



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA**

TEMA:

Vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil

AUTORES:

Armijos Arzube, Ana Cristina

Molina Fuentes, Evelyn Nicole

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
ARQUITECTO**

TUTOR:

Arq. Mora Alvarado, Enrique Alejandro

Guayaquil - Ecuador

26 de agosto del 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Armijos Arzube, Ana Cristina** y **Molina Fuentes, Evelyn Nicole**, como requerimiento para la obtención del título de **Arquitecto**.

TUTOR (A)



f. _____

Arq. Mora Alvarado, Enrique Alejandro

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____

Arq. Chunga de la Torre, Félix Eduardo, M.Sc

Guayaquil, a los 26 días del mes de agosto del año 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD


**Nosotras: Armijos Arzube, Ana Cristina
Molina Fuentes, Evelyn Nicole**

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación, **Vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil**, previo a la obtención del título de Arquitecto, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme a citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total auditoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 26 de agosto de 2024

f. 
Armijos Arzube, Ana Cristina

f. 
Molina Fuentes, Evelyn Nicole




UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Nosotras: **Armijos Arzube, Ana Cristina**
Molina Fuentes, Evelyn Nicole

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del trabajo de titulación, **Vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 26 de agosto de 2024

f. 
Armijos Arzube, Ana Cristina

f. 
Molina Fuentes, Evelyn Nicole



VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL

Proyecto de vivienda colectiva híbrida en el centro de Guayaquil.
La falta de permanencia dentro del sector.

Universidad Católica Santiago de Guayaquil
Facultad de Arquitectura y Diseño

Tesis de grado
2023 - 2024

Tutor
Arq. Enrique Mora Alvarado

Tesistas
Nicole Molina Fuentes
Ana Cristina Armijos Arzube

ÍNDICE

1	Memoria Descriptiva	
	1.1 Antecedentes.	09
	1.2 Problemática.	09
	1.3 Justificación.	09
2	Marco Conceptual	
	2.1 Edificio híbrido.	11
	2.2 Vivienda colectiva.	11
	2.3 Criterios VIS.	11
	2.4 Vivienda de interés social.	12
	2.5 Vivienda de interés público.	12
	2.6 MIDUVI.	12
	2.7 Vivienda privada	12
3	Análisis de Sitio	
	3.1 Genius loci.	14
	3.2 Movimiento-Quietud.	15
	3.3 Análisis sensorial.	16
	3.4 Elementos construidos existentes.	17
	3.5 Áreas verdes.	19
	3.6 Estudio Etnográfico.	20
	3.7 Síntesis (FODA)	21
	3.8 Diagnóstico	22
4	Análisis Tipológico	
	4.1 Neutinamu	24
	4.2 Quay Quarter Sydney	24
	4.3 670 Mesquit	24
	4.4 Edificio de la Universidad Roma Tre	25
	4.5 CapitaSpring	25
	4.6 Wood Wharf	25
	4.7 Diagnóstico	26
5	Análisis Programático	
	5.1 Usuario General.	29
	5.2 Usuario Específico	30
	5.3 Programa arquitectónico	31
6	Planimetría	
	6.1 Plantas	
	6.2 Secciones	
	6.3 Elevaciones	
	6.4 Axonometría Constructiva	
	6.5 Secciones Constructivas	
	6.6 Detalle Constructivo	
7	Visualizaciones	
	6.1 Visualizaciones externas.	34
	6.2 Visualizaciones Internas	35
8	Bibliografía y Anexos	
	6.1 Bibliografía.	34
	6.2 Programa arquitectónico	35

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Edificio Markthal

Figura 2: Edificio Lynked Hybrid

Figura 3: Edificio vivienda IEES

Figura 4: Diagramas de criterios VIS

Figura 5: Vivienda de interés social

Figura 6: Vivienda del MIDUVI

Figura 7: Conjunto Vitah

Figura 8: Viviendas San Ignacio

Figura 9: Vivienda del MIDUVI para protectos rurales

Figura 10: Viviendas privada de Guayaquil

Figura 11: Diagrama de ubicación del sector

Figura 12: Diagrama de ubicación del terreno

Figura 13: Diagrama línea de tiempo Puerto San Ana

Figura 14: Diagrama análisis de proximidades

Figura 15: Diagrama análisis flujo diurno

Figura 16: Diagrama análisis flujo nocturno

Figura 17: Diagrama análisis tipo de vías

Figura 18: Malecón Puerto Santa Ana

Figura 19: Malecón Puerto Santa Ana II

Figura 20: Av. Pedro Menendez Gilbert

Figura 21: Diagrama análisis de condicionantes

Figura 21: Diagrama análisis de condicionantes

Figura 22: Vista aérea la atarazana

Figura 23: Vista aérea la atarazana II

Figura 24: Vista aérea río Guayas

Figura 25: Vista aérea Cerro Sta. Ana

Figura 26: Edificios Puerto Sta. Ana

Figura 27: Cerro Sta. Ana

Figura 28: Diagrama uso de suelos

Figura 29: Porcentaje Diagrama uso de suelos

Figura 30: Diagrama análisis de condicionantes

Figura 31: Vista aérea desde la av. Pedro Menendez Gilbert

Figura 32: Vista aérea desde el río Guayas

Figura 33: Diagrama alturas de edificaciones del entorno

respecto al cerro.

Figura 34: Corte longitudinal y transversal del sector

Figura 35: Av. Pedro Menendez Gilbert

Figura 36: Imagen de google earth I

Figura 37: Imagen de google earth II

Figura 38: Imagen de google earth III

Figura 39: Imagen de google earth IV

Figura 40: Imagen de google earth V

Figura 41: Imagen de google earth VI

Figura 42: Porcentaje de rango etario

Figura 43: Cantidad de población según rango etario

Figura 44: Vista aérea Puerta Santa Ana III

Figura 45: Vista aérea La Atarazana III

Figura 46: Diagrama bloques multifamiliares

Figura 47: Diagrama casas colectivas

Figura 48: Diagrama centro de vivienda

Figura 49: Radio de análisis de entorno

Figura 50: Tipología Neutinamu

Figura 51: Tipología Quay Quarter Sydney

Figura 52: Tipología 670 Mesquit

Figura 53: Tipología edificio de la Universidad Roma Tre

Figura 54: Tipología CapitaSpring

Figura 55: Tipología Wood Wharf

Figura 56: Collage usuario específico

Figura 57: Tabla programa arquitectónico

Figura 58: Diagrama de porcentajes de uso de espacios



INTRODUCCIÓN

Guayaquil se define por su transformación en una ciudad dispersa y fragmentada, resultado de iniciativas inmobiliarias privadas en las áreas suburbanas y la influencia de la era industrial y nuevos medios de transporte. Estos factores han llevado a la individualización de los habitantes en toda la ciudad, generando desorden debido a la falta de planificación previa. La necesidad del transporte privado se ha vuelto esencial debido a las considerables distancias entre zonas, barrios y edificaciones existentes, lo que provoca la fragmentación de Guayaquil continuamente.

Con el rápido crecimiento horizontal, la ciudad ha enfrentado problemas como el caos vehicular, una expansión descontrolada en las afueras y la división de la sociedad guayaquileña. Este desarrollo ha dejado en segundo plano el centro de Guayaquil, que ahora queda abandonado por las noches, convirtiéndose en un área marcada por la delincuencia y calles desoladas, generando inseguridad para sus residentes y motivándolos a trasladarse a urbanizaciones privadas en las periferias.

Ante este panorama, surge la pregunta: ¿Cómo se puede lograr que los residentes permanezcan en el centro de Guayaquil? El análisis del proyecto tiene como objetivo diseñar una vivienda colectiva híbrida que motive a los ciudadanos a redescubrir el atractivo de vivir en el centro y frene el crecimiento horizontal acelerado de la ciudad.

OBJETIVO

GENERAL

El objetivo de este documento es proponer un **diseño de vivienda híbrida colectiva para el centro de Guayaquil** con el fin de poder influir en la permanencia de aquellos que residen en el proyecto.

De esta manera se pretende que la gente comience a ver el departamento como una opción de vivienda permanente y así las personas se interesen en vivir tanto en edificios como en viviendas propias.

ESPECÍFICO

- Analizar el sitio indicado para determinar las fortalezas y debilidades con la finalidad de proponer estrategias para mitigar posibles problemas y también para mejorar sus aspectos positivos.
- Determinar la vivienda colectiva, sus tipos y los diferentes espacios de integración, teniendo en cuenta las condicionantes del sitio.
- Crear un programa híbrido teniendo en cuenta las diferentes actividades y establecer los espacios para su desarrollo.
- Plantear una serie de estrategias a nivel urbano que promuevan espacios de calidad para mejorar el vínculo entre los usuarios.

1

MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA

ANTECEDENTES

El crecimiento horizontal de Guayaquil se origina a partir del siglo XX en la crisis cacaotera y el crack de la bolsa de Nueva York, que influyó en las migraciones que llegaron al país, las personas recién llegadas se localizaron al suroeste de la ciudad, conocida como el suburbio, afectando futuramente a esta. El centro empezó a poblarse y a medida que llegaban nuevas personas el comercio alrededor crecía y provocaba una segregación socioespacial que generó la necesidad de desplazarse a sectores aledaños de la ciudad.

Debido a estos desplazamientos masivos se fueron formando ciudadelas en las afueras de la urbe y desarrollando invasiones generando hoy en día una problemática que afecta a ciudad de Guayaquil, el crecimiento horizontal.

Según Natalie Wong (Wong, 2021), Guayaquil aún puede crecer horizontalmente, sin embargo, deberíamos apostar al crecimiento vertical como en las grandes ciudades con el fin de optimizar los espacios urbanos, ordenar la ciudad, reducir la contaminación y ahorrar incluso dinero si la ubicación de la vivienda es estratégica.

Al planificar Puerto Santa, se planteó de manera que se desarrollara en 4 etapas. Al inicio era una zona industrial de la cervecería nacional y luego en el 2005 vino la inmobiliaria privada con el apoyo del municipio a invertir en el lugar para crear Puerto Santa Ana. En la primera etapa empezaron con los edificios de oficinas,

departamentos y museos. En la segunda fase fue con la construcción de “The Point” hasta el 2013, para luego tener un desarrollo exponencial.

La municipalidad de Guayaquil lo planificó como un lugar que tuvieran un uso tanto residencial como comercial, sin embargo, a medida que se iba construyendo cada etapa, el uso comercial y turístico fueron predominando, al punto de ser un inconveniente para la poca población permanente del sector, generando la necesidad de desplazarse a nuevos sectores que se estaban desarrollando por el crecimiento horizontal, con el fin de huir de la contaminación auditiva y las grandes multitudes.

Los barrios y ciudadelas que se fueron originando en las periferias de Guayaquil, por el crecimiento horizontal, han ido aumentando de manera exponencial en los últimos años por la segregación socioespacial que hubo en el centro de la ciudad. Esto, con relación a la aparición de Puerto Santa Ana, ha ocasionado que los departamentos sean “vistos” en la sociedad ecuatoriana como una opción negativa para vivir, por lo que hoy en día, no son considerados para habitarlos permanentemente sino con fines turísticos..

PROBLEMÁTICA

“El uso residencial PERMANENTE se ve AFECTADO por LA DEMANDA comercial, turística y empresarial”

¿Por qué?

Rosenthal encontró que los hogares que cuentan con vivienda propia tienen más satisfacción y una autoestima más alta. El tamaño de la casa juega un papel importante en la felicidad general de los hogares.

Las personas construyen sus propias percepciones acerca de quién son tanto ellos mismos como los demás. Lo hacen mediante categorías abstractas, pasando esas percepciones que caracterizan a los grupos a los que pertenecen (Hauge, 2014). Según Valera (Valera, 2014), para que un espacio adquiera un simbolismo es necesario que sea percibido por el grupo como prototípico, es decir, que represente a la categoría que fundamenta la identidad social.

El vínculo afectivo que tiene la persona y el espacio físico, que conlleva a una tendencia a mantener cercanía con el mismo. El apego surge especialmente en los espacios primarios, donde la persona o el grupo posee un alto grado de control. De hecho, el apego se ha relacionado con

con la sensación de seguridad. La identidad y el afecto también surge como apego a la vivienda.

¿Qué hace un sector “residencial”?

La personalización del espacio facilita el proceso de transmisión de información, informando a los extraños de las acciones que se llevan a cabo en la vivienda y de la propia identidad, lo que se produce a partir de los objetos. La personalización tiene otras funciones para las personas, como que sientan la vivienda como propia y establezcan vínculos afectivos de protección

¿Qué actividades hacen que la gente se quede en un lugar para vivir?

La personalización es el conjunto de conductas que una persona lleva a cabo en un espacio determinado que le permiten verse reflejado y dueño de este. Los habitantes de la vivienda reflejan su personalidad en la misma a través de la decoración y dejando las huellas que plasman sus vivencias por medio de la personalización de las habitaciones (por eso, de cierto modo, pueden ver Puerto Santa Ana ajeno a guayaquil y la atarazana)

¿Qué ha afectado para que la gente no quiera vivir verticalmente?

Las personas al observar los objetos de los demás, al inferir cómo es el propietario, responden a esquemas de pensamiento previos, es decir, a estereotipos. La dimensión de los estereotipos surge de la interacción entre las personas, las cuales atribuyen a los demás una intención, que puede ser negativa o positiva, y una capacidad, por lo que estos autores hablan de dos dimensiones inherentes a todo estereotipo, cordialidad y competencia.

JUSTIFICACIÓN

Es importante realizar esta investigación para analizar el impacto que causa el crecimiento horizontal, el turismo y el comercio desmedido por encima del espacio público; para contrarrestar cómo el problema del crecimiento horizontal y todas sus consecuencias han afectado al desarrollo de la vivienda de Puerto Santa Ana.

A partir de la problemática del crecimiento horizontal nace el problema de la permanencia residencial en Puerto Santa Ana y el hecho de que la población busca vivir en otras zonas de la ciudad.

Los aportes que realizan el incremento del uso residencial en Puerto Santa Ana, incentivan al crecimiento vertical de la zona/ciudad. Ya que es necesario para que la población

**MARCO
CONCEPTUAL**

MARCO CONCEPTUAL

EDIFICIO HÍBRIDO

El edificio híbrido busca la conexión entre el espacio público y privado, es decir, son organismos con múltiples programas interconectados; contiene varias funciones que están integradas, inclusive podrían compartir espacios, grupos objetivo, etc. (Hybrids, 2004)



Figura 1: Edificio Markthal

Fuente imagen: Archdaily

Debido a la participación conjunta de la iniciativa privada y de la pública en referencia la vivienda, espacio público y equipamientos da respuesta a tres problemáticas presentes en nuestra sociedad:

- La insuficiencia y el precio de la tierra
- La necesidad de intensificar el uso del suelo para apoyar al desarrollo sostenible
- La necesidad de densificar los usos para regenerar los centros urbanos.

“La ciudad dispersa es el origen de gran parte del daño que sufre el planeta. No solo aumenta la emisión de gases a causa del transporte y del consumo individualizado, sino que disminuye la vertebración social y la posibilidad de intercambio”. (Fernández, 2017) Con esto queremos hacer referencia a que la teoría del “edificio híbrido”, no solo puede suplir las múltiples demandas de una zona si no que también estaría siendo un punto central en el cual el usuario no se deba desplazar a grandes distancias para encontrar servicios esenciales e incluso los de ocio.

Estos edificios suelen combinar sus usos, pero por lo general son siempre los mismos: residencias, oficinas, comercios, restaurantes, hoteles, gimnasios, teatros o salas de exposiciones, áreas verdes, entre otras. Además de una gran cantidad de estacionamientos.

En la teoría de estos edificios se habla de 3 características esenciales para la creación de un edificio híbrido, la personalidad, la forma y sociabilidad. El primer componente se basa en demarcar la complejidad, la diversidad y la variedad de programas.

En segundo lugar, tenemos la forma. La forma de un edificio híbrido tiende primero a fragmentar para luego integrar, ya que la intención principal de estos edificios es generar una diversidad de funciones pero que se agrupen en su interior. (Fernández, 2017)

Por último, se encuentra la sociabilidad, que habla sobre la importancia del lado social y del privado, y que a pesar de que el edificio este pensado para mezclarlos.



Figura 2: Edificio Linked Hybrid

Fuente imagen: Archdaily

Se puede lograr el equilibrio entre lo privado y lo público, aún teniendo comercios, vivienda, servicios y un espacio público, puede ser ideal para las nuevas dinámicas urbanas en la ciudad

VIVIENDA COLECTIVA

Se comprende como vivienda colectiva, la relación entre la vida privada de la casa y la vida pública de la ciudad. La vivienda colectiva interviene de manera importante en la dinámica del espacio urbano mediante el sistema de espacios colectivos que articula la secuencia vivienda-edificio-ciudad. (Bamba, 2016)

Pueden ser conjuntos de edificios o edificios multifamiliares que tienen como finalidad el albergar viviendas individuales establecidas para una familia independiente del resto, siendo el uso residencial en su mayoría.



Figura 3: Vivienda IEES

Fuente imagen: Vivienda Colectiva Guayaquil. J.C.Bamba

Por lo general, están compuestos por departamentos con cocina, sala, dormitorios y baños; suelen tener unos espacios comunes donde los residentes comparten, realizan actividades o socializan. (recibidor, cuartos de instalaciones, ascensores, escaleras, entre otros.) que pertenecen a todo el edificio y unos espacios privados (apartamentos, dúplex, lofts, etc.) que pertenecen a una sola persona o familia.

Este tipo de vivienda se ha convertido cada vez más relevante en los últimos años debido a la densificación urbana, la escasez de terrenos disponibles y la necesidad de utilizar de manera eficiente los recursos. La vivienda colectiva puede proporcionar soluciones habitacionales más asequibles y eficaces, especialmente en áreas urbanas de alta demanda donde los precios de la vivienda son elevados.

CRITERIOS VIS



Colectiva:

Complejos arquitectónicos que comprenden residencias particulares, donde cada hogar es ocupado por una familia que opera de manera autónoma e independiente de las demás.



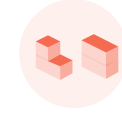
Accesible:

No presenta obstáculos arquitectónicos que limiten la movilidad de los residentes y facilita disfrutar de la mayor autonomía posible.



Ecológica:

El diseño busca eficientemente usar recursos locales en construcción y uso, aspirando a sostenibilidad máxima y cero impacto ambiental.



Diversa:

Satisfacer las diversas necesidades de los usuarios ofreciendo variedad residencial.



Flexible:

Tener la capacidad de modificarse basándose en los diferentes modos de vida.



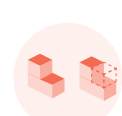
Económica:

Ofrecer precios económicos para los residentes con ingresos bajos o moderados.



Modular:

Construcción a partir de módulos para optimizar el proceso de construcción, además de facilitar su instalación.



Progresiva:

Contar con una estructura híbrida posibilita que futuros desarrollos se realicen como elementos de un rompecabezas, simplificando así dichas expansiones.



Productiva:

Evaluar un diseño capaz de albergar un negocio, aprovechando las particularidades del sistema constructivo y el módulo arquitectónico.

Figura 4: Diagramas de criterios VIS (Elaboración propia)

MARCO CONCEPTUAL

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El Decreto ejecutivo No. 405, artículo 6, señala que, la vivienda de interés social, es aquella destinada a grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios, que tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar (Lasso, 2021).



Figura 5: Vivienda de interés social



Figura 6: Vivienda del Miduvi

1. Primer segmento

Cuentan con subsidio total del estado destinadas para beneficiarios.

Construcción en un terreno propio (44 SBU) - \$ 19.800
Construcción en terreno del estado (64 SBU) - \$ 28.800

2. Segundo segmento

Cuentan con subsidio parcial del estado con beneficio a un crédito hipotecario. (102 SBU) - \$ 45.9000

3. Tercer segmento

Cuentan con modalidad de crédito hipotecario. (178 SBU) - \$ 80.100

(MIDUVI, 2022)

VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

Se entiende como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos medios, con acceso al sistema financiero, y que, con el apoyo del Estado podrán alcanzar la capacidad de pago requerida para tener vivienda propia.

Min: (178.01 SBU) - \$ 80.104.

Máx: (229 USB) - \$ 103.050

(B.D.E)



Figura 7: Conjunto Vitah

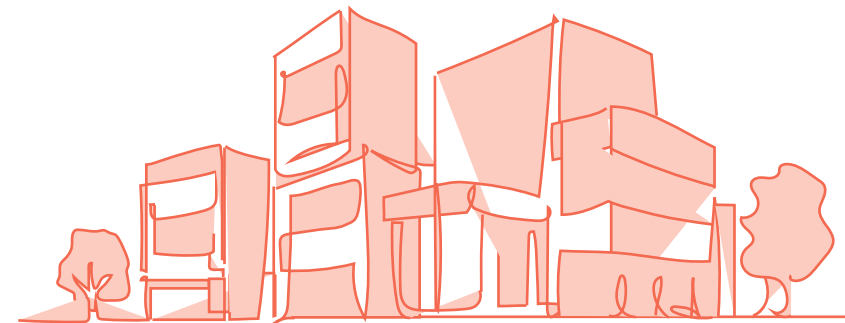


Figura 8: Viviendas San Ignacio

MIDUVI

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es una institución gubernamental encargada de coordinar y ejecutar políticas relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda en Ecuador.

- Condiciones de vulnerabilidad y pobreza.
- Tener bajo tu protección o cuidado a personas con enfermedades catastróficas, raras y huérfanas; personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes.
- Pertenecer a pueblos o nacionalidades reconocidos por la Constitución ecuatoriana.

(MIDUVI, 2022)



Figura 9: Vivienda del MIDUVI para proyectos rurales

VIVIENDA PRIVADA

La vivienda privada se refiere a aquellas propiedades de vivienda que son de propiedad privada, es decir, que pertenecen a particulares o empresas privadas en lugar de ser propiedad del gobierno o de entidades públicas. Este tipo de viviendas son adquiridas, construidas o gestionadas por individuos, familias o entidades privadas con fines residenciales.



Figura 10: Vivienda privada de Guayaquil

ANÁLISIS DE SITIO

ANÁLISIS DE SITIO

1 GENIUS LOCI (RELACIÓN EMPLAZAMIENTO CON EL PRESENTE Y EL PASADO)

UBICACIÓN

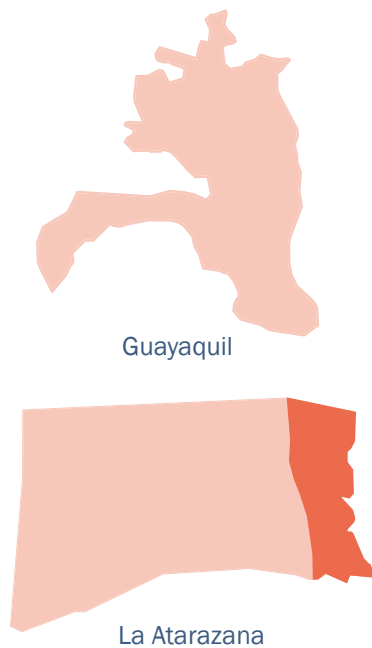


Figura 11: Diagrama de ubicación del sector



Figura 12: Diagrama de ubicación del terreno

El terreno se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil, en el sector de La Atarazana, específicamente en Ciudad del Río, el cual es parte del complejo inmobiliario Puerto Santa Ana; entre las calles Juan Javier Marcos y Aguirre y el 5to Callejón 11 NE. La propuesta arquitectónica de la edificación se desarrollará sobre un terreno de 7847.45 m².

¿CÓMO EMPEZÓ PUERTO SANTA ANA?

Figura 13: Línea de tiempo Puerto Santa Ana

1999
Inicio de la remodelación del Malecón Simón Bolívar, tuvo como finalidad la revalorización del casco comercial de la ciudad de Guayaquil.

2000
Este sector eran ruinas de la industria cervecera local.

2005
Comenzó el proyecto de Puerto Santa Ana con el capital privado y el municipio. 1ra etapa del sector.

2010
2da etapa del sector. Construcción netamente privada, inicio de The Point.

2013
Finalización de The Point, el sector se volvió paradero turístico y sector comercial.

Presente
Tercera y Cuarta etapa. Inicio del proyecto "The Hills", construcción de edificio "Maximus" en la segunda etapa, al lado de "The Point".

NORMATIVAS

Lote 1

Código catastral: 28-7-13-0-0-0
 Área del terreno: 4,051.37 M²
 Uso de suelo: zp-1 (zona pericentral)
 Lindero n: empresa nac. Ferrocarriles del estado
 Lindero s: vía pública
 Lindero e: vía pública
 Lindero o: empresa nac. Ferrocarriles del estado
 Longitud n: 93.16 Longitud s: 101.89
 Longitud e: 39.38 Longitud o: 48.40

Lote 2

Código catastral: 28-7-1-0-0-0
 Área del terreno: 6,329.56 M²
 Uso de suelo: zp-1 (zona pericentral)
 Lindero n: mz. 7 Sl. 2, 4 Y 8
 Lindero s: 5° callejón 11 ne y sl 13
 Lindero e: mz. 7 Sl. 13 Y 3° pasaje 5 ne
 Lindero o: pasaje 5 ne y sl 2
 Longitud n: 129.86 Longitud s: 124.85
 Longitud e: 96.00 Longitud o: 99.50

ANÁLISIS DE PROXIMIDAD

● Terreno ● Futuros proyectos ● Hospitales ● Lugares referenciales ● Proyectos mobiliarios

Figura 14: Diagrama análisis de proximidades

El análisis de proximidad permite identificar el tipo de equipamiento existente, lugares referenciales o futuros proyectos próximo al terreno de estudio.

Se ha marcado dentro del mapa estos lugares significativos y se ha diferenciado con un color distintos cada espacio para así poder diferenciarlos y ubicarlos.

La Atarazana es un sector dentro de la ciudad de Guayaquil que su zona comercial es bastante activa por las avenidas principales que las rodea. Dentro de esta podemos encontrar distintos equipamientos como farmacias, supermercado, colegios, hospitales, entre otros. Los principales hitos dentro de esta zona son S.O.L.C.A, el Hospital de la Mujer, del niño, el hospital psiquiatrico Lorenzo Ponce, el Hipermarket, La Base Aérea Simón Bolívar, entre otros.

El terreno esta ubicado en una zona muy concurrida en pleno desarrollo exponencial importante en la ciudad. Dentro del área de Ciudad del Río o mejor conocido como Puerto Santa Ana, estan ubicados los emblemáticos edificios tan característicos del lugar, el primero The Point o el Tornillo, las torres Bellini, el hotel Wyndham y los futuros proyectos inmobiliarios Maxximus o Soho 360.

Más cerca del terreno podemos encontrar la clínica de ojos Dr. José Sacoto Navia, Santa Ana Garden y Construguayas; por otro lado, varios proyectos se estan desarrollando como el Supermaxi, The Hills y Yoo.

ANÁLISIS DE SITIO

2 MOVIMIENTO - QUIETUD (RELACIÓN MOVIMIENTO Y REPOSO)

VIALIDAD

Diurno

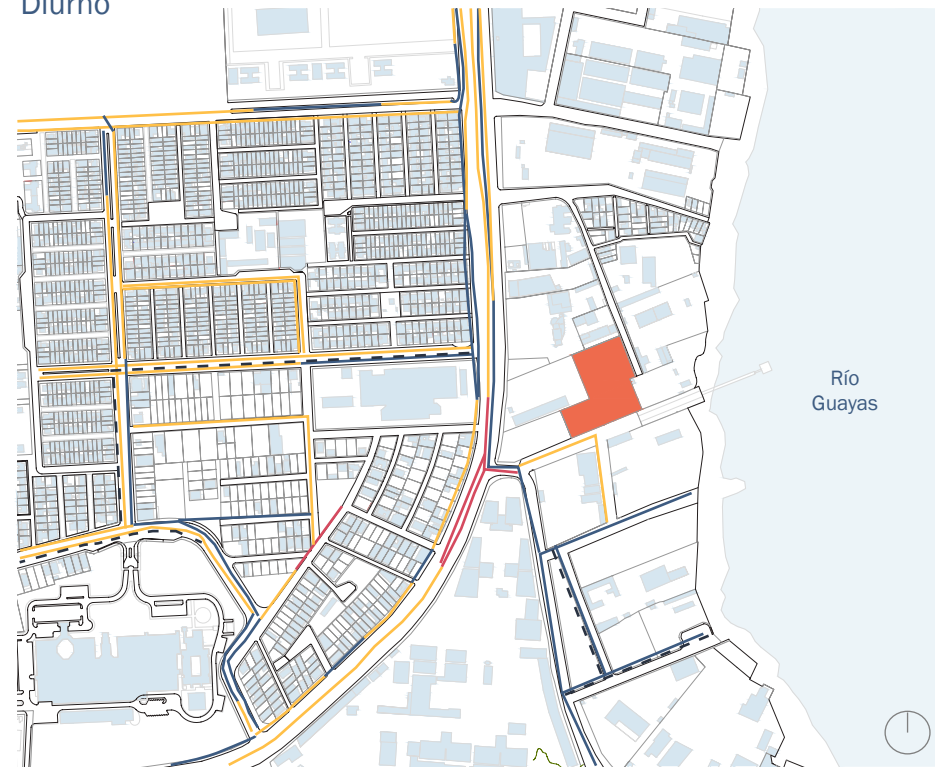


Figura 15: Diagrama análisis flujo diurno

Nocturno

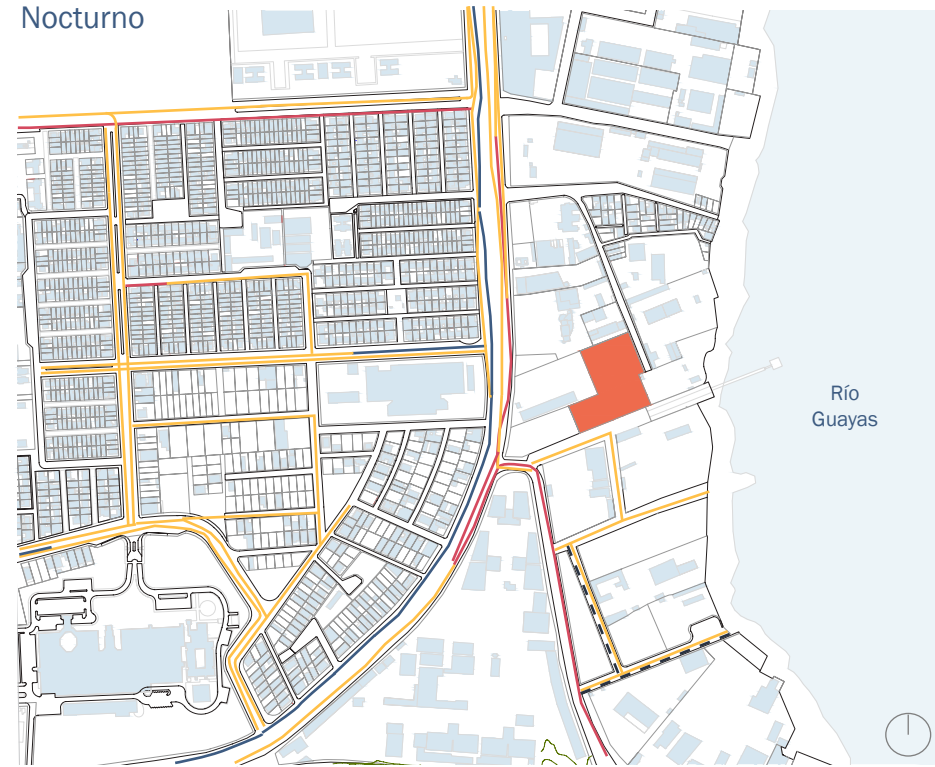


Figura 16: Diagrama análisis flujo nocturno

● Flujo ● Flujo intermedio ● Flujo leve - - Flujo peatonal

MOVILIDAD

La zona de la Atarazana se encuentra limitada al terreno por una vía transición, la avenida Julio Jaramillo y vías secundarias, las avenidas Pedro Menéndez Gilbert y J. Javier Marcos y Aguirre. Estas últimas actúan como barreras viales, obstaculizando las conexiones Oeste-Este. Únicamente hay un paso peatonal a la altura de la Base Aérea. Asimismo, se puede acceder caminando hacia el terreno por las vías J. Javier Marcos y Aguirre y 5to callejón 11 NE.

TRÁFICO

Diurno

Por la mañana, generalmente, en las horas cercanas a la salida de las personas hacia el trabajo o colegio, se crea tráfico entre las 7:00 am y 9:00 am en el sector donde se encuentra ubicado el terreno. En definitiva, el tráfico existente a estas horas es moderado; sin embargo se concentra más principalmente en la intersección de las Av. Pedro Menéndez Gilbert y Juan Javier Marcos y Aguirre, mientras que el resto de la Av. Pedro Menéndez Gilbert se da un tráfico leve convirtiéndose en moderado en la calle Juan Javier Marcos y Aguirre.

Nocturno

A partir de 17:30 pm hasta las 19:00 pm se puede observar el incremento de tráfico debido a la salida de la gran mayoría de las personas del trabajo hacia sus casas; generándose una hora pico que afecta al flujo vehicular quedando solo ciertas partes de las avenidas más despejadas y con un tráfico moderado. Esto genera molestia para los residentes del sector al momento de querer salir o llegar a sus hogares.

TRANSPORTE

Existe una diversas rutas o líneas de buses que pasan por el terreno, como lo serían las rutas 21, 22, 42, 46, 52, 55, 62, 67, 68, 72, 83, 89, 116, 119 y Troncal 1; a pesar de la variedad de rutas, únicamente se encuentran dos paradas de buses cercanas, todas las otras paradas se encuentran a mayor distancia.

ACCESOS

Teniendo en cuenta este análisis previo se propone que el acceso al terreno sea ubicado en su fachada oriental, teniendo acceso directo con la av. principal. Su salida se propone ubicarla en el 5to Callejón 11 A, teniendo salida directa hacia la avenida Pedro Menéndez Gilbert, buscando optimizar la circulación vehicular.

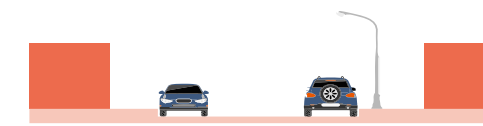
TIPOS DE VÍAS

Dentro de Puerto Santa Ana y los sectores aledaños, existen 3 tipos de vías predominantes; la primera es una vía de flujo mixto que consta de un solo carril, veredas estrechas y la velocidad para circular media; el segundo tipo de vía es igual de flujo mixto pero con la diferencia de que existen amplias veredas, dos carriles, espacios para parqueos y de velocidad media; finalmente, se encuentra la vía de flujo vehicular, donde las calles son de varios carriles, existe mayor prioridad hacia el automóvil y la velocidad para circular es alta.



Flujo mixto

Veredas estrechas, un solo carril. Velocidad media.



Flujo mixto

Amplias veredas, dos carriles, espacio para parqueos. Velocidad media.



Flujo vehicular

Calles amplias, prioridad del automóvil sobre el peatón. Alta velocidad.

Figura 17: Diagrama análisis tipo de vías

PUNTOS DE QUIETUD

Un proyecto arquitectónico debe integrar en su esencia el reposo teniendo en cuenta distintos elementos: plazas, cafés, comercios, etc., los cuales, se identifican y ubican para establecer las relaciones entre el reposo-movimiento.



Figura 18: Malecón Puerto Santa Ana

El principal punto de quietud es la plaza en Puerto Santa Ana donde se encuentra una gran variedad de restaurantes que son visitados diariamente turistas y visitantes de sectores aledaños de la ciudad.



Figura 19: Malecón Puerto Santa Ana II

Otro punto importante es alrededor de los edificios Bellini. En este punto se encuentran restaurantes y comercios varios. La permanencia no es tan prolongada pero aun así hay cierto flujo de personas.



Figura 20: Av. Pedro Menendez Gilbert

Cerca de los exteriores de los distintos hospitales se asienta gran cantidad de gente, ya sea en los distintos puestos de comida o para esperar a algún familiar o amigo paciente del hospital.

ANÁLISIS DE SITIO

3 ANÁLISIS SENSORIAL

CONDICIONANTES

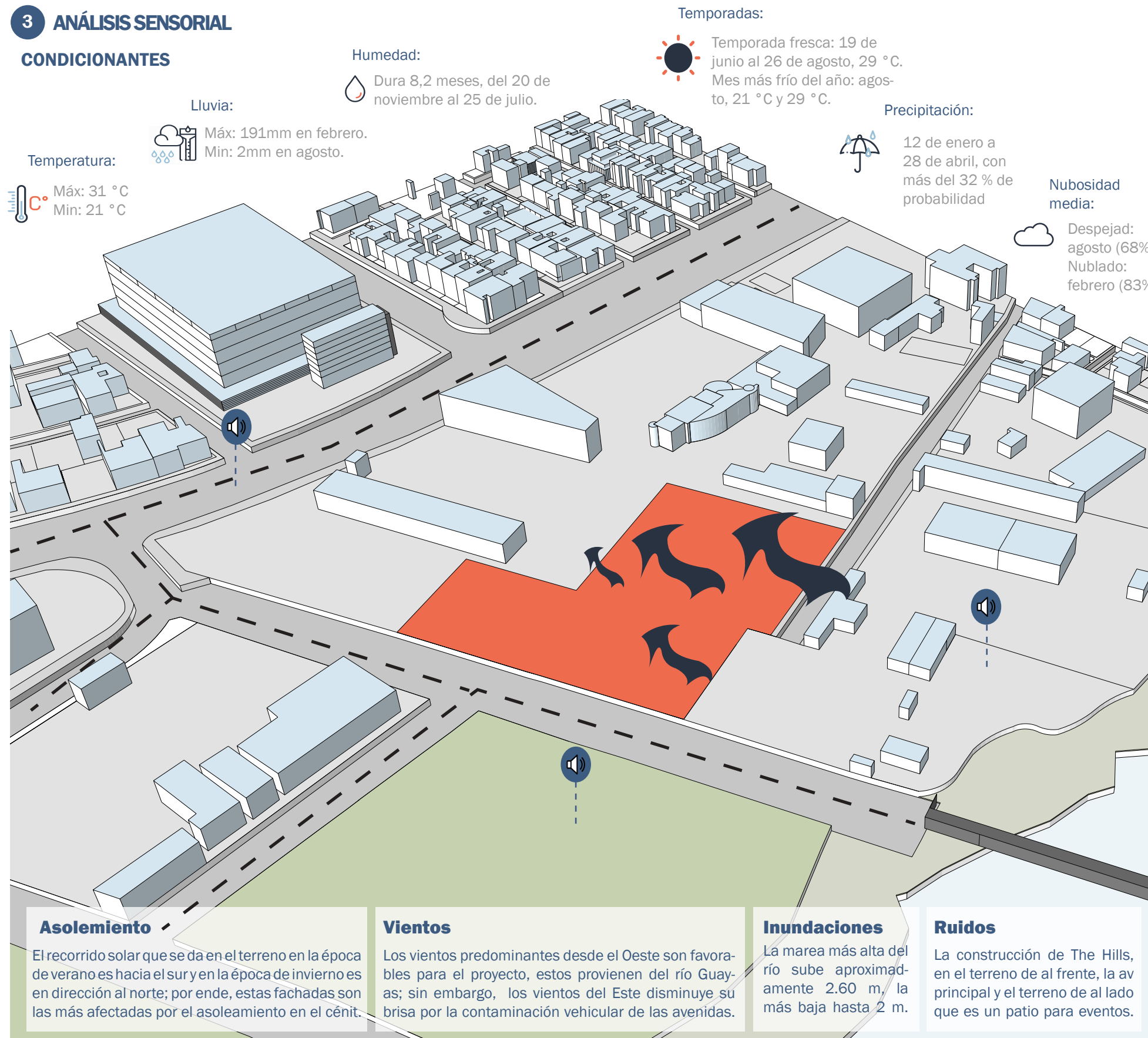


Figura 21: Diagrama análisis de condicionantes

Referencia: Armijos, A. (2024). Diagramación de condicionantes naturales del terreno.

VISUALES

Desde el terreno se puede apreciar visuales muy favorables para el proyecto; hacia el norte se puede observar la av. Pedro Menéndez Gilbert, hacia el sur podemos observar el Cerro Santa Ana y el Cerro del Carmen, asimismo, los distintos edificios significativos de Puerto Santa Ana; al este encontramos el Río Guayas, y por último, al oeste está ubicada la ciudadela de la Atarazana. Un aspecto importante de mencionar, es que Puerto Santa Ana ha estado en constante crecimiento infraestructural y próximamente se concluirá con la construcción de el proyecto inmobiliario.

Figura 22: Vista aérea la atarazana



Norte: Barrio La Atarazana

Figura 23: Vista aérea la atarazana II



Sur: Cerro Santa Ana/ del Carmen

Figura 24: Vista aérea río Guayas



Este: Río Guayas

Figura 25: Vista aérea Cerro Sta. Ana



Sur: Cerro Santa Ana/ del Carmen

TEXTURAS Y COLORES

Dentro del sector se puede observar un gran contraste, no solo socio-económico sino con sus texturas y colores. Puerto Santa Ana se caracteriza por sus edificaciones modernas y minimalistas, siendo comparado con el skyline de Miami. Sin embargo, el cerro Santa Ana es completamente distinto; la amplia gama de colores que representa y sus distintos acabados crea un choque visual comparándolo con Puerto Santa Ana. Este contraste se ha vuelto una característica y debate en el sector.

Puerto Santa Ana

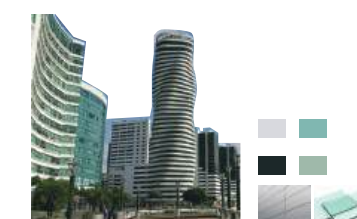


Figura 26: Edificios de Puerto Sta. Ana

Cerro Santa Ana



Figura 27: Cerro Sta. Ana

4 ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES

USOS DE SUELO

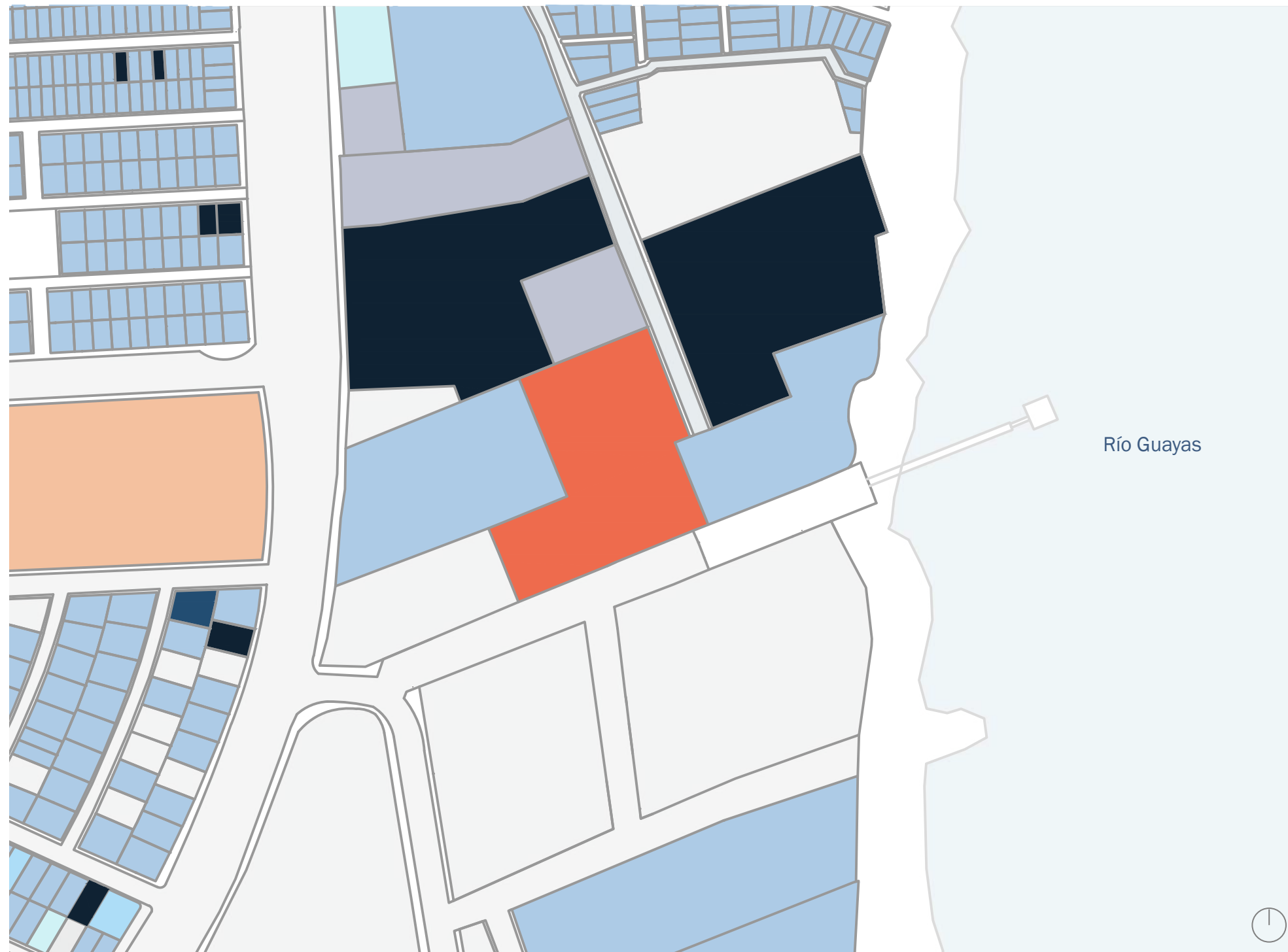


Figura 28: Diagrama uso de suelos

Se analizó el uso de suelo en un radio de 800m, dentro de las diversas usos de suelo identificados (residencial, comercial, mixto, talleres y oficinas, salud e industrial), establecimos dos categorías predominantes de zonificación: una destinada a uso privado, principalmente residencial; y otra orientada a uso público, en su mayoría comercial.

Zona Residencial

El contraste que se aprecia al ingresar al sector entre La Atarazana y Puerto Santa Ana radica tanto en aspectos estéticos como en la altura de las viviendas. Mientras que la mayoría de las viviendas en La Atarazana no superan los 4 pisos debido a las restricciones de las normativas relacionadas con la proximidad al aeropuerto, en Puerto Santa Ana se observan edificaciones que alcanzan hasta los 40 pisos.

Zona Industrial

En La Atarazana, las áreas industriales pueden incluir talleres, fábricas y almacenes que se integran en el tejido urbano, coexistiendo con zonas residenciales. Mientras que Puerto Sta. Ana estas zonas son más limitadas debido a su uso residencial y comercial.

Zona Comercial

En Puerto Sta. Ana, el flujo de personas en restaurantes, cafeterías, restobares y oficinas es más baja durante el día, lo que impulsa el comercio principalmente en las noches. En contraste, La Atarazana, hay tiendas, restaurantes, farmacias y talleres automotrices cercanos a las viviendas, generando así un mayor flujo de personas que circulan tanto en vehículos como a pie, tanto de día como de noche.

Zona de Talleres y Oficinas

En La Atarazana, es posible encontrar talleres y oficinas distribuidos en el tejido urbano, coexistiendo con áreas residenciales. Mientras Puerto Santa Ana, el enfoque puede ser más hacia el desarrollo comercial y de oficinas que hacia talleres industriales.

Zona de uso mixto (comercial-residencial)

El uso de suelo mixto puede manifestarse en la coexistencia de áreas residenciales con comercios locales, pequeñas tiendas, restaurantes y posiblemente oficinas.

Zona de Salud

En La Atarazana se identificó una considerable cantidad de instalaciones de salud, que incluyen hospitales, clínicas y centros médicos, accesibles tanto para los residentes de Guayaquil como para aquellos provenientes de otras provincias.

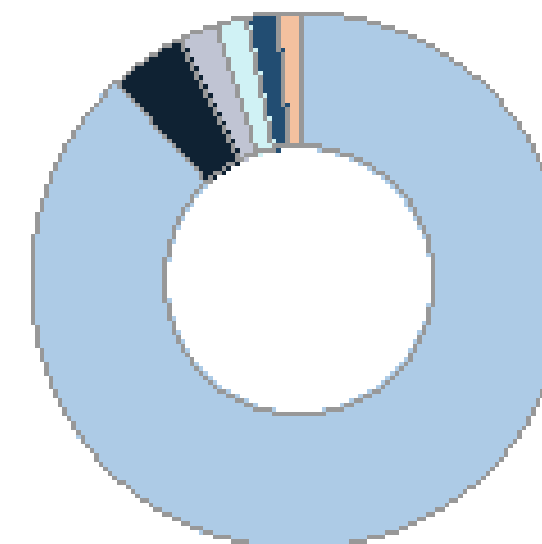
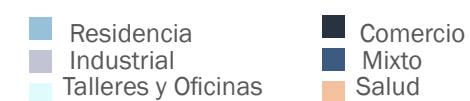


Figura 29: Porcentajes de uso de suelo



ANÁLISIS DE SITIO

4 ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES

MAPA NOLLI (LLENOS Y VACÍOS)



Figura 30: Diagrama MAPPA NOLLI

La relación espacial entre espacios no construidos y espacios construidos entre sectores como la Atarazana y Puerto Santa Ana, hay muchos espacios libres debido a que el sector está siendo reurbanizado actualmente, con una gran cantidad de proyectos a construirse en el futuro.



Figura 31: Vista Aérea desde el río Guayas

Los dos lotes que conforman el terreno, a pesar de encontrarse cerca de una topografía con gran diferencia de niveles debido al cerro, se encuentran en la parte baja de puerto santa, donde los desniveles son nulos o casi nulos.



Figura 32: Vista Aérea desde la Av. Pedro Menendez Gilbert

ALTURA DE EDIFICACIONES EXISTENTES

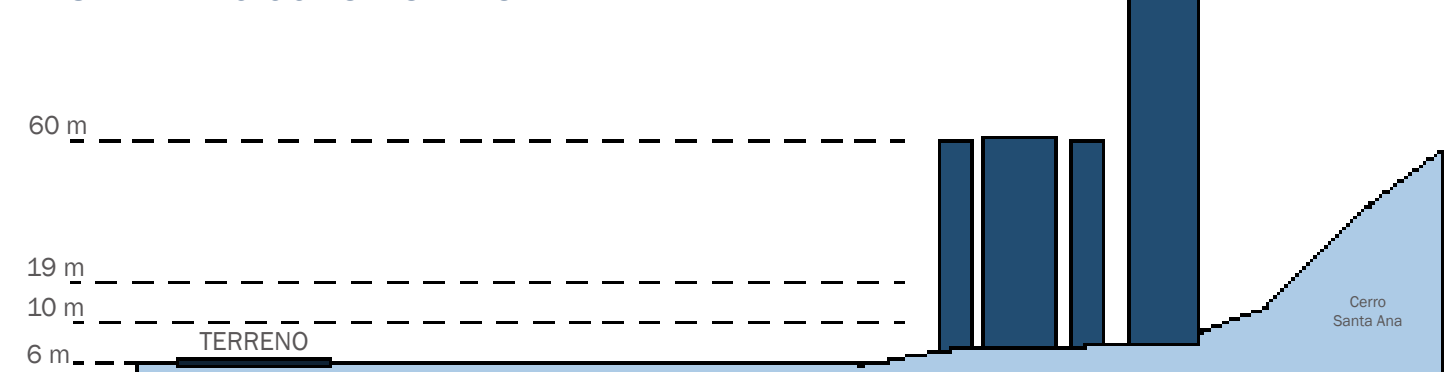


Figura 33: Diagrama altura de edificaciones del entorno respecto al cerro

Los dos lotes que conforman el terreno, a pesar de encontrarse cerca de una topografía con gran diferencia de niveles debido al cerro, se encuentran en la parte baja de puerto santa, donde los desniveles son nulos o casi nulos.

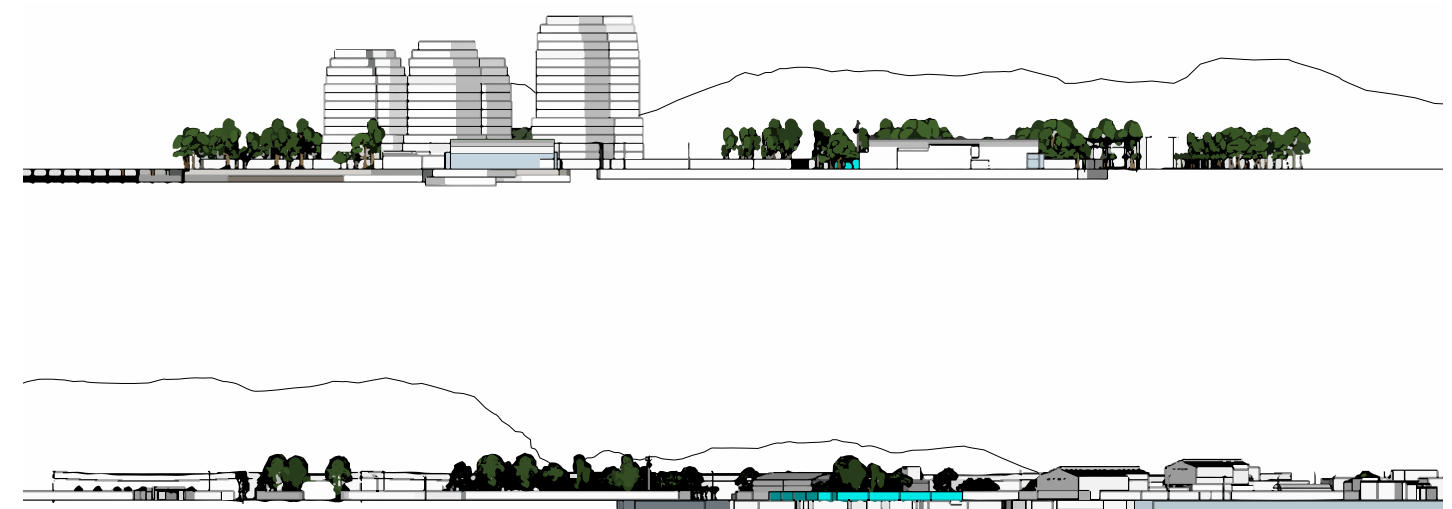


Figura 34: Corte longitudinal y transversal del sector

Puerto Santa Ana:

Contraste con Altura del Cerro Santa Ana: En Puerto Santa Ana, las edificaciones, especialmente los rascacielos que superan los 20 pisos, crean un marcado contraste con la altura natural del Cerro Santa Ana. Este contraste entre las altas estructuras modernas y el perfil del cerro histórico contribuye a la diversidad visual y estilística de la ciudad.

Dominio del Horizonte Urbano: Las alturas de las edificaciones en Puerto Santa Ana dominan el horizonte urbano circundante, destacando la modernidad y el desarrollo contemporáneo de la zona. Este dominio visual puede conferir un carácter distintivo a la región y atraer la atención de residentes y visitantes.

La Atarazana:

Adaptación a la Topografía: En La Atarazana, la diversidad en las alturas de las edificaciones se adapta a la topografía del terreno, y posiblemente a regulaciones urbanísticas. Aunque la altura es más limitada en comparación con Puerto Santa Ana, se puede observar un esfuerzo por integrar las construcciones de manera armoniosa con el entorno natural, incluyendo el Cerro Santa Ana.

Respeto por el Contexto Histórico: Dada la proximidad al Cerro Santa Ana, es posible que exista una consideración especial en cuanto a la altura de las edificaciones para preservar la vista y la sensación histórica del cerro. Esto puede reflejar un respeto por el contexto histórico y cultural de la zona.

5 ÁREAS VERDES NATURALES Y CONSTRUIDAS

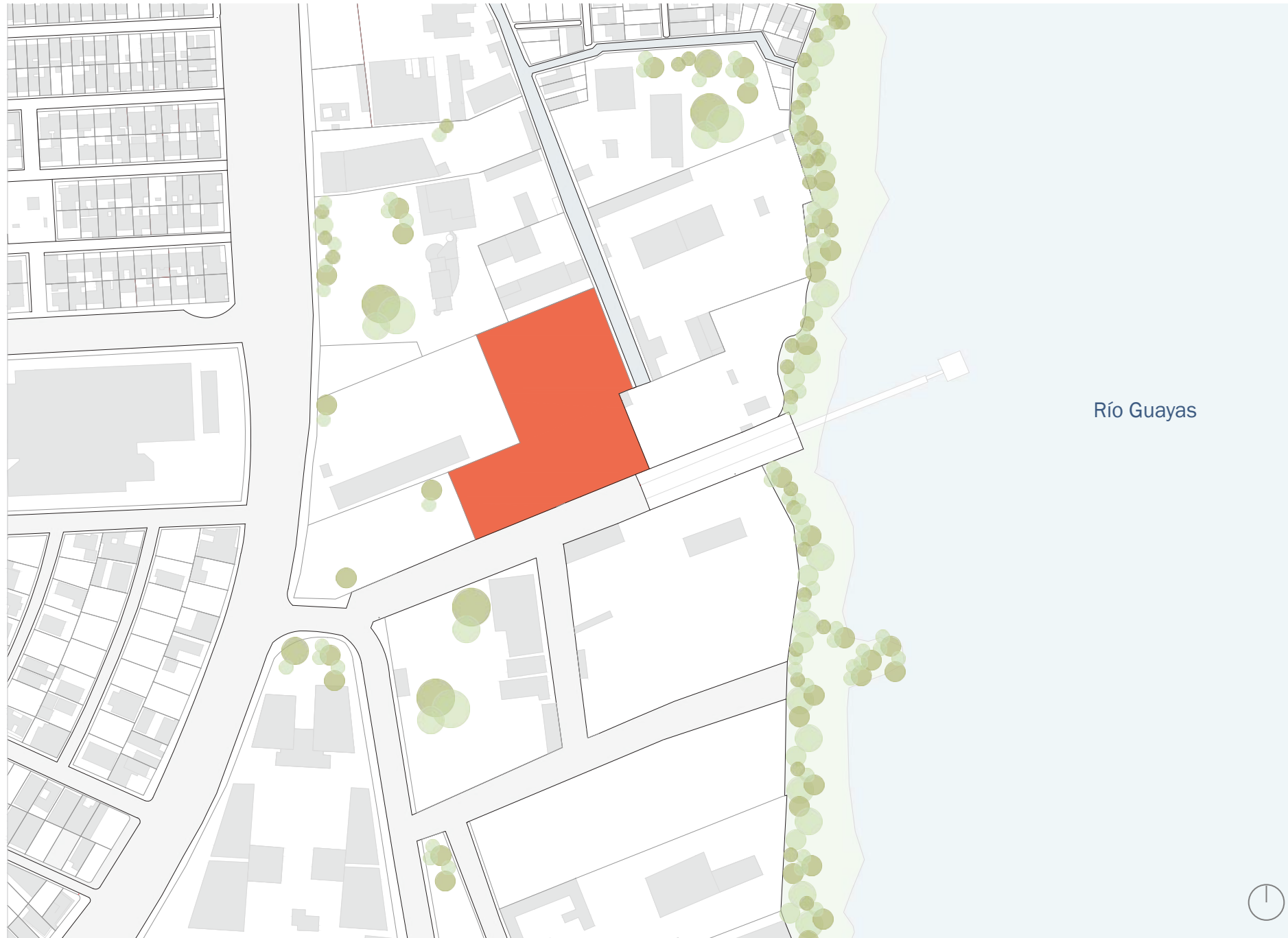


Figura 35: Análisis de áreas verdes

FLORA DE LA ZONA

El desarrollo de la flora en Puerto Santa Ana esta influido por la cercanía al borde costero. A pesar de existir especies endémicas, a partir de que el sector ha sido reurbanizado, se han introducido especies a la zona, añadiendo mas especies a la flora ya endémica del lugar.

Referencia: Molina, E. (2024). Áreas verdes.



NEEM
 Altura: 8 - 12 m
 Copa: Muy densa
 Autóctono: No



ACACIA
 Altura: 6 - 8 m
 Copa: Muy densa
 Autóctono: No



PALMA
 Altura: 4 - 10 m
 Copa: Poco densa
 Autóctono: No



FIGUS
 Altura: 20 m
 Copa: Muy densa
 Autóctono: Si



SAMAN
 Altura: 15 m
 Copa: Muy densa
 Autóctono: Si



GUAYACAN DE COSTA
 Altura: 10 - 15 m
 Copa: Muy densa
 Autóctono: Si

El desarrollo de la flora en Puerto Santa Ana está influenciado por su proximidad al borde costero. Aunque existen especies endémicas, desde que el sector fue reurbanizado, se han introducido nuevas especies a la zona, ampliando así la diversidad de la flora junto con las especies endémicas ya presentes en el lugar.

ÁREAS VERDES NATURALES



Figura 36: Imagen de google earth I



Figura 37: Imagen de google earth II



Figura 38: Imagen de google earth III

La vegetación natural en Puerto Santa Ana y La Atarazana se adapta al entorno costero. A pesar de la reurbanización, la presencia de especies endémicas refleja la biodiversidad, integrando la naturaleza de manera armoniosa en ambas zonas.

ÁREAS VERDES CONSTRUIDAS



Figura 39: Imagen de google earth IV



Figura 40: Imagen de google earth V



Figura 41: Imagen de google earth VI

En Puerto Santa Ana, la vegetación integrada en su diseño urbano, mejora la estética y la calidad ambiental. La biodiversidad se promueve con árboles, atrayendo aves. En La Atarazana, con alturas limitadas, se fomentan espacios verdes comunitarios y arborización de calles, conectando a los residentes con la naturaleza.

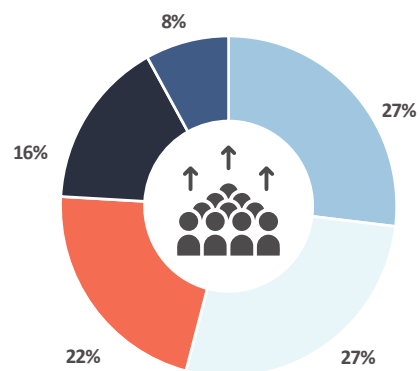
ANÁLISIS DE SITIO

6 ESTUDIO ETNOGRÁFICO

POBLACIÓN

- TURISTAS**
 Ocupación Horaria: 10 am - 17 pm
 Principalmente centrado en los lugares turísticos del sector como museos, parques y malecones.
- RESIDENTES**
 Ocupación Horaria: Permanente
 Los residentes que habitan en zonas aledañas al terreno como la Atarazana y Puerto Santa Ana.
- ESTUDIANTES**
 Ocupación Horaria: 07:30 am - 15:00 pm
 Debido al malecón 2000, los museos y los espacios educativos cercanos existe estudiantes que recurren con regularidad al sector.
- POBLACIÓN FLOTANTE**
 Ocupación Horaria: Esporádicos
 Personas que se acercan al lugar por sus trabajos o el comercios, su ocupación varía en densidad según la hora.
- COMERCIANTES**
 Ocupación Horaria: 07 am - 18 pm
 Se concentran en su mayoría cerca del Malecon 2000.

RANGO ETARIO



Las personas con rango de edad entre los 15 y 29 años (340,566), son parte de la mayor cantidad de personas que viven en Guayaquil, este grupo representa el 27% de la población juntos con las personas de 0 a 14 años (336,966).

REGISTROS DEL ENTORNO

En el recorrido desde la Avenida Pedro Menendez Gilbert, hasta el terreno, nos percatamos de la diferencia del paisaje urbano, generando un gran contraste con la zona ya reurbanizada de Puerto Santa Ana.

PUERTO SANTA ANA



Figura 44: Vista Aérea Puerto Santa Ana III

Puerto Santa Ana destaca por su paisaje urbano moderno, definido por rascacielos con diseños contemporáneos. Su ubicación en el borde costero proporciona vistas panorámicas al río Guayas, con paseos peatonales que ofrecen oportunidades de esparcimiento. La presencia de espacios comerciales, arquitectura moderna y zonas peatonales contribuyen a un ambiente vibrante, mientras que infraestructuras modernas y luces nocturnas añaden encanto y accesibilidad al área.

LA ATARAZANA



Figura 45: Vista Aérea La Atarazana III

La Atarazana destaca por su diversidad arquitectónica, combinando edificaciones de varias alturas y estilos, incluyendo estructuras residenciales y comerciales. La presencia de espacios residenciales y comunitarios, junto con zonas peatonales y plazas, fomenta una sensación de comunidad. Aunque hay comercios locales más discretos que en áreas comerciales, añaden vitalidad. La Atarazana conserva elementos tradicionales y ofrece acceso cercano a servicios básicos, creando un entorno urbano más arraigado y comunitario.

EJEMPLOS DE RESIDENCIAS HÍBRIDAS

- | BLOQUES MULTIFAMILIARES | PROGRAMA |
|--|---|
| Ciudadela La Atarazana | Vivienda Multifamiliar
2 bloques de 4 plantas
1 bloque de 5 plantas |
| Diseño: Arq. Virgilio Poveda - Arq. José Furoiani
Año: 1973
Uso: Residencial / Comercial | Nro de Viviendas 116
Densidad de Viv 67.7 dep/ha
Densidad Pobl 250.6 hab/ha |

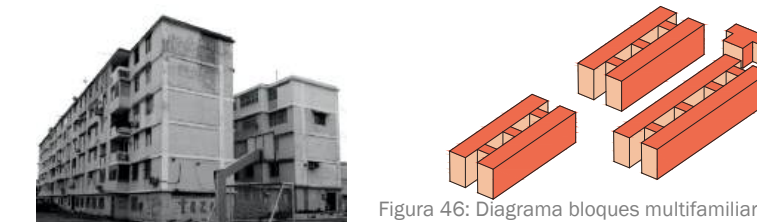


Figura 46: Diagrama bloques multifamiliares

El conjunto esta conformado por tres bloques, los núcleos de escaleras conectan cuatro viviendas por planta mediante un espacio común. Los departamentos estaban dirigidos a la clase media-baja y debían reformarse los bloques para que pudieran ser adquiridos por los diferentes usuarios.

- | CASAS COLECTIVAS IESS | PROGRAMA |
|---|---|
| Calle Gomez Rendón | Vivienda Multifamiliar
2 bloques de 4 plantas
4 patios centrales |
| Diseño: Arq. Hector Martinez
Año: 1950
Uso: Residencial | Nro de Viviendas 156
Densidad de Viv 252 dep/ha
Densidad Pobl 932.32 hab/ha |

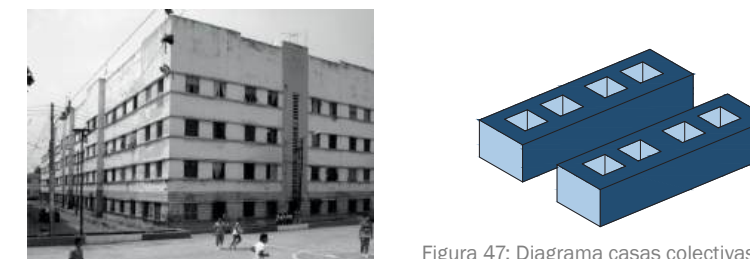


Figura 47: Diagrama casas colectivas

El conjunto esta conformado por dos bloques de cuatro patios y cuatro plantas cada uno, separados por una calle peatonal, que marca el eje del simetría del conjunto (Compte, Lee, Peralta, 1989).

- | CENTRO DE VIVIENDA IESS | PROGRAMA |
|--|---|
| Calle Ximena | Vivienda Multifamiliar
4 bloques de 4 plantas |
| Diseño: Arq. Alamiro González
Año: 1958
Uso: Comercial | Nro de Viviendas 116
Densidad de Viv 214.6 dep/ha
Densidad Pobl 793.86 hab/ha |

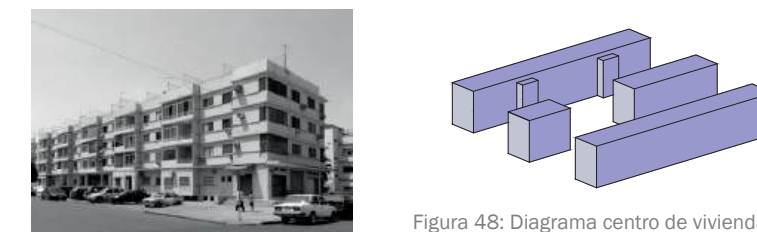


Figura 48: Diagrama centro de vivienda

El proyecto surge de la configuración de cuatro bloques de departamentos alrededor de espacios con programas de recreación y esparcimiento. Los dos bloques de mayor longitud de los extremos tienen 4 pisos mientras que los interiores tienen 3.

Figura 42: Porcentaje de rango etario

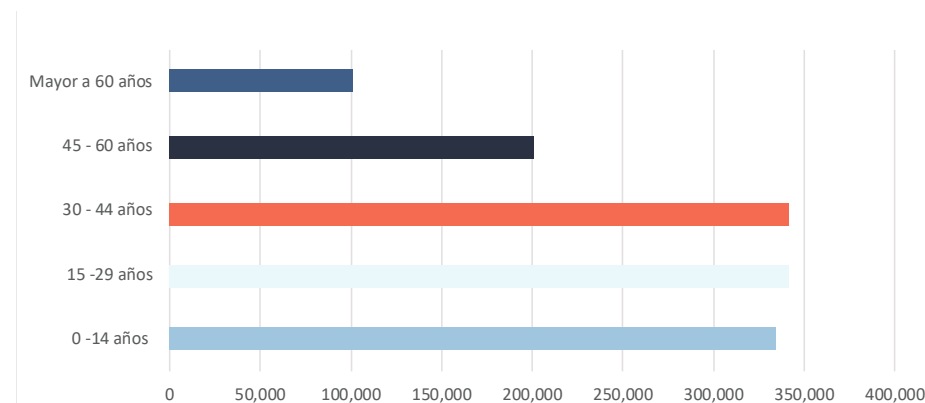
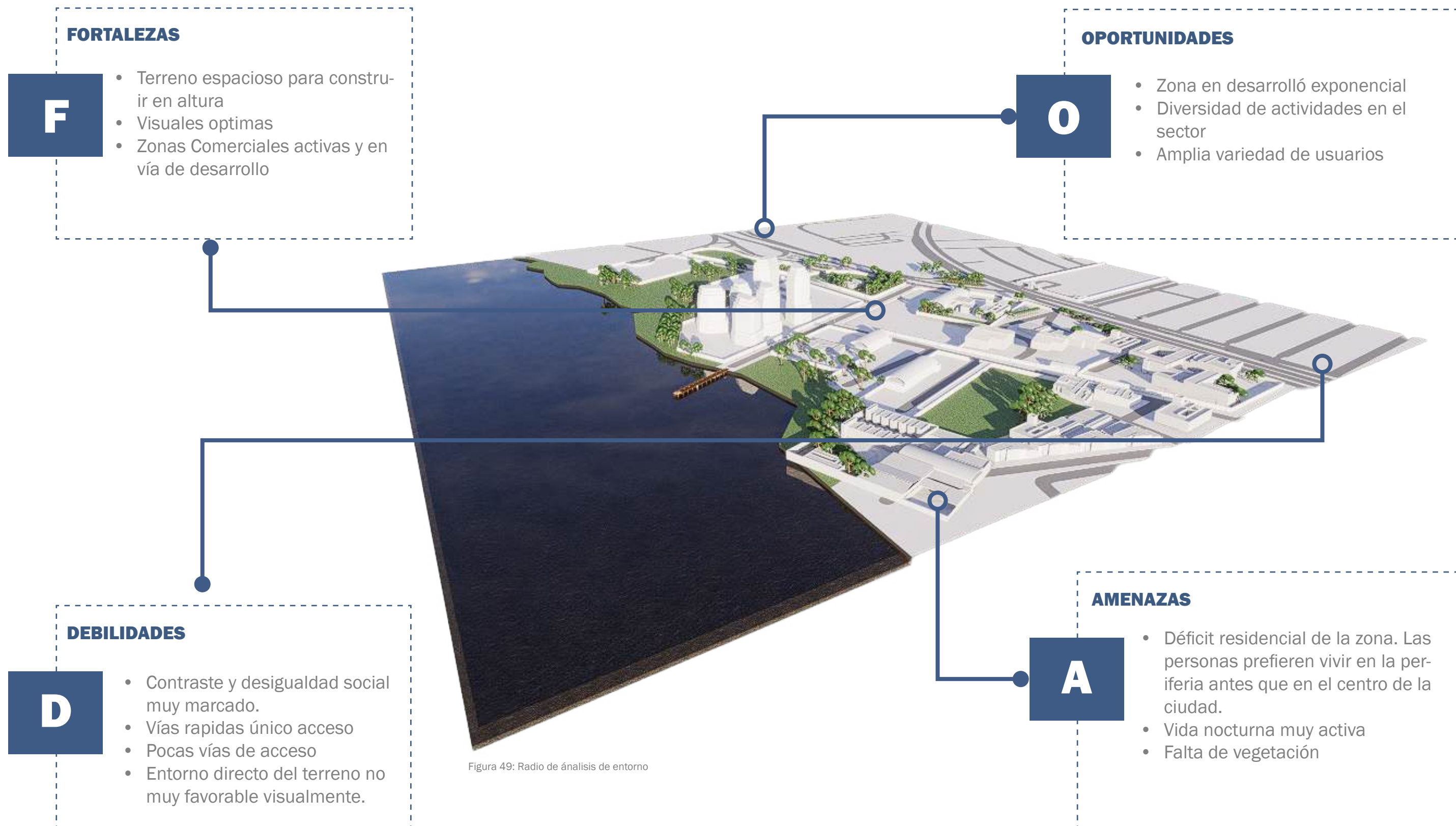


Figura 43: Cantidad de población según rango etario
Referencia: Molina, E. (2024). Diagramación estudio etnográfico.

7 SÍNTESIS

A partir de los puntos anállizados anteriormente, con el fin de generar propuestas que establecen relaciones más estrechas entre el proyecto, el habitante, el contexto y la ciudad.



ANÁLISIS DE SITIO

DIAGNÓSTICO

GENIUS LOCI

- La ubicación de los lotes se encuentra en una etapa de desarrollo.
- Existen grandes proyectos a desarrollarse en el futuro.
- Se encuentra cerca de distintas zonas importantes de la ciudad.

MOVIMIENTO QUIETUD

- Las opciones de movilidad peatonal son escasas. Sin embargo, se identifican posibilidades de acceso caminando desde las vías J. Javier Marcos y Aguirre y 5to callejón 11 NE.
- Durante la mañana, entre las 7:00 am y 9:00 am, se registra tráfico moderado, por la tarde, de 17:30 pm a 19:00 pm, se experimenta un aumento significativo debido a la salida masiva de personas del trabajo, generando una hora pico que afecta el flujo vehicular y molesta a los residentes.
- En cuanto al transporte, a pesar de la diversidad de rutas de buses que pasan por la zona, la falta de paradas cercanas puede afectar la accesibilidad.
- La accesibilidad varía dependiendo de la manera de moverse de las personas.

ANÁLISIS SENSORIAL

- Las fachadas norte y sur serán las más afectadas por el asoleamiento.
- Debido al borde costero existe una ventilación favorable.
- Al encontrarse el terreno sobre los 6 metros de altura, la marea más alta no afecta.
- El sector se encuentra cerca de una zona ruidosa.
- Por parte de la atarazana los visuales no se ven afectados, mientras que en el desarrollo de Puerto Santa Ana hay varios edificios como proyectos a futuro que pueden obstruir los visuales al río Guayas.
- Existe un gran contraste entre la colorimetría de La Atarazana y Puerto Santa Ana.

ELEMENTOS CONSTRUIDO EXISTENTES

- Actualmente existe entorno no construido en el sector, sin embargo, existen proyectos que planean ser construidos.
- El terreno cuenta con una topografía plana.
- La diferencia de altura de edificios es muy diferente en Puerto Santa Ana en comparación con La Atarazana.

ÁREAS VERDES NATURALES Y CONSTRUIDAS

- La falta de una planificación urbana adecuada ha promovido una cultura centrada en los automóviles, generando consecuencias negativas para el espacio público.
- La vegetación tanto de Puerto Santa Ana como de la Atarazana en su mayoría es introducida, manteniendo solo la vegetación de la zona costera como endémica.
- La vegetación de ambos sectores está focalizada en parques o parterres, que son escasos dejando en evidencia la falta de áreas verdes, que es un problema no solo del sector sino que es evidente en toda la ciudad.

ESTUDIO ETNOGRÁFICO

- La población del sector en su mayoría son turistas, residentes del sector, estudiantes, población flotante y comerciantes.
- El entorno del terreno está marcado por las diferencias visuales de los sectores cercanos.
- Las viviendas híbridas ya conocidas actualmente tienen un uso mixto en su mayoría y muchas han sido modificadas debido a la inseguridad.

ANÁLISIS TIPOLOGICO

ANÁLISIS TIPOLOGICO

TIPOLOGÍAS

MODULARIDAD

Neutinamu

Arquitecto(s): Matteo Cainer
Arquitectura

Lugar: Yeonsu-gu, Corea del Sur
Área: 7.688 m²



La idea central es que el proyecto se conciba más como una 'comunidad' que como un edificio, en armonía con su entorno, y que aumenta notablemente el ratio de cobertura verde al elevarse agregan jardines públicos en diferentes niveles.

Diseñado como una estructura modular ligera de madera de 8x8m que disminuye gradualmente en su punto máximo, el nuevo centro mantiene en su cuadrícula todas las funciones del programa dentro de la altura restringida de 50m.

A medida que cae la noche, la cuadrícula estructural desaparecerá lentamente mientras que los cuadros de programa cobrarán vida como internas del cielo en medio de la vegetación, creando una ilusión poética de luciérnagas.



Figura 50: Tipología Neutinamu

Estructura y organización a partir de módulos

Referencias: Cainer, M. (n.d.). ARCHINET. Retrieved from Neutinamu Youth Center: <https://archinect.com/MCArchitecture/project/neutinamu-youth-center>

COLECTIVA

Quay Quarter Sydney

Arquitecto(s): 3XN
Año: 2018

Lugar: Sydney, Australia
Área: 102.000 m²



Justo al oeste de Jørn Utzon del Opera House, la nueva torre contará con cinco volúmenes de cristal giratorios, cada uno equipado con un atrio de múltiples niveles y vistas hacia el puerto de Sydney.

Este proyecto enfoca la 'gran altura' tanto desde adentro hacia afuera, como de afuera hacia adentro. Su dinámica y el desplazamiento de sus volúmenes maximiza las vistas de los usuarios del edificio y al mismo tiempo la creación de espacios abiertos.

Los niveles más bajos, orientados hacia el barrio que rodea el edificio, se desplazan delicadamente hacia el este a medida que los volúmenes ascienden, con la finalidad de no sólo para capturar vistas de la Casa de la Ópera, sino también sombras en su fachada norte.



Figura 51: Tipología Quay Quarter Sydney

Optimización de visuales

Referencias: 3XN. (2018). Archdaily. Retrieved from Quay Quarter Sydney : <https://www.archdaily.com/551323/3xn-wins-commission-to-design-200-meter-tower-in-sydney>

ESCALONAMIENTO

670 Mesquit

Arquitecto(s): BIG
Año: 2017

Lugar: Los Ángeles, USA
Área: 242.000 m²



Llamado 670 Mesquit, el proyecto es un complejo de uso mixto de 242.000 m² en el floreciente distrito artístico de Los Ángeles. El complejo propuesto consta de dos edificios de 30 pisos en forma de L conectados; tomará la forma de una serie de cajas escalonadas que contienen más de 7000 m² de espacio de oficinas, 250 unidades residenciales y dos hoteles.

A medida que las dos masas del edificio se elevan, los cubos de hormigón retroceden para crear terrazas accesibles en cada nivel. En el edificio de la ribera, el volumen retrocede tres largos completos del módulo para cada subida, mientras que en los edificios occidentales, los cubos cambian ligeramente cuando están apilados.



Figura 52: Tipología 670 Mesquit

Terrazas escalonadas que crean accesos

Referencias: BIG. (2017). Archdaily. Retrieved from 670 Mesquit: <https://www.archdaily.com/801339/big-unveils-mixed-use-concrete-superstructure-for-los-angeles-arts-district>

ANÁLISIS TIPOLOGICO

TIPOLOGÍAS

PLAZA CENTRAL

Edificio de la Universidad Roma Tre

Arquitecto(s): Mario Cucinella Architects
Año: 2021

Lugar: Roma, Italia
Área: 12000 m²



El proyecto está compuesto por Tres torres elípticas de acero verde y blanco, un auditorio acristalado con fachada a la calle, una nueva plaza pública y un "jardín colgante" elevado, son los principales elementos distintivos del Rectorado de Roma Tre,

Desde la nueva plaza pública, las tres torres, con núcleos de hormigón, se elevan a través de aberturas cortadas en el "jardín colgante" del entresuelo, que sirve de espacio de reunión semipúblico. Las torres están revestidas con un entramado de columnas de acero, acristaladas en algunas partes y abiertas en otras. El efecto es el de una arquitectura permeable, sombreada y bien ventilada.



Figura 53: Tipología edificio de la Universidad Roma Tre

Plaza pública central

Cucinella, M. (s.f.). Archdaily. Obtenido de Edificio de la Universidad Roma Tre: <https://www.archdaily.cl/cl/993854/edificio-de-la-universidad-roma-tre-mario-cucinella-architects>

JARDINES / VEGETACIÓN

CapitaSpring

Arquitecto(s): BIG + Carlo Ratti Associati
Año: 2022

Lugar: Singapur
Área: 93000 m²



CapitaSpring es un oasis en forma de rascacielos de 280 metros de altura, con un variado barrio de restaurantes, oficinas, una residencia con servicios de Citadines y jardines colgantes desde la planta baja hasta el piso 51.

En varias elevaciones, los elementos verticales que componen el exterior del edificio se separan para permitir vislumbrar los oasis verdes que florecen en la base, el núcleo y el "jardín del cielo" de la azotea.

En el centro del edificio, entre las oficinas y las residencias, hay cuatro niveles conectados que forman un entorno llamado "Oasis Verde", un jardín exterior de 35 metros.



Figura 54: Tipología CapitaSpring

La vegetación se envuelve en el proyecto

Associati, B. +. (2022). Archdaily. Obtenido de CapitaSpring: <https://www.archdaily.cl/cl/990017/capitaspring-big-plus-carlo-ratti-associati>

PROGRAMA ARQ.

Wood Wharf

Arquitecto(s): Herzog & de Meuron
Año: 2017

Lugar: Londres, Inglaterra
Área: 9.23 hectáreas



Apodado "Wood Wharf", el nuevo barrio contará con más de 3.000 viviendas, 240.000 m² de espacio de oficinas comerciales, 100 puntos de venta y servicios, todos interconectados por una red de 3.6 hectáreas de espacio público.

Los dos primeros edificios de oficinas destinados a empresas del área tecnológica, también incluirá una escuela primaria, una sala de deportes de usos múltiples y un centro de salud. Además de esto, el "Programa de Artes y Eventos de Canary Wharf" ofrecerá una amplia gama de actividades en espacios públicos culturales.



Figura 55: Tipología Wood Wharf

Programa variado

Meuron, H. &. (2017). Archdaily. Obtenido de Wood Wharf: <https://www.archdaily.com/529812/canary-wharf-development-including-herzog-and-de-meuron-tower-wins-planning-approval>

ANÁLISIS TIPOLOGICO

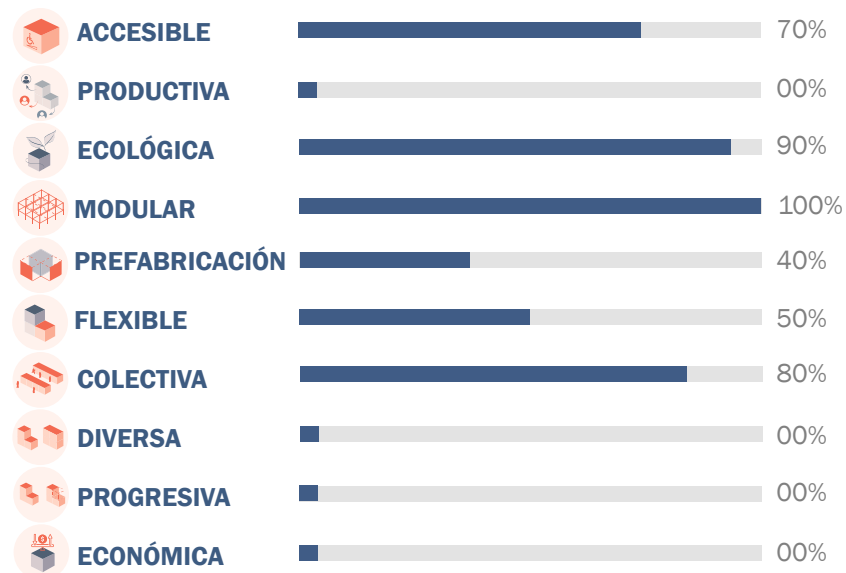
DIAGNÓSTICO

NEUTINAMU



Fuente imagen: Archinet

Una cuadrícula y el uso de módulos son la base para crear este proyecto, siendo una guía para la elaboración del nuestro. Su materialidad, el uso de vegetación y tecnología hace que sea sostenible y ecológico para el medio ambiente. Al ser un proyecto destinado para estudiantes hace que se convierta en un espacio para la comunidad, teniendo como prioridad la inclusión y accesibilidad. Su programa permite que se adapte a cualquier espacio y a lo cambiante que puede llegar a ser este;

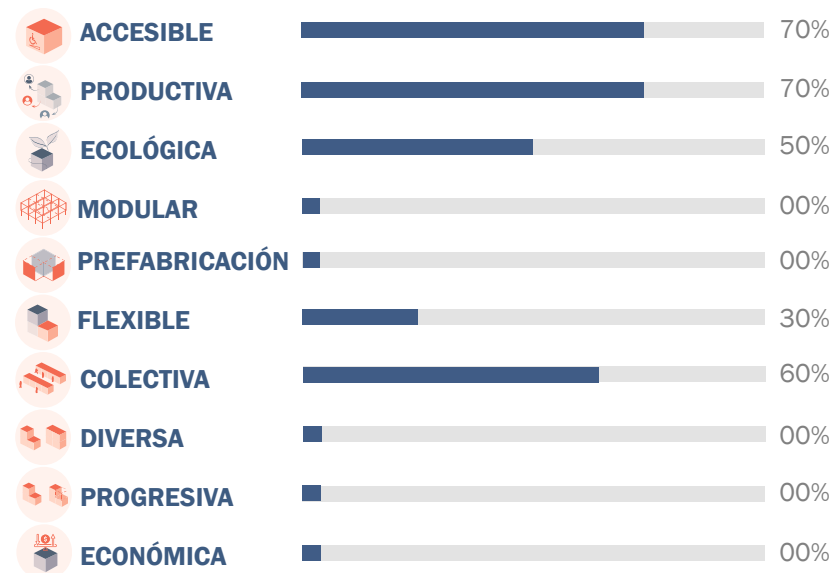


QUAY QUARTER SYDNEY



Fuente imagen: Archdaily

En lugar de demoler el edificio, se decidió integrar gran parte de la estructura de soporte existente en un nuevo edificio, logrando conservar gran parte de su estructura y así volverlo sostenible. El edificio tiene como uso principal el de oficinas, sin embargo, dentro de este, se realizan distintas actividades como comercio y actividades recreativas. Al no ser un espacio únicamente para las personas que trabajan ahí, logra integrar a personas externas a que se vuelvan parte del edificio, mezclando lo público con lo privado.

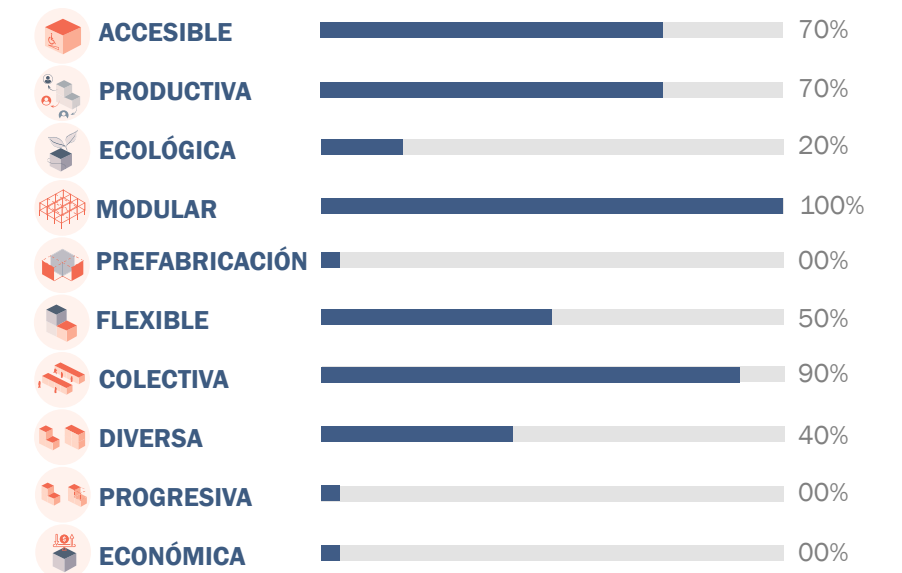


670 MESQUIT



Fuente imagen: Archdaily

Organizado alrededor de una cuadrícula de cubos, se genera un edificio a partir de módulos creando grandes terrazas gracias a su distribución. Su programa tan variado permite la unificación de distintas actividades que quizás parezca no estar tan relacionado. Como un marco flexible, el proyecto opera en dos escalas: la gran estructura básica de los edificios y la finalización a escala humana para sus habitantes individuales.



ANÁLISIS TIPOLOGICO

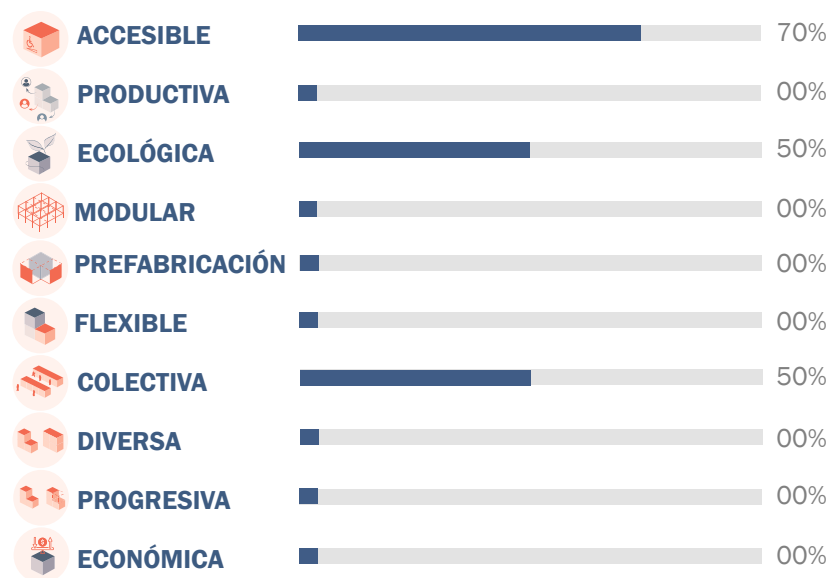
DIAGNÓSTICO

Edificio de la Universidad Roma Tre



Fuente imagen: Archdaily

El efecto es el de una arquitectura permeable, sombreada y bien ventilada. El uso de tecnología sostenible genera un gran impacto para el medio ambiente. A pesar de ser un edificio destinado a estudiantes, dentro de este existen espacios destinados al comercio para los alumnos, profesores o personal de la universidad. Además, al ser una universidad hace que se convierta en un espacio para la comunidad, teniendo como prioridad la inclusión y accesibilidad.

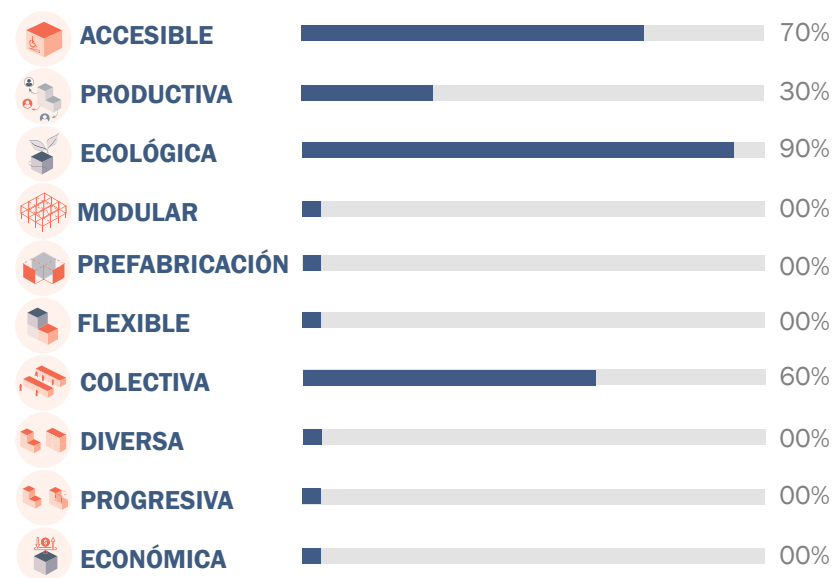


CAPITASPRING



Fuente imagen: Archdaily

Con un variado programa arquitectónico que se conforma por restaurantes, oficinas, residencias, amenidades y jardines colgantes, el edificio recibió las certificaciones Green Mark Platinum volviendo un edificio ecológico y haciendo que el tramo sea amigable para los peatones y creando una zona ajardinada ampliada que crea un nuevo espacio verde en el CBD de alta densidad para los inquilinos vecinos y los transeúntes.

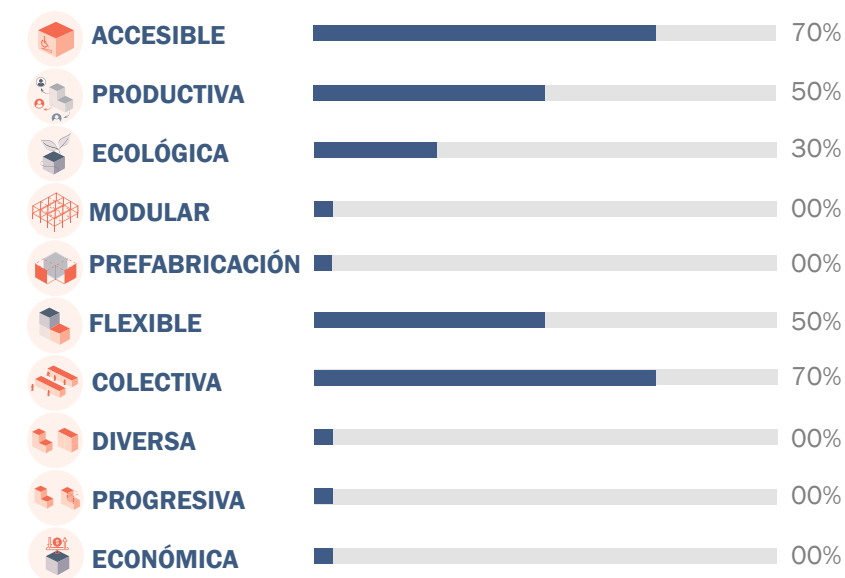


WOOD WHARF



Fuente imagen: Archdaily

Destinado para residencias, oficinas, comercios, hostelería y una escuela primaria; crea un espacio flexible con variado programa arquitectónico, capaz de albergar espacios tanto público como privado. Este genera una gran oportunidad laboral dentro del proyecto por su gran espacio destinado a comercios, beneficiando a las personas que residen o trabajan en el edificio.



ANÁLISIS PROGRAMÁTICO

ANÁLISIS DE USUARIO

1 USUARIO GENERAL

CARACTERIZACIÓN DEL USUARIO

Guayaquil, ubicada a orillas del río Guayas, es la ciudad portuaria más habitada de Ecuador. Su arquitectura se ve influenciada por su posición geográfica, su clima y una interacción compleja de factores históricos y sociales. Las calles y los variados edificios llenos de colores en la ciudad contribuyen a definir a sus residentes, reflejando una identidad arraigada en su historia.

Es fundamental reconocer las características de los posibles usuarios de esta propuesta híbrida para definir con precisión el conjunto de usos mixtos que se implementará en el proyecto. Este estará orientado a personas de todos los niveles socioeconómicos, generando interés tanto en el ámbito público como en el privado.

TIPOS DE VIVIENDA

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



Diseñado para individuos o familias con ingresos económicos modestos o medianos, que cuentan con la capacidad de acceder al sistema financiero para comprar una vivienda.

VIVIENDAS PRIVADAS ALQUILADAS



La propiedad que un arrendador concede a una persona externa durante un período específico, a cambio de pagos periódicos de dinero.

PROPIAS



Propiedades habitadas por el propietario de la estructura, dirigidas a individuos con ingresos medios a altos.



0 - 14 AÑOS:

La población de este rango de edad ocupa el 27% de la población total. Las actividades que realizan los niños involucran en su mayoría a los padres y estas pueden ser cambiantes.



15 - 29 AÑOS:

La población de este rango de edad ocupa el 27% de la población total. Al ser adolescentes y adultos, ya tienen independencia en las actividades que realizan, exponiéndose así a áreas públicas.



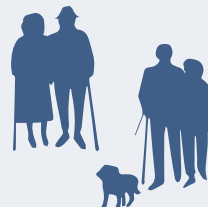
30 - 44 AÑOS:

La población de este rango de edad ocupa el 22% de la población total. Personas que se encuentran en la adultez, tienen trabajo estable y empiezan a formar familias o ya las tienen.



45 - 60 AÑOS:

La población de este rango de edad ocupa el 16% de la población total. Se encuentran en una etapa de adultez madura y con familias ya establecidas.



60 AÑOS O MÁS :

La población de este rango de edad ocupa el 8% de la población total. Ancianos que en su mayoría no pueden realizar actividades por sí solos.



ACTIVIDADES / ESPACIO

	COCINAR	COCINA
	COMER	COMEDOR
	SOCIALIZAR	SALA / ÁREAS COMUNES
	ASEO	BAÑO
	DESCANSAR	DORMITORIOS
	TRABAJAR	COWORKING / OFICINAS
	ALIMENTARSE	RESTAURANTE
	COMPRAR	MARKET / LOCALES COMERCIALES
	OCIO	PATIO , TERRAZAS, ÁREAS COMUNES

PROGRAMA DE NECESIDADES

ESPACIOS BÁSICOS

Habitación	.....m2
Cocina	.....m2
Sala de estar	.....m2
Baños	.....m2

ESPACIOS COLECTIVOS

Cocina Comunitaria	.....m2
Espacio comunitario	.....m2
Patio	.....m2

ESPACIOS DE TRABAJO

Coworking	.....m2
Oficinas	.....m2
Sala de reuniones	.....m2

ESPACIOS DE COMERCIO

Restaurante	.....m2
Market	.....m2
Locales comerciales	.....m2

ESPACIOS EXTERIORES

Galería	.....m2
Patio	.....m2
Terrazas	.....m2
Balcones	.....m2

ESPACIOS COMPLEMENTARIOS

Cuartos técnicos	.....m2
Guardiania	.....m2
Bodegas	.....m2
Parqueadero	.....m2

Fuente: <https://www.censoecuador.gob.ec/data-y-resultados/>

ANÁLISIS DE USUARIO

2 USUARIO ESPECÍFICO

CARACTERIZACIÓN DEL USUARIO

Puerto Santa Ana se ha vuelto una zona de alto porcentaje de vida nocturna, donde el enfoque principal de residir ha sido opacado por el comercio y el turismo, esto ha creado una gran problemática.

Dentro del proyecto se busca crear una permanencia, que las personas que adquieren un departamento, habite de manera fija.

Se ha clasificado a distintos tipos de usuarios que complementan al proyecto, estos se identifican por: la familia nuclear, integrada por una pareja y sus hijos/as; la familia compuesta, formada por dos o más personas, que pueden o no estar emparentadas; la familia monoparental, donde el núcleo familiar se compone de una madre o padre y su hijo/os; parejas; y adultos mayores.

TIPOS DE USUARIO

Familiar nuclear

Buscan un lugar definido para habitar, donde sus hijos puedan crecer, sintiéndose cómodos en el proceso y que se acomode a sus necesidades.

Familias compuestas

Buscan un espacio para establecerse como nueva familia, donde cada miembro de la familia tenga su lugar y que se adapte a las distintas rutinas.

Familia monoparental

La familia monoparental buscan una casa donde pueden adaptarse según las circunstancias específicas de la familia.

Adultos mayores

Buscan vivir cerca de la tradición en su estilo de vida; un lugar donde no tengan la necesidad de salir, sino que puedan tener todo en un mismo sitio.

Parejas

Buscan un lugar temporal para vivir, que se acomode a sus necesidades y que sea accesible.

PROGRAMA DE NECESIDADES

Espacios básicos (vivienda)

- Baño
- Dormitorio
- Cocina
- Sala

Espacios comunes (vivienda)

- Comedor
- Estudio
- Sala de TV.
- Lavandería

Espacios de trabajo (general)

- Oficinas
- Coworking
- Sala de reuniones

Espacios de comercio (general)

- Restaurantes
- Minimarket
- Cafeterías
- Farmacia
- Peluquería
- Comercios no esp.

Espacios recreativos (general)

- C. Pádel
- GYM
- Yoga
- Piscina
- Pilates
- Juegos infantiles

Espacios de entret. (general)

- Cine
- Salón de eventos
- Sala de juegos
- Galería

UNIDADES DE VIVIENDA

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Tipo Basic (opción 1)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 1 dormitorio
- 1 baño
- Lavandería

Tipo Basic (opción 2)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 2 dormitorios
- 2 baño
- Lavandería

Tipo Basic (opción 3)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 3 dormitorios
- 2 baños
- Lavandería

VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICA

Tipo Premium (opción 1)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 1 dormitorio
- 2 baños
- Lavandería
- Estudio

Tipo Premium (opción 2)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 2 dormitorios
- 2 baños
- Lavandería
- Estudio

Tipo Premium (opción 3)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 3 dormitorios
- 3 baños
- Lavandería
- Sala de TV
- Cuarto de servicio

VIVIENDA DE CAPITAL PRIVADO

Tipo Luxury (opción 1)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 1 dormitorio
- 2 baños
- Lavandería
- Estudio
- Sala de TV
- Cuarto de servicio

Tipo Luxury (opción 2)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 2 dormitorios
- 3 baños
- Lavandería
- Estudio
- Sala de TV
- Cuarto de servicio

Tipo Luxury (opción 3)

- Sala
- Comedor
- Cocina
- 3 dormitorios
- 4 baños
- Lavandería
- Estudio
- Sala de TV
- Cuarto de servicio

ACTIVIDADES DEL PROGRAMA



Familias compuestas

Familiar nuclear

Parejas

Adultos mayores

Familia monoparental



Figura 56: Collage usuario específico

PROGRAMA

ZONAS	ESPACIO	CANT.	m2	TOTAL m2
ADMINISTRATIVO	Recepción / Sala de espera	1	36	155 m2
	Gerencia	1	16	
	Secretaría	1	20	
	Contabilidad	1	20	
	Sala de reuniones	1	36	
	Archivo	1	18	
	SSH administraci3n (Hombres)	1	4,5	
	SSH administraci3n (Mujeres)	1	4,5	
SERVICIOS	Ingreso personal	1	10	228 m2
	Baño de personal (hombres/vestidores)	1	16	
	Baño de personal (Mujeres/vestidores)	1	16	
	Cocina	1	28,5	
	Comedor	1	62	
	Limpieza	1	84	
		1	13,5	
		1	48	
COMERCIAL	Restaurante	1	227,4	682,75
	Cafeteria	1	96,5	
	Peluqueria	1	67,35	
	Minimarket	1	195,5	
	Farmacia	1	43	
	Locales comerciales	12	53	
VIVIENDA	Interés Social	10	222	958 m2
	Interés P3blico	10	322,5	
	Capital Privado	45	413,5	
ESPACIOS DE TRABAJO	Oficinas	20	59,5	231 m2
	Coworking	2	134,5	
	Sala de reuniones	2	37	
ESPACIOS RECREATIVOS	Cancha de Pádel	1	224,5	824 m2
	Pilates / Yoga	1	61	
	GYM	1	200	
	Piscina	1	192,5	
	Juegos Infantiles	1	117	
	Servicio	1	29	
ESPACIOS DE ENTRETENIMIENTO	Cine	1	635,5	1.032,40 m2
	Sala de entretenimiento	1	28,5	
	Sal3n de evento	1	290,4	
	Galería	1	78	
ZONA EXTERIOR	Parqueos	180	2.250	2.250 m2
	Parqueo de bicicletas	-	-	
	Caminería	-	-	
	Ciclova	-	-	
		-	-	
TOTAL				3.213,40 m2

Figura 57: Tabla programa arquitect3nico

Referencia: Molina, E. (2024). Diagramaci3n de elementos construidos existentes.

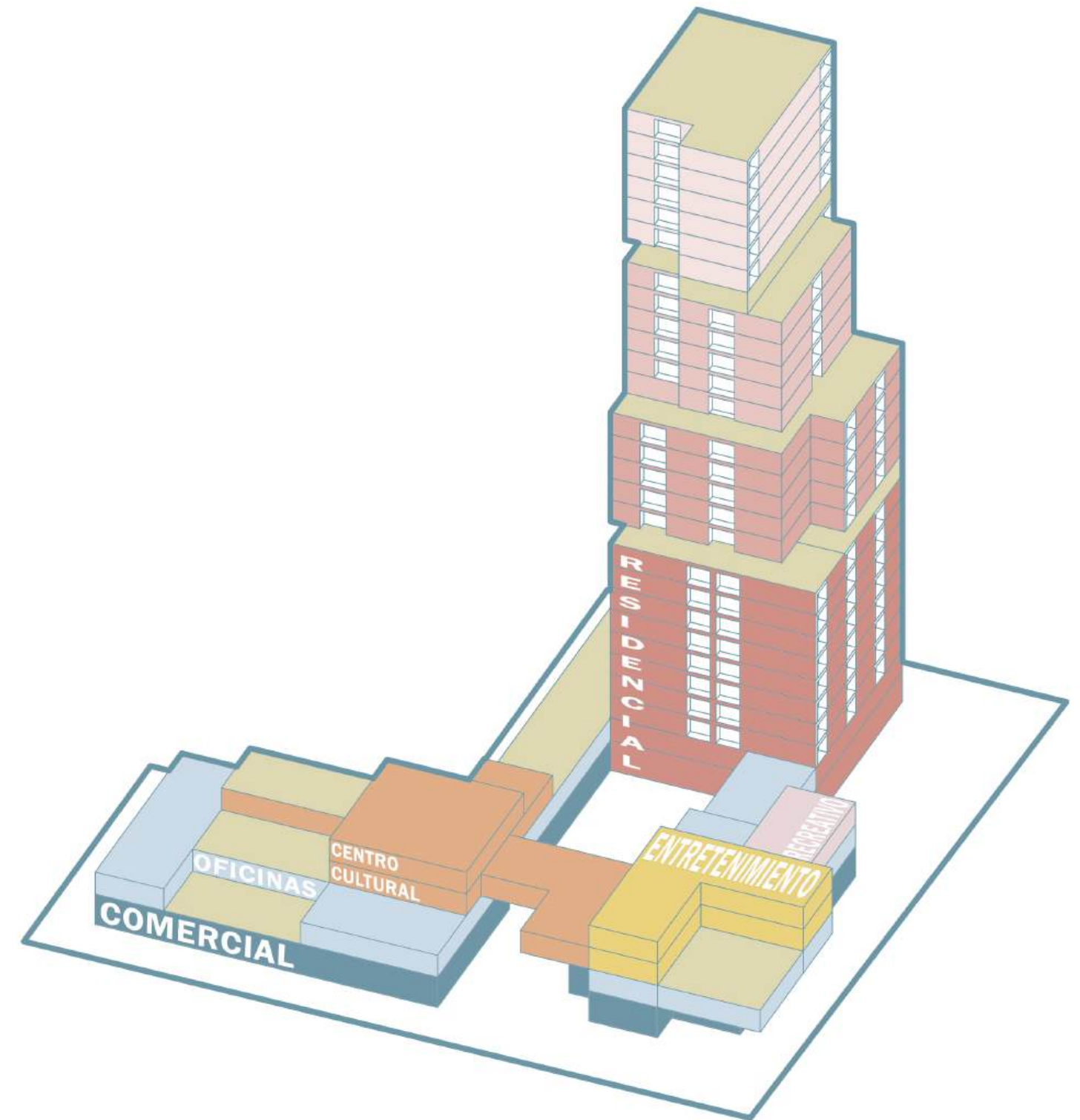
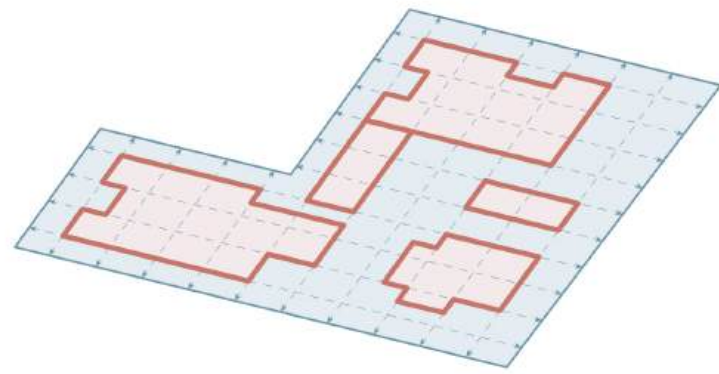
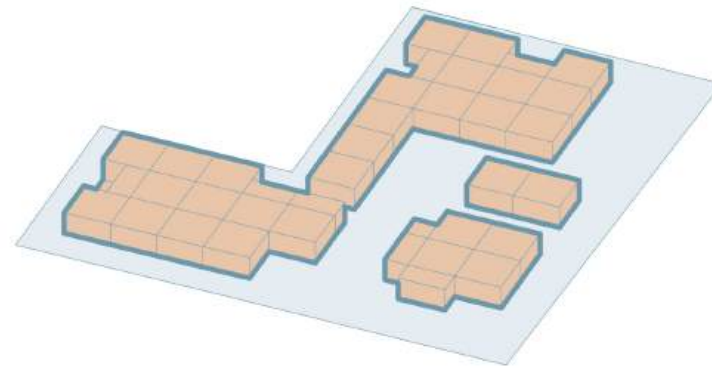


Figura 58: Diagrama de porcentaje de uso de espacios

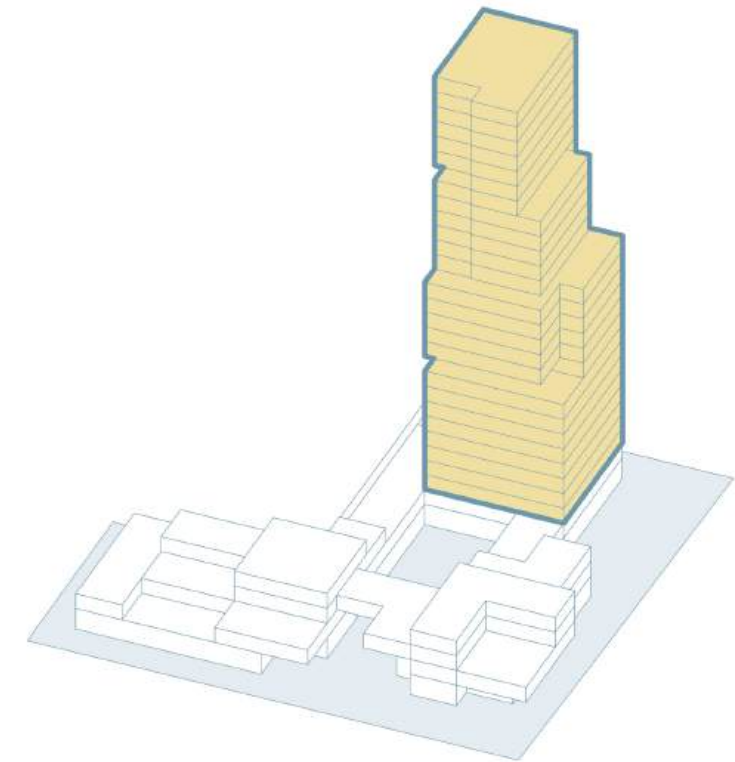
CONCEPTUALIZACIÓN



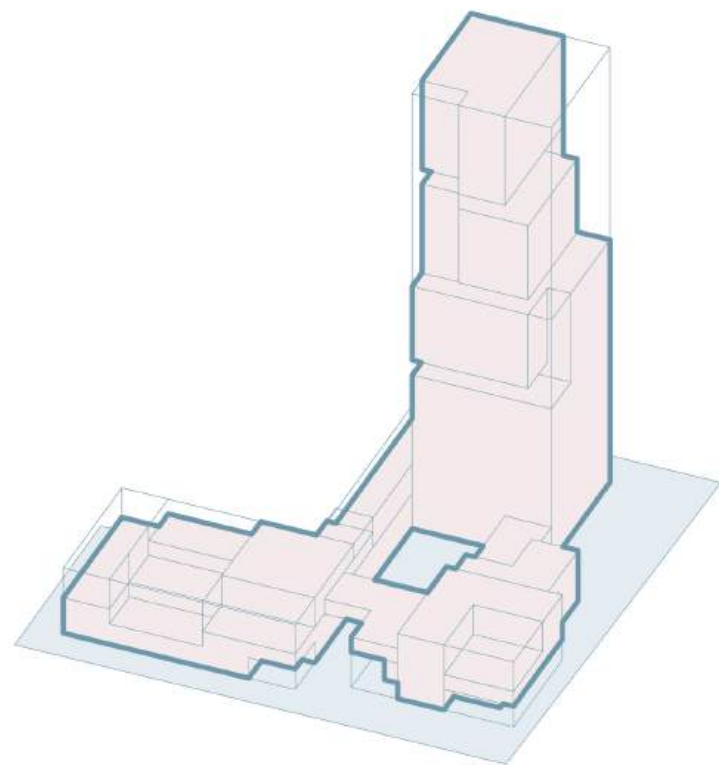
1. LA RETÍCULA



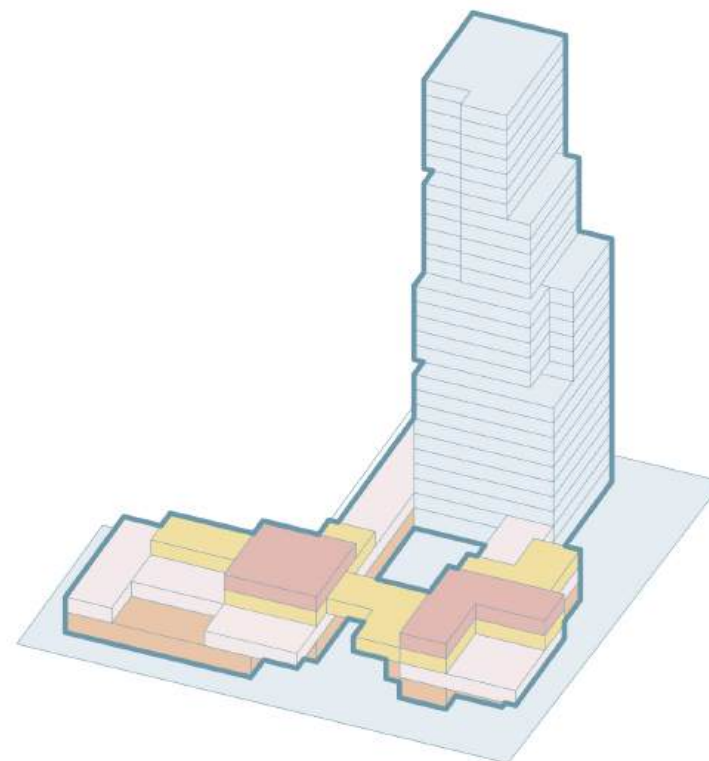
2. CREACIÓN DE MÓDULOS



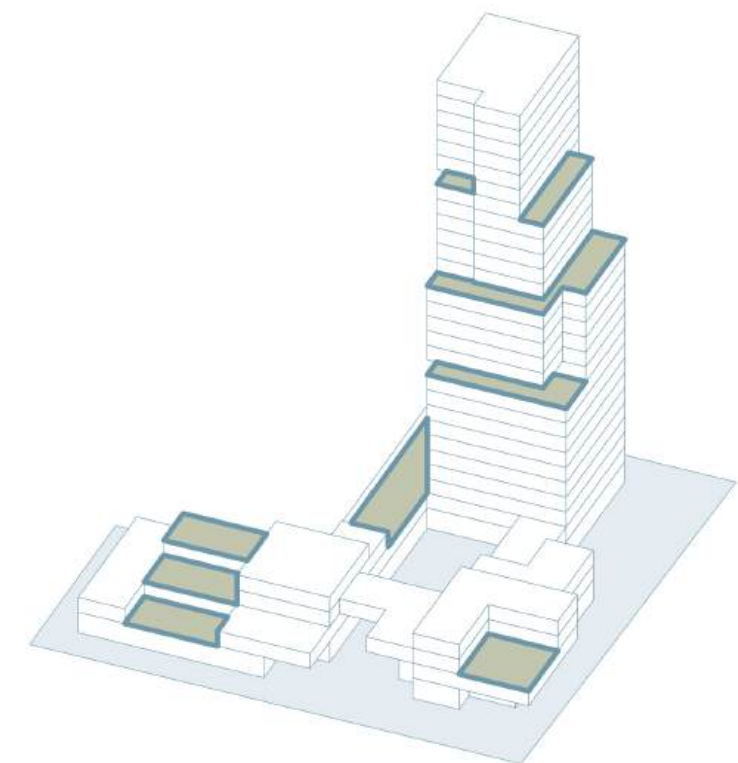
3. DENSIFICACIÓN ESTRATEGICA



4. EXTRACCIÓN DE MÓDULOS

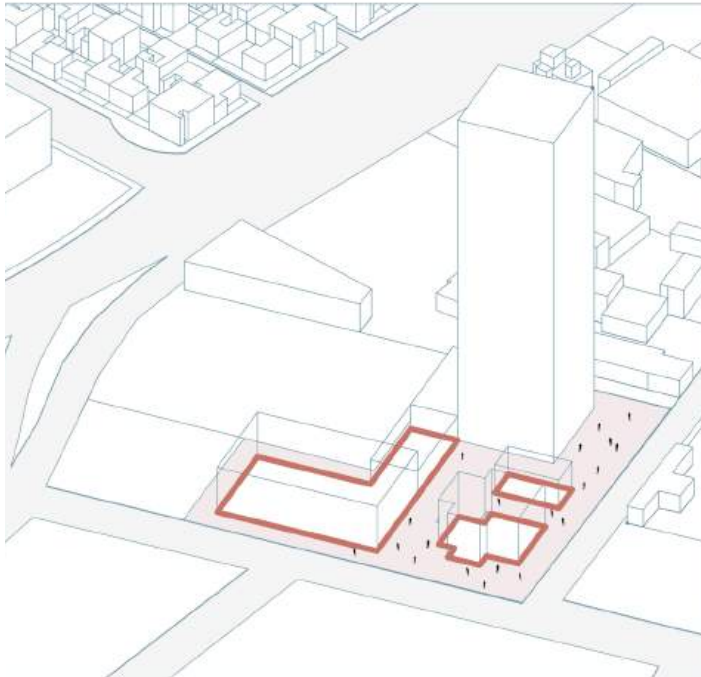


5. VARIACIÓN DE ALTURAS



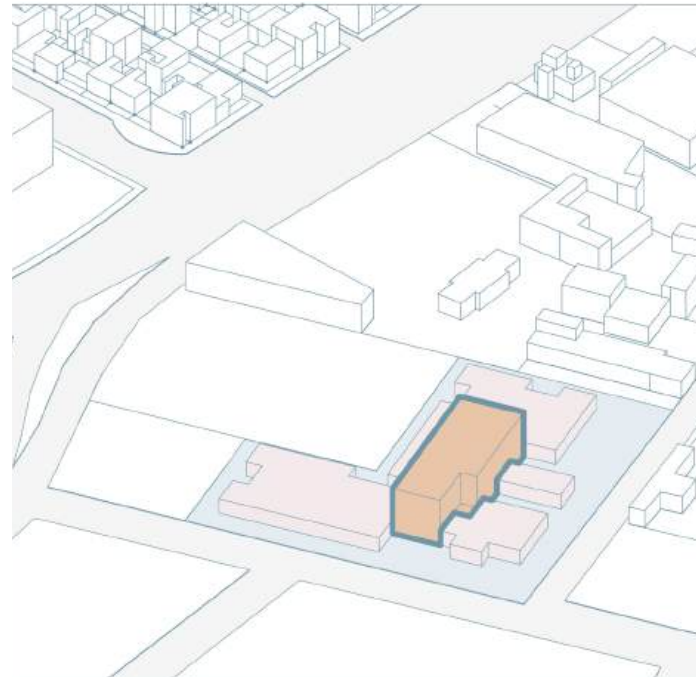
6. TERRAZAS

ESTRATEGIAS DE DISEÑO



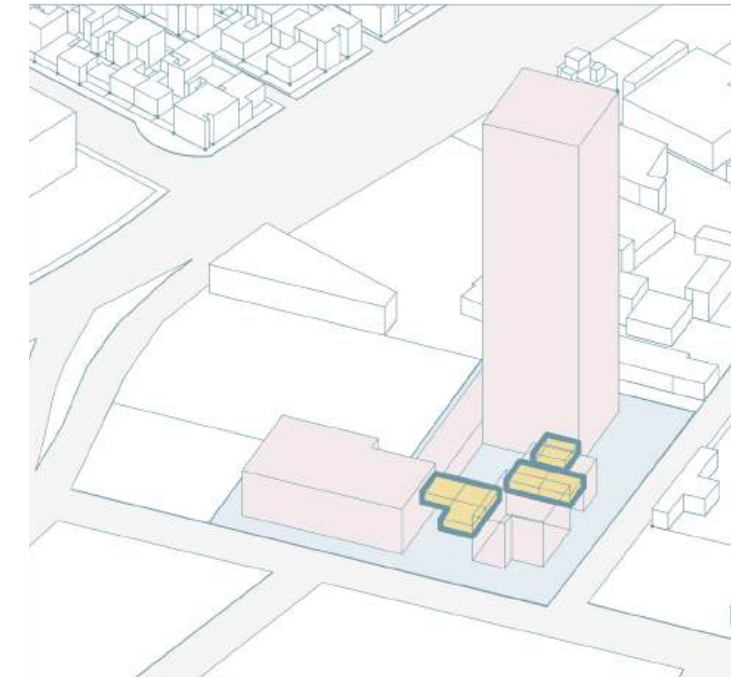
1. UNIFICACIÓN DE ESPACIOS

Utilización de retiros amplios para unificar el proyecto con el terreno.



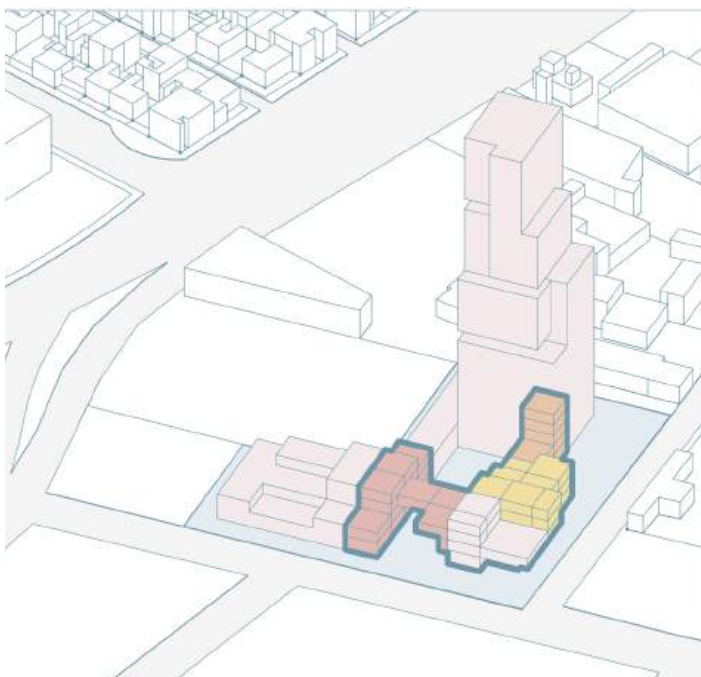
2. PLAZA CENTRAL

Modulación a partir de una plaza central que será utilizada como punto de encuentro.



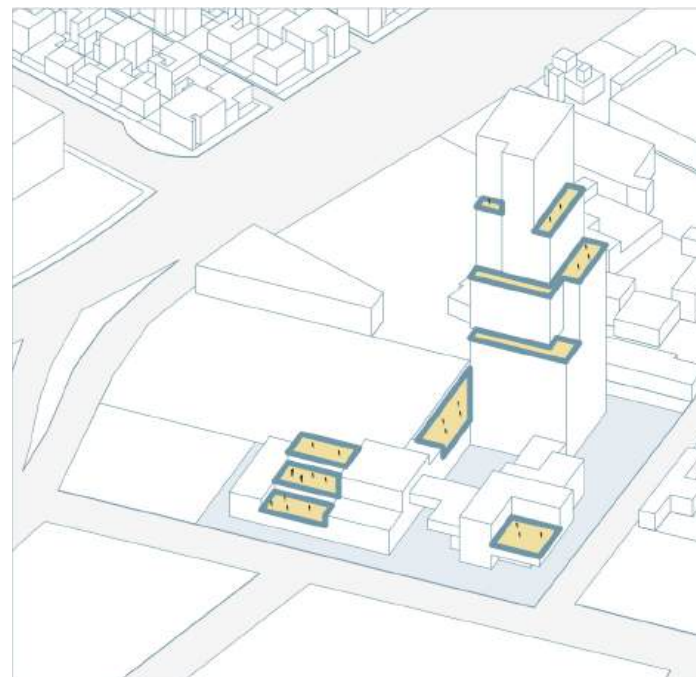
3. ACCESIBILIDAD

Vacios que generados por las extracción de módulos crean ingresos al proyecto.



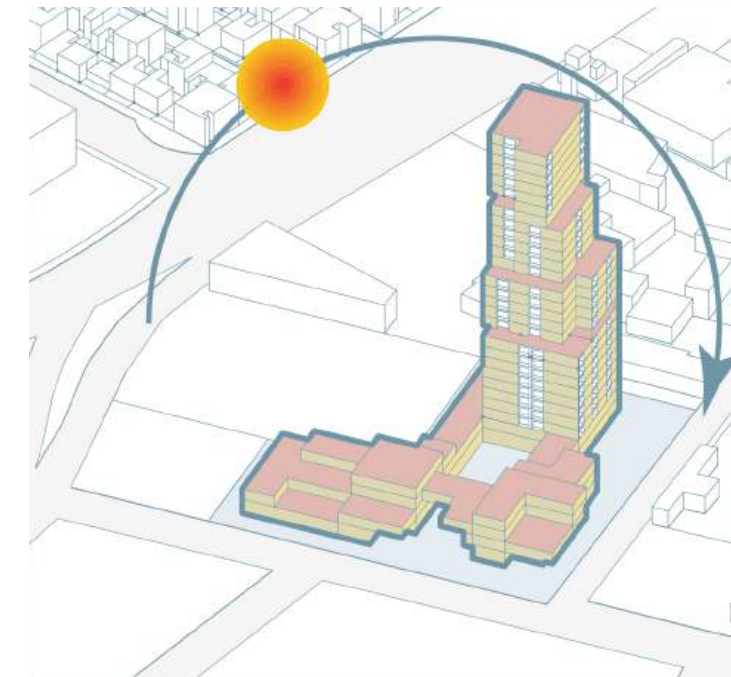
4. CONEXIÓN

Módulos que sirven como conexión entre los bloques del proyecto.



5. CREACIÓN DE MICROCLIMAS

Vegetación dentro de los espacios para crear microclimas dentro del proyecto.



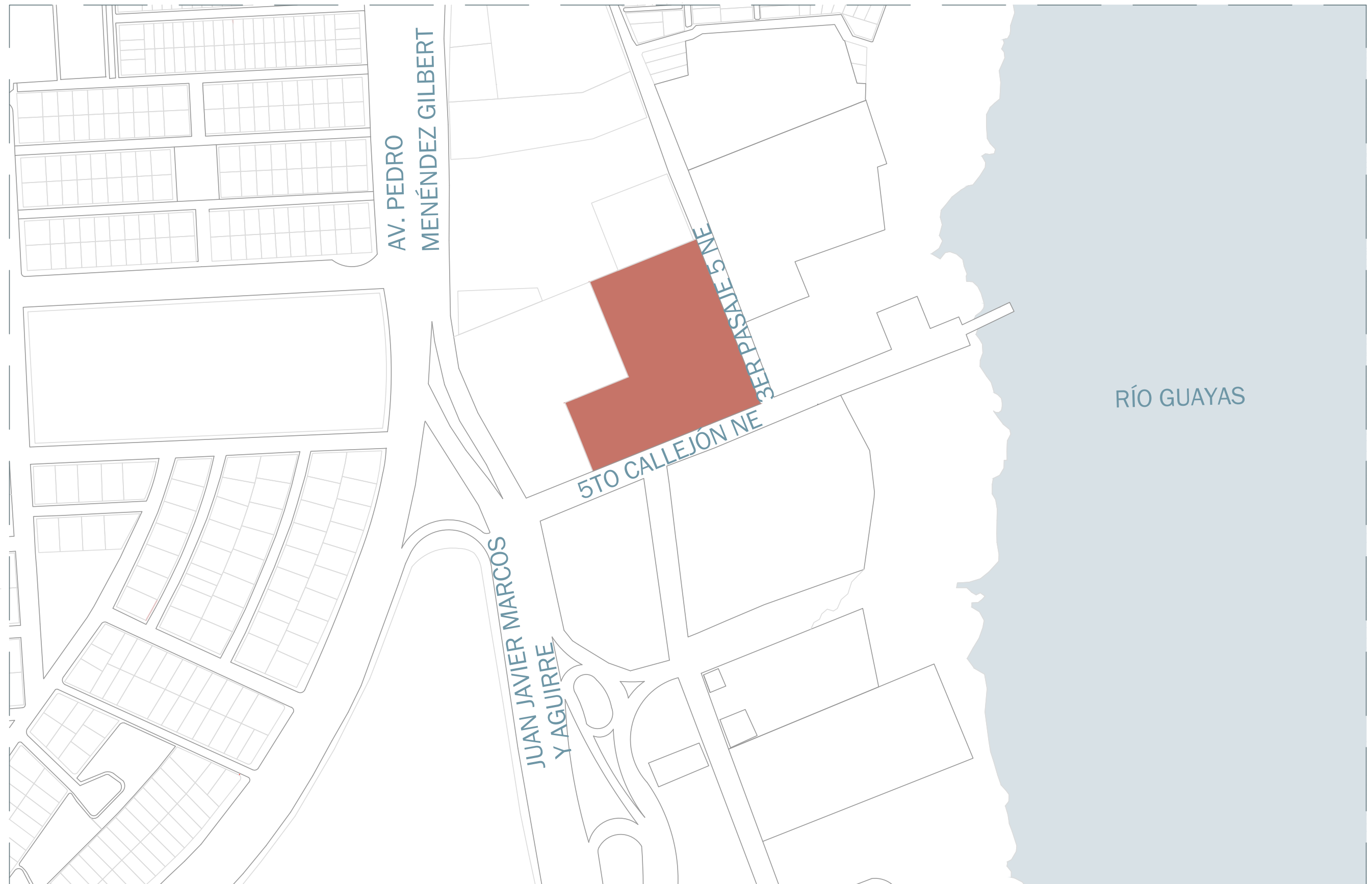
6. VISUALES, ASOLEAMIENTO Y VENTILACIÓN

Terrazas y balcones distribuidas de manera que proporcionan un óptimo ingreso de luz, ventilación y visuales a los espacios.



PLANIMETRÍA

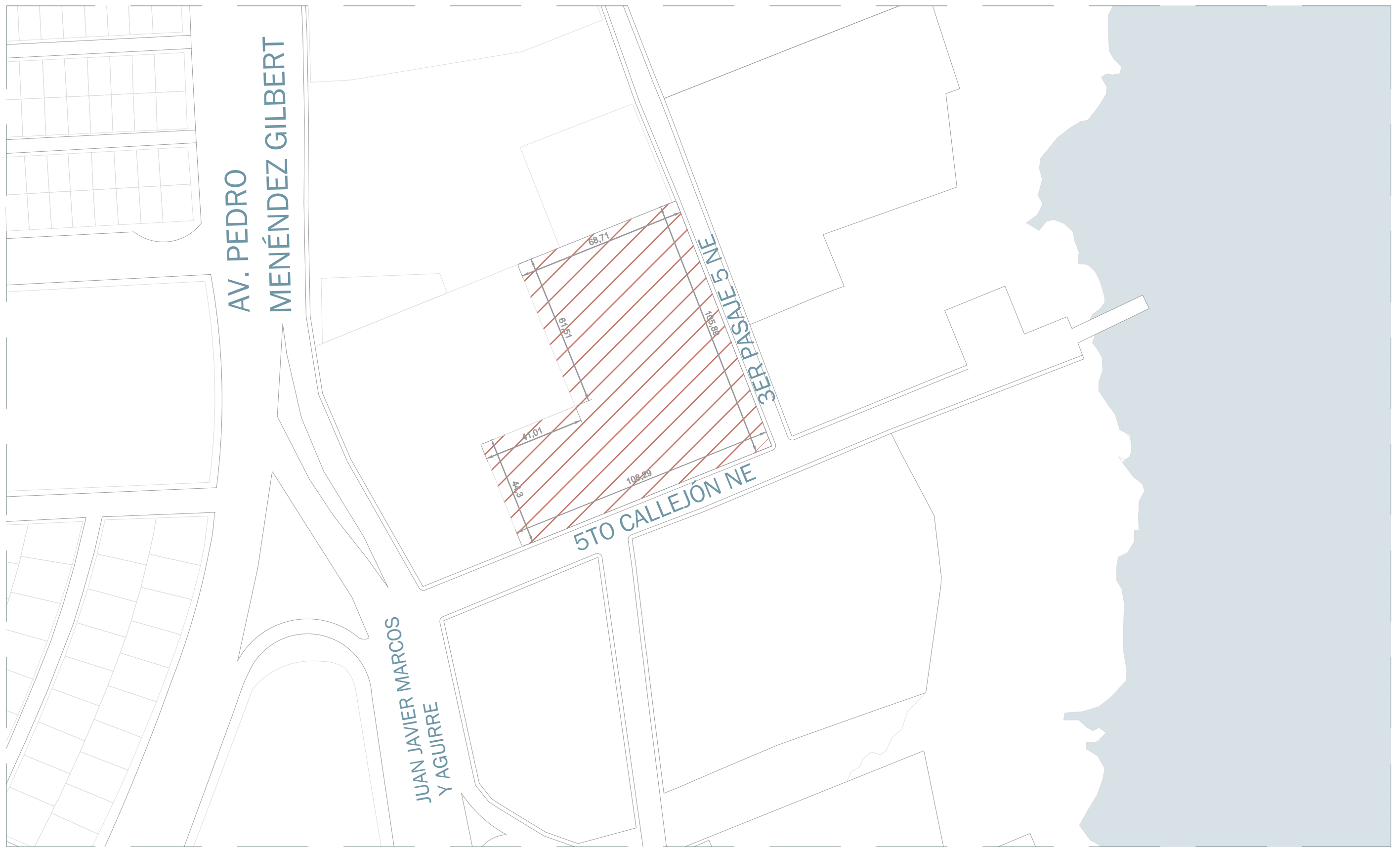
PLANIMETRÍA



ESC. 1:2000

PLANO DE UBICACIÓN

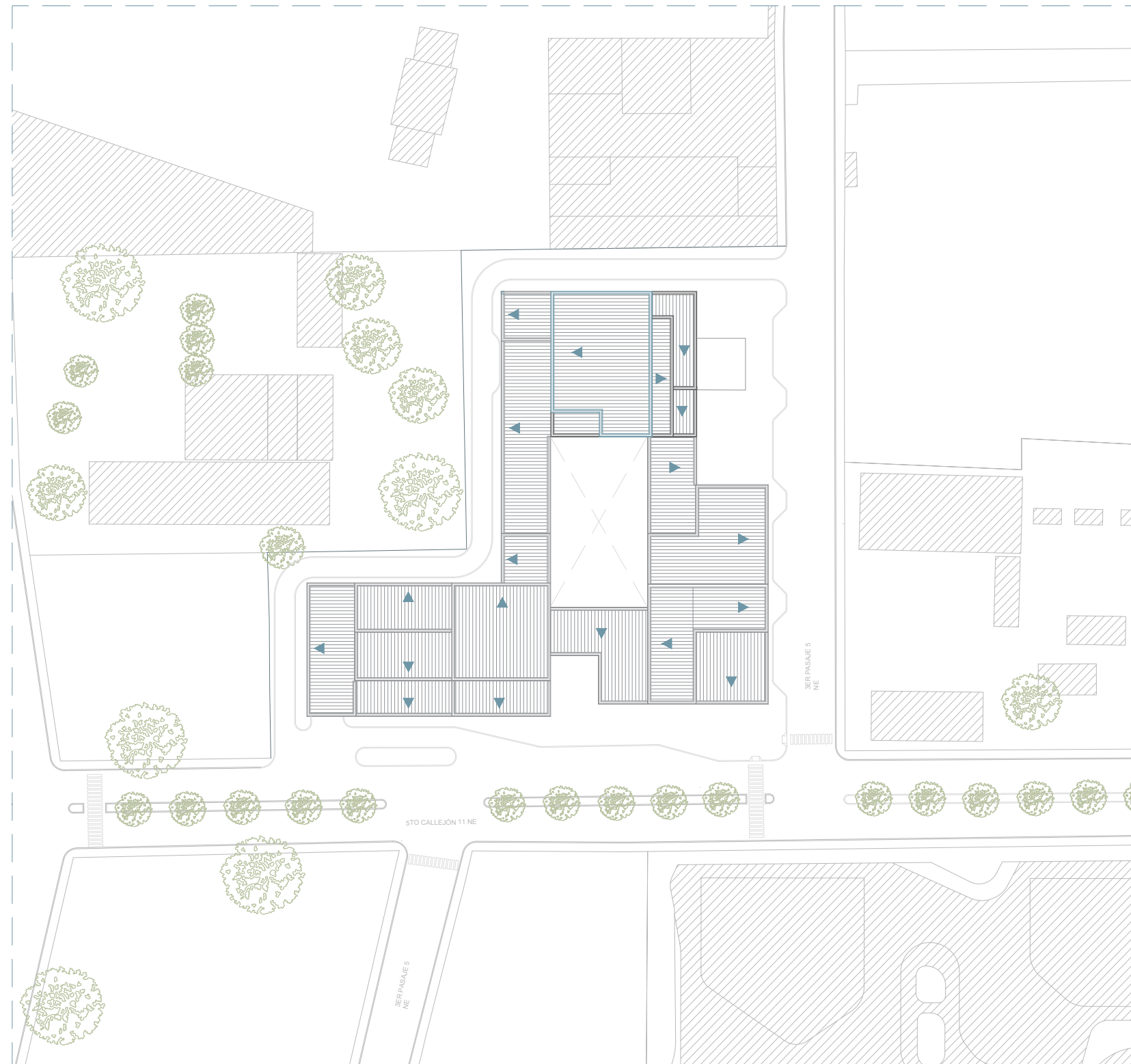
ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA



ESC. 1:2000

TERRENO A INTERVENIR

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA



ESC. 1:1000

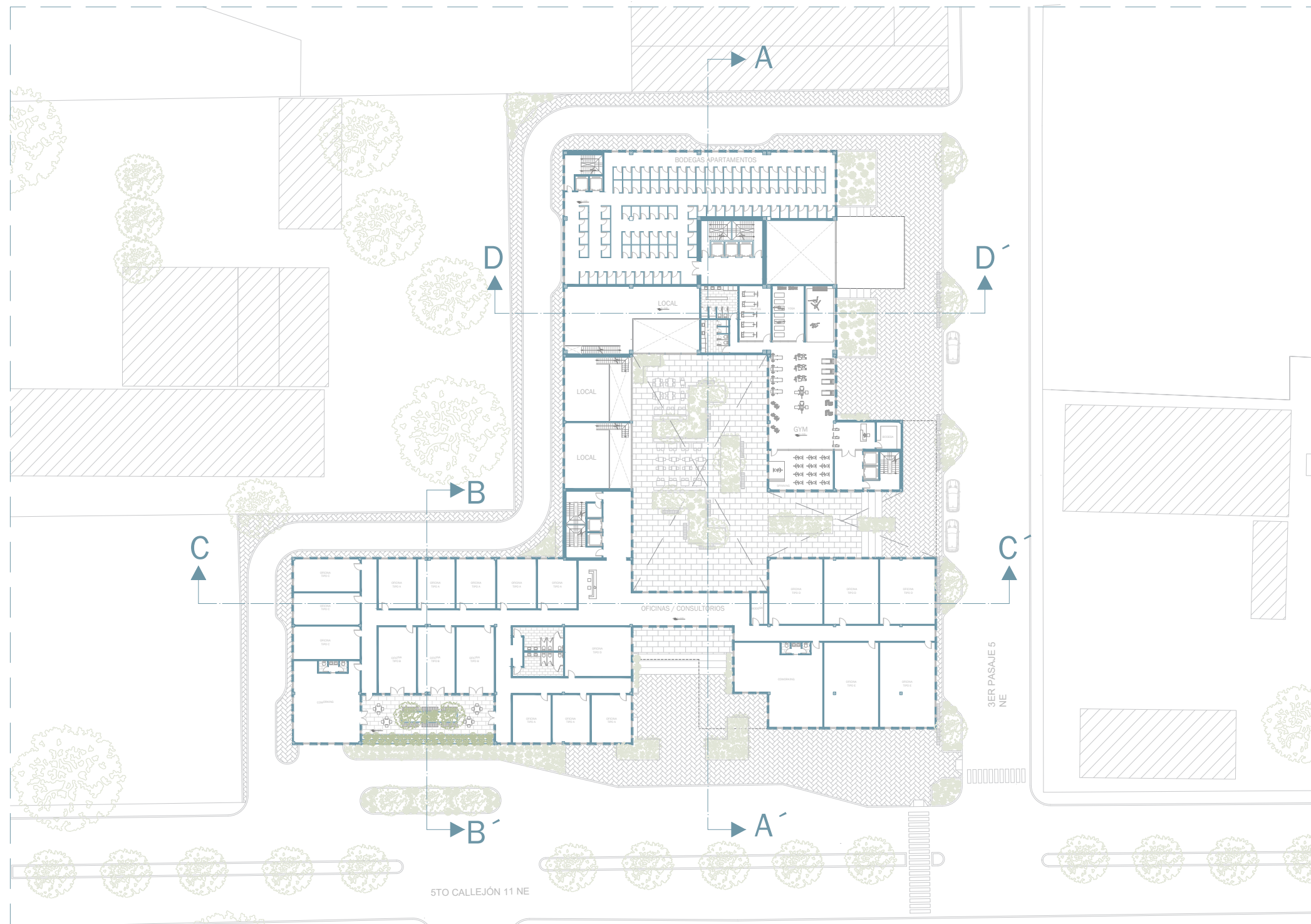
IMPLANTACIÓN DE CUBIERTA

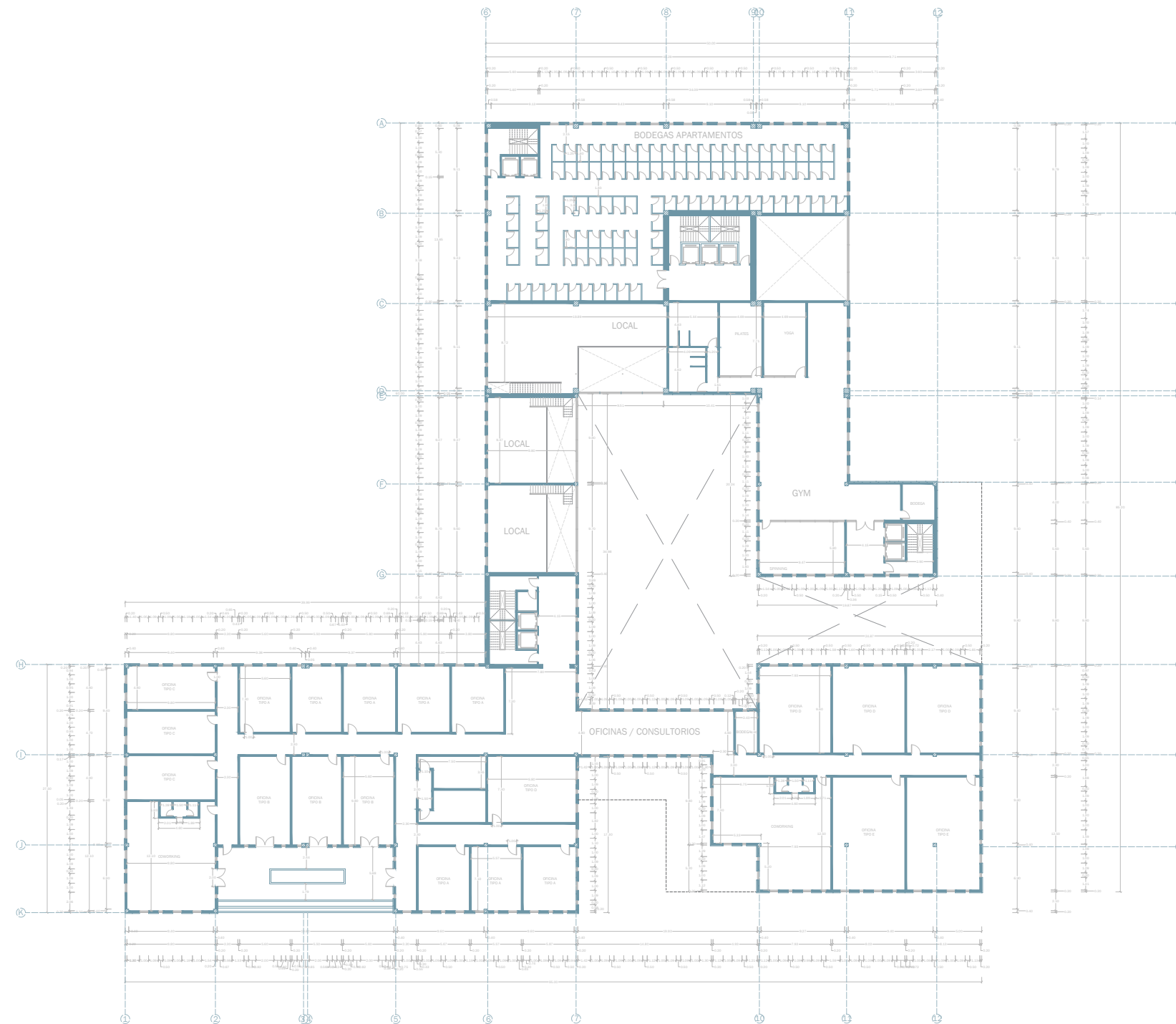
ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA

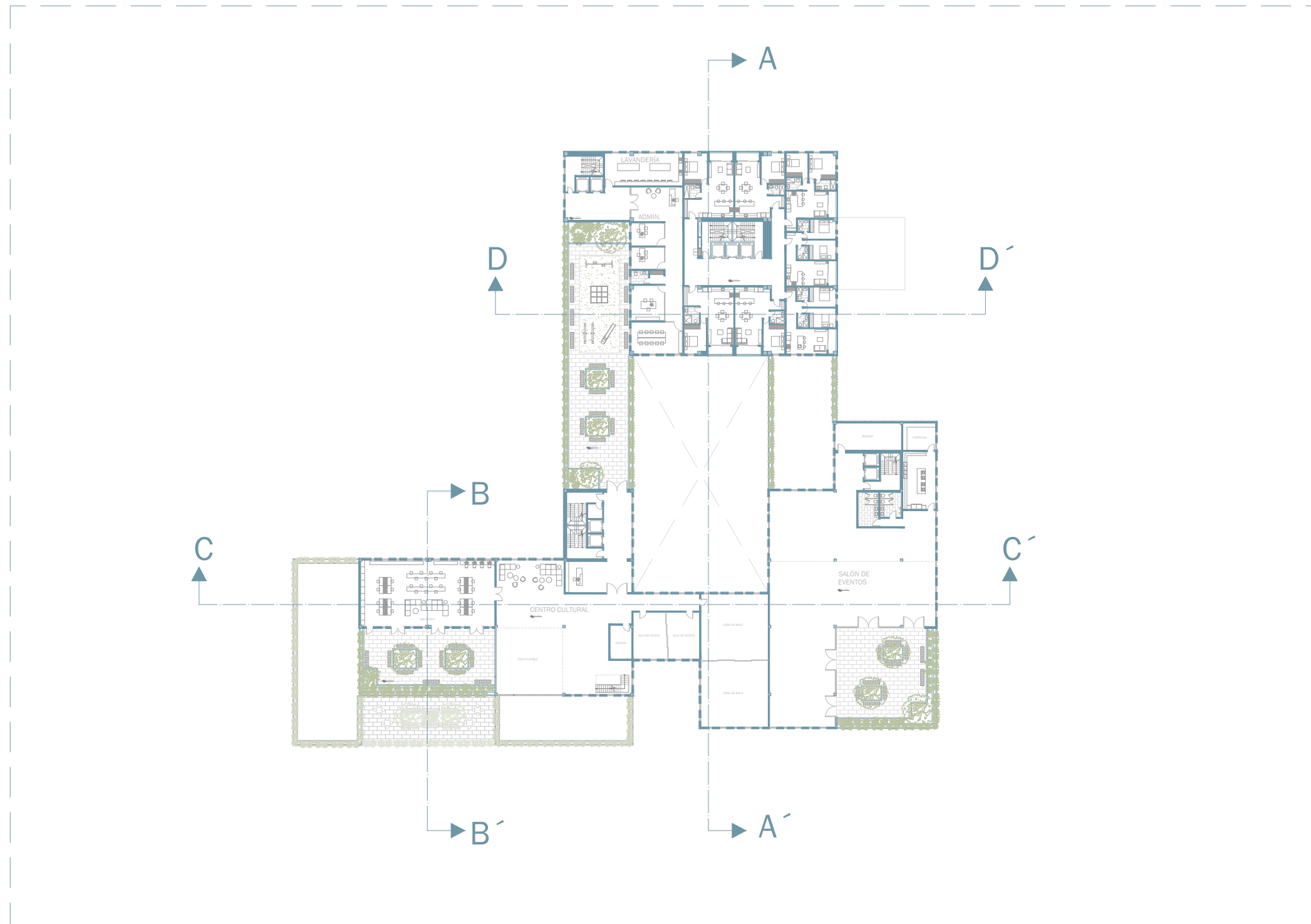


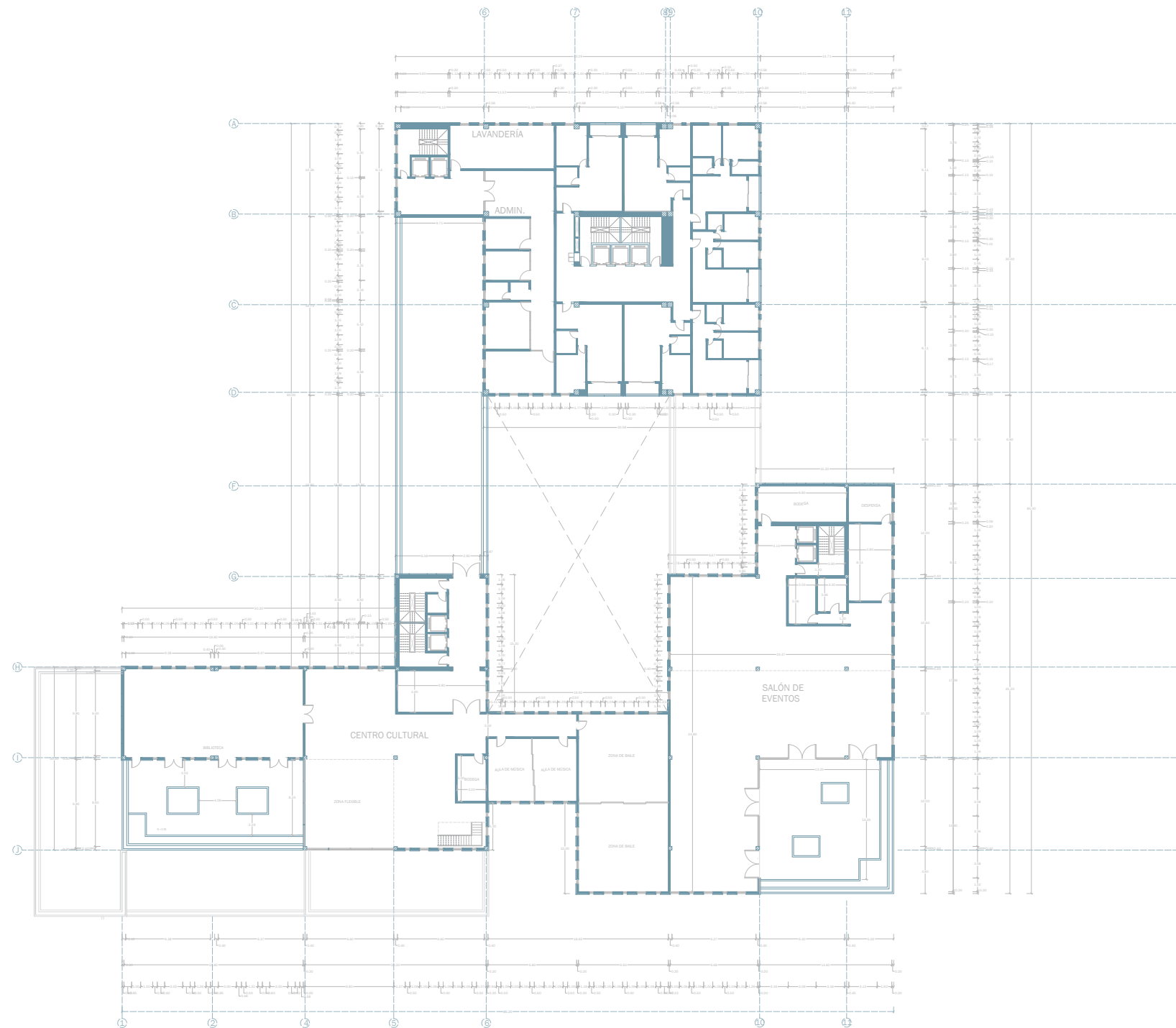


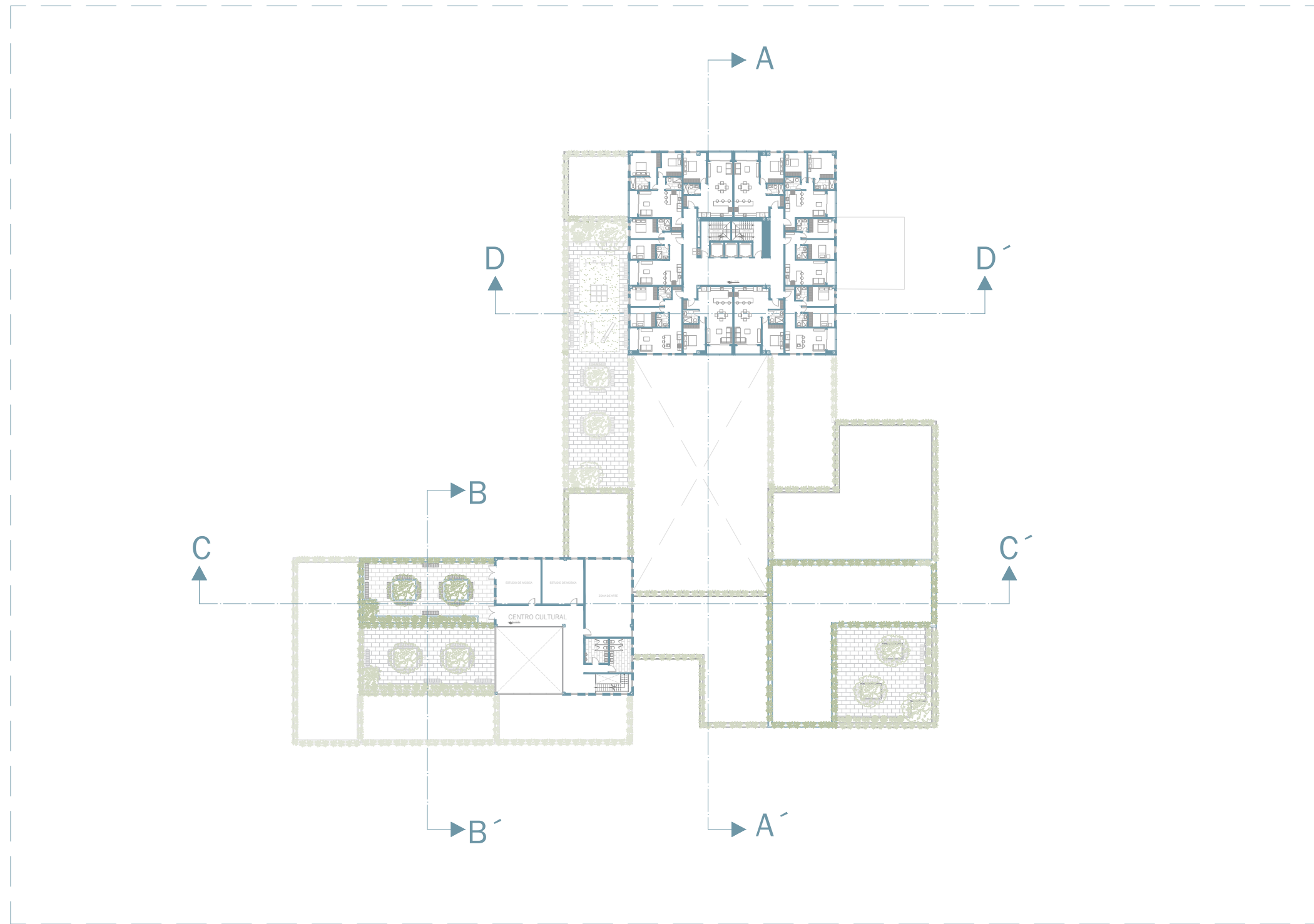


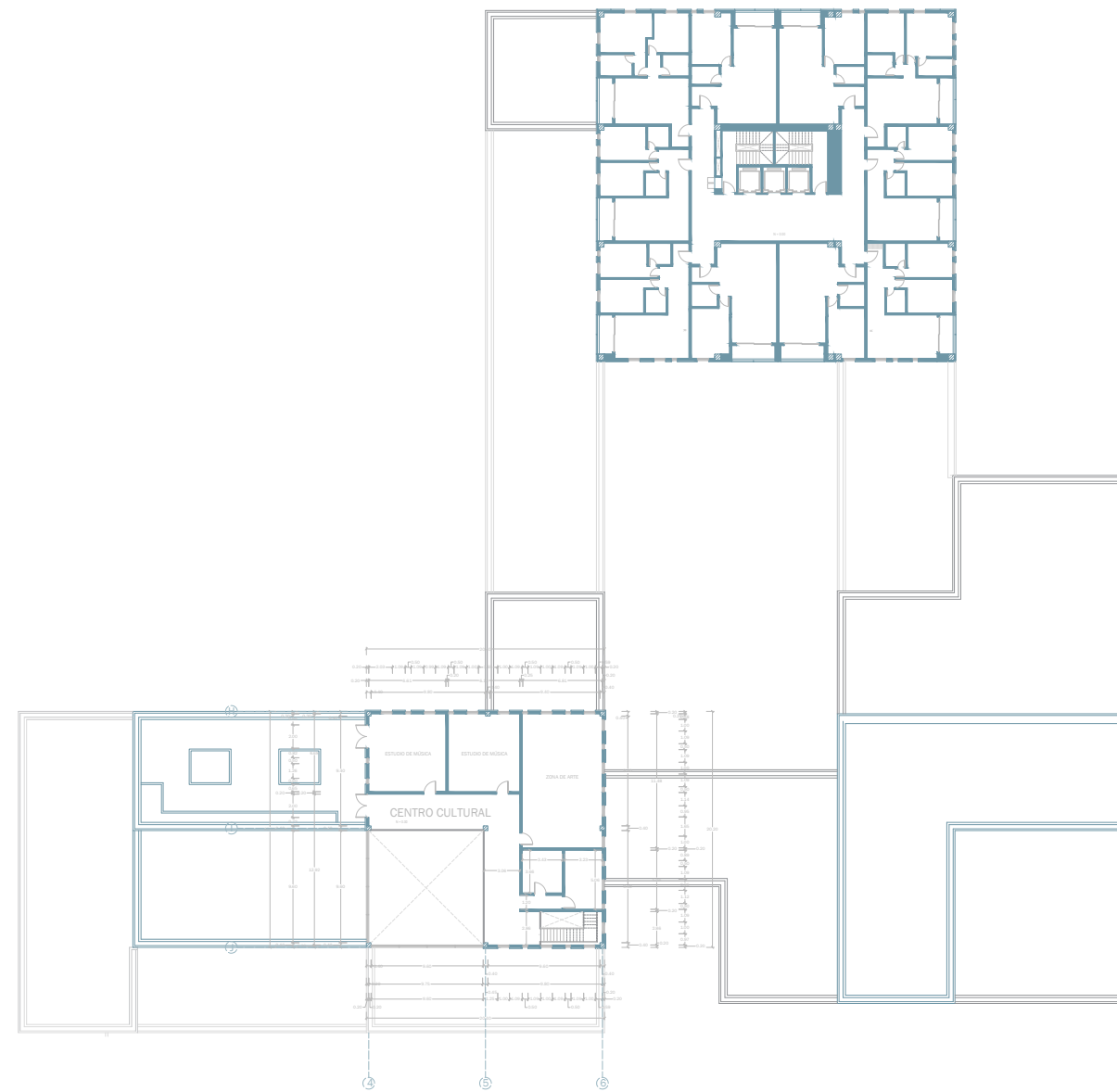








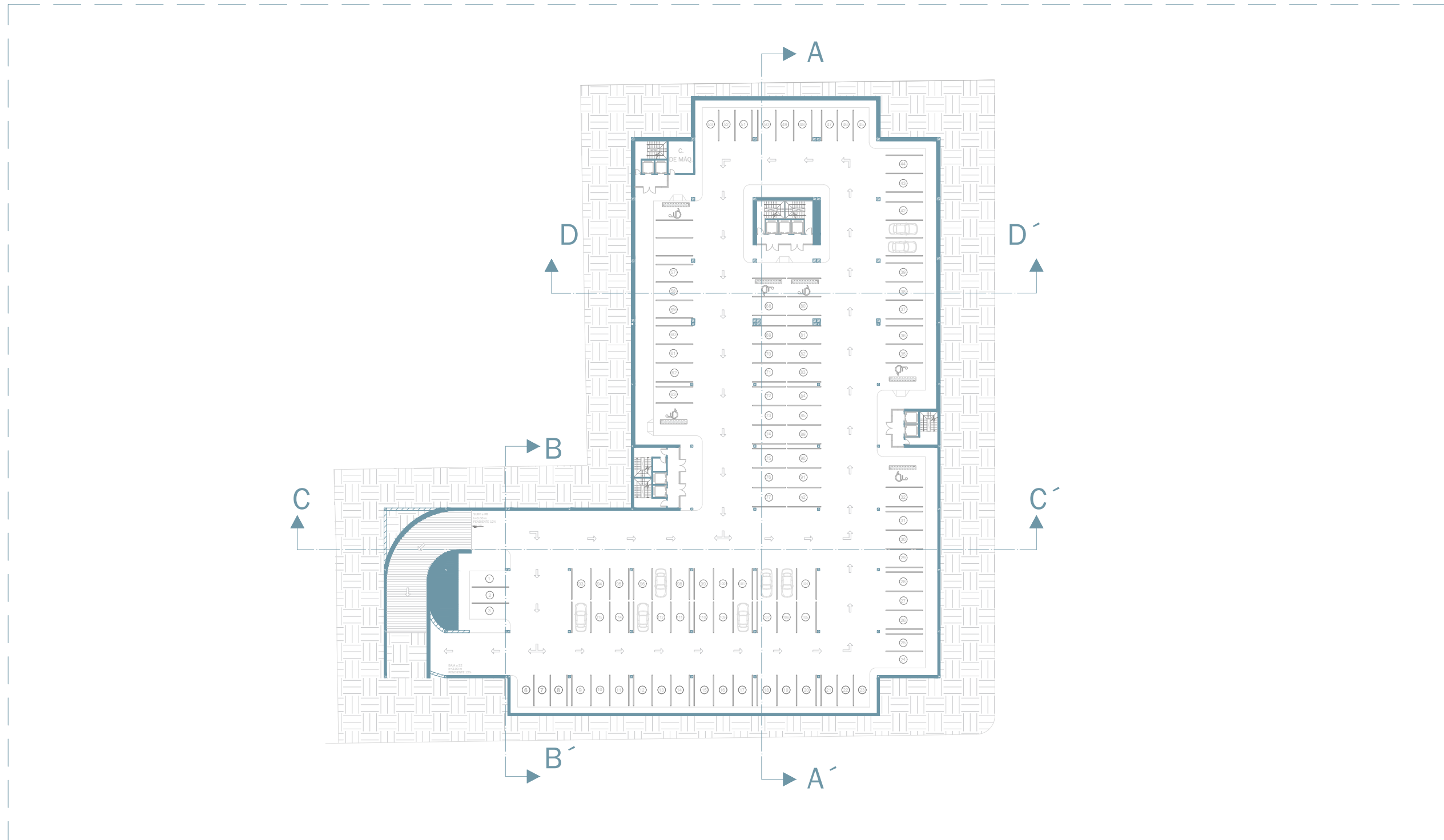


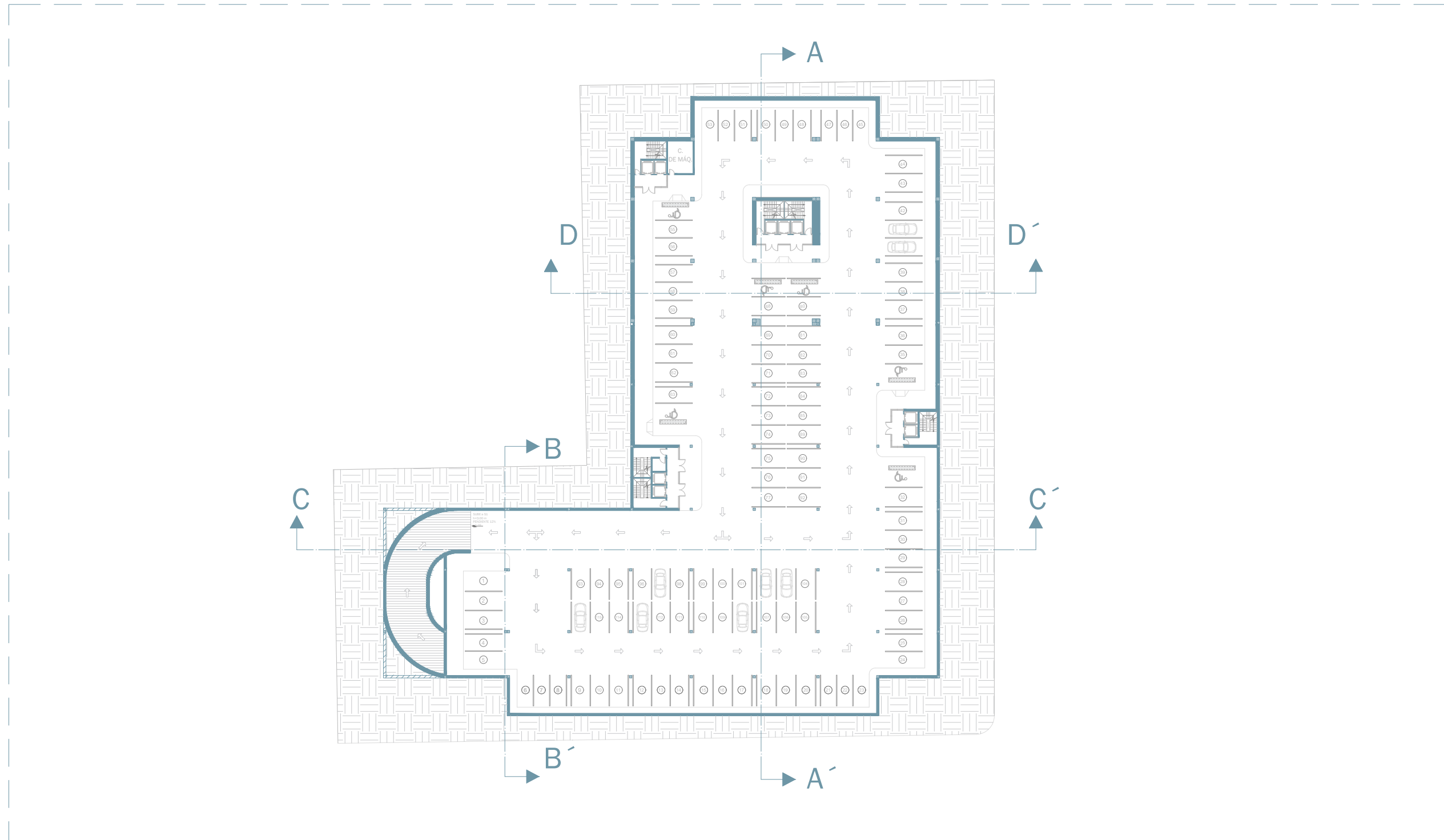


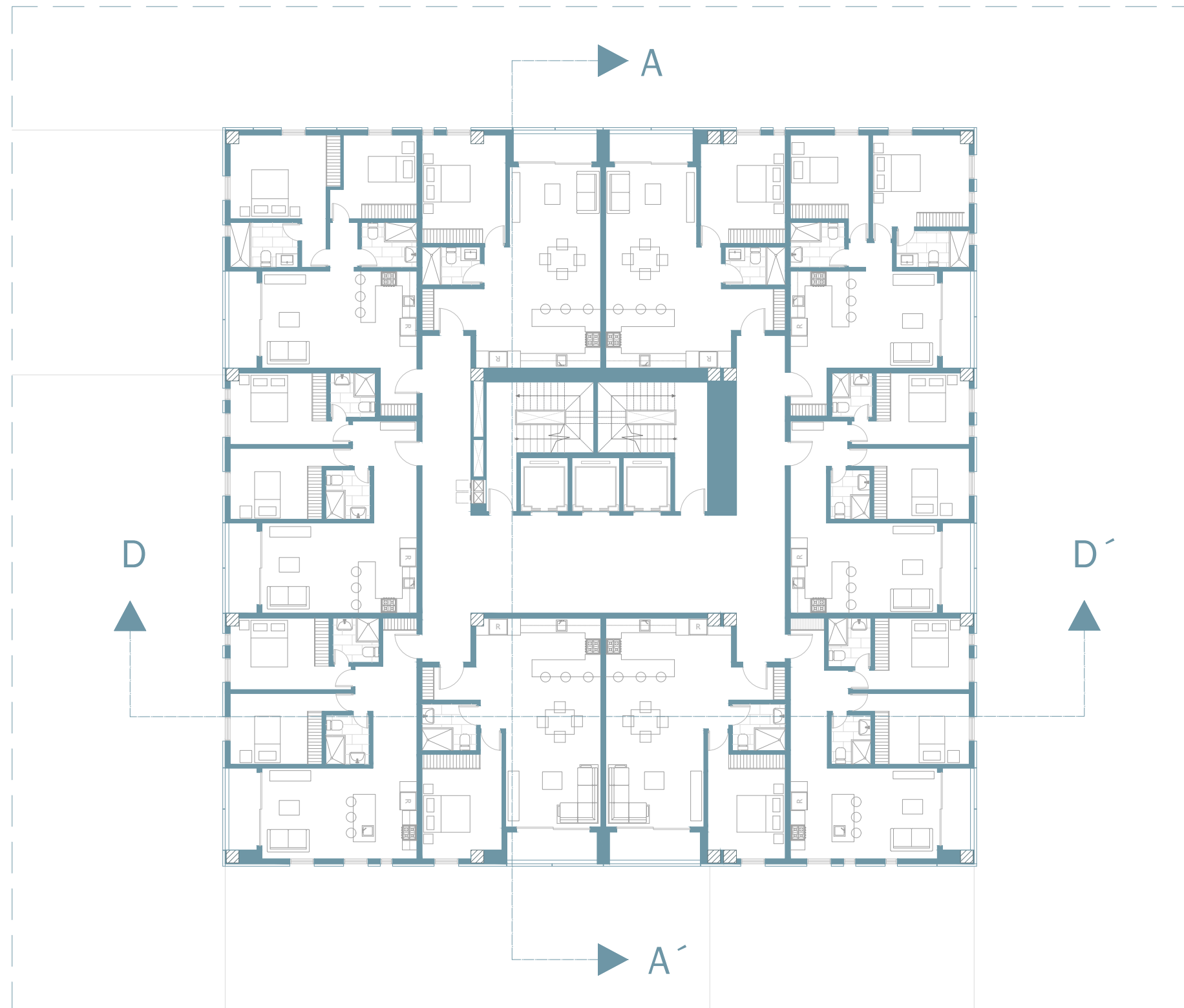
ESC. 1:600

TERCER NIVEL ACOTADO

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA



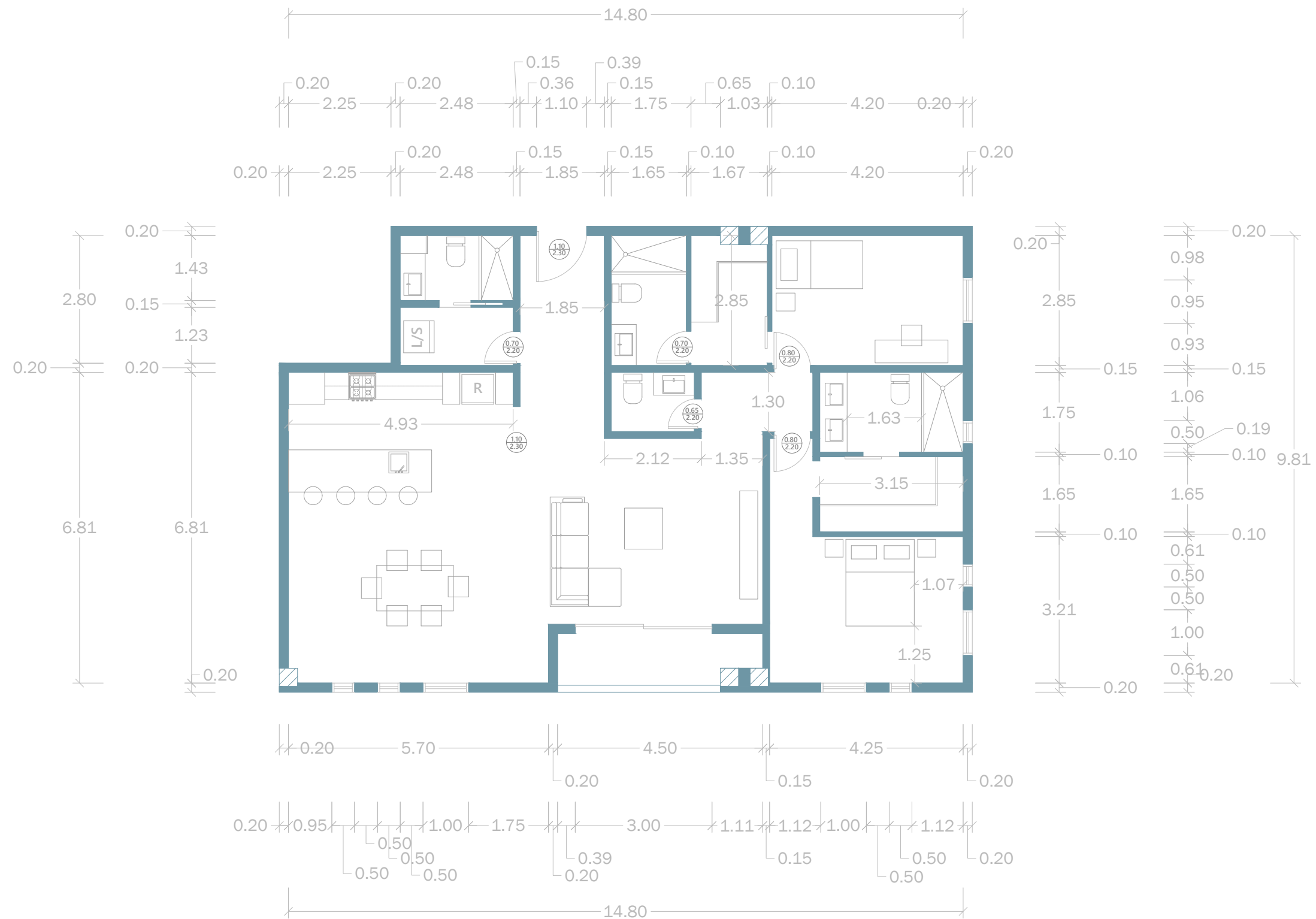




ESC. 1:200

PLANTA VIVIENDA TIPO 1

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA

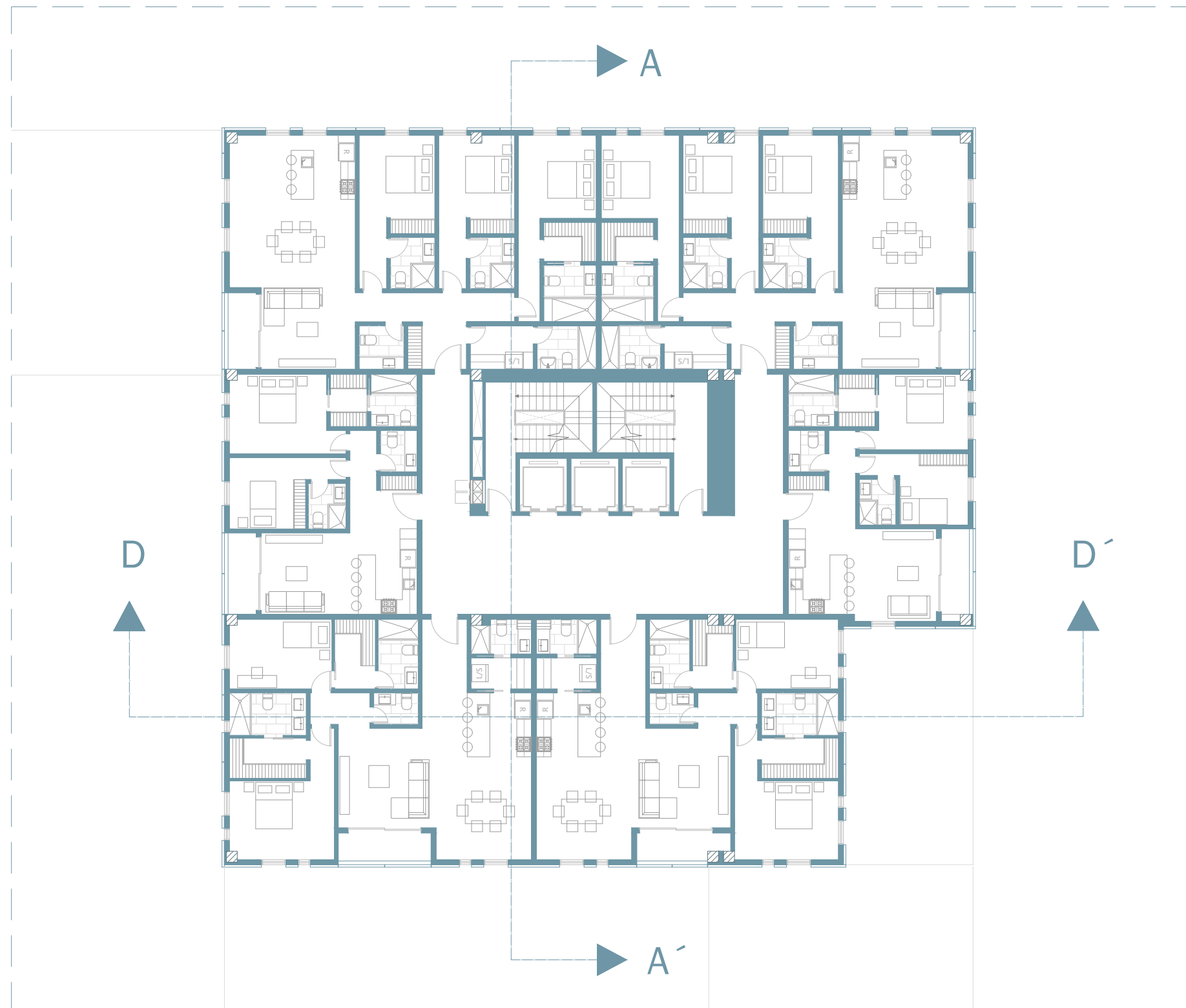




ESC. 1:100

PLANTA MÓDULO A1 VIVIENDA TIPO 1

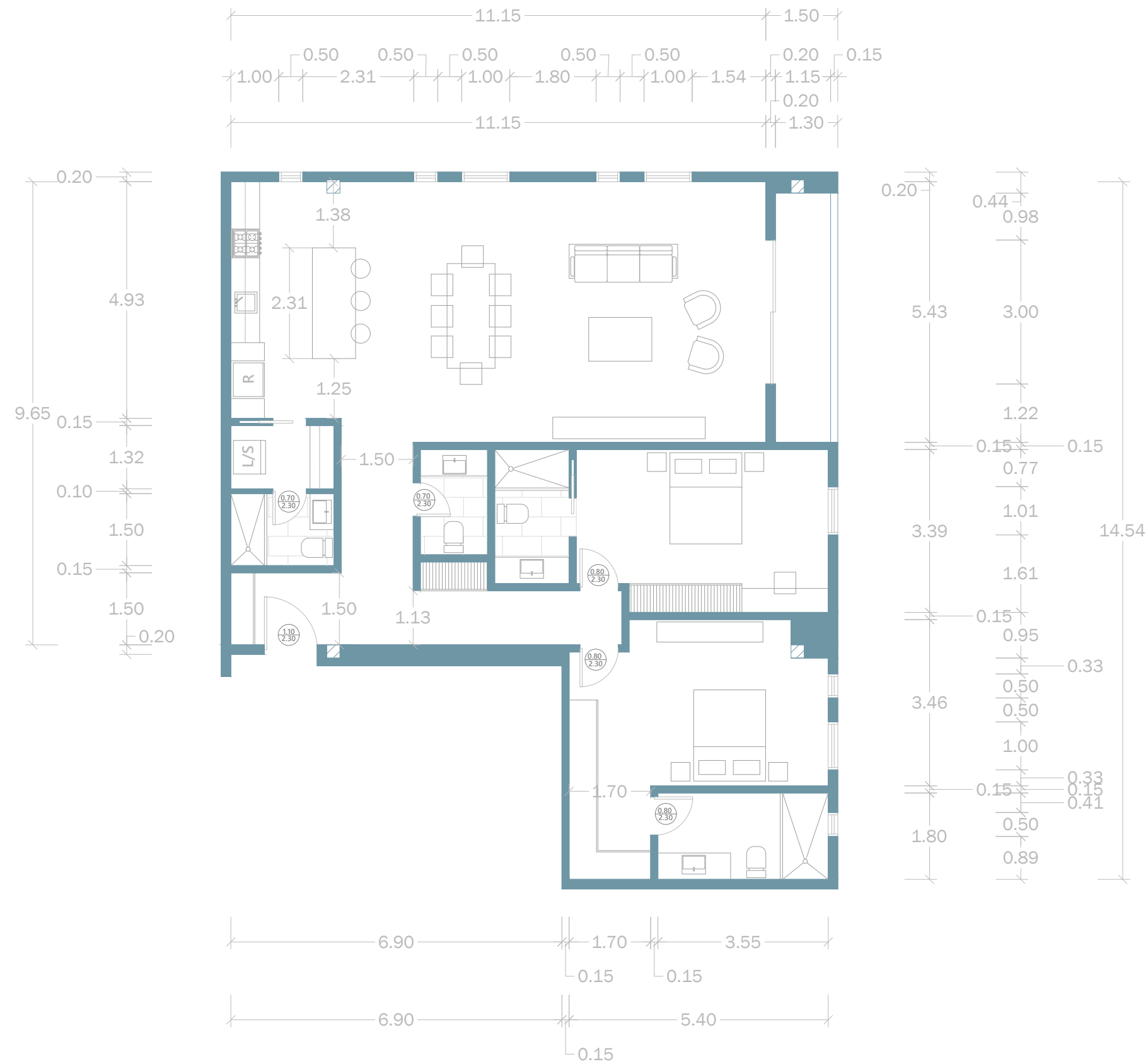
ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA



ESC. 1:200

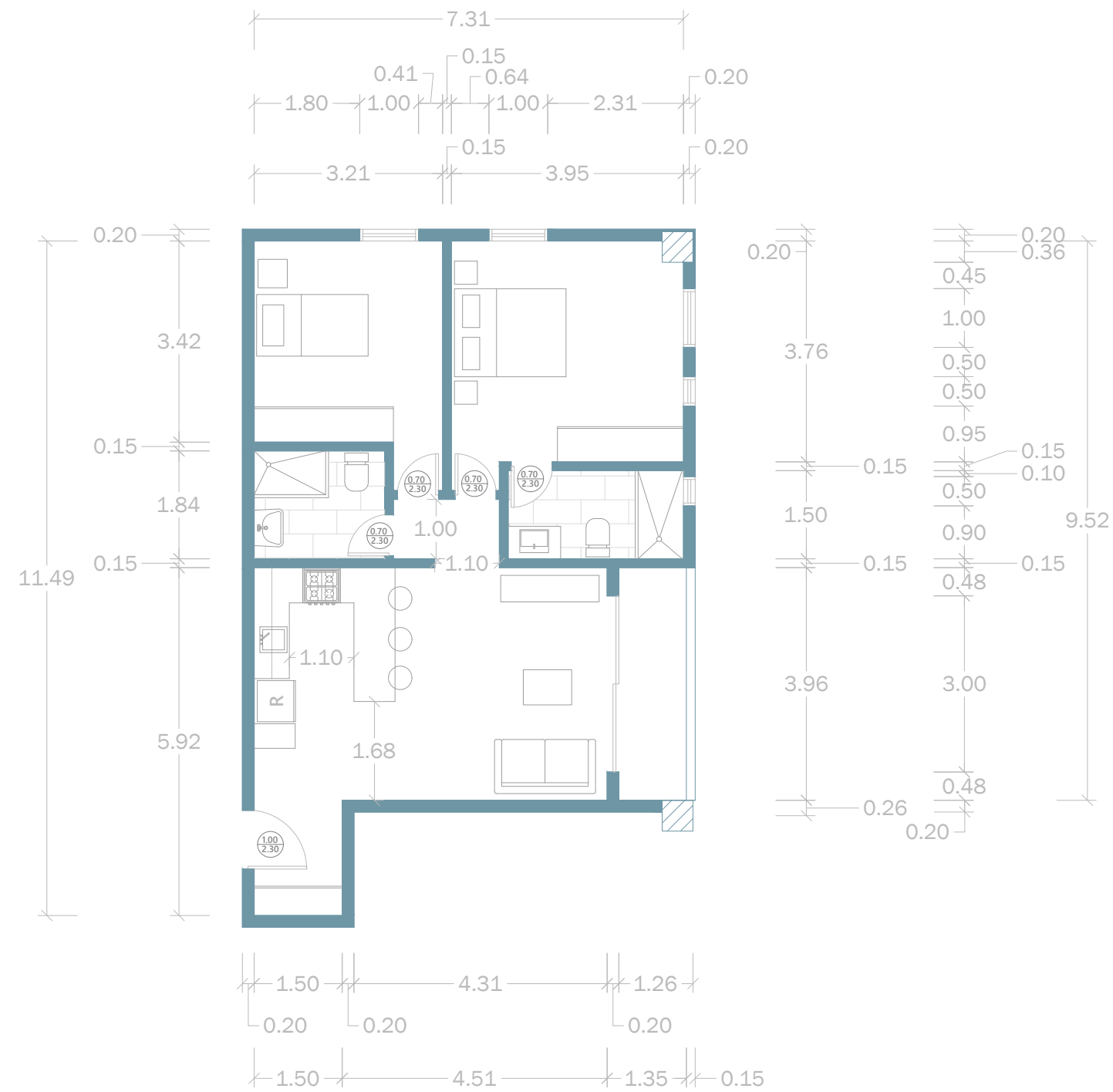
PLANTA VIVIENDA TIPO 2

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA

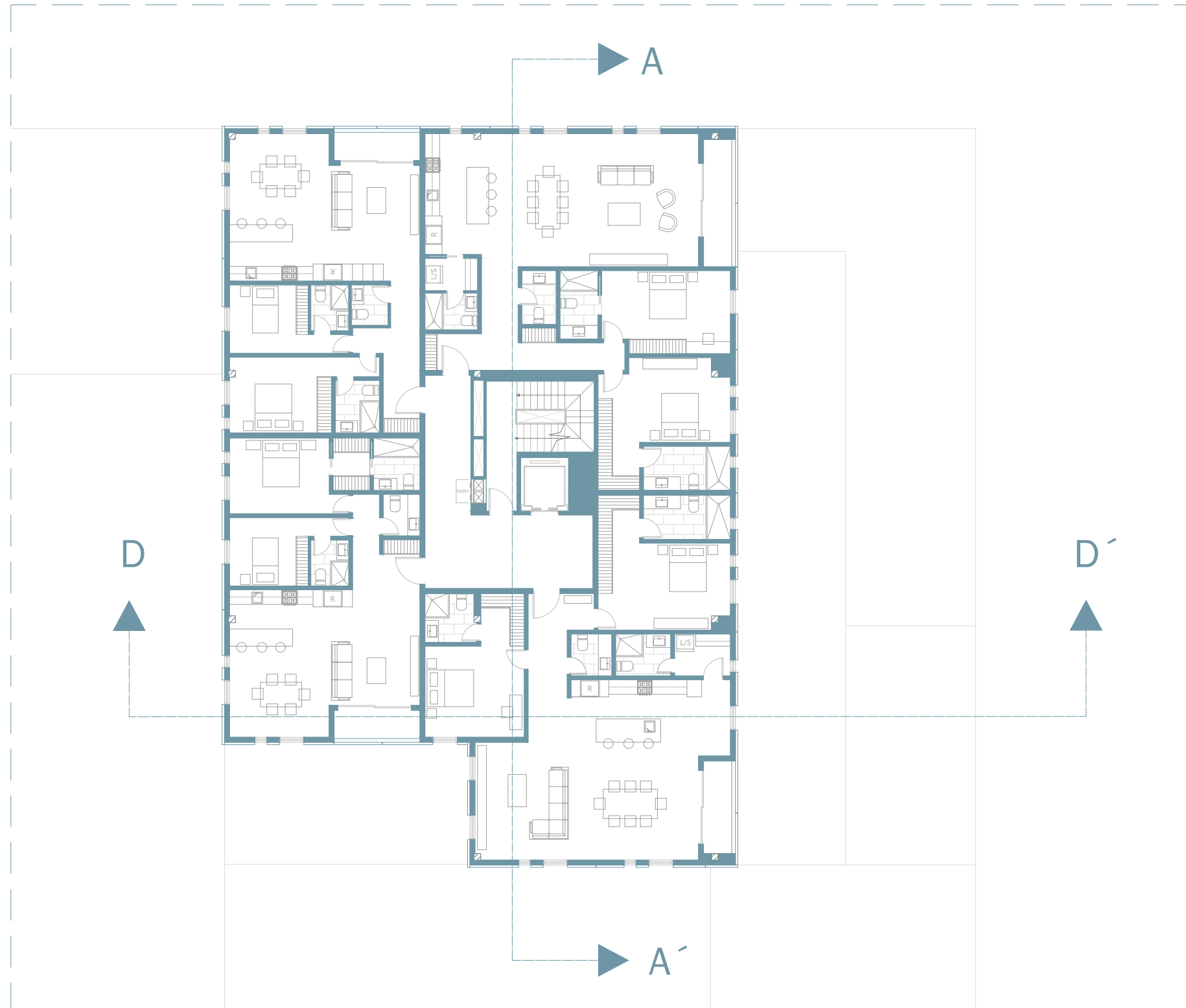










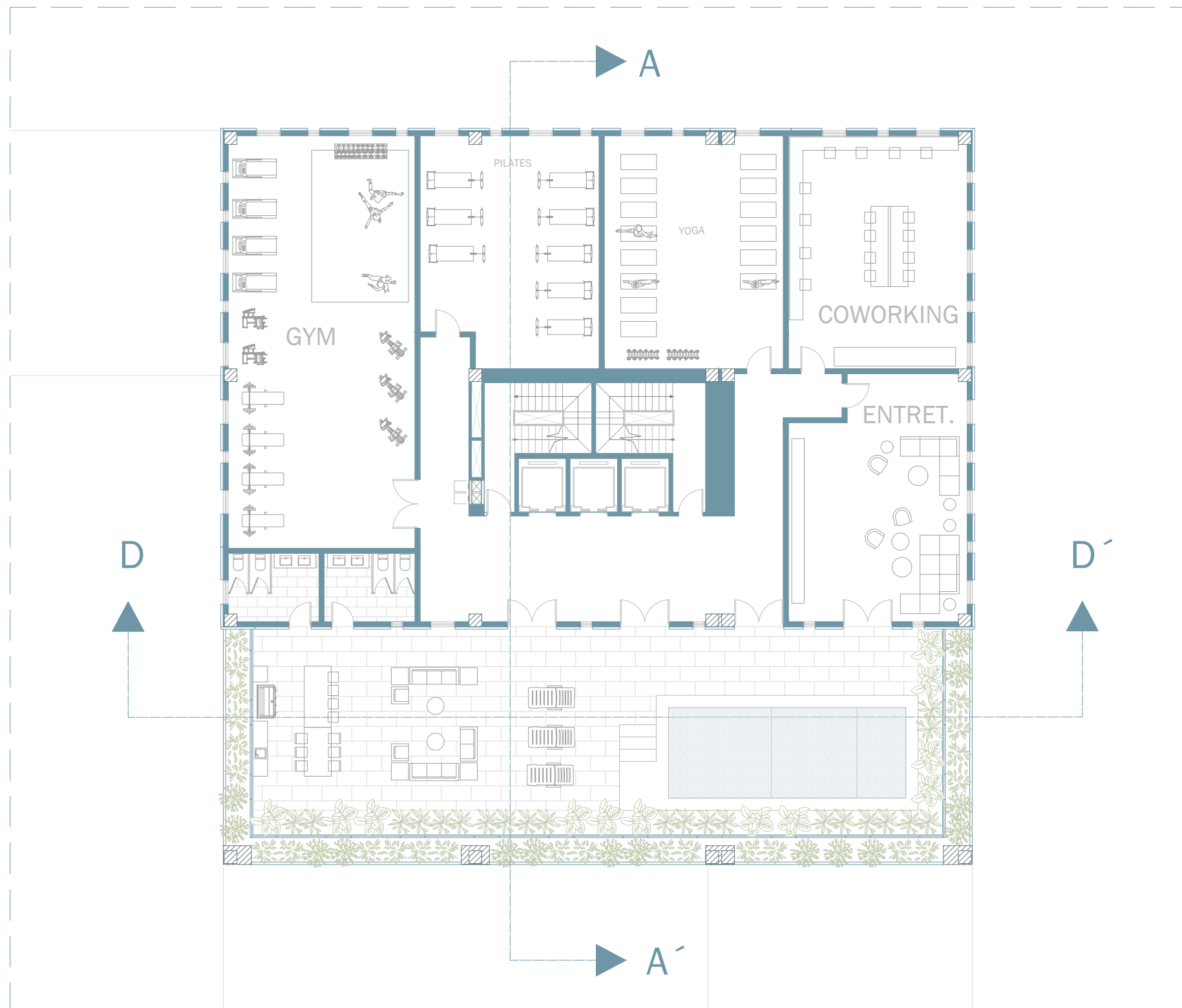


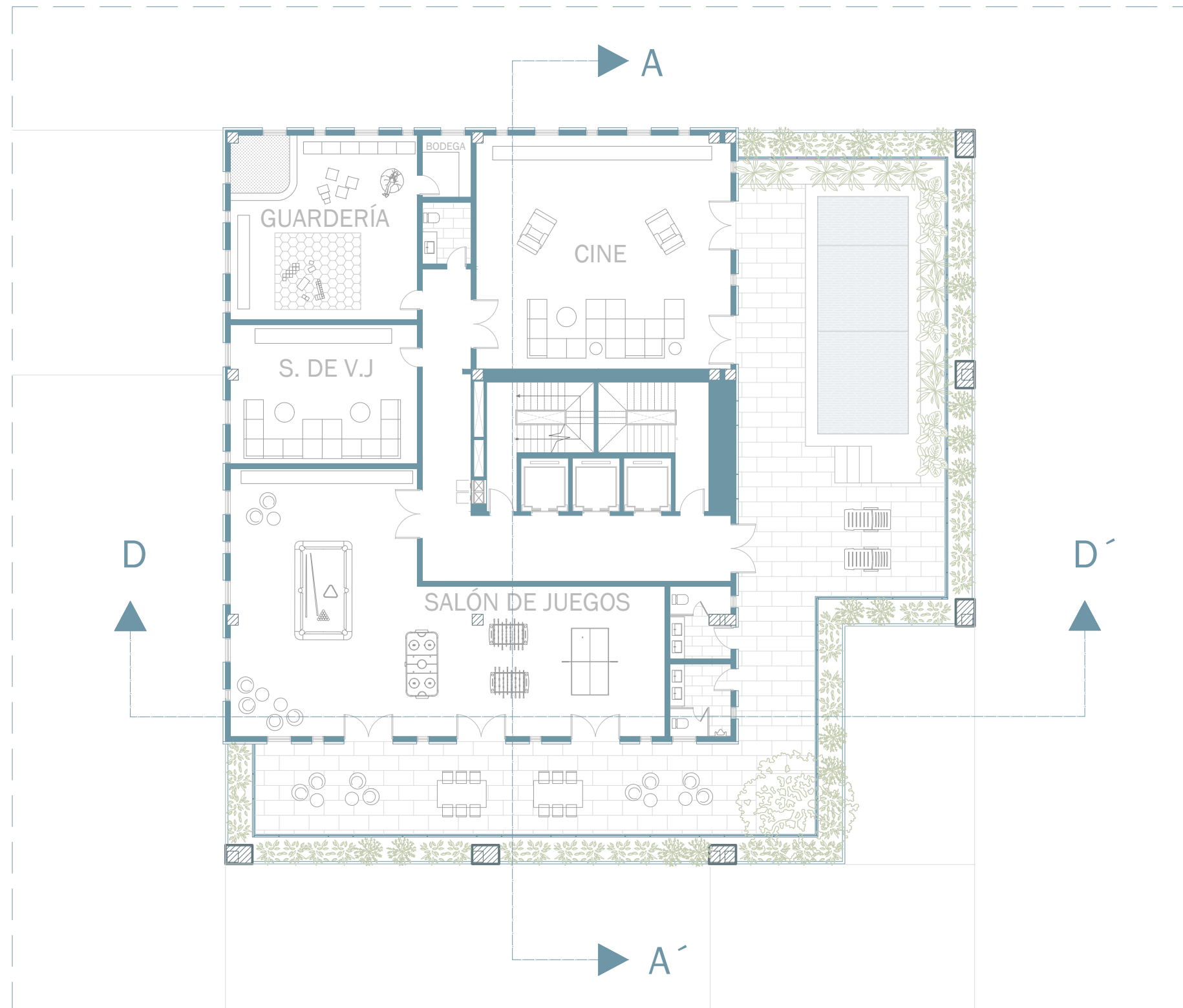
ESC. 1:200

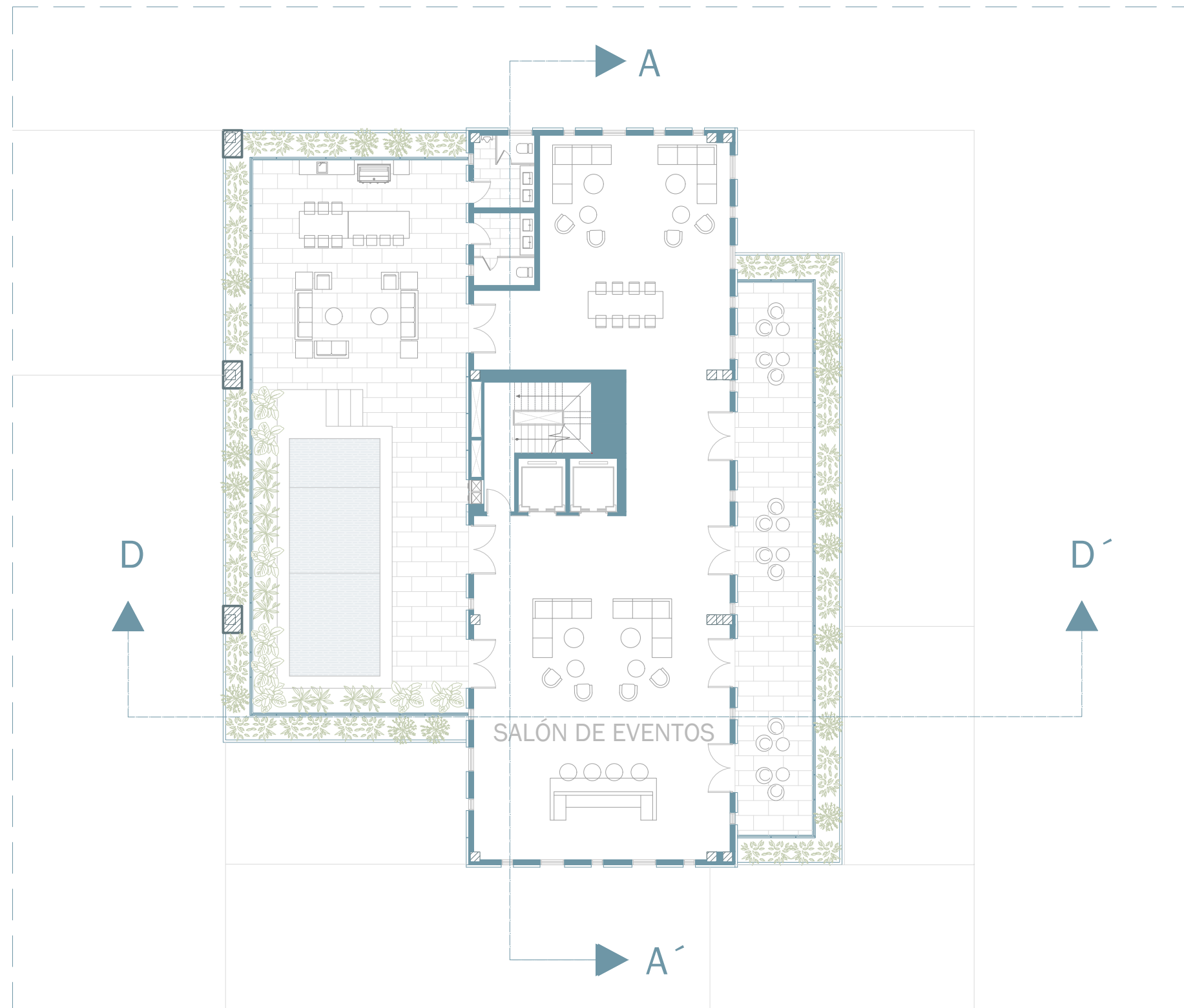
PLANTA VIVIENDA TIPO 4

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA



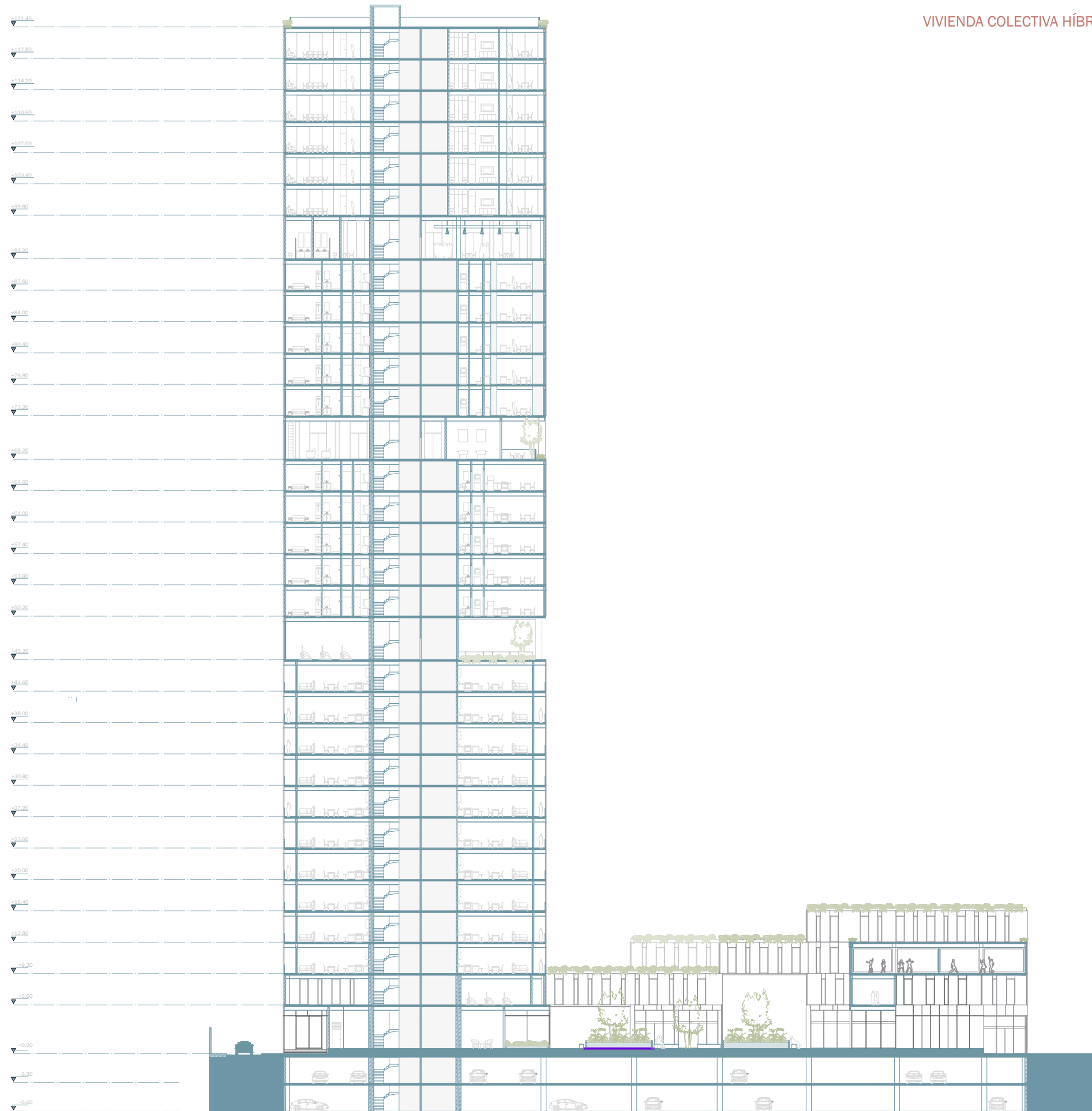






SECCIONES

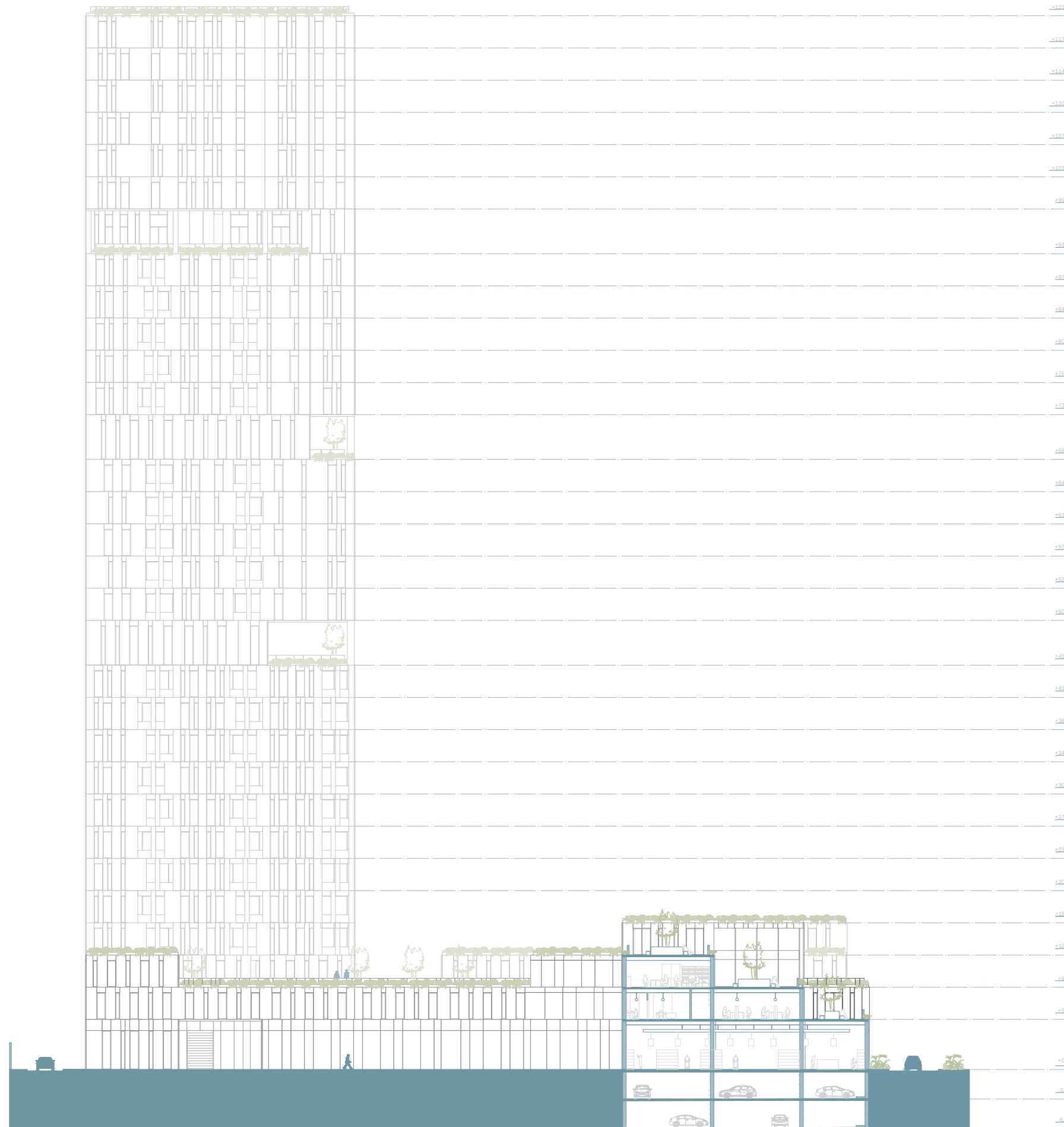
VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL

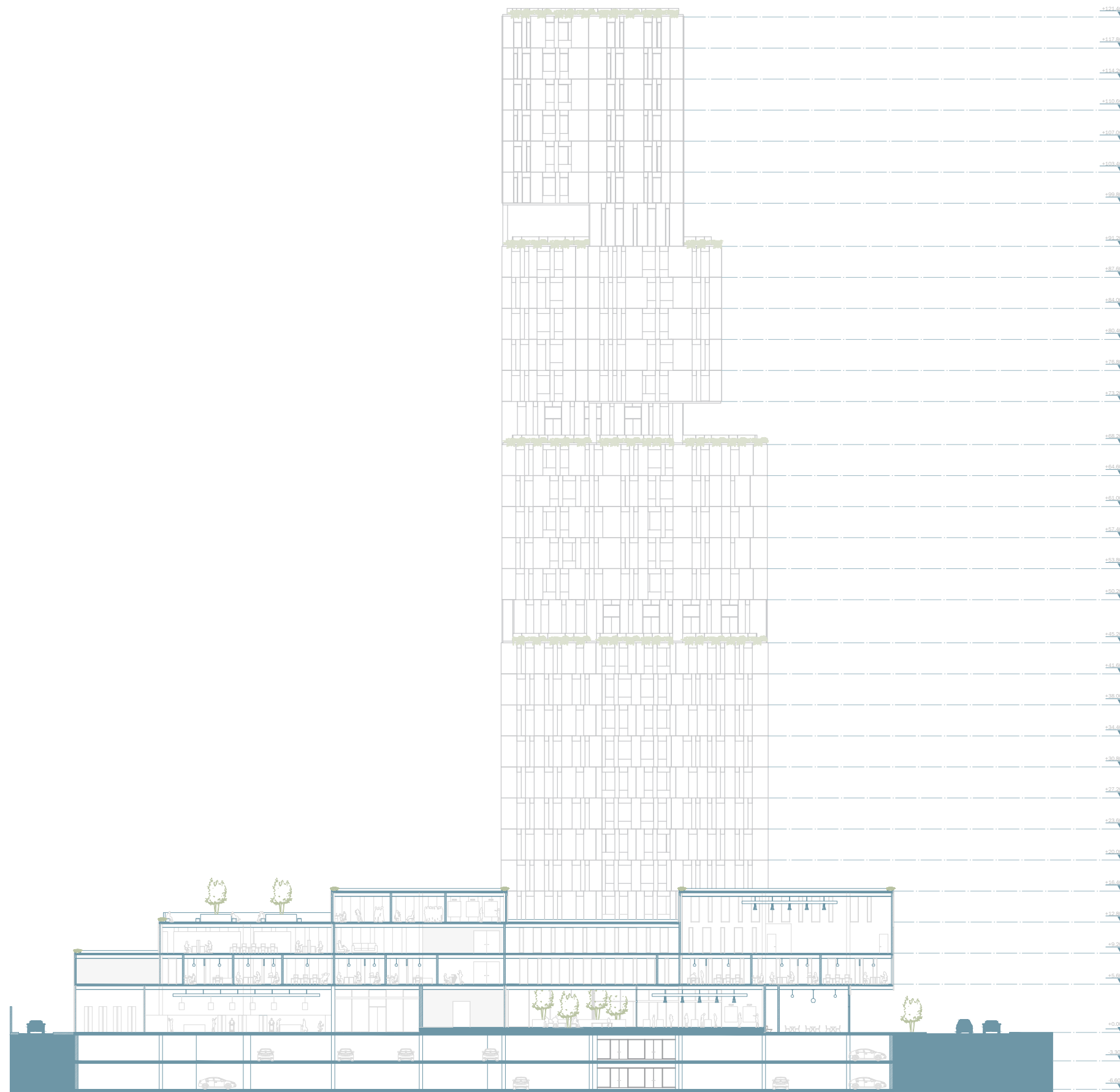


ESC. 500

SECCION A - A

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA







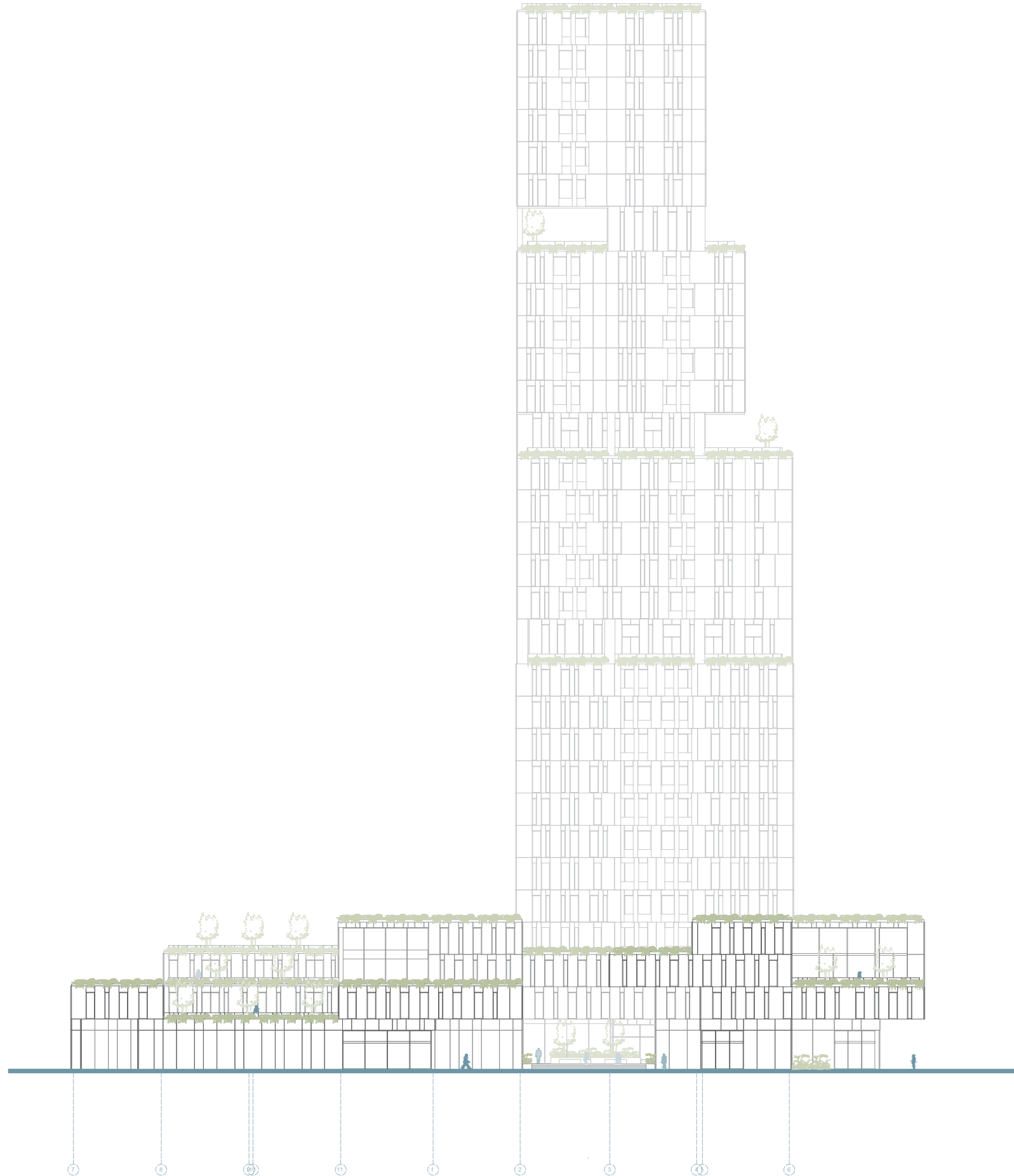
ESC. 1:500

SECCION D - D

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA

ELEVACIONES

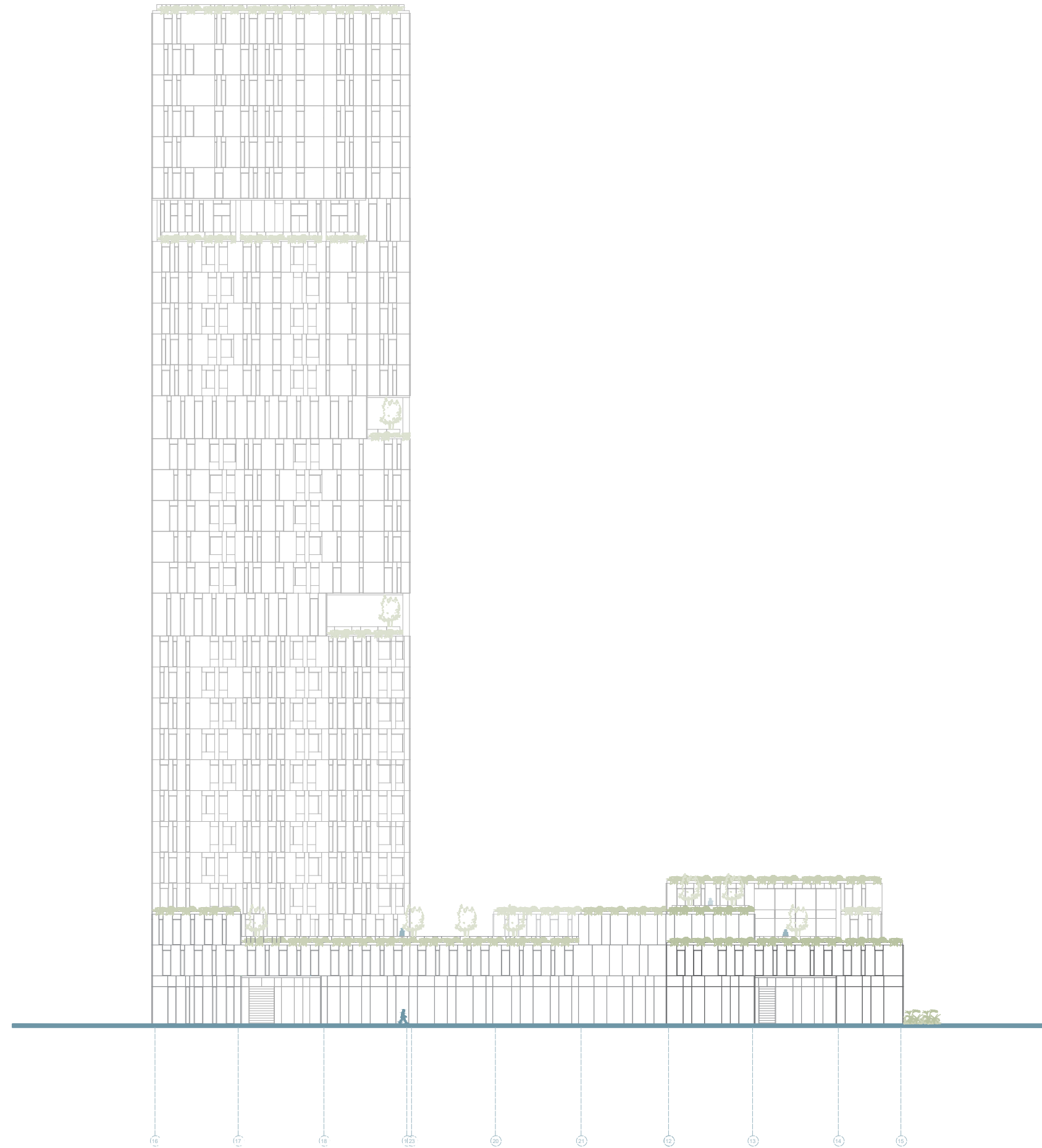
VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL

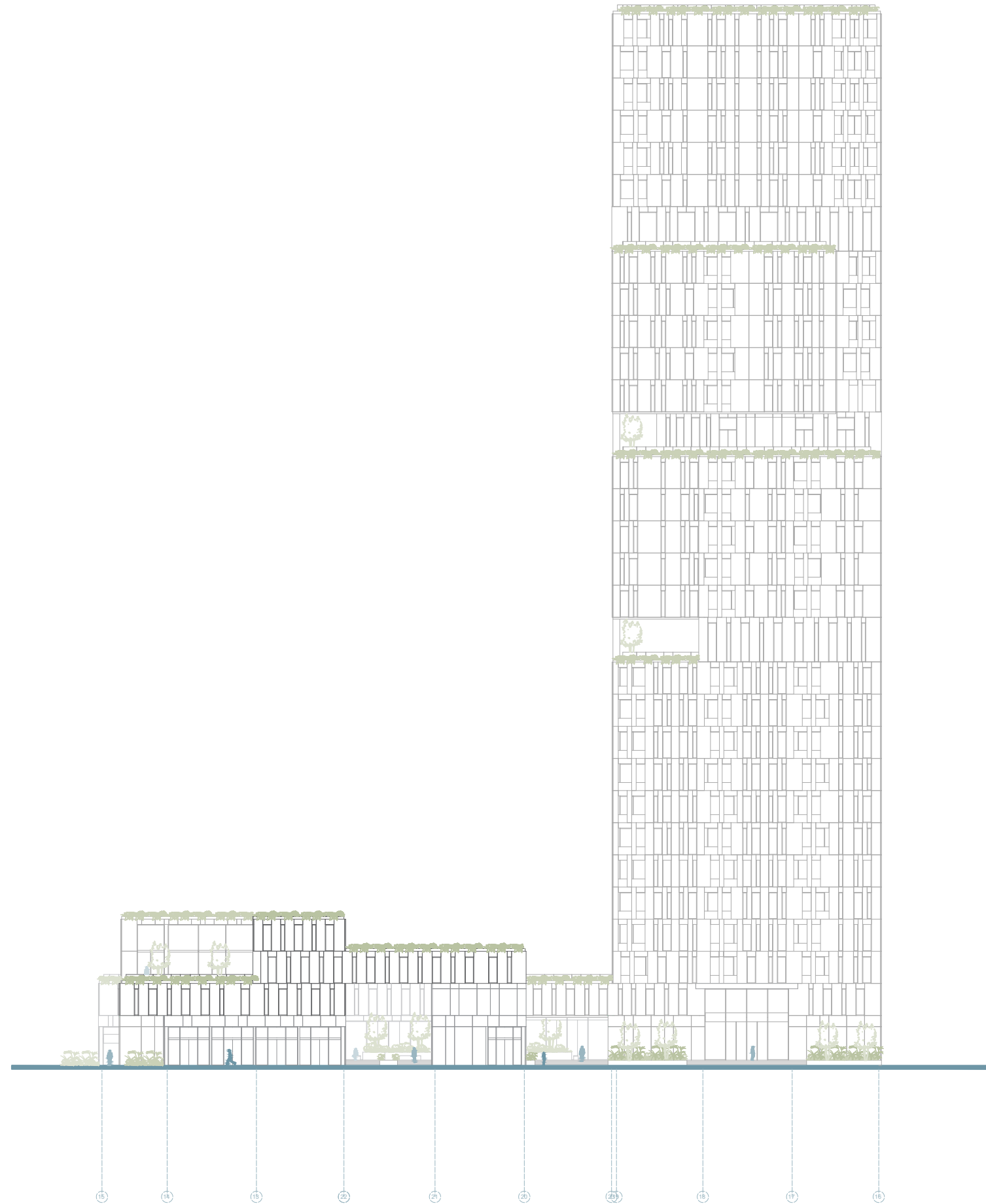


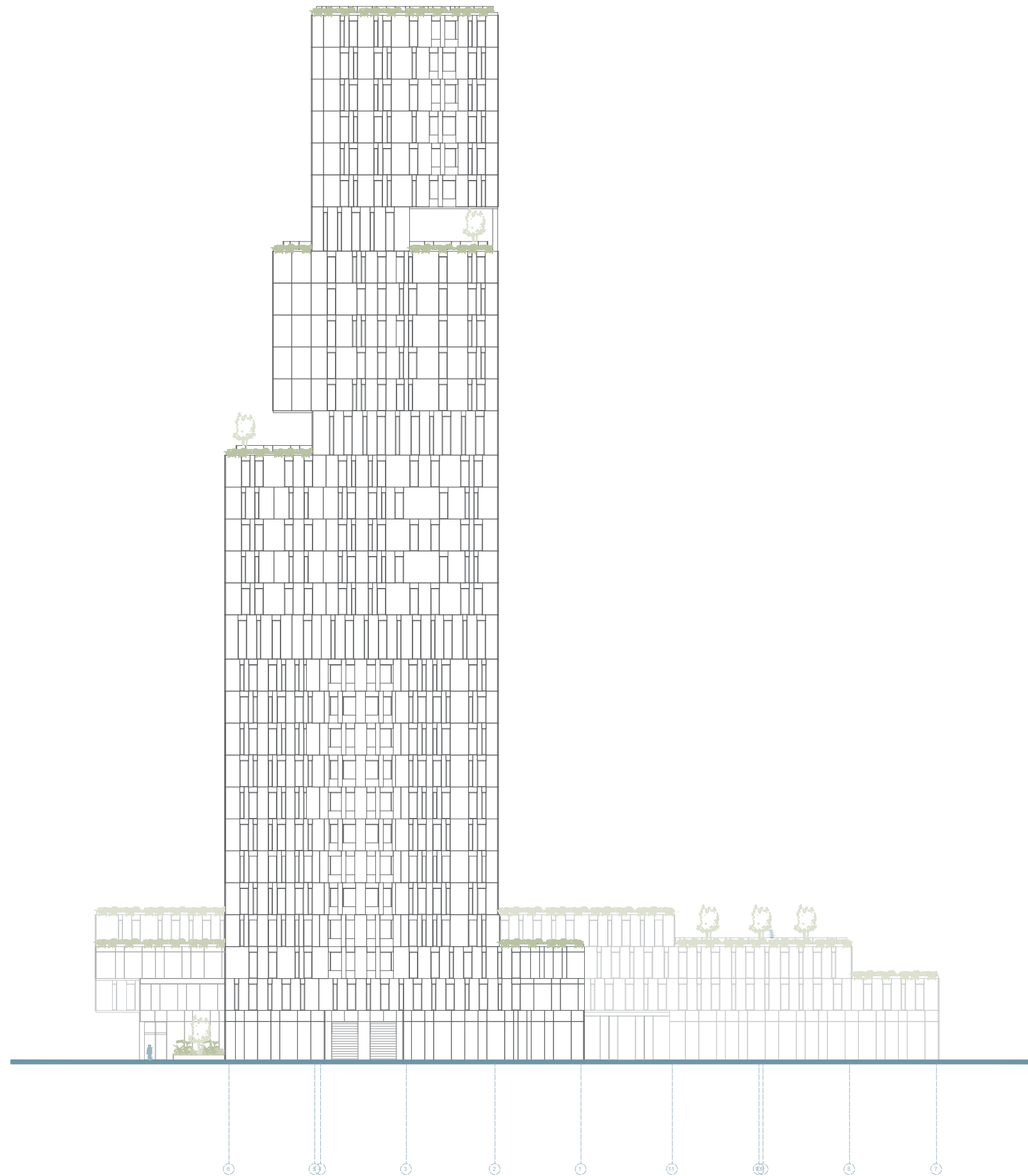
ESC. 1:500

ELEVACIÓN FRONTAL

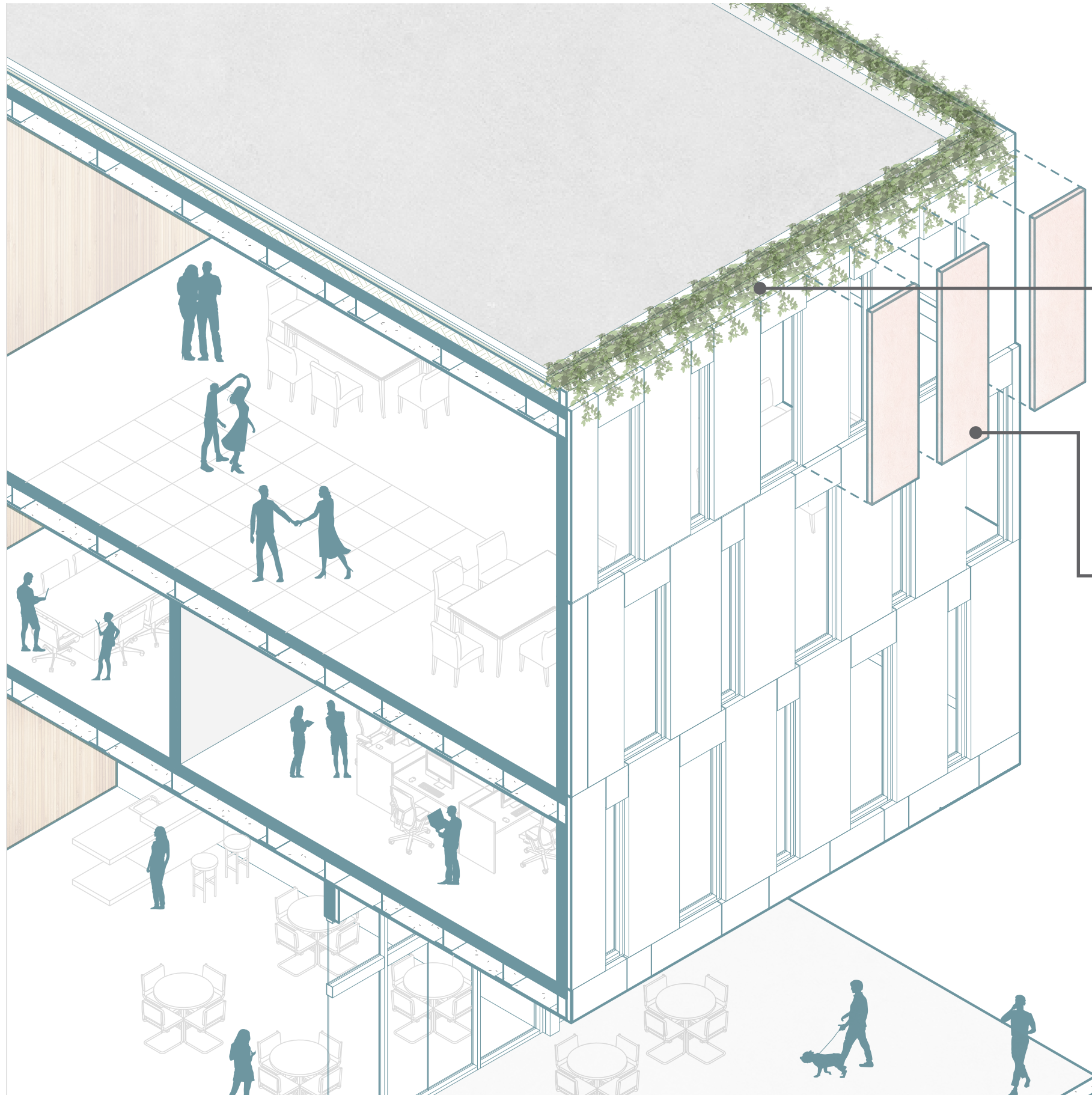
ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA







AXONOMETRÍA CONSTRUCTIVA



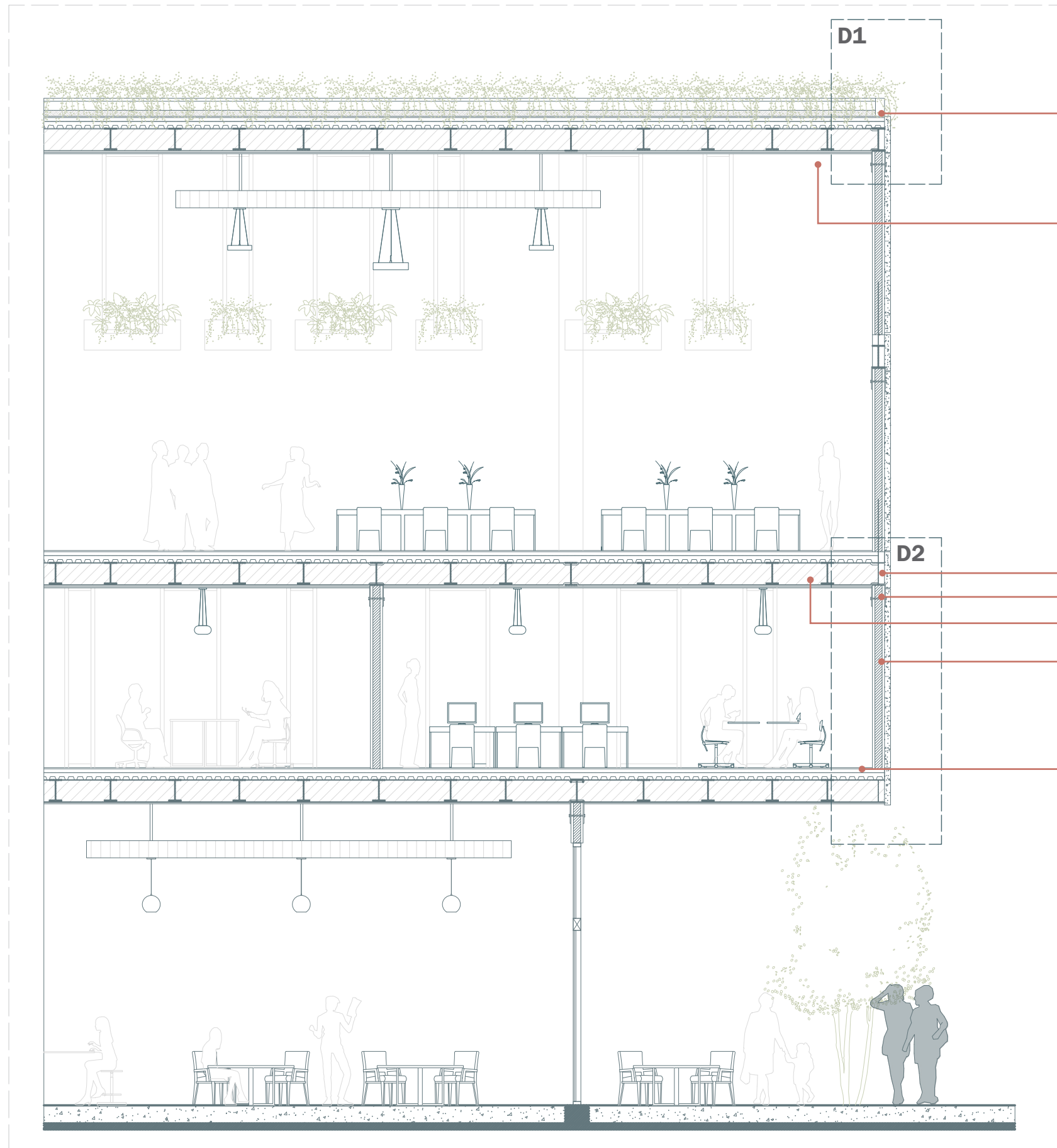
SISTEMA DE DRENAJE EN CUBIERTA

Se implemento un sistema de drenaje en la cubierta a partir de la vegetación para proteger la cubierta de los daños de la humedad.

SISTEMA DE FACHADA

La fachada del proyecto funciona mediante un sistema compuesto de hórmiqon aligerado y pigmentado. Este sistema nos permiti6 crear paneles de diferentes tamañ6s para ubicarlos como envolvente de la fachada.

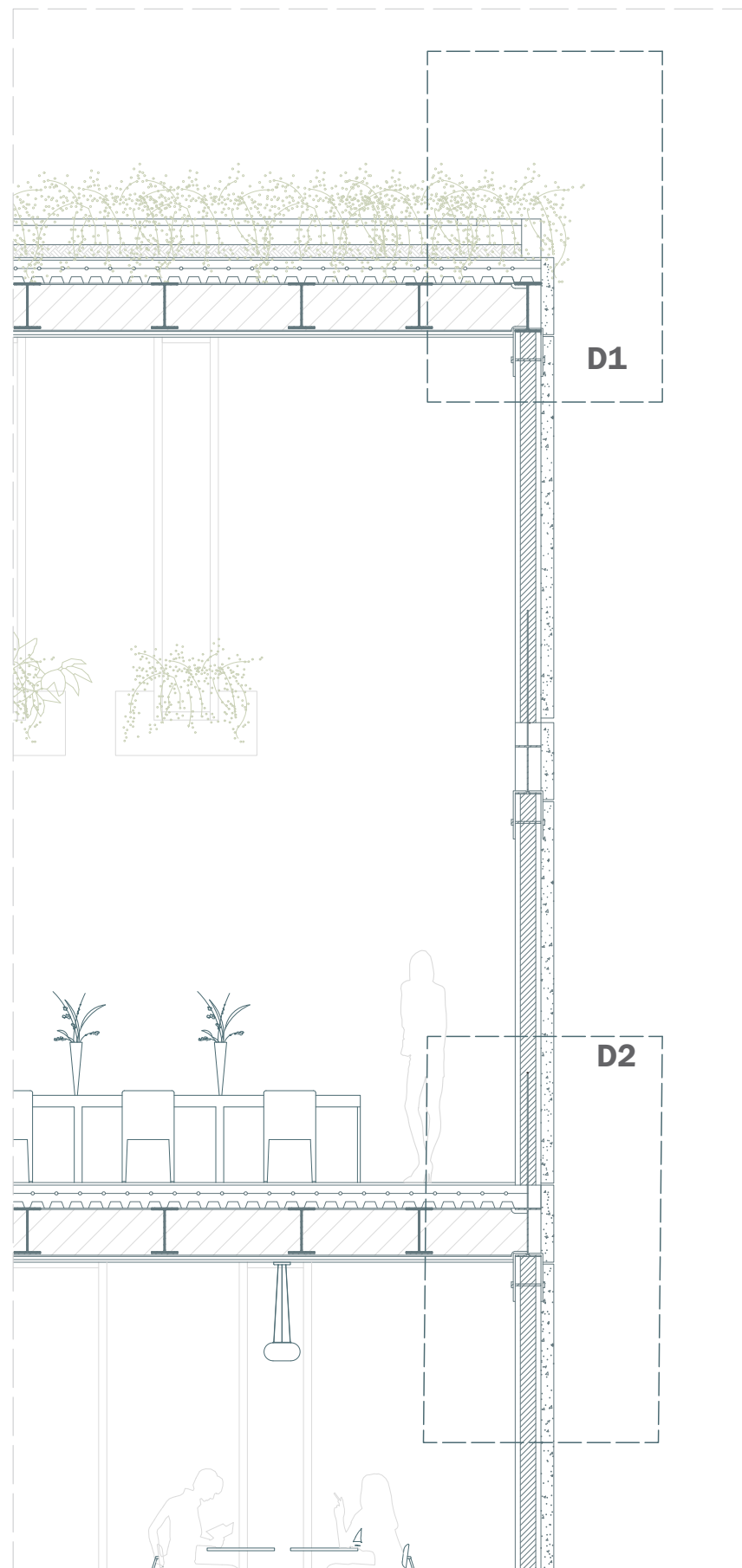
DETALLE CONSTRUCTIVO 1



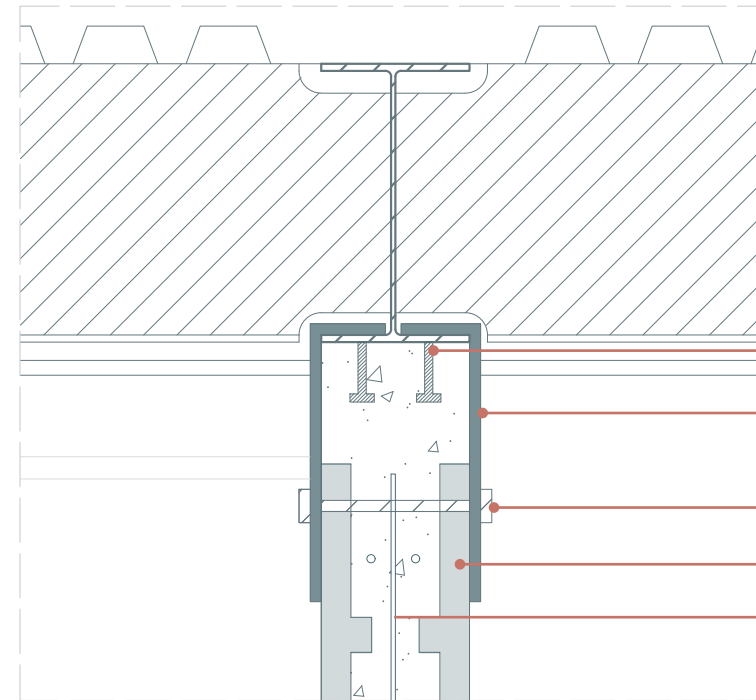
DETALLES

1. Jardinera de Hormmigón Armado
2. Plancha de PVC imitación madera.
3. Viga en I
4. Losa de aligerada
5. Borde de anclaje con Panelego
6. Paneles de hormigon aligerado
7. Contrapiso porcelanato español

DETALLE CONSTRUCTIVO 1

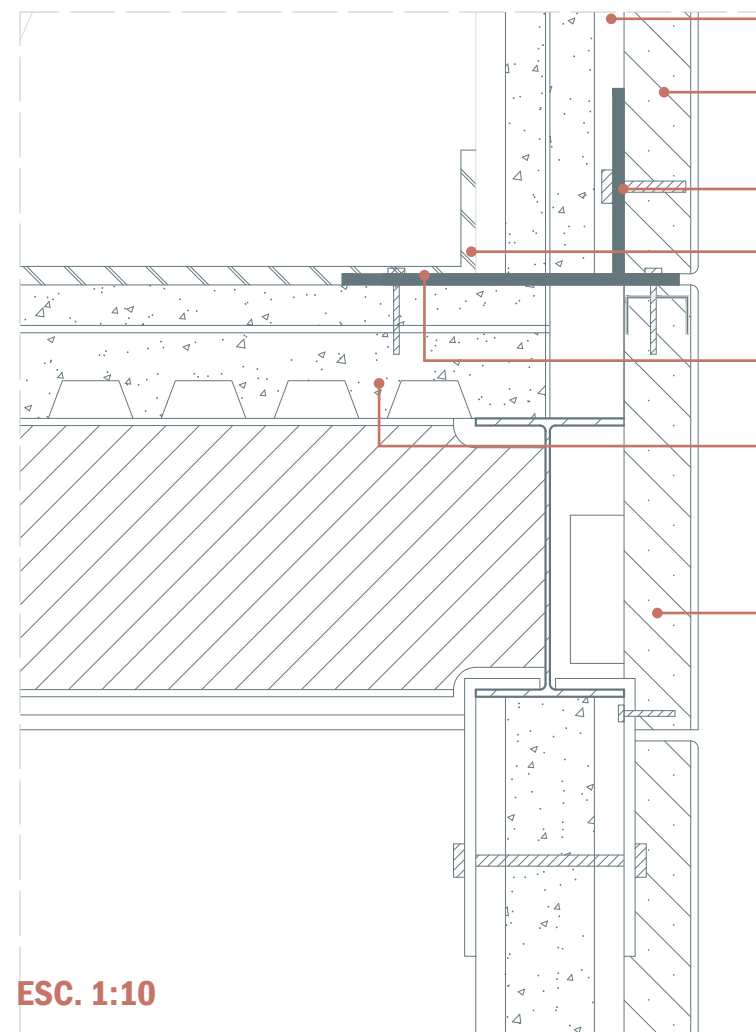


ESC. 1:75



- Pernos soldados a la parte inferior de la viga
- Placas de 1/4 de espesor x6 de ancho para soldadura poer transferencia de corte a la viga despues de la colocación de CMU
- Perno para unión
- Viga de enlace en la hilada superior
- Varilla de refuerzo

ESC. 1:10



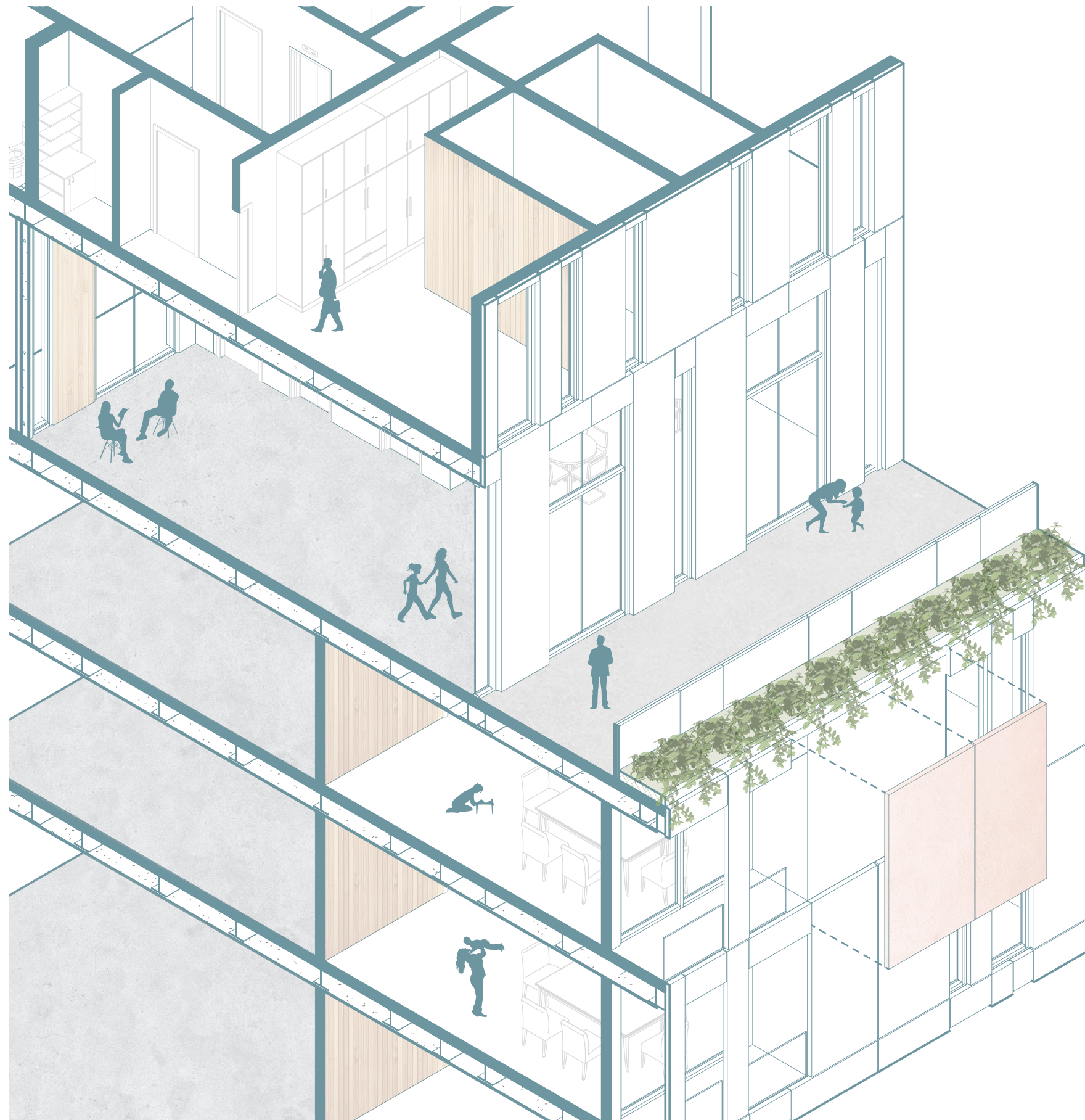
- Membrana impermeabilizante
- Panelego - Panel de Hormigón alivianado con EPS, acabado liso gris e=10cm
- Placa T para anclaje superior 210x160x8mm.
- Rastrera de MDF lacado acabado liso blanco 8x1.5cm.
- Piso laminado con tablonos de roble cl(ásico natural.
- Losa aligerada.
- Panel de Hormigón alivianado con EPS, malla electrosoldada de 150x150c5mm, fibra de vidrio de 130g/m2, acabado liso con pigmento rojo e=100mm.
- Panelego . Panel de Hormigón alivianado con EPS, acabado liso gris e =100mm.

ESC. 1:10

DETALLE CONSTRUCTIVO COMERCIO

AXONOMETRÍA CONSTRUCTIVA

VIVIENDA COLECTIVA HÍBRIDA EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL

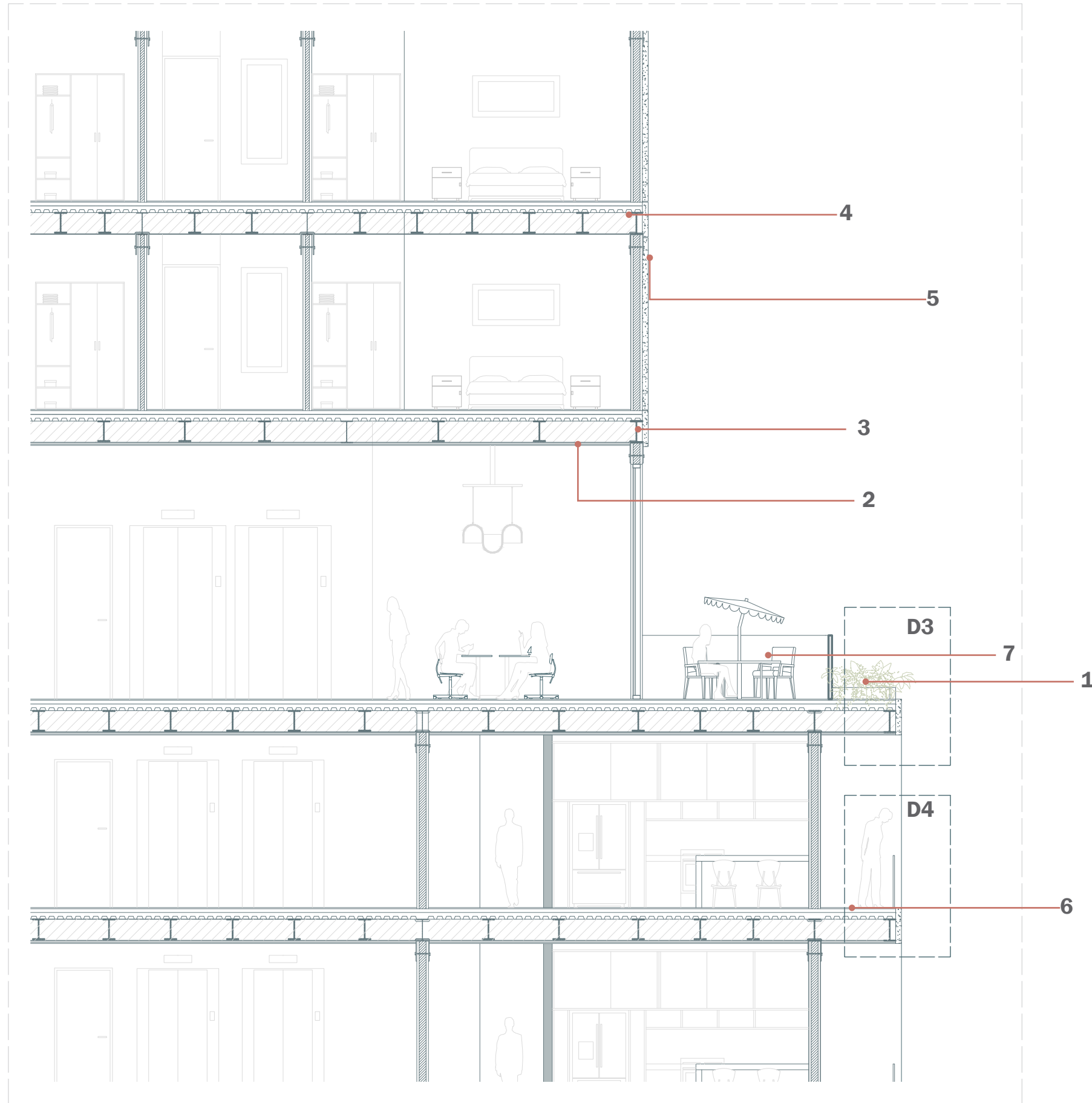


ESC. 1:75

AXONOMETRÍA CONSTRUCTIVA VIVIENDA

ANA CRISTINA ARMIJOS - NICOLE MOLINA

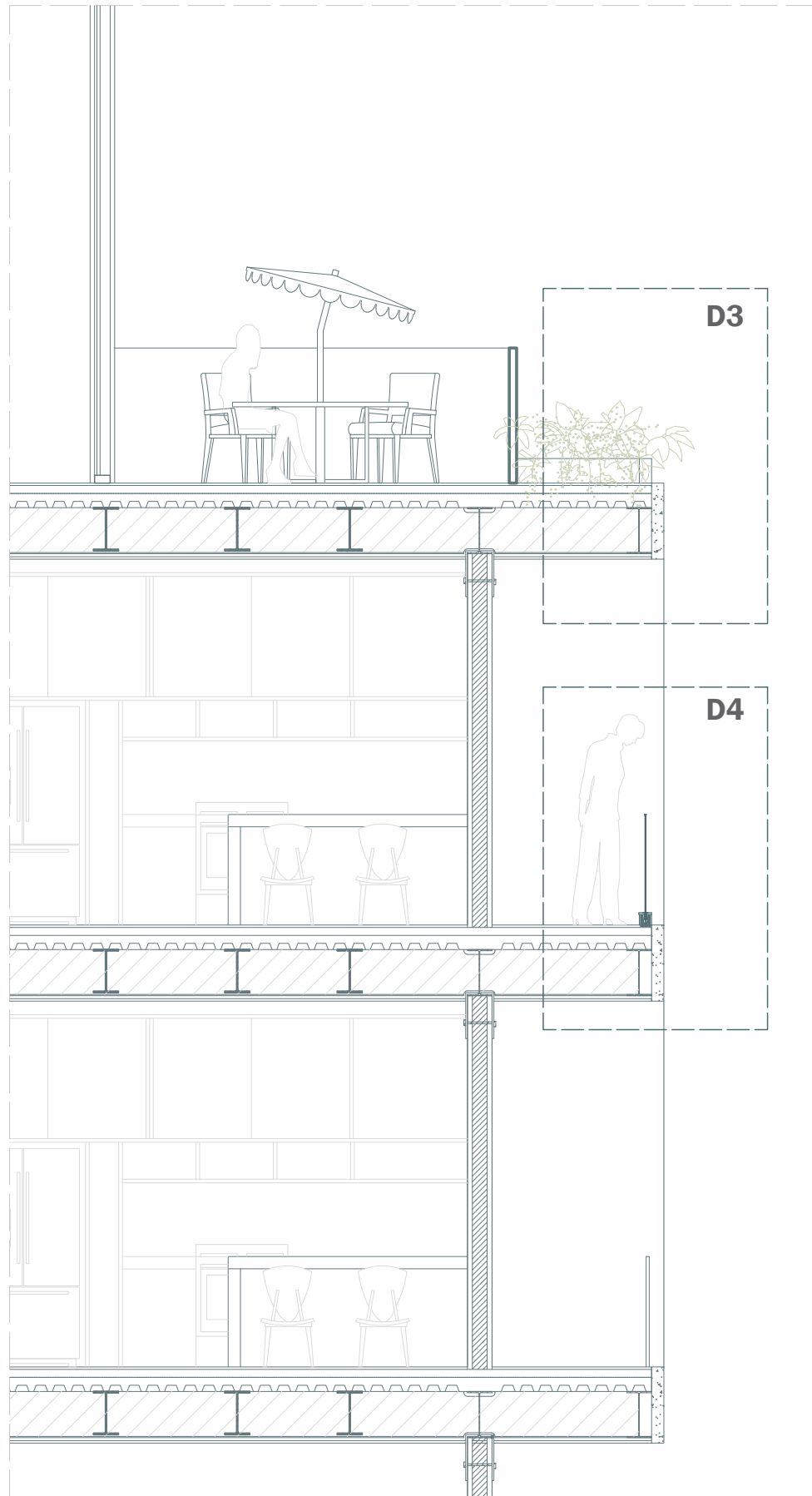
DETALLE CONSTRUCTIVO 2



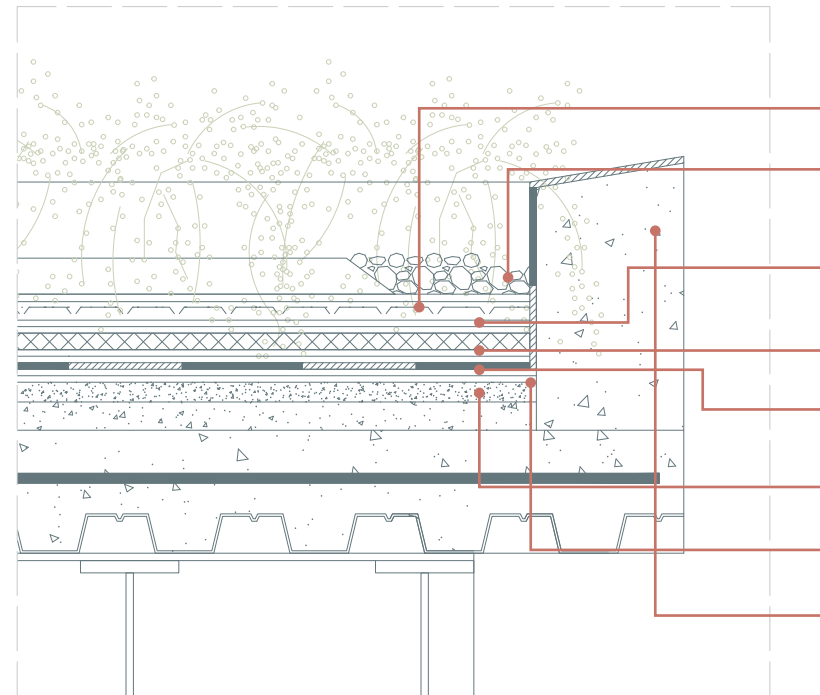
DETALLES

1. Jardinera de Hormmigón Armado
2. Plancha de PVC imitación madera.
3. Viga en I
4. Losa de aligerada
5. Borde de anclaje con Panelego
6. Paneles de hormigon aligerado
7. Contrapiso porcelanato español

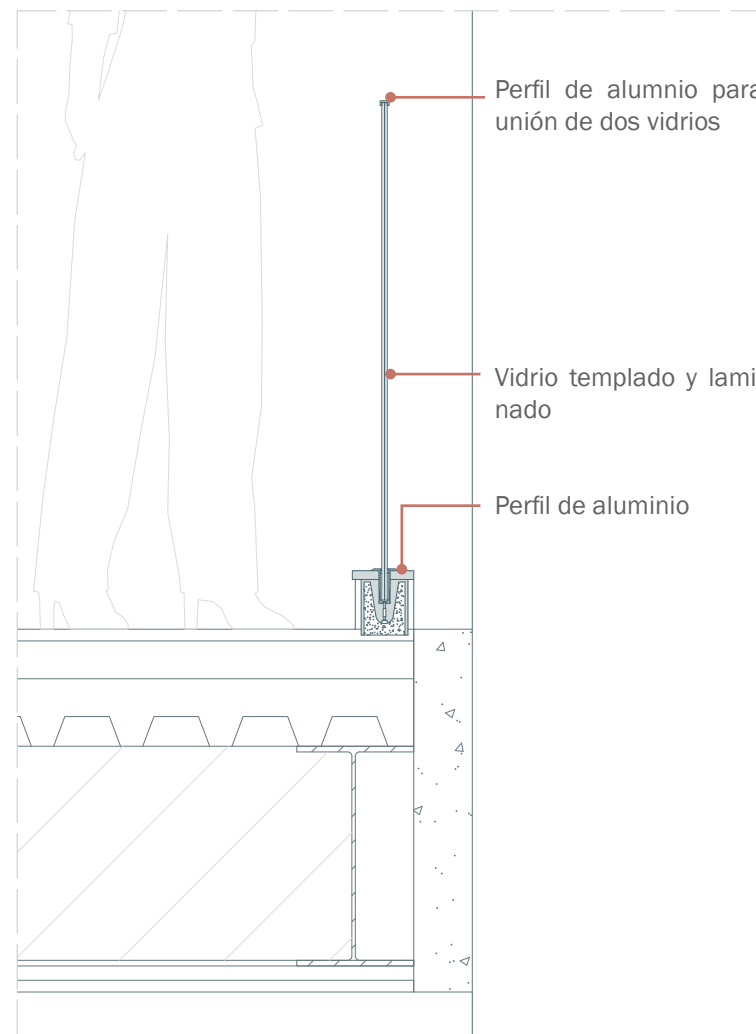
DETALLE CONSTRUCTIVO 2



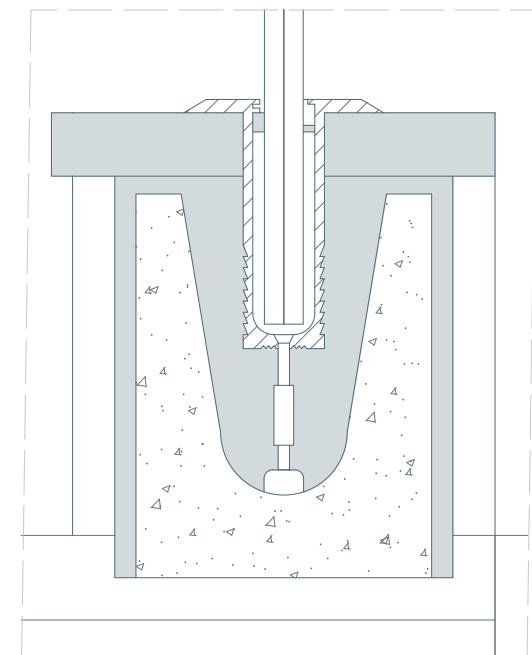
ESC. 1:75



ESC. 1:10



ESC. 1:10



AXONOMETRÍA CONSTRUCTIVA COMERCIO



VISUALIZACIONES

























BIBLIOGRAFÍAS Y ANEXOS

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ZONAS	ESPACIO		CANT	# USUARIO	m2	m2 TOTALES	m2 POR ZONA	ACCESO PÚBLICO	VENTILACIÓN	CLIMATIZACIÓN	ILUMINACIÓN NATURAL	ILUMINACIÓN ARTIFICIAL	DESCRIPCIÓN							
ADMINISTRATIVO	Recepción / Sala de espera		1	8	36	155m2	155 m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	1 puesto de trabajo Recepcionista (Mesa de atención con capacidad para 2 personas simultáneas Espera para 6 personas)							
	Gerencia		1	3	16								1 puesto de trabajo + 2 sillas de visitantes							
	Secretaría		1	2	20								2 puestos de trabajo							
	Contabilidad		1	2	20								2 puestos de trabajo (Jefe contable y un asistente)							
	Sala de reuniones		1	10	36								Mesa Capacidad para 10 personas							
	Archivo		1	-	18								Estanterías + archivadores + Mobiliario y equipamiento							
	SSH administración (Hombres)		1	1	4,5								1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario							
	SSH administración (Mujeres)		1	1	4,5								1 Lavamanos + 1 inodoro							
SERVICIOS	PERSONAL DE TRABAJO	Ingreso personal		1	1	10	278 m2	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Ingreso exclusivo del personal que trabaja en el edificio + casilleros							
		Baño de personal (hombres/vestidores)		1	20	16							42m2	1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario + vestidor						
		Baño de personal (Mujeres/vestidores)		1	20	16							1 Lavamanos + 1 inodoro + vestidor							
		COCINA	Área de cocción		1	2							1,5	28,5m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Superficie de trabajo amplia + electrodomésticos de cocción + campana extractora + almacenamiento de utensilios
			Área de preparación		1	4							1,5							Debe tener ollas, sartenes y otros utensilios de cocina importantes al alcance de la mano.
			Área de entrega		1	2							1,5							Entrega de alimentos y bebidas a los meseros
			Área de lavado		1	1							4							Prelavado + Lavado + Mesa de trabajo + Fregaplatos + Superf. de secado
			Área de almacenamiento		1	1							8							Provisiones + secos + cacerolas y contenedores
			Cuarto frío		1	1							8							Cámara frigo. verduras + Cámara frigo. carnes + Cámara frigo. lacteos
		Bodega alimentos y utensilios		1	1	4							Provisiones + secos + cacerolas y contenedores							
		COMEDOR	Entrada y salida		1	2							5	62m2	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Espacio continuo a la caja en el que se reciben los pedidos para llevar
			Disposición de mesas y asientos		1	30							40							Mesas para dos personas, 4 personas y 6 personas
	Mostrador		1	2	7	Vitrina con el fin de mostrar alimentos ya cocinados														
	Autoservicio		1	5	10	Espacio continuo a la caja en el que se reciben los pedidos para llevar														
	LIMPIEZA	Área de tratamiento para basura/desechos		1	-	40	84m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Almacenamiento de los desechos del edificio							
		Área de carga y descarga		1	4	30							Espacio por donde ingresan cargas pesadas							
		Cuarto de limpieza		1	-	8							Estanterías + equipo de limpieza y mantenimiento							
	Área de almacenamiento		1	-	6	Estanterías de almacenamiento + inventario														
COMPLEMENTARIOS	Cuartos técnicos		3	-	3	13,5m2	Controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Espacio continuo a la caja en el que se reciben los pedidos para llevar								
	Guardiana		1	2	8							Mobiliario interior + equipo de seguridad + visibilidad								
	Bodegas		-	-	2,5							Estanteria de almacenamiento								
ÁREA PÚBLICA	SS.HH. hombres		1	12	24	48m2	Público controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	3 Lavamanos + 2 inodoros + 1 urinario								
	SS.HH. mujeres		1	12	24							3 Lavamanos + 2 inodoros								
RESTAURANTE	COCINA	Área de cocción		1	3	5,7	23,4m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Superficie de trabajo amplia + electrodomésticos de cocción + campana extractora + almacenamiento de utensilios							
		Área de preparación		1	6	1,5							Debe tener ollas, sartenes y otros utensilios de cocina importantes al alcance de la mano.							
		Área de entrega		1	2	1,5							Entrega de alimentos y bebidas a los meseros							
		Área de lavado		1	2	2,7							Prelavado + Lavado + Mesa de trabajo + Fregaplatos + Superf. de secado							
		Área de almacenamiento		1	-	6							Provisiones + secos + cacerolas y contenedores							
	Cuarto frío		1	-	6	Cámara frigo. verduras + Cámara frigo. carnes + Cámara frigo. lacteos														
	COMEDOR	Entrada y salida		1	-	4	98m2	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Ingreso y salida al comedor de los usuarios del edificio y de zonas externas							
		Recibidor		1	3	4							Área de espera de los clientes antes de ser asignados a las mesas							
		Disposición de mesas y asientos		1	40	80							Mesas para dos personas, 4 personas, 6 personas y 8 personas							
	Barra		1	8	10	Almacenamiento de bebidas + sillas para 8 personas + barra														
	SERVICIO	Área de carga y descarga		1	4	30	106m2	Controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Espacio por donde ingresan los alimentos al restaurante de manera directa							
		Entrada personal		1	-	-							Ingreso exclusivo del personal que trabaja en el restaurante + casilleros							
Área de desechos		1	-	40	Almacenamiento de los desechos del restaurante															
Baño personal hombres		1	7	10	1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario + vestidor															
Baño personal mujeres		1	7	10	1 Lavamanos + 1 inodoro + vestidor															
Baño general hombres		1	3	8	1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario															
Baño general mujeres		1	3	8	1 Lavamanos + 1 inodoro															
COCINA	Área de cocción		1	1	2	24,5m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Encimera 8 fogones + 2 hornos + asador								
	Área de preparación		1	1	4							Mesa de trabajo en la que se preparara la comida								
	Área de entrega		1	1	8							Entrega de alimentos y bebidas a los meseros								
	Área de lavado		1	1	4,5							Prelavado + Lavado + Mesa de trabajo + Fregaplatos + Superf. de secado								

COMERCIAL		C		C			C		C		C		C		C		C	
COMERCIAL	CAFETERIA	COMEDOR	Área de almacenamiento	1	-	3	60m2	96,5 m2	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Provisiones + secos + cacerolas y contenedores Cámara frigo. verduras + Cámara frigo. carnes + Cámara frigo. lácteos Ingreso y salida al comedor de los usuarios del edificio y de zonas externas Mesas para dos personas, 4 personas, 6 personas y 8 personas Vitrina con el fin de mostrar alimentos ya cocinados Espacio continuo a la caja en el que se reciben los pedidos para llevar Bebidas sin alcohol, pastelería, bocadillos Alimentos ya cocinados				
			Entrada y salida	1	-	8												
			Disposición de mesas y asientos	1	20	35												
	SERVICIO	Ingreso personal	1	1	3	12m2	Controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Ingreso exclusivo del personal que trabaja en la cafetería Espacio con un sofá para que los empleados descansen. 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario 1 Lavamanos + 1 inodoro						
		Área del personal	1	2	4													
		Baño general hombres	1	1	2,5													
	PELUQUERIA	ÁREA DE TRABAJO	Área de trabajo	1	4	6	27,6m2	Público controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Incluye sillas y espejos para realizar cortes de cabello, peinados, coloración del cabello Área con sillas, espejos y productos de maquillaje 4 Lavabos diseñados para peluqueiras 4 cubículos equipados con secadores de pelo, son utilizados luego del lavado del cabello					
			Área de maquillaje	1	4	6,8												
			Área de lavado	1	2	8												
			Área de secado	1	2	6,8												
ÁREA DE SERVICIO		Sala de espera	1	3	12	39,75m2	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Espacio donde se reciben los clientes, tiene mobiliario como sofás Anaqueles que almacenan productos que suelen vender dentro de la peluquería Espacio donde se guardan los implementos de la peluquería (tintes de cabello, carro auxiliar, etc) Área donde los estilistas y el personal pueden descansar 1 Lavamanos + 1 inodoro + vestidor						
		Mostrador	1	1	6,75													
MINIMARKET	ÁREA DE COMPRAS Y PAGOS	Boletería	1	1	12	70m2	Público controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Venta de boletos para diversos juegos de lotería 3 cajas registradoras donde los clientes pagaran por los productos del minimarket 15 carrillos de compras Área donde los clientes podran realizar autoservicio de alimentos como comida rápida						
		Cajas	1	3	12													
		Carrillos de compras	1	-	10													
		Comidas preparadas	1	1	36													
	ÁREA DE PRODUCTOS	Respostería	1	1	12	94m2	Público controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Mostradores con postres ya cocinados Expositor de congelador, isletas y cámaras de congelados Expositor de helados, cámara de lácteos Estanteria de frutas y verduras Expositor de carnes y embutidos Pasillos por donde recorreran el minimarket los usuarios Estanterías con productos varios						
		Congelados	1	-	5													
		Refrigeración	1	-	5,5													
		Verduras y Frutas	1	-	4													
		Carnes y embutidos	1	-	1,5													
		Circulación	1	-	50													
	ÁREA DE SERVICIO	Mostradores	1	-	16	31,5m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Oficina del supervisor con escritorio y sillas Frigorífico para almacenar productos que requieren estar congelados Frigorífico para almacenar productos que requieren estar refrigeración Almacenamiento para productos Área donde el personal puede descansar Almacenamiento de los desechos como productos ya vencidos y basura Espacio por donde ingresan los productos de manera directa 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario 1 Lavamanos + 1 inodoro						
		Oficina	1	2	6													
Congelador		1	-	2,5														
Refrigeración		1	-	2,5														
FARMACIA	ÁREA DE SERVICIO	Almacenamiento	1	-	3	43m2	Público controlado	inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Ingreso y salida a la farmacia de los usuarios del edificio y de zonas externas 2 cajas registradoras donde los clientes pagaran por los productos Estanterías con productos varios Almacenamiento para productos Camilla para atender a pacientes, mesa de escritorio y sillas. Área donde el personal puede descansar 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario						
		Cuarto auxiliar	1	2	6													
		Área de desechos	1	-	3													
		Área de carga y descarga	1	-	2,5													
		Baño general mujeres	1	1	3													
		Baño general hombres	1	1	3													
LOCALES COMERCIALES	Espacio abierto (la distribución dependerá del local)	Entrada y salida	1	2	8	53m2	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Espacio que tendra mobiliario y distribución de espacios dependiendo de su uso.						
		Cajas	1	2	5,5													
INTERÉS SOCIAL (30)	BASIC 1 (10)	sala	1	4	12	61m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 4 personas con 1 sofa doble y 2 individuales + 1 televisor + mesa de sala Comedor para 4 personas con una mesa y 4 sillas Cocina con 4 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas Lavadora + secadora 1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha 1 cama matrimonial (1.35cm) Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm						
		comedor	1	4	10													
		cocina	1	2	10													
		Lavandería	1	1	2,5													
		baño completo	1	1	4,5													
		Dormitorio principal	1	2	12													
	BASIC 2 (10)	sala	1	4	12	75m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 4 personas con 1 sofa doble y 2 individuales + 1 televisor + mesa de sala Comedor para 4 personas con una mesa y 4 sillas Cocina con 4 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas Lavadora + secadora 1 cama matrimonial (1.35cm) 1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha 2 camas tamaño twin (0.90cm) 1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm						
		comedor	1	4	10													
		cocina	1	2	10													
		Lavandería	1	1	2,5													
		Dormitorio principal	1	2	12													
		Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4,5													
	BASIC 3 (10)	sala	1	6	13	86m2	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA. CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 6 personas con 1 sofa de 4 asientos y 2 individuales + 1 televisor + mesa de sala Comedor para 6 personas con una mesa y 6 sillas Cocina con 4 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas Lavadora + secadora 1 cama tamaño queen (1.60cm) 1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha 1 cama matrimonial (1.35cm) 2 camas tamaño twin (0.90cm) 1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha						
		comedor	1	6	12													
		cocina	1	2	10													
		Lavandería	1	1	2,5													
		Dormitorio principal	1	2	11													
		Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4													

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD			ÁREA (m ²)	VOLUMEN (m ³)	SISTEMA DE VENTILACIÓN	SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN	SISTEMA DE CALENTAMIENTO	SISTEMA DE ENFERMEDADES	SISTEMA DE SEGURIDAD	SISTEMA DE ALMACENAMIENTO	SISTEMA DE OTROS
			UNIDADES	metros cuadrados	metros cúbicos									
VIVIENDA	INTERES PÚBLICO (30)	PREMIUM 1 (10)	Circulación	-	-	12	322,5 m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm	
		sala	1	6	16	Sala adecuada para 6 personas con 1 sofá de 4 asientos y 2 individuales + 1 televisor + mesa de sala								
		comedor	1	4	14	Comedor para 4 personas con una mesa y 4 sillas								
	cocina	1	2	13	Cocina con 6 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas									
	Lavandería	1	1	4	Lavadora + secadora									
	1/2 baño (visitas)	1	1	3	1 Lavamanos + 1 inodoro									
	Dormitorio principal	1	2	14	1 cama tamaño queen (1.60cm)									
	Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4,5	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha									
	Estudio	1	1	8	Escritorio, silla, computadora, impresora, almacenamiento									
Circulación	-	-	14	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm										
PREMIUM 2 (10)	sala	1	6	16	106,5m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 6 personas con 1 sofá de 4 asientos y 2 individuales + 1 televisor + mesa de sala			
comedor	1	6	16	Comedor para 6 personas con una mesa y 6 sillas										
cocina	1	2	13	Cocina con 6 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas										
Lavandería	1	1	4	Lavadora + secadora										
1/2 baño (visitas)	1	1	3	1 Lavamanos + 1 inodoro										
Dormitorio principal	1	2	12	1 cama tamaño queen (1.60cm)										
Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4,5	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Dormitorio 2	1	2	12	1 cama tamaño queen (1.60cm)										
Baño completo (dormitorio 2)	1	1	4	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Cuarto de servicio	1	1	8	2 camas tamaño twin (0.90cm)										
Circulación	-	-	14	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm										
PREMIUM 3 (10)	sala	1	8	16	125,5m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 8 personas con 1 sofá de 5 asientos, 1 doble 1 individual + 1 televisor + mesa de sala			
comedor	1	6	16	Comedor para 6 personas con una mesa y 6 sillas										
cocina	1	3	13	Cocina con 6 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas										
Lavandería	1	1	4	Lavadora + secadora										
1/2 baño (visitas)	1	1	3	1 Lavamanos + 1 inodoro										
Dormitorio principal	1	2	12	1 cama tamaño king (2,00 cm)										
Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Dormitorio 2	1	2	10	1 cama tamaño queen (1.60cm)										
Baño completo (dormitorio 2)	1	1	4	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Dormitorio 3	1	2	10	1 cama matrimonial (1.35cm)										
Baño completo (dormitorio 3)	1	1	3,5	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Sala de tv	1	2	8	Televisor + sis. de sonido + sofás										
Cuarto de servicio	1	1	8	1 camas tamaño twin (0.90cm) + armario										
Circulación	-	-	14	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm										
CAPITAL PRIVADO (45)	LUXURY 1 (10)	sala	1	8	16	114,5m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 8 personas con 1 sofá de 5 asientos, 1 doble 1 individual + 1 televisor + mesa de sala		
		comedor	1	6	16							Comedor para 6 personas con una mesa y 6 sillas		
		cocina	1	3	13							Cocina con 6 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas		
	Lavandería	1	1	4	Lavadora + secadora									
	1/2 baño (visitas)	1	1	3	1 Lavamanos + 1 inodoro									
	Dormitorio principal	1	2	14	1 cama tamaño king (2,00 cm)									
	Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4,5	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha									
	W/C (dormitorio principal)	1	2	5	Armario									
	Sala de tv	1	2	8	Televisor + sis. de sonido + sofás									
Cuarto de servicio	1	1	8	1 camas tamaño twin (0.90cm) + armario										
Balcón	1	3	9	Mesa de exterior y sillas										
Circulación	-	-	14	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm										
LUXURY 2 (20)	sala	1	10	17	136,5m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 10 personas con 1 sofá de 6 asientos, 2 doble 2 individual + 1 televisor + mesa de sala			
comedor	1	8	16	Comedor para 8 personas con una mesa y 8 sillas										
cocina	1	4	14	Cocina con 6 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas										
Lavandería	1	1	4	Lavadora + secadora										
1/2 baño (visitas)	1	1	3	1 Lavamanos + 1 inodoro										
Dormitorio principal	1	2	14	1 cama tamaño king (2,00 cm)										
Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4,5	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
W/C (dormitorio principal)	1	2	6	Armario										
Dormitorio 2	1	2	12	1 cama matrimonial (1.35cm)										
Baño completo (dormitorio 2)	1	1	4	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Sala de tv	1	4	8	Televisor + sis. de sonido + sofás										
Balcón	1	4	9	Mesa de exterior y sillas										
Bodega	1	-	3	Anaqueles para almacenamiento										
Cuarto de servicio	1	1	8	1 camas tamaño twin (0.90cm) + armario										
Circulación	-	-	14	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm										
LUXURY 3 (15)	sala	1	12	18	162,5m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Sala adecuada para 12 personas con 1 sofá de 8 asientos, 2 individual + 1 televisor + mesa de sala			
comedor	1	10	16	Comedor para 10 personas con una mesa y 10 sillas										
cocina	1	4	14	Cocina con 6 hornillas + refrigeradora + mesa de trabajo + lavabo + microondas + alacenas										
Lavandería	1	1	4	Lavadora + secadora										
1/2 baño (visitas)	1	1	3	1 Lavamanos + 1 inodoro										
Dormitorio principal	1	2	14	1 cama tamaño king (2,00 cm)										
Baño completo (dormitorio principal)	1	1	4,5	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
W/C (dormitorio principal)	1	2	7	Armario										
Dormitorio 2	1	2	12	1 cama matrimonial (1.35cm)										
Baño completo (dormitorio 2)	1	1	4	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Dormitorio 3	1	2	12	2 camas tamaño twin (0.90cm)										
Baño completo (dormitorio 3)	1	1	4	1 Lavamanos + 1 inodoro + ducha										
Sala de tv	1	6	10	Televisor + sis. de sonido + sofás										
Terraza	1	10	15	Mobiliario de exterior										
Bodega	1	-	3	Anaqueles para almacenamiento										
Cuarto de servicio	1	2	8	1 camas tamaño twin (0.90cm) + armario										
Circulación	-	-	14	Pasillos de circulación con un ancho de 1.20 cm										
S (20)	Recibidor	1	1	6			Natural / inyección /	AA .CC. /					Área de espera de los clientes	
	Sala de reuniones	1	6	20									Mobiliario (sillas y mesa de reuniones) + Equipos para presentaciones visuales + muebles auxiliares	
	Oficina directiva	1	3	10									Escritorio + sillas + mobiliario auxiliar para pequeñas reuniones	

ESPACIOS DE TRABAJO		OFICINAS		Estaciones de trabajo		1	6	3	59,5m2	231 m2	Controlado	extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Mobiliario + equipos de computación Esteras + armarios + área de empaque + almacenamiento de herramientas Mobiliario como sofás donde el personal puede descansar 1 Lavamanos + 1 inodoro				
COWORKING (2)		Recibidor		1	1	6	134,5m2	Controlado	Natural / inyección / extracción								AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	1 puesto de trabajo Recepcionista (Mesa de atención con capacidad para 2 personas simultáneas Espera para 6 personas Mesa Capacidad para 12 personas Paneles divisorios, escritorio + sillas con capacidad para 2 personas simultáneas Mobiliario + equipos de computación Esteras de almacenamiento + inventario
SALA DE REUNIONES (2)		Sala de reuniones		1	10	25														
ESPACIOS RECREATIVOS		CANCHA DE PADEL		Pistas de padel		1	4	200	224,5m2	Público controlado	Natural	-	Necesaria	Necesaria	Paredes especiales + Marcadores y Líneas de Juego + red y postes Sillas + mesas + pérgolas + bancas Asientos + mostradores de alimentos + barra de servicio Espacio para guardar equipamiento					
PILATES / YOGA		SALONES		Recepción		1	1	3								61m2	Público controlado	Natural / inyección	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria
GYM		ÁREA DE TRABAJO		Generales de entrenamiento		1	6		200 m2	Público controlado	Natural / inyección	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Estación de bíceps + estación de tríceps + máquina de pull over I-II + máquina de latissimus I-II + estación de pectorales + estación de torsales + estación caderas I-II + estación piernas. Aparato de compresiones + aparato de presión en las piernas + estación de abdominales + aparato de tracciones I-II + pesa de suelo latissimus Pequeño soporte de discos + banco de entrenamiento Pesas de mano + pesas cortas + soporte de pesas + barra de pesos + banco de compresiones + banco inclinado I-II + banco de entrenamiento + pesas compactadas Bicicletas de estática + aparato de remo + cinta para correr + espaldaderas + asa ejercicios de tracción + plancha para abdominales + punching ball + extensor contractor + cuerda para saltar					
PISCINA		ÁREA SOCIAL		Entrada y Salida		1	4	8								143m2	Público controlado	Natural	-	Necesaria
SERVICIO		ÁREA DE ASEO		Cuarto instalaciones		1	-	4	49,5m2	Público controlado	Natural	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Equipamiento técnico + sistema de filtración + bomba de circulación + calentadores sis. cámaras de vigilancia + sis. de alarmas + mobiliario de área de monitoreo Equipos de desinfección + tanque de almacenamiento productos químicos + herramientas y repuestos Duchas Duchas Vestidores Vestidores 2 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario 1 Lavamanos + 1 inodoro					
JUEGOS INFANTILES		ÁREA DE ASEO		Duchas mujeres		1	3	5,6								29m2	Público controlado	Natural	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria
SERVICIO		SALA DE PROYECCIÓN		Taquillas		1	3	12	80m2	Público controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Ventanillas + cartelera de películas + máquina de autoservicio Punto de pedido y pago + área de preparación + área retiro de alimentos 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario 1 Lavamanos + 1 inodoro					
CINE		SALA DE PROYECCIÓN		Puesto de venta de comida		1	6	20								172m2	Público controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria
SERVICIO		SALA DE EVENTOS		SS.HH. hombres		1	12	24	116m2	Público controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Mesas + sillas + mobiliario complementario del evento 1 Lavamanos + 1 inodoro 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario Esteras de almacenamiento + inventario					
SERVICIO		SALA DE EVENTOS		SS.HH. mujeres		1	2	6								161m2	Controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria
SERVICIO		SERVICIO		Área de organización y almacenamiento		1	-	4	161m2	Controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Ingreso exclusivo del personal que trabaja en el edificio casilleros + mesas+ sillas 3 Lavamanos + 2 inodoros + 1 urinario 3 Lavamanos + 3 inodoros Espacio por donde ingresan los alimentos manera privada Mesas + sillas + mobiliario de cocina básico para calentar comida y refrigerarla Esteras + equipo de limpieza y mantenimiento Estantería de almacenamiento					

ESPACIOS DE ENTRETENIMIENTO	SALA DE ENTRETENIMIENTO	ADMINISTRACIÓN	Área de tratamiento para basura/desechos			106,5m ²	Controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Almacenamiento de los desechos del cine 1 puesto de trabajo + 2 sillas de visitantes 2 puestos de trabajo 2 puestos de trabajo (Jefe contable y un asistente) Mesa Capacidad para 6 personas Esteras + archivadores + Mobiliario y equipamiento 1 Lavamanos + 1 inodoro Tv + mobiliario complementario + sofa + butacas									
			1	-	40																
SALA DE ENTRETENIMIENTO	ADMINISTRACIÓN	Gerencia	1	3	16	28,5m ²	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Biliar + mobiliario y herramientas complementarias Mesas + sillas + butacas + juegos de mesa + mobiliario complementario Juegos y maquinas de arcade 1 Lavamanos + 1 inodoro Esteras de almacenamiento + inventario Área de llegada y recibimiento de comensales									
		Secretaría	1	2	20																
		Contabilidad	1	2	20																
		Sala de reuniones	1	6	28																
		Archivo	1	-	18																
		SS.HH.	1	2	4,5																
		Zona de tv	1	10																	
		Zona de billar	1	6	20																
		Zona de juegos de mesa	1	10																	
		Zona de arcade	1	5																	
SALA DE ENTRETENIMIENTO	ADMINISTRACIÓN	SS.HH.	1	1	4,5	28,5m ²	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Mesas + sillas + butacas + juegos de mesa + mobiliario complementario Juegos y maquinas de arcade 1 Lavamanos + 1 inodoro Esteras de almacenamiento + inventario Área de llegada y recibimiento de comensales									
		Área de organización y almacenamiento	1	-	4																
		Recibidor	1	4	6																
		SALA DE ENTRETENIMIENTO	ÁREA DE EVENTOS	Espacios de mobiliario	1								100	50	169m ²	Público controlado	Natural / inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	mesas + sillas + mobiliario complementario del evento Espacio destinado a la banda la distribución dependera de esta Barra + mobiliario complementario + almacenamiento + electrodomesticos de bebidas 1 Lavamanos + 1 inodoro 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario Mobiliario exterior + pérgola Encimera 8 fregones + 2 hornos + asador
				Escenario	1								10	24							
				Bar	1								4	6							
				SS.HH. mujeres	1								12	24							
				SS.HH. hombres	1								12	24							
				Terraza	1								25	35							
				Área de cocción	1								3	5,7							
SALA DE ENTRETENIMIENTO	COCINA			Área de preparación	1	3	1,5	17,4m ²	Controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	Necesaria	Necesaria	Mesa de trabajo en la que se preparara la comida Entrega de alimentos y bebidas a los meseros Prelavado + Lavado + Mesa de trabajo + Fregaplatos + Superf. de secado Provisiones + secos + cacerolas y contenedores							
				Área de entrega	1	4	1,5														
				Área de lavado	1	2	2,7														
		Área de almacenamiento	1	-	6																
		SALA DE ENTRETENIMIENTO	SERVICIO	Área de carga y descarga	1	8	30								104m ²	Controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	Espacio por donde ingresaran los alimentos -manera privada y mobiliario Ingreso exclusivo del personal que trabaja en el salón de eventos Ingreso exclusivo del personal que trabaja en el salón de eventos 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario 1 Lavamanos + 1 inodoro Esteras + equipo de limpieza y mantenimiento Esteras de almacenamiento + inventario
				Entrada personal	1	-	4														
				Área de desechos	1	-	40														
				Baño personal hombres	1	3	8														
				Baño personal mujeres	1	3	8														
				Cuarto de limpieza	1	-	6														
Área de organización y almacenamiento	1			-	8																
SALA DE ENTRETENIMIENTO	GALERIA			Recepción	1	3	6	78m ²	Público controlado	inyección / extracción	AA .CC. / deshumidificación	No necesaria	Necesaria	1 puesto de trabajo Recepcionista (Mesa de atención con capacidad para 2 personas simultáneas Espera para 6 personas Paredes y Espacios Expositivos + mobiliario minimalista Esteras de almacenamiento + inventario 1 Lavamanos + 1 inodoro + 1 urinario 1 Lavamanos + 1 inodoro							
				Sala de exposición	1	30	50														
				Área de organización y almacenamiento	1	-	6														
		SS.HH. hombres	1	2	8																
		SS.HH. mujeres	1	2	8																
ZONA EXTERIOR	ZONA EXTERIOR	parqueos	1			Público controlado	-	-	-	-	Necesaria	Estacionamiento para residentes y visitantes									
		parqueo de bicicletas	1																		
		caminería	1																		
		Ciclovía	1																		
		Área verde	1																		


DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Nosotros, **Armijos Arzube, Ana Cristina** con C.C: # 0925667859 y **Molina Fuentes, Evelyn Nicole** con C.C: # 1351603723, autores del trabajo de titulación: **Vivienda Colectiva Híbrida en el Centro de Guayaquil**, previo a la obtención del título de **Arquitecto** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaramos tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de integración curricular para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizamos a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de integración curricular, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 26 de agosto de 2024

f. 

Armijos Arzube, Ana Cristina
C.C: # 0925667859

f. 

Molina Fuentes, Evelyn Nicole
C.C: # 1351603723



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

TEMA Y SUBTEMA:	Vivienda Colectiva Híbrida en el Centro de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Armijos Arzube, Ana Cristina Molina Fuentes, Evelyn Nicole		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Arq. Mora Alvarado, Enrique Alejandro		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Arquitectura		
CARRERA:	Arquitectura		
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecto		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	26 de agosto de 2024	No. DE PÁGINAS:	93
ÁREAS TEMÁTICAS:	Viviendas colectivas, planificación urbanística, crecimiento inmobiliario		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Urbanización, inmobiliaria, expansión urbanística		
RESUMEN / ABSTRACT:	<p>Guayaquil se define por su transformación en una ciudad dispersa y fragmentada, resultado de iniciativas inmobiliarias privadas en las áreas suburbanas y la influencia de la era industrial y nuevos medios de transporte. Estos factores han llevado a la individualización de los habitantes en toda la ciudad, generando desorden debido a la falta de planificación previa. La necesidad del transporte privado se ha vuelto esencial debido a las considerables distancias entre zonas, barrios y edificaciones existentes, lo que provoca la fragmentación de Guayaquil continuamente.</p> <p>Con el rápido crecimiento horizontal, la ciudad ha enfrentado problemas como el caos vehicular, una expansión descontrolada en las afueras y la división de la sociedad guayaquileña. Este desarrollo ha dejado en segundo plano el centro de Guayaquil, que ahora queda abandonado por las noches, convirtiéndose en un área marcada por la delincuencia y calles desoladas, generando inseguridad para sus residentes y motivándolos a trasladarse a urbanizaciones privadas en las periferias.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593 99 390 5425	E-mail: ana.armijos@cu.ucsg.edu.ec evelyn.molima@cu.ucsg.edu.ec	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UIC):	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI		
	Teléfono: +593-995712823		
	E-mail: tulación.arq@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			