como tal, sino también a los usuarios que viven día a día en ella.

Se pueden dar soluciones que generen grandes cambios positivos y aporten de una manera adecuada para el desarrollo correcto dentro de la urbe.

ABSTRACT

Over the years it looks like a city is evolving and changing. Countless changes and transitions have been seen in the “La Carolina” neighborhood over the years, which have modified the way this part of the city works.

This sector being the financial and business heart of the capital of Ecuador; should be put a lot of emphasis and give it a lot of importance when proposing some urban, architectural change or both in it.

Our beautiful capital has generated several problems over time, which are related to the social, urban and architectural field, which must be seen and treated in order to generate quality spaces and a better quality of life for its inhabitants.

The urban problems, which not only affect the city as such, but also the users who live day by day in it have been left aside.

Solutions can be given that generate great positive changes and contribute in an appropriate way for the correct development within the city.

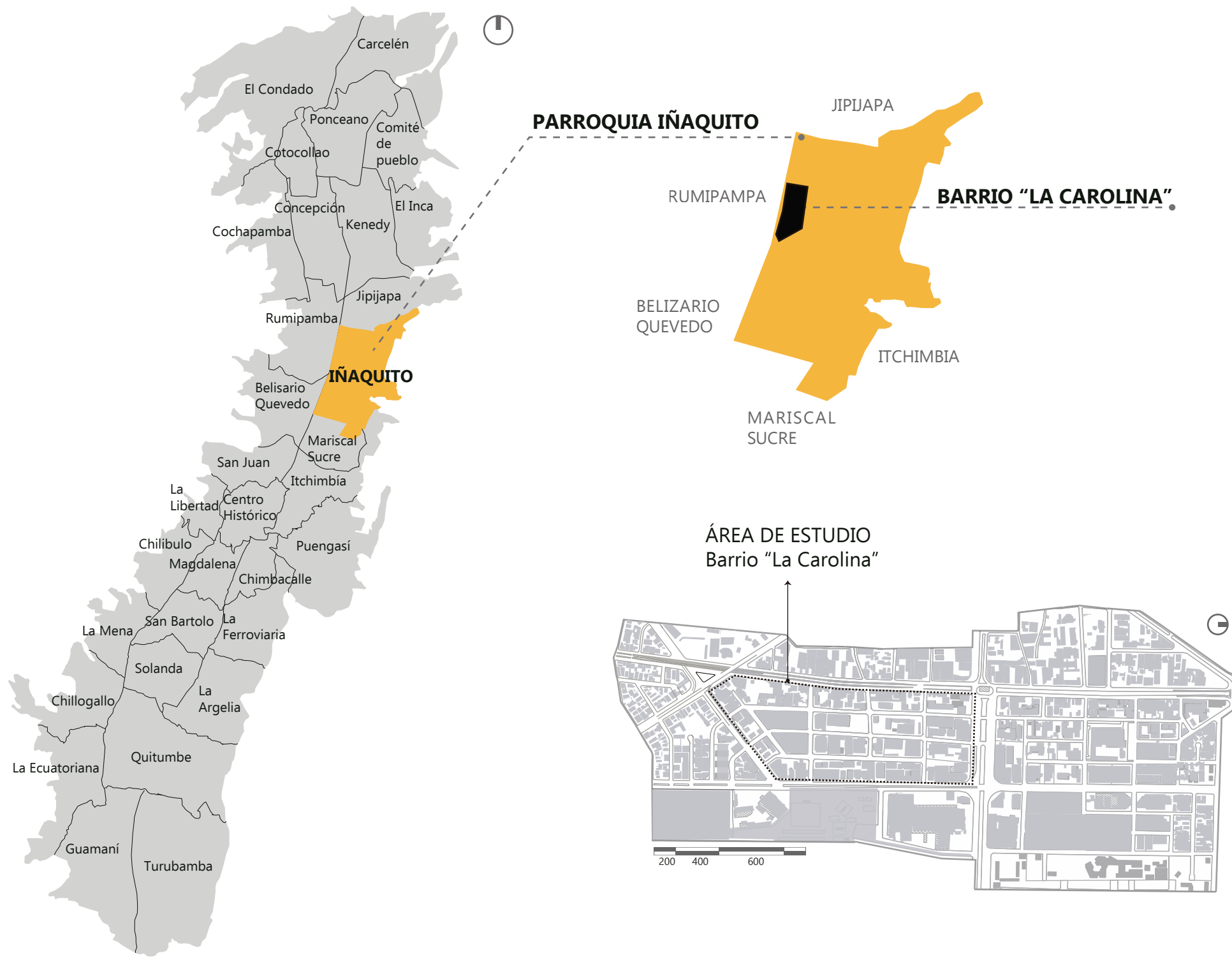
ÍNDICE

1. Introducción	
1.1. Antecedentes	1
1.2. Objetivo general	2
2. Investigación y Análisis	
2.1. Definición de parámetros de diseño	3
2.2. Usuario	9
2.2.1. Densidad poblacional	9
2.2.2. Edad poblacional	10
2.2.3. Tipos de usuarios y actividades	11
2.2.4. Categorización de usuarios	11
2.3. Entorno y Sitio	13
2.3.1. Dimensión morfológica	13
2.3.2. Dimensión funcional	17
2.4. Terreno	29
2.5. Normativa	36
3. Síntesis / Estrategias Espaciales	
3.1. Estrategias espaciales	37
3.2. Programa arquitectónico	39
4. Propuesta Espacial	
4.1. Plan masa	44
4.2. Proyecto arquitectónico	45
4.2.1. Implantación general	45
4.2.2. Implantación general PB	46
4.2.3. Plantas	47
4.2.4. Tipologías	62
4.2.4. Elevaciones	80
4.2.5. Secciones	83
4.3. Volumetrías	85
4.4. Estructural	88
4.5. Corte constructivo	90
4.5.1. Detalles	91
4.6. Instalaciones Sanitarias	92
4.7. Instalaciones Electricas	93
5. Bibliografía	94

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

UBICACIÓN



LIMITES PARROQUIALES

La parroquia Iñaquito pertenece a la administración zonal Eugenio Espejo. Se encuentra limitado al norte por la parroquia de Rumipampa, al sur por la parroquia Itchimbia, al oeste por la parroquia de Belizario Quevedo y por la parroquia Mariscal Sucre.

El barrio Iñaquito es una de las parroquias urbanas de Quito, localizada al noroeste de la capital. El nombre Iñaquito es debido a su nombre ancestral, desde hace muchos años que fue habitada por los quitus.

1.2. OBJETIVO GENERAL

El objetivo se trata de plantear y diseñar un proyecto urbano - arquitectónico que mejore las condiciones actuales del sector, tomando en cuenta los problemas y potencialidades que se detectan para así poder dar las soluciones mas viables.

Además, es importante tomar en cuenta que se debe realizar un análisis completo del sector, la historia y trascendencia del mismo, los parámetros y teorías, los casos de estudio, la situación actual del terreno elegido, y las estrategias teóricas y espaciales para implantarse respetando las normativas vigentes.

METODOLOGÍA

Para realizar el proyecto de titulación se debe seguir una secuencia de actividades que se vayan complementando a lo largo de todo el camino para obtener y lograr un proyecto integral.

Se inicia con la introducción al proyecto donde se especifica el sector con sus límites, los antecedentes, la historia, y el objetivo principal del mismo. Posteriormente, se avanza con la etapa investigatoria y de análisis, donde se estudian los parámetros más importantes a tomar en cuenta, los referentes o referente que sea necesario para el desarrollo del proyecto; así como también el estudio del usuario del sector y la densidad poblacional existente. El análisis del entorno y del contexto inmediato del terreno elegido, el programa arquitectónico y las estrategias espaciales, para finalmente terminar con la propuesta espacial con todas sus partes, en donde se presentarán las planimetrías, plantas, fachadas, secciones, renders y detalles constructivos necesarios para la comprensión del mismo.

HISTORIA

El barrio “La Carolina” está ubicado en el centro norte de la capital del Ecuador, dentro de la parroquia Iñaquito, que es el corazón financiero y empresarial de Quito. Tiene como limitantes avenidas principales como la Av. 10 de Agosto, Av. Naciones Unidas, Av. Amazonas y Av. Atahualpa, que a su vez son avenidas altamente transitadas de la ciudad.

Hace aproximadamente un siglo, la zona de La Carolina era parte de una hacienda que pertenecía a la familia Condes de Casa Jijón.

Hasta el año 1920 el área estaba destinada para el ganado y el pastoreo por las ciénegas y pequeñas lagunas que habían en este lugar.

En los años 1930 la capital se extendía cada vez más hacia la parte norte de la ciudad y es ahí cuando la familia dueña de estas tierras toma la decisión de empezar a vender partes de sus terrenos, para que a su vez de desarrolle la ciudad.

En el año 1935 el Municipio de Quito expropia ciertas tierras transformandolas en un espacio verde público que se creía que se necesitaría en un futuro debido al crecimiento de este sector, y de esta manera aparece el parque de “La Carolina”.

Antiguo Hipódromo



Fuente: (Ponce, 2017) Últimas Noticias

CCI Esquina (1973)



Fuente: (Ponce, 2017) Últimas Noticias

Av. Naciones Unidas (1961)



Fuente: (Ponce, 2017) Últimas Noticias

Av. Naciones Unidas (1980)



Fuente: (Sarmiento, 2017)

En la alcaldía de Sixto Durán Ballén. en la década de los 70, el Municipio de Quito eliminó el hipódromo para generar espacios verdes en la ciudad (Parque de la Carolina), creado dentro del Plan Regulador de Quito (1942) por el arquitecto Jones Odriozola.

En el año 1971 se inaugura el Centro Comercial Iñaquito mas conocido como CCI, y es cuando el sector toma un fuerte caracter comercial.

Las familias solían pasar su tiempo allí y en los alrededores donde habían los espacios de la antigua hacienda que en ese tiempo eran ya parte del parque.

En el Año 1976 se da la reestructuración del parque y los predios aledaños en la que estaban incluidos los predios del antiguo Hipódromo que tuvo función hasta el año 1974.

Los predios aledaños fueron ocupandose a través de los años, y muchos equipamientos importantes tomaron lugar en este sector, debido a su estratégica ubicación y la diversidad de usuarios que posee la zona. Las edificaciones también fueron creciendo en altura ocupando las manzanas junto a las avenidas principales trazadas de la ciudad.

2. INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS

2.1. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE DISEÑO

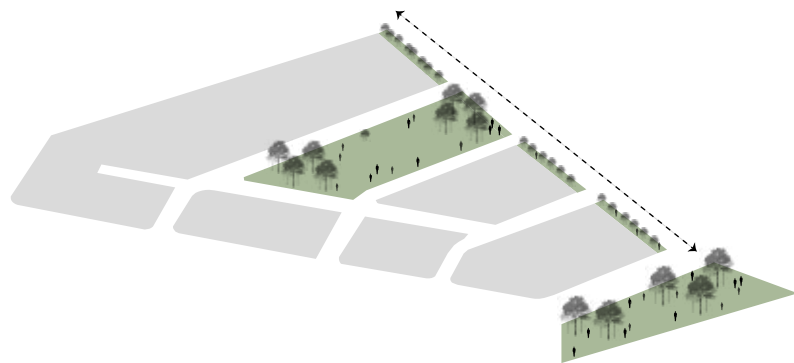
ESPACIO PÚBLICO

Los espacios de encuentro urbano donde se desarrolla la vida pública dan vida a una ciudad y es un complemento muy importante del área edificada o la arquitectura, donde se pueden realizar gran variedad de actividades y puede existir gran congruencia de diferentes tipos de usuarios.

“El espacio público constituye un elemento vital que permite recuperar y atender diversas demandas de socialización, provee identidad y carácter a la ciudad. Es indispensable la reconstrucción de un orden donde recupere su protagonismo social”. (Rangel, 2012, p. 16)

El espacio público es un articulador de lo construido con lo no construido y genera lugares de encuentro para la vida social y la relación de usuarios.

“La calidad ambiental de las ciudades ha estado ampliamente determinada por la capacidad de sus espacios no solo para enriquecer físicamente el organismo humano, sino también su espíritu, fomentando la vida pública y el encuentro social, enriqueciendo la cultura ciudadana y propiciando en contacto con lo natural” (Rangel, 2006, p.2).



El espacio público genera conexiones en la ciudad entre avenidas, plazas, espacio verde, parques, arquitectura; y las personas o los habitantes de la misma, creando espacios de convivencia e interacción.

POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

Áreas verdes/ Espacio público de análisis de caso.



Fuente: Moleskine Arquitectónico, 2009

ACTIVIDADES

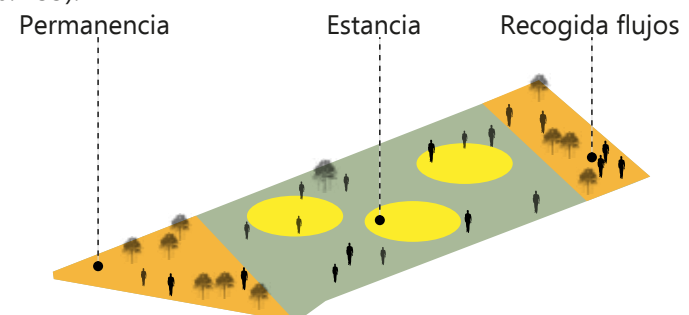
El espacio público genera distintas actividades para los usuarios que se desenvuelvan en él, tomando en cuenta el entorno en el que se encuentre.

Los usuarios pueden realizar actividades fundamentales como ver, respirar, hablar, observar, escuchar, comer, caminar, estar, etc. en un ambiente apropiado y confortable.

“Es importante como influyen en la vida entre los edificios las zonas de descanso confortables situadas en las partes públicas de los edificios y con conexión directa con ellos. Desde luego, es importante que las condiciones para caminar hasta y desde los edificios sean buenas y cómodas, pero para el alcance y el carácter de la vida entre los edificios, las condiciones que se ofrecen para unas actividades exteriores duraderas tienen un papel decisivo” (Gehl, 2003, p. 199).

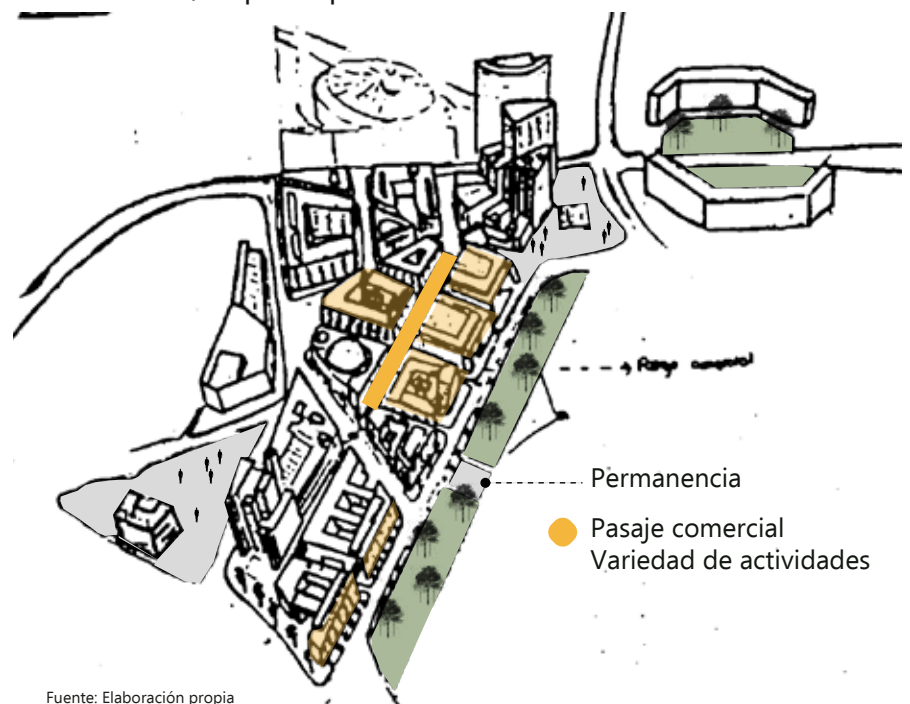
La idea principal de generar espacios públicos de calidad es que los usuarios pueden realizar diferentes tipos de actividades y puedan estar o permanecer en el lugar por el tiempo más prolongado posible, para así generar a su vez vida y dinámica en la ciudad.

“Precisamente estas actividades de “ir y venir” son las que tienen una duración muy breve, mientras que las diversas actividades estacionarias (simplemente descansar, hacer algo o jugar) son las más prolongadas. (Para las actividades de “ir y venir” se tiene en cuenta el tiempo que los peatones y los conductores están presentes en la calle; en otras palabras, el tiempo que lleva salir caminando de la zona o el tiempo que los conductores emplean para caminar hasta o desde los coches)”. (Gehl, 2003, p. 199).



POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

Áreas verdes/ Espacio público de análisis de caso.



Fuente: Elaboración propia

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE DISEÑO

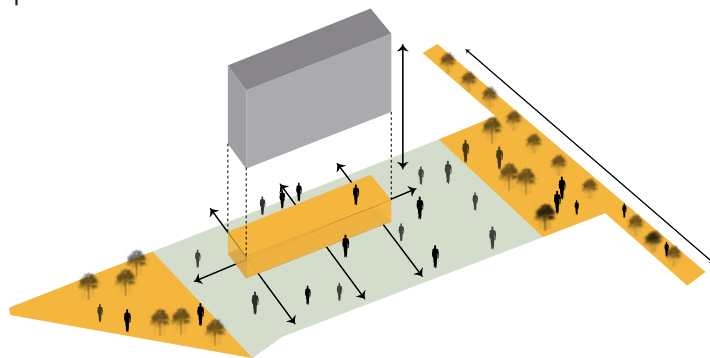
PERMEABILIDAD

"Se considera que cuando la población opta por medios de transporte no motorizados se contribuye a prevenir la obesidad, a la interacción social, a evitar congestiones de tráfico. Se plantea también que la permeabilidad en conjuntos habitacionales, generan capital social, y por ende cohesión social". (Rosario, 2015, p.73).

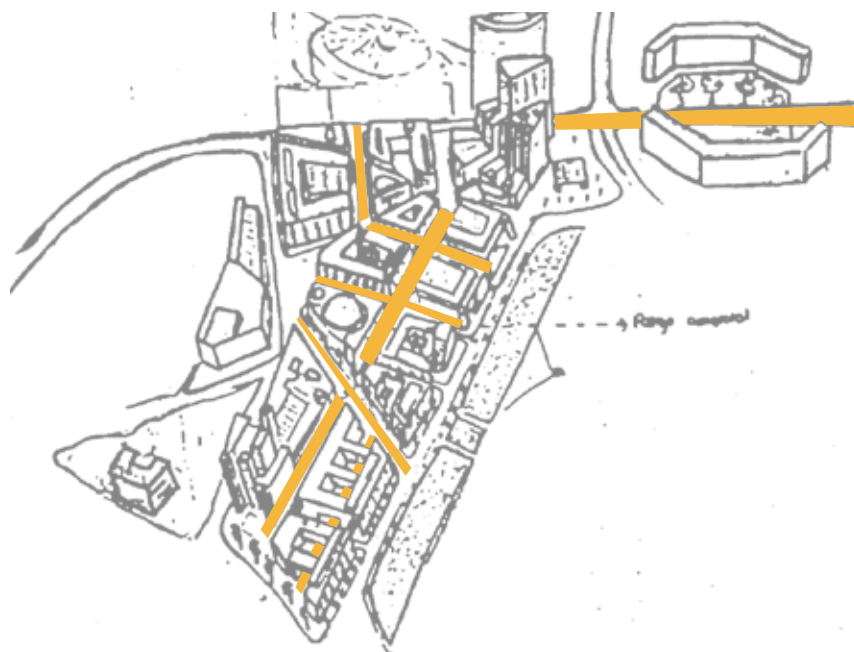
La permeabilidad se la puede definir por un espacio el cual pueda ser atravesado, y a su vez cree conexiones entre el interior con el exterior, lo público y lo privado, la arquitectura con la ciudad.

"La arquitectura permeable, es la que cuenta con un estilo puramente relacional, donde se establecen conexiones tanto física como visual, sonora y sensorial; permitiendo la penetrabilidad de la luz, el flujo peatonal, la unificación de espacios, la convergencia y la flexibilidad". (Giuliana, 2014)

El espacio es previsto para la interacción social, creando una conexión con la ciudad por medio de boulevares y espacios públicos que se conectan con la arquitectura.



POTSDAMER PLATZ. BERLÍN



Existen cruces de calles a lo largo de todo el proyecto, los cuales permiten el acceso directo a todas las edificaciones del mismo. Desde la calle se puede ingresar directamente al pasillo comercial el cual conecta todo el programa del proyecto. Existe una fácil movilización de un punto a otro debido a que se pueden cruzar las manzanas y las diferentes edificaciones por medio de los callejones interiores.

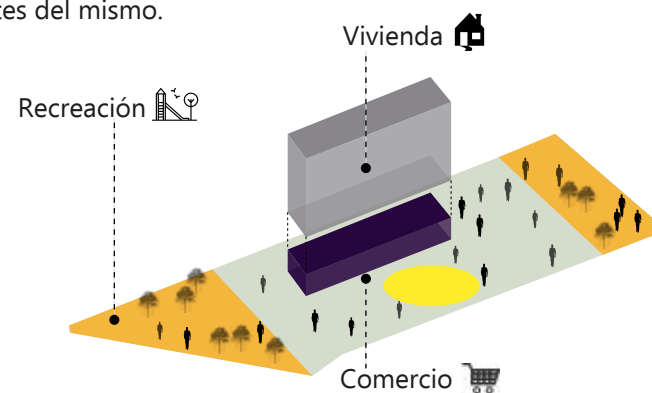
MIXTICIDAD DE USOS

La mixticidad de usos es la agrupación de diferentes actividades dentro de un mismo espacio o zona, que promueven las interacciones sociales.

"La mixticidad de usos genera una compacidad la cual facilita el contacto, el intercambio, el intercambio y la comunicación, que son factores claves para el desarrollo productivo, pues potencian la probabilidad de contacto y con ello, la relación entre los elementos del sistema urbano" (Quito, 2016)

Esto ayuda a tener un uso más controlado y óptimo del suelo, mejorando además la accesibilidad a servicios, transporte público y vida urbana.

Se genera un solo espacio con un diverso programa que incluye vivienda, recreación, ocio y comercio, debido a que es un proyecto a gran escala se debe pensar en un programa que pueda generar servicios para los habitantes del mismo.



POTSDAMER PLATZ. BERLÍN



Fuente: Moleskine Arquitectónico, 2009

SIMBOLOGÍA

- | | |
|-----------------|------------|
| ● Vivienda | ● Cinema |
| ● Hotel (Hyatt) | ● Comercio |
| ● Salón de show | ● Teatro |

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE DISEÑO

El referente tiene un programa variado, el cual se conecta mediante los cruces que hay en el proyecto y el transporte público. Además del gran pasaje comercial que posee la intervención, generando diferentes accesos por las calles transversales que ingresan a las diferentes edificaciones, y conectandolos interior y exteriormente a todas entre sí. Generando también una continuidad en la arquitectura que a su vez permite una gran permeabilidad.

El programa en este proyecto consta de vivienda, comercio, recreación, ocio, transporte, hoteles, cultura y más. Que están perfectamente enlazados entre sí y poseen también conexión con su entorno y el resto de la ciudad.

Uso de suelo - Análisis de caso

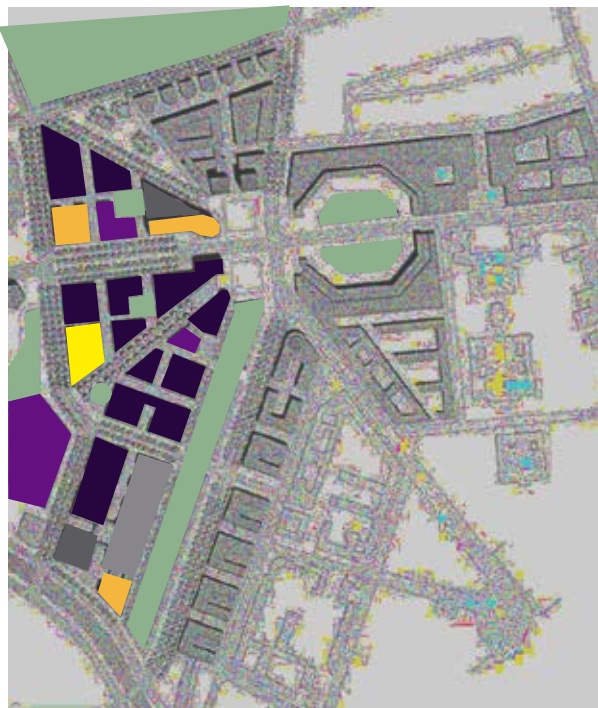


Figura N. Fuente: Moleskine Arquitectónico, 2009

SIMBOLOGÍA

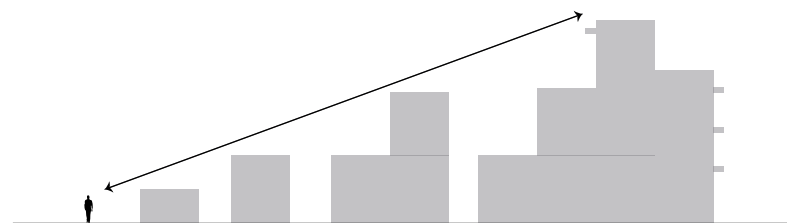
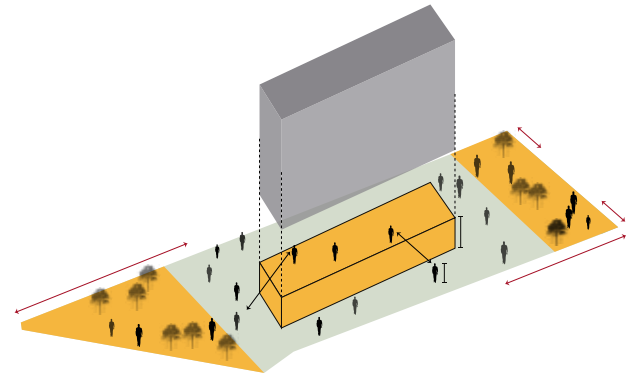
- | | |
|------------------|----------------|
| ● Cultural | ● Recreacional |
| ● Administrativo | ● Vivienda |
| ● Comercial | ● Mixto |
| ● Servicios | |

ESCALA

"La escala de un elemento se percibe por el tamaño, ya sea respecto a las demás partes o al conjunto de la composición de la que forma parte" (Ching, 1998, p. 314).

La escala humana se debe siempre tomar en cuenta para crear espacios confortables para el ser humano, ya sea en el exterior o el interior de una edificación, creando espacios amigables para el ser humano, sin crear monumentalidad y respetando la escala del contexto inmediato.

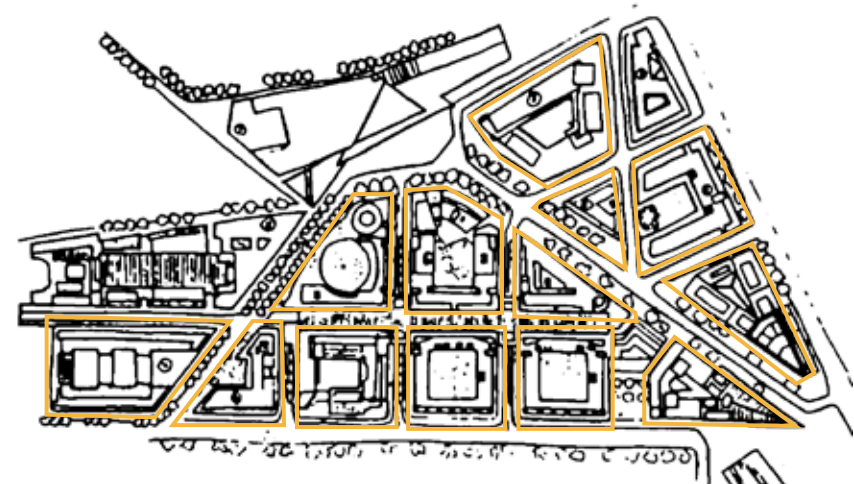
La escala es lo que nos permite mantener una armonía entre ser humano, arquitectura, y ciudad. Genera una proporción que nos ayuda a realizar espacios confortables para los habitantes.



Las alturas van creciendo gradualmente desde el tamaño del peatón hasta la altura más alta encontrada en el análisis del sector, creando espacios de confort aterrizados y no de encierro.

POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

Los tamaños de los lotes mantienen una proporción de tamaños en todo el sector, al igual que las alturas de las edificaciones habiendo algunas máximas de hasta 8 pisos, con calles amplias en doble sentido generando espacios amigables con el peatón



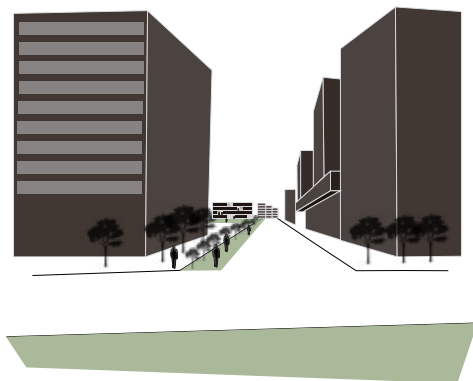
DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE DISEÑO

PAISAJE URBANO

"El paisaje urbano es donde convergen los espacios construidos y naturales, donde las personas se reconocen como ciudadanos". (García, 2017)

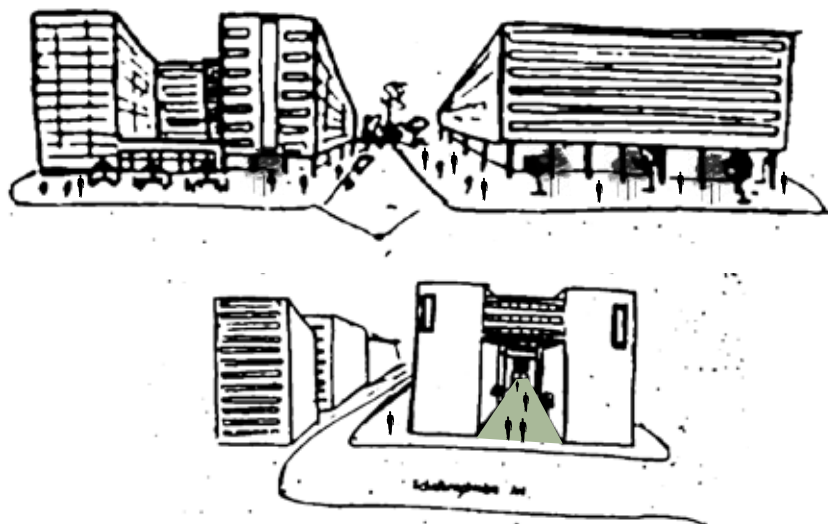
El espacio público complementado con la arquitectura forman parte del paisaje urbano del lugar donde este ubicado.

En otras palabras, va a depender desde que punto se lo observe, puede ser desde una calle cercana, una acera, una esquina, o una zonas mas lejana como una montaña. Puede existir un paisaje natural o urbano, o fusionarse generando visuales desde el proyecto y hacia el proyecto.



"El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano con necesidad de protección para garantizar a todos los habitantes de una ciudad una adecuada calidad de vida". (Barcelona, 2018)

POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

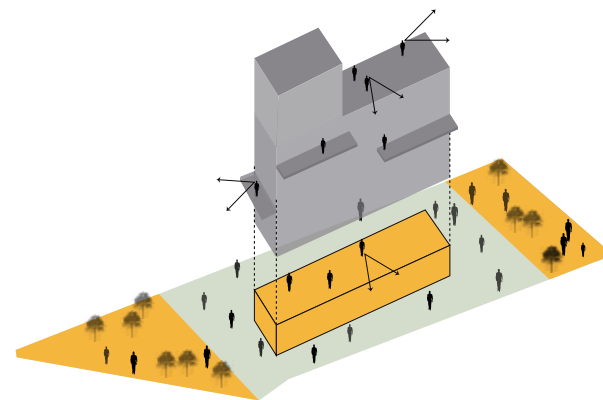


VISUALES

"Es importante generar visuales desde y hacia un espacio público con objetos sociales que direccionen el campo visual hacia espacios de atracción". (Acuña, 2005).

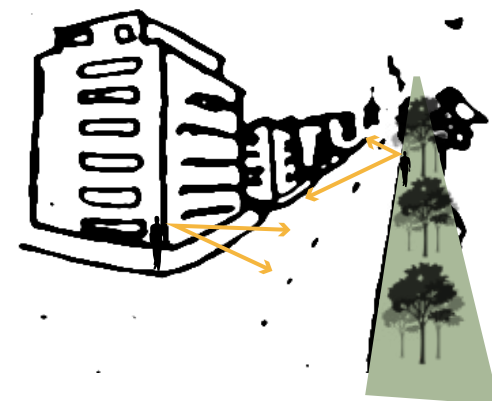
Las visuales que se generan desde y hacia el proyecto son de gran importancia. En el espacio público, comercial y planta baja es muy importante la interacción con otros usuarios, el mobiliario, vegetación y lugares de estancia donde se pueda visualizar a otros peatones, las actividades humanas, y las interacciones. En pisos mas altos segundo y tercero ya no se puede tener esta interacción tan cercana pero se tiene una conexión visual con los diferentes elementos. En los pisos superiores se priorizan visuales desde todos los puntos de la edificación norte, sur, este y oeste. Priorizando así las visuales desde cada punto del proyecto.

"Un campo visual de hasta 100 metros es un rango peatonal que puede detectar movimiento y lenguaje corporal, mientras que una visual de 300 a 500 m puede diferenciar entre un ser humano y variedad de plantas, mayor a 500 metros sólo se puede visualizar elementos de gran magnitud. (Cullen, 1974).



POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

En el referente se observa que desde las calles transversales, boulevares, esquinas y desde la parte superior de cada una de las edificaciones se tienen diferentes visuales muy interesantes que crean una conexión a lo largo de todo los espacios. Se conecta lo verde, con lo construido y lo público con lo privado.



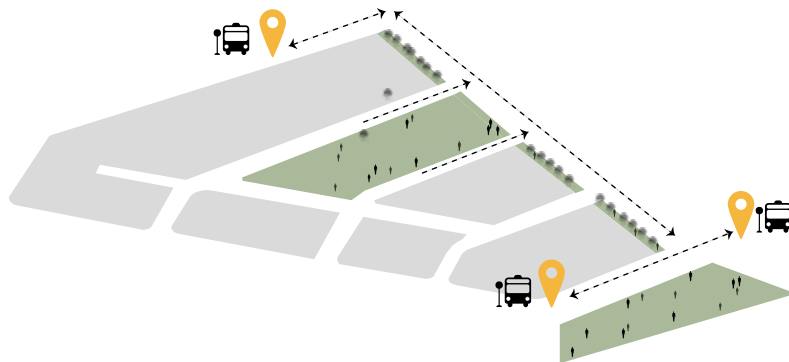
DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE DISEÑO

MOVILIDAD

"Los desplazamientos condicionan inevitablemente la vida cotidiana de las personas por lo que supone una gran responsabilidad para quienes diseñan el territorio o gestionan su funcionamiento". (Ventura, 2016).

En caso de tener que movilizarse largas distancias o distancias no caminables, lo mas recomendable es utilizar transporte público, ya que acoge a mayor número de personas o usuarios que un automovil promedio.

Cerca del proyecto propuesto existen varias opciones de transporte público a distancias considerablemente cortas (caminables) lo cual se debe potenciar en general en todos los sectores de la ciudad.



POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

Diferentes puntos de paradas de transporte público que abastecen de manera apropiada a la ciudad y al sector.

Estructura vial



Figura N. Fuente: Moleskine Arquitectónico, 2009

SIMBOLOGÍA

- Avenidas principales
- Calles secundarias
- Paradas transporte público

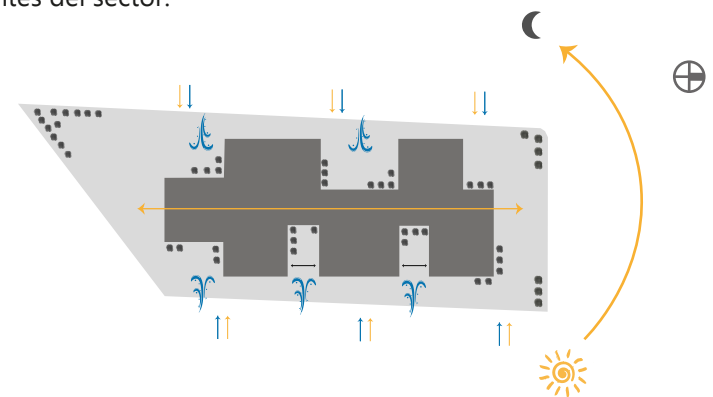
MEDIO AMBIENTAL

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL

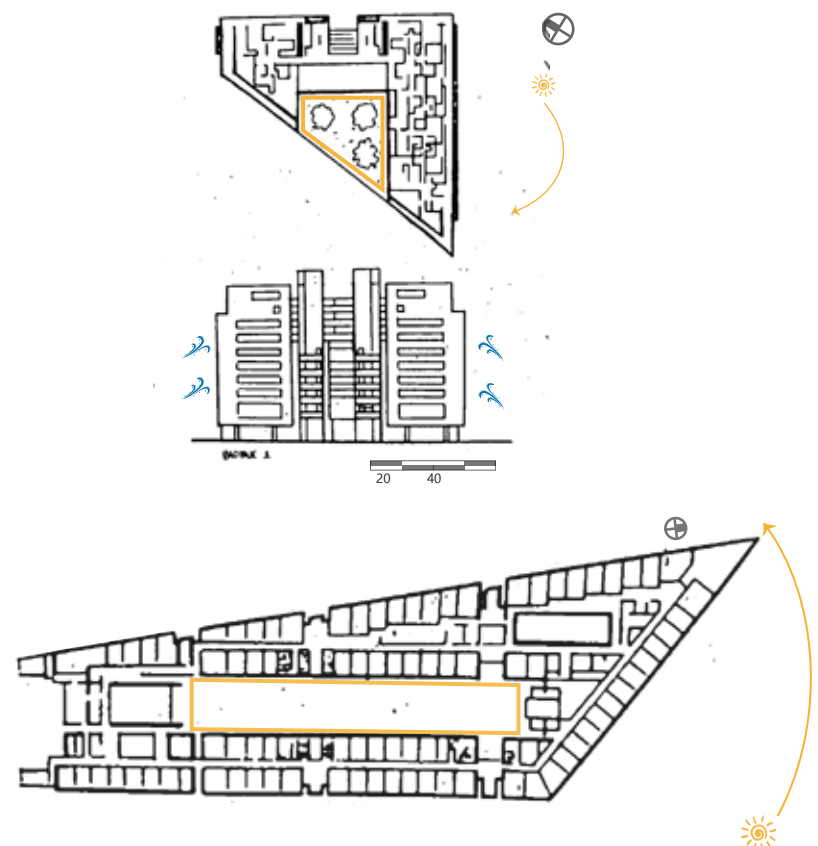
"Es necesario incorporar mecanismos para el control de la radiación solar en cualquier época del año, pero sin interferir en el acceso de la luz natural en el interior del edificio. Se pueden utilizar: elementos fijos como voladizos, lamas finas, celosías y vegetación" (Ganyet, 2005)

Se utilizan pequeños voladizos en todos los pisos del proyecto como protección del sol para generar sombra. El proyecto funciona como un todo con distintas torres de no más de 22 metros de ancho que se conectan por una circulación central lineal, lo cual permite el ingreso de iluminación y ventilación natural en todo el proyecto.

En los espacios de planta baja se optimizan estos espacios vacíos para generar estancia con vegetación y mobiliario para el uso de los habitantes y visitantes del sector.



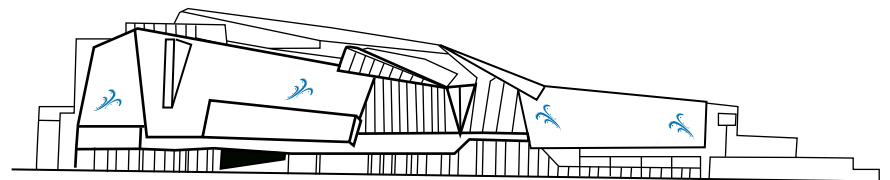
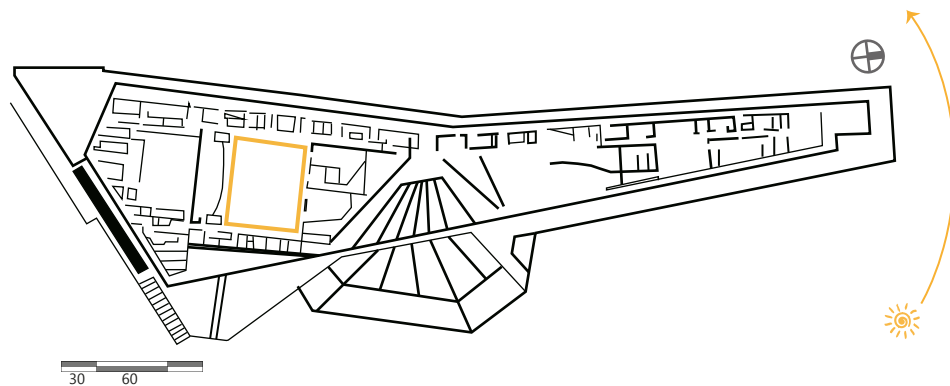
POTSDAMER PLATZ. BERLÍN



DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE DISEÑO

POTSDAMER PLATZ. BERLÍN

Teatro / Salón de show de Renzo Piano



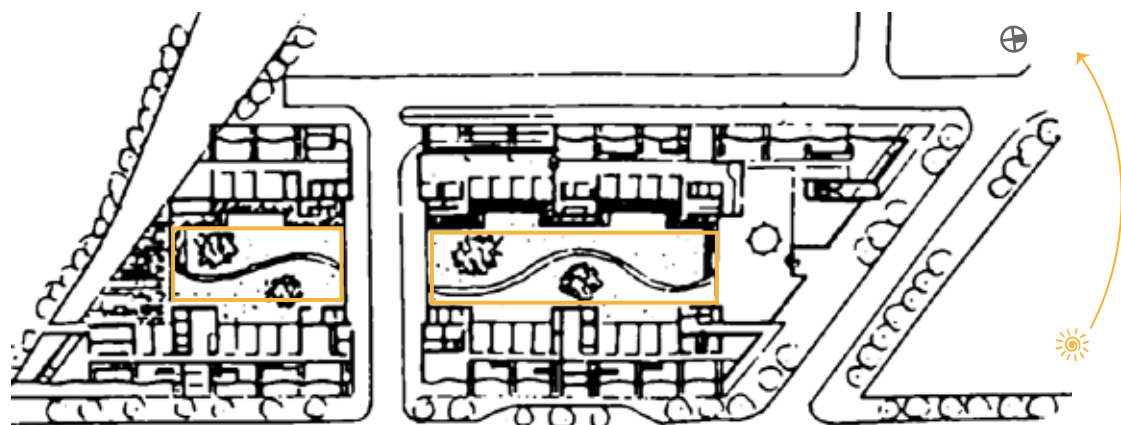
Proyecto de comercio de Lauber + Wöhr



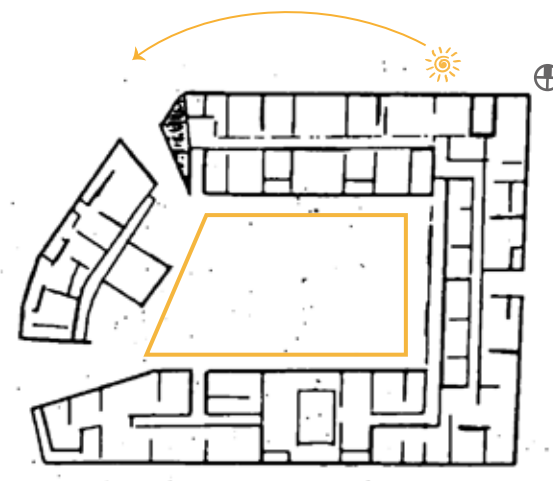
Hotel Hyatt de Rafael Moneo



Proyecto de vivienda de Renzo Piano



Proyecto de comercio y vivienda de Renzo Piano



En todas las plantas de las edificaciones se observa la misma tipología dejando una circulación exterior lineal y la organización espacial al contorno de la misma y generando iluminación natural en la parte central de los proyectos.

Tipología general

2.2. USUARIO

2.2.1. DENSIDAD POBLACIONAL



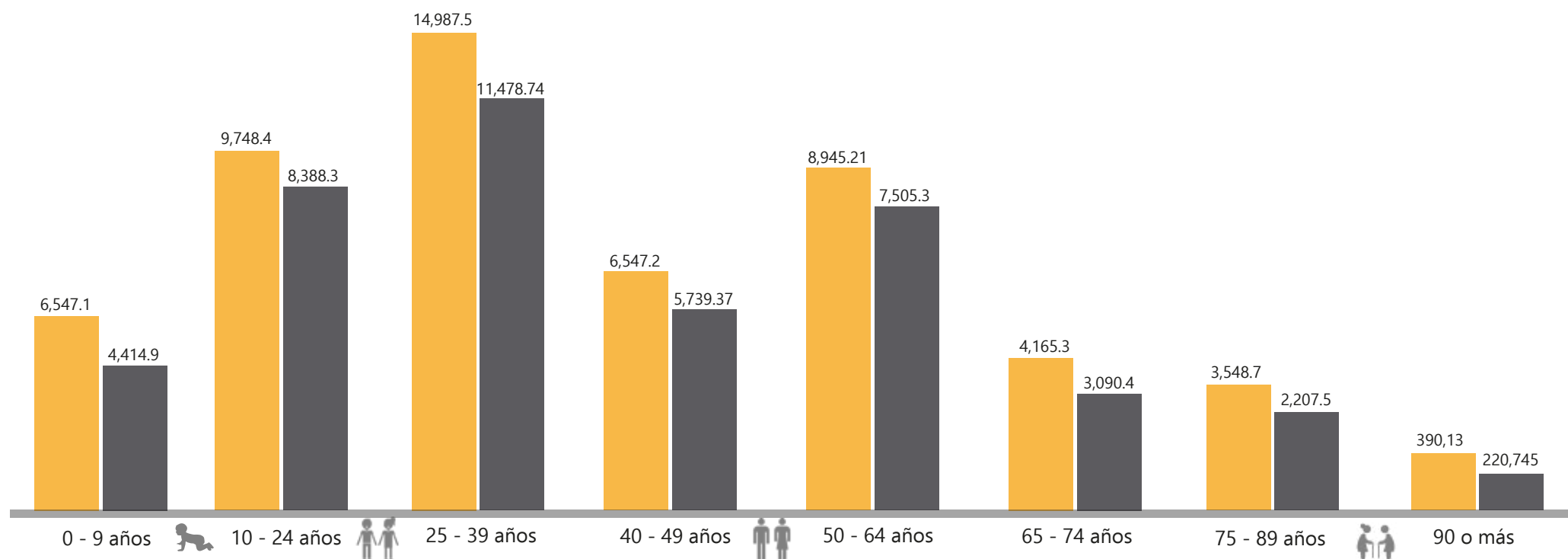
Figura N. Fuente: Maps.arcgis

CONCLUSIÓN - OBJETIVO:

Se observa claramente como la densidad es baja en la zona en general y también se observa la falta de viviendas por hectárea existentes, debido a que el sector es administrativo, financiero y comercial. El cambio de actividad y la implementación de instituciones públicas en esta zona con el pasar de los años han generado que los usuarios salgan de esta zona hacia las periferias de la ciudad.

En un área pequeña donde existe vivienda en altura, es en la que hay la densidad más alta del barrio.

2.2.2. EDAD POBLACIONAL

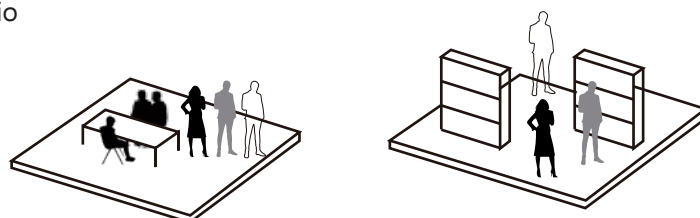


■ Población 2001
■ Población 2010

Decrecimiento poblacional

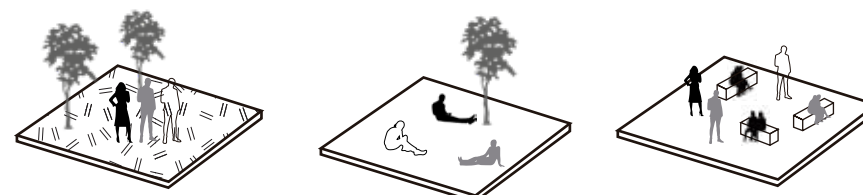
ACTIVIDADES

Comercio



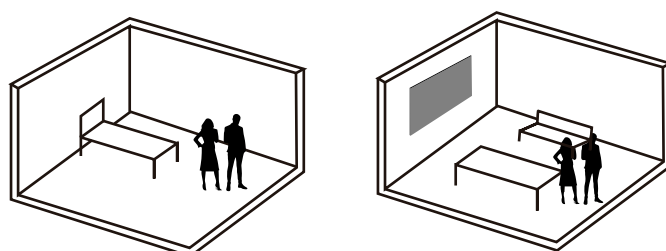
Hay diferentes tipos de comercio como supermercados, locales comerciales de distintos tipos, locales gastronómicos y más. donde pueden interactuar los usuarios permanentes, eventuales y temporales en todos los horarios del día y la noche

Áreas Comunes



Las áreas comunes son espacios destinados a la interacción e integración social, donde pueden relacionarse todos los tipos de usuarios y realizar diferentes actividades como hablar, descansar, observar, sentarse, etc.

Vivienda



La vivienda es un espacio destinado específicamente para los usuarios permanentes que funcionan con un nivel distinto de privacidad donde se realizan actividades como dormir, descansar, vivir, etc.

2.2.3. TIPOS DE USUARIOS Y ACTIVIDADES



2.2.4. CATEGORIZACIÓN DE USUARIOS

Usuario Eventual

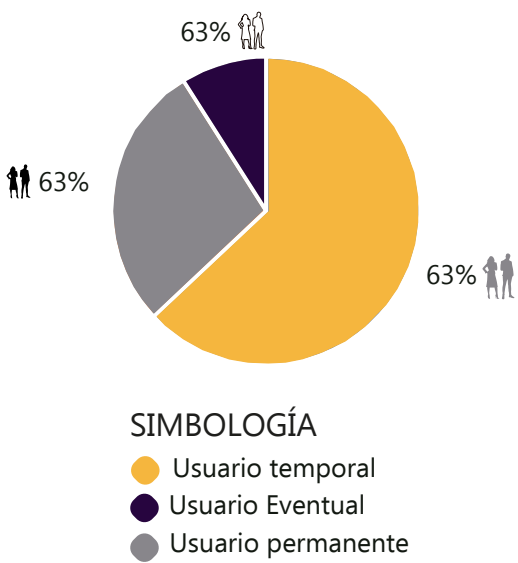
El usuario eventual realiza actividades ocasionalmente en el sector. Tales como trámites, deporte o comercio

Usuario Temporal

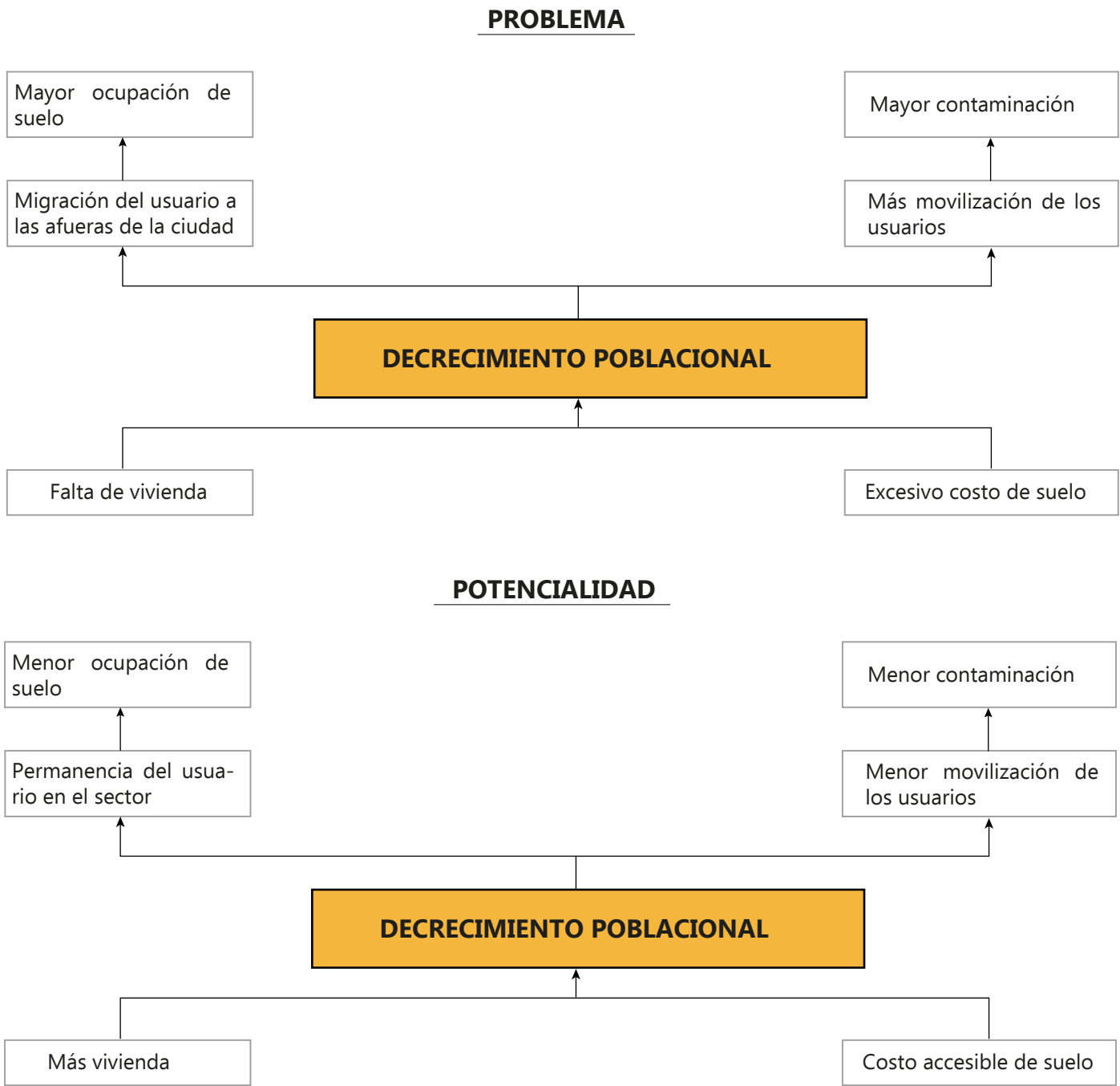
El usuario temporal es aquel que permanece en el sector por horarios específicos todos los días, como los trabajadores.

Usuario Permanente

El usuario permanente es aquel que reside en el sector y realiza en el mismo sus actividades cotidianas.



PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES



2.3. ENTORNO Y SITIO

2.3.1. DIMENSIÓN MORFOLÓGICA

MACRO

TEJIDO URBANO

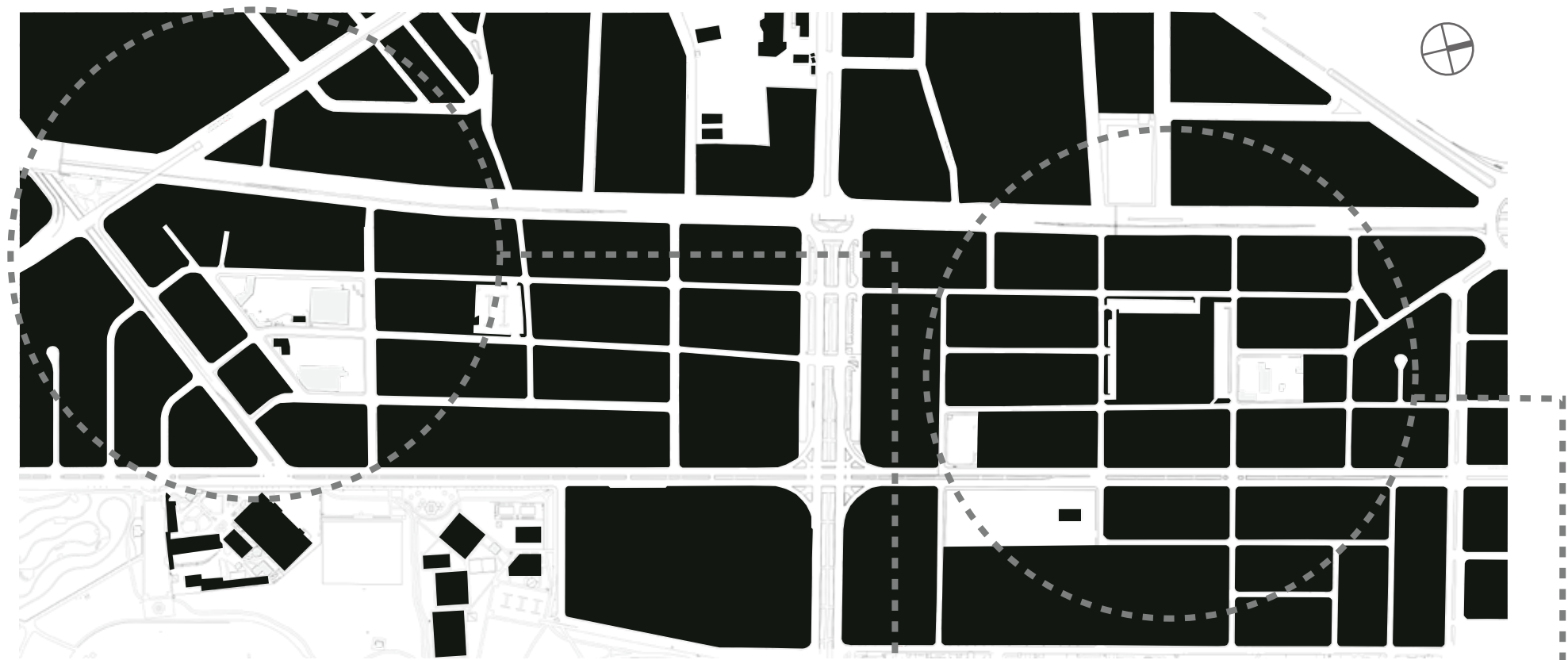


Figura N. Fuente: Elaboración propia

- Características de las manzanas regulares.
- Cruces de calles en ángulos rectos.
 - Se crean cuadras rectangulares o cuadradas.
 - Morfología urbana distinguible.
 - Parcelamiento más sencillo.
 - Mayor organización espacial.
 - Se puede complementar con diagonales.



DIAGONALES



TRAZADO REGULAR

CONCLUSIÓN:

El trazado en el sector tiene partes regulares y ortogonales y otras mas irregulares, con pocos vacíos urbanos

LLENOS Y VACIOS

MACRO



Figura N. Fuente: Elaboración propia

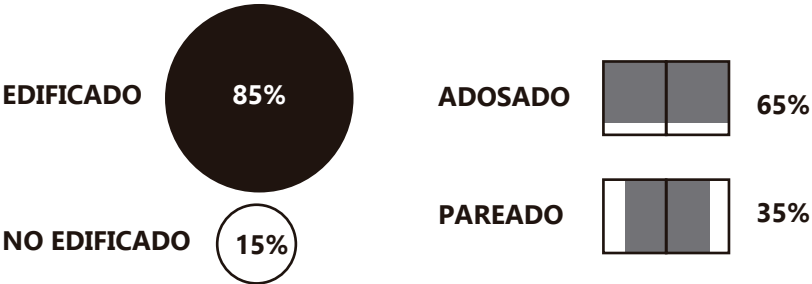
30 90 120

El espacio se divide en dos:

- Espacio positivo (lleno) **EDIFICADO**
- Espacio negativo (vacío) **NO EDIFICADO**

En cuanto a ocupación del suelo, el el lugar se presentan 2 tipologías:

- Adosadas
- Pareadas



CONCLUSIÓN:

Existe una alta consolidación en cuanto a la ocupacion del suelo, la cual ocupa un 85%, su morfología esta conformado por edificios adosadas, y construcciones a linea de fabrica, lo cual muestra un espacio casi construido en su totalidad dejando muy pocos espacios residuales entre cada edificación.

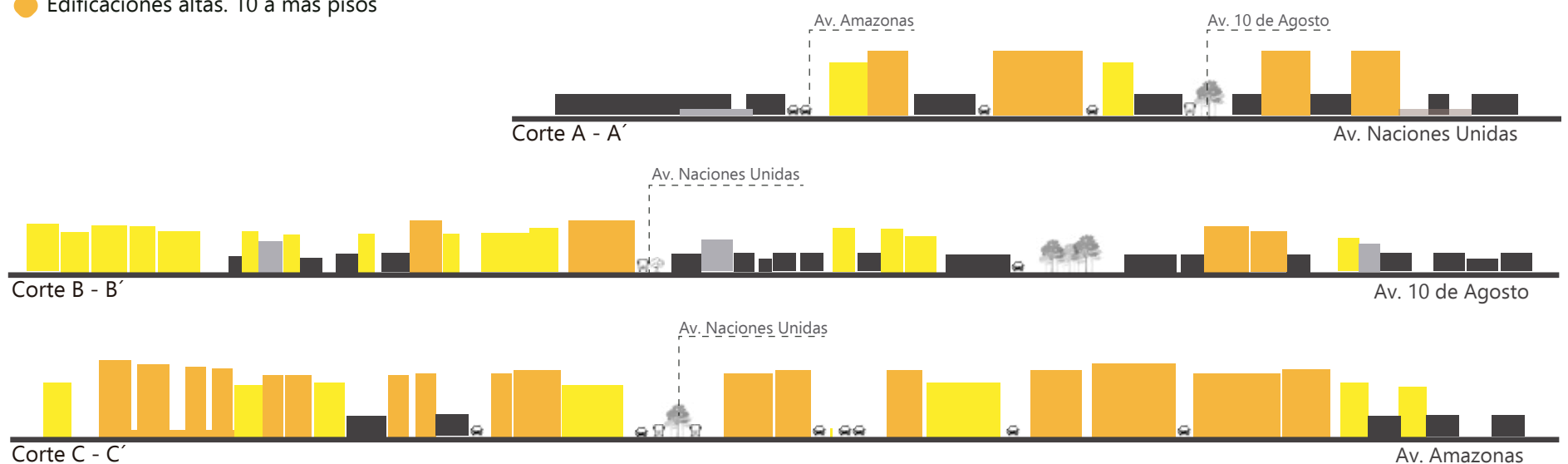
ALTURA DE EDIFICACIONES

MACRO



SIMBOLOGÍA

- Edificaciones bajas. 1-2 pisos
- Edificaciones medianas. 3-6 pisos
- Edificaciones altas. 7-9 pisos
- Edificaciones altas. 10 a más pisos

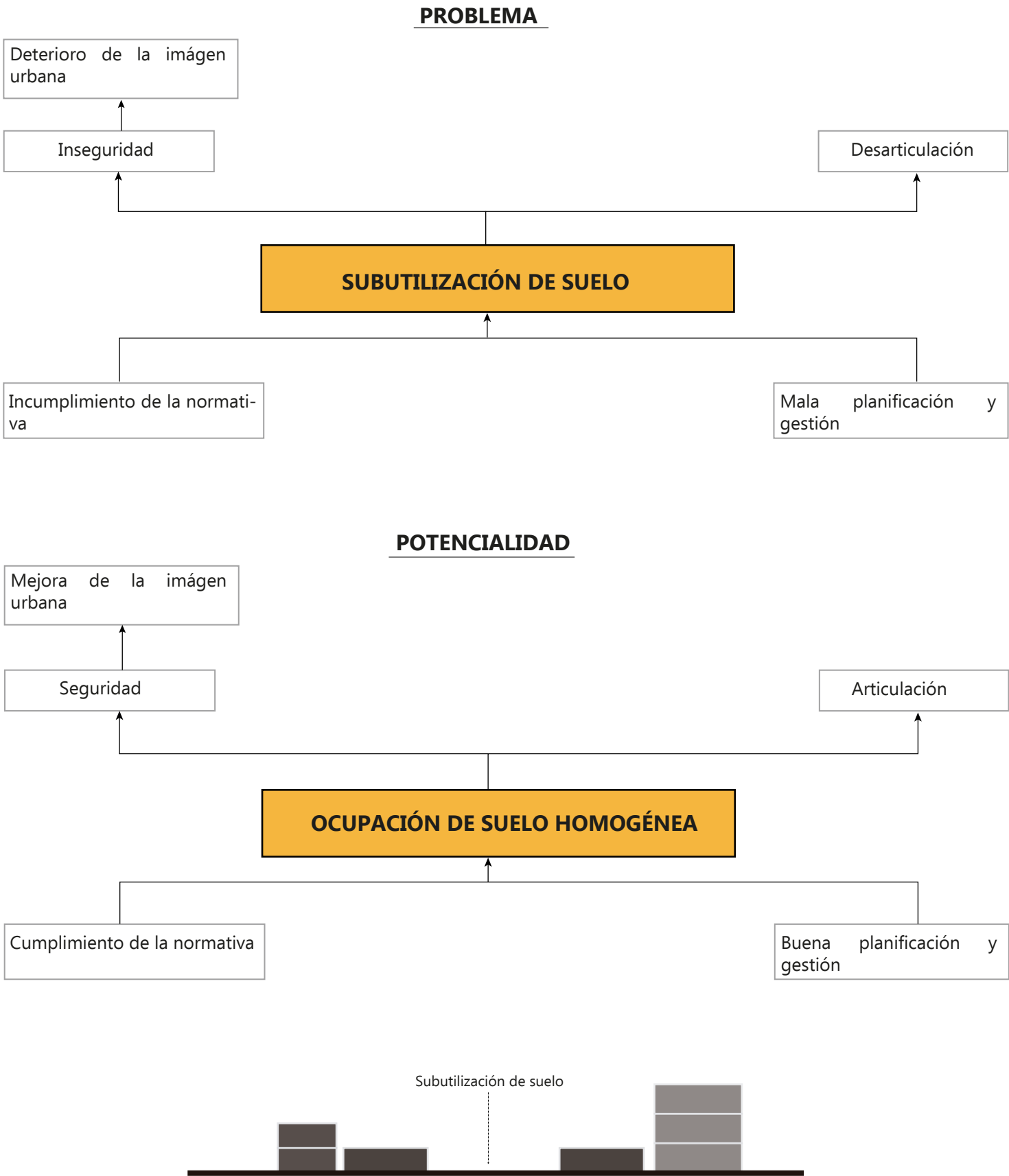


CONCLUSIÓN:

Como podemos ver en el mapeo, las edificaciones ocupan la mayor parte del territorio, sin embargo la mayoría son edificaciones pequeñas y de mediana altura.

Sin embargo, en los últimos años se han empezado a construir edificios de gran altura en las avenidas principales debido al rol que ocupa el barrio con la ciudad.

PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES



2.3.2. DIMENSIÓN FUNCIONAL

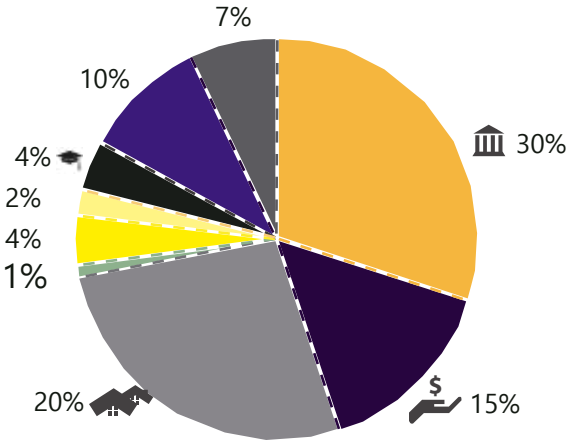
USO DE SUELO

MACRO



Figura N. Fuente: Elaboración propia

- SIMBOLOGÍA
- | | | |
|------------------|-------------|--------------|
| ● Administrativo | ● Vivienda | ● Salud |
| ● Mixto | ● Vacíos | ● Religioso |
| ● Comercial | ● Educación | ● Recreativo |



CONCLUSIÓN:

En las avenidas principales existe la predominancia de bancos, edificios administrativos y financieros, comercio y espacio público. En los interiores de las cuadras el carácter es mas residencial.

EQUIPAMIENTOS

MACRO



Figura N. Fuente: Elaboración propia

- 1

Embajada China
- 2

Colegio de Economistas de Pichincha
- 3

SUPERCOM
- 4

Edificio de Parquaderos
- 5

Colegio de Arquitectos
- 6

Delegación provincial de pichincha
- 7

Colegio de Ingenieros Civiles
- 8

Corporación Financiera Nacional
- 9

Clínica Club de Leones
- 10

Colegio de Contadores
- 11

Hospital Vozandes
- 12

Gran Santa María
- 13

Alliance Academy International
- 14

Mercado Iñaquito
- 15

Escuela Manuel Tobar
- 16

AXXIS
- 17

Procuraduría general del Estado
- 18

Secap
- 19

Centro Comercial la Y
- 20

Parque de la Carolina
- 21

Centro de Exposiciones Quito
- 22

Ministerio de Educación
- 23

Comandancia de la Policía Nacional
- 24

Centro Comercial Iñaquito
- 25

Centro Comercial Caracol
- 26

Registro Civil
- 27

Centro Comercial Naciones Unidas
- 28

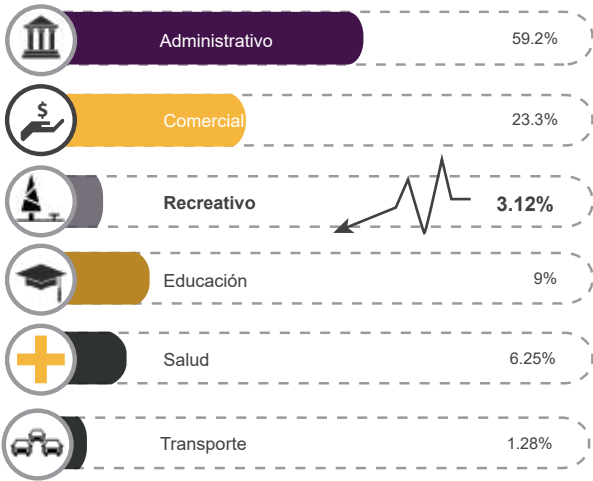
Embajada de Canadá
- 29

Plataforma Gubernamental
- 30

ISSFA
- 31

Complejo Judicial Norte
- 32

Administración Zonal "Eugenio Espejo"



DIMENSIÓN FUNCIONAL

EQUIPAMIENTOS

CONCLUSIÓN:

Como podemos observar el sector es una zona de carácter financiero en el cuál predominan oficinas, entidades financieras, públicas, centros comerciales, dando como resultado una alta afluencia peatonal en el día y baja cuando las actividades del barrio culminan, dando como resultado que se genere un abandono en la tarde y noche.



- 1 Registro Civil
- 2 Plataforma Gubernamental

FLUJOS PEATONALES

1 CARÁCTER ADMINISTRATIVO - FINANCIERO



Afluencia Mayor

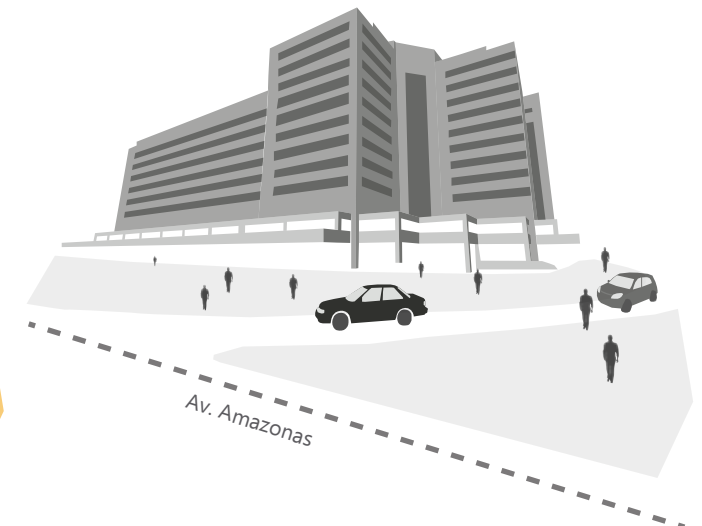
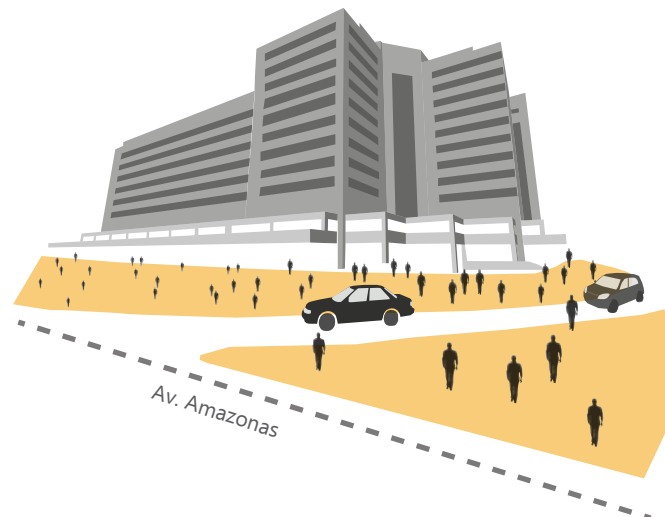
Afluencia Menor



7am - 12pm

12pm - 5pm

5pm - 12am



2 CARÁCTER COMERCIAL



Afluencia Mayor

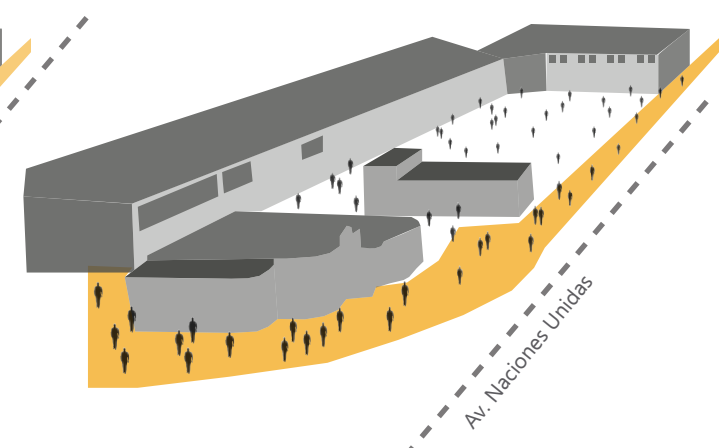
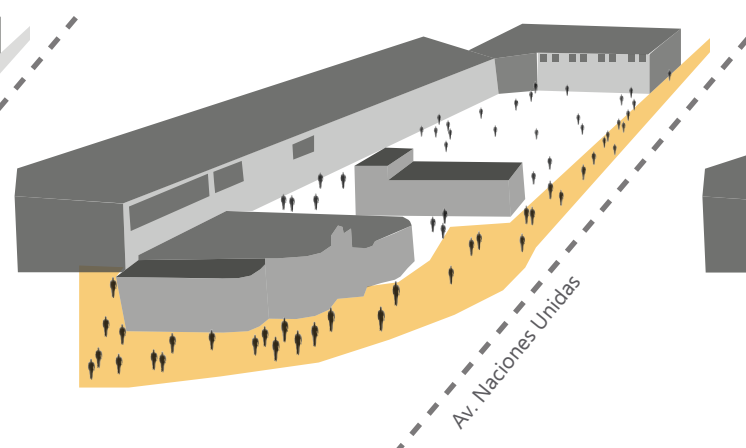
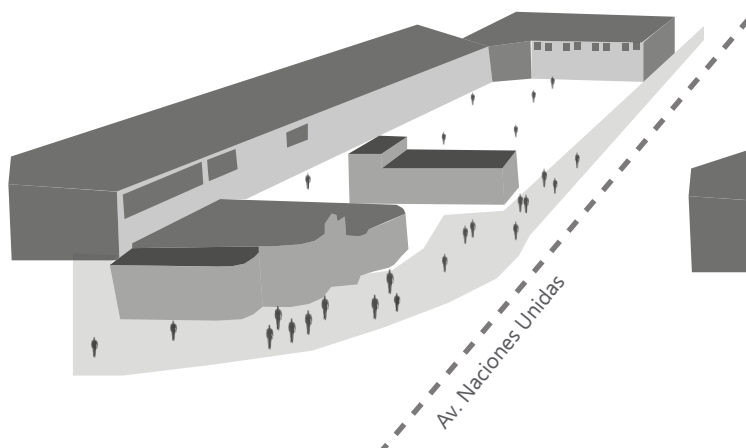
Afluencia Menor



7am - 12pm

12pm - 5pm

5pm - 12am



EQUIPAMIENTOS / CENTRALIDADES

MACRO

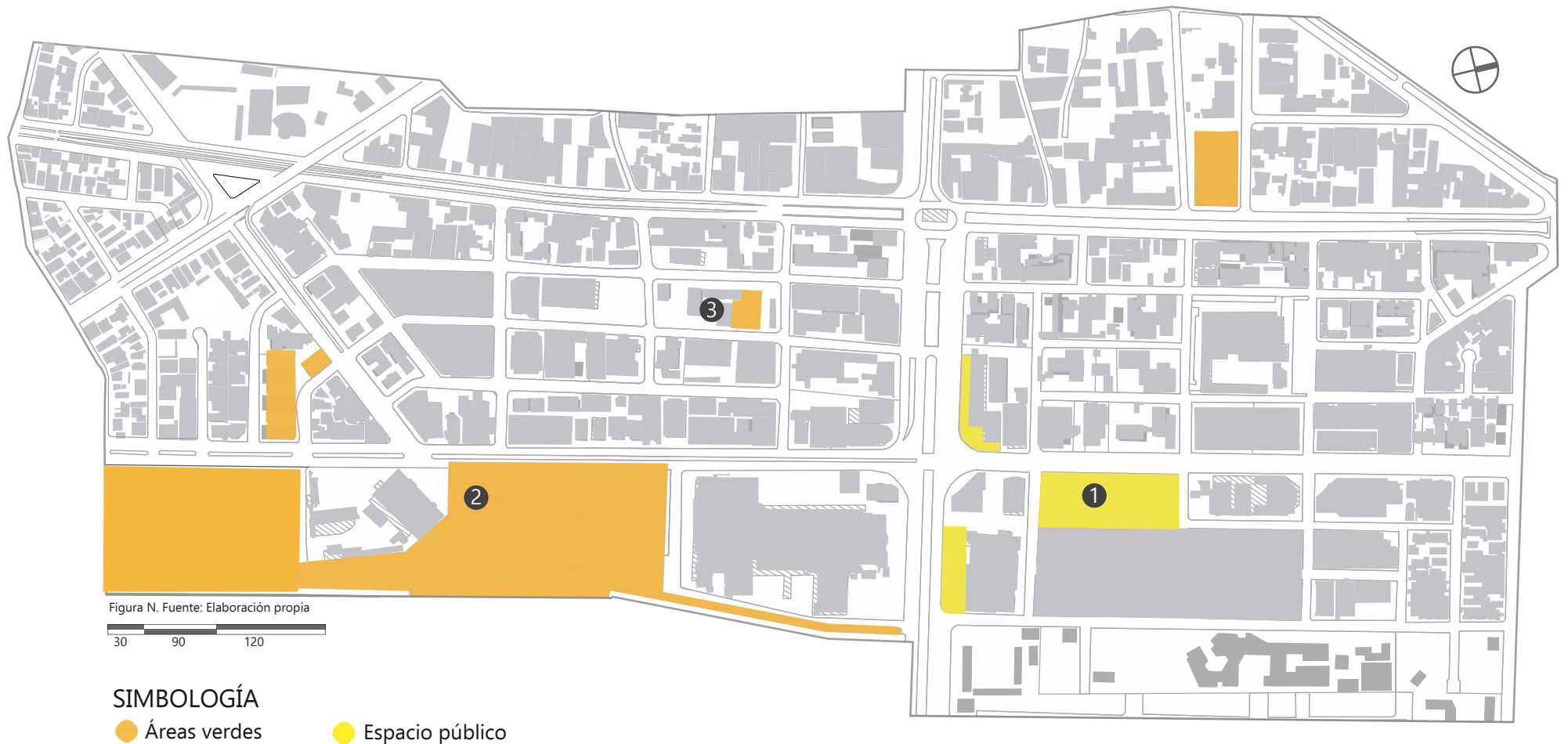


- EQUIPAMIENTOS
-  Plataforma Gubernamental, Registro Civil, Centro de exposiciones Quito, Ministerio de Educación, Administración Zonal.
 -  Centro Comercial Naciones Unidas, Centro Comercial Iñaquito, Centro Comercial Caracol
 -  Escuela Manuel Tobar, Colegio de Arquitectos
 -  Parque de la Carolina
 -  Hospital Vozandes, AXXIS

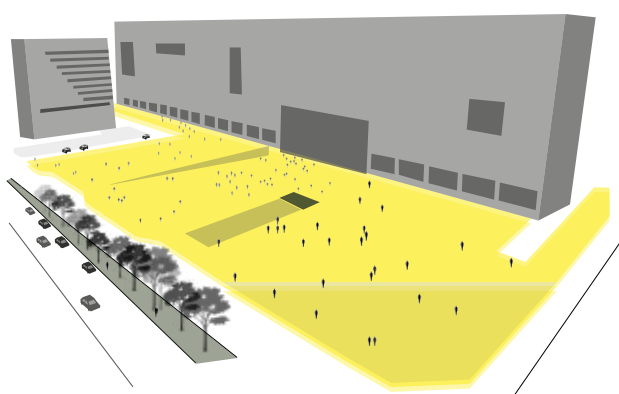
RADIO DE INFLUENCIA

Categoría	Tipología	Establecimientos	Radio de influencia m2
Educación	Barrial	Escuela Manuel Tobar	400m 
	Ciudad	Colegio de administradores, Colegio de arquitectos.	Ciudad 
Salud	Zonal	Hospital Vozandes, AXXIS	2,000m 
Recreativo	Ciudad	Parque de la Carolina	Ciudad 
	Zonal	Centro comercial Naciones Unidas (CCNU), Centro Comercial Iñaquito (CCI), Centro Comercial Caracol	3,000m 
Administración pública	Zonal	Administración Zonal "Eugenio Espejo"	3,000m 
	Ciudad	Plataforma Gubernamental, Registro Civil, Ministerio de Educación, Centro de exposiciones Quito	Ciudad 

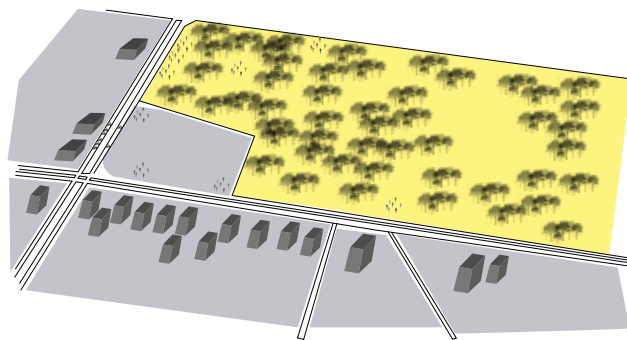
Fuente: Ordenanza 3457



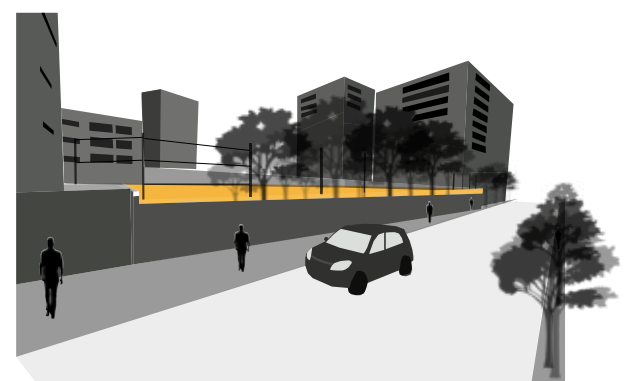
1 Espacio Público



2 Parque de la Carolina, Público



3 Área verde (privatizada)



CONCLUSIÓN:

1. Espacio público (Plataforma Gubernamental). En la plaza frontal de la plataforma se observa un alto flujo peatonal y vehicular en la avenida Amazonas junto a la Plataforma.
2. Área verde pública recreativa (Parque de la Carolina). Al parque de la Carolina le rodean avenidas principales como la Av. Naciones Unidas, Av. Shyris, Av. Eloy Alfaro, Av. República, y Av. Amazonas. en su perímetro existe un alto flujo vehicular y peatonal. Es de acceso público y tiene un alto flujo de usuarios

3. Área verde privatizada. Existen parques y áreas verdes en el sector, los cuales están dentro de conjuntos y edificios cerrados con muros, para uso privado solamente, por lo que los usuarios no pueden acceder y deben ir a otros sitios en busca de área verde.

ESTRUCTURA VIAL

MACRO

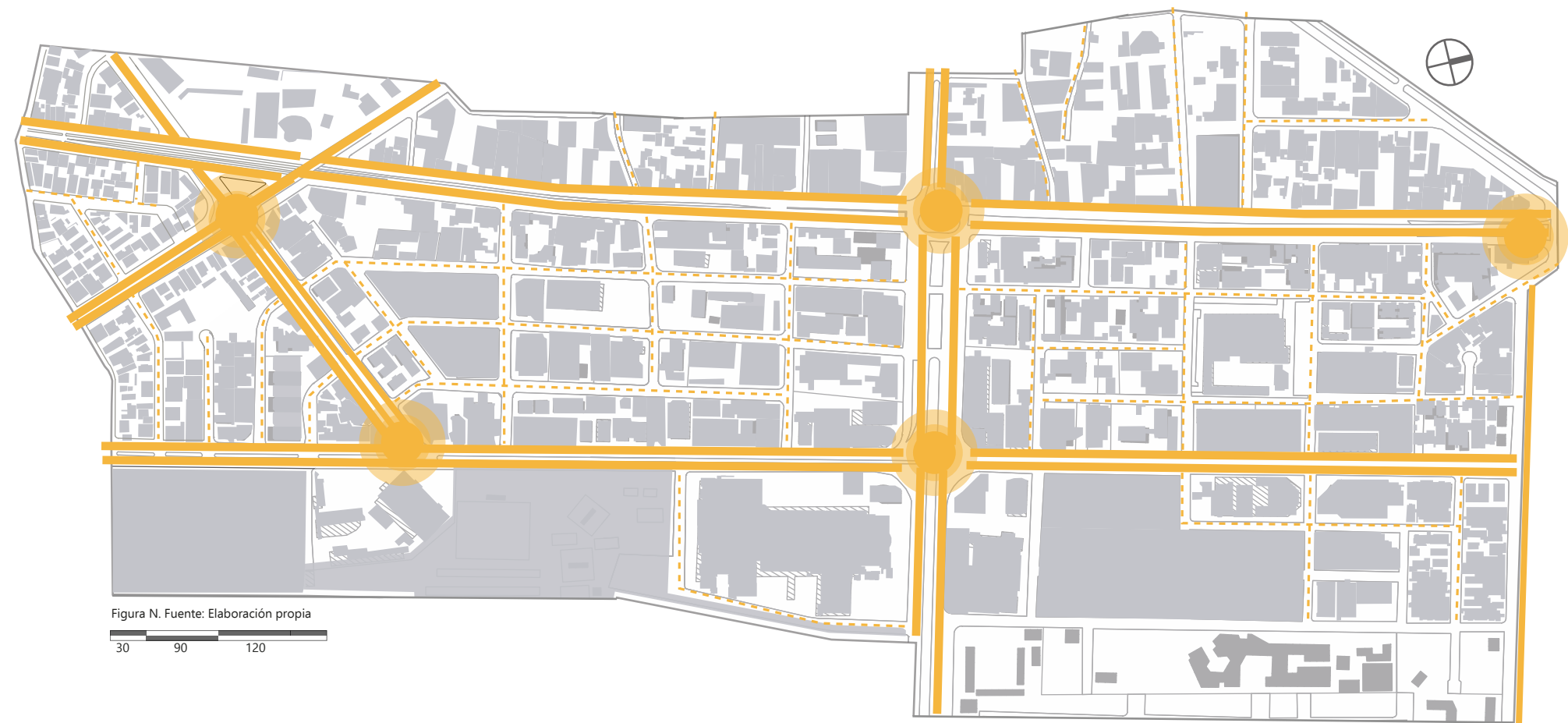


Figura N. Fuente: Elaboración propia

SIMBOLOGÍA

- Av. Principales
- Calles secundarias
- Av. Secundarias
- Cruces

FLUJOS	6:00-9:00am	12:00-4:00pm	4.00-8:00pm	8:00-12:00pm
Transporte público				
Transporte privado				

Los flujos vehiculares mas intensos del transporte privado se dan de 08:00am - 10:00 am y de 04:00 pm a 09:00 pm que por lo general son horarios de ingreso y salida de trabajo.

Los flujos vehicular de transporte público varían dependiendo el día de la semana, y los horarios de mayor flujo se extienden desde las 06:00 am - 10:00 am, y de 12:00 pm a 08:00 pm.

Avenidas Principales

1. Av. 10 de Agosto
2. Av. Amazonas
3. Av. Naciones Unidas
4. Av. República

Las avenidas principales son las que mayor congestión vehicular tienen, especialmente en horarios conflictivos y horas pico. Los cruces de las mismas son los puntos de más tráfico.

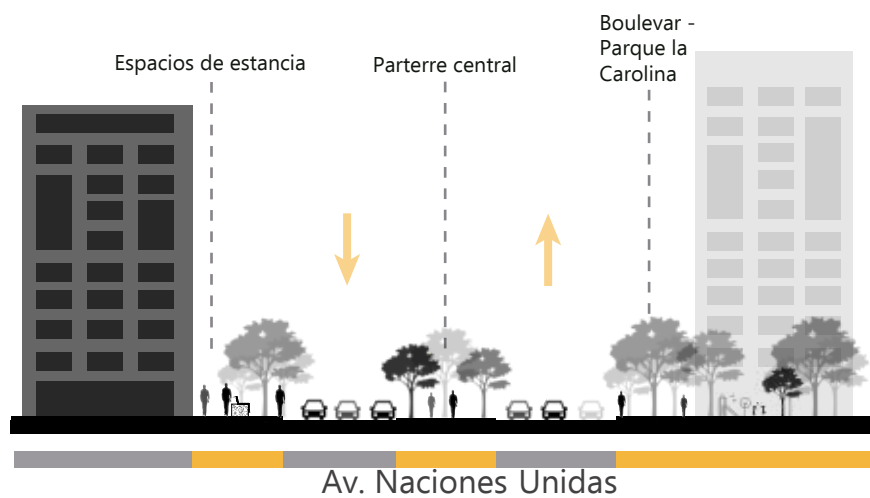
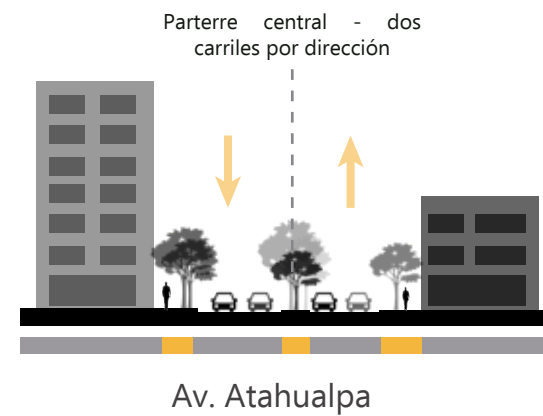
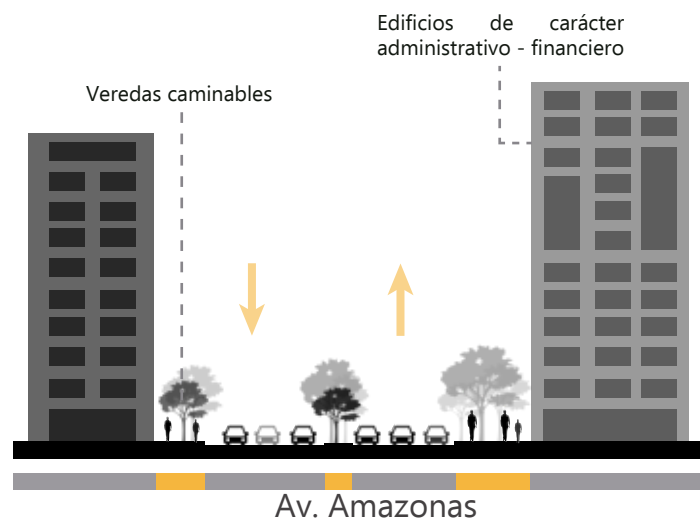
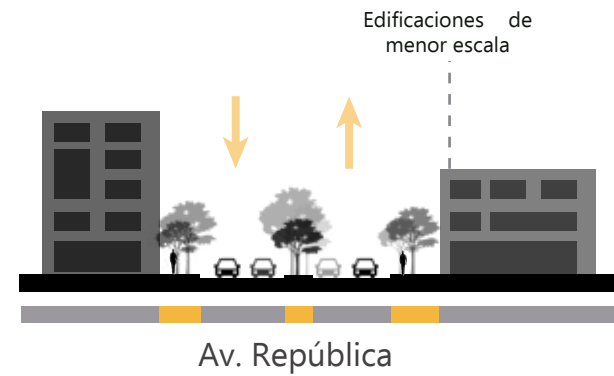
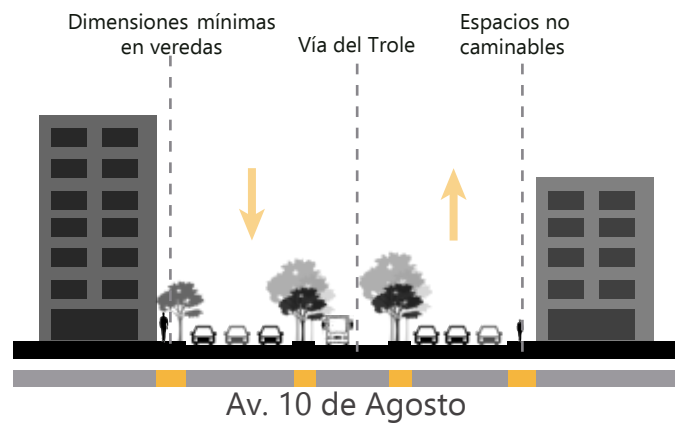
Avenidas secundarias

- A. Av. Atahualpa
- B. Av. Gaspar de Villaroel

Las avenidas secundarias como la Av. Atahualpa y la Av. Gaspar de Villaroel tienen menor congestión vehicular, exceptuando horas pico que es cuando el tránsito aumenta significativamente.

DIMENSIÓN FUNCIONAL

SECCIONES DE AVENIDAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS



CONCLUSIÓN:

Las avenidas principales tienen 6 carriles por lo que hay mayor dimensión y mayor flujo vehicular. Las secundarias 4 carriles, además de los parterres centrales

Las avenidas principales tienen 6 carriles por lo que hay mayor dimensión y mas flujo vehicular. Las secundarias 4 carriles, además de los parterres centrales

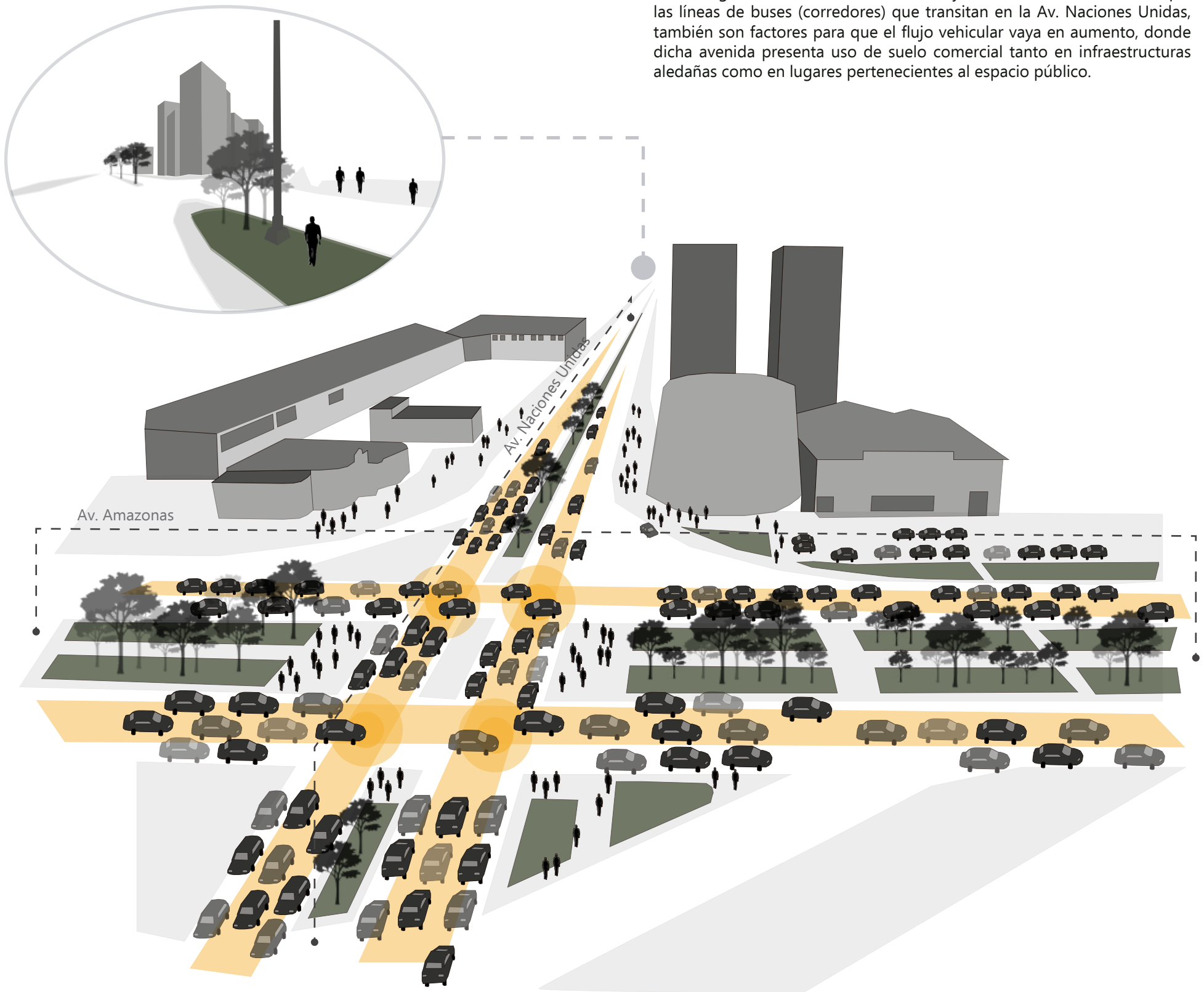
DIMENSIÓN FUNCIONAL

FLUJO VEHICULAR

CONCLUSIÓN:

El flujo vehicular más alto está en las avenidas principales y la congestión vehicular se genera en los cruces de estas avenidas. Este flujo varía dependiendo las horas del día, en horas pico aumenta el flujo vehicular.

El incremento de flujo vehicular, principalmente en la Av. Amazonas, se debe a la implementación de la plataforma gubernamental, la misma que se presenta como una nueva centralidad debido a la variedad de usos que ofrece según su condición administrativa y comercial. Cabe mencionar que las líneas de buses (corredores) que transitan en la Av. Naciones Unidas, también son factores para que el flujo vehicular vaya en aumento, donde dicha avenida presenta uso de suelo comercial tanto en infraestructuras aledañas como en lugares pertenecientes al espacio público.



SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO

MACRO

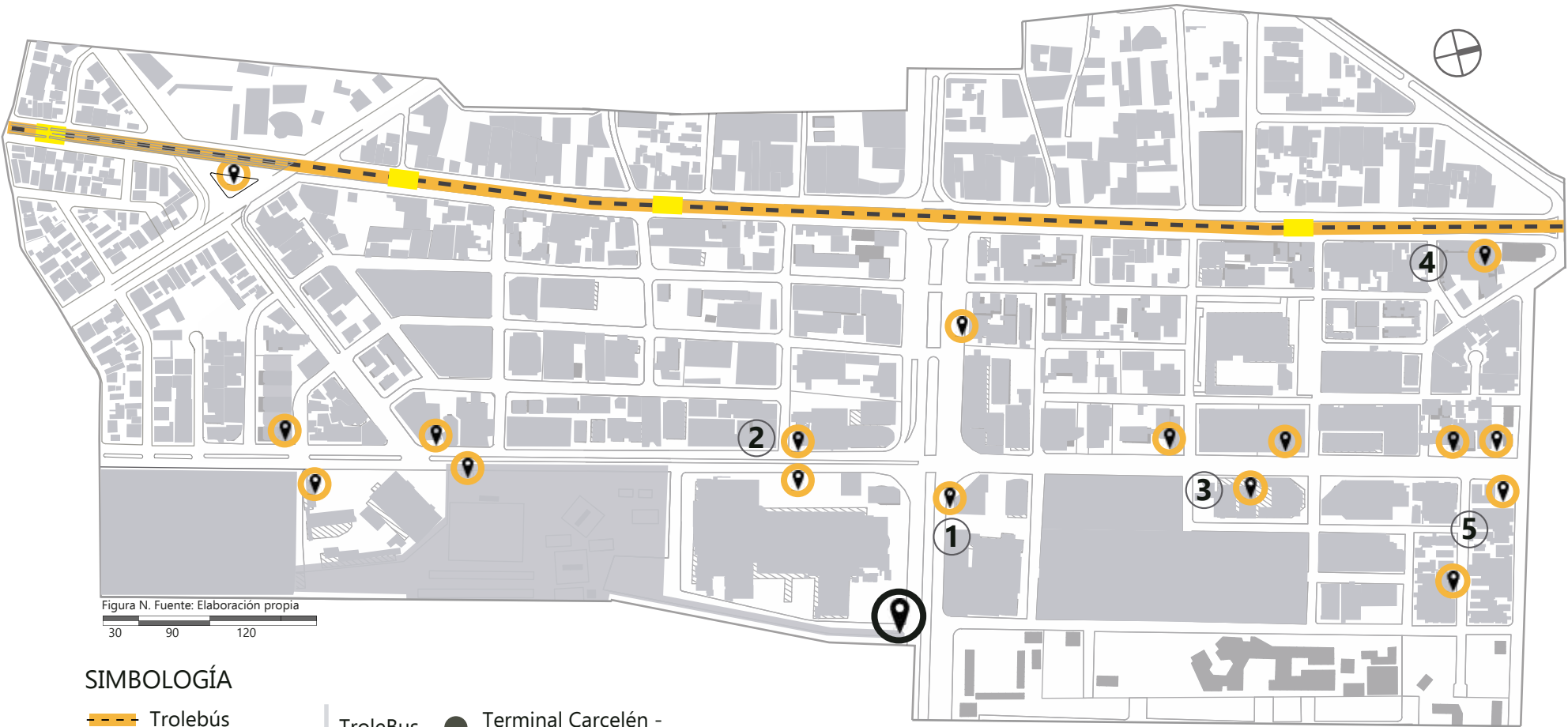


Figura N. Fuente: Elaboración propia

SIMBOLOGÍA

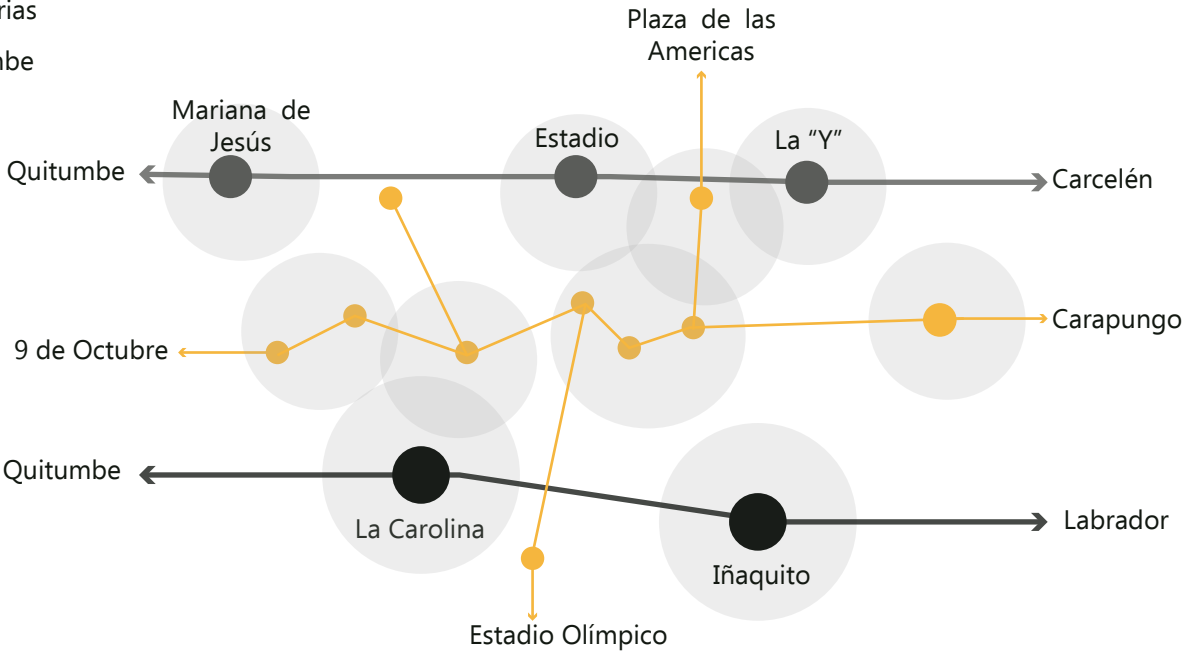
- Trolebús
- Paradas de buses urbanos
- Paradas Metro Quito
- TroleBus
- Bus urbano
- Metro de Quito
- Terminal Carcelén - Terminal Quitumbe
- Paradas y rutas varias
- Labrador - Quitumbe

Rutas buses urbanos
NORTE - SUR, ESTE - OESTE

1. Jardin, CCI, Estadio Olimpico, U. Central, Hipodromo, Camal, 9 de octubre
2. Paquisha. (J. L. Mera, Plaza de toros, Machala, Ejido, Parque Bicentenario)
3. Catar, Aguila Dorada
4. La marín - Carcelen bajo, San Blas - Carapungo, La marín - El condado.
5. La marín - San Vicente, La Pulida - Alameda.

CONCLUSIÓN:

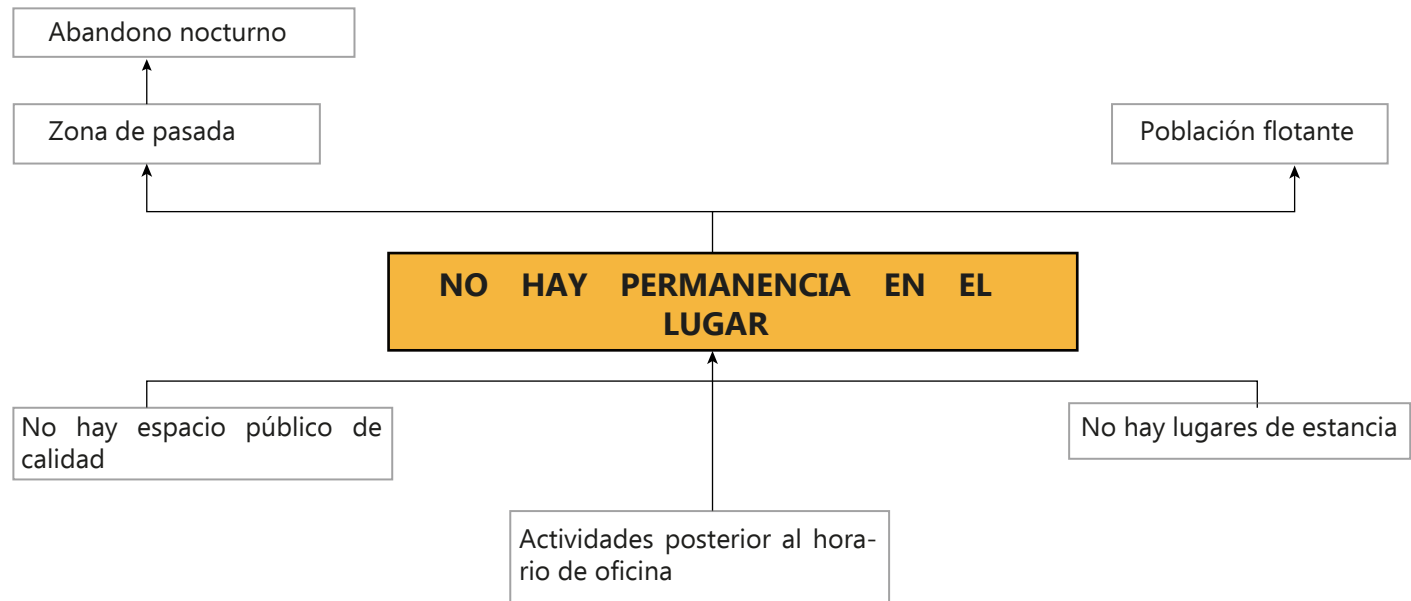
Por las dos avenidas principales del sector (Av. 10 de Agosto, Av. Amazonas) pasan líneas de transporte público que cruzan desde la parte norte de la ciudad hasta el centro. Existe el trolebús que va desde la parada de la ofelia al norte de Quito, hasta la Marín, que pasa por toda la Av. 10 de Agosto, además de varias líneas de bus que pasan por la Av. Amazonas, Av. Gaspar de Villaroel, y Av. Naciones Unidas.



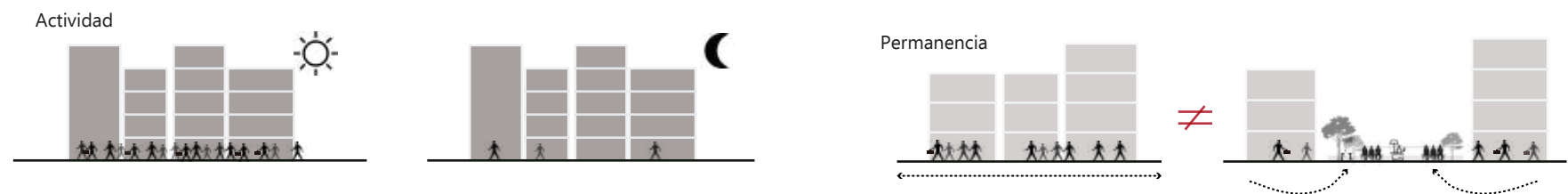
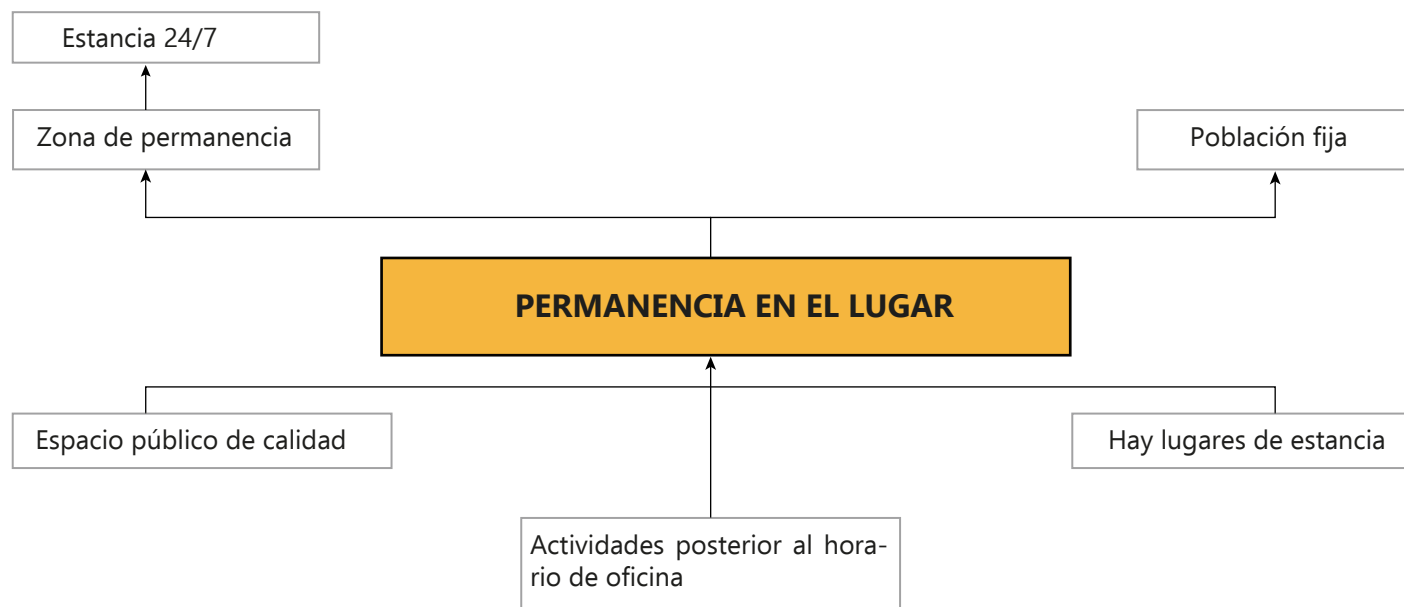
El Trole Bus y el Metro de Quito van en sentido Norte - Sur, y éstas rutas se complementan de Este - Oeste con las rutas de los buses urbanos.

PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES

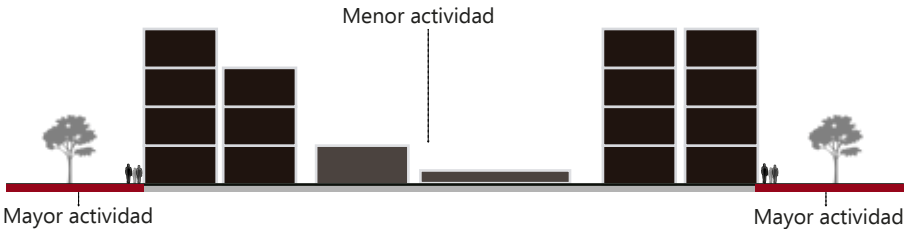
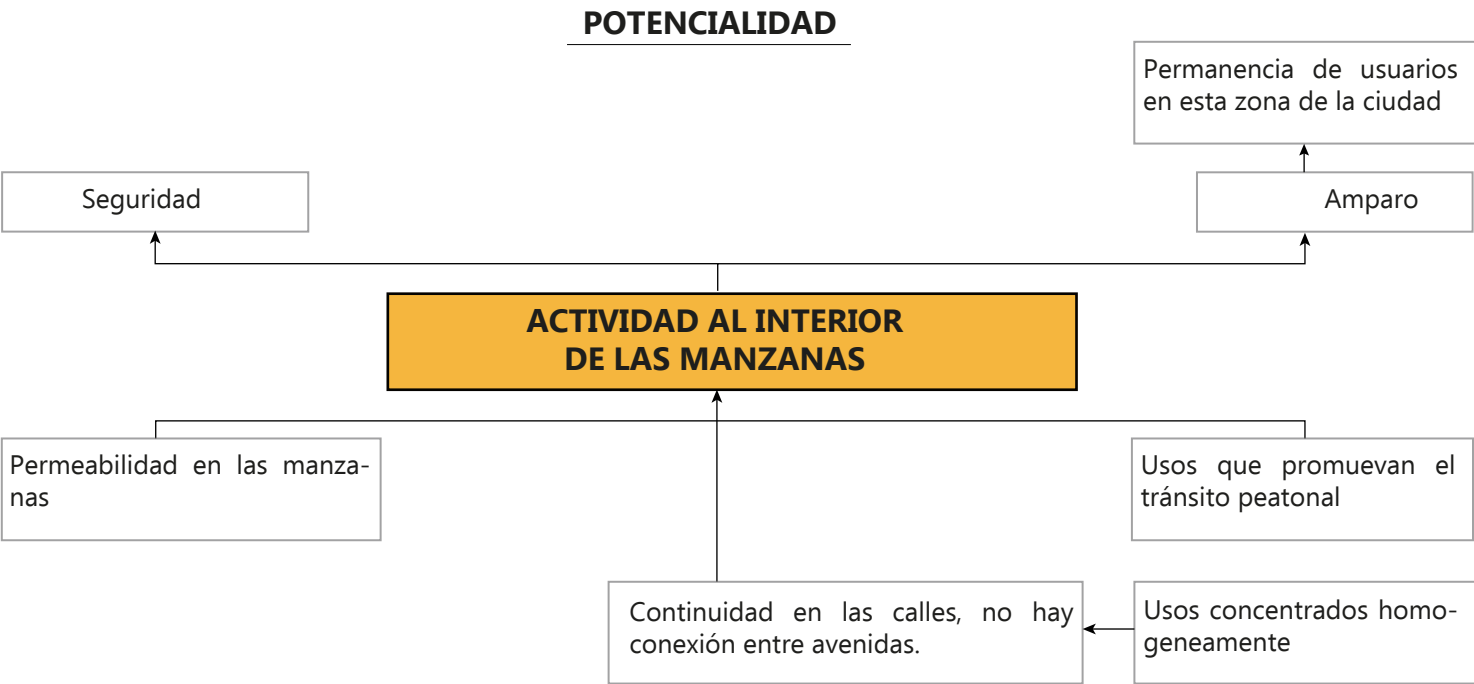
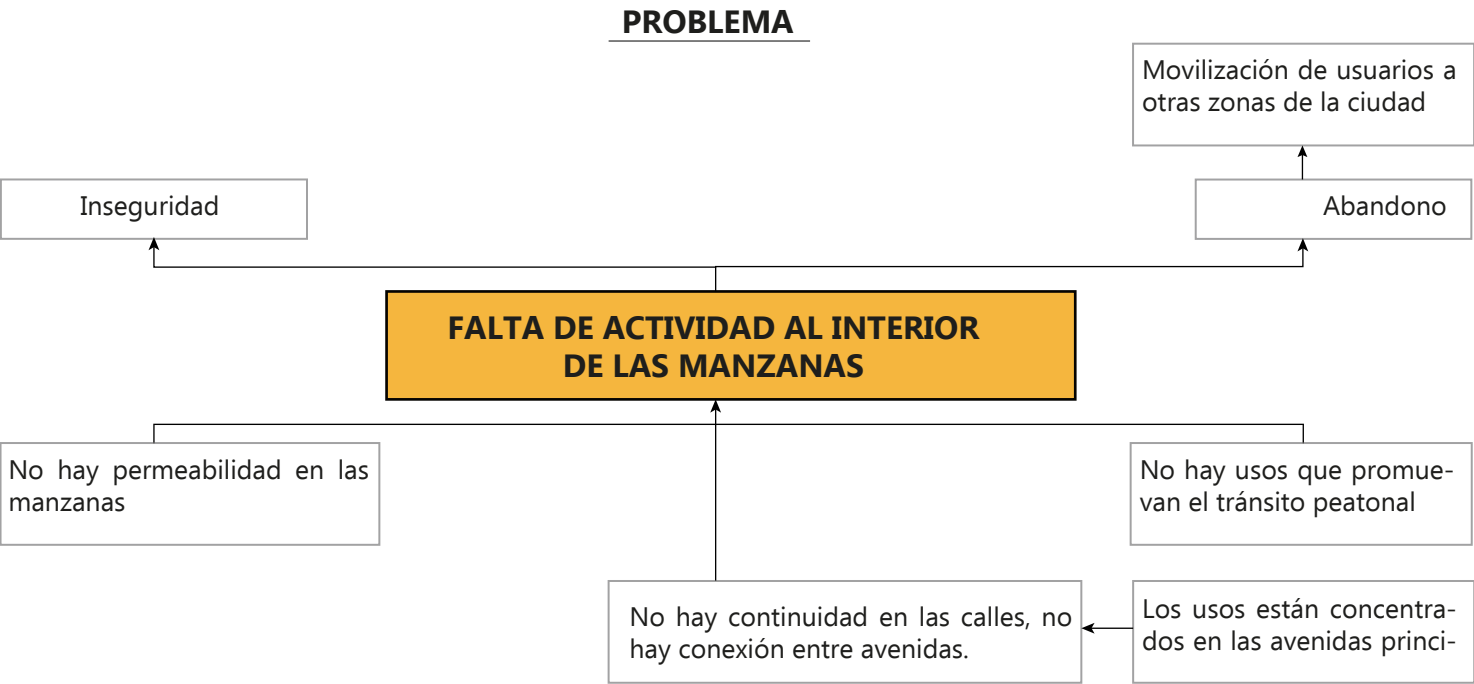
PROBLEMA



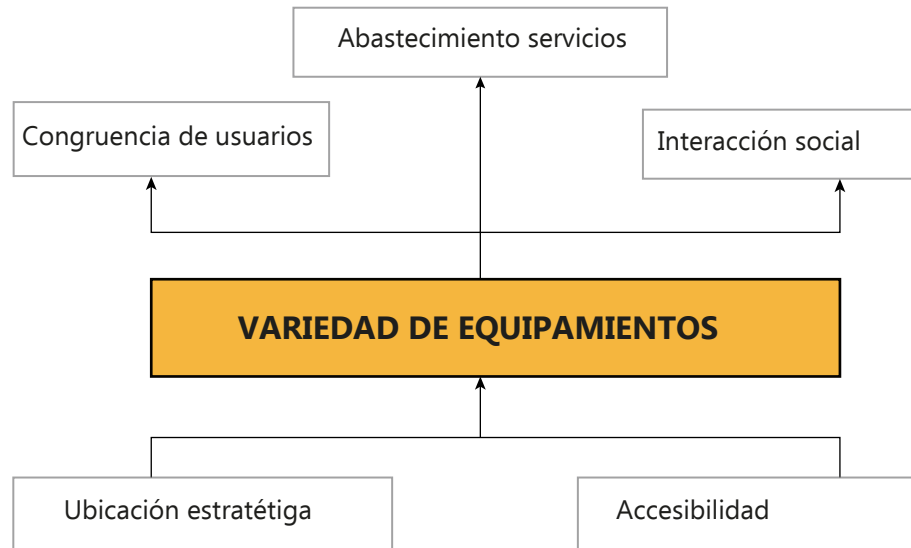
POTENCIALIDAD



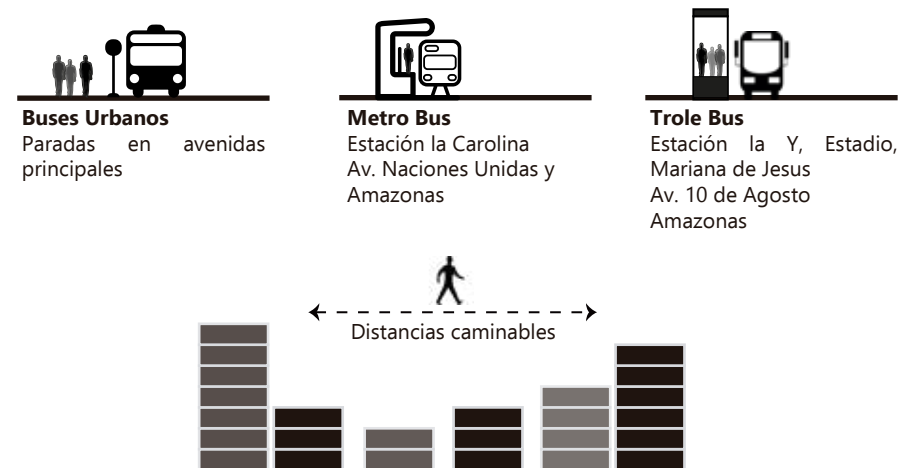
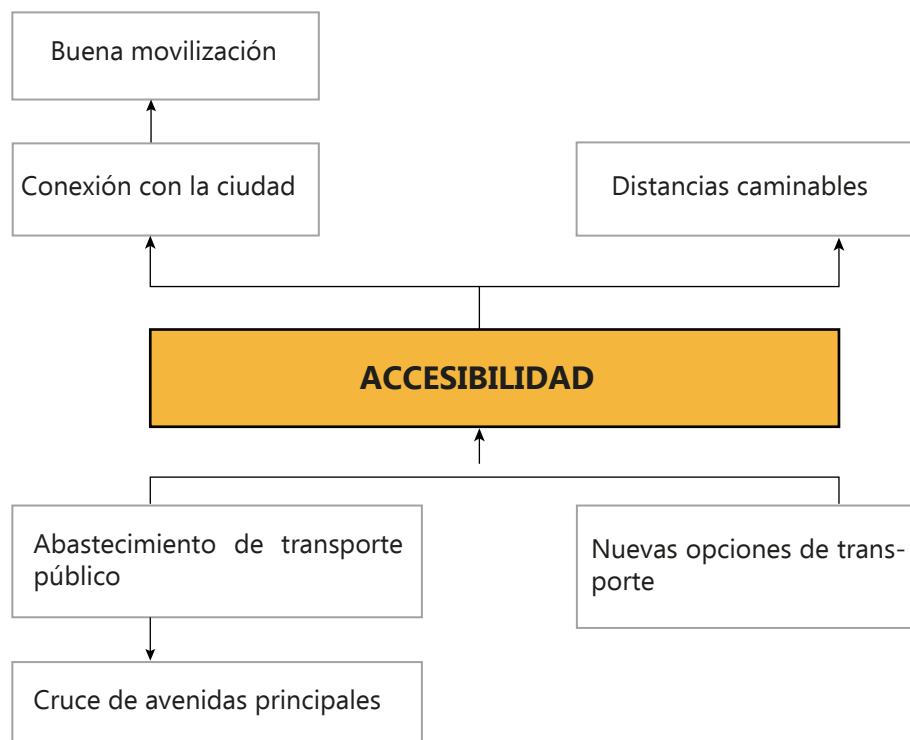
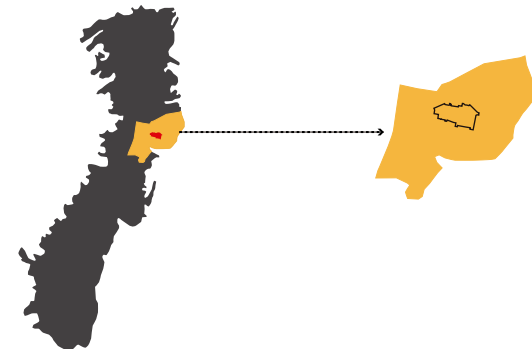
PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES



POTENCIALIDADES



El terreno está ubicado en el centro norte de la capital. En el sector existe una gran diversidad de usuarios, servicios, y accesibilidad debido al transporte público. Además tiene una alta plusvalía debido a su ubicación.



2.4. TERRENO

ELECCIÓN DEL TERRENO

MICRO

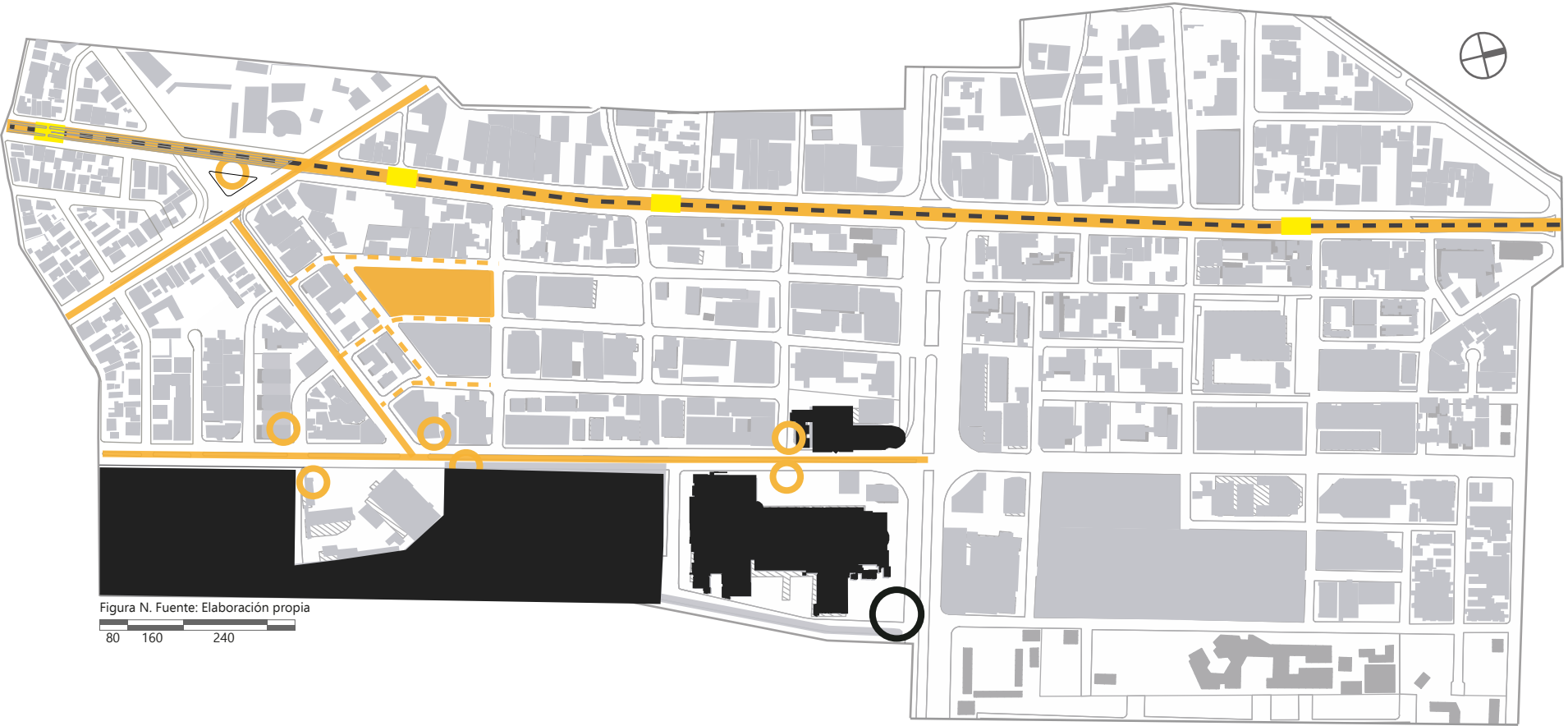


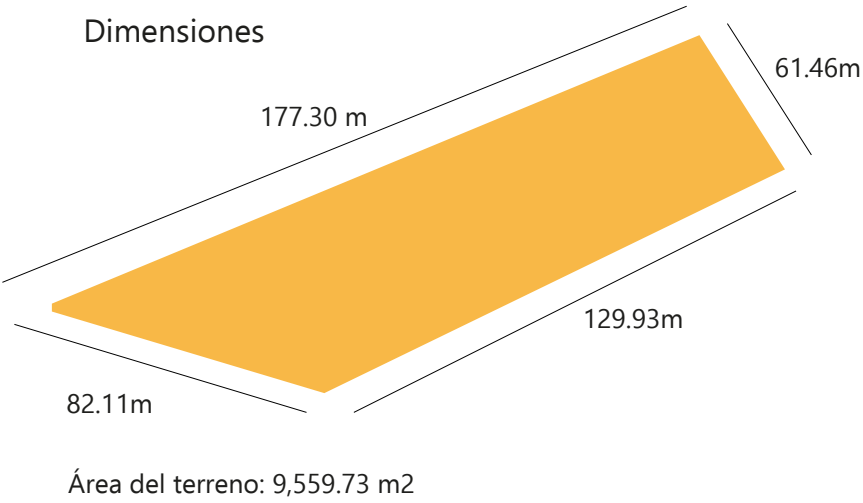
Figura N. Fuente: Elaboración propia

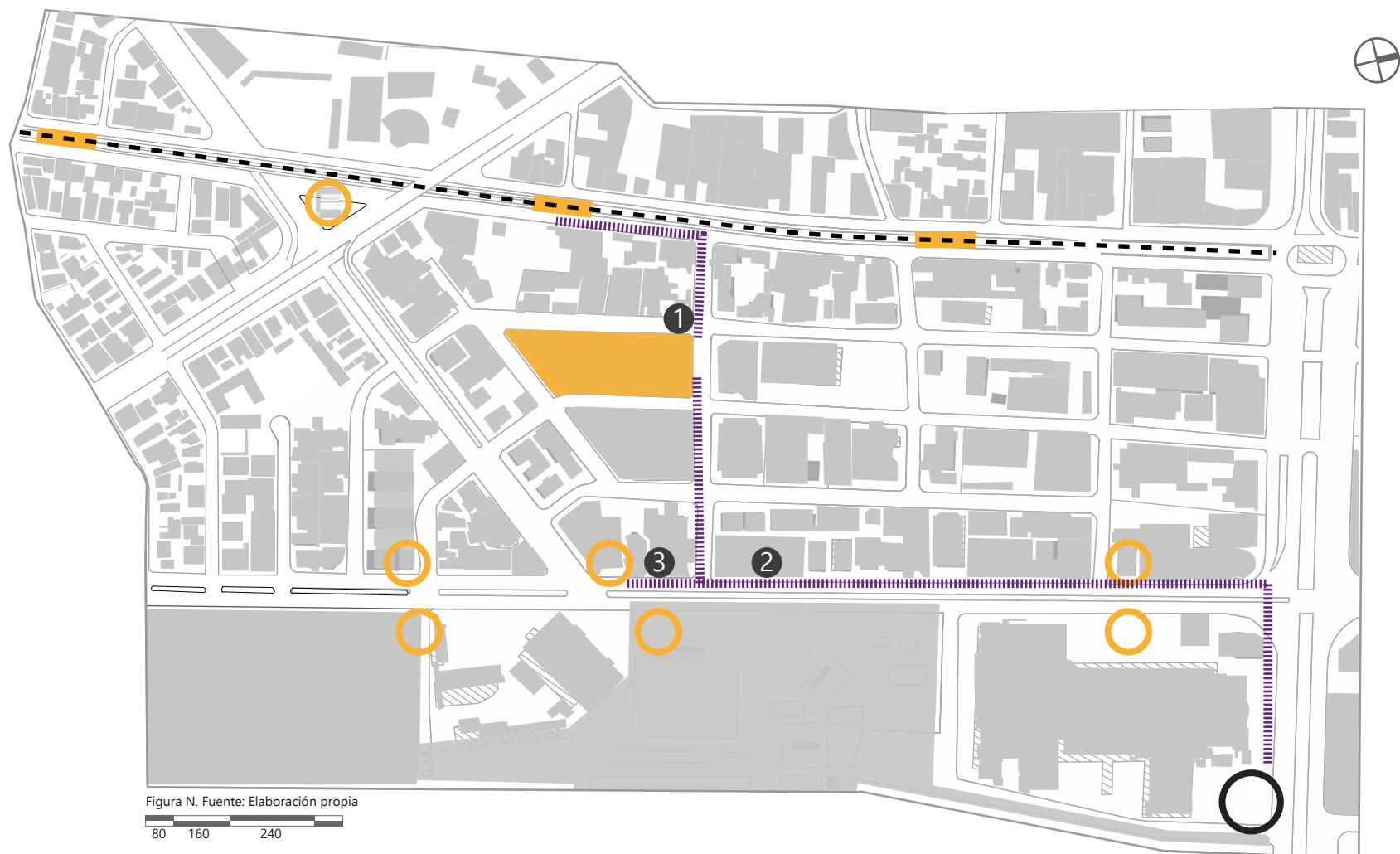
SIMBOLOGÍA

	Terreno 1
	Centralidades
	Parada bus
	MetroBus
	Trole Bus
	Conexión transporte público
	Av. Principal

CONCLUSIÓN:

El terreno elegido está ubicado entre las calles Nuñez de Vela e Iñaquito, paralelas a la Av. 10 de Agosto y Av. Amazonas, y sus transversales José Padilla y Juan Pablo Sanz. El terreno tiene cercanía a transporte público y equipamientos importantes. Está ubicado en un sector residencial y administrativo.





SIMBOLOGÍA

	Terreno 1		Trole Bus		MetroBus
	Parada bus		Distancias caminables		

CONCLUSIÓN:

Distancias caminables a las paradas de transporte público mas cercanas al proyecto.

A nivel mundial se considera 600 m una distancia caminable adecuada. La cercanía al transporte público asegura accesibilidad a equipamientos, trabajo, servicios y más.

- 1 La parada de Trole bus mas cercana al proyecto se encuentra a 223.2 m
- 2 La parada del Metros Quito mas cercana se encuentra a 891.1 m
- 3 La parada del bus urbano mas cercana se encuentra a 215.6 m, habiendo otras paradas importantes a pocos metros de ésta

ACCESIBILIDAD

MICRO

VEHICULAR



Figura N. Fuente: Elaboración propia



PEATONAL

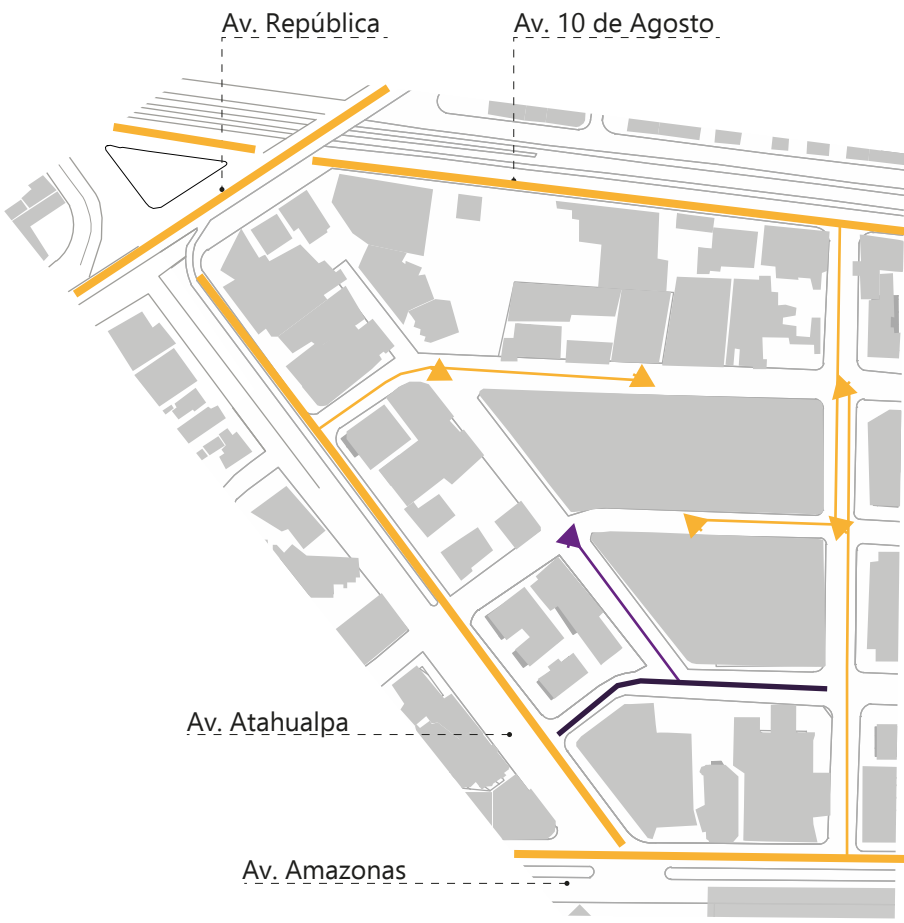


Figura N. Fuente: Elaboración propia



SIMBOLOGÍA

- Acceso principal. Conexión a calles principales
- Acceso Secundario
- Conexión a vías principales

SIMBOLOGÍA

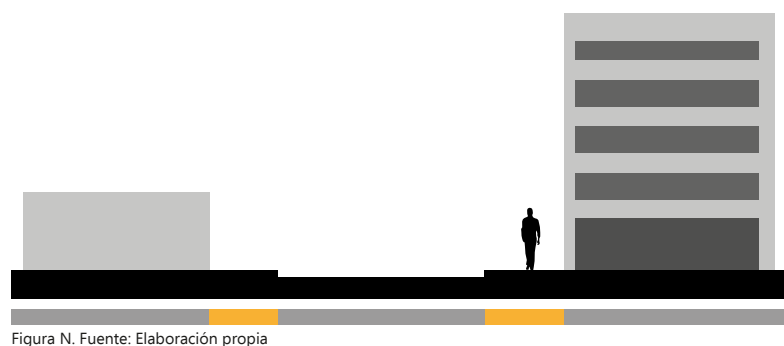
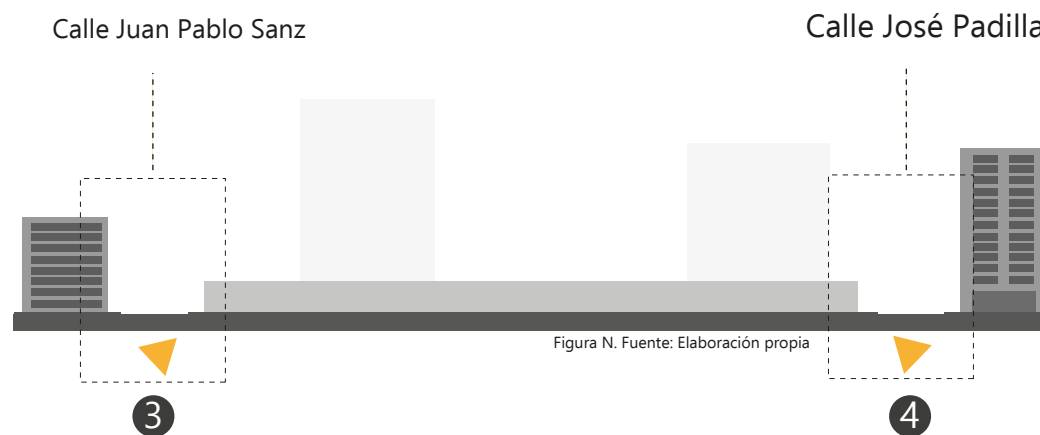
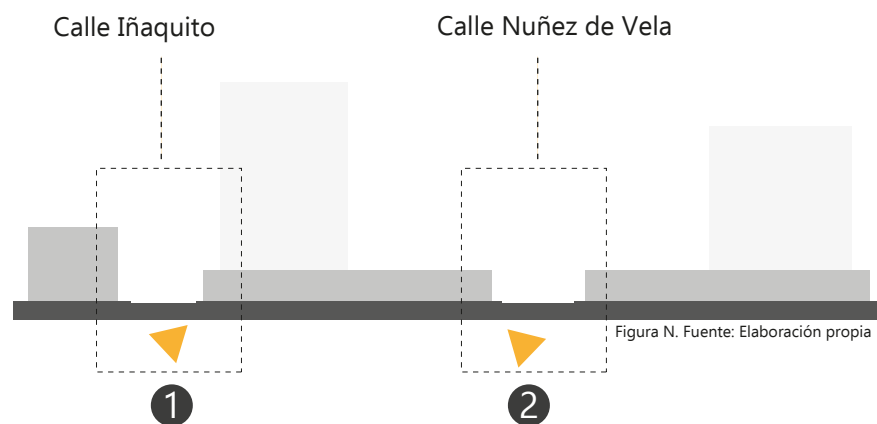
- Avenidas principales.
- Acceso Secundario
- Conexión a vías principales

CONCLUSIÓN:

Las Avenidas principales que rodean al terreno son, las avenidas 10 de Agosto, Amazonas, Atahualpa y República. El acceso vehicular y peatonal se realiza por las calles colindantes, (Iñaquito, José Padilla, Juan Pablo Sanz, Nuñez de Vela). Por la Av. 10 de Agosto se ingresa al proyecto en sentido oeste - este, y a su vez tiene un ingreso secundario en sentido norte - sur por la calle Nuñez de Vela.

Por la Av. Amazonas se ingresa en sentido este - oeste, por la Av. Atahualpa existe una conexión con la calle Iñaquito. También existen accesos secundarios por las calles Juan González y José Padilla, que tienen conexión con las avenidas principales.

ESQUEMAS DE VÍAS Y ACCESOS PRINCIPALES



- 1 Calle Iñaquito.
Veredas de ambos lados.
Un sentido de vía.
Espacio de un carril de parqueo.
Sentido Sur - Norte.



- 2 Calle Nuñez de Vela.
Veredas de ambos lados.
Un sentido de vía.
Espacio de dos carriles de parqueo.
Sentido Norte- Sur.

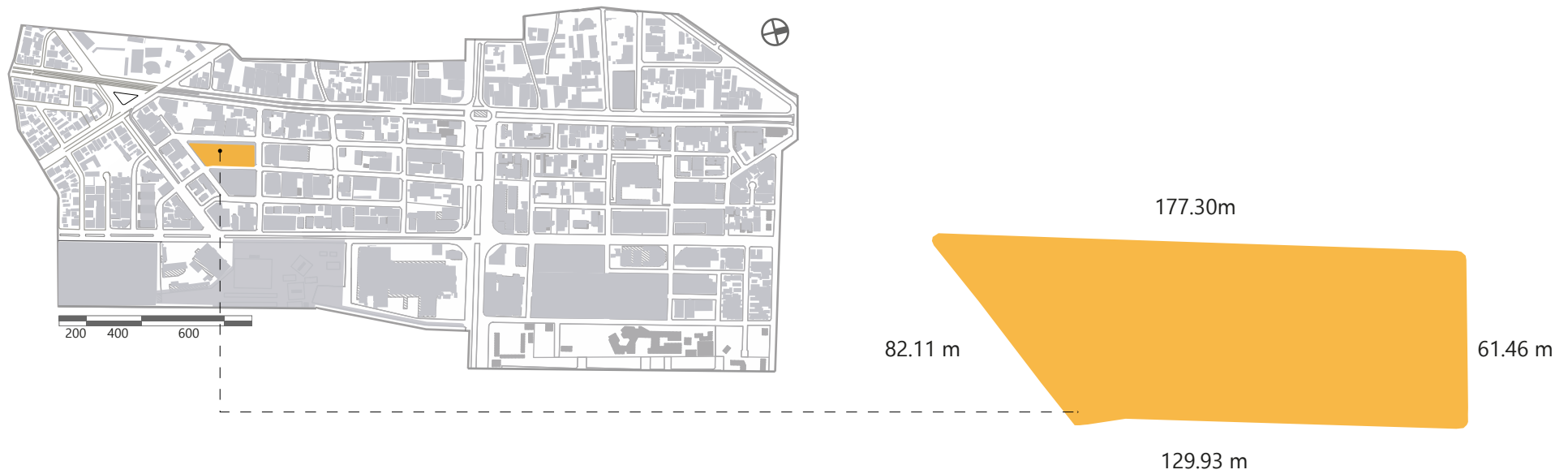


- 3 Calle Juan Pablo Sanz.
Veredas de ambos lados.
Dos sentidos de vía.
Espacio de dos carriles de parqueo.



- 4 Calle José Padilla
Veredas de ambos lados.
Dos sentidos de vía.
Espacio de dos carriles de parqueo.

FORMA



COLINDANCIAS



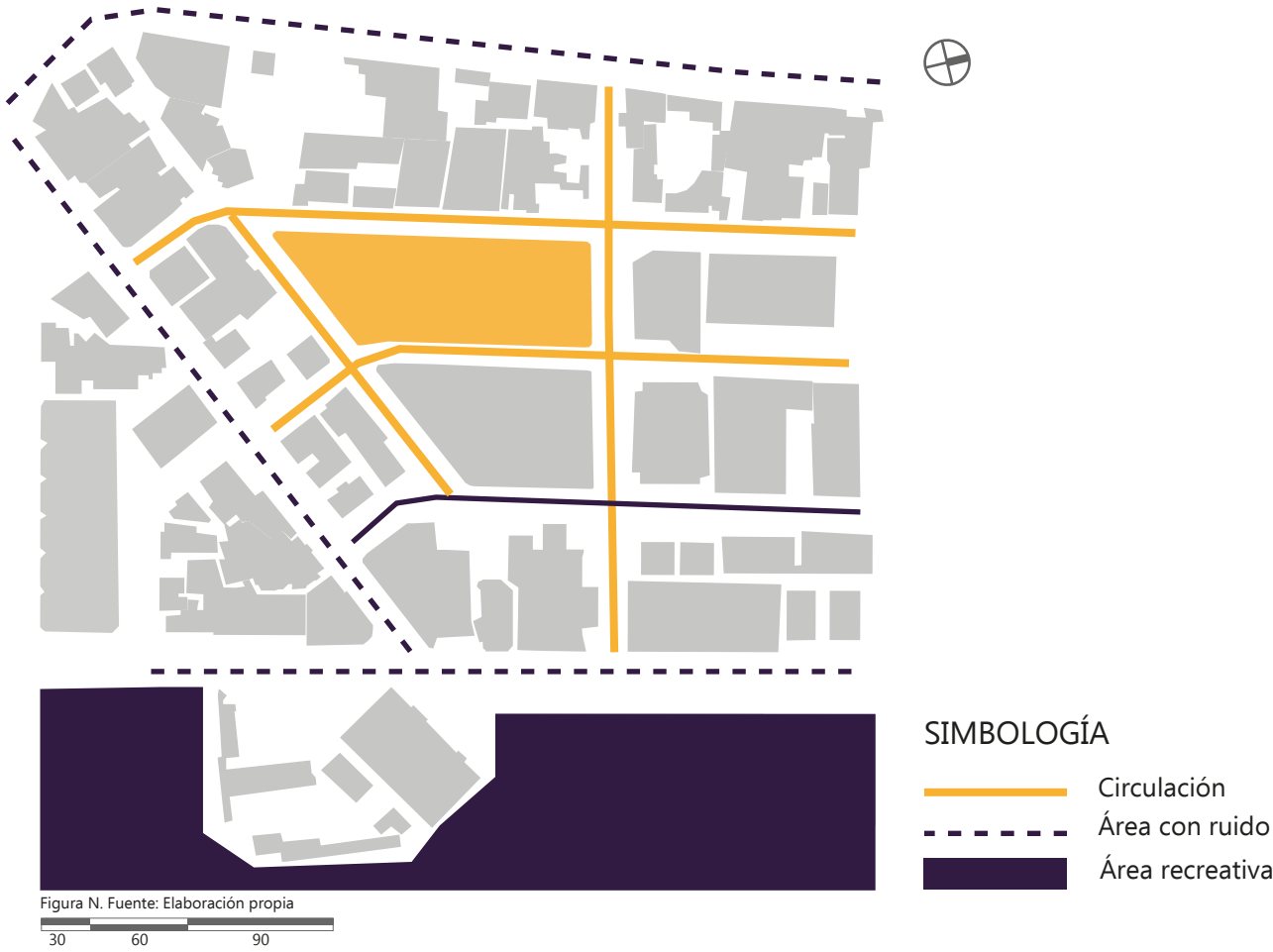
COLINDANCIAS PERFIL



TERRENO

PERCEPTIVO

MICRO



TOPOGRAFÍA



PERCEPCIÓN - RUIDO

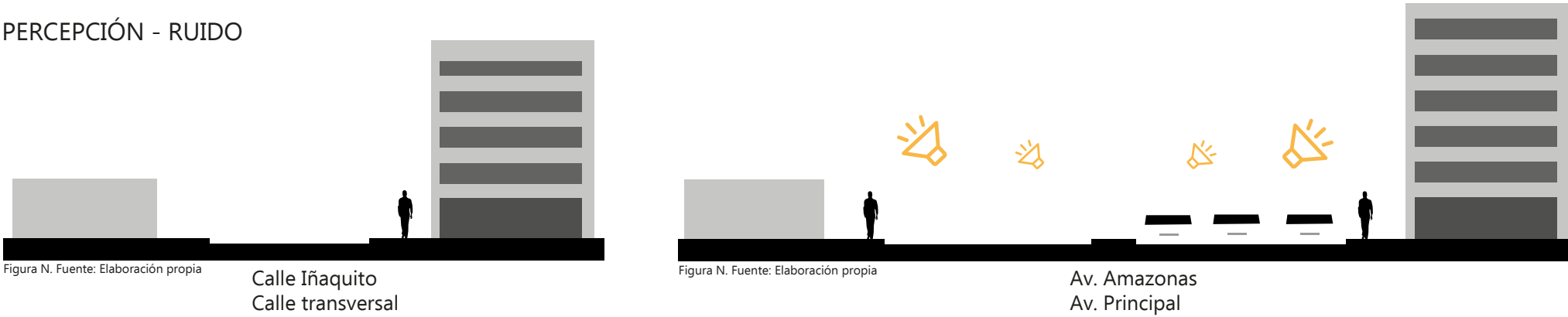
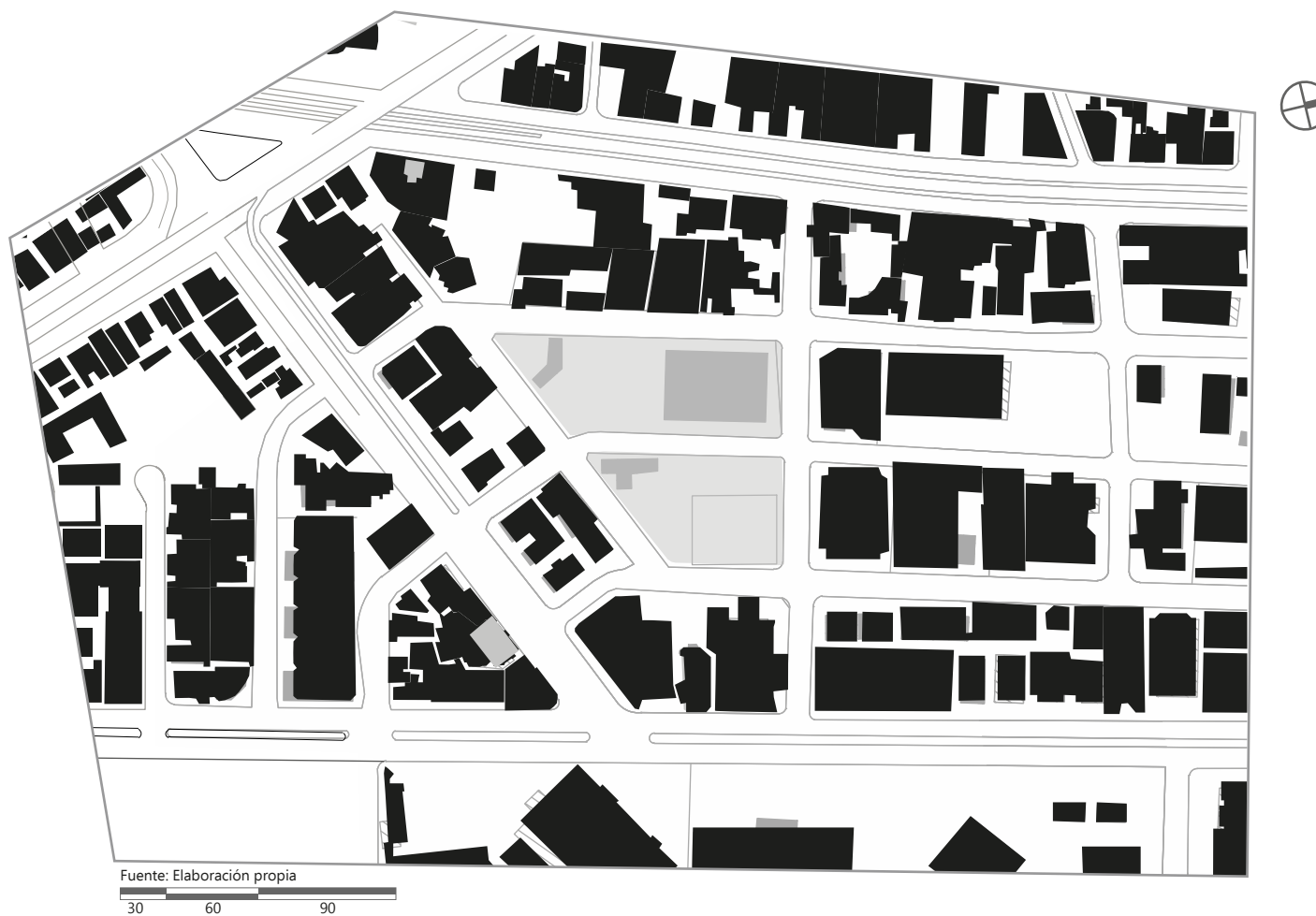
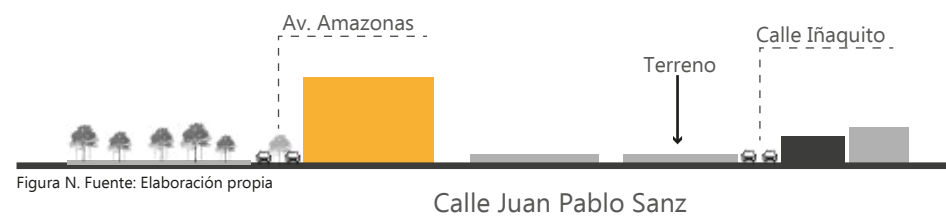
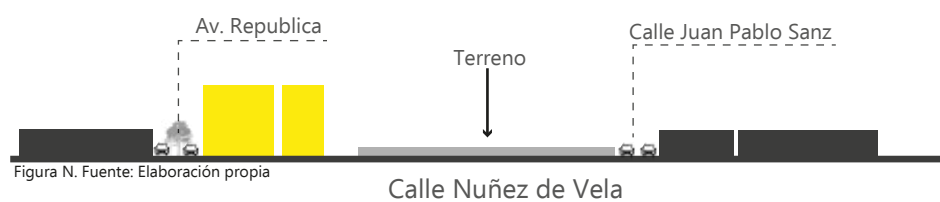
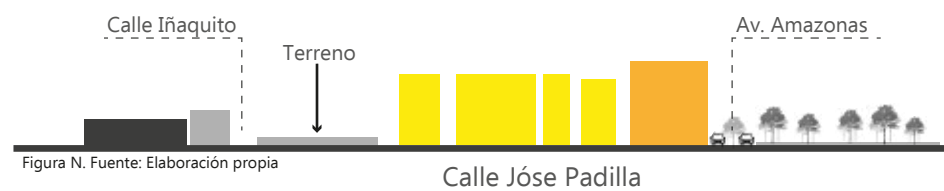
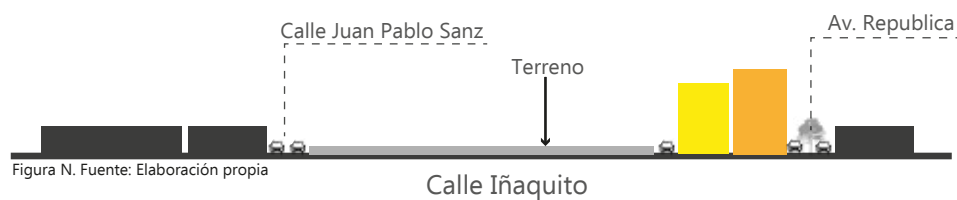


FIGURA - FONDO



ALTURA EDIFICACIONES



SIMBOLOGÍA

- Edificaciones bajas. 1-2 pisos
- Edificaciones altas. 7-9 pisos
- Edificaciones medianas. 3-6 pisos
- Edificaciones altas. 10 a más pisos

2.5. NORMATIVA

DATOS

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C. / R.U.C: 1760002790001
Nombre o razón social: BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 183220
Geo clave: 170104120237001111
Clave catastral anterior: 11005 01 001 000 000 000
En derechos y acciones: NO

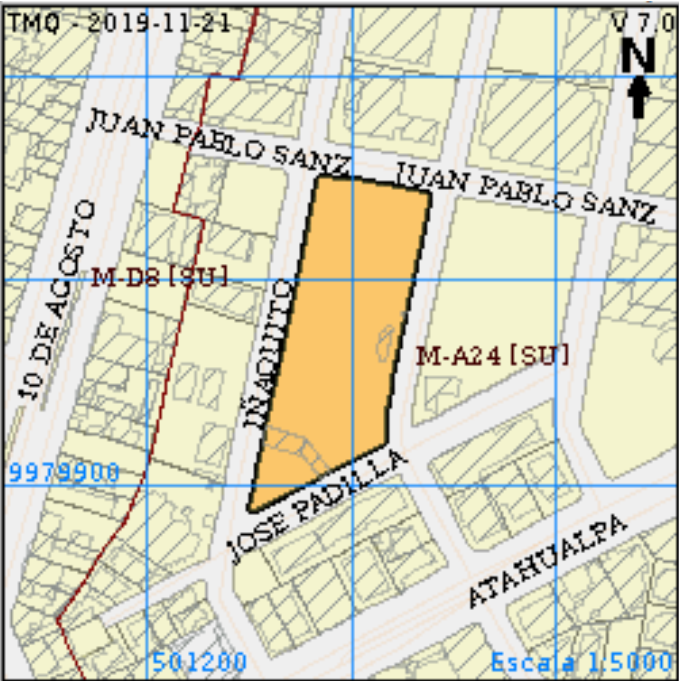
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 376.54 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 376.54 m2

DATOS DEL LOTE

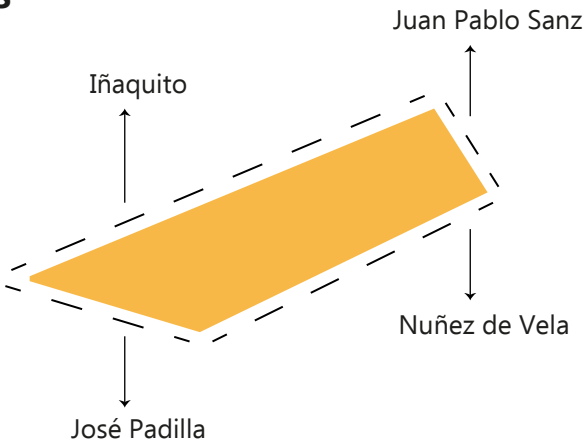
Área según escritura: 8877.00 m2
Área gráfica: 8354.05 m2
Frente total: 421.33 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 887.70 m2 (SU)
Zona Metropolitana: NORTE
Parroquia: IÑAQUITO
Barrio/Sector: LA CAROLINA
Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (11998)



Fuente: Informe de Regulación Metropolitana

VÍAS



REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A24 (A612-50)
Lote mínimo: 600m2
Frente mínimo: 15m
COS total: 600%
Cos planta baja: 50%
Forma de ocupación del suelo: (A)
Aislada
Uso de suelo: (M) Múltiple

PISOS

Altura: 48m
Número de pisos: 12

RETIROS

Frontal: 5m
Lateral: 3m
Posterior: 3m
Entre bloques: 6m

3. SÍNTESIS Y ESTRATEGIAS

3.1. ESTRATEGIAS ESPACIALES

USUARIO

- Implementación de vivienda:
Proponer un proyecto con vivienda
- Costo accesible de suelo:
No se identifican acciones debido a que está fuera del alcance, pero se puede proponer costos accesibles en el proyecto.

MORFOLÓGICO

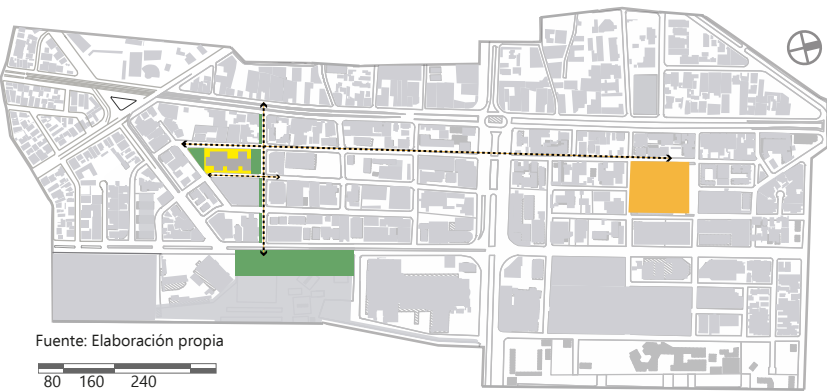
- Utilización de espacios vacantes:
Ocupación eficiente del suelo. Mejorar la ocupación según la normativa
- Cumplimiento de la normativa:
Cumplir los parámetros existentes en el proyecto.

FUNCIONAL

- Espacio público de calidad:
Proponer áreas adecuadas (iluminación, vegetación, mobiliario, etc) para la estancia de los usuarios.
Proponer y fortalecer la apropiación del espacio público.
- Actividades posterior al horario de oficina:
Fortalecer el comercio; promover la interacción de usuarios en espacios públicos.
- Lugares de estancia:
Generar espacios dedicados al confort del usuario; generar actividades que se puedan realizar a cualquier hora.
- Permeabilidad en las manzanas:
No se identifican acciones debido a que está fuera del alcance, pero se puede generar permeabilidad en el proyecto.
- Continuidad en las calles, conexión entre avenidas:
Generar ingresos secundarios. Mejorar los espacios peatonales en las calles de conexión.
- Usos concentrados homogeneamente:
Generar usos a lo largo de todos los espacios.
- Usos que promuevan el tránsito peatonal:
Generar un programa que atraiga el flujo peatonal.

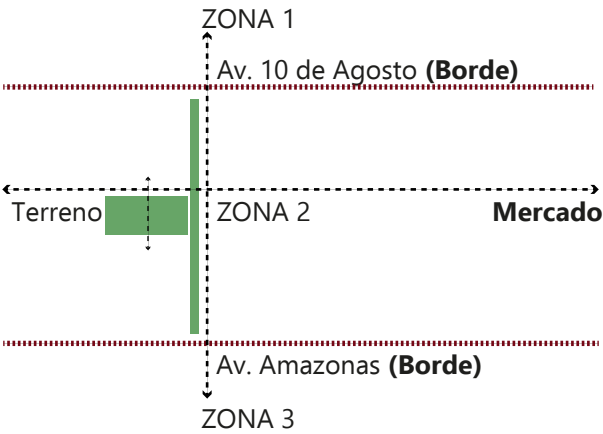
ARQUITECTÓNICO

- Crear una barra en el centro del terreno dando prioridad a todos los frentes del mismo, la cual va a ser una circulación lineal a lo largo de todos los espacios del proyeccto.
- Crear bloques a lo largo de esta circulación dejando un espacio de minimo 20 metros entre ellos para permitir el ingreso de iluminación natural, ventilación y visuales desde todos los puntos del proyecto.
- Generar diferentes alturas que vayan incrementando gradualmente desde la más baja hasta la más alta existente de las edificaciones del entorno, dejando espacios de confort en planta baja para el usuario.



SIMBOLOGÍA

- Mercado
- Proyecto
- Plazas, exteriores
- Área verde
- Ejes



SIMBOLOGÍA

- Ejes de Conexión
- Bordes
- Espacio Público Continuidad



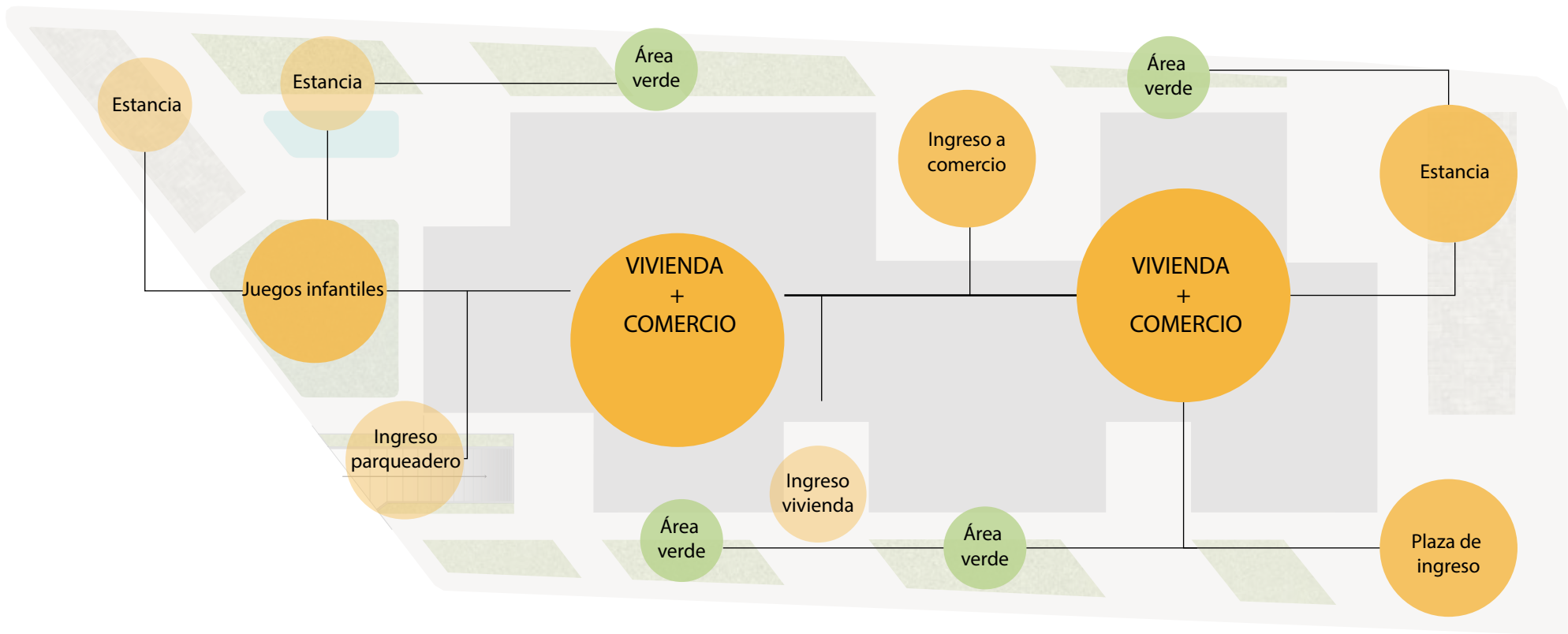
Se crean aberturas en las fachadas para dar permeabilidad y porosidad en el proyecto



SIMBOLOGÍA

- | | | |
|---|--|--|
|  Espacio público plazas y áreas verdes |  Proyecto (bloques) |  Circulación |
|  Espacio público, plazas |  Flujos principales |  Espacios destinados para espacio público que sirven de iluminación en pisos superiores |

3.2. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO



CUADRO DE ÁREAS - COMERCIO

PLANTA BAJA		
LOCALES COMERCIALES	AREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
LOCAL 1	104.72	3
LOCAL 2	129.64	3
LOCAL 3	742.26	19
LOCAL 4	379.32	10
LOCAL 5	268.14	6
LOCAL 6	189.62	4
LOCAL 7	145.26	3
LOCAL 8	145.26	3
LOCAL 9	200.06	4
LOCAL 10	150.57	3
TOTAL		58

PRIMER PISO		
LOCALES COMERCIALES	AREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
LOCAL 11	231.10	5
LOCAL 12	184.54	4
LOCAL 13	176.80	4
LOCAL 14	183.58	4
LOCAL 15	192.01	4
LOCAL 16	386.50	10
LOCAL 17	379.24	10
LOCAL 18	198.31	4
LOCAL 19	281.82	6
LOCAL 20	348.19	9
TOTAL		60

TIPOLOGÍAS	
TIPOLOGÍA	ÁREA (m²)
TIPOLOGÍA 1	154.54
TIPOLOGÍA 2	143.38
TIPOLOGÍA 3	188.57
TIPOLOGÍA 4	143.38
TIPOLOGÍA 5	262.20
TIPOLOGÍA 6	203.91
TIPOLOGÍA 7	203.91
TIPOLOGÍA 8	132.20
TIPOLOGÍA 9	123.64
TIPOLOGÍA 10	123.64
TIPOLOGÍA 11	123.64
TIPOLOGÍA 12	255.49
TIPOLOGÍA 13	116.60
TIPOLOGÍA 14	286.20
TIPOLOGÍA 15	103.50
TIPOLOGÍA 16	145.44
TIPOLOGÍA 17	98.05
TIPOLOGÍA 18	60.69

TERCER PISO - NIVEL + 11.00		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 01 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 02 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 03 TIPO 1	154.54	2
DEPARTAMENTO - 04 TIPO 9	123.64	2
DEPARTAMENTO - 05 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 06 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 07 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 08 TIPO 17	98.05	1
DEPARTAMENTO - 09 TIPO 03	188.57	2
DEPARTAMENTO - 10 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 11 TIPO 18	60.69	1
TOTAL		19

CUARTO PISO - NIVEL +14.50		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 12 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 13 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 14 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 15 TIPO 9	123.64	2
DEPARTAMENTO - 16 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 17 TIPO 16	145.44	2
DEPARTAMENTO - 18 TIPO 8	132.90	2
DEPARTAMENTO - 19 TIPO 13	116.60	1
DEPARTAMENTO - 20 TIPO 04	143.38	2
DEPARTAMENTO - 21 TIPO 04	143.38	2
DEPARTAMENTO - 22 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 23 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 24 TIPO 17	98.05	1
DEPARTAMENTO - 25 TIPO 04	143.38	2
TOTAL		24

QUINTO PISO - NIVEL +18.00		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 26 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 27 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 28 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 29 TIPO 9	123.64	2
DEPARTAMENTO - 30 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 31 TIPO 4	145.44	2
DEPARTAMENTO - 32 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 33 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 34 TIPO 16	145.44	2
DEPARTAMENTO - 35 TIPO 8	132.90	2
DEPARTAMENTO - 36 TIPO 13	116.60	1
DEPARTAMENTO - 37 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 38 TIPO 18	60.69	1
DEPARTAMENTO - 39 TIPO 04	143.38	2
DEPARTAMENTO - 40 TIPO 04	143.38	2
DEPARTAMENTO - 41 TIPO 17	98.05	1
DEPARTAMENTO - 42 TIPO 04	143.38	2
	TOTAL	28

SEXTO PISO - NIVEL +21.50		
DEPARTAMENTOS	AREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 43 TIPO 5	262.20	2
DEPARTAMENTO - 44 TIPO 11	123.64	2
DEPARTAMENTO - 45 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 46 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 47 TIPO 15	103.50	1
DEPARTAMENTO - 48 TIPO 16	145.44	2
DEPARTAMENTO - 49 TIPO 8	132.20	2
DEPARTAMENTO - 50 TIPO 13	116.60	1
DEPARTAMENTO - 51 TIPO 15	103.50	1
DEPARTAMENTO - 52 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 53 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 54 TIPO 17	98.05	1
DEPARTAMENTO - 55 TIPO 4	143.38	2
	TOTAL	22

SÉPTIMO PISO - NIVEL +25.00		
DEPARTAMENTOS	AREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 56 TIPO 5	262.20	2
DEPARTAMENTO - 57 TIPO 11	123.64	2
DEPARTAMENTO - 58 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 59 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 60 TIPO 15	103.50	1
DEPARTAMENTO - 61 TIPO 16	145.44	2
DEPARTAMENTO - 62 TIPO 8	132.20	2
DEPARTAMENTO - 63 TIPO 13	116.60	1
DEPARTAMENTO - 64 TIPO 14	286.20	2
	TOTAL	16

OCTAVO PISO - NIVEL +28.50		
DEPARTAMENTOS	AREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 65 TIPO 6	203.91	2
DEPARTAMENTO - 66 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 67 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 68 TIPO 15	103.50	1
DEPARTAMENTO - 69 TIPO 16	145.44	2
DEPARTAMENTO - 70 TIPO 8	132.20	2
DEPARTAMENTO - 71 TIPO 13	116.60	1
	TOTAL	12

NOVENO PISO - NIVEL +32.00		
DEPARTAMENTOS	AREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 72 TIPO 7	203.91	2
DEPARTAMENTO - 73 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 74 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 75 TIPO 15	103.50	1
DEPARTAMENTO - 76 TIPO 12	255.49	2
	TOTAL	9

NOVENO PISO - NIVEL +32.00		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 77 TIPO 7	203.91	2
DEPARTAMENTO - 78 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 79 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 80 TIPO 15	103.50	1
	TOTAL	7

DÉCIMO PISO - NIVEL +35.50		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 77 TIPO 7	203.91	2
DEPARTAMENTO - 78 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 79 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 80 TIPO 15	103.50	1
	TOTAL	7

ONCEAVO PISO - NIVEL +39.00		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 81 TIPO 7	203.91	2
DEPARTAMENTO - 82 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 83 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 84 TIPO 15	103.50	1
TOTAL		7

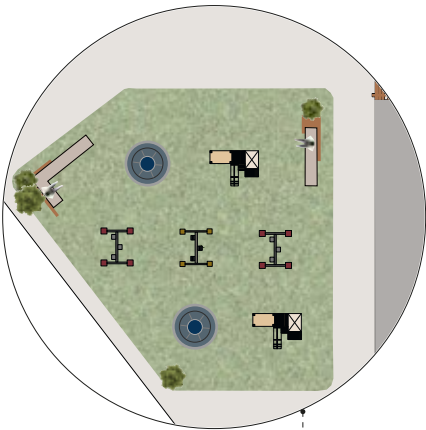
DOCEAVO PISO - NIVEL +42.50		
DEPARTAMENTOS	ÁREA (m²)	PARQUEADEROS (u)
DEPARTAMENTO - 85 TIPO 7	203.91	2
DEPARTAMENTO - 86 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 87 TIPO 4	143.38	2
DEPARTAMENTO - 88 TIPO 15	103.50	1
TOTAL		7

RESUMEN		
TOTAL	269	PARQUEADEROS
TOTAL	10	PARQUEADERO VISITAS
TOTAL	10	PARQUEADERO DISCAPACITADOS

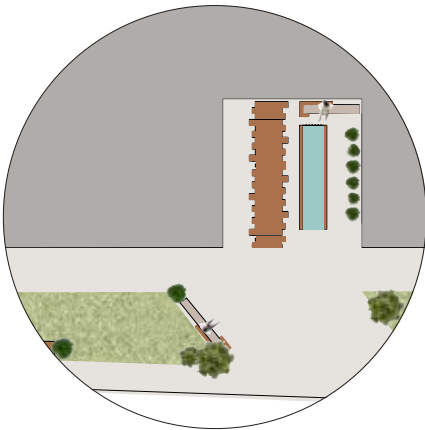
4. PROPUESTA ESPACIAL

4.1. PLAN MASA

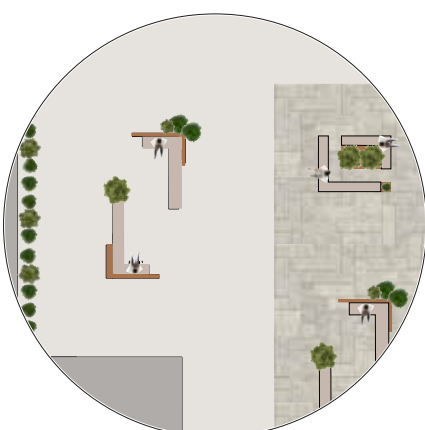
Juegos Infantiles



Ingreso Vivienda



Plazas de estancia

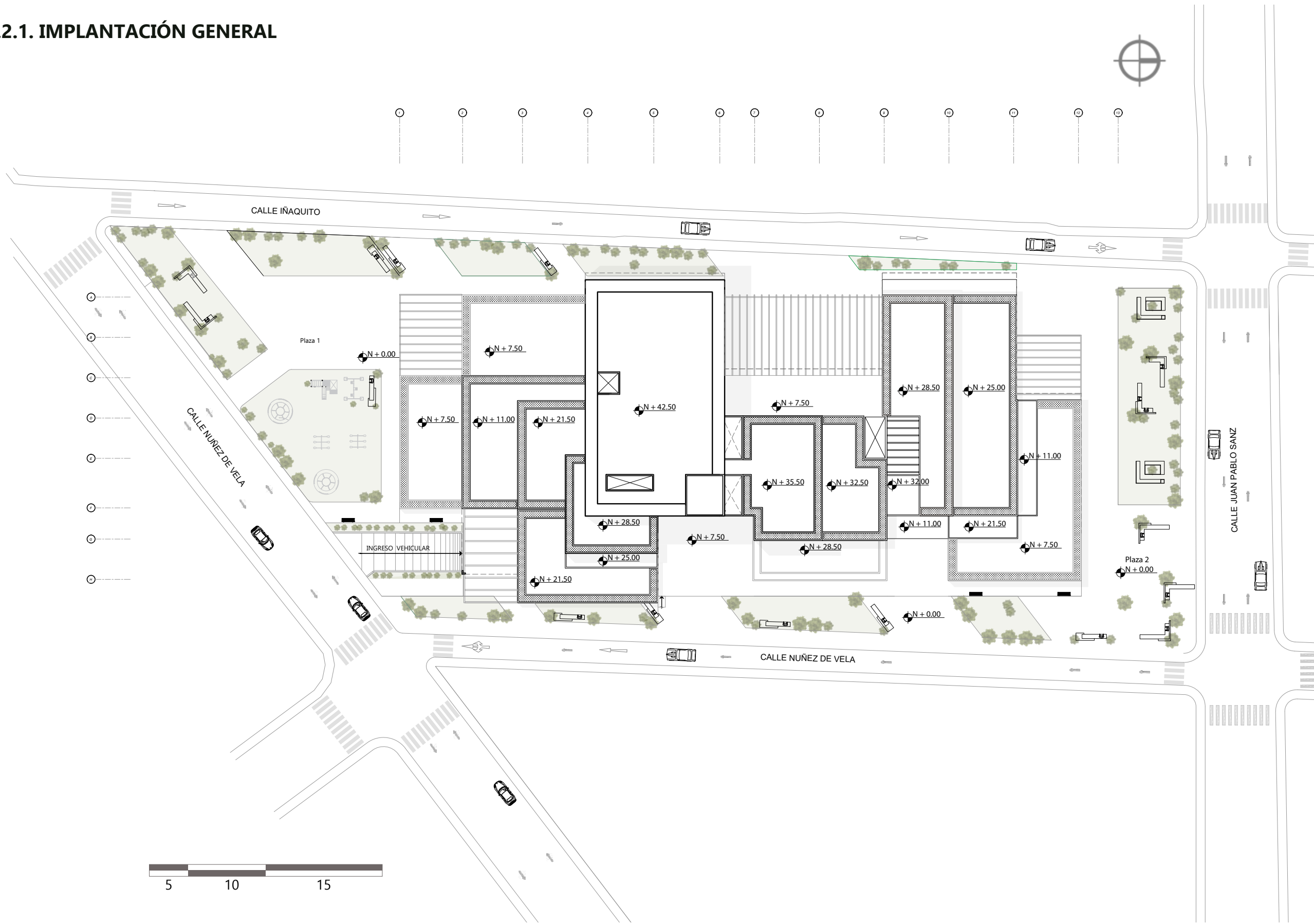


Plaza de ingreso

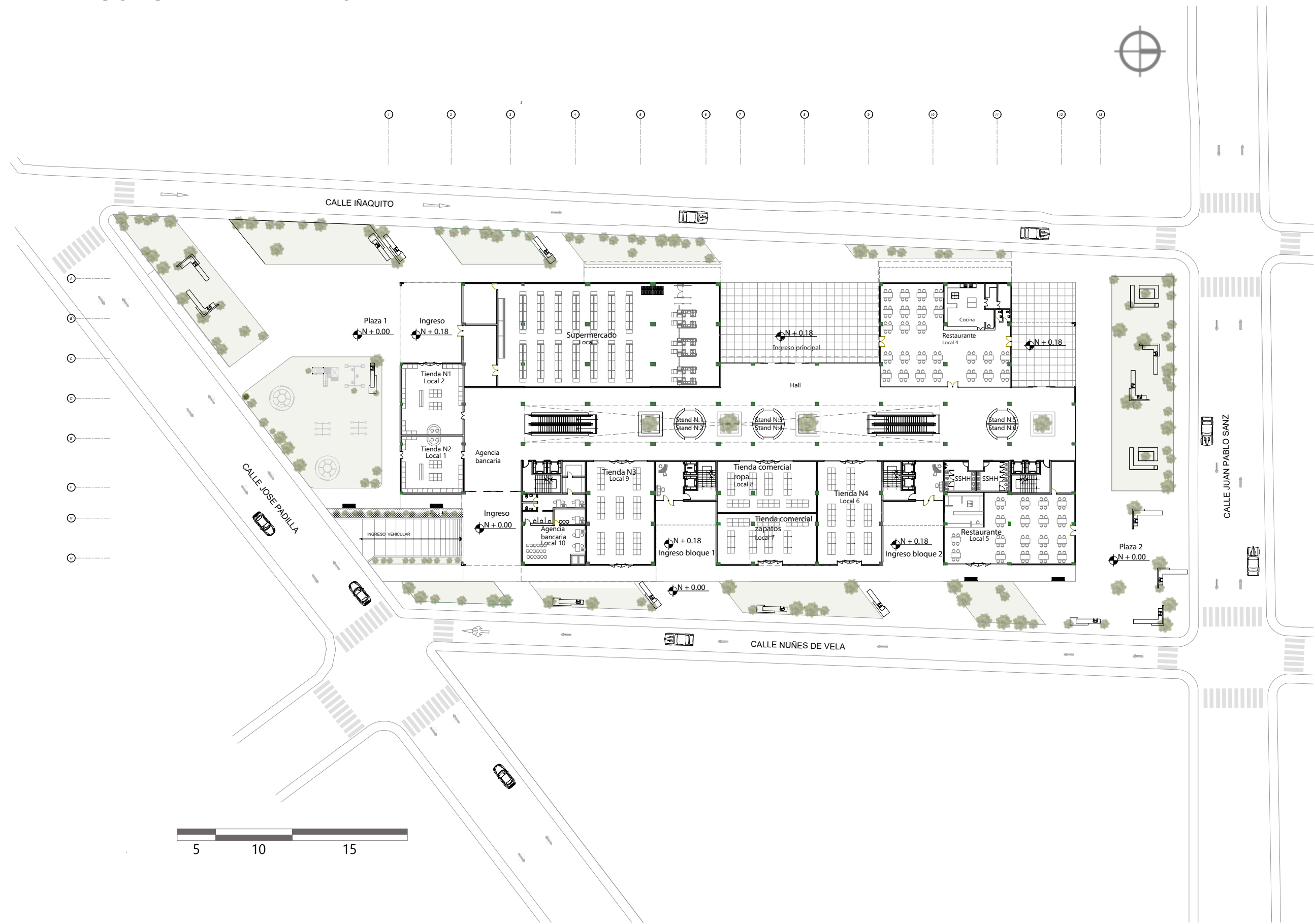


4.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

4.2.1. IMPLANTACIÓN GENERAL

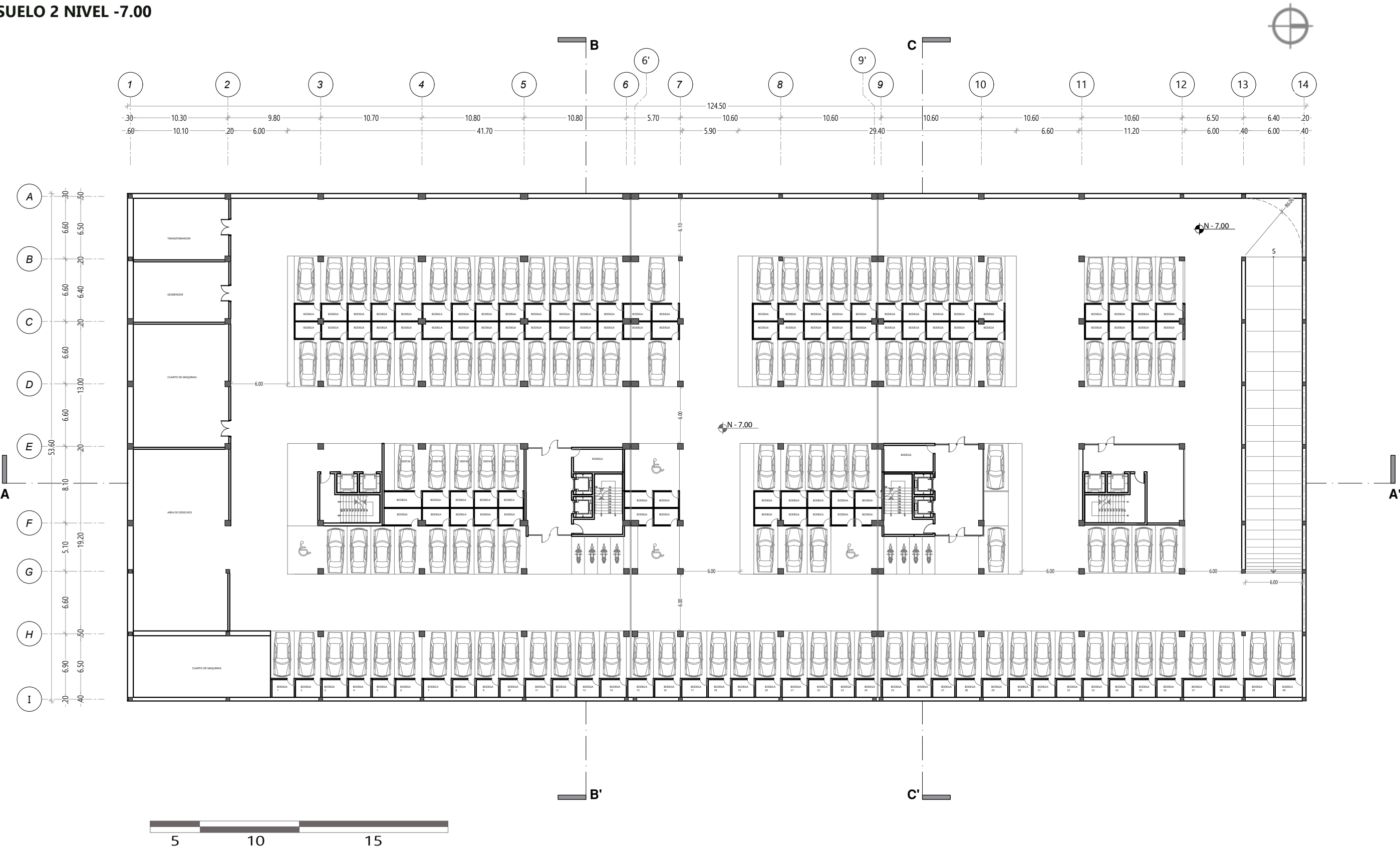


4.2.2. IMPLANTACIÓN GENERAL PLANTA BAJA



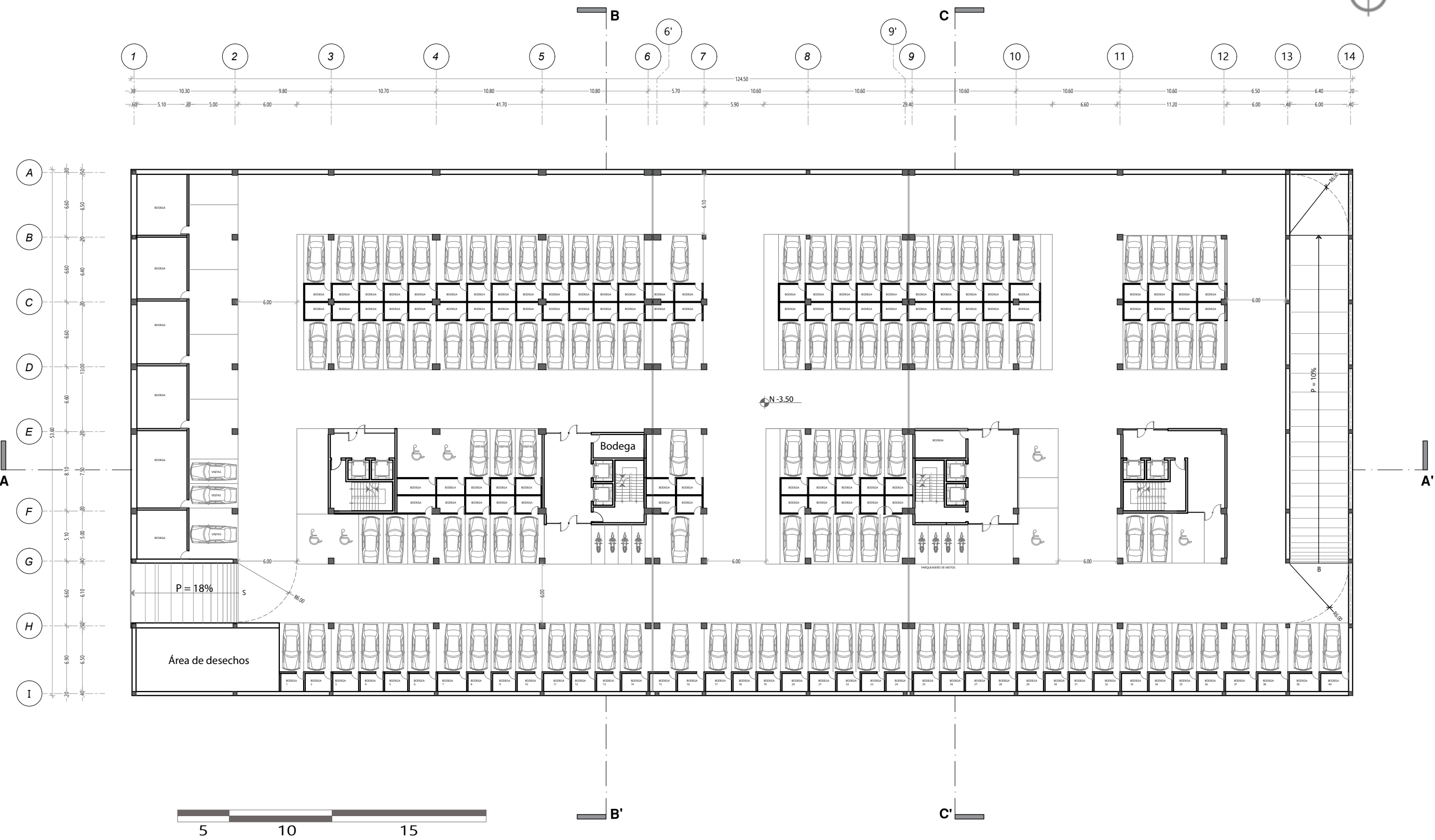
4.2.3. PLANTAS

SUBSUELO 2 NIVEL -7.00



PLANTAS

SUBSUELO 1 NIVEL -3.50



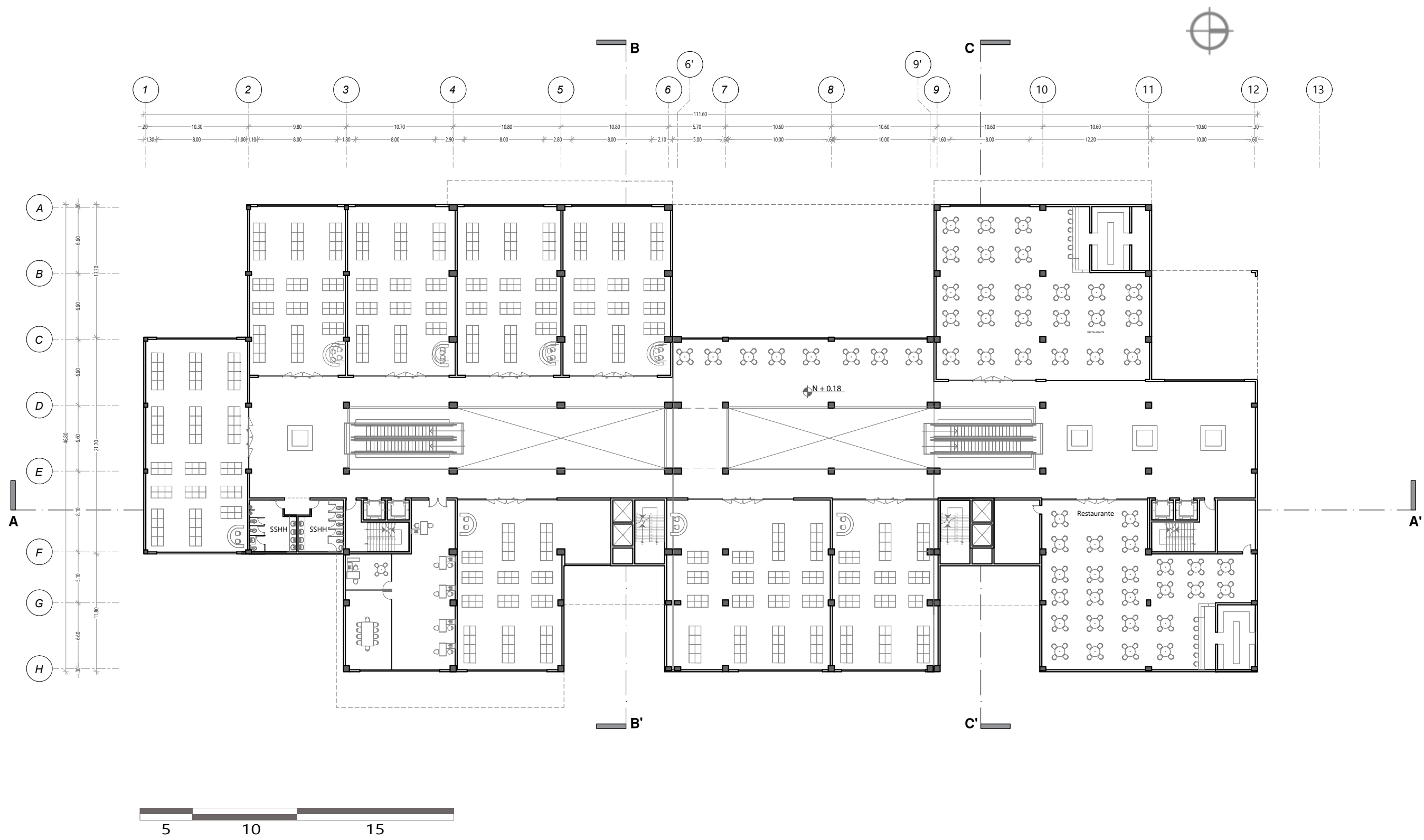
PLANTAS

PLANTA BAJA NIVEL 0.00

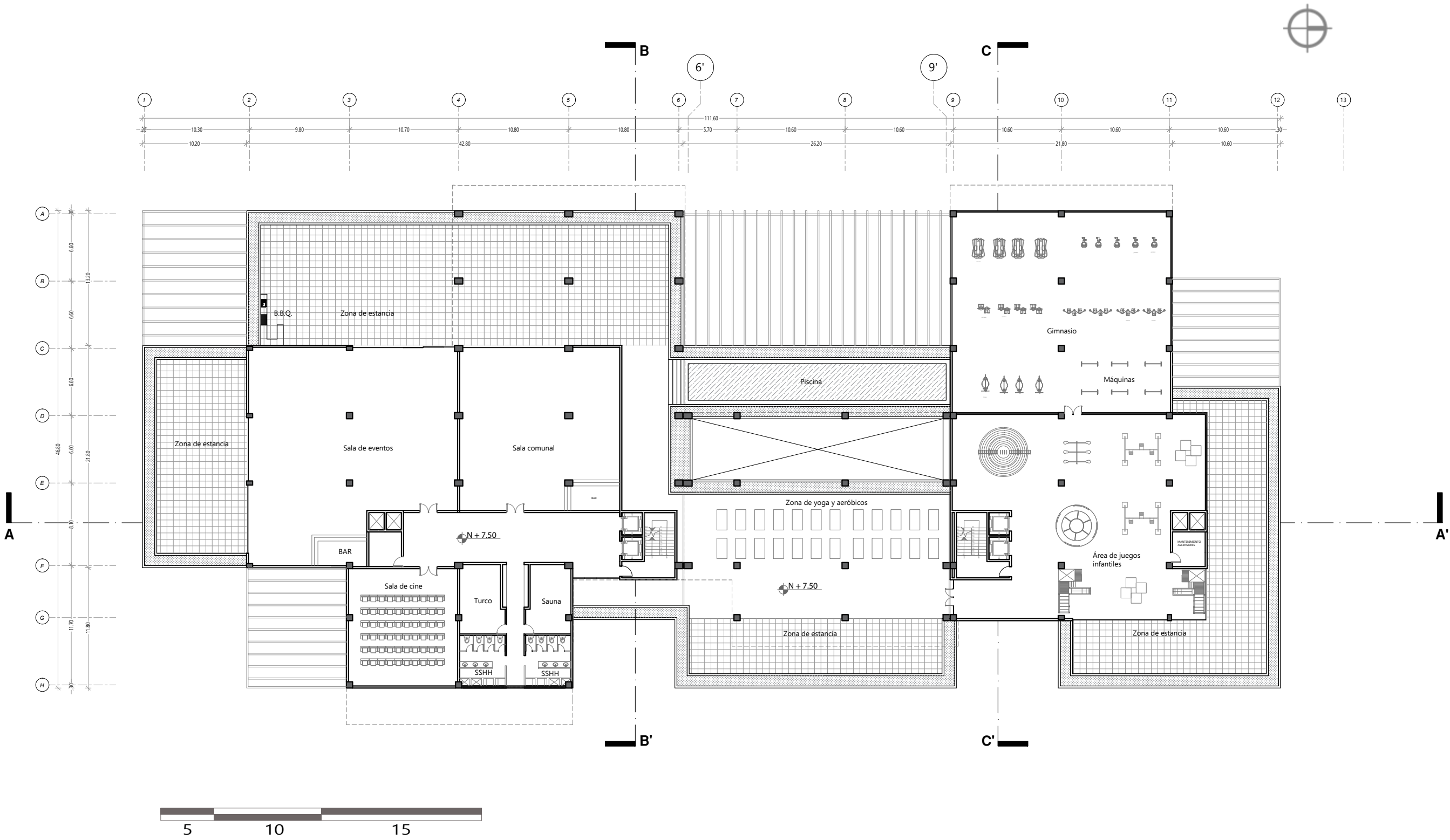


PLANTAS

PRIMER PISO NIVEL +4.00

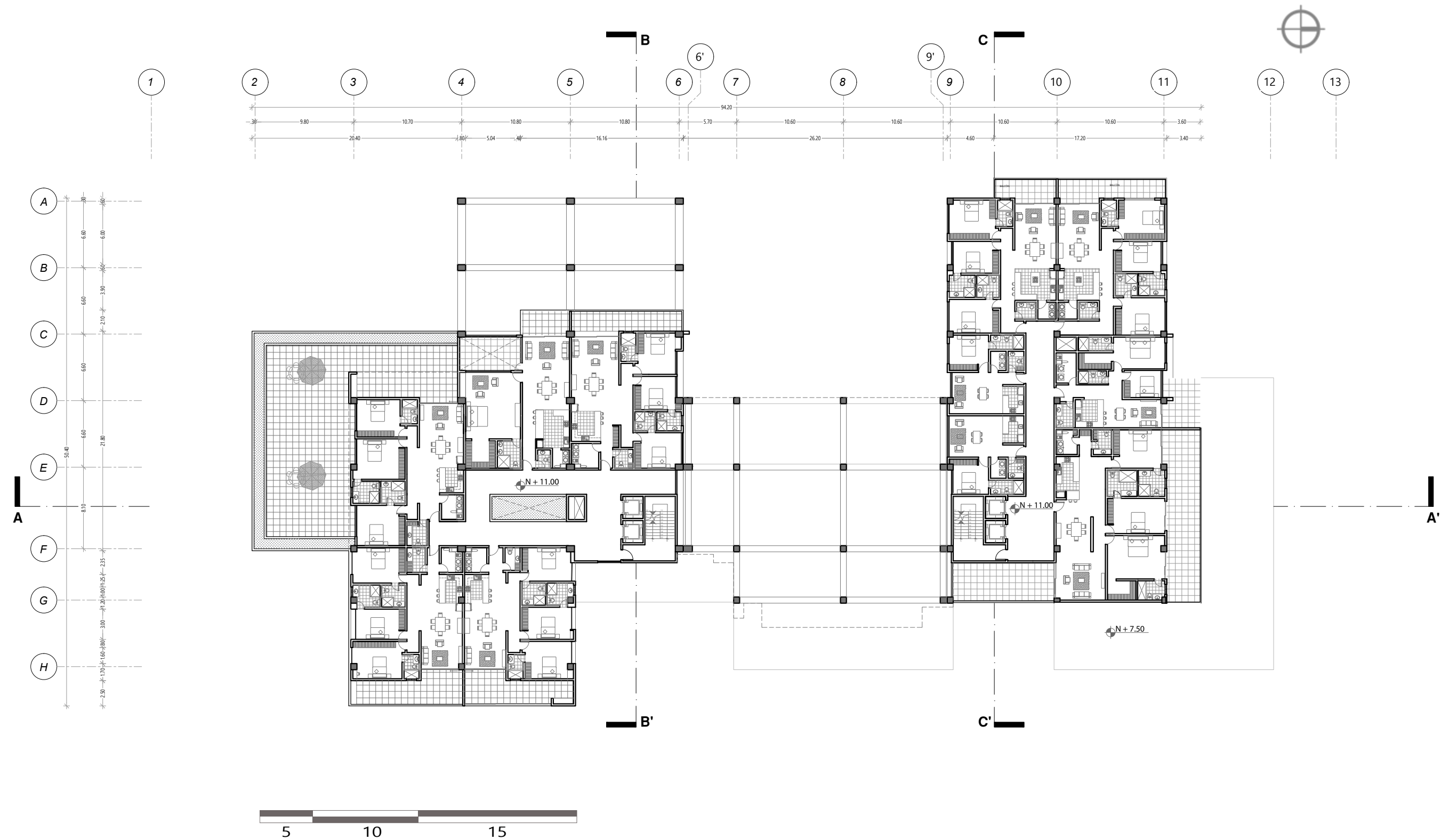


PLANTAS
SEGUNDO PISO NIVEL +7.50



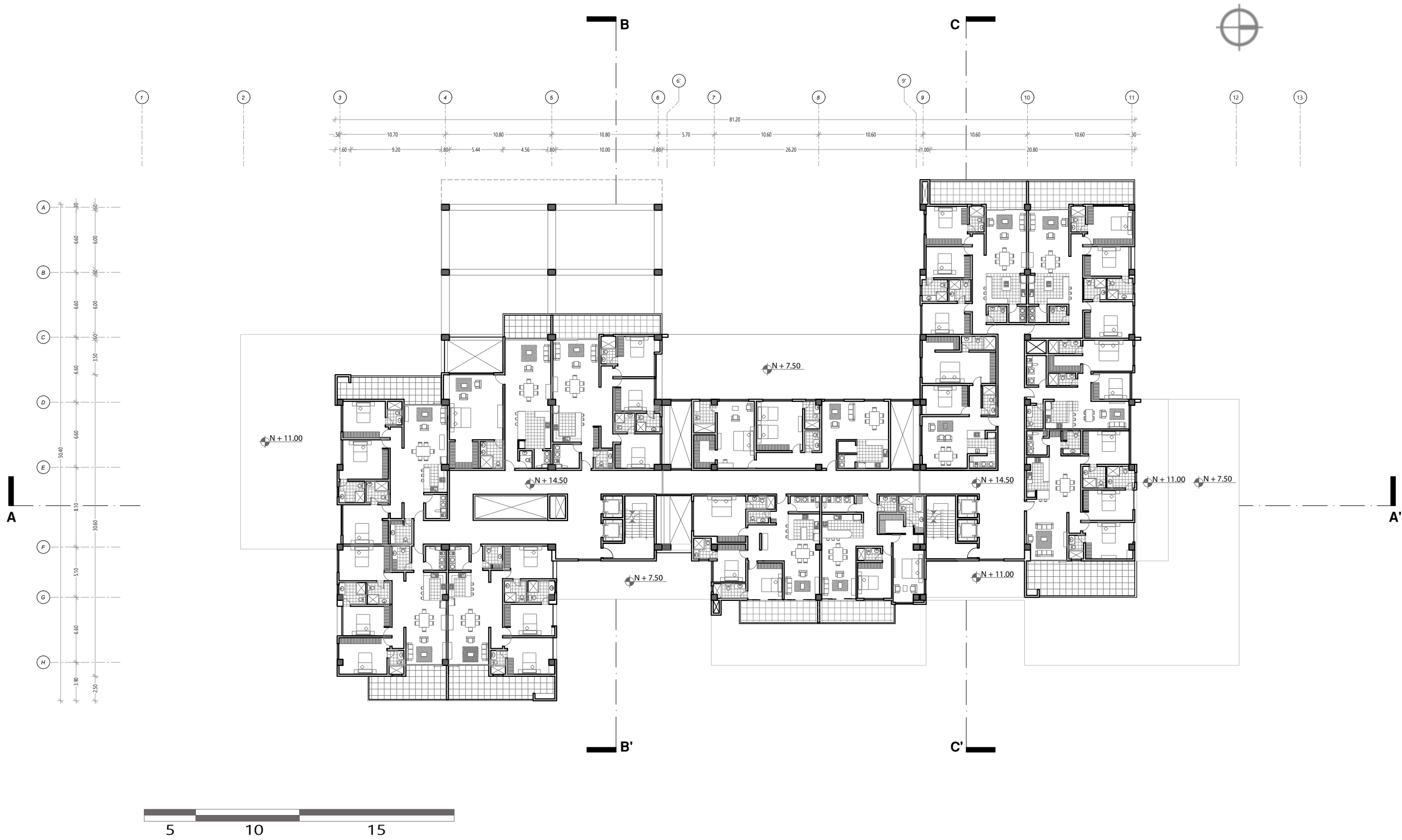
PLANTAS

TERCER PISO NIVEL +11.00

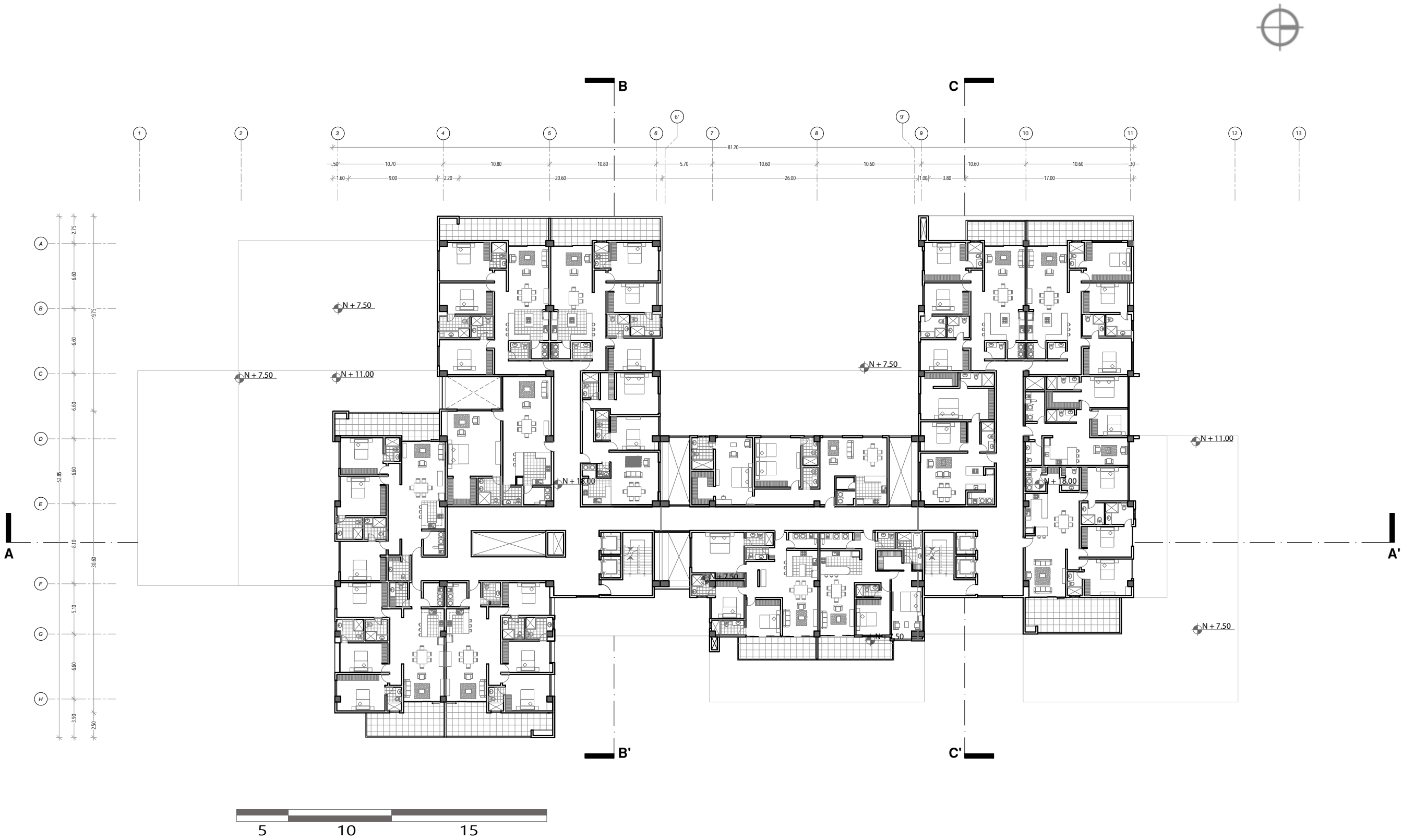


PLANTAS

CUARTO PISO NIVEL +14.50

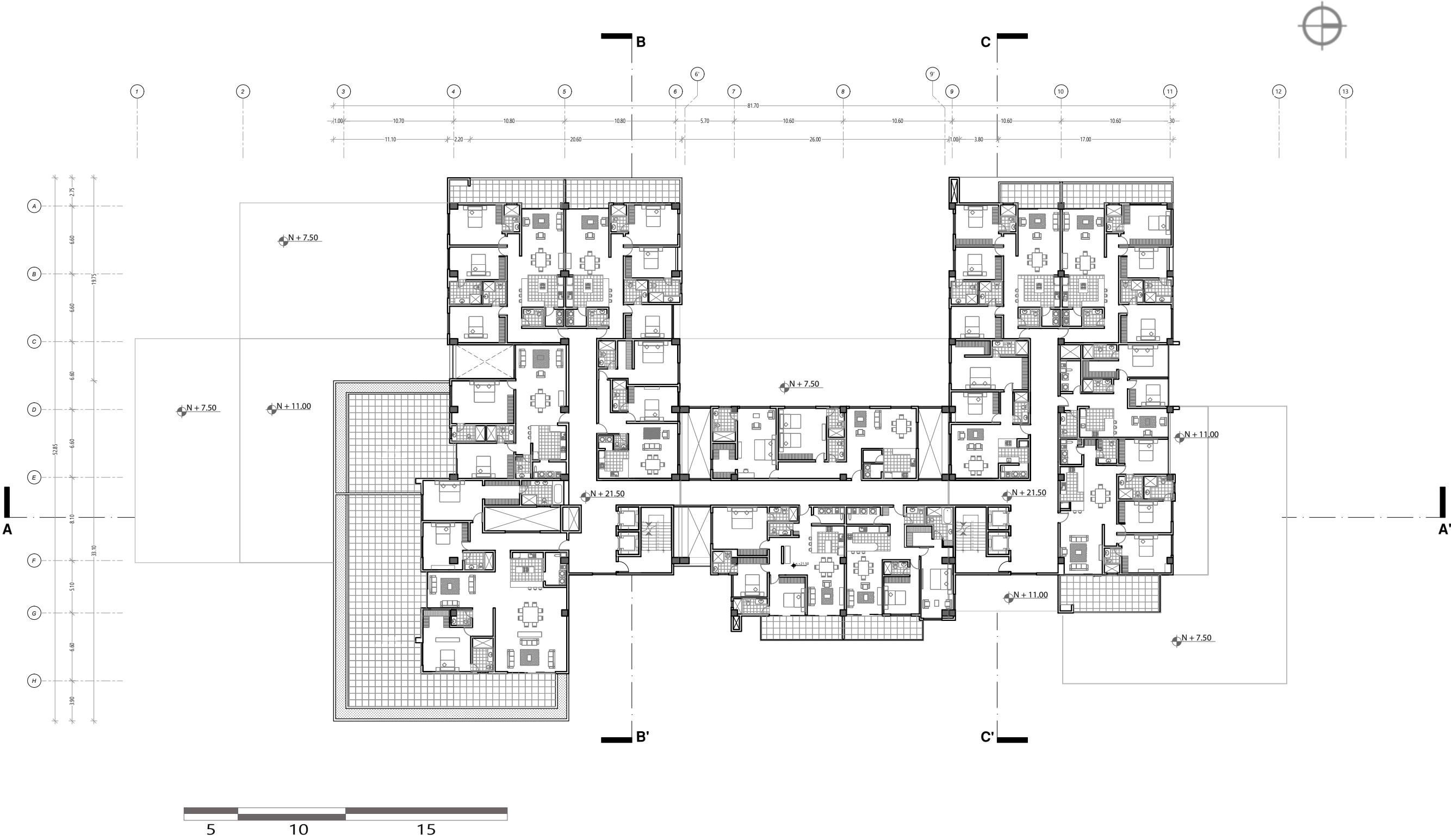


PLANTAS
QUINTO PISO NIVEL +18.00



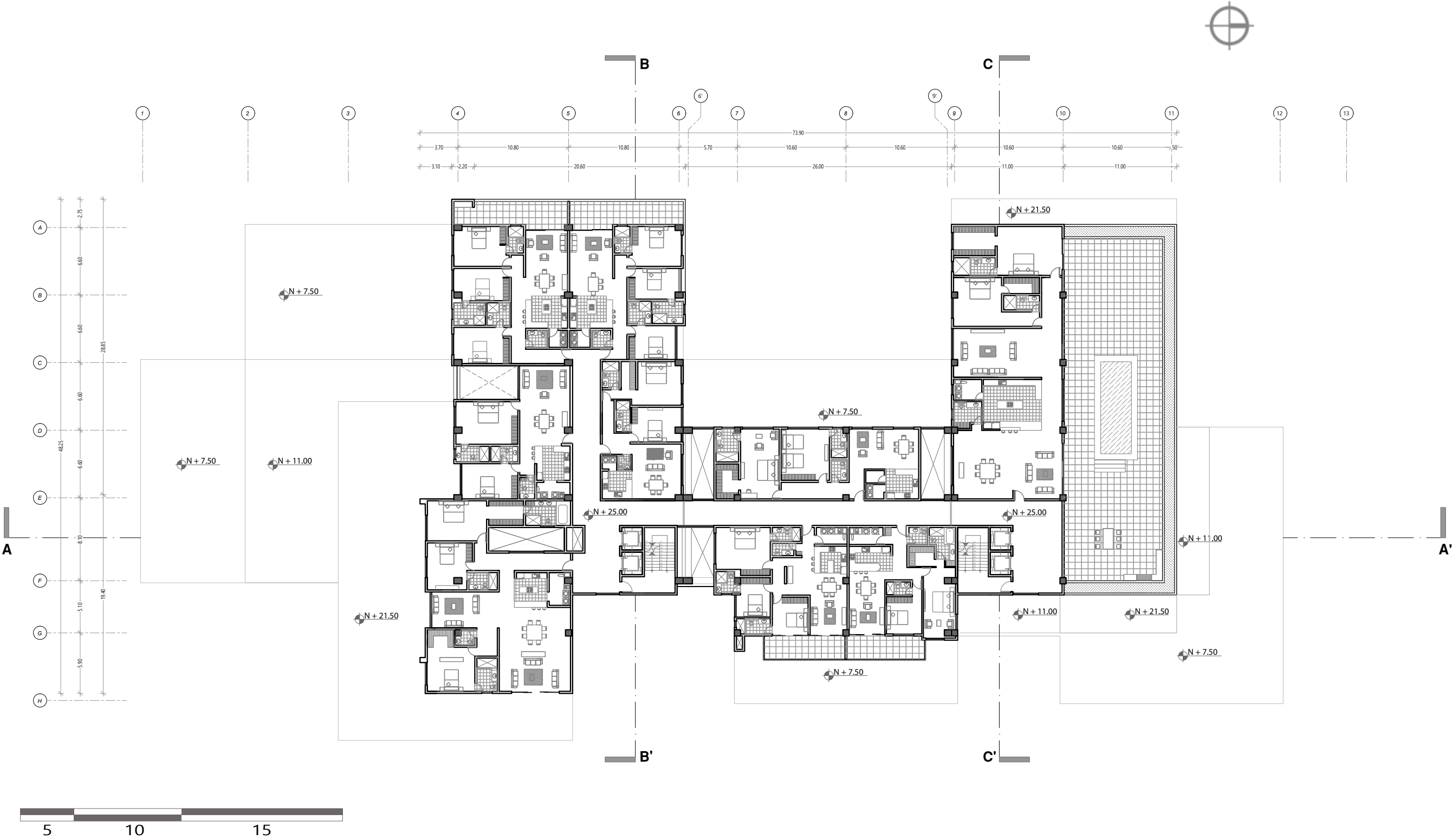
PLANTAS

SEXTO PISO NIVEL +21.50



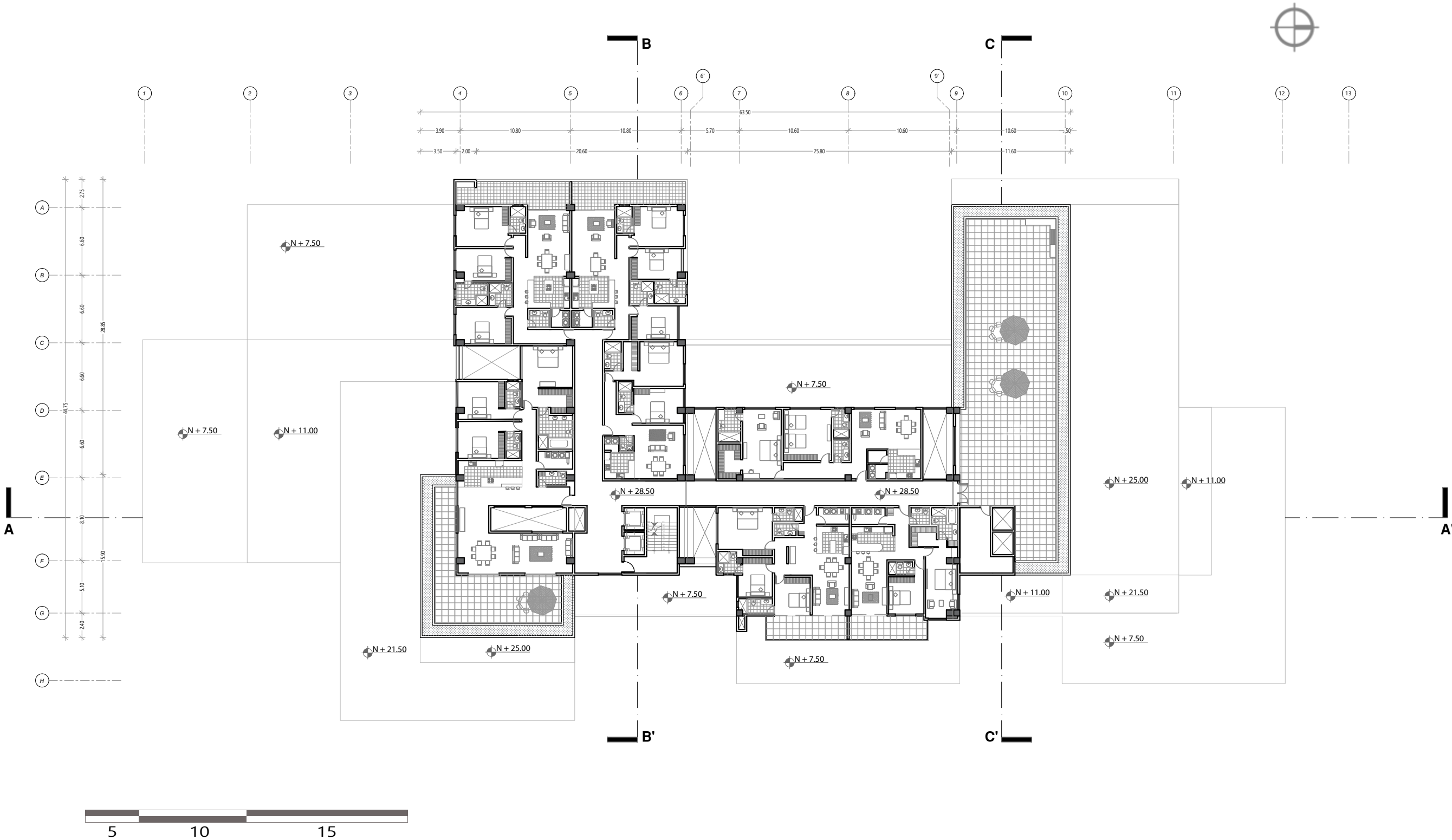
PLANTAS

SÉPTIMO PISO NIVEL +25.00

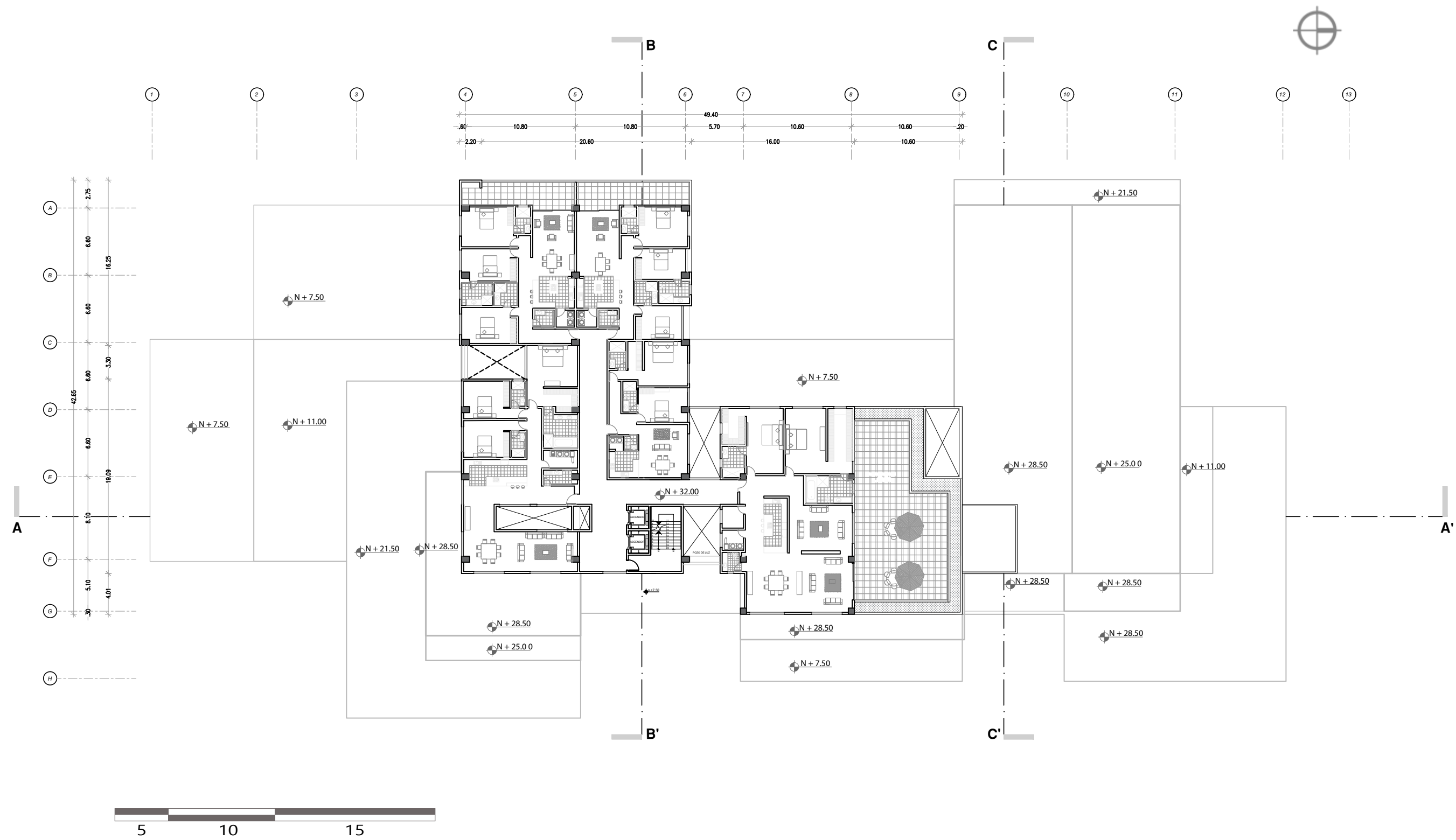


PLANTAS

OCTAVO PISO NIVEL +28.50

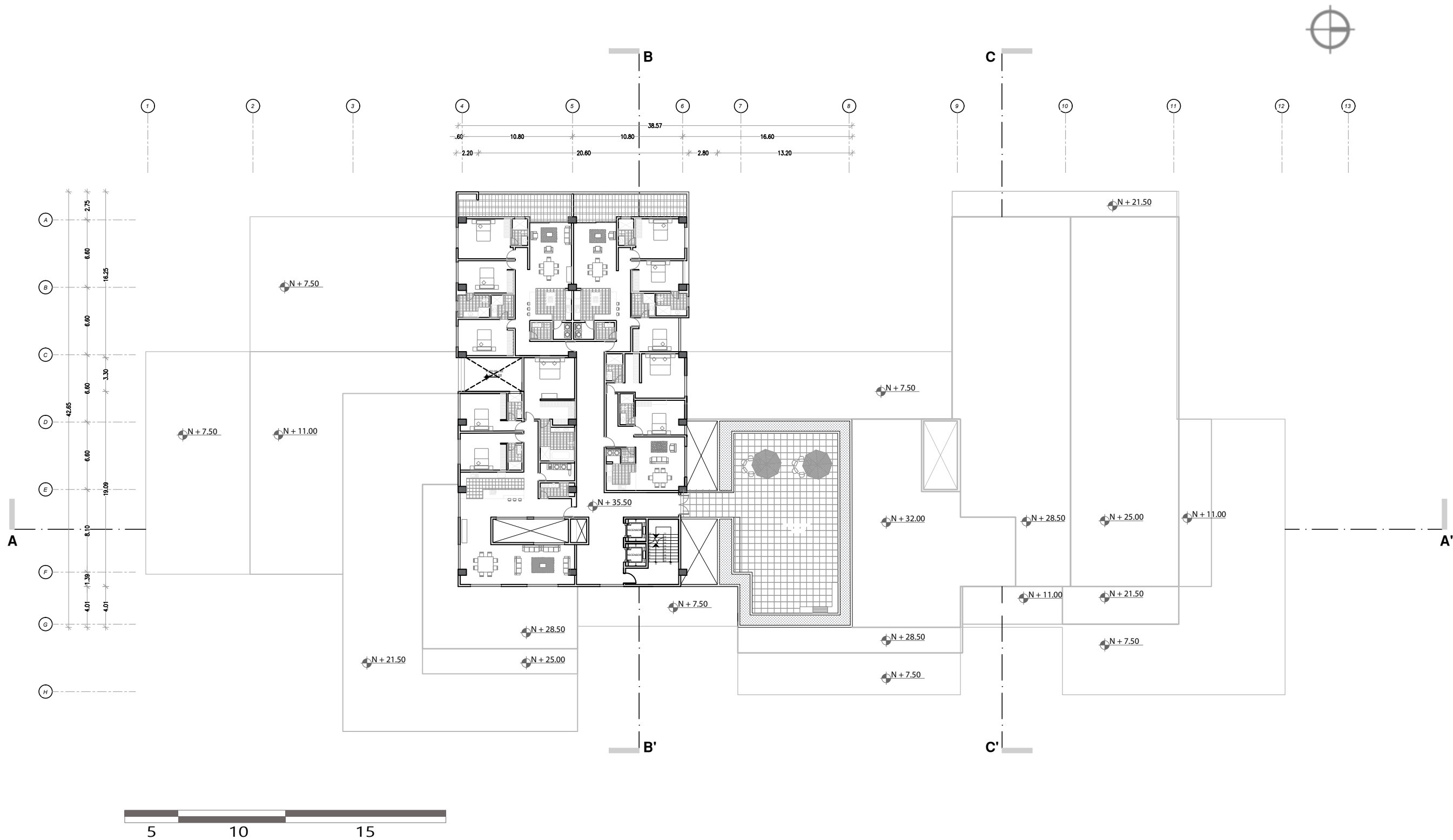


PLANTAS
NOVENO PISO NIVEL +32.00



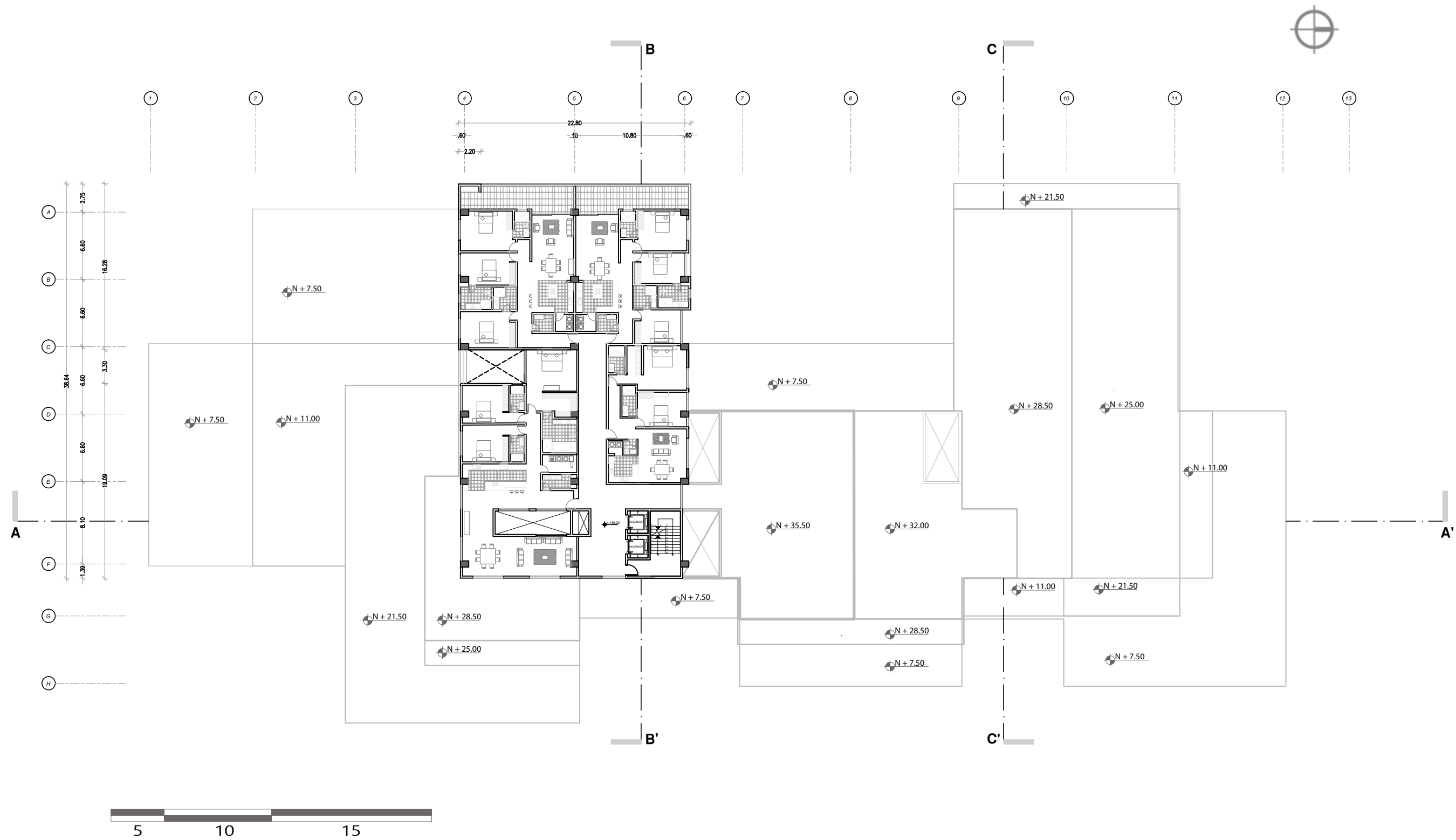
PLANTAS

DECIMO PISO NIVEL +35.50



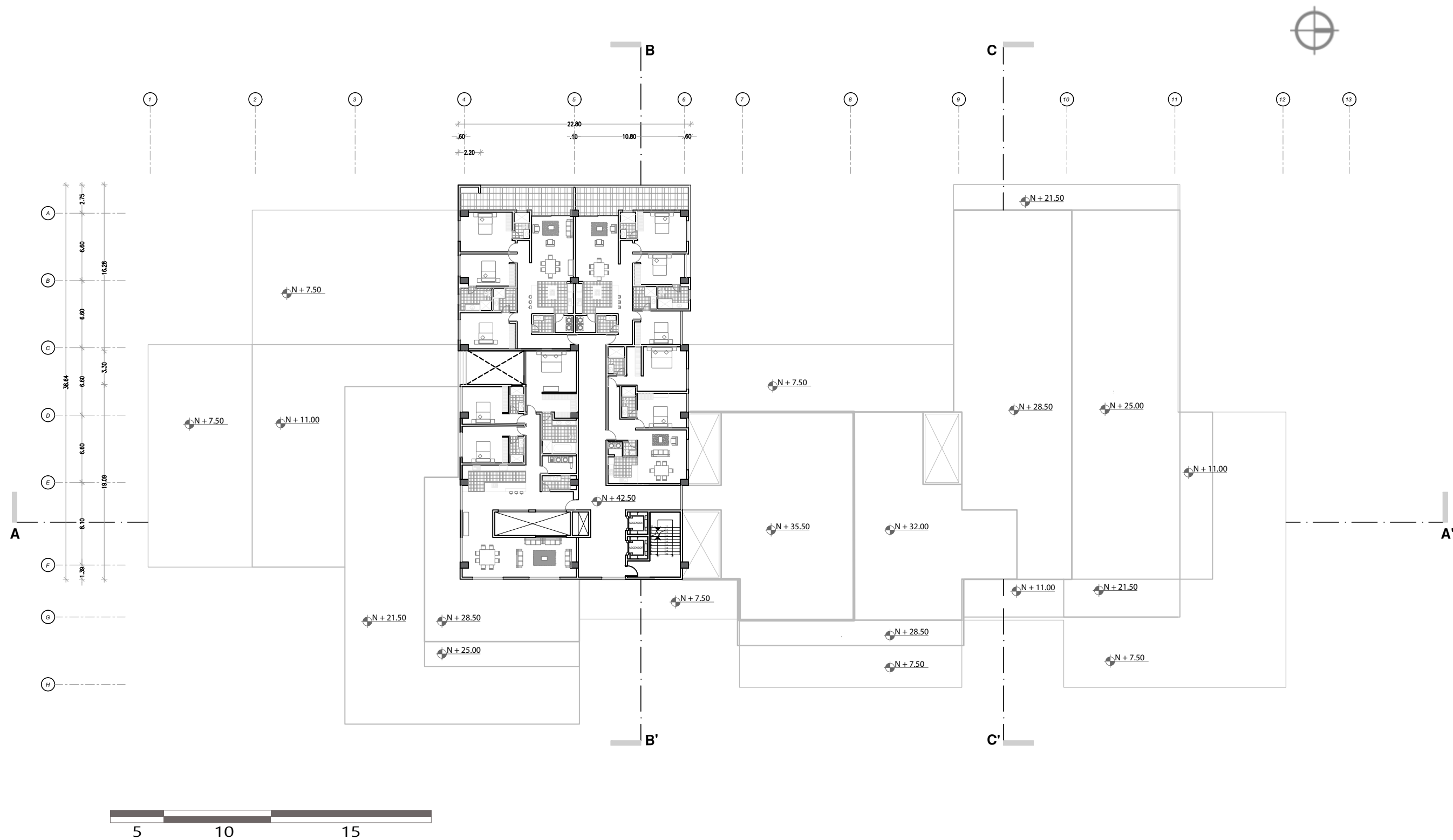
PLANTAS

ONCEAVO PISO NIVEL +39.00



PLANTAS

DOCEAVO PISO NIVEL +42.50



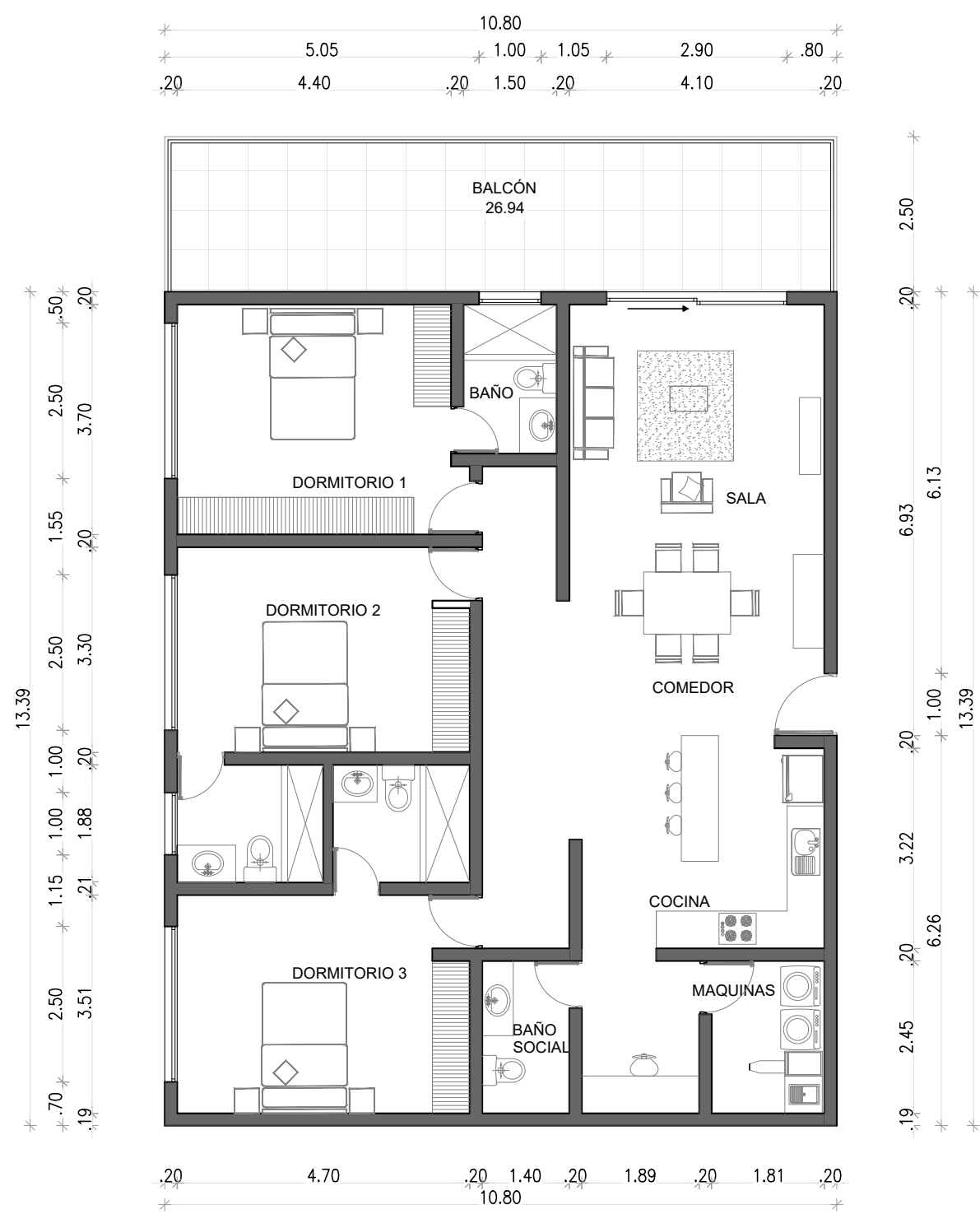
4.2.4. TIPOLOGÍAS

TIPOLOGÍA 1



Departamento 3 dormitorios
Área 154.54
Esc:1:150

TIPOLOGÍA 2



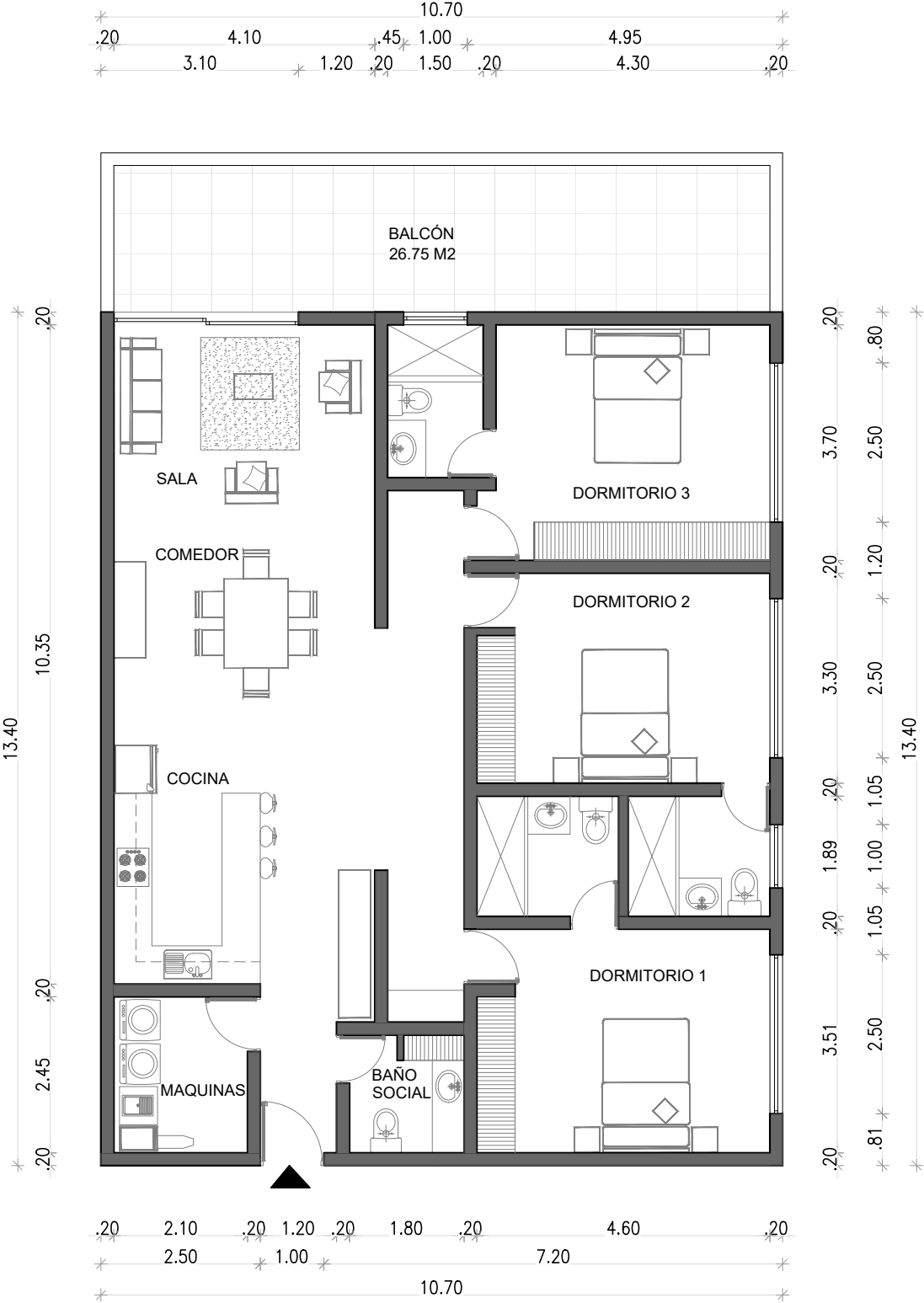
Departamento 3 dormitorios
Área 144.66
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 3



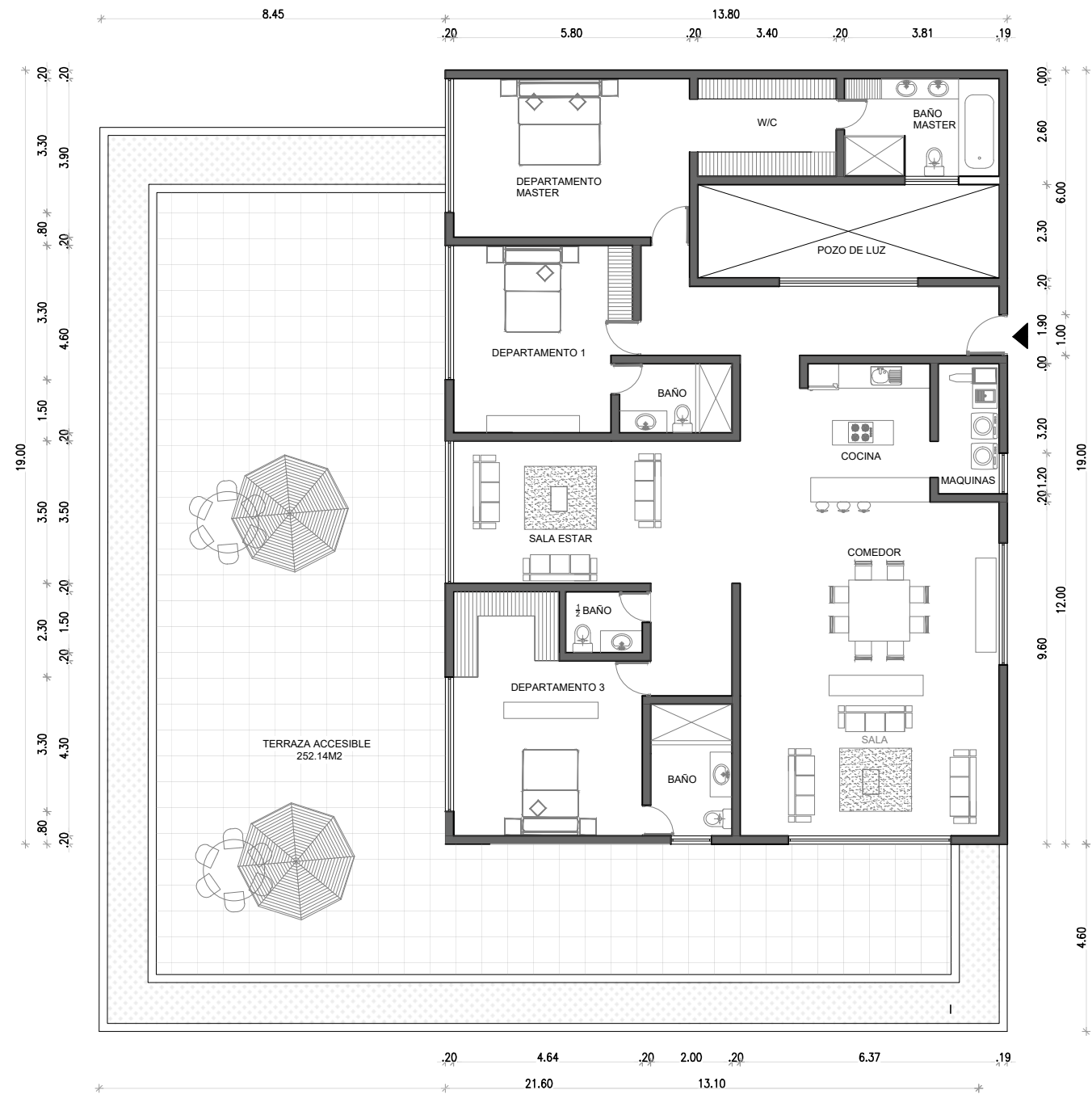
Departamento 3 dormitorios
Área 188.57
Esc:1:150

TIPOLOGÍA 4



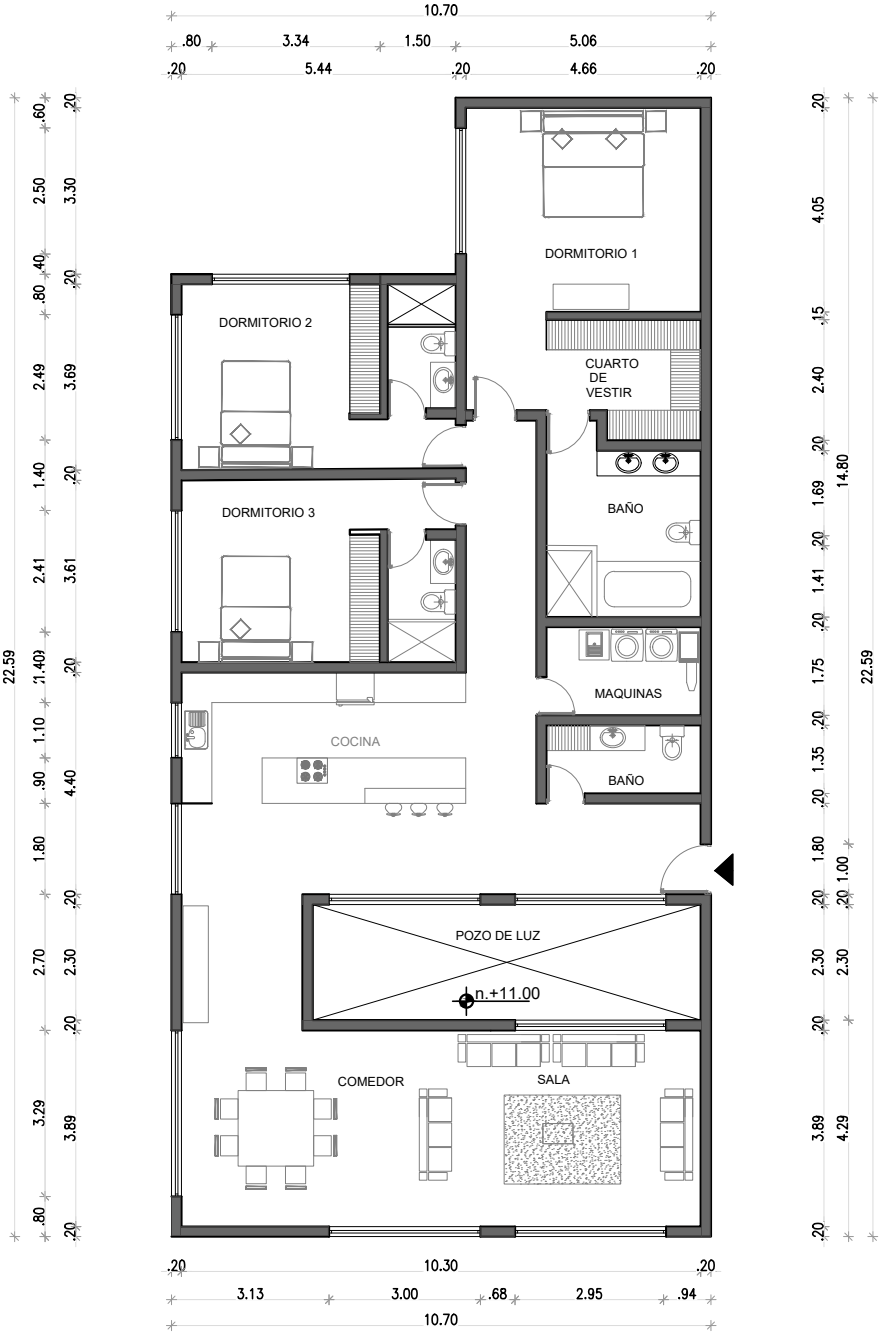
Departamento 3 dormitorios
Área 143.38
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 5



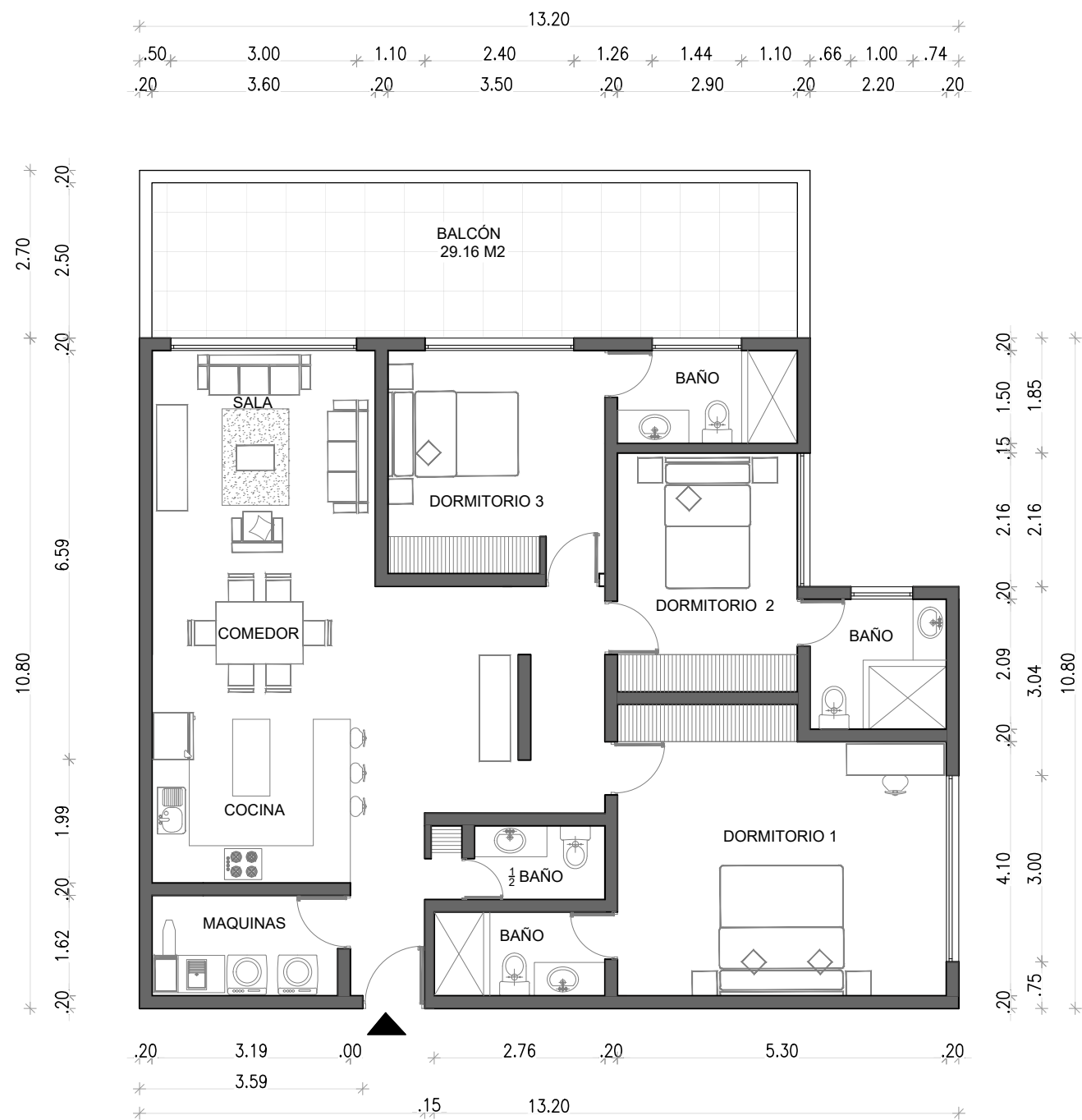
Departamento 3 dormitorios
Área 262.20
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 7



Departamento 3 dormitorios
Área 203.91
Esc:1:150

TIPOLOGÍA 8



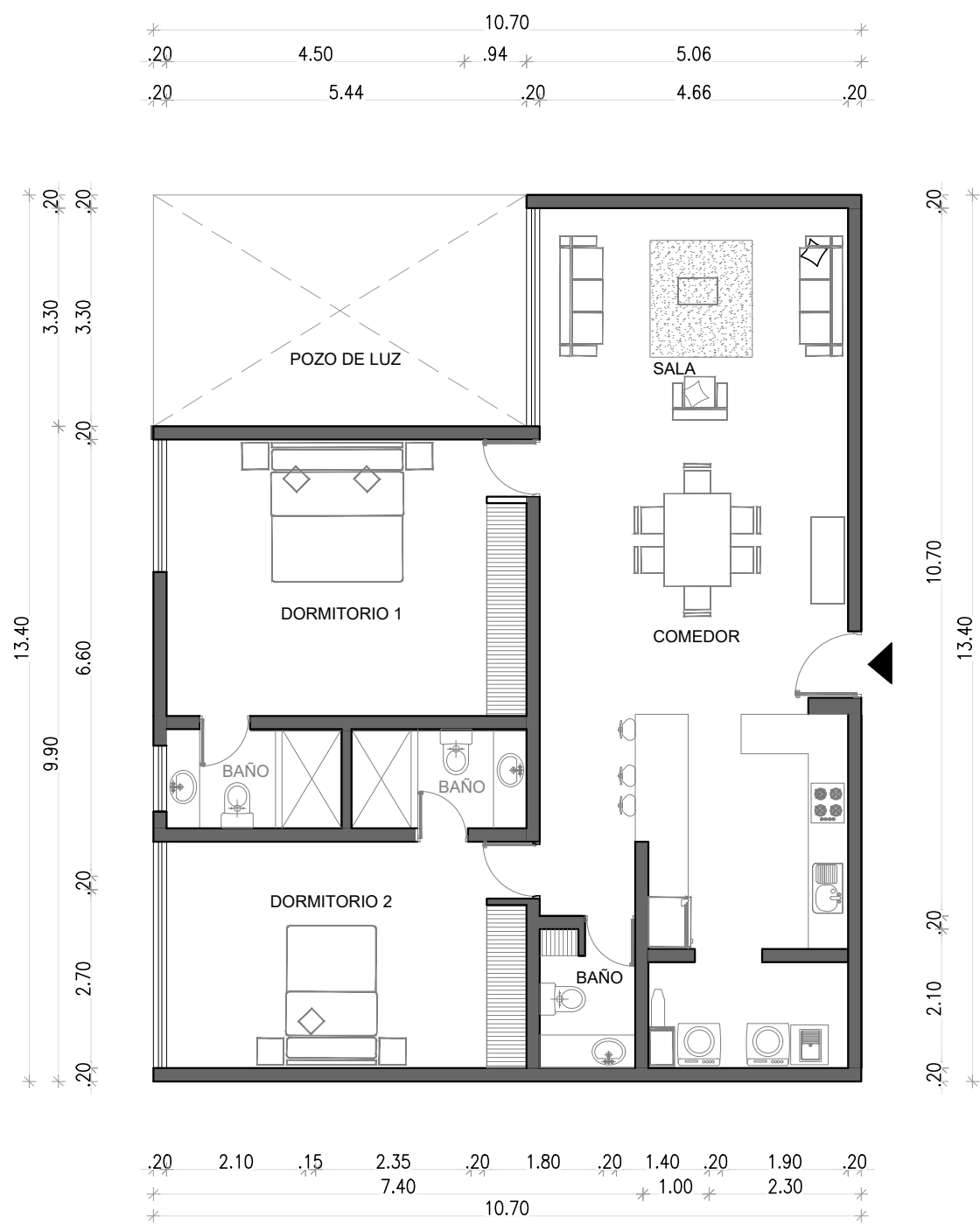
Departamento 3 dormitorios
Área 132.90
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 9



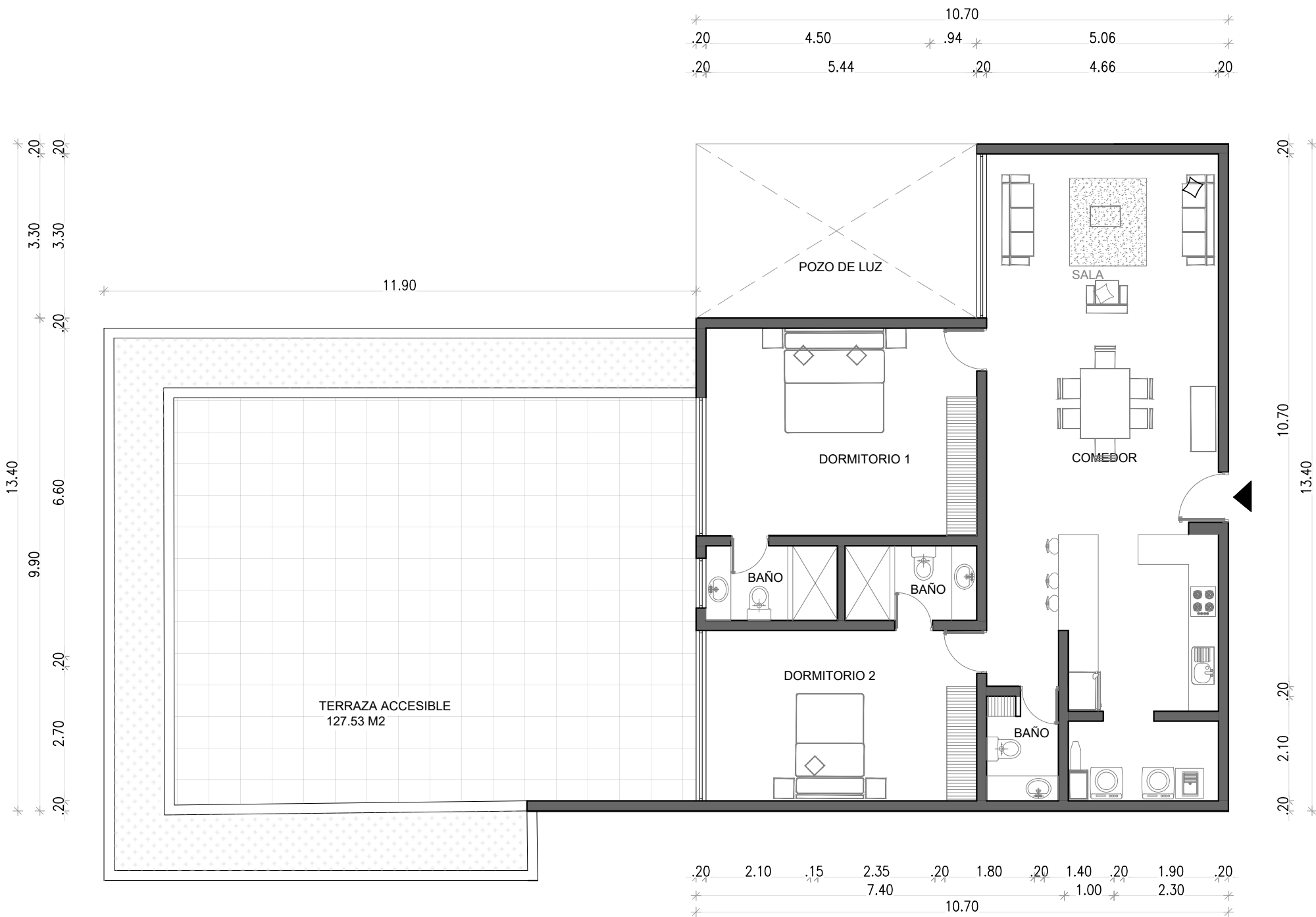
Departamento 2 dormitorios
Área 123.64
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 10



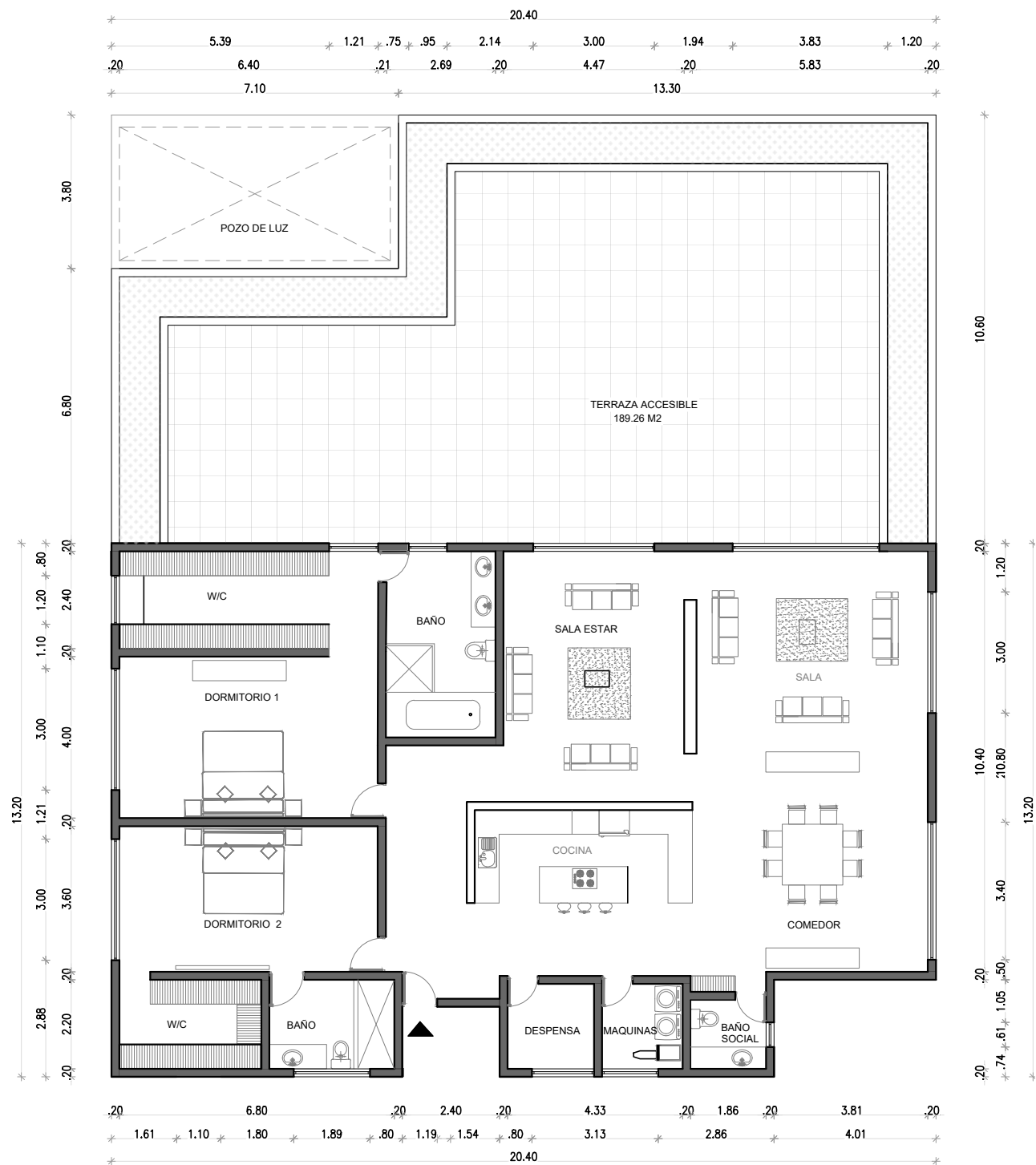
Departamento 2 dormitorios
Área 123.64
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 11



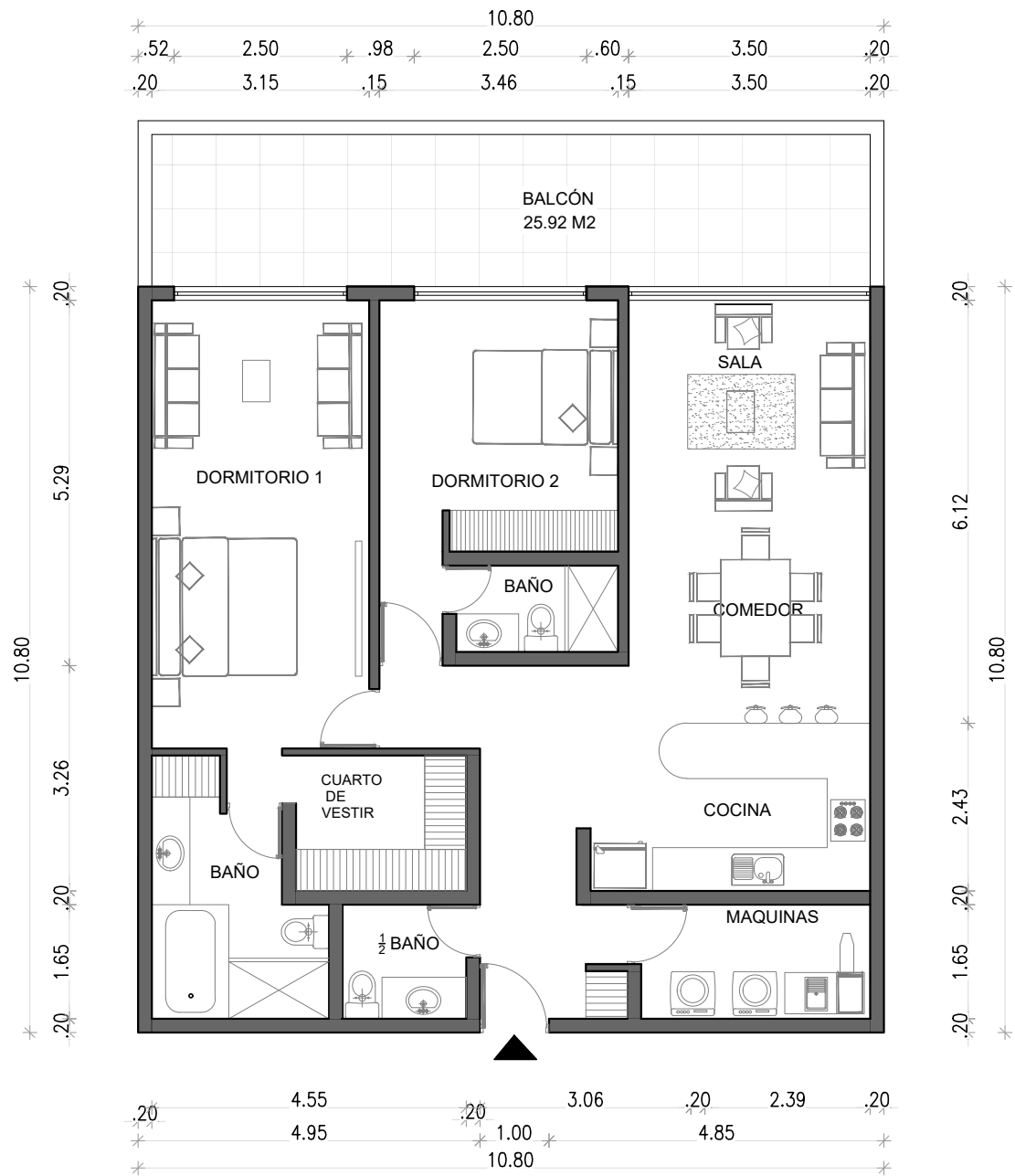
Departamento 2 dormitorios
Área 123.64
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 12



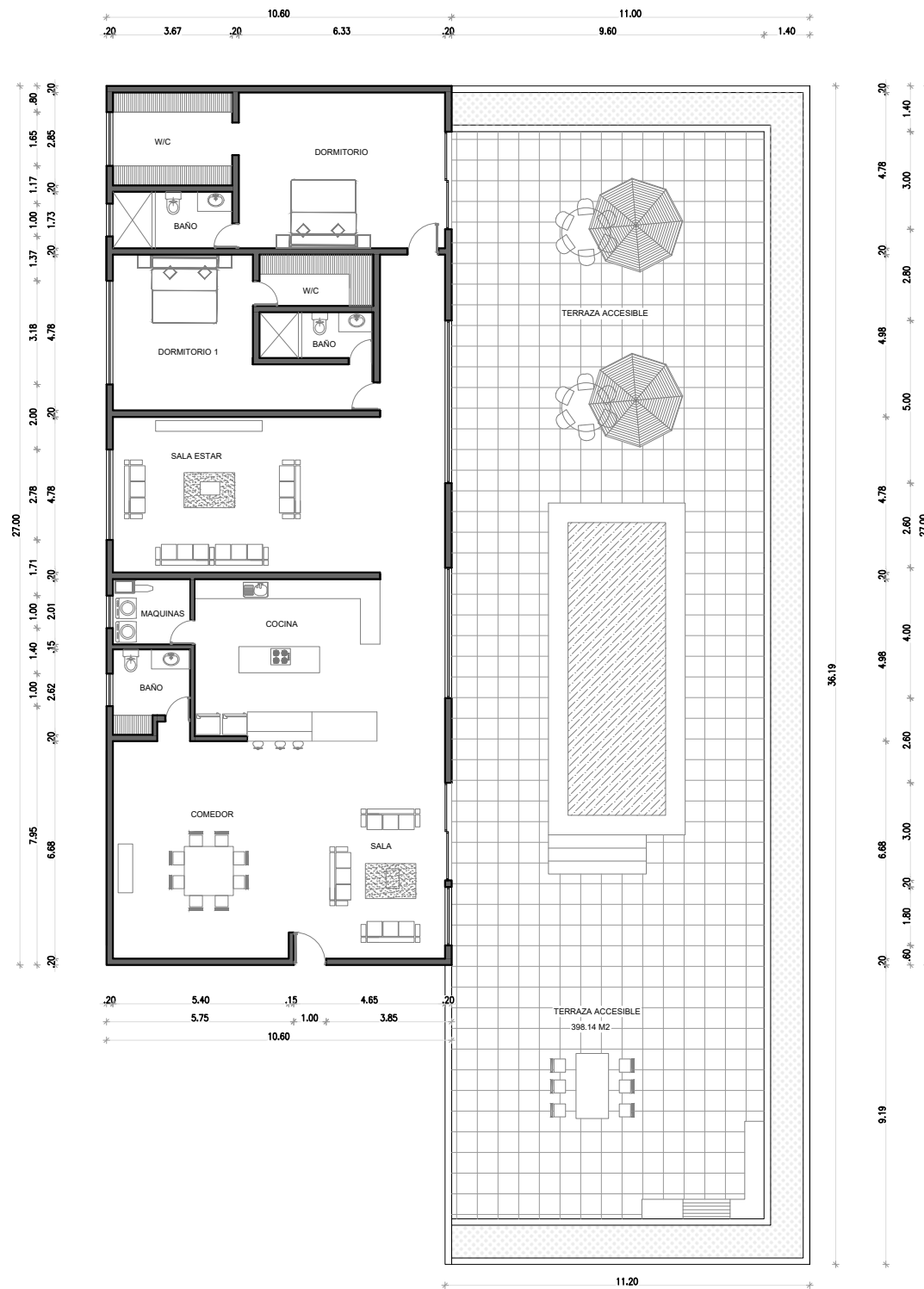
Departamento 2 dormitorios
Área 255.49
Esc:1:150

TIPOLOGÍA 13



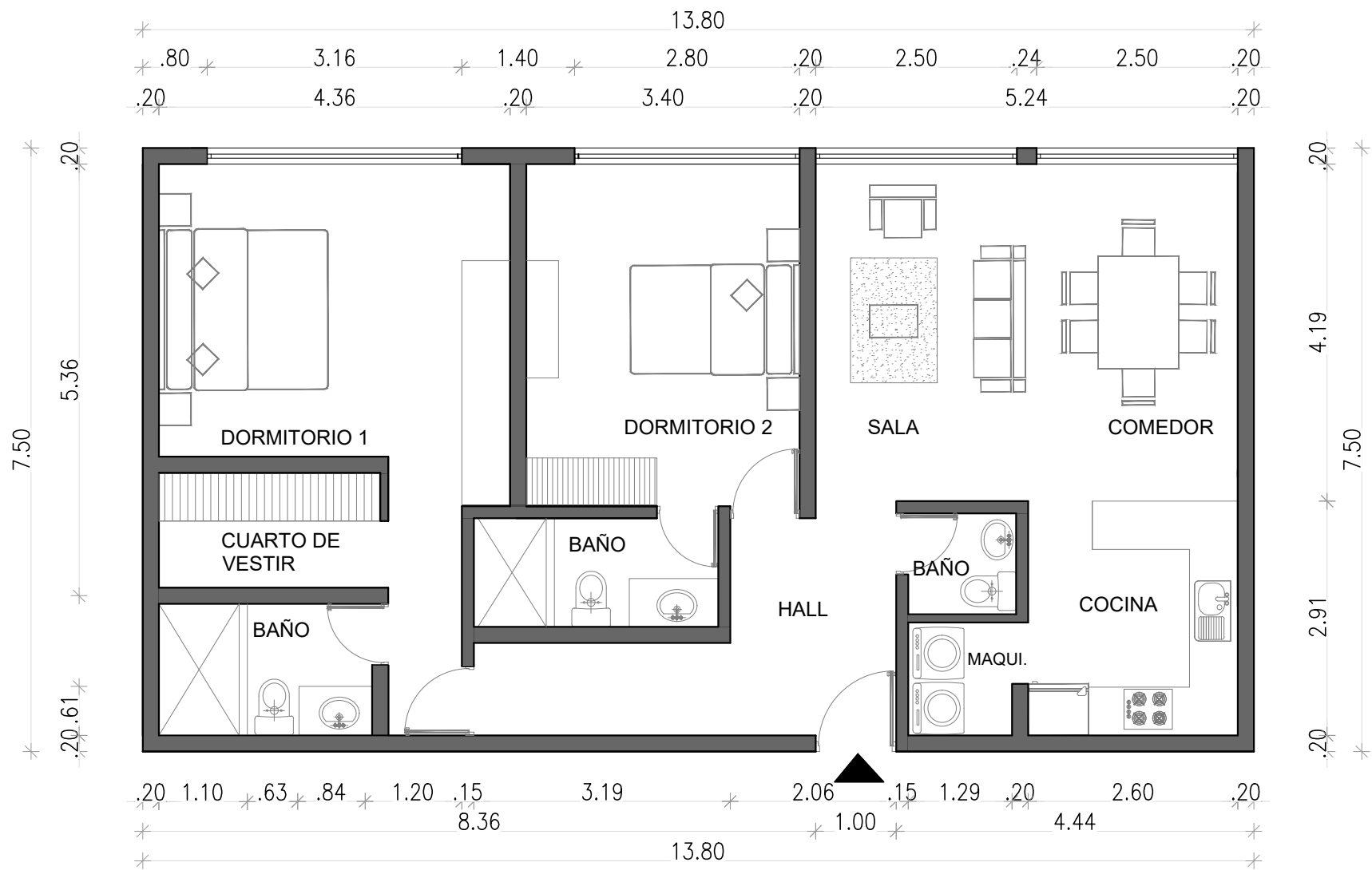
Departamento 2 dormitorios
Área 116.60
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 14



Departamento 2 dormitorios
Área 282.20
Esc:1:200

TIPOLOGÍA 15



Departamento 2 dormitorios
Área 103.50
Esc:1:75

TIPOLOGÍA 16



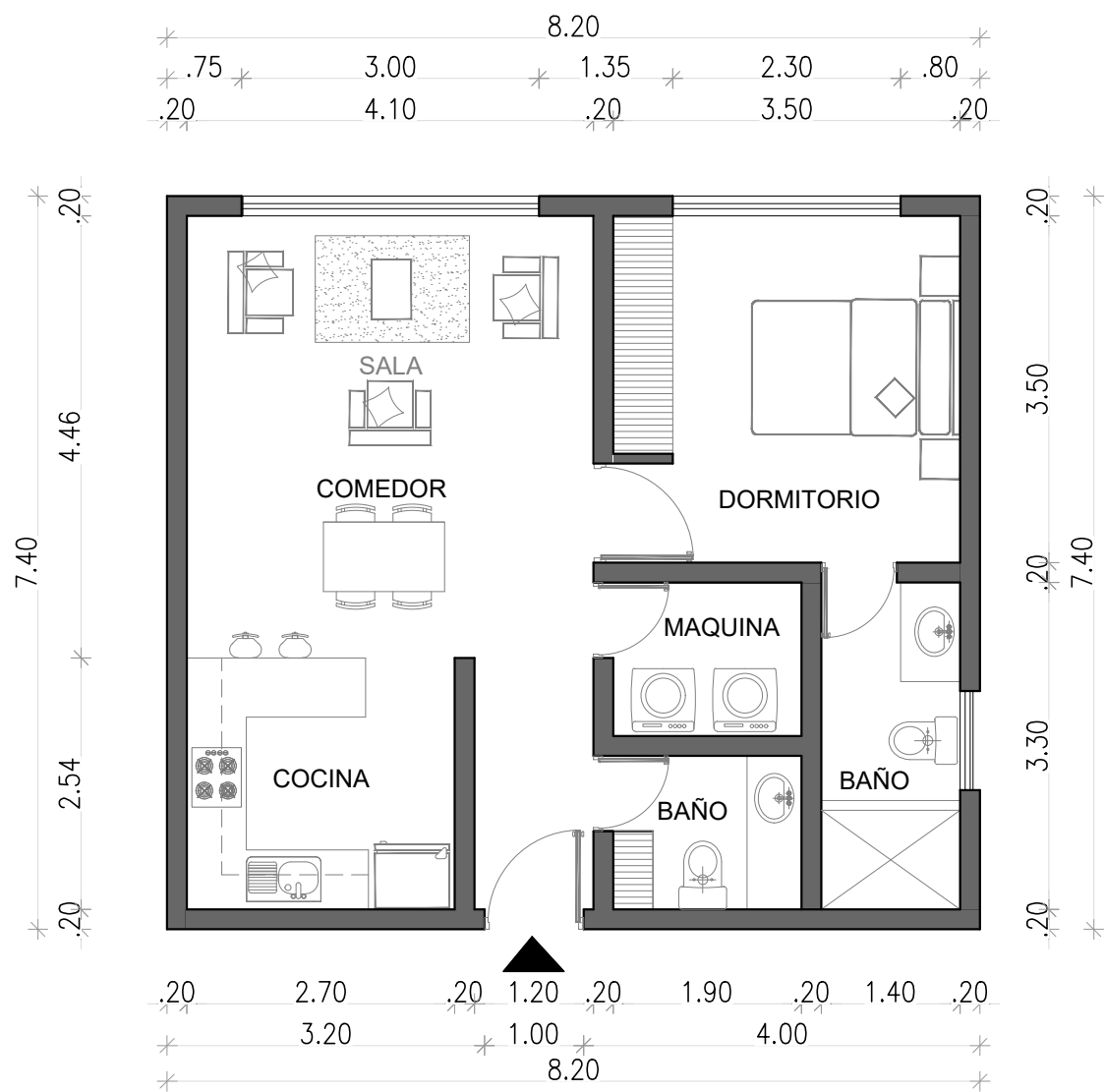
Departamento 2 dormitorios
Área 145.44
Esc:1:100

TIPOLOGÍA 17



Departamento 2 dormitorios
Área 98.05
Esc:1:75

TIPOLOGÍA 18

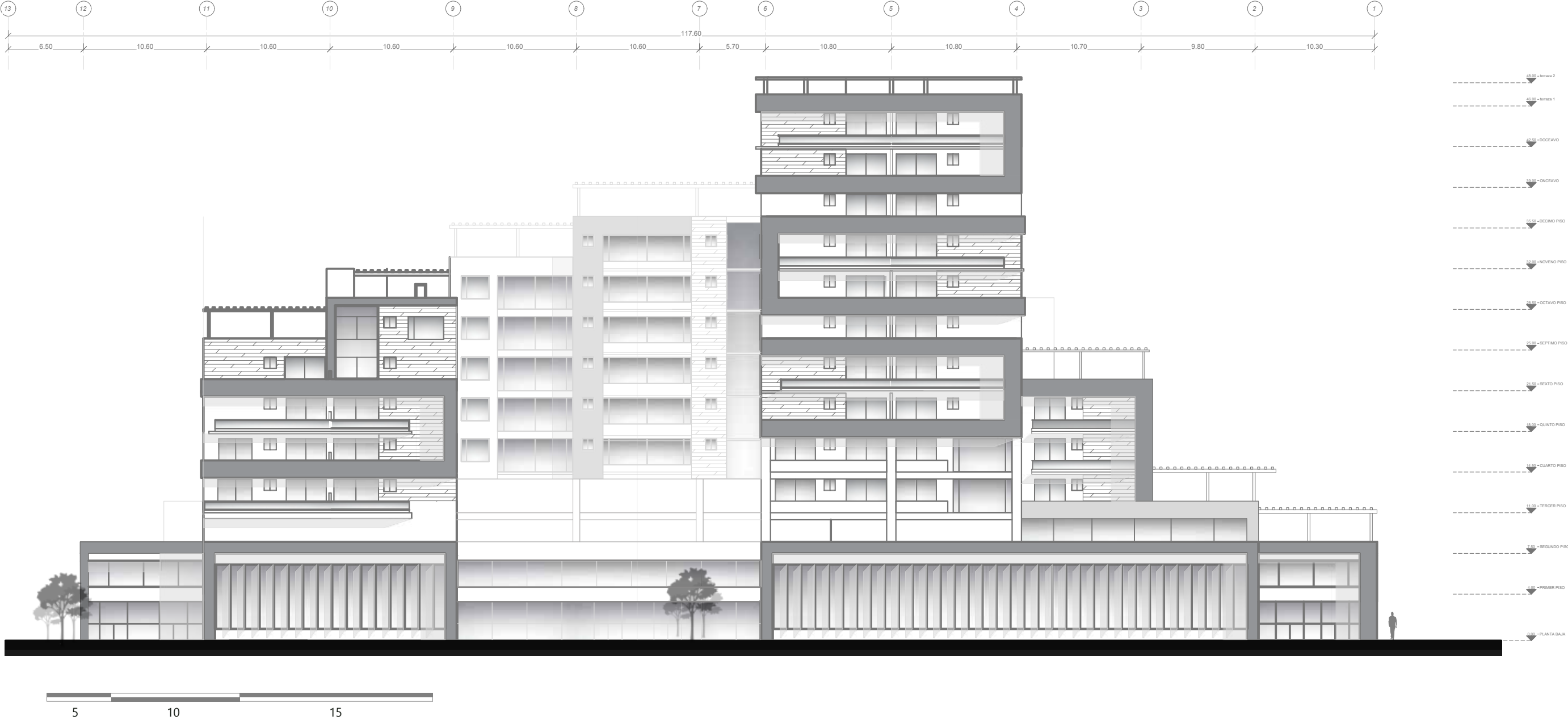


Suite
Área 60.69
Esc:1:75

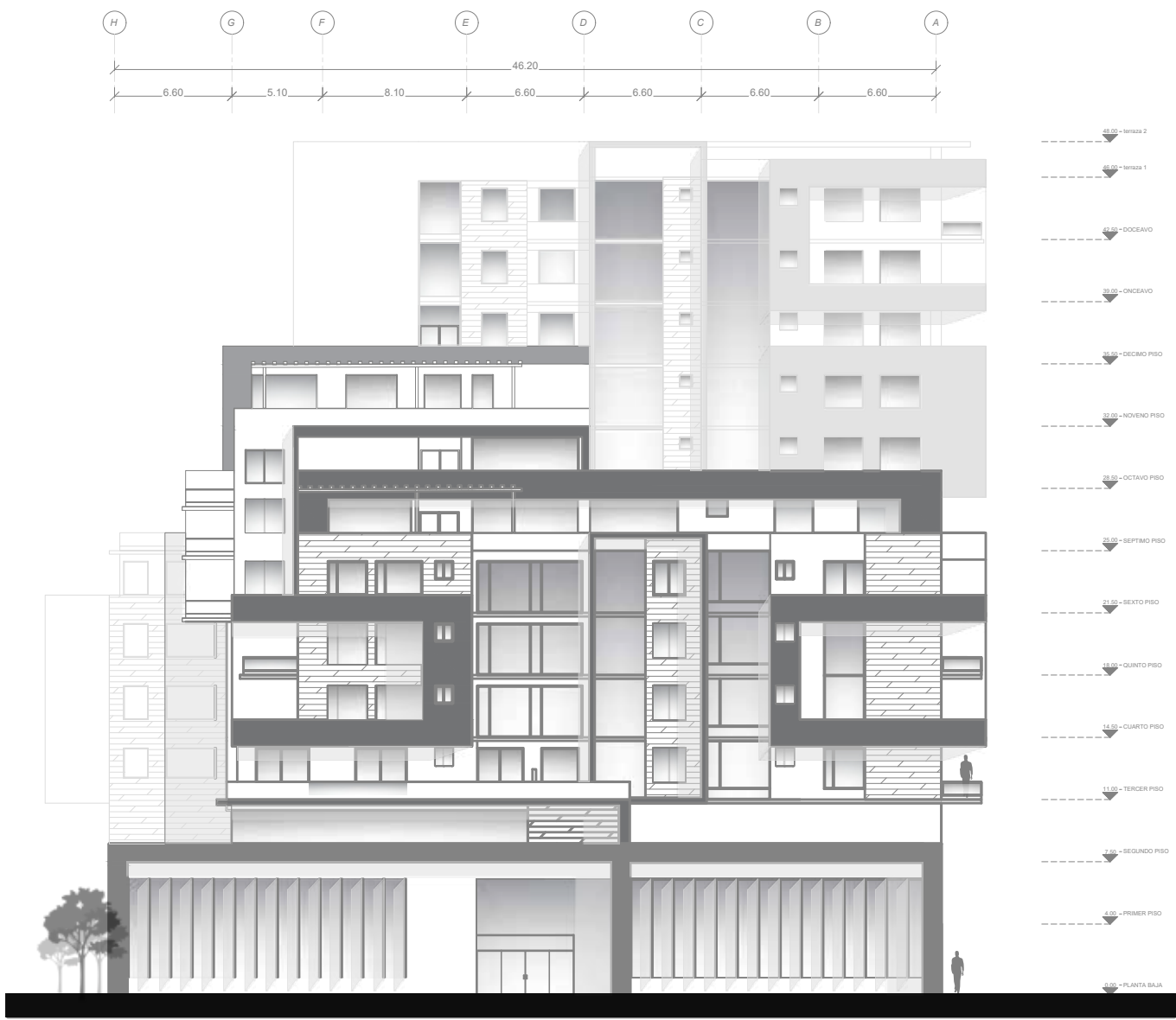
FACHADA FRONTAL



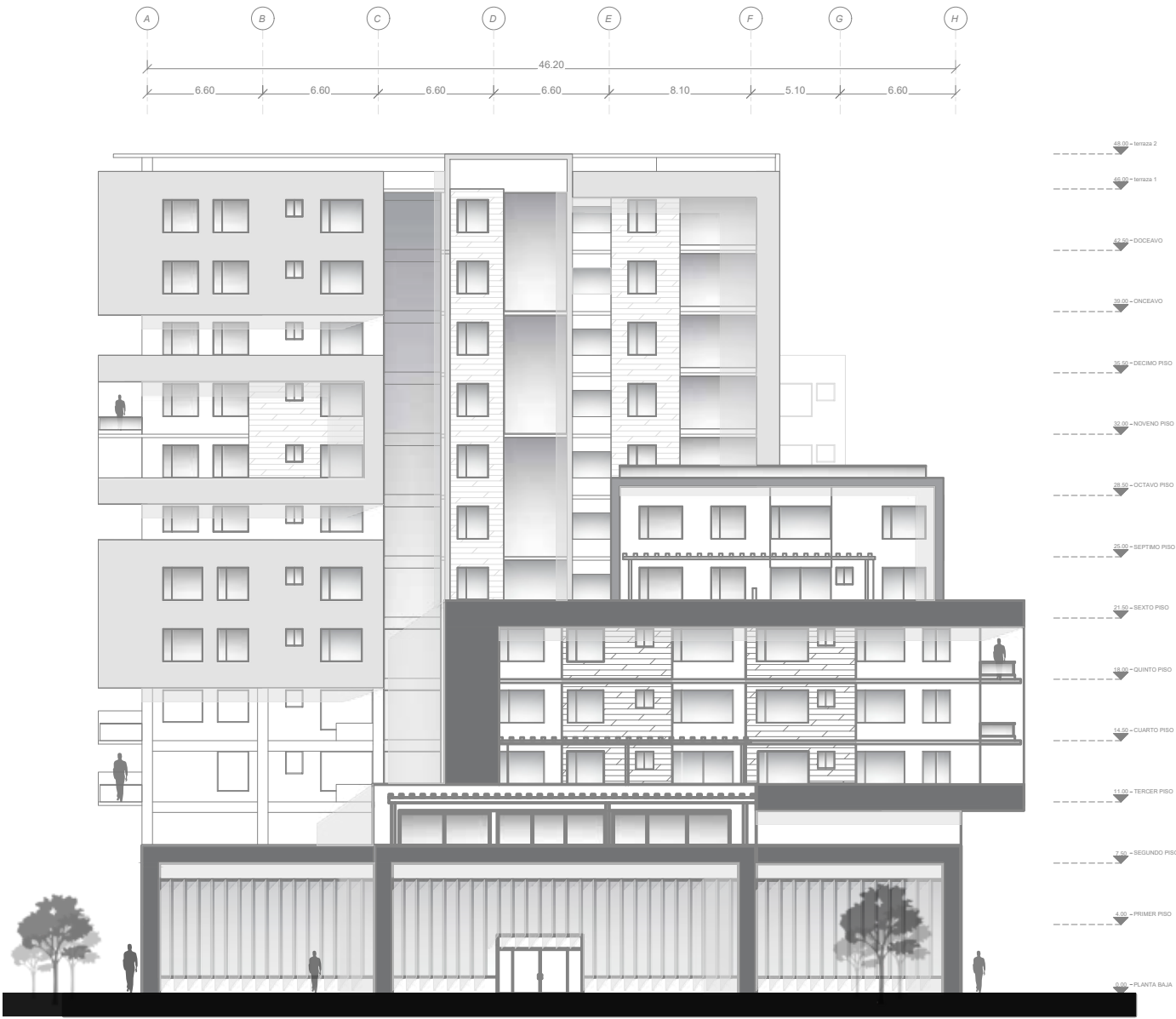
FACHADA POSTERIOR



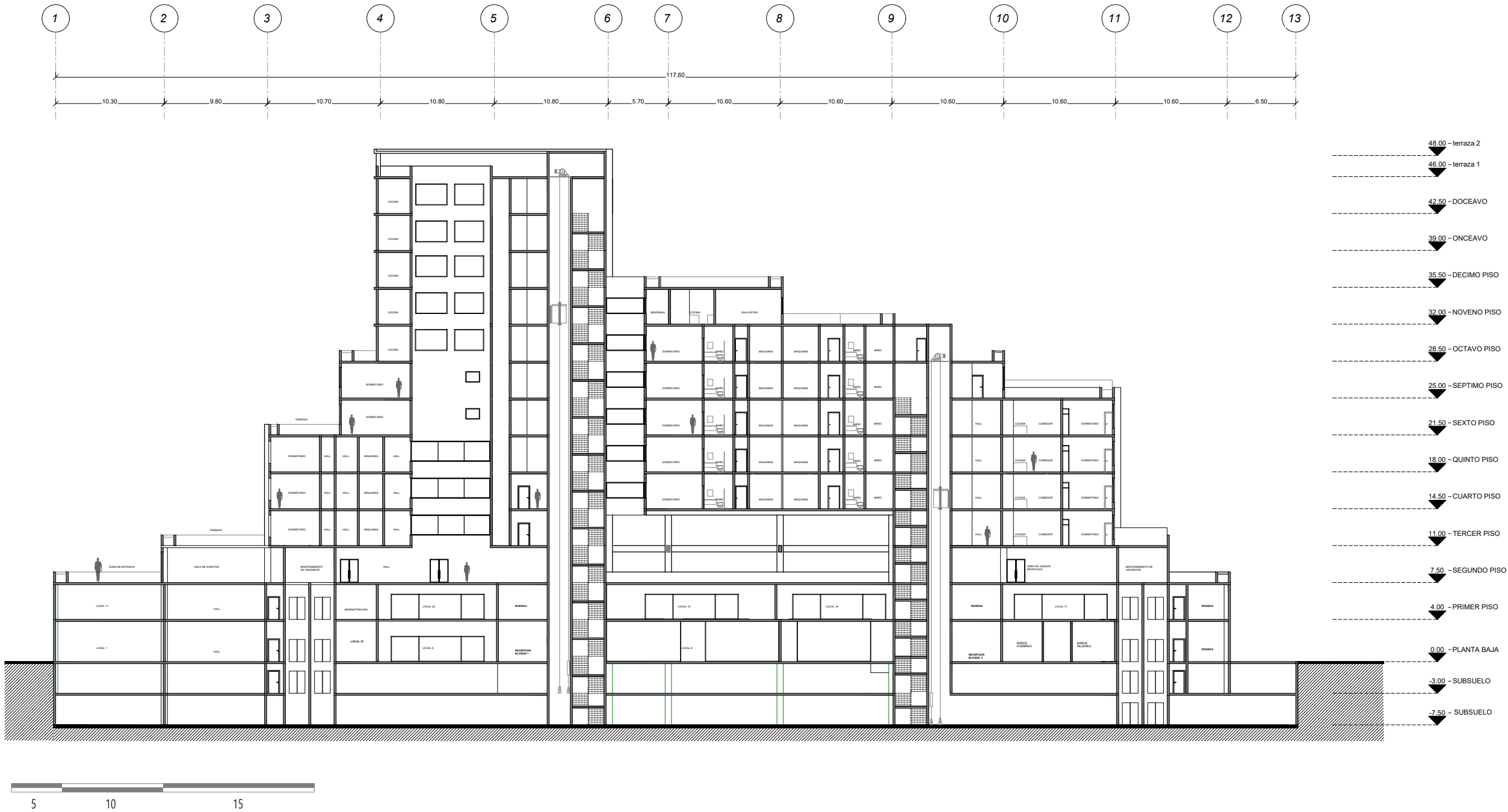
FACHADA LATERAL DERECHA



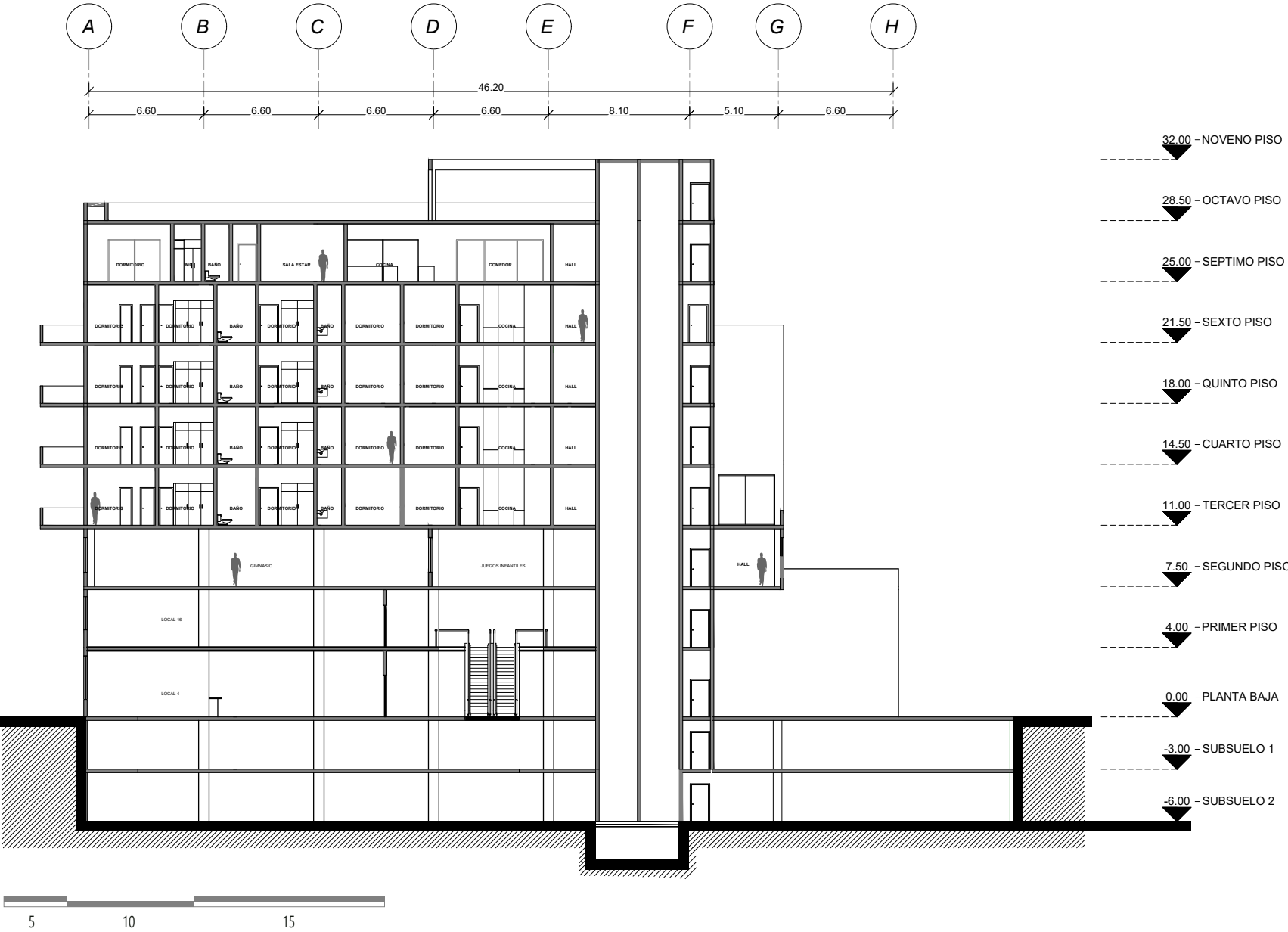
FACHADA LATERAL IZQUIERDA



CORTE A- A'



CORTE B - B'



4.3. VOLUMETRÍAS

IMAGEN 1



IMAGEN 2



IMAGEN 3



IMAGEN 4



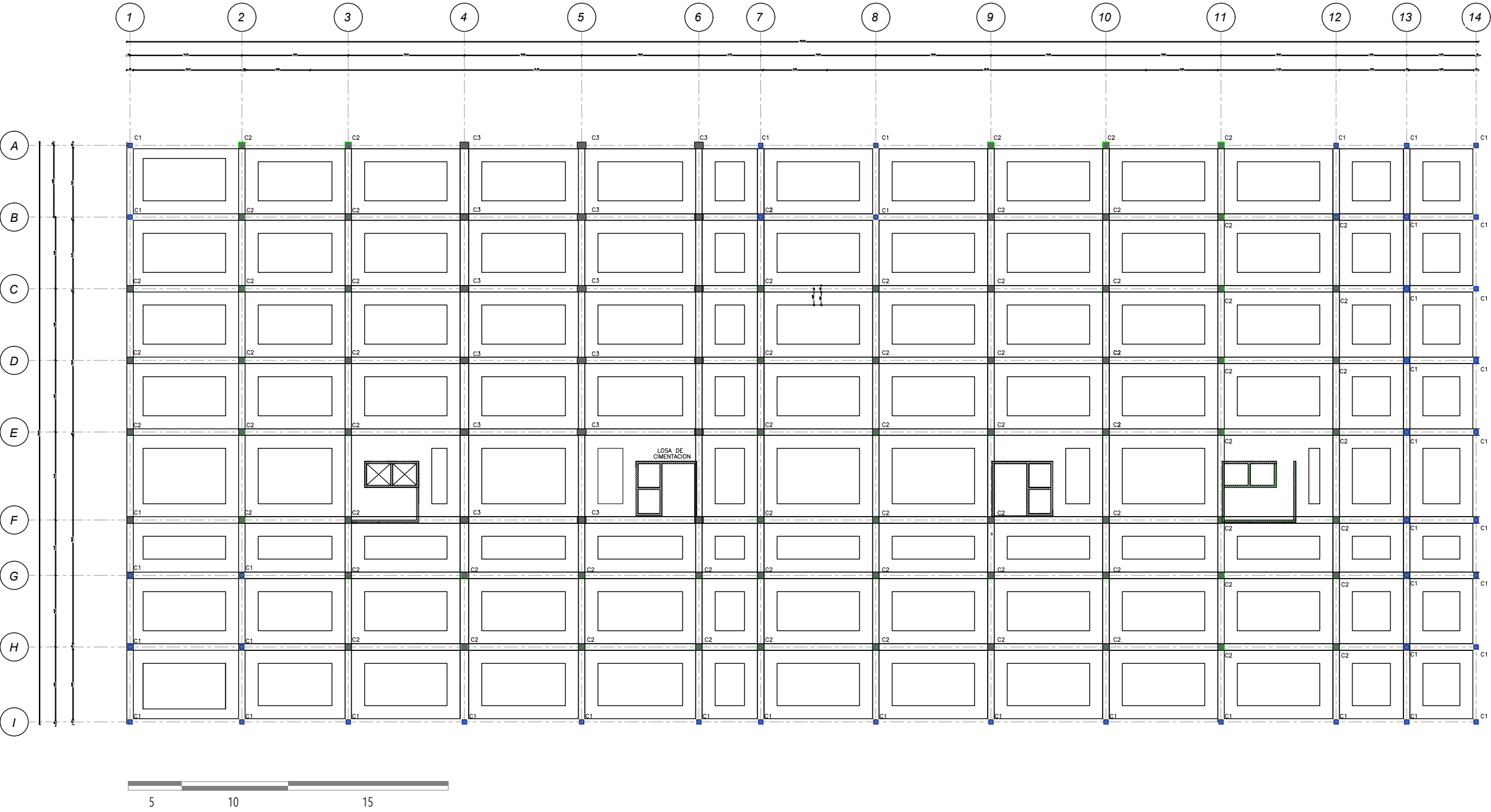
IMAGEN 5



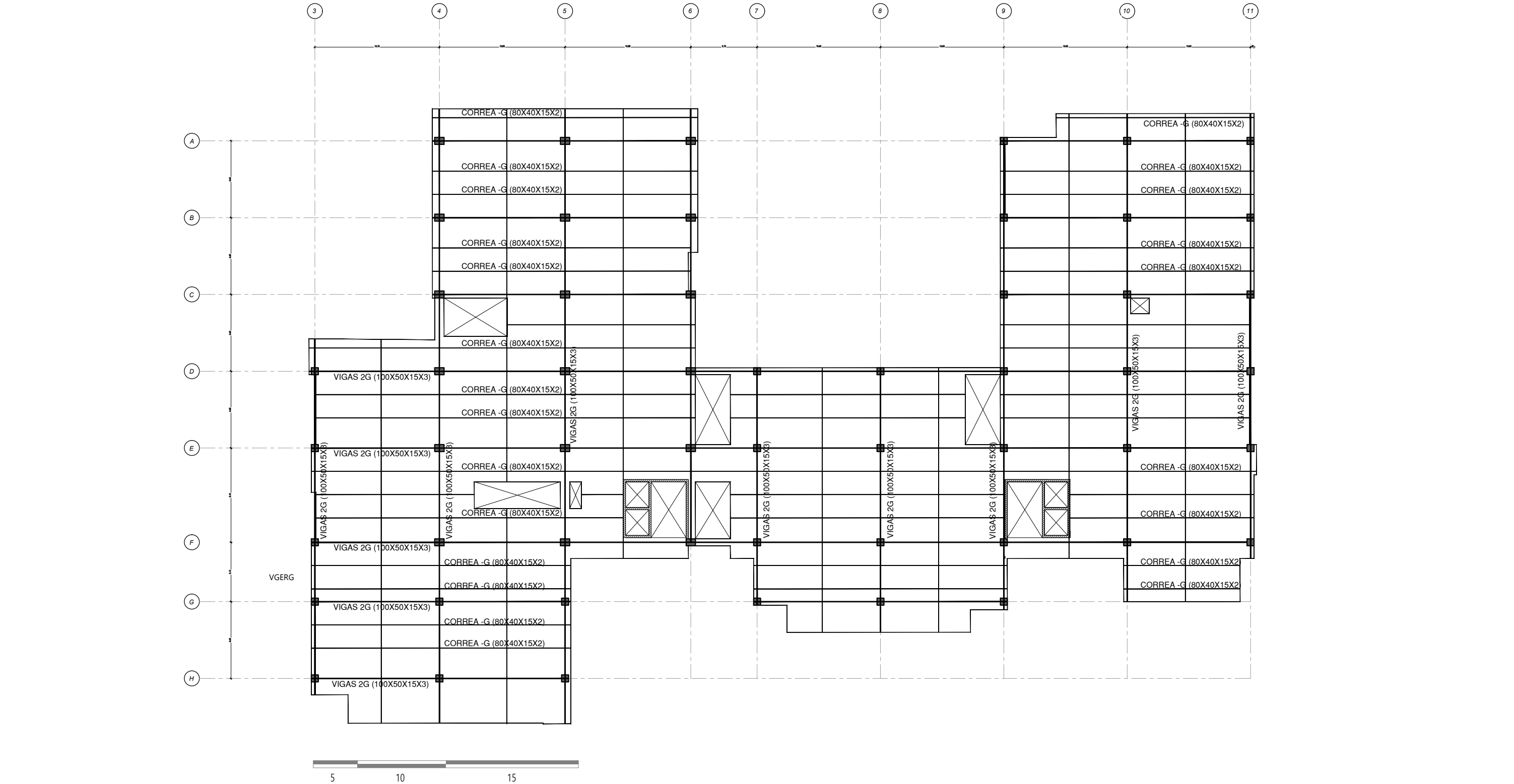
IMAGEN 6



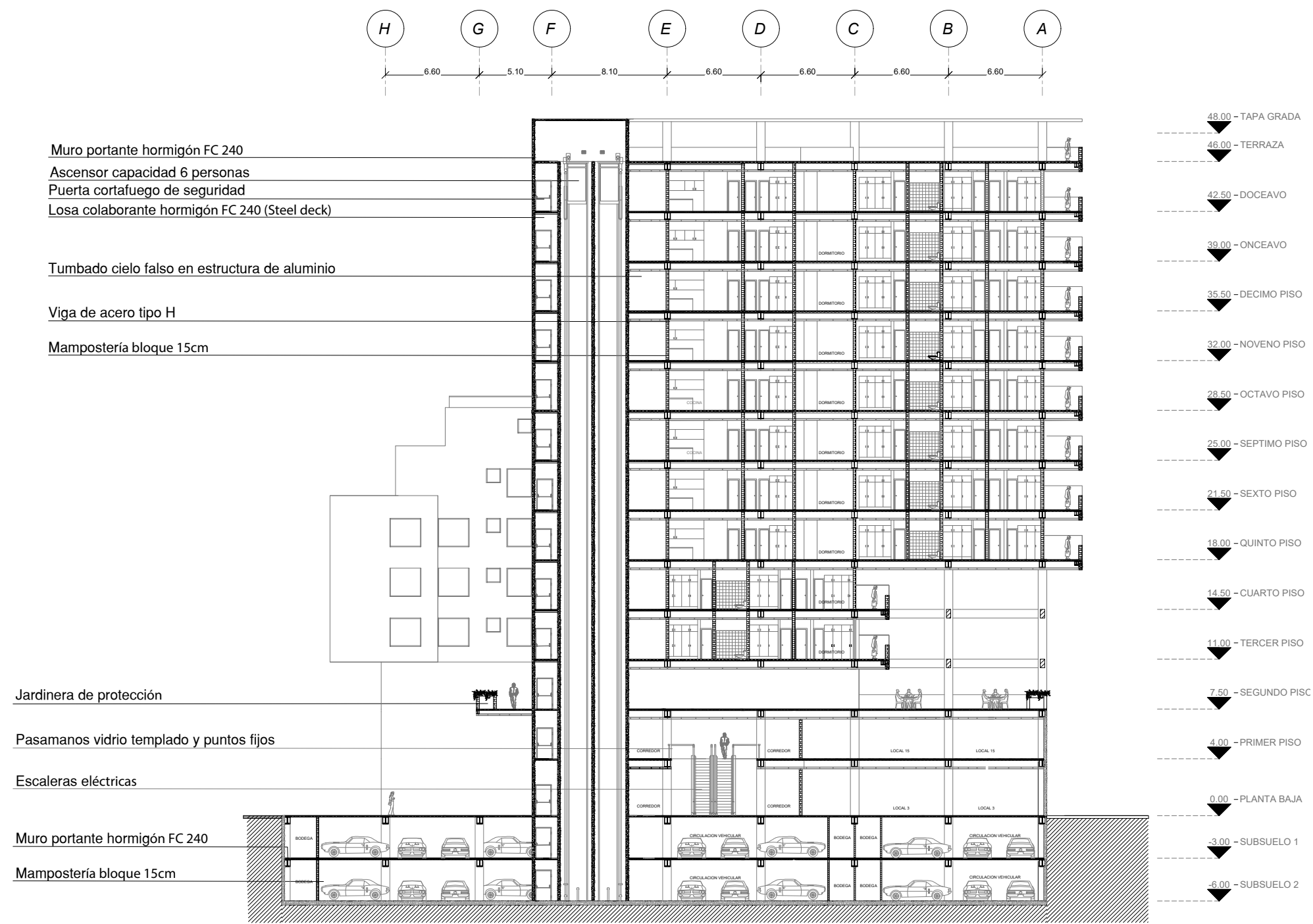
PLANTA DE CIMENTACIÓN



LOSA ALIVIANADA TIPO STEEL DECK - QUINTO PISO

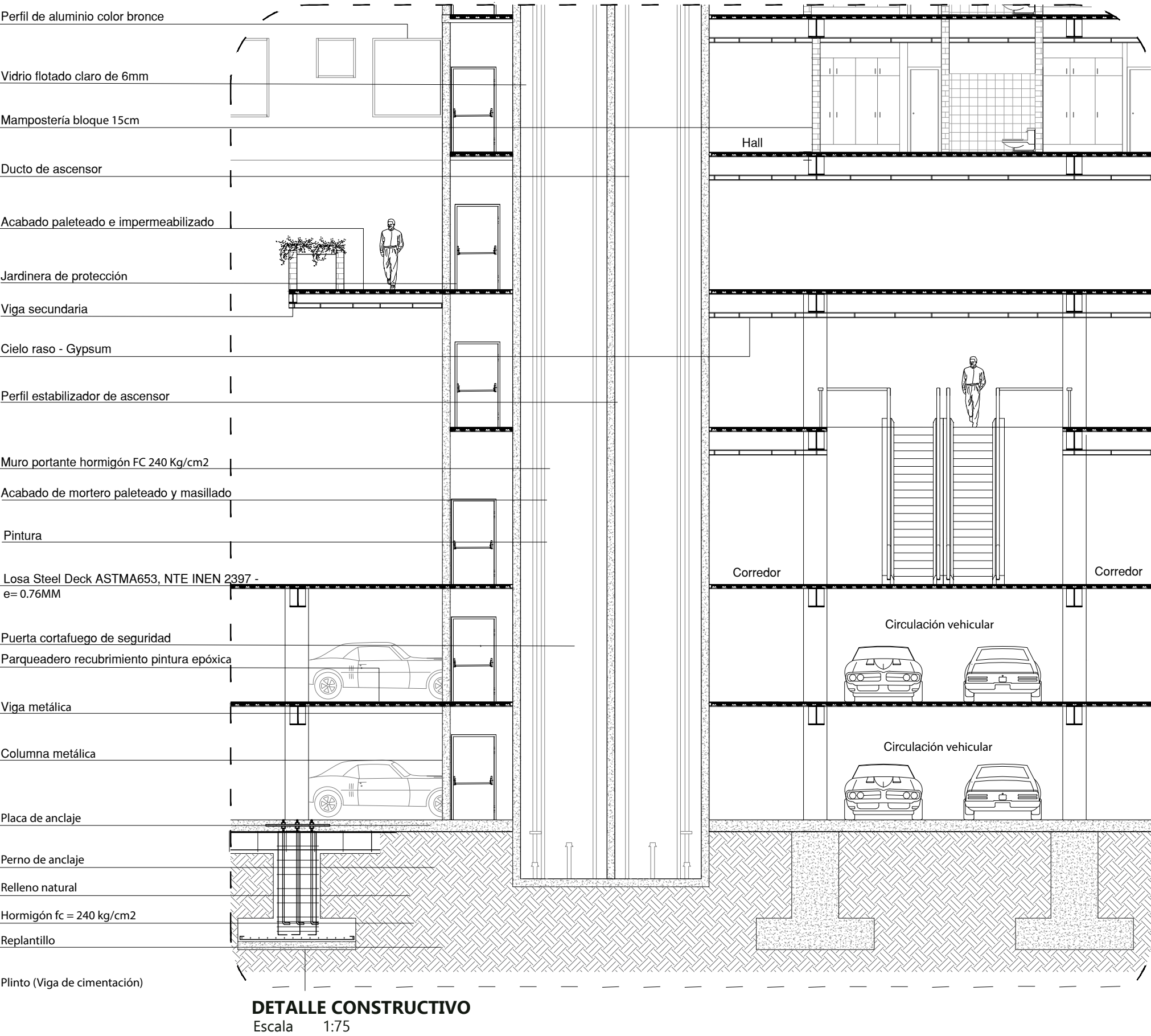


4.5. CORTE CONSTRUCTIVO



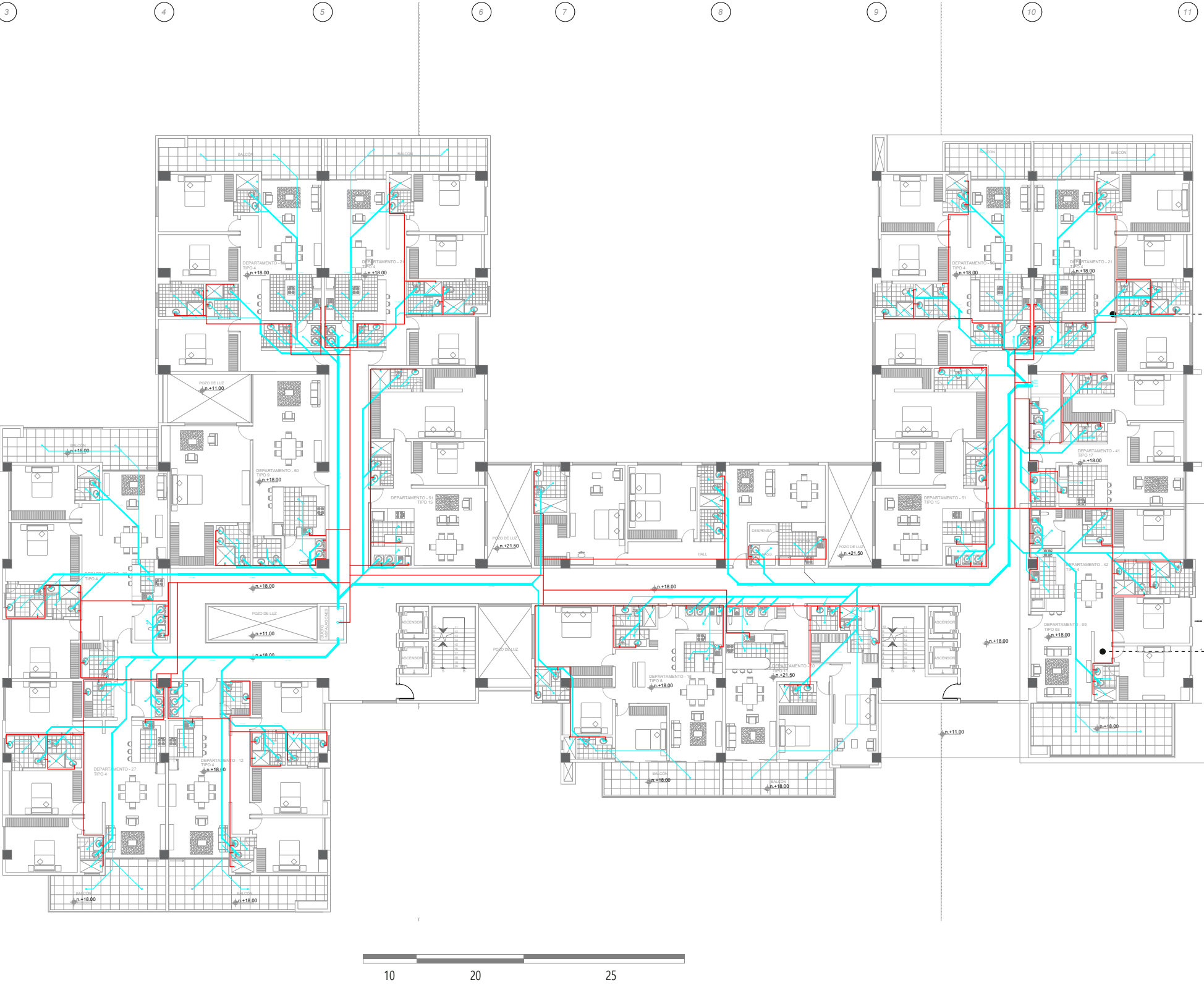
CORTE CONSTRUCTIVO
Escala 1:250

4.5.1. DETALLE

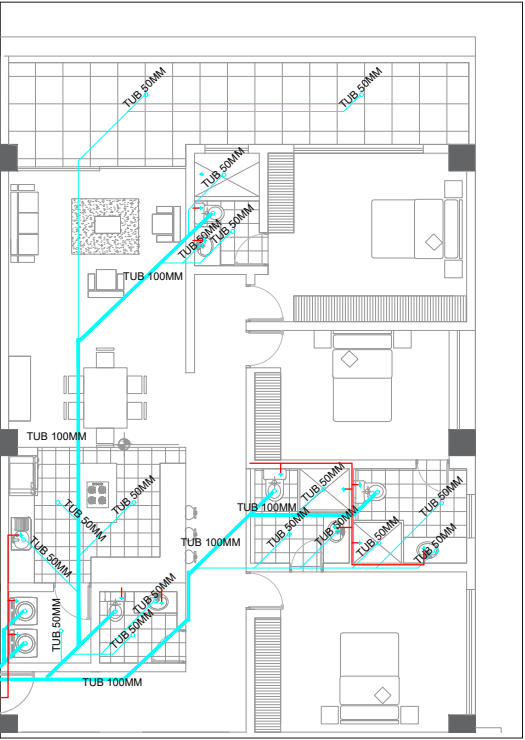


4.6. INSTALACIONES SANITARIAS

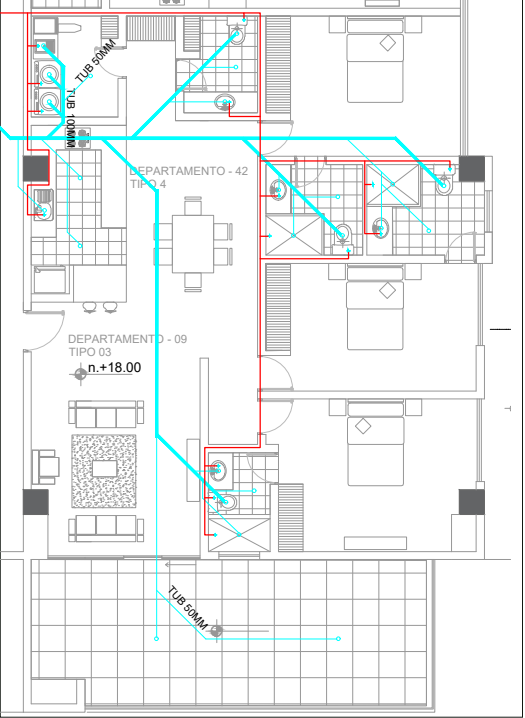
DESAGUE



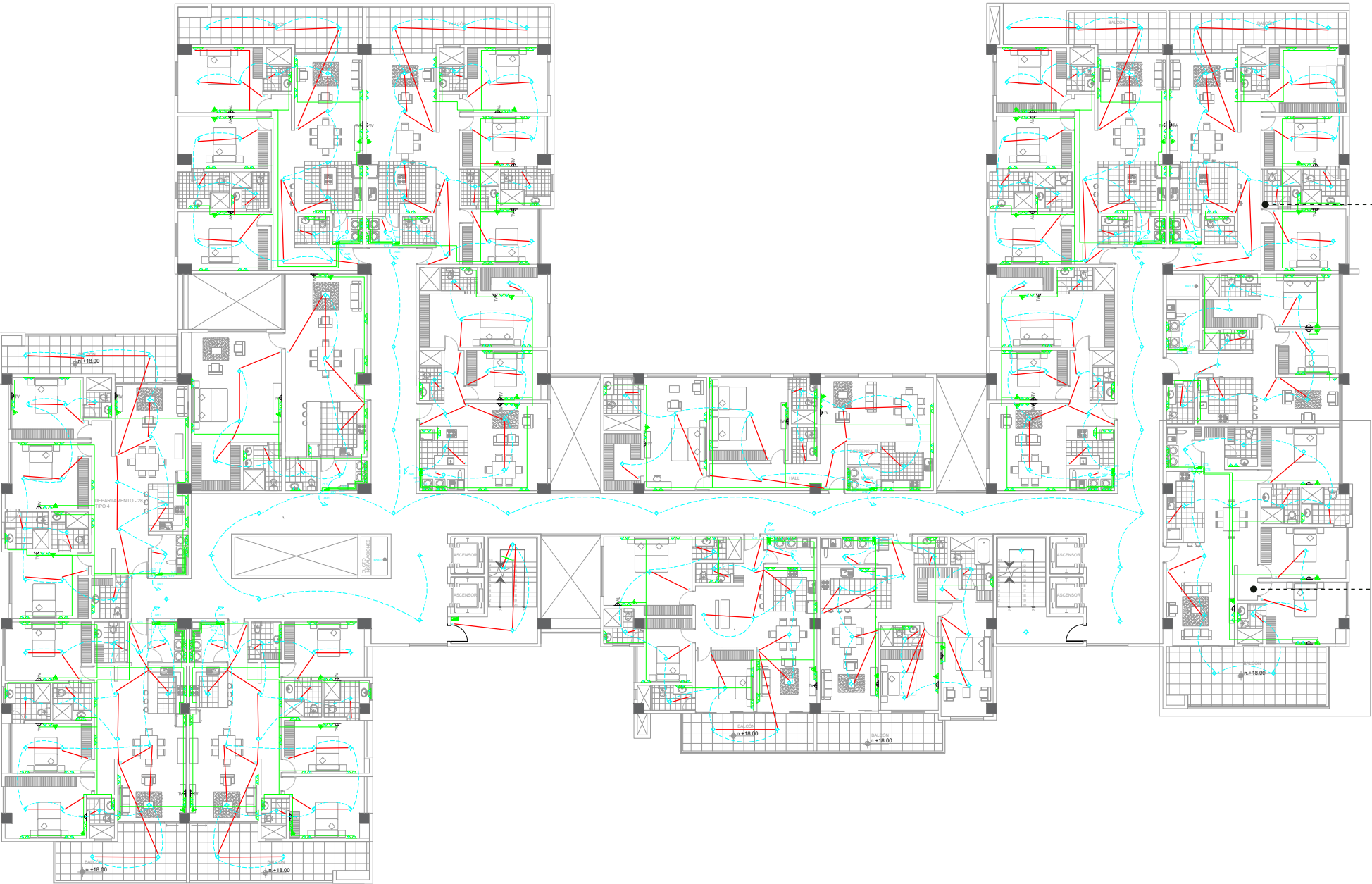
DETALLE DEPARTAMENTO TIPO 4



DETALLE DEPARTAMENTO TIPO 15

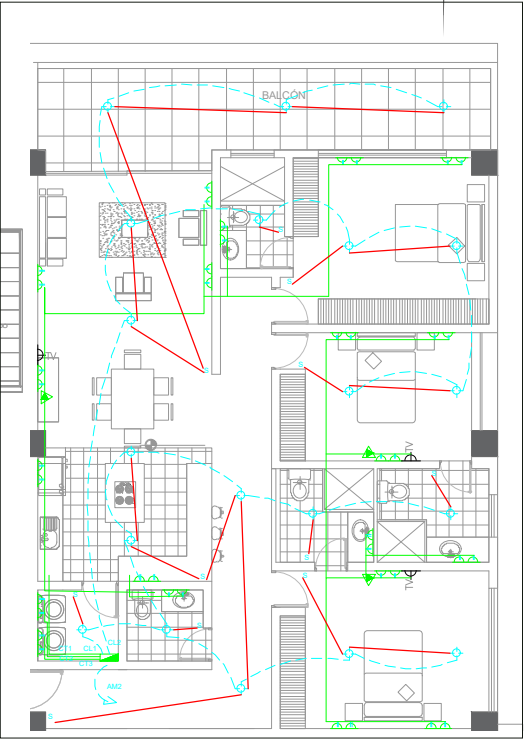


4.7. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

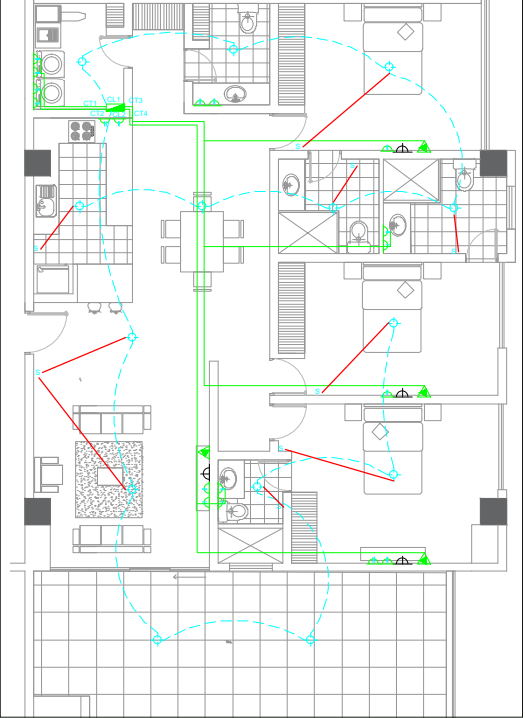


INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
	CAJA REMICA
	APORTAR DE ALI
	SEÑAL CONTROL
	ILUMINACIÓN
	CONEXIÓN ESPECIAL
	CONDUCTOR 2x12
	CONDUCTOR 3x12
	INTERRUPTOR
	SEÑAL DE DATOS

DETALLE DEPARTAMENTO TIPO 4



DETALLE DEPARTAMENTO TIPO 15



Bonells, J. E. (10 de Diciembre de 2016). Jardines sin fronteras. Obtenido de <https://jardinessinfronteras.com/2016/12/10/arquitectura-y-espacio-publico-urbano/>

Caputo, P. (1999). La arquitectura del espacio público. Andalucía: Junta de Andalucía.

Gehl, J. (2003). La humanización del espacio urbano. Copenhague: Reverte, S.A.

Mora, M. R. (2012). Espacio públicos, calidad y mediación. Venezuela: Codepre.

Ponce, S. (21 de Abril de 2017). Del desaparecido Hipódromo de La Carolina, ¿solo quedó la ruta? ultimasnoticias, pág. 25.

Rosario, E. (2015). La fricción del espacio y la permeabilidad en los fraccionamientos de interés social. Ciudad, territorio y sustentabilidad, 67-73.

Giuliana, B. (25 de abril de 2014). Introducción IMD 2014. Obtenido de Arquitectura permeable: <https://biondigiuliimd2014.wordpress.com/2014/10/01/que-es-la-arquitectura-permeable-2/>

García, T. (19 de junio de 2017). El país. Obtenido de https://elpais.com/elpais/2017/06/15/seres_urbanos/1497537554_803922.html

Barcelona, A. d. (7 de abril de 2018). La fábrica del sol. Obtenido de <https://ajuntament.barcelona.cat/lafabricadelsol/es/content/paisaje-urbano-y-urbanismo-1#>

Ventura, F. X. (2016). Espacio y movilidad. En F. X. Ventura, Espacio y movilidad. La arquitectura de los desplazamientos (pág. 128). Barcelona: Arquia contextos.