PLAN MAESTRO DE USOS MIXTOS EN ENTRE RIOS, SAMBORONDÓN. URBANISMO INTEGRADOR PARA EL MEJORAMIENTO EN MOVILIDAD PEATONAL

ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

JUNIO 2020

UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PLAN MAESTRO PARA MEJORAR LA MOVILIDAD EN EL SECTOR COMERCIAL DE ENTRE RIOS, SAMBORONDON.

ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
TUTOR: ARQ. HITLER PINOS

SAMBORONDON, JUNIO 2020

RESUMEN

El presente proyecto pretende implementar un plan maestro integrador para el sector de Entre Ríos, orientado para usuarios con una visión contemporánea de la ciudad, destinado a cubrir las necesidades urbanas, y demandas generales del sector, con el fin de beneficiar a la comunidad ofreciendo espacios públicos y privados adaptables para el emprendimiento de negocios que generen empleo y vivienda. Actualmente, el sector comercial de Entre Ríos está fraccionado urbanísticamente debido a que carece de una planificación integral entre espacios públicos, parques y soluciones que beneficien el desarrollo de las actividades del sector.

A través de encuestas a 100 ejecutivos dentro de la zona de estudios se obtienen datos que justifican el proyecto. Como resultados se encontró que el 62% de los encuestados residen y trabajan dentro de Samborondón El otro 38% tiene que movilizarse dentro y fuera del cantón para llegar a sus puestos de trabajo. Del total, al 47% le gustaría vivir en el mismo edificio donde trabajan, ya sea para reducir costos o por cercanía. Por esto se considera que el diseño del proyecto se enfoca en mejorar la calidad de vida de los trabajadores, emprendedores y moradores del sector, con el fin de brindar espacios públicos agradables y más verdes en la zona además del área residencial moderna y asequible para la población joven de la ciudad.

Palabras clave: movilidad urbana, trama urbana, espacio público, integración, movilidad, trabajo, sustentabilidad.

ABSTRACT

The project aims to implement a mixed-use real estate project for Entre Ríos zone, designed for users between 25 and 36 years old, determinated to cover the urban needs and general demands of the sector, in order to benefit the community by offering solutions creative for entrepreneurship that generate employment and housing. Currently, the commercial sector of Entre Ríos is divided because it lacks comprehensive planning between public spaces, parks and projects that benefit the development of the activities in the sector.

Through 154 surveys to executives within the study area, the data obtained justify the project. As a result, it was found that 62% of respondents reside and work within Samborondón. The other 38% have to move in and out of the zone to get to their jobs. Of the total, 47% would like to live in the same building where they work, either to reduce costs, save time and easier transport. For this reasons it´s considered that the design of the project focuses on improving the quality of life of workers, entrepreneurs and residents of the sector, in order to provide pleasant public spaces in the area as well as a modern and affordable residential area for the young population of the city.

.

Key Words: urban movility, urban pattern, public spaces, integration, mobility, work, sustainability.

ÍNDICE GENERAL

1

INTRODUCCIÓN 7
ANTECEDENTES 8
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 10
JUSTIFICACION 14
OBJETIVOS 15
ALCANCES 16
LIMITACIONES 16

2

MARCO REFERENCIAL 18
MARCO REFERENCIAL 18
MARCO CONCEPTUAL 28
MARCO TEÓRICO 31
MARCO LEGAL 36

3

MARCO METODOLÓGICO 45
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN 46
TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN 47
TABULACIÓN DE DATOS 48
CONCLUSIÓN 53

4

CASOS ANÁLOGOS 58
NACIONAL 59
ANÁLISIS FUNCIONAL 65
ANÁLISIS CONCEPTUAL 65
INNOVACIÓN EN MATERIALES 66
INTERNACIONAL 67
ANÁLISIS FUNCIONAL 67
ANÁLISIS CONCEPTUAL 68

5

ANÁLISIS DEL SITIO 71
UBICACIÓN 72
DELIMITACIÓN 73
ANTECEDENTES HISTÓRICOS 74
CLIMA 75
VIALIDAD 77
FLORA Y FAUNA 80
TOPOGRAFÍA 83
USO DEL SUELO 83
HITOS 90
EQUIPAMIENTO 92
ACCESIBILIDAD 92

6

FACTIBILIDAD 93
FACTIBILIDAD FINANCIERA 94
FACTIBILIDAD COMERCIAL 95
FACTIBILIDAD ORGANIZACIONAL 96
FACTIBILIDAD AMBIENTAL 97

7

PROGRAMACIÓN 102
F.O.D.A 103
P.E.S.T.E.L 104
PROGRAMA DE NECESIDADES 105
ESQUEMA 107
CRITERIOS Y ESTRATEGIA 108
CONCLUSIÓN 110

8

ANTEPROYECTO 111
CONCEPTO DE DESARROLLO 112
ASPECTOS 115
AXOMETRÍAS Y BOCETOS 123
ZONIFICACIÓN 130
ESQUEMA FUNCIONAL 131
MATRIZ DE RELACIONES 131
CIRCULACIÓN 132
CUADRO DE ÁREAS 133
CONCLUSIÓN 134

9 PROPUESTA 134
PLANOS ARQUITECTÓNICOS DE LA PROPUESTA ..... PDF 2
PLANOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERVENCIÓN ..... PDF 2
PLANOS ..... PDF 2
PLANOS ..... PDF 2

10 MEMORIA TÉCNICA 135
MATERIALES 138
PRESUPUESTO REFERENCIAL 140

11 CONCLUSIONES 143
RECOMENDACIONES 144

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

De acuerdo a publicaciones del Banco Mundial actualmente más de 4000 millones de habitantes en el mundo se encuentran en las ciudades, es decir el cincuenta por ciento de la población mundial. Según estudios de la misma institución, en el 2050 la población urbana se duplicará con un promedio de 7 de cada 10 personas vivirán en ciudades (Banco Mundial, 2019).

Con esta referencia y situando el sector de Samborondón, considerado parte de uno de los polos de crecimiento de la ciudad de Guayaquil, cuyas vías de acceso principal es el Puente de la Unidad Nacional y el Puente alterno a la altura del colegio Liceo Panamericano, siendo esta la única vía principal de circulación.

Puesto que se dio lugar a un crecimiento urbanístico, de proyectos inmobiliarios, viviendas unifamiliares, multifamiliares, comercio, instituciones académicas, entre otras, desde hace más de una década; a lo largo de esta gran vía han ubicado más de ciento sesenta y cuatro conjuntos residenciales, que conlleva un flujo peatonal, vehicular de transporte urbano hacia los sectores como La Aurora, Pascuales, Salitre. Samborondón, Daule, Tarifa, entre otras (Gonzales, 2017).

A medida que se ampliaba este progreso en la zona, se generaron algunos problemas en el ambiente urbano. El congestionamiento vehicular, en que se forman largas filas y el flujo de norte a sur y viceversa se vuelve caótico a ciertas horas del día.

La Facultad de Ingeniería Civil de la UEES realizó un estudio dónde por medio de observación directa, desde inicios del año 2018, cuantificaron que entre vehículos livianos y pesados circulan en un rango de 102.000 unidades (Miranda, 2019).



Imagen 1: Avenida Samborondón
Fuente: Diario El Universo

Por otra parte, la movilidad urbana o el desplazamiento de las personas y productos de consumo propios de una ciudad, también las actividades que se pueden realizar caminando, en bicicleta, o en diferentes medios de transporte (Esmartcity, s.f.), son acciones que se generan y que actualmente en Samborondón no se previeron. Así como también la planificación de espacios públicos, comunitarios, parqueos debido al acelerado crecimiento y auge de la zona; las primeras urbanizaciones que se construyeron fueron La Puntilla, Entre Ríos y Aquamarina (El Telegrafo, 2011). Siendo Entre Ríos la única con zonas de uso de suelo mixto.

La zona de estudio de Entre Ríos, está catalogada por el Plan Cantonal de Desarrollo como la Zona Z2 que representa al área urbana satélite de la cabecera cantonal de Samborondón, con una población de 29.800 habitantes que representan un 13.31% del total. La plusvalía del sector está en los más altos niveles del Ecuador, convirtiéndolo en un lugar beneficioso para proyectos inmobiliarios (Municipalidad del Canton Samborondon, 2015 - 2019).

La Urbanización de Entre Ríos está compuesta por zonas residenciales, comerciales, así como también bancos, farmacias, Mimimarkets, panaderías, hospitales, gasolinera, discotecas, bares, teatros entre otras, múltiples usos que conlleva a movilizar por estos lugares y/o locales para comprar, adquirir y consumir los productos o servicios. El diario vivir de los habitantes mantienen una circulación durante el día y la noche; este entorno hace que el peatón se moviliza caminando, pero se encuentra con una infraestructura urbana de accesibilidad que no brinda los espacios para libre circulación, en algunos casos obstruyen, mas aun para personas discapacitadas en sillas de ruedas, madres de familia que llevan a pasear en coche a sus niños, se vuelve un calvario (Sotomayor, 2017).



Imagen 2: Circulación fuera de orden.
Fuente: Diario El Expreso.

Por lo tanto, carece de una interconexión peatonal integradora, espacios públicos que permitan el esparcimiento y la apropiación de los peatones residentes o turistas; con respecto al parqueo se visualiza dificultades en la zona de Food Garden, en el Parque Histórico que cuenta con un estacionamiento dentro de las instalaciones que no satisface las necesidades en especial cuando hay eventos públicos, obligando al visitante a utilizar la vía pública.

Por otra parte, en la calle paralela a la Avenida Samborondón de Entre Ríos, se han ubicado diferentes tipos de negocios que han saturado y transformado en área comercial, son de fácil acceso para el transeúnte que camina, pero se dificulta al usuario que se moviliza en vehículo, la Municipalidad instalo parquímetros como medida preventiva de despejar el parqueo diario controlado.

Puesto que el sector mantiene un costo menor de alquiler por M2 a diferencia del Centro Comercial es el motivo de la demanda de estos locales que les permite iniciar un emprendimiento sin pagar excesivas rentas.

Es por esto que se pretende compensar las necesidades que se encuentran en este vecindario con la propuesta de estudio de un proyecto inclusivo, dirigido a las actuales y nuevas generaciones para ofrecer una mejor vida, cómoda, de beneficio a la comunidad.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Municipalidad del Cantón Samborondón ha destinado parte de los recursos en realizar regeneraciones puntuales en las diferentes Avenidas como en Rio Guayas, que colinda con la ubicación del Parque Histórico, en esta área hay palmeras donde se redujo el espacio de las aceras para la creación de parqueos, que hace un cambio ya que eliminaron el espacio de circulación para caminatas de los transeúntes, dejaron si opción de realizar esta actividad: lo mismo sucede en la avenida Rio Vinces, la comunidad manifestó su descontento durante la ejecución de estas obras (Ronny, 2018). Por lo tanto, es evidente que los peatones no han sido tomados en cuenta en la planificación urbana, son derivados a una acera corriente y estrecha, sin sombra de árboles, pasos cebra, etc.

Adicionalmente la movilización vehicular en la Avenida Samborondón no es una tarea fácil, en las horas pico tanto horas de la mañana y tarde la queja de residentes como visitantes indican que se pueden demorar durante este tiempo hasta una hora para llegar a sus hogares en un recorrido de cuatro kilómetros sobre la vía y se vuelve estresante.

Igualmente a pesar de contar con el puente alterno, y el paso a desnivel, según los expertos en planificación urbana indican que aliviara la congestión pero no se eliminara, para lógralo según el Arquitecto Luis Alfonso Saltos hay que realizar obras integrales (Sotomayor & Ortiz, El tránsito, el mal creciente de La Puntilla, 2018).

Como solución se busca privilegiar el tránsito peatonal diurno y nocturno por medio de un diseño que unifique varios sectores, creando una interrelación ya que el diseño urbano representa a la comunidad, acorde con criterios, razonamientos y reflexiones en mejoras a largo plazo para el sector y entorno.



Gráfico 1: Señal de tránsito Prohibido Peatón.
Fuente: FreePik, 2020.

Aunque las autoridades de Samborondón están planificando resolver algunos de estos problemas con soluciones prácticas, no manifiestan una complejidad correspondiente para la zona donde están ejecutadas, los usuarios demandan soluciones más creativas con el fin de integrar y embellecer la trama urbanística, realizan proyectos aislados que resuelven problemas puntuales, pero no contribuyen a una integración general.

Considerando la información, estudios y reportajes, visitas observables, se propone estudiar mediante una investigación directa utilizando encuestas que incluirán preguntas medibles representativas, dirigidas a tomar muestras a los moradores del sector de estudio,

comerciantes, clientes y público en general que serán evaluadas y tabuladas en la propuesta de diseño.

También se buscará privilegiar el tránsito peatonal diurno y nocturno por medio de un diseño que unifique varios sectores, creando una interrelación ya que el diseño urbano representa a la comunidad, acorde con criterios, razonamientos y reflexiones en mejoras a largo plazo para el sector y entorno.

Con respecto a la falta del parqueo vehicular se tomarán en cuenta experiencias de otras ciudades que han conectado peatonalmente con los distintos lugares de recorrido cotidiano, para satisfacer sus necesidades, para motivar el recorrido por sendas, rutas, rumbos confortables y de distracción al transeúnte que circulara caminando en la zona.

Por consiguiente, la propuesta de estudio que abarcara la Urbanización Entre Ríos y las áreas colindantes, serán analizadas para proponer de forma planificada alternativas viables, plan de mejoramiento para la movilidad peatonal, así como también lograr la optimización del uso del espacio público.

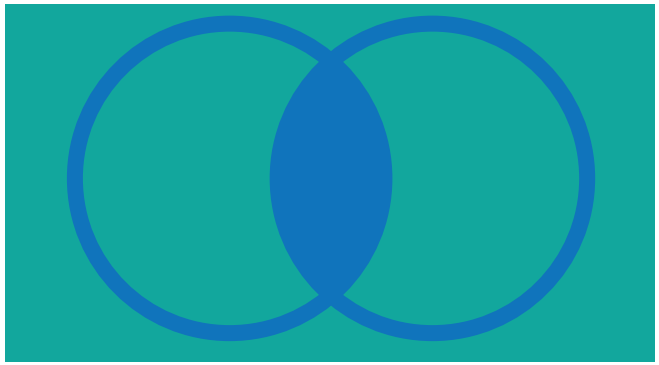


Gráfico 2: Concepto de exclusión.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Simultáneamente, los habitantes del sector manifiestan inconformidad y remiten constantes quejas al Alcalde Yúnez, de acuerdo a una entrevista del diario El Expreso de la falta de planificación de áreas verdes, de recreación, de que se controle la construcción de adicionales centros comerciales que si bien son inversiones que generan ingresos al Municipio, sin una previsión de soluciones urbanísticas y de proyección futura resultara un crecimiento con los problemas ya presentados en la actualidad, a pesar se lo expuesto el representante municipal justifica que existen proyectos para dentro los próximos 20 años (Sotomayor D. , 2018).

Aunque las autoridades de Samborondón están planificando resolver algunos de estos problemas con soluciones prácticas, no manifiestan una complejidad correspondiente para la zona donde están ejecutadas, los usuarios demandan soluciones más creativas con el fin de integrar y embellecer la trama urbanística, realizan proyectos aislados que resuelven problemas puntuales, pero no contribuyen a una integración general.

No obstante Jiménez entendido en problemas urbanos, afirma que como única solución se construyan pasos a desnivel, ampliación de puentes y que expropiar viviendas para que la ciudadanía pueda trasladarse en vehículos (Jiménez, 2017), situación crítica también, por lo que es necesario considerar diseños factibles para el peatón e incrementar la cultura del transporte público.



Foto 3: Avenida Rio Esmeraldas.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Con respecto a la falta del parqueo vehicular se tomarán en cuenta experiencias de otras ciudades que han conectado peatonalmente con los distintos lugares de recorrido cotidiano, para satisfacer sus necesidades, para motivar el recorrido por sendas, rutas, rumbos confortables y de distracción al transeúnte que circulara caminando en la zona. Con posibilidad de dejar el carro en un parqueo seguro y remoto a sus actividades.

Por consiguiente, la propuesta de estudio que abarcara la Urbanización Entre Ríos y las áreas colindantes, serán analizadas para proponer de forma planificada alternativas viables, plan de mejoramiento para la movilidad peatonal, así como también lograr la optimización del uso del espacio público.



Foto 4: Estacionamiento inteligente, Alemania.
Fuente: Volswagen, (2008).

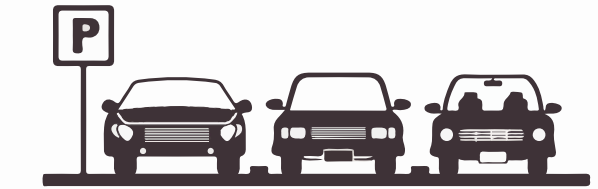


Gráfico 3: Parqueos privados.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

1.3 JUSTIFICACIÓN

La literatura demuestra que uno de los puntos claves para la movilidad peatonal es el entorno físico urbano, ya que “la presencia o no de determinados elementos a lo largo de las calles, así como las características físicas que les son propias, pueden potenciar los desplazamientos peatonales o disuadirlos” (Valenzuela y Talavera, 2015:6).

Los peatones se desplazan por la ciudad a través de una red de calles y plazas que conforma el esqueleto de nuestras urbes y cumple el rol fundamental de interconectar sus espacios privados. Cabe destacar, que el espacio público vial es un bien escaso disputado por usuarios con diferentes y, muchas veces, opuestos intereses: vehículos motorizados de transporte público y privado, ciclistas y peatones, así como actividades recreacionales y de estar. De entre todos estos usuarios, los peatones son frecuentemente los más desaventajados, tanto en temas de seguridad como en asignación de espacio y calidad de diseño (Herrmann, 2006; Berding, Kulinski y Selle, 2003).

En este sentido, se han realizado a nivel internacional estudios recientes que analizan las variables físicas que facilitan o inhiben la caminata, demostrando que el entorno físico urbano tiene un rol fundamental en la promoción o la inhibición de la caminata (Stronegger et al, 2010; Cervero y Kockelman, 1997).

Es importante destacar que el urbanismo integrador permite que las partes que intervienen funcionen coordinadamente entre el proyecto arquitectónico y la trama urbana. Según los datos que arrojen las investigaciones in situ, análisis y observación, serán la base para la propuesta del proyecto cuyo objetivo será buscar, aportar y resolver los problemas urbanos que enfrenta el sector de Entre Ríos.
Para esto se propondrán ciertas intervenciones urbanísticas dentro de la vía pública que prioricen al peatón, como pasos a desnivel o aceras más grandes y representativas. Unificando diferentes usos del suelo como comerciales, residenciales, estacionamientos, parque lineal, oficinas, deportes y plazas públicas.



Gráfico 4: Silueta de peatón.
Fuente: Elaboración propia, 2020.



Gráfico 5: Silueta de parque.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

1.4 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un plan maestro de movilidad que incremente espacios públicos y áreas verdes para mejorar la conexión peatonal entre diferentes actividades sociales y comerciales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Ofrecer espacios públicos funcionales, parqueos y areas de esparcimiento que fomenten la movilidad peatonal y alternativa del sector.
2. Mitigar los problemas urbanísticos que se presentan en Entre Ríos y contribuir con vegetación para purificar el aire del sector.
3. Diseñar espacios útiles para la nueva generación de emprendedores, oficinas, locales y residencias.

TIPO DE INVESTIGACIÓN

Se revisará documentos y disposiciones académicas relacionados al urbanismo contemporáneo y ciudades metropolitanas donde se resuelven problemas similares a los que enfrenta el sector de Entre Ríos.

También se estudiarán las características urbanísticas, uso de suelo actual y de planificación que existen en la zona de implantación del proyecto. Se incluirán los conceptos, criterios y lineamientos necesarios para los análisis aplicables como ejes del diseño arquitectónico en general.

1.5 ALCANCES

El primer alcance es realizar un plan maestro de movilidad en Entre Ríos, que incorpore espacios públicos y privados con la finalidad de interconectarlos peatonalmente. También busca disminuir las falencias urbanísticas que se presentan utilizando conceptos actuales de centralidad urbana.

El segundo alcance del proyecto sería la implantación de un proyecto inmobiliario de usos mixtos, inmerso en esta nueva trama urbana con plazas, parques y suficientes áreas verdes que propicien actividades comerciales y laborales, así como la movilización peatonal y alternativa.

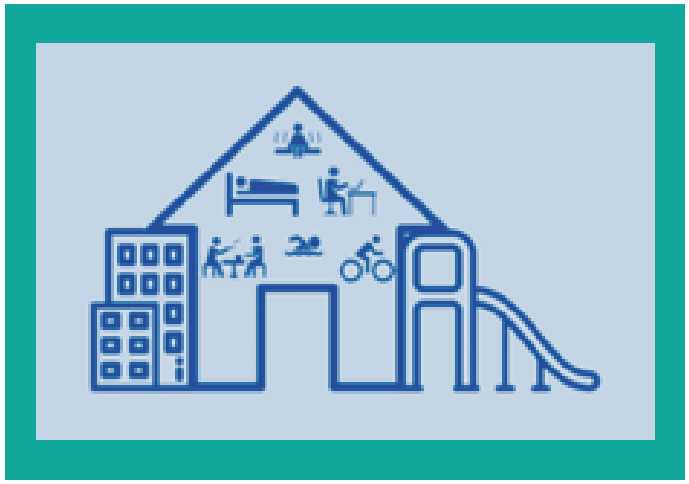


Gráfico 6: Integración de usos de suelo
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Una limitación del proyecto es que la mayoría de plazas comerciales y urbanizaciones que lo rodean tienen un diseño que no involucra el espacio público. Se ven fraccionadas y discontinuas impidiendo un correcto flujo peatonal. Además, las personas del sector prefieren movilizarse en automóviles antes que caminar, esto puede ser una consecuencia de la falta de protagonismo de los peatones y espacios públicos en el diseño de la trama urbana de Samborondón.

Alrededor del terreno existen ciertas edificaciones que impiden interconectar sectores comerciales importantes generando desafíos organizacionales más complejos. Entonces se debe plantear una posible expropiación o pasos a desnivel que resuelvan estas limitaciones.

El plan maestro quedaría planteado a nivel de un anteproyecto ya que el sector Entre Ríos tiene más de un kilómetro de largo. Sin embargo, todo lo que se realice dentro del terreno electo tendrá mayor definición ya que enmarcaría el proyecto inmobiliario por desarrollar.

1.6 CONCLUSIÓN

Es importante conocer la situación urbanística del sector, así como determinar los problemas que ocasionan los proyectos que se cierran hacia el área publica y priorizan el tránsito vehicular dejando la circulación peatonal como una opción secundaria.

También observamos varias ciudadelas exclusivamente residenciales donde tienen todo tipo de áreas, como parques, capillas, club social y demás usos exclusivamente para los residentes. Esto obliga a tener que usar el carro para realizar cualquier otra actividad comercial o laboral fuera de estas ciudadelas. Generando tráfico y mayores distancias de movilización.

Las ciudadelas suburbanas muy apartadas de los centros de la ciudad no son soluciones que favorezcan la movilidad humana más bien generan la necesidad de transportarse en largas distancias.

En este proyecto proponemos intervenciones en localidades más céntricas para acortar distancia hacia los puestos de trabajo. Favorecemos la movilidad peatonal y alternativa antes que la vehicular y proponemos usos de suelos mixtos para dar mayor flexibilidad a los usuarios.

2 MARCO REFERENCIAL

2.1 MARCO REFERENCIAL

Integración en la arquitectura

El concepto de integración se refiere a la incorporación, coordinación y conciliación de las necesidades que se encuentran para implementar cualquier edificación en el entorno y su funcionamiento general incluyendo la prevención futura de los avances tecnológicos, dimensión social y comunicación, para convertir la edificación o edificaciones en un factor emblemático que a la vez con el pasar de los años permita la posibilidad de regeneración y coherencia con la ciudad (Foster, 1997).

Por otra parte, se define como “una dualidad que se complementa mutuamente con las características propias de cada ambiente, de cada emplazamiento o de cada región (De la Cruz, 2012), corresponde a una completa relación entre el espacio interior con el espacio exterior, acumula las condicionantes del medio ambiental natural y del entorno inmediato para diseñar espacios sostenibles y efectivos, como bien lo manifestó Foster en una conferencia en el año de 1997, “ el diseño siempre es un proceso conciliador”.

Al respecto De la Cruz (2012), insiste que existen varios desafíos en la correlación de sistemas económicos y sociales con los espacios urbanos y arquitectónicos que los albergan. Por lo tanto, los espacios públicos de la ciudad y las áreas privadas pueden ser integrados al presentar un planificado acceso mutuo y así alentar a las personas a transitar y realizar sus actividades desde el entorno privado, al público (Perahia, 2007).

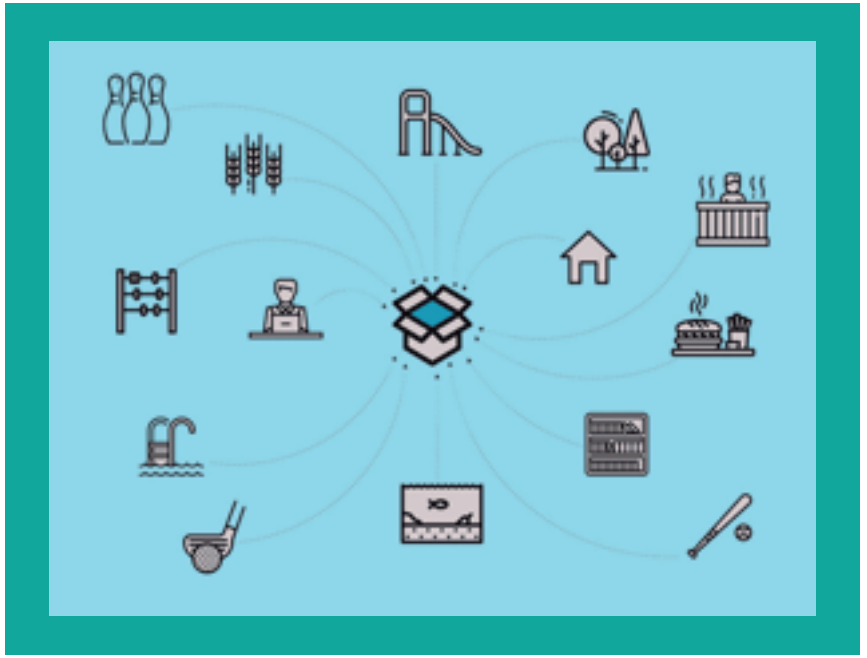


Gráfico 7: Integración de usos de suelo
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Transición Público - Privado

Para concebir los límites de transición público a privado y viceversa en un proyecto inmobiliario existen dos formas de realzarlas, la primera es mantener una frontera delimitada, un claro ejemplo al respecto son los centros comerciales.

El concepto de este tipo de diseño es aislar el ambiente exterior manteniendo el límite de las paredes hacia el interior, siendo una de las consecuencias por la que el peatón no se apropie de la vía pública, crea una desmotivación para realizar otras actividades que se harían en el exterior (Bothos, 2014).

Sin embargo, como Bothos (2014) lo defiende, la segunda forma en que delimita los proyectos dentro de zonas urbanas la considerada más inclusivos y predominan los límites flexibles con zonas de transición de categoría que pueden ser privadas o públicas al mismo tiempo. Podrán funcionar como enlaces de conexión facilitando a los residentes y público en general el movimiento y flujo por el sector.

Por último, el aspecto a considerar es la combinación de espacios exteriores e interiores, esta conexión es trascendental para la correlación que debe de existir puesto que si se ignora el ambiente que rodea al proyecto es probable que los efectos no asociativos desfavorezcan la fluidez necesaria de actividades humanas.

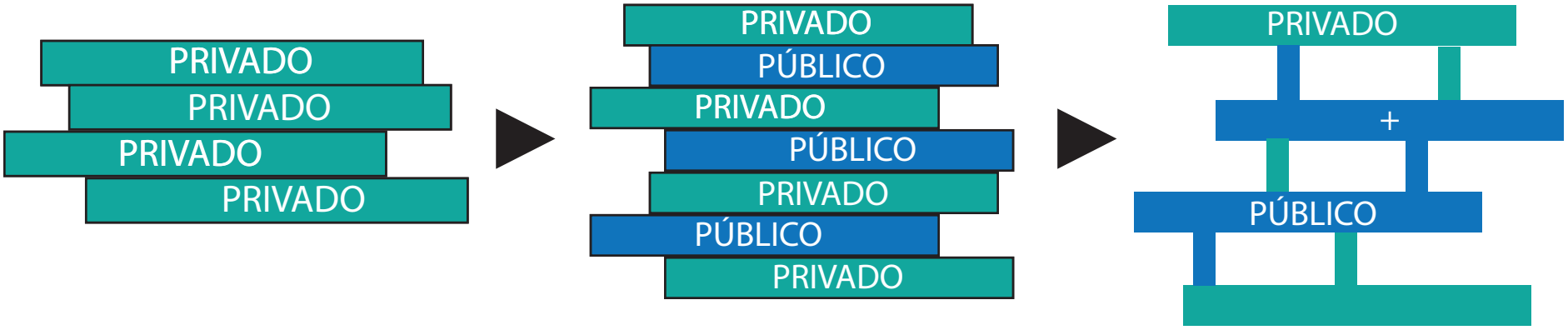


Gráfico 8: Relacion espacial público - privado
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Urbanismo y arquitectura

El urbanismo es la disciplina que tiene como objetivo de estudio a las ciudades; desde una perspectiva holística, “enfrenta la responsabilidad de estudiar y ordenar los sistemas urbanos. Es la forma en que los edificios y otras estructuras de las poblaciones se organizan o la agregación y forma de estar distribuidas las poblaciones en núcleos mayores como ciudades” (Sanchez, 2015).

Además, se encarga de ordenar y definir los edificios y los espacios públicos de una ciudad en concordancia a un marco normativo y estratégico, esta disciplina para ser ejecutada debe tomar en cuenta varios aspectos, entre ellos, la estética arquitectónica, la movilidad, la sociología, la economía, la política, la higiene, la tecnología, el diseño de la ciudad y su entorno (Naciones Unidas, 2002).

De igual manera los proyectos arquitectónicos pueden ser beneficiados por un entorno urbanístico favorable, así como también afectados si se rodean por ambientes deteriorados; sin lugar a duda los proyectos arquitectónicos afectan al sector urbano donde son implantados, beneficiando el sector de manera inclusiva. En el caso de que se ignore el entorno inmediato, se generar un efecto repulsivo para los usuarios en los corredores urbanos. (Stepien & Barno, 2011).

Cabe recalcar que la arquitectura y el urbanismo están relacionados entre sí con el fin de que la sociedad realice todas las actividades cotidianas necesarias, estos dos conceptos generan la identidad física de una sociedad, donde la ciudad se convierte en el cuerpo visible de la misma (Molano, 2007). Todo esto contribuye a las mejoras urbanas, la población se apropia de los espacios públicos de forma más óptima, se benefician de ellos, siente orgullo y pertenencia del lugar.



Foto 5: Paso peatonal vía Samborondón.
Fuente: Diario El Universo, 2020.

Tecnología

Comprender y diseñar un espacio urbano va cambiando con el desarrollo de la tecnología. “Las ciudades son grandes generadores de datos, estos no son una infraestructura más, es una herramienta que define la propia evolución urbana” (Garcia, 2019).

Actualmente los edificios a los que ingresamos diariamente están llenos de medios digitales como cámaras de vigilancia, sistemas inteligentes, teléfonos inteligentes, redes sociales, servicios basados en la ubicación, redes inalámbricas, entre otros. La vida cotidiana está inmersa en la tecnología y éstas a su vez, ligadas a la forma física urbana, los patrones sociales y las experiencias de la ciudad y cómo se la percibe (Garcia, 2019).

Las ciudades se han convertido en una mezcla entre lo físico y lo digital, casos como las ciudades nórdicas en Europa, Ámsterdam y Coppenhaggen y en países emergentes Indonesia y China en que la tecnología se ha convertido en una característica dominante dentro del área urbana (Román, s.f).



Gráfico 9: Almacenamiento de datos
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Economía y urbanística

La economía urbanística comprende la relación causa y efecto entre las ciencias económicas y la urbanística, además estudia cómo y de qué forma se producen economías en los núcleos de población para poder elaborar en base a dicho análisis, un proyecto o un programa estratégico urbano (Sklair, 2002).

De igual manera la nueva funcionalidad del diseño urbano argumenta de manera convincente que actualmente la relación entre economía local y diseño urbano se ha revertido. Por mucho tiempo, la calidad de infraestructura en la ciudad ha sido el resultado del crecimiento económico de las ciudades (Sklair, 2002).
Sin embargo, hoy en día la calidad del espacio público se ha convertido en un requisito previo para el desarrollo económico, se considera el diseño urbano como promotor, que invita a desempeñar las actividades laborales dentro de un ambiente favorable.

Además, varios de los factores que contempla la economía urbanística pasa por estudiar los espacios urbanos, la infraestructura, la localización y otros detalles, para determinar qué sinergias se producen en la parte económica, es decir, qué impacto tiene la urbanización en la economía y viceversa. (Navarro, 2015)
También se hace un estudio de oportunidades, fortalezas y debilidades de los centros urbanos según las actividades económicas que se podrían desplegar. El objetivo principal es innovar, dar mejores servicios a los ciudadanos, considerando la creación de espacios donde puedan crecer las empresas, reforzar el turismo y darle más valor y relevancia a la parte comercial de las ciudades. “¿Por qué algunas ciudades prosperan y por qué otras se estancan y decaen? La respuesta es innovación” (Navarro, 2015)



Gráfico 10: Crecimiento económico
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Espacios públicos

Para iniciar el tema del espacio público corresponde citar la definición de que es el “territorio de la ciudad donde las personas tienen derecho a estar y circular libremente (como un derecho); ya sean espacios abiertos como plazas, calles, parques, etc., y cerrados como bibliotecas, centros comunitarios, etc.” (Lopez de Lucio, 2011).

Por eso los lugares públicos dentro de una ciudad son de vital importancia para el ser humano, es donde desempeña varias actividades de la vida diaria, brindan libertad de opción, la frecuencia dependerá del entorno construido, como atractivo motivador que induce a concurrir (Ayala, 2017).

Por otro lado, existen espacios obligatorios que son necesarios de transitar a pesar de que el entorno sea negativo, las actividades se realizan de igual manera, como, por ejemplo, escuelas públicas, transporte urbano, avenidas, calles entre otras (Bouza, s.f.) .

Cuando las áreas al aire libre son de baja calidad, solo ocurren actividades estrictamente necesarias. Cuando las áreas al aire libre son de alta calidad, las actividades necesarias se realizan con la misma frecuencia, aunque claramente tienden a tomar más tiempo, porque las condiciones físicas son mejores (Tzesses, 2019).

Además, se producirá una amplia gama de actividades opcionales porque el lugar y la situación ahora invitan a las personas a detenerse, sentarse, comer, jugar, etc. En calles y espacios urbanos de baja calidad, solo se lleva a cabo con el objetivo de asistir a ese espacio y luego lo evita. Mientras mas llamativos sean los espacios públicos, generara comercio, turismo y mantendrán una mayor frecuencia (Pavez, 1996).



Gráfico 10: Actividades urbanas
Fuente: Vemas.com, 2020.



Gráfico 11: Movilidad humana
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Espacios públicos

Para iniciar el tema del espacio público corresponde citar la definición de que es el “territorio de la ciudad donde las personas tienen derecho a estar y circular libremente (como un derecho); ya sean espacios abiertos como plazas, calles, parques, etc., y cerrados como bibliotecas, centros comunitarios, etc.” (Lopez de Lucio, 2011).

Por eso los lugares públicos dentro de una ciudad son de vital importancia para el ser humano, es donde desempeña varias actividades de la vida diaria, brindan libertad de opción, la frecuencia dependerá del entorno construido, como atractivo motivador que induce a concurrir (Ayala, 2017).

Por otro lado, existen espacios obligatorios que son necesarios de transitar a pesar de que el entorno sea negativo, las actividades se realizan de igual manera, como, por ejemplo, escuelas públicas, transporte urbano, avenidas, calles entre otras (Bouza, s.f.) .

Cuando las áreas al aire libre son de baja calidad, solo ocurren actividades estrictamente necesarias. Cuando las áreas al aire libre son de alta calidad, las actividades necesarias se realizan con la misma frecuencia, aunque claramente tienden a tomar más tiempo, porque las condiciones físicas son mejores (Tzesses, 2019).

Además, se producirá una amplia gama de actividades opcionales porque el lugar y la situación ahora invitan a las personas a detenerse, sentarse, comer, jugar, etc. En calles y espacios urbanos de baja calidad, solo se lleva a cabo con el objetivo de asistir a ese espacio y luego lo evita. Mientras mas llamativos sean los espacios públicos, generara comercio, turismo y mantendrán una mayor frecuencia (Pavez, 1996).

Según un análisis realizado por Publirreportaje 2019, menciona que los habitantes de Samborondón, la mayoría de los puestos de trabajo están ubicados en Guayaquil, donde deben trasportarse en carro. La densidad de personas que se traslada a las mismas horas, hacia el mismo sector, genera un congestionamiento elevado de vehículos en horas específicas.

Los residentes de la zona que sí trabajan en Samborondón, utilizan el carro como principal medio de transporte, y al tener solo una avenida principal, igual se congestiona dicha calle y aunque las distancias sean cortas, el tiempo de llegada es elevado. Se ha demostrado que, hasta cierto punto, un equilibrio entre zonas residenciales y plazas de trabajo reduce la movilidad vehicular. Puesto que las distancias se reducen para los residentes en las áreas donde se establecen nuevos empleos y también la creación de vivienda para los ejecutivos y trabajadores de las empresas.

También indica en el mismo reportaje que la creación de empleo en zonas residenciales necesariamente no reduciría el tránsito vehicular si el tipo de empleados que se requieren este situado lejos del proyecto. Condescendientemente se procura establecer tarifas y convenios de trabajo para promover a los residentes locales a utilizar estas nuevas plazas comerciales y de esta manera reducir las distancias de movilidad.

En lo que respecta a un análisis demográfico, indican que un sector metropolitano, durante el día y la noche mantiene activas las vías de transporte y movilidad, la mayoría de transeúntes son posibles clientes o personas que no necesariamente trabajan en la zona, pero van por reuniones u otros servicios que se ofrecen en esta amplia zona comercial. Otros que contribuyen al congestionamiento vehicular son los moradores que circulan libremente y para salir a trabajar.



Gráfico 12: Movilidad peatonal.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Ambiente y sustentabilidad

“La sustentabilidad es en realidad “un proceso” que tiene por objetivo encontrar el equilibrio entre el medio ambiente y el uso de los recursos naturales. La humanidad en su paso por el planeta ha degradado los recursos naturales de tal forma que actualmente es necesario planear responsablemente el consumo de estos para garantizar su existencia en las generaciones futuras” (Calvente, 2019).

Considerando la realidad del país, donde el uso de carros es casi indispensable, hasta para recorrer distancias cortas, es importante crear espacios que inviten a la población a no utilizar el carro, a caminar por las zonas, a trasladarse sin necesidad de contaminar el ambiente. Nelson Olaya, máster en Ingeniería Ambiental, sostiene que “un crecimiento del parque automotor y una mala calidad de las unidades de servicio público provocan un alto nivel de contaminación ambiental. Según él, en la ciudad de Guayaquil se han realizado pocas investigaciones al respecto” (Avilés y Ortiz, 2019).

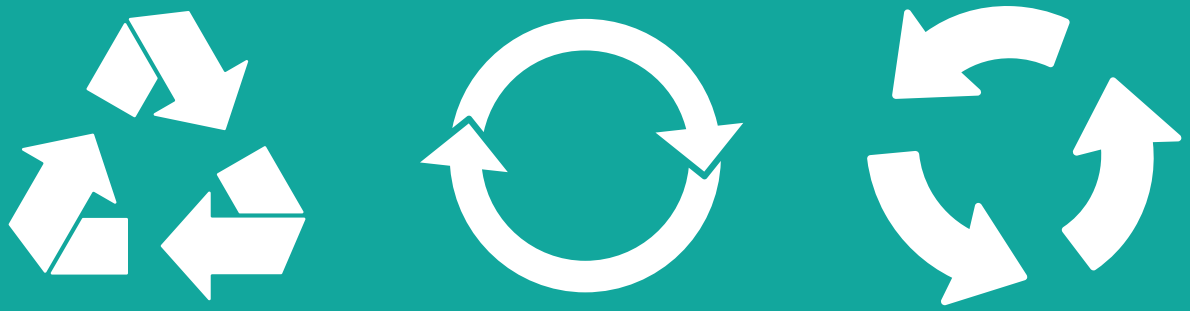


Gráfico 13: Íconos de reciclaje.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Sociedad y urbanismo

Los urbanistas afirman que es importante no concebir el espacio como un simple contenedor de escenarios, sino que deben considerarlo como el ambiente del comportamiento humano. En él se califica la categoría del lugar, partiendo desde la producción social que genere el espacio habitado (Mattar y Cuervo, 2017). Cuando un lugar urbano acoge frecuentemente varias actividades de manera placentera quiere decir que cumple con las funciones para las que fue creado. Esto influye en la categorización del ambiente urbano ya que los usuarios eligen realizar sus actividades cotidianas en este lugar y no en otro.

Como explican Mattar y Cuervo (2017), un ambiente urbano deteriorado o con falta de áreas de esparcimiento público, puede ocasionar situaciones de estrés para sus habitantes. Por consiguiente, esto genera mal humor, bajo rendimiento laboral, académico o hasta comportamientos violentos.

Los métodos modernos de planificación requieren la participación reciproca de las poblaciones. Las actitudes y percepciones de la población deben ser evaluadas y consideradas para satisfacer mejor sus expectativas, contemplando el potencial de recursos disponibles localmente (Mattar y Cuervo, 2017).



Gráfico 14: Manos levantadas.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

2.2 MARCO CONCEPTUAL

Micro-Ciudad

La evolución de las viviendas es la integración de varias funciones y servicios macro de la ciudad dentro de un sistema más pequeño y organizado denominado Micro-Ciudad. por ejemplo, si unos cuantos edificios separados se unieran para poder funcionar dentro de un modelo colectivo a través de sistemas compartidos de residuos, instalaciones técnicas y espacios, con esto se alcanzaría una cercanía favorable para las relaciones humanas de los habitantes.

Este tipo de proyectos plantean, por lo tanto, la posibilidad de que “un edificio” pase a ser “la ciudad”, una ciudad dentro de una ciudad, un elemento autónomo donde se compartan los espacios, los recursos y la infraestructura, para generar una arquitectura más eficaz, sostenible y más honesta. Una ciudad donde coexistan espacios para vivir, trabajar y disfrutar del ocio, manteniendo la intimidad, pero conformando una comunidad a la vez. (Yamaguchi, 2017)

El emprendimiento

Se describe como la actitud y aptitud que toma un individuo para empezar un nuevo proyecto a través de ideas y oportunidades. El emprendimiento es un término muy utilizado en el ámbito empresarial, porque es comúnmente relacionado con la creación de empresas, nuevos productos o innovación de los mismos. (Significados, 2019)

La XXVII BIENAL COLOMBIANA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO hace un llamado al compromiso de los arquitectos con la innovación y el emprendimiento, para que sean más competentes y más creativos, proyectando formas y espacios inéditos, y materializando nuevos símbolos que reafirmen el progreso y la evolución de la arquitectura nacional.

Área metropolitana

Metrópoli o metrópolis es el término utilizado en la antigua Grecia para las ciudades a partir de las cuales se crearía más tarde una comunidad. Las metrópolis tenían una influencia política decisiva en las comunidades y eran igualmente los centros religiosos, económicos, culturales y sociales de la región (Alonso, 2019).

Las áreas metropolitanas constituyen los polos líderes del sistema de ciudades. De acuerdo con estudios, funcionan como verdaderos centros de innovación, cultural, social y demográfica, al mismo tiempo que concentran una gran parte del poder económico, y en ellas radican importantes centros de decisión que de alguna manera influyen en los distintos componentes del sistema de ciudades. (Metrópolis, 2018)

Anfiteatro

Es una estructura al aire libre que puede tener forma circular o similar con varios niveles de gradas donde el público puede observar obras de teatro o diferentes presentaciones en el escenario. (Concepto definición, 2017).



Foto 6: Anfiteatro antiguo de Pompeya, Italia.
Fuente: Arte e Historia, 2010.

Apropiación espacial

El apego que un ciudadano le tenga al lugar, la identidad misma de lugar, la identidad social urbana o un espacio simbólico urbano son algunos de los principales aspectos con que se abordan procesos que contribuyen a la interacción de las personas con los entornos y sus principales efectos que causan en su comportamiento. (Paakat, 2014)

Departamentos Loft

Es un departamento definido generalmente con espacios abiertos normalmente sin ninguna división de paredes internas a excepción del baño. Inicialmente utilizado en edificaciones comerciales reade-cuadas para ser residenciales. (Urban Edge, 2019)



Foto 7: Plan maestro para Siberia.
Fuente: Zaha Hadid Arquitectos, 2019.

2.3 MARCO TEÓRICO

Planta Libre

Es un concepto arquitectónico utilizado para indicar que se liberan espacios útiles en la planta baja de una edificación, dejándola exclusivamente para los accesos verticales, generando un ambiente al aire libre debajo de la casa con sombra y sostenido por muros o columnas de carga. (Le Corbusier, 1930).

El concepto, está ligado a la arquitectura desde el Movimiento Moderno, fue analizado por varios arquitectos y especialmente utilizado y difundido por Le Corbusier y Ludwig Mies van der Rohe, entre otros . donde se incorpora dentro de los 5 puntos de LeCorbusier que son:

1. Pilotes
2. Planta Libre
3. Fachada Libre
4. Ventanas Alargadas
5. Terraza jardín

Foto 8: Villa Saboye Le Corbusier.
Fuente: roibos.com, 2020.



Urbanismo Contemporáneo

El tema de Urbanismo contemporáneo agrupa a todas aquellas ciencias, disciplinas, técnicas y saberes que busquen garantizar mejores condiciones de vida y habitabilidad de los habitantes en zonas urbanas y rurales, para la convivencia y la paz, en relación armónica y equilibrada con el entorno natural.

El objeto de estudio del urbanismo son las ciudades y otros tipos de asentamientos humanos, se analiza sus procesos evolutivos, sus sistemas de ordenación, sostenibilidad, planeamiento físico, características culturales, estéticas, equilibrio ambiental y todas las variables que conduzcan hacia una comprensión de las necesidades del hábitat urbano colectivo para su correcto desarrollo y crecimiento. (La Salle, 2019)

Centralidad

El concepto de nuevo urbanismo promueve la nueva centralidad, donde sus habitantes tengan fácil acceso a zonas de vivienda, trabajo, comercio, escuelas, parques y zonas comunes de calidad, a una distancia menor a 400m, haciendo de esto un estilo de vida inteligente.

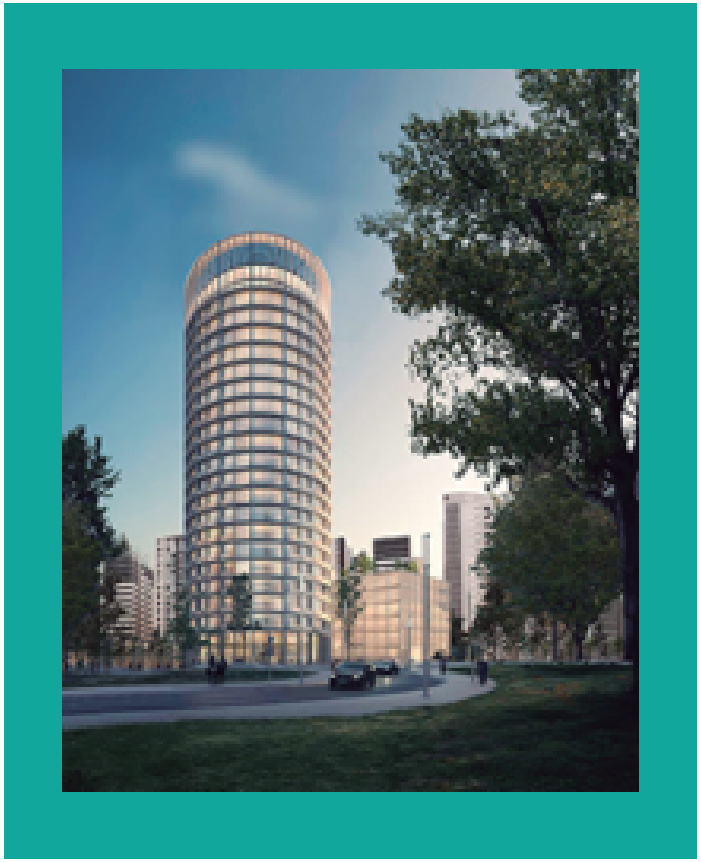


Foto 9: Edificio multiuso
Fuente: SOHO 360, 2020.

Diseño para personas

Los automóviles ya no protagonizan la planificación urbana: hoy es un "diseño orientado a las personas", dice Neil Angus, un planificador ambiental de Boston que se especializa en implementar el estándar de sostenibilidad enfocado en el vecindario LEED. Eso todavía toma en cuenta los autos, pero las personas son lo primero. (Angus, 2019)

"Es un diseño a escala peatonal, con calles más estrechas y empujando los edificios más cerca de la calle y entre sí", dice Angus. "Eso a su vez acerca a las personas como el concepto de porche delantero". Otros aspectos incluyen una tienda de comestibles a poca distancia, proximidad al tránsito, edificios verdes de alto rendimiento, espacios verdes y árboles a lo largo de las calles, y espacio para ciclistas. (Angus, 2019)

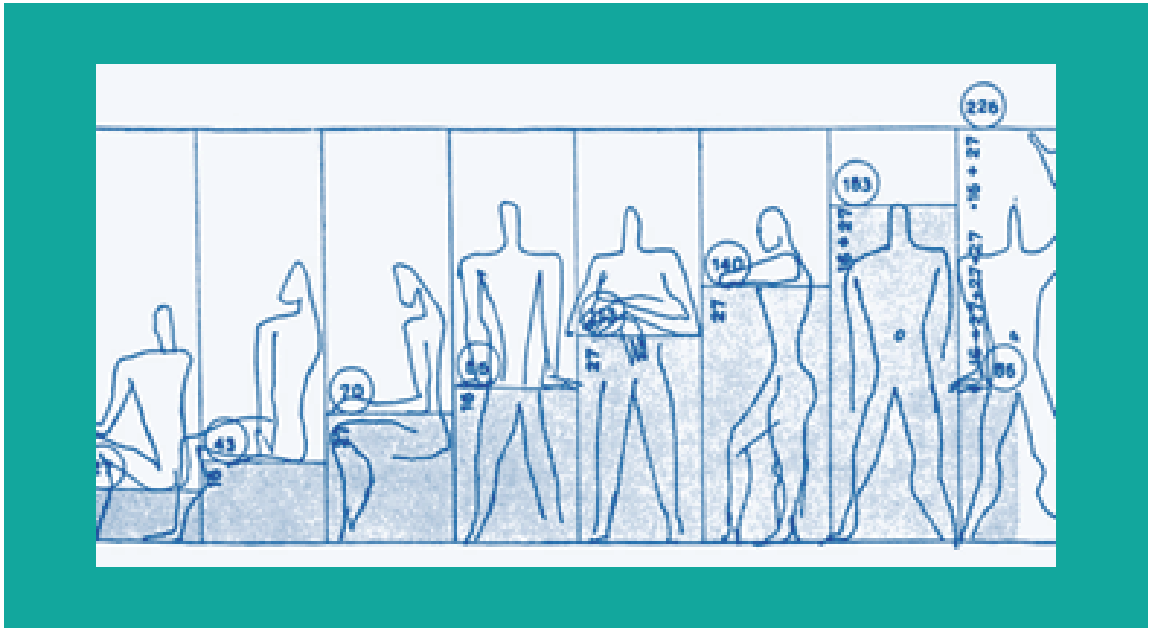


Foto 10: Le Modulor de Le Corbusier
Fuente: roibos.com, 2020.

Salud y bienestar

Se investiga métodos para beneficial el impacto que tienen los lugares que habitamos durante horas de trabajo en oficinas, viviendas, escuelas y hospitales.

Los estudios realizados por el centro de Edificios Saludables de Harvard descubrieron que, en edificios verdes con ventilación mejorada y condiciones térmicas óptimas, los participantes obtuvieron un 26 por ciento más alto en las pruebas de función cognitiva y tenían menos síntomas de estrés.
La exposición a la luz del día e iluminación más brillante, enriquecida en tono azul imita mejor la luz natural, también se asoció con una mejor calidad del sueño (Universidad de Harvard, 2019).

Recientemente la pandemia del Covid 19 nos ha dejado una gran responsabilidad de tomar medidas de precaución. Es importante incorporar en los diseños lugares para desinfectar y sistemas de purificación del aire o limpieza de bacterias. El uso de superficies antibacterianas es importante para estos sectores esterilizados y lugares de tránsito como los ascensores.

Según expertos es evidente que el servicio a domicilio cada vez va a ser más utilizado y las empresas y servicios deberán adaptarse a esta nueva modalidad. La posibilidad de recibir servicio a domicilio sin tener contacto directo con los motorizados en el caso de entrega de productos. También contar con una lista de servicios que se puedan recibir en estos lugares privados y protegidos contra bacteria, sin tener que salir a lugares posiblemente contaminados.

El arquitecto Humberto Plaza comenta que “esta crisis nos ha dado una lección de urbanismo: Las personas deben de trabajar, comprar, estudiar, divertirse, etc. Muy cerca de donde viven. Se llama uso mixto: privilegia a la persona sobre el carro, da sentido de pertenencia, es más eficiente y sustentable” (Plaza, 2020).



Foto 11: Diseño de usos mixtos
Fuente: Plaza, 2020.

Diseño verde

Los planificadores urbanos encuentran continuamente formas más creativas de incorporar la naturaleza en la ciudad, particularmente con espacios de primera calidad. No necesariamente tiene que tomar la forma de extensos parques. Jonce Walker, que trabaja en diseño sostenible en la ciudad de Nueva York, ve que los focos de la naturaleza funcionan como "acupuntura" para los residentes.

Son "pequeñas intervenciones estratégicas que ofrecen alivio a las personas que viven en las ciudades", dice Walker. "Debemos tener cuidado de no borrar la naturaleza de las ciudades, y trabajar para que la naturaleza vuelva a entrar".

El mejor de estos lugares, tiene el elemento sorpresa. Encontrarse con la naturaleza donde menos se podría esperar y ofrece "tiempo de permanencia", una forma de detenerse y admirarlo. (Walker, 2019)



Foto 12: Arquitectura biofílica, Oficinas de Amazon.
Fuente: masdeco.com, 2020.

2.3 MARCO LEGAL

Para un desarrollo completo del proyecto es necesario el cumplimiento de un conjunto de normas y leyes nacionales. A continuación, se adjunta una tabla con el fin de exponer los artículos de las diferentes Leyes del Ecuador que amparan y reafirman que el proyecto es viable y puede ser realizado sin problemas bajo las normas que se rigen en el país. Se han consultado los documentos expuestos en la que se encuentra a continuación.

DOCUMENTO	ORDENANZA	ARTÍCULO	ANEXO
Política de Gobierno	Constitución de la Republica del Ecuador	Artículos 15, 23, 24, 71, 326	1
	Plan Toda una Vida	Ejes 2 y 3	2
Ley de Participación Ciudadana y Autonomía	C. O de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	Artículos 302 y360	3
	Ley Orgánica de Participación Ciudadana	Artículos 64, 65, 66	4
Ley de Usos de Suelo y Construcción	Condiciones de Edificación para Samborondón	Artículos 20 y 21	5
	NEC Norma Ecuatoriana de Construcción	Capítulo 2	6
Instituto Ecuatoriano de Normalización	INEN	Artículos 325, 10140-1, 14644-4	7

Tabla 1: Referencia legal.
Fuente: Elaboracion propia basada en documentos mencionados.

Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador es la norma jurídica suprema vigente del Ecuador, se puede extraer información que tienen relación directa con el proyecto en propuesta. Estamos obligados a respetar la ley local y todas las propuestas de diseño están dentro del marco legal del País.

Plan de Desarrollo 2017 – 2021: Toda una Vida

Es el principal elemento del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (SNDPP), y su objetivo es contribuir al cumplimiento progresivo de los derechos constitucionales, los objetivos del régimen de desarrollo y disposiciones del régimen de desarrollo. (Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo de America Latina y el Caribe, 2017)

Los puntos relevantes para el tema son:

- Eje 2 Economía al servicio de la sociedad.
- Eje 3 Mas sociedad mejor estado.



Foto 12: Escudo del Ecuador
Fuente: ecuadoramalavida.com, 2020.

Participación ciudadana

El Art. 302 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la participación ciudadana en los gobiernos autónomos descentralizados. Con un sistema de participación que se regulará mediante ordenanza, en la que se garantizará su intervención en forma individual o grupal en la toma de decisiones, la planificación, gestión de los asuntos públicos y el control social de todos los niveles de los gobiernos autónomos descentralizados y sus representantes. (Concejo Municipal)

El Art. 64 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, trata de participación local, y establecer que en todos los niveles de gobierno existirán instancias de participación ciudadana.

Es importante saber que el gobierno está dispuesto a dialogar sobre propuestas que contribuyan a las labores que les corresponden como institución pública. Incluyendo la parte urbanista y de ordenamiento territorial. Dentro de un proyecto privado normalmente solo se regulan por normativas prestablecidas por las ordenanzas de edificación. Sin embargo, en los proyectos experimentales se contempla la posibilidad de asociar el proyecto privado con el sector público en beneficio de la comunidad y del alcance del proyecto. Es decir, ampliar las posibilidades de intervención urbanística hasta el área pública y dentro del terreno, a través de participación conjunta con el municipio para poder consolidar el proyecto y sus intereses.



Gráfico 15: Manos de trabajo en equipo.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Normas de ocupación del suelo

En el artículo 20.1 de la sección tercera de las Condiciones de Edificación para Samborondón. Señala que el coeficiente de ocupación puede ser compensado en edificaciones que liberen parte del solar para el uso público mediante áreas verdes o plazoletas. Se permitirá compensar la altura mediante a un incremento volumétrico de la superficie del terreno utilizable por el CUS respectivo.

El municipio de Samborondón promueve proyectos que aporten con espacios públicos dándoles privilegios tributarios o siendo más flexibles con las normas de uso y ocupación del suelo. Buscan compensar la donación de áreas públicas y soluciones urbanas que aporten los proyectos para la comunidad local.

Los gobiernos autónomos descentralizados determinan independientemente su ordenamiento territorial basándose en sus propias políticas para determinar el uso del suelo. Dejan claro la intención de promover proyectos que mantengan un carácter de inclusión social y equidad, también favorecerán los proyectos que manejen conceptos de sostenibilidad y sobretodo beneficien a la población.

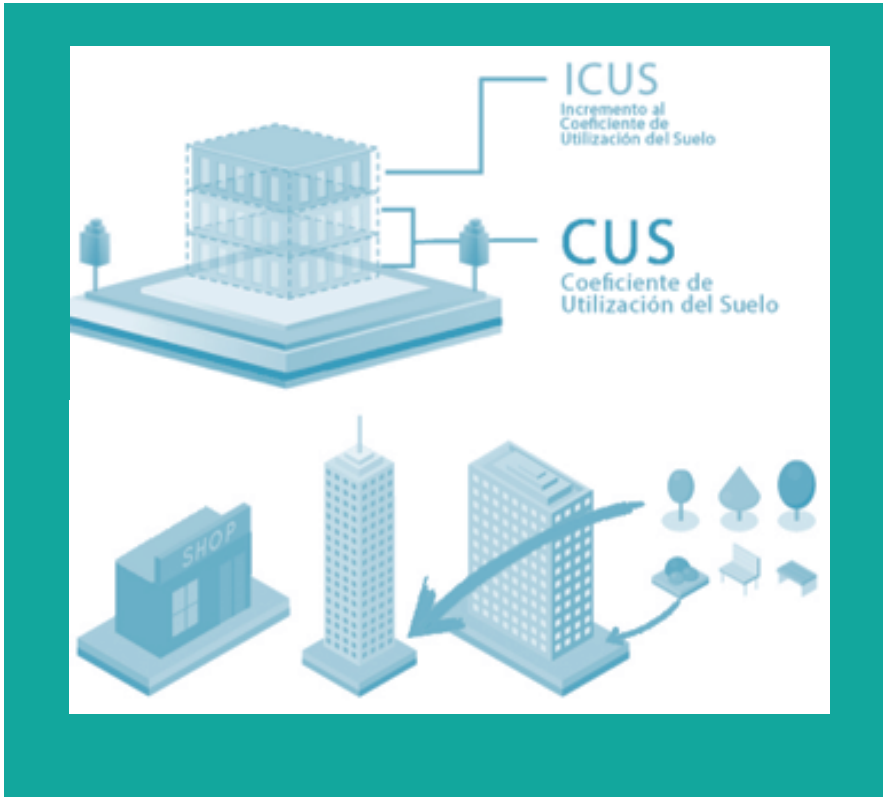


Foto 13 y 14: COS y CUS
Fuente: Gobierno de Guadalajara, 2020.

Normas de trabajo no presencial

El Ministerio del Trabajo del Ecuador recientemente aprobó una norma laboral no presencial donde el trabajador cumple sus horas de trabajo fuera de la oficina.

Se pudiera ejecutar este sistema de empleo siempre que sea posible solucionar gestiones por medios digitales de comunicación y traslado de información. También es posible ejecutarse de manera parcialmente ausente o permanente, según las necesidades específicas del empleador.

En Ecuador alrededor de 80,200 personas ya aplican esta modalidad de contrato laboral y se estima que sigan aumentando el uso de este sistema de empleo no presencial. Los empleados realizan sus labores desde el hogar o en el extranjero, el requisito es que sus tareas deben ser realizadas y entregadas con plazos estrictos. Sin embargo, esto les permite mayor dinamismo para realizar actividades familiares desplazándose menos para llegar de la oficina.



Foto 15: Trabajo desde casa
Fuente: Freepik, 2020.

Normativas INEN

La norma INEN- 10140-1 indica los niveles de resistencia acústica que tienen los materiales, así como métodos de aplicación específica para aumentar el aislamiento del ruido.

La norma INEN- 325 facilita métodos para la coordinación modular de la construcción y permite hacerla por etapas según las necesidades específicas.

La norma INEN- 14644-4 regula áreas para obtener salas limpias y locales anexos controlados con anticipación.

Material	Coeficiente de absorción α a la frecuencia					
	125	250	500	1.000	2.000	4.000
Hormigón sin pintar	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,04
Hormigón pintado	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02
Ladrillo visto sin pintar	0,02	0,02	0,03	0,04	0,05	0,05
Ladrillo visto pintado	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02
Revoque de cal y arena	0,04	0,05	0,06	0,08	0,04	0,06
Placa de yeso (Durlock) 12 mm a 10 cm	0,29	0,10	0,05	0,04	0,07	0,09
Yeso sobre metal desplegado	0,04	0,04	0,04	0,06	0,06	0,03
Mármol o azulejo	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02
Madera en paneles (a 5 cm de la pared)	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,10
Madera aglomerada en panel	0,47	0,52	0,50	0,50	0,50	0,53
Parquet	0,04	0,04	0,07	0,06	0,06	0,07
Parquet sobre asfalto	0,04	0,03	0,03	0,03	0,10	0,12
Parquet sobre listones	0,30	0,15	0,12	0,10	0,10	0,07
Alfombra de goma 0,5 cm	0,04	0,04	0,08	0,12	0,03	0,10
Alfombra de lana 1,3 kg/m^2	0,10	0,15	0,11	0,30	0,60	0,47
Alfombra de lana 2,3 kg/m^2	0,17	0,15	0,21	0,50	0,63	0,53
Cortina 338 g/m^2	0,03	0,04	0,11	0,17	0,24	0,35
Cortina 475 g/m^2 fruncida al 50%	0,07	0,31	0,49	0,75	0,70	0,60
Espuma de poliuretano (Fonac) 25 mm	0,13	0,14	0,26	0,82	0,90	0,97
Espuma de poliuretano (Fonac) 50 mm	0,16	0,25	0,48	0,94	0,92	0,99
Espuma de poliuretano (Fonac) 75 mm	0,17	0,44	0,99	1,03	1,00	1,03
Espuma de poliuretano (Sonex) 25 mm	0,06	0,20	0,45	0,71	0,93	0,89
Espuma de poliuretano (Sonex) 50 mm	0,07	0,32	0,72	0,88	0,97	1,01
Espuma de poliuretano (Sonex) 75 mm	0,13	0,53	0,98	1,07	1,07	1,00
Lana de vidrio (fieltro 14 kg/m^3) 25 mm	0,15	0,25	0,48	0,80	0,68	0,75
Lana de vidrio (fieltro 14 kg/m^3) 50 mm	0,25	0,45	0,79	0,90	0,85	0,85
Lana de vidrio (panel 35 kg/m^3) 25 mm	0,20	0,40	0,88	0,90	1,00	1,00
Lana de vidrio (panel 35 kg/m^3) 50 mm	0,30	0,75	1,08	1,00	1,00	1,00
Ventana abierta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vidrio	0,03	0,03	0,02	0,01	0,02	0,04
Panel cielorraso Spanaconic (Manville) 19 mm	–	0,50	0,71	0,86	0,68	–
Panel cielorraso Acustidom (Manville) 4 mm	–	0,72	0,61	0,60	0,79	–
Panel cielorraso Prismatic (Manville) 4 mm	–	0,70	0,61	0,70	0,78	–
Panel cielorraso Profil (Manville) 4 mm	–	0,72	0,62	0,69	0,78	–
Panel cielorraso fisurado Auratone (USG) $^3/_8$"	0,14	0,26	0,71	0,86	0,68	0,64
Panel cielorraso fisurado Cortega (AWI) $^3/_8$"	0,13	0,22	0,61	0,72	0,74	0,77
Asiento de madera (0,8 m^2/asiento)	0,02	0,02	0,03	0,04	0,06	0,08
Asiento tapizado grueso (0,8 m^2/asiento)	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44
Personas en asiento de madera (0,8 m^2/persona)	0,14	0,19	0,44	0,54	0,66	0,66
Personas en asiento tapizado (0,8 m^2/persona)	0,53	0,53	0,51	0,56	0,56	0,59
Personas de pie (0,8 m^2/persona)	0,25	0,44	0,59	0,66	0,62	0,50

Tabla 2: Coeficiente de absorción de diversos materiales en función de la frecuencia para determinar la Resistencia Acústica.
Fuente: INEN

Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC)

Debido a que el proyecto está implantado en una zona con alto riesgo sísmico, se debe considerar el Capítulo 2 de las NEC, referente a las características de edificaciones sismo-resistentes que se deben aplicar en nuestro criterio de diseño.

Se consideraron las siguientes normas:
1. NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
2. NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sísmo resistente
3. NEC-SE-GC: Geotécnia y Cimentaciones
4. NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
5. NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
6. NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
7. NEC-HS-VIDRIO: Vidrio
8. NEC-HS-CI: Contra Incendios
9. NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal
10. NEC-HS-EE: Eficiencia Energética
11. NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas
12. NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones

La siguiente tabla presenta las reglas básicas para desarrollar un diseño arquitectónico sismo-resistente que necesita una edificación. Las formas regulares presentan rasgos equivalentes entre el centro de masa y la rigidez de la estructura, esto contribuye a mayor estabilidad.

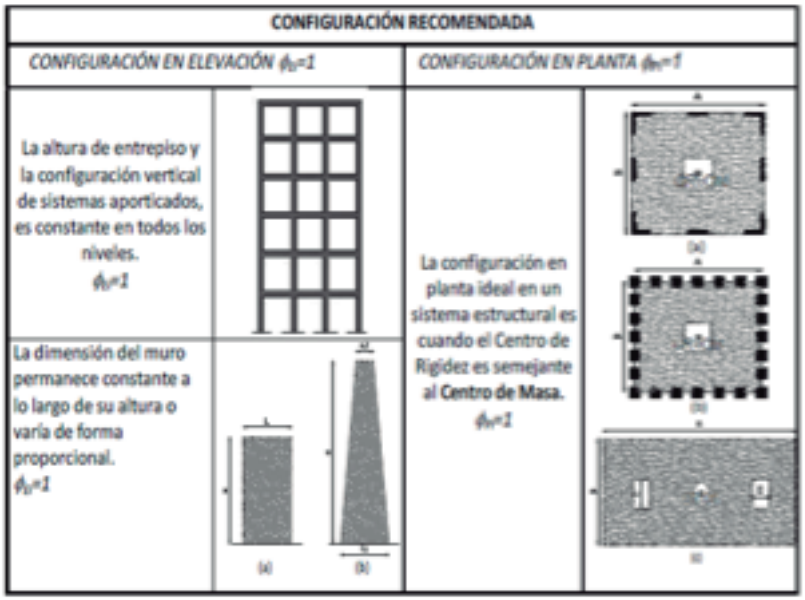


Tabla 3: Reglas básicas de edificaciones sismo-resistentes.
Fuente: NEC

Normas Internacionales

LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) es un sistema de certificación de edificios sostenibles. es el sistema de gestión de proyectos y de edificios ecológicos líder en el mundo. Ofrece un marco integral de puntos para el diseño, la construcción, y rendimiento de edificios ecológicos:

- Garantiza que todas las partes interesadas del edificio como el promotor, administrador de la propiedad, ocupante y la comunidad se beneficien del diseño sostenible, la construcción, las operaciones y el rendimiento.
- Implementar prácticas de construcción sostenibles y saludables para obtener beneficios ambientales, económicos, sociales y comunitarios en las próximas décadas.
- Destaca el diseño integrador para garantizar un mejor proyecto.
- Ayuda a los edificios a ofrecer una mayor calidad al incorporar un diseño innovador, tecnologías, construcción limpia y estrategias de selección de materiales.
- Ayuda a los edificios a consumir menos recursos, reducir los costos operativos, aumentar el valor y crear entornos más seguros y saludables para sus ocupantes.
- Ayuda a los edificios a reducir sus emisiones de GEI / carbono.
- Ayuda a los edificios a utilizar materiales libres de toxinas para proporcionar aire interior más limpio para mejorar la productividad, concentrarse y reducir las enfermedades respiratorias de sus ocupantes.



Foto 16: USGBC Calificación ecológica.
Fuente: Leadership in Energy & Environmental Design.

Agenda 2030

Esta Agenda consta con una lista de 17 objetivos generales que se tienen que cumplir hasta el año 2030 según un acuerdo internacional realizado por las Naciones Unidas, con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas de manera responsable con el entorno natural.

Los puntos relacionados con el proyecto son:
- Punto 8: Trabajo Decente y Crecimiento Económico.
- Punto 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Un desarrollo económico sostenible se logra por medio de la creación de puestos de trabajos y empleos de calidad, estimulando la economía sin dañar el medio ambiente. Aumentar la igualdad de posibilidades laborales para toda la población con aumentos de productividad y disminución de la tasa de desempleo en jóvenes. Generar una atmosfera laboral colaborativa y prospera.

Entre el 2016 y 2030 se necesitan 470 millones de puestos de trabajo en el mundo para aquellos que van a acceder por primera vez al mercado o como emprendedores.

La eficiencia en el uso de los recursos naturales, manejo de residuos, métodos de transporte alternativos, economía y vivienda llevan a la ciudad a una integración que le permite a la población autosustentar sus necesidades.



Foto 17: Puntos destacados de Desarrollo Sostenible .
Fuente: Agenda 2030.

2.4 CONCLUSIÓN

Los conceptos presentados manifiestan las necesidades actuales que tienen los proyectos desde el punto de vista funcional, ambiental y urbanístico. Por medio de la implementación de espacios públicos dentro de un proyecto privado, se da paso al desarrollo de nuevas actividades, así como también, se invita a las personas a transitar dentro del proyecto y les den uso y provecho a estos nuevos espacios.

El concepto de micro ciudad es muy importante para el proyecto ya que de esto se trata el diseño en general. Se pretende conglomerar todas las actividades y servicios que se realizan en la ciudad dentro de un mismo proyecto o conjunto de edificios con cercanías que permitan caminar entre ellos para realizar cualquier gestión laboral tanto pública como privada.

3 MARCO METODOLÓGICO

3.1 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

En este capítulo se contemplan los diferentes tipos y métodos de investigación que existen para así escoger el que mejor se acople al proceso investigativo que se realiza y de esta manera, facilite al desarrollo del proyecto.

Tipo de investigación

METODO INDUCTIVO: Se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones a partir de hechos puntuales.

MÉTODO DEDUCTIVO: Este razonamiento se utiliza para obtener conclusiones generales.

MÉTODO ANALÍTICO: Se busca descomponer un objeto de estudio separando sus partes para poder estudiarlas de forma individual.

MÉTODO SINTÉTICO: Consiste en integrar todos los objetos de un caso que están separados y analizarlos individualmente.

Tipo de investigación para datos

INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL: Indaga en medios ya existentes, para de esta manera extraer más información.

INVESTIGACIÓN DE CAMPO: La información la consigue el investigador personalmente, ya sea mediante el uso de técnicas como fotos, visitas, entrevistas, etc.

Metodología aplicada

Una vez analizados las metodologías existentes, se escogieron dos métodos que se ajustan más al proyecto; el método analítico, donde se busca toda la documentación de trabajos referidos al mismo tema, y el método sintético, donde se intenta investigar a profundidad la información ya recaudada.

Así mismo, se realizará una investigación documental y a la vez de campo, donde se trabajará mediante casos análogos y documentos de proyectos anteriores que guardan similitud con el proyecto actual.

La metodología aplicada es de carácter mixto , dándole la debida importancia a las respuestas del grupo objetivo por medio de preguntas específicas a modo de entrevista y encuesta.

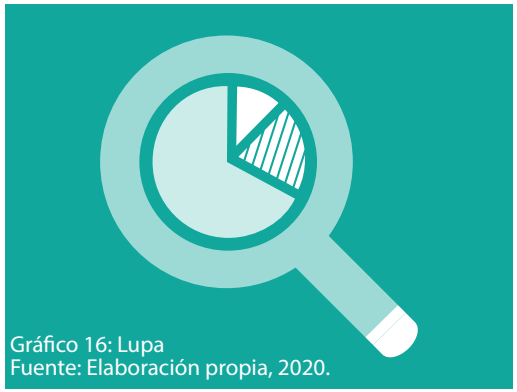


Gráfico 16: Lupa
Fuente: Elaboración propia, 2020.

3.2 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Observación

Esta técnica consiste en observar minusiosamente el caso, se debe recolectar información mediante un registro detallado de lo que se ve, para luego realizar un análisis.

En este proyecto es pertinente realizar observación directa no participante, de esta forma se tiene una comprensión holística de la situación actual del espacio y de la realidad de su entorno. Se visita el lugar a intervenir para registrar los detalles necesarios para la propesta.

Encuesta

Esta técnica busca recopilar información mediante un cuestionario previamente diseñado, con una serie de preguntas que se hacen a muchas personas para reunir datos o para detectar la opinión pública sobre un tema determinado. y los resultados se tabulan en forma de gráfica o tabla (Hoyos, 2017).

Población

Para la realización de la encuesta se determinó que la población de estudio son los dueños de negocios que trabajan en los edificios de oficinas que existen en el sector de Entre Ríos. Para llevar a cabo la investigación se escogió el Centro de Negocios XIMA, ubicado detrás de la Clinica Kenedy. Dicho edificio cuenta con 120 oficinas y 8 locales comerciales.

Muestra

El Arquitecto Roberto Sobradelo proporsionó la información necesaria para calcular el promedio de copropietarios de oficinas y negocios dentro del edificio. Son 250 copropietarios, por lo tantoLa población está calculada aproximadamente entre 200 a 300 ejecutivos que trabajan en el edificio de oficinas XIMA. El diseñador Arq. Roberto Sobradelo proporcionó la información requerida para sacar el promedio de 250 copropietarios de oficinas y negocios como base para obtener el tamaño de la muestra que se requiere. Se realiza el calculo pertinente y el numero final de encuestados debe ser 154 ejecutivos.

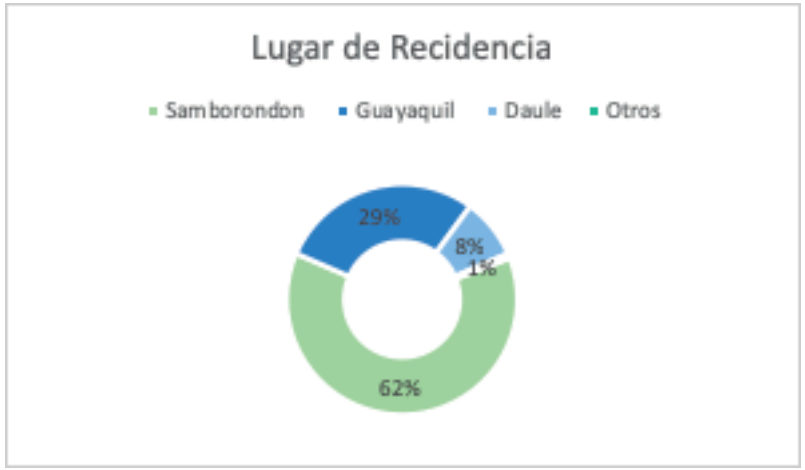
3.2 TABULACIÓN DE DATOS

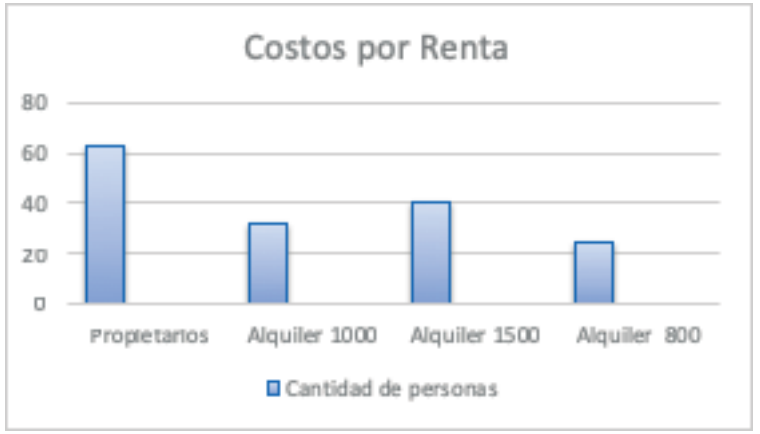
Análisis de resultados

A continuación, se presentan los resultados de las encuestas realizadas. La guía de la encuesta se encuentra en el Anexo 1 del presente documento.

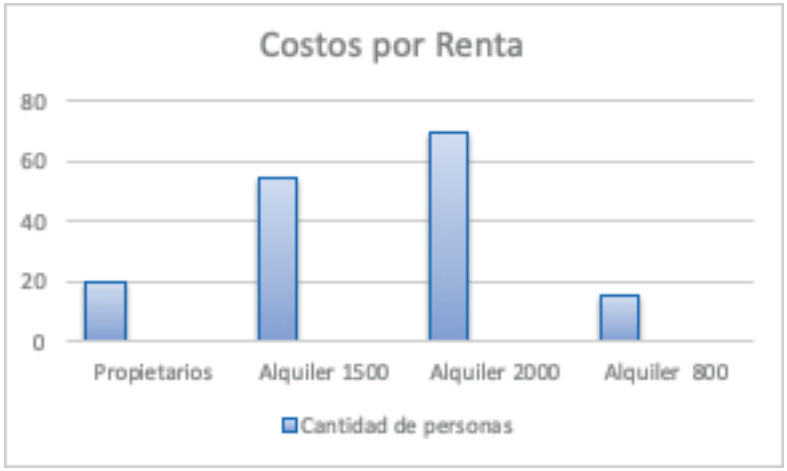
Lugar de Residencia: Se demuestra que la mayoría de los entrevistados (62%) residen en Samborondón. El otro 38% vive en sectores cercanos como Guayaquil y Daule.

Valor que paga mensualmente por el alquiler de su vivienda: De los entrevistados que alquilan una vivienda, la mayoría paga alrededor de $1,500 dólares. Un porcentaje menor, paga alrededor de $1,000 y una minoría paga $800 o menos. Este resultado refleja los costos altos a los que la población joven debe enfrentarse al vivir en este sector de la ciudad.





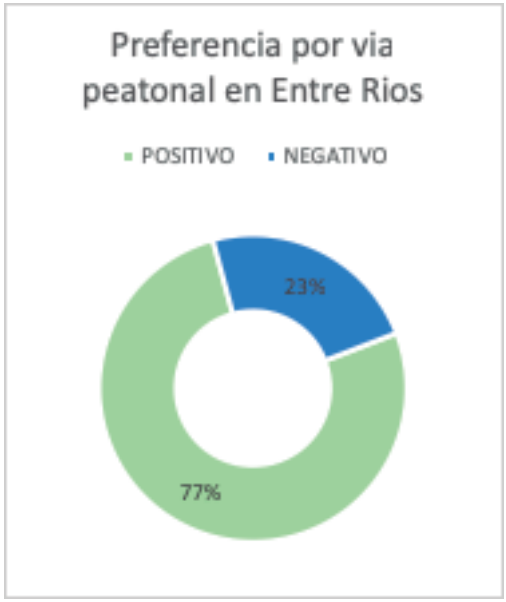
Valor que paga mensualmente por el alquiler del local/oficina de trabajo: La mayoría de los encuestados con emprendimiento o negocios propios, paga alrededor de $1,000 de renta por su espacio de trabajo. Ninguno de los entrevistados paga menos de $600 mensuales por una oficina.



Actividades que realizan en el sector: 51 entrevistados frecuentan Entre Ríos porque es su zona de residencia, sin embargo, 41 de ellos lo hacen porque su trabajo queda en este sector. Son 36 encuestados los que lo frecuentan por la oferta de alimentación que tiene y 26, acuden por ocio y entretenimiento.



Preferencia de vía peatonal: El 77% de los entrevistados considera favorable la realización de vías peatonales que faciliten la movilización por Entre Ríos.



Necesidad de espacios públicos: El 82% de los encuestados ve necesario que existan espacios públicos en el sector. Solo un 18% considera que Entre Rios no necesita este tipo de espacios.



Proximidad entre trabajo y hogar: A casi todos los encuestados (97%) les gustaría trabajar cerca de sus casas. Esto sería un factor favorable para disminuir el tiempo que gastan en movilidad.



Negocio propio en Samborondón: Al 66% de los encuestados les gustaría tener un negocio propio en el sector. Demostrando que es una zona de alto interés para oficinas y comercios.



Movilización por más de 2 cuadras caminando: La mayoría de los encuestados (90%), prefieren no tener que caminar más de dos cuadras para su lugar de destino. Mientras que a un 10% de los entrevistados, no les molestaría hacerlo.



Vivir y trabajar en el mismo edificio para reducir gastos: El 53% de los entrevistados sí viviría en el mismo edificio en el que trabaja con el fin de reducir gastos de alquiler. Por el contrario, un 47% de ellos, prefiere no vivir y trabajar en el mismo espacio.



Conclusiones

En base a la investigación realizada previamente y a los resultados de las encuestas se considera pertinente la realización del proyecto, ya que éste tendrá acogida de parte de la población joven y trabajadora que frecuenta el sector. Esto se debe a que el 82% de encuestados, considera que faltan espacios públicos y lugares para caminar. Además, se se manifestó un alto interés de parte de las personas por trabajar cerca de su hogar.

Las limitación que se encontró a partir de los resultados, es debido a que las personas no tienen la costumbre de caminar para movilizarse, aún siendo distancias cortas, prefieren utilizar su carro o taxi. Sin embargo, esto puede ser consecuencia de la falta de consideración hacia el tránsito peatonal en el sector, por lo que el proyecto tendría la solucion del mismo, implementando lugares amigables para el peatón.

Gráfico 17: Gráfico de barras.
Fuente: Elaboración propia, 2020.



Entrevista

Urbanista Andres Durán Ballén

Andrés Duran Ballen es un reconocido promotor inmobiliario guayaquileño que desarrolló urbanísticamente la mayor parte del sector Entre Ríos. Junto con diferentes urbanizaciones privadas y ordenamiento territorial general del sector, desarrollo comercial que existe hoy en día fue generándose en el sector. Duran Ballen Manifiesta que esta zona comercial es la más importante de toda la vía Samborondón, por su variedad en servicios, un amplio sector comercial y características de uso de suelo más flexibles que en otras urbanizaciones.

1. ¿Que planes existen actualmente para el terreno destinado?

Duran Ballen comenta que hace un año vendió el terreno al grupo Pronobis el cual tiene un proyecto planificado con características de usos de suelos mixtos entre centros comerciales, centro de salud y departamentos. También menciono la existencia de parqueos subterráneos combinados con edificios que cubran con la demanda de aparcamientos. Comenta que es un proyecto de alto nivel y que maneja conceptos urbanísticos de integración sin embargo recalco que no hacen falta parques en el sector ya que colinda con el parque histórico y su basto territorio.

2. Urbanísticamente hablando, ¿actualmente que necesidades encuentra en Entre Ríos?
El promotor inmobiliario explica que el principal error del desarrollo urbanístico en Samborondón fue generar diseños que no se integren con el entorno público inmediato y sobre todo que sean - exclusivamente residenciales. También mencionó la falta de intervención del sector público para mejorar los espacios que les corresponden como la vía pública y aceras.



Gráfico 18: Silueta hombre.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

3. ¿Qué opina de la participación publico - privado dentro de un proyecto?
Existen muchas ventajas de las que se puede beneficiar un proyecto privado al participar en el área pública. Se otorga servicios públicos a la comunidad o áreas de recreación para mejorar el aspecto urbano es considerable de parte del sector público reducir impuestos, acceder a préstamos con el menor interés de hasta el 5% y otros beneficios que motivan este tipo de retribuciones entre el sector privado y el público.

4. ¿Qué tipo de residencias recomienda en el sector de entre ríos?
Considero que tiene alta demanda los departamentos para gente mayor que vengan con las comodidades del mundo actual y las nuevas formas de concebir los espacios que promueven una vida saludable. Las grandes casas en las ciudadelas cerradas están quedando vacías y con espacios sobredimensionados para que vivan solo dos personas, por esta razón considera Duran Ballen que los departamentos son una opción interesante para reubicar estas personas y poder utilizar esos terrenos privilegiados en área para subdividirlo en varios departamentos que manejen costos más comerciables.

5. ¿Cuál es su opinion respecto a la situación del sector en cuánto a movilidad?
Es una complicación caminar por el sector es casi un peligro por la discontinuidad y la falta de coherencia entre las instalaciones eléctricas y sanitarias. También ya que no se tomó en cuenta al peatón, en la planificación del sector publico carecían de criterios urbanísticos. Otro problema que enfrentemos es que existe solo una vía de evacuación vehicular y el tráfico es caótico en la ciudad, por esto como planificadores urbanos estamos obligados a contemplar otras posibilidades de transportación mas efectivas.

Comenta Duran Ballen que la mejor manera de solucionar los problemas de transporte es por medio de la utilización de los ríos que rodean en cantón. Rehabilitando después del dragado planificado en el rio Guayas y Babahoyo se propone un sistema de transporte cómodo seguro y rápido que les permita a todos ir o venir de Guayaquil o Daule e incluso sectores más remotos. Todo bajo un sistema estructurado de muelles y servicios que lo complementen para que conecte peatonalmente con sectores importantes y aparcamientos.

6. ¿Qué opinión tiene sobre los barrios donde se promueve la caminata y otros tipos de transporte?
Es fundamental este tipo de prácticas y existen diferentes estrategias de cómo generar motivos para que la gente camine, considerando las distancias prudenciales entre diferentes usos de suelo. El buen desarrollo urbanístico del área publica es necesario para invitar a la gente a que camine en vez de salir en carro.

Duran Ballen comenta sobre la necesidad que tiene la comunidad de empezar a cambiar la mala costumbre de movilizarnos en carro a todos lados y caminar un poco más. Dice esto es un reto que debe ser motivado desde la implementación urbanística, también gracias a la temperatura en nuestra ciudad es importante la sombra generada por árboles o elementos, para poder transitar caminando a horas del día sin la incidencia del sol.

7. ¿Qué tipos de tecnología implementaría en la zona?
Duran Ballén considera que en las próximas décadas los carros eléctricos van a tener un mayor uso y deberíamos contar con instalaciones que faciliten la recarga de la batería, así como los parqueos deben contemplar este tipo de requerimientos. También es importante la tecnología en términos de seguridad y vigilancia, así como para beneficios de eficiencia energética o cualquier aplicación generada para el uso en las ciudades.

8. ¿Qué opina de las regeneraciones urbanas integrales?
El entrevistado concuerda con las ideas de integración. Afirma que son correctas en su intención de conjugar los espacios para alojar todas las ciencias y tipos de conocimientos referentes a mejorar la calidad de vida en la ciudad. Recalca que de ser necesario, con intervenciones profundas capaces de expropiar terrenos y reconstruir partes del entorno urbano y natural.

9. ¿Qué recomendaciones tiene para considerar en el proyecto?
Duran Ballen concluye diciendo que es importante tomar en cuenta un plan peatonal para el sector a nivel de aceras y vías, también pasos a desnivel que unifiquen todo lo que se podría denominar como el centro urbano de desarrollo comercial más importante de Samborondón.
Las dos primeras calles de entre ríos merecen una regeneración urbana urgente en cuanto a postes de luz y cableado subterráneo. Además de arborización y mobiliario urbano. También es necesario generar edificios de parqueo para abastecer la demanda.

El proyecto de usos mixto que está desarrollando pronobis busca consolidar la zona como la mejor en negocios de la región y posiblemente el país ya que muchas oficinas importantes se trasladaran a este nuevo proyecto. Por esta razón considera es importante tener una visión a futuro e integral de todo el sector y su relación con el País.

La reestructuración urbana integral debe ser echa en conjunto con la parte gubernamental ya que existen normas que deberían ser replanteadas para actualizar la vigencia o no de normativas relacionadas al uso de la tierra.

Conclusión

Con la entrevista realizada como respaldo, podemos reafirmar la necesidad que existe en Entre Rios de un proyecto integrador que mantenga características de usos de suelo mixtas tal como se plantea en el presente trabajo. También deja claro los beneficios a la comunidad que genera el aportar en el sector público, para llegar a acuerdos y tarifas que beneficien el interés de todos.

Durán Ballén comenta que la poca planificación o regulación del sector público fue un problema que se derivó en diseños planteados exclusivamente desde el punto de vista privado, sumado a que en la época en la que se construía, la sociedad se inclinaba más a conceptos de ciudadelas cerradas y grandes terrenos para casas de más de 450m2 de construcción.

Sin embargo, hoy la tendencia es diferente. Los cambios generacionales promueven un estilo de vivienda más funcional y de menor metraje, además es más común que los jóvenes abandonen el hogar materno a menor edad permitiendo reducir el número de habitaciones acorde al nuevo prototipo de familias pequeñas.

4 CASOS ANÁLOGOS

4.1 NACIONALES

Malecón del Salado

DATOS GENERALES:

Ubicación: Guayaquil, Ecuador

Arquitecto encargado: Juan Javier Chávez

Área implantación: 8688 m2

Año del proyecto: 2012

Colaborador: Carlos Alberto Fernando Dávila

ANTECEDENTES

El proyecto forma parte del desarrollo urbano llamado Fundación Malecón 2000. Este parque colinda con una de las avenidas más importantes de Guayaquil como es la 9 de octubre y con el estero salado un brazo de agua importante en la zona. El diseño parte de la idea de conectar la ciudad con el estero.



Foto 18: Plaza Malecón del Salado.
Fuente: Plataforma, 2013.



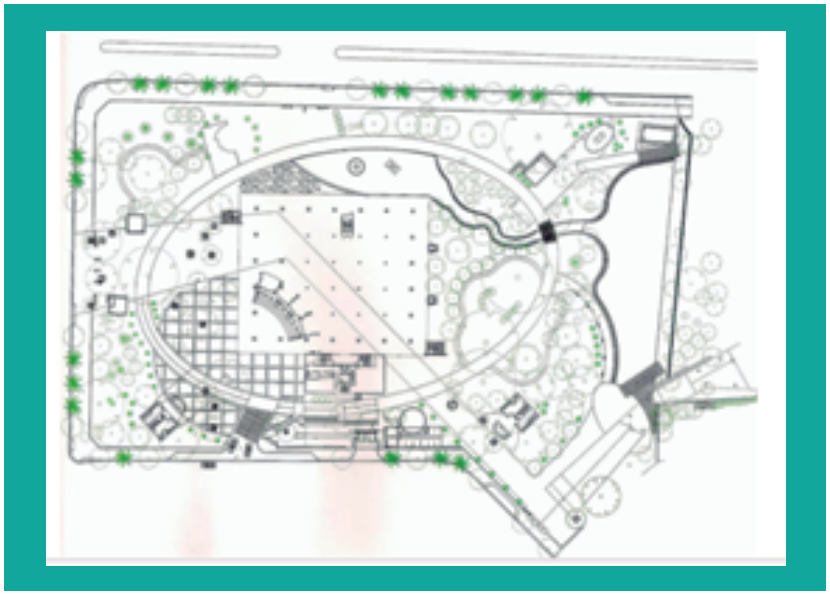


Foto 19 - 20: Malecón del Salado.
Fuente: Plataforma, 2015.

Análisis funcional

Un espejo de agua cumple con la función de conectar visualmente el estero salado integrándolo para resaltar un antiguo obelisco hito de la ciudad. En la planta alta tienen un gran salón de exposiciones y eventos con capacidad de 600 personas. A este cubo se accede por pasos peatonales conectado a otro bloque donde están los ascensores, escaleras, servicios higiénicos y oficinas administrativas. La plaza generada en la planta baja conecta diferentes sectores del parque donde se encuentran locales comerciales, restaurantes, bares y actividades infantiles. Los estacionamientos remotos invitan a la gente a parquear para recorrer el parque peatonalmente.

Aspecto formal y uso de materiales

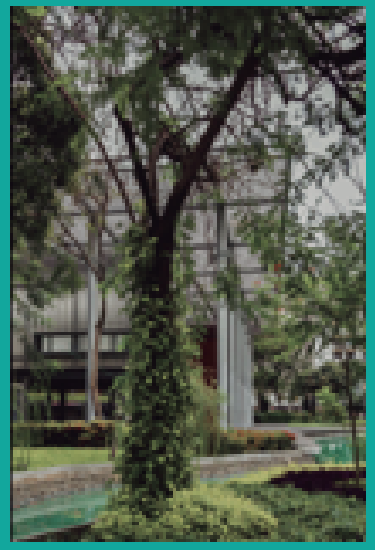
Un espejo de agua cumple con la función de conectar visualmente el estero salado integrándolo para resaltar un antiguo obelisco hito de la ciudad. En la planta alta tienen un gran salón de exposiciones y eventos con capacidad de 600 personas. A este cubo se accede por pasos peatonales conectado a otro bloque donde están los ascensores, escaleras, servicios higiénicos y oficinas administrativas. La plaza generada en la planta baja conecta diferentes sectores del parque donde se encuentran locales comerciales, restaurantes, bares y actividades infantiles. Los estacionamientos remotos invitan a la gente a parquear para recorrer el parque peatonalmente.

Foto 21-24: Malecón del Salado.
Fuente: Plataforma, 2015.









Bambú Park

DATOS GENERALES:

Datos Generales

Ubicación: Samborondón, Ecuador

Arquitecto encargado: Eduardo Mcintosh

Año del proyecto: 2020

Colaborador: Gabriel Hidalgo

ANTECEDENTES

Es un proyecto en construcción que muestra un nuevo concepto de centro comercial. Ubicado en el Km 2.5 de la Avenida Samborondón, Ecuador. Un sector exclusivo con personas con un alto poder adquisitivo.



Foto 25: Fachada de Bambú Park.
Fuente: Bambú Park, 2020.

Análisis funcional

El diseño trata de incorporar espacios al aire libre y recorridos con buena iluminación natural, manteniendo un estilo contemporáneo por la combinación de materiales. Sirve como generador de puestos de trabajo y posibles emprendimientos. También cuenta con una terraza jardín que ofrece espacios de recreación y esparcimiento con vista panorámica.

El centro comercial cuenta con las siguientes áreas:
7 Locales de Servicios
7 Islas
17 Locales Comerciales
4 Oficinas
3 Restaurantes Gourmet
Parque de Bambú en el Rooftop
2 Anclas Medianas
1 Local de Entretenimiento
Montacargas

Foto 26-27: Bambú Park.
Fuente: Bambú Park, 2020.



Aspecto formal y uso de materiales

La fachada esta revestida con bambú y vidrio en sus grandes ventanas su estructura es de hormigón armado y contiene varios espacios abiertos. Su forma curva le da movimiento y continuidad en su fachada lateral ya que la frontal muestra un juego de volúmenes entre cubos y cilindros estilizados y revestidos con vegetación.

Adopta el concepto de pórticos en la planta baja y terrazas jardín en la cubierta para complementar con áreas de esparcimiento. La circulación horizontal es lineal y con accesos verticales automáticos.

La curva es un elemento importante en este diseño ya que es lo más predominante y destacado en las fachadas del centro comercial. También posee una textura incorporada por el material de recubrimiento que es la caña un material natural.

Foto 28-29: Bambú Park.
Fuente: Bambú Park, 2020.



4.1 INTERNACIONALES

Seoullo Skygarden - Edificio Publico

DATOS GENERALES:

Ubicación: Seul, Corea del Sur

Arquitectos encargados: MVRDV

Diseño del proyecto: Winy Maas, Jacob van Rijs, Nathalie de Vries, Wenchian Shi, Kyosuk Lee, Mafalda Rangel, Daehee Suk, Daan Zandbergen, Kai Wang, Sen Yang and Dong Min Lee

Año del proyecto: 2015

Paisajista local: KECC de Seul

Diseño iluminación: Viabizzuno, Milan, Italy and Nanam Ald, Seúl

Cliente: Gobierno Metropolitano de Seúl

ANTECEDENTES

El diseño arquitectónico de este proyecto aporta con una enciclopedia viviente del patrimonio natural de Corea del Sur, plasmado en el centro de la ciudad de Seúl. Relaciona a los habitantes de esta metrópolis urbana con la naturaleza y ofrece la oportunidad de experimentar las increíbles vistas de la ciudad.

MVRDV se comprometió con la necesidad de cambiar este paso vehicular a desnivel en un símbolo verde y peatonal para cambiar totalmente la imagen del centro metropolitano de Seúl. Junto con la Municipalidad de Seúl, las ONG locales, equipos de jardinería y consultores ciudadanos, todos aportando de manera conjunta para la realización del proyecto.

Foto 30: Skygarden Seúl.
Fuente: 0ssip van Duivenbode, 2017.



Foto 31-34: Skygarden Seúl.
Fuente: 0ssip van Duivenbode, 2017.











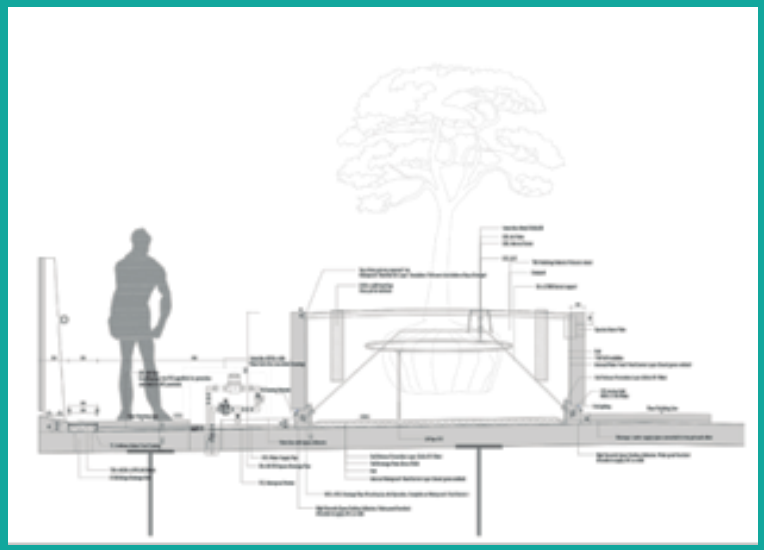


Foto 35-36 Skyscraper Seúl.
Fuente: 0ssip van Duivenbode, 2017.

Análisis funcional

El parque elevado está equipado con 17 pequeñas estaciones con diferentes funciones como cafetería, tiendas, exposiciones, pabellones con jardines, baños, escenario para niños y también con un centro de información. De este modo se mejora la experiencia de los usuarios y promueven el parque con actividades extras que involucran a la ciudad a nivel cultural y comercial. La conexión del parque con la ciudad está compuesta por múltiples escaleras, ascensores, puentes y escaleras mecánicas ubicadas estratégicamente para coincidir con la movilidad cotidiana.

Aspecto formal y uso de materiales

El parque expondrá 24,000 plantas ya que se agregan 800 maceteros móviles para mejorar el paisaje en los cambios de estaciones climáticas.
La estructura es reutilizada ya que está diseñado sobre un antiguo paso a desnivel vehicular de aproximadamente 16m de alto. Fue totalmente reformado para ser exclusivamente peatonal e interactivo permitiendo a la ciudadanía desarrollar actividades tanto comerciales como de esparcimiento.

El Skygarden es una comunidad de flora local y un paisaje en constante cambio reuniendo 52 familias de plantas incluyendo árboles, arbustos y flores contenidos en 645 maseteros con forma circular, recolectando aproximadamente 160 especies y subespecies.

Galería comercial Barrio

DATOS GENERALES:

Ubicación: Córdoba, Argentina

Arquitecto encargado: Pablo De La Torre

Área implantada: 1092.0 m2

Año del proyecto: 2014

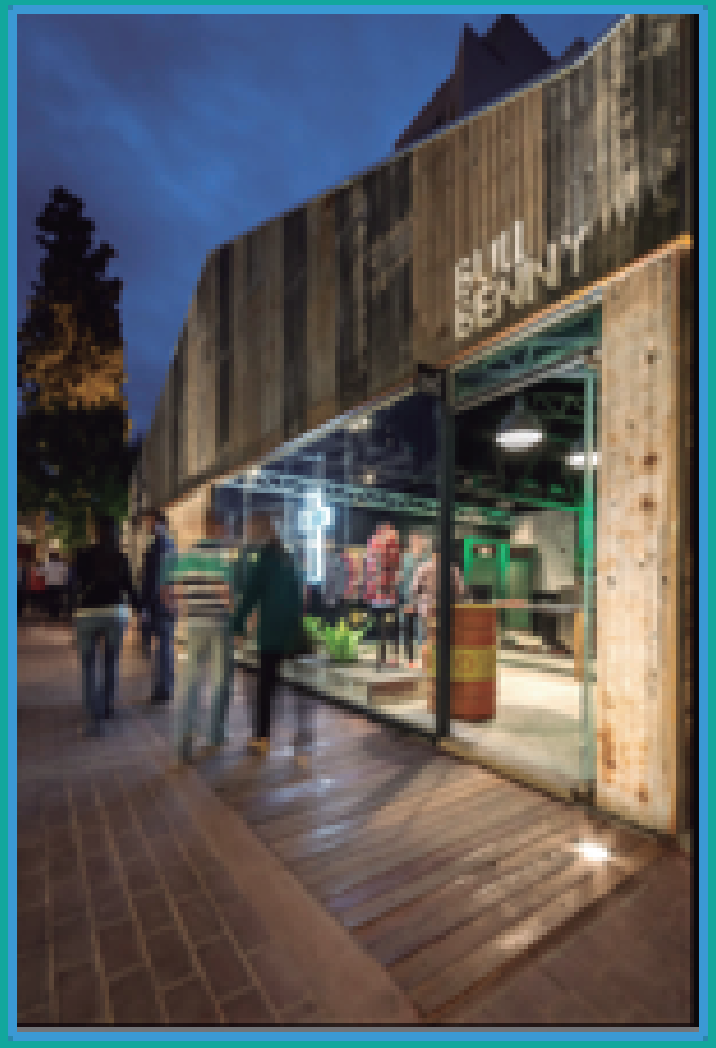
Colaborador: Rodrigo Ceballo

ANTECEDENTES

Este proyecto es una galería comercial que se diseñó a partir de los ejes de una calle existente y con un concepto mixto, basado en la necesidad de una nueva calle en el barrio que unifique los diferentes negocios y estilos arquitectónicos. El barrio de Güemes en Córdoba es considerado una zona emergente por eso se requería un proyecto integrador para que el barrio crezca a nivel cultural y comercial.



Foto 37: Barrio, Argentina
Fuente: Plataforma, 2015.



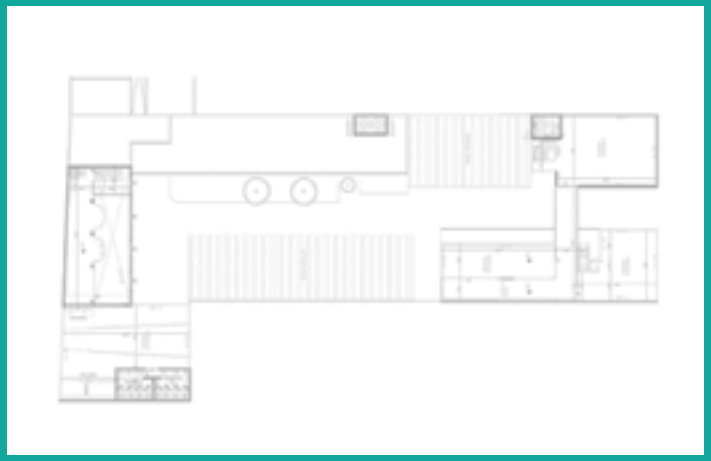




Foto 38: Barrio, Argentina
Fuente: Plataforma, 2015.





Foto 39-40: Barrio, Argentina
Fuente: Plataforma, 2015.

Análisis funcional

El eje longitudinal tiene 55m libres para esparcimiento con mobiliario urbano y vegetación., a sus alrededores se encuentran los locales comerciales, galerías de arte, locales gastronómicos y diferentes servicios en un área de 1000m2.
Durante este recorrido peatonal se ven intervenciones arquitectónicas realizadas con antiguos contenedores reciclados, así como también construcciones existentes remodeladas utilizando materiales recuperados para contribuir a la conciencia ecológica.
Sirvió como reemplazo para un antiguo centro policial de la ciudad convirtiéndolo en una opción atractiva para que los ciudadanos la visiten.
Son locales de diferentes tamaños y modulables que funcionan para negocios emergentes o artistas que necesitan exponer su arte en galerías. También los emprendedores locales pueden optar por estar en una vitrina expuesta al público por bajos costos y bien ubicados en un sector comercial emergente.

Aspecto formal y uso de materiales

La galería consta con diferentes estilos arquitectónicos que van cambiando a lo largo del recorrido peatonal. Al final de la calle se encuentra un bar o industria cervecera que tiene composiciones arquitectónicas brutalistas en su diseño echo por Guillermo Cacciavillani. Los materiales reutilizados definen las diferentes texturas que se perciben más la variedad de estilos formales y decorativos le dan una personalidad distinta a cada local o negocio según sus propias características.

4.1 CONCLUSIÓN

Los casos presentados fueron elegidos porque cada uno de ellos tiene una particularidad que será aplicada al proyecto. Por ejemplo, el Malecón del Salado mantiene una estructura con plantas libres, dejando la planta baja como área publica de esparcimiento. Por otro lado, en Bambú Park se observa que los corredores del centro comercial son al aire libre, generando un gran ahorro energético con el uso de ventilación natural.

En el caso internacional de Skygarden, se busca el beneficio de interconectar dos sectores comerciales de la ciudad con pasos peatonales y la importancia de incorporar autóctona, generando un recorrido educativo en cuanto a la flora local. Por último, el proyecto de Barrio demuestra la importancia de regenerar ciertas calles para hacerlas peatonales y comercialmente más atractivas.

5 ANÁLISIS DEL SITIO

5.1 UBICACIÓN



Gráfico 19: Zona de implementación.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

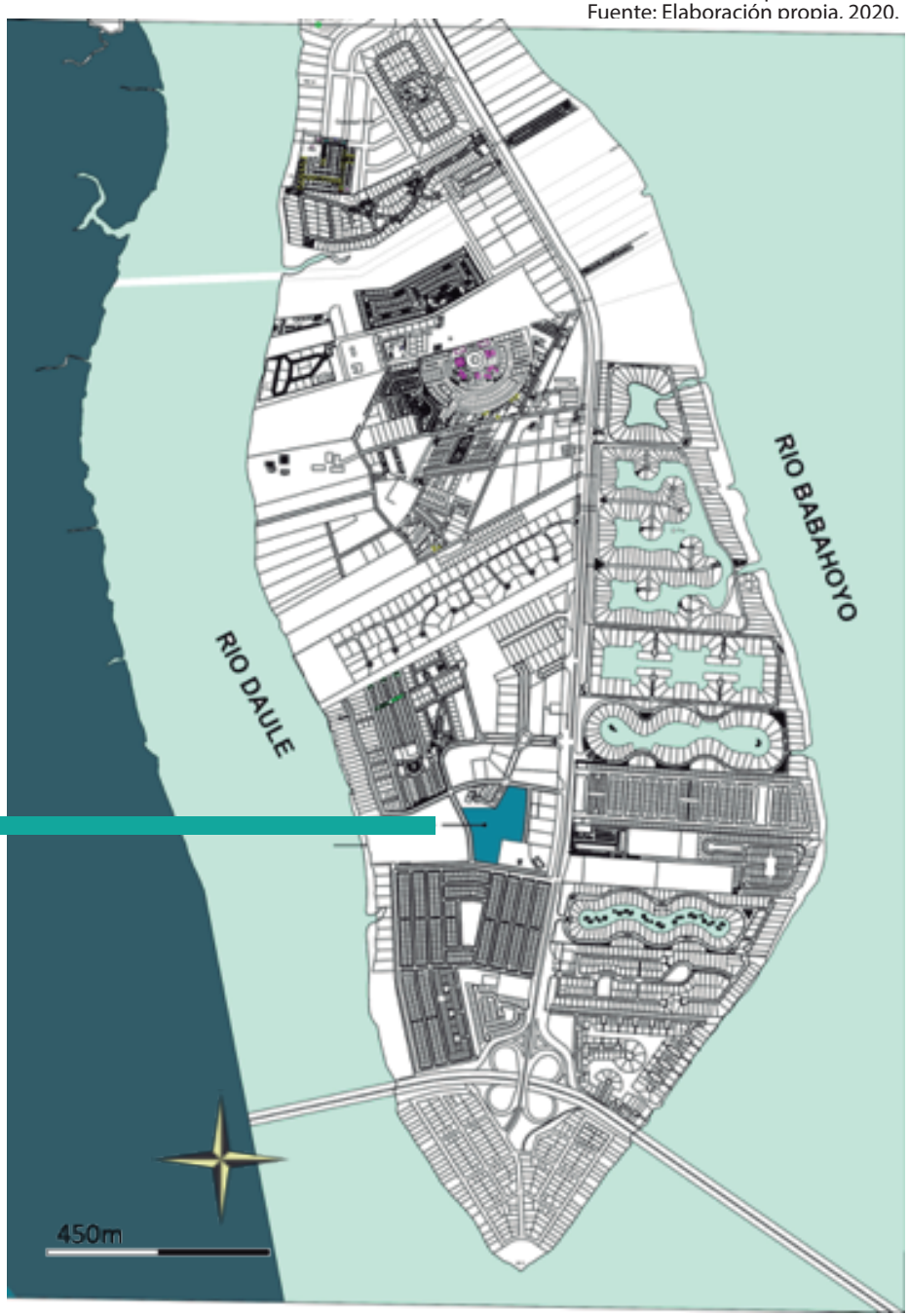
La zona de implementación del proyecto es en la vía Samborondóncantón, un cantón de la provincia del Guayas, en la República del Ecuador. Se encuentra al frente de Guayaquil, separado por el Río Daule y frente al Cantón Durán, separado por el Río Babahoyo; para llegar de ambos cantones está el Puente de la Unidad Nacional y el Puente Alterno Norte.

5.2 DELIMITACIÓN

El terreno está ubicado en el sector comercial de Entre Ríos, limitada en el Norte por la Avenida Rio Esmeraldas, la Avenida Rio Guayas al Sur, la Avenida Los Arcos por el Oeste y hacia el Este se encuentra la calle 2da.

TERRENO: 43.890m2

Gráfico 19: Zona de implementación.
Fuente: Elaboración propia, 2020.



5.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El cantón Samborondón pertenece a la provincia del Guayas y está ubicado en la cuenca baja del río Guayas. Se encuentra separado de Guayaquil por el río Daule y de Durán, por el río Babahoyo.
Fue cantonizado dos veces: la primera el 28 de julio de 1822. Debido a las luchas políticas del Ecuador y con la incorporación de Guayaquil a la Gran Colombia perdió su categoría de cantón. (alcaldía Samborondon,2020)
Reorganizada la división territorial, Samborondón fue parroquia rural del cantón Guayaquil, al que perteneció hasta que fue cantonizado por decreto publicado en el Registro Oficial # 959 del 31 de octubre de 1955 durante la tercera administración del Dr. José María Velasco Ibarra. El primer presidente del consejo de Samborondón fue el señor Miguel Yúnez Zajía. (alcaldía Samborondon,2020)
Las primeras urbanizaciones en poblarse fueron la Puntilla y Entre Ríos, pero con el tiempo se convirtió en una zona con más de 29.000 habitantes y múltiples urbanizaciones exclusivamente residenciales. Debido a la demanda se implementaron zonas comerciales en Entre Ríos ya que de este lado los terrenos manejaban usos de suelos y reglamentos más flexibles y adaptables.

Por esto aquí se desarrollaron varias plazas comerciales y diferentes servicios que fueron atraídos por la demanda y se prolifero como una zona de importante mercado debido a su clientela directa de alta sociedad.

5.4 CLIMA



Gráfico 20: Promedio anual del clima en Samborondón
Fuente: Clima Samborondón, 2020.

Trayectoria solar

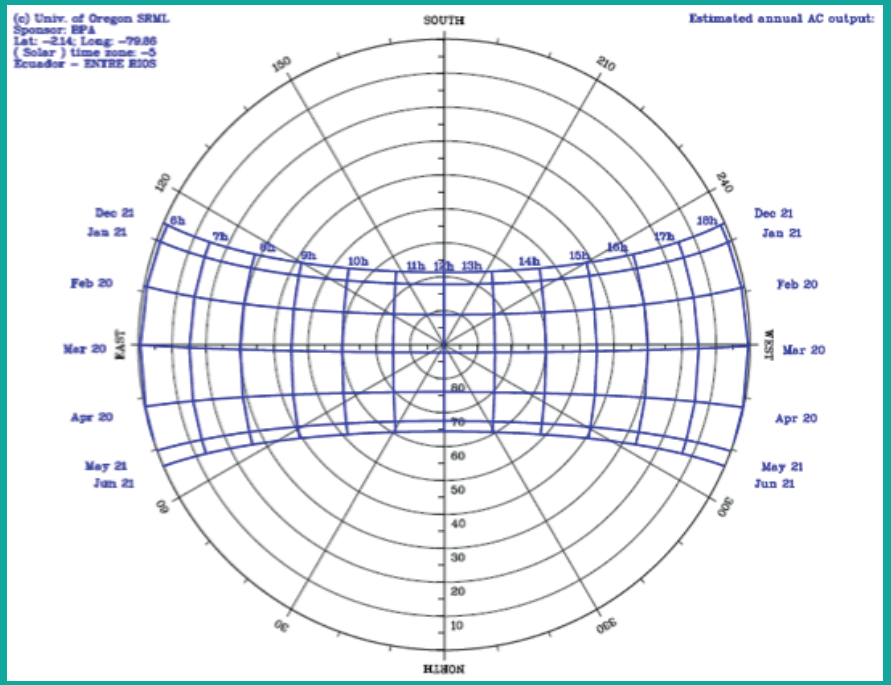
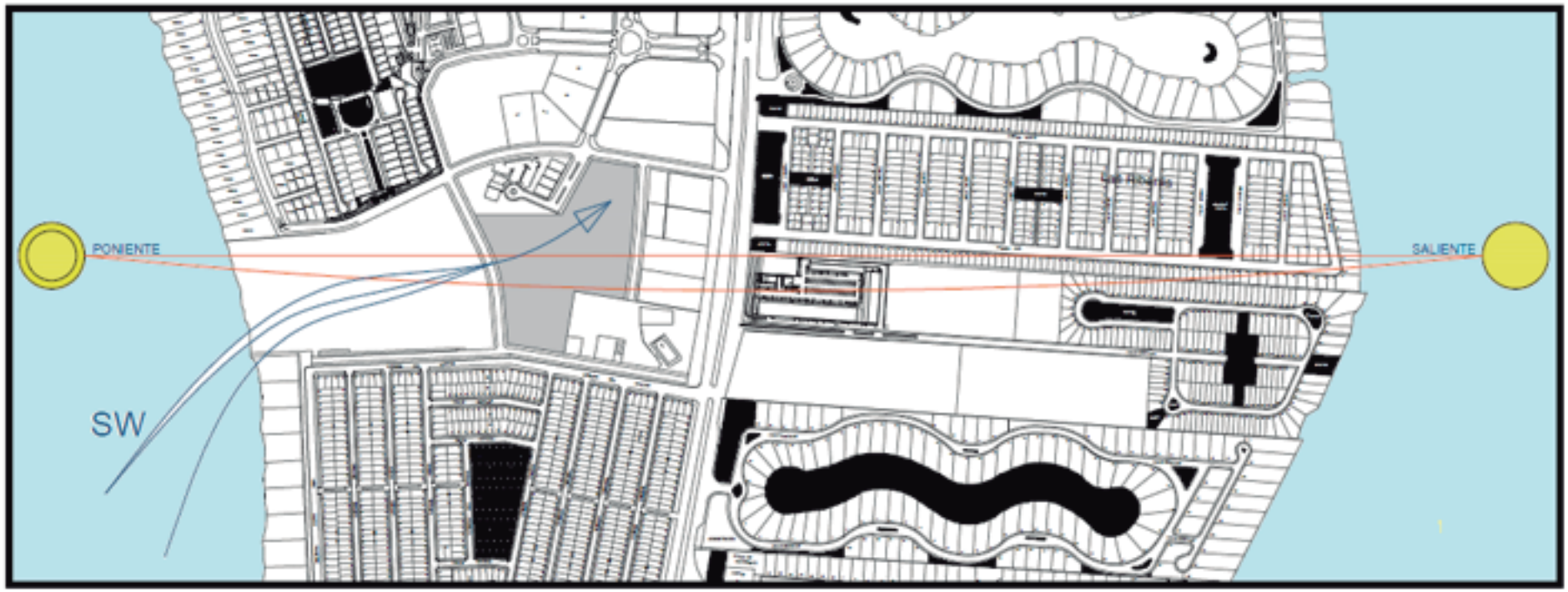


Gráfico 21: Trayectoria solar en el terreno del proyecto.
Fuente: Softward Universidad de Oregon y datos propios, 2020.

Trayectoria de sol y viento



TEMPERATURA	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
MEDIA(° C)	25.9	26.3	26.6	26.6	26	24.6	23.9	24.2	24.7	24.6	25.1	25.2
MINIMA (° C)	21.3	21.9	22.2	22.2	21.4	20.3	19.4	19.3	19.6	19.9	20.2	21.2
MAXIMA (° C)	30.5	30.7	31.1	31.4	30.6	29	28.5	29.1	29.8	29.8	30.1	31.2

Gráfico 22: Trayectoria del sol y viento.
Fuente: Clima Samborondón, 2020.

5.5 VIALIDAD

La movilidad vehicular del sector, por el Norte pasa la Avenida Rio Esmeraldas, en el Sur la Avenida Rio Guayas, la Avenida Los Arcos por el Oeste y hacia el Este se encuentra la calle 2da. La vía principal está conectada directamente con los demás cantones de la provincia, cuenta con tres puentes dos hacia Guayaquil y uno a Durán.



TERRENO

PARADAS DE BUS

VÍA PRINCIPAL
Avenida Samborondón

VÍAS COLECTORAS
AV. Los Arcos - AV. Río Esmeranda - Calle Segunda

VÍAS PRIVADAS COLECTORAS
AV. Rio Guayas - Calle Bocca - Calle La Torre - Calle Primax

Gráfico 22: Movilidad Vehicular.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

TERRENO

PARADAS DE BUS

VÍA PRINCIPAL
Avenida Samborondón

VÍAS COLECTORAS
AV. Los Arcos - AV. Río Esmeranda - Calle Segunda

VÍAS PRIVADAS COLECTORAS
AV. Rio Guayas - Calle Bocca - Calle La Torre - Calle Primax

150m



Gráfico 23: Vías colectoras.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Distancias relevantes

478ml 1 Hospital Clínica Kennedy - Área Comercial

735ml 2 ECU-911 Samborondón - Servicios Públicos

255ml 3 Centro Comercial Village Plaza

1170ml 4 Universidad UEES - Colegio Nuevo Mundo

100ml 5 Río Centro Entre Ríos - Bancos Nacionales

185ml 6 Parque Histórico - Zoológico Nacional

167ml 7 Teatro Sánchez Aguilar

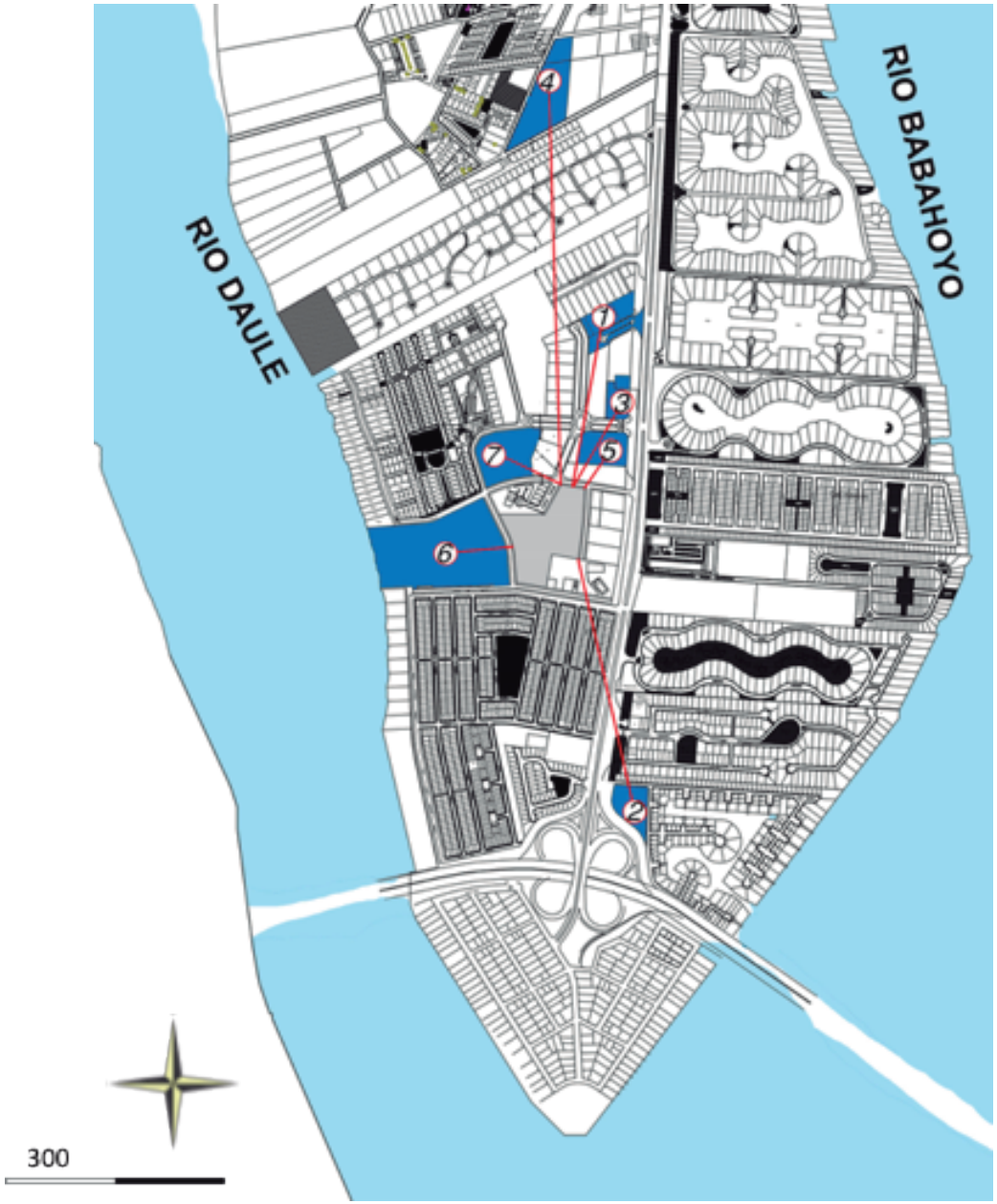


Gráfico 23: Distancias por la zona.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

5.6 FLORA Y FAUNA

Flora y jardinería

A pocos metros del terreno esta el Parque Historico, que cuenta con una vasta variedad de árboles nativos como Manglares, Guayacanes, Samens y Ceibos entre otros. Tambien tienen una variedad de espesies de arbustos, rosas y orquideas muy coloridas. En este parque exhiben su belleza y promueven la conservacion.

Es importante incorporar una jardineria con fauna nacional decorativa, usando especies exoticas y árboles de diferentes colores y tamaños para generar una gran biodiversidad. En el espacio destinado para áreas verdes se expondrán varias especies y tendrán su informacion correspondiente.

Se debe considerar tener un departamento de jardinería importante que podria vender las especies que se exponen para obtener remuneracion.

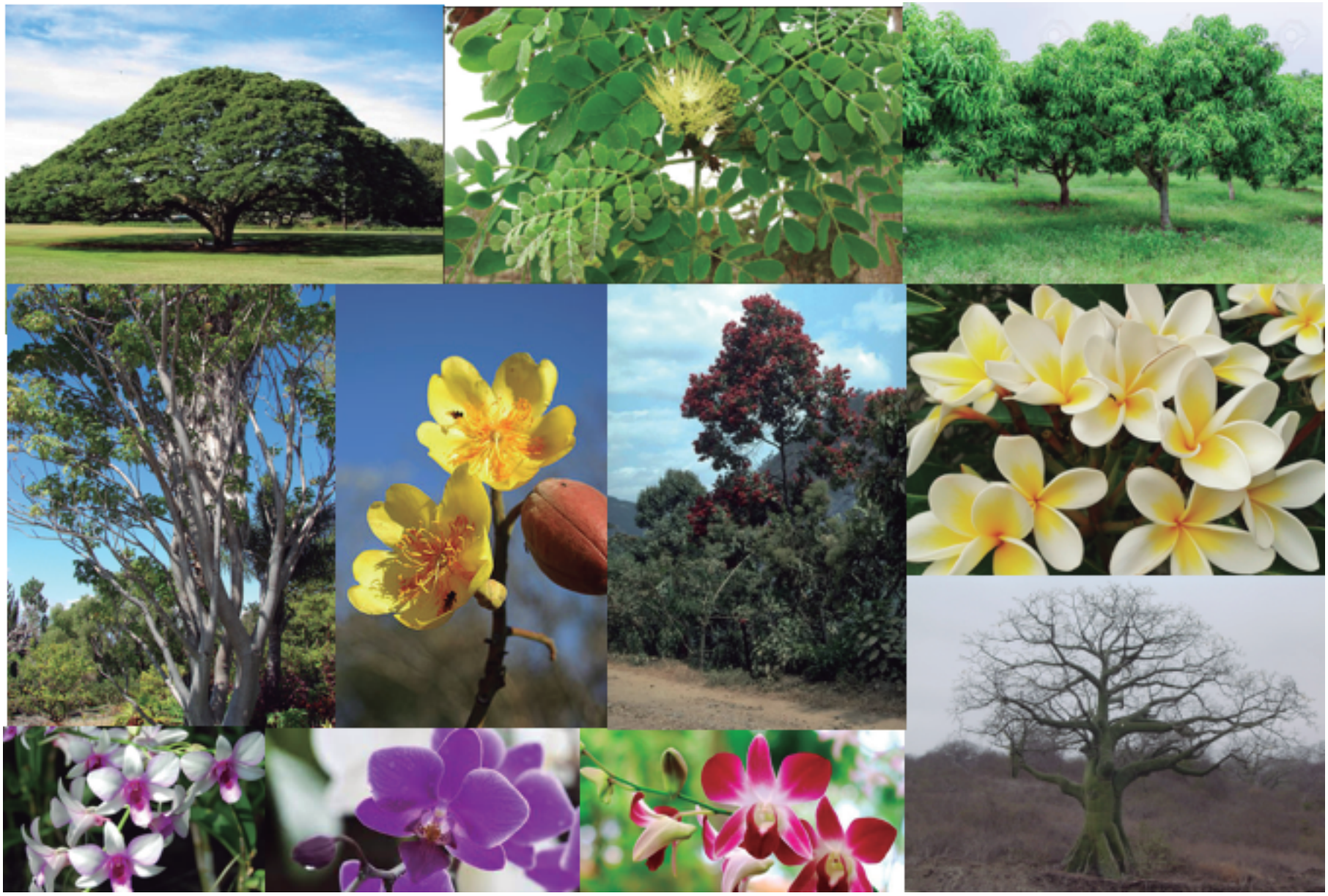
La jardineria especializada deberá realizarce por profecionales en la materia.

Esta propuesta consiste en diseñar las zonas donde existiran diferentes tipos de arboles, arbustos y demas especies que se determinaran según su tamaño. Tambien quedaran definidos los arboles existentes en el terreno para su conservacion.

Arboles nativos a utilizar:

Cochlospermum Vitifolium
Fernand Sánchez
Pseudosamanea Guachapele
Frangipani
Orquidea
Saman
Ceibos
Mango

Foto 41: Collage de Flora seleccionada
Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador.



Fauna

En Samborondón predominan las aves, desde loros y palomas hasta las más representativas como la Garza Blanca llamada Egretta alba. La Garza nativa de la zona de Samborondón se encuentra libremente en los arrozales y zonas húmedas donde se alimenta principalmente de moluscos y peses.

Es una de las garzas más grandes de la zona, mide entre 88 y 104 cm, pesa 900 gramos aproximadamente, su plumaje es blanco durante todo el año, excepto por las áreas faciales.

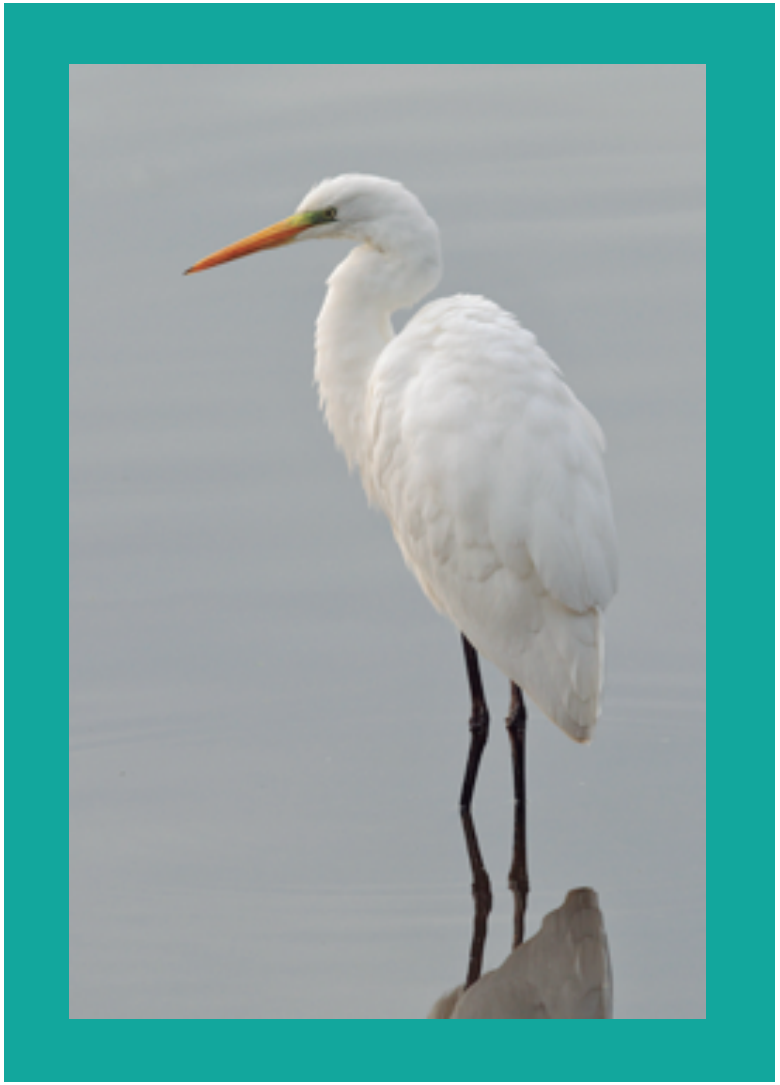


Foto 42: Garza blanca de Samborondón
Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador.

5.7 NIVELES Y TOPOGRAFÍA

En esta zona el nivel del piso es de 7 a 8 m sobre el nivel del mar. El terreno es relativamente plano, pero tiene una variación de niveles. El suelo posee un alto nivel freático, además, debe someterse a mejoramiento y relleno para ser nivelado y mejorar la resistencia.

Foto 43: Terreno natural
Fuente: Elaboración propia, 2020.



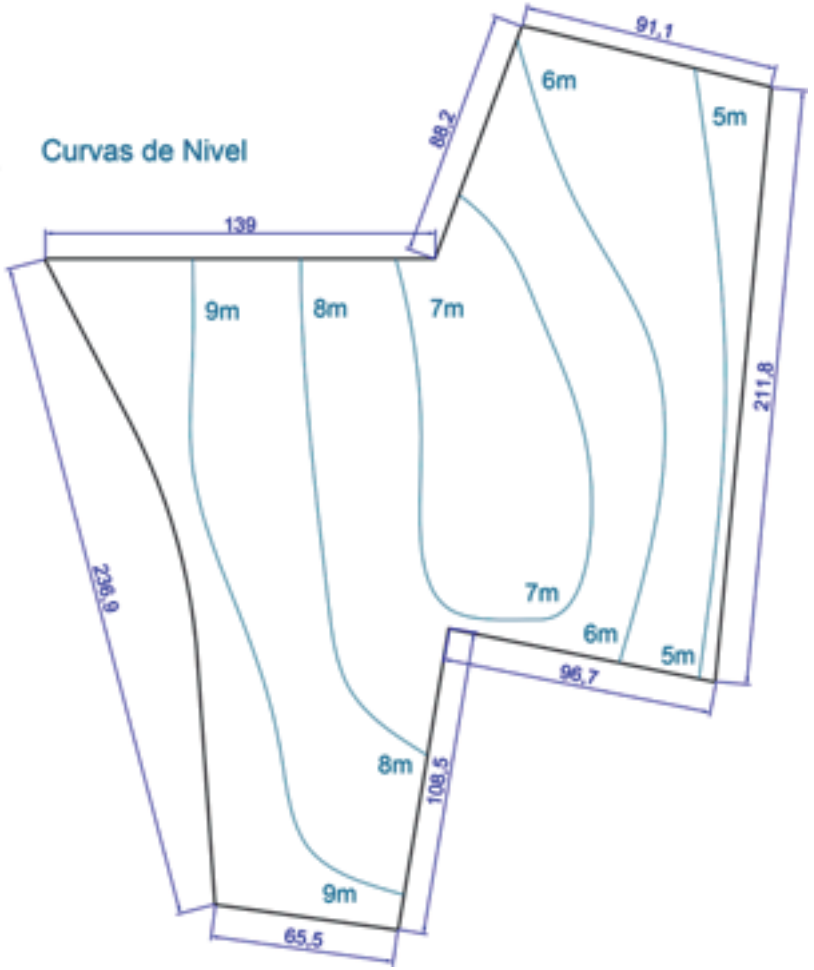


Gráfico 24: Topografía del terreno.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Visuales en 4 vértices del terreno

Foto 44-45: Lado Sur del terreno, Avenida Los Arcos.
Fuente: Elaboración propia, 2020.





Foto 46-48: Lado NORTE del terreno, Avenida Los Arcos.
Fuente: Elaboración propia, 2020.







Foto 49-51 Lado OESTE del terreno, Avenida Los Arcos.
Fuente: Elaboración propia, 2020.







Foto 52-54: Lado Este del terreno, Avenida Los Arcos.
Fuente: Elaboración propia, 2020.







Situación urbana

El terreno está ubicado en Samborondon, pertenece a la Parroquia Satelite La Puntilla, catalogada como la zona - Z2 del cantón. Se encuentra en una zona de usos de suelo mixto, esto quiere decir que se pueden realizar varias actividades de diferente índole, desde zonas residensiales hasta locales de negocios.

Es considerada una buena zona para proyectos inmobiliarios, ya que posee un mercado comercial de primera calidad dentro de la provincia del Guayas.



Foto 55: Vista urbana frente a Food Garden.
Fuente: Elaboración propia, 2020.



Foto 55: Vista urbana sector comercial.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Aquí encontramos varios centros comerciales cómo Rio Centro Entre Rios, Village Plaza, La Torre, Bocca, Las Terrazas, entre otros. Tambien cuenta con teatros, academias deportivas y educativas como la UEES, Crear o Nuevo Mundo, hospital Clinica Kennedy y zoológicos. Además, tiene servicios comerciales y administrativos. Además, existen proyectos residenciales, como las ciudadelas cerradas, que rodean todas la zona comercial.

Actualmente por el sector se están construyento edificios de oficinas lujosas, como lo es XIMA, que también utilizan la planta baja como sector comercial. Incluso tiene bares, restaurantes y un teatro conservandose en areas privadas del proyecto.

Todas las calles estan pavimentadas, cuentan con todos los servicios basicos y aseras con vegetación. Sin embargo, todavía tienen un cableado aereo que perjudica visualmente el sector, así como también la falta de áreas peatonales continuas y espacios publicos, estos son aspectos que deben considerarse para la mejora de la zona.



Foto 57: Vista urbana sector Entre Rios.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Foto 56: Fachada edificio XIMA.
Fuente: Elaboración propia, 2020.





Foto 57: Vista urbana sector comercial.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

5.8 HITOS

En la Vía Samborondón se reconoce a Rio Centro Entre Rios como un hito principal para direccionar la zona donde se encuentra el terreno.

Tambien esta rodeado de puntos importantes en el sector como la Iglesia Santa Teresita del niño Jesus y el Parque Histórico.



Gráfico 25: Hitos referenciales.
Fuente: Elaboración propia, 2020.



Foto 58: Collage Hitos Referenciales: Iglesia Santa Teresita, Rio Centro y Parque Histórico.
Fuente: Google, 2020.

5.9 EQUIPAMIENTO URBANO

En 3km se zonificaron diferentes usos de suelo que existen en Samborondón, en blanco quedan todas las areas residenciales. Y con color las comerciales o recreativas.

Se clasificaron los siguientes usos de suelo:

- TERRENO
- Comercio
- Usos Mixtos
- Religión
- Instituciones Educativas
- Universidad
- Teatro
- Hospital
- Parque
- Sector Publico
- Club Deportivo

Se considera inmersa en la clasificasión de comercio un sin numero de servicios variados exclusivamente comerciales, a diferencia del sector de usos mixtos donde encontramos igual variedad, sumada la posibilidad de residencia u oficinas privadas.
En el gráfico expuesto podemos encontrar los colores referentes a cada tipo de uso de suelo y tambie determinar la relacion que existe con el terreno de implantacion.



Gráfico 26: Zonoficación.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

5.10 ACCESIBILIDAD





Gráfico 27: Ejes de circulación.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

5.11 CONCLUSIÓN

Para ubicar este proyecto es importante considerar que este en un sector con variedad de actividades y usos de suelo, tanto residenciales como comerciales. El terreno está entre la parte residencial de Entre Ríos y la parte comercial y de negocios de la zona. Esto permite al proyecto entrelazar estas actividades de manera peatonal convirtiéndose en un lugar donde se desarrollan varias actividades de diferentes índoles.

La intención es integrar el proyecto con las diferentes plazas comerciales ya existentes. Por eso, este tipo de propuestas deben implantarse en sectores donde ya existan varios espacios similares que beneficien a los residentes. Generalmente, estos deben ubicarse en centros de ciudad o lugares con tendencias a convertirse en zonas metropolitanas, como es el caso del sector comercial de Entre Ríos.

6 FACTIBILIDAD

6.1 FACTIBILIDAD FINANCIERA

Según Ortiz (2015), un análisis de factibilidad financiera se encarga de demostrar por medio de evidencias, que un negocio puede empezarse y es capaz de mantenerse generando ganancias para los implicados.

Para que el proyecto inmobiliario sea financieramente viable, se ofrece implementar espacios públicos funcionales, parqueos Y áreas de esparcimiento que complementeN el área diseñada para oficinas, locales comerciales y residencias. Estas últimas, permitirán que la edificación sea autosustentable económicamente.



6.2 FACTIBILIDAD COMERCIAL

En este estudio de mercado se contabiliza la oferta y demanda de servicios, así como cuales serían los clientes potenciales. Como dicho proyecto plantea la apertura de locales comerciales, oficinas y residencias, es necesario realizar un estudio de factibilidad comercial para comprobar que los espacios designados, sean los precisos.

Los negocios comerciales y profesionales estarán estratégicamente ligados al servicio de las necesidades de los mismos residentes. Igualmente, la variedad de servicios que se ofrecen lo convertiría en una zona frecuentada por turistas.
Tomando en cuenta casos análogos de proyectos similares en otros lugares del mundo, estos espacios se utilizan comercialmente como:

- Tiendas Multimarca: Estas tiendas son muy comunes entre los emprendedores, ya que en ellas existen productos relacionados o no entre sí, de varios proveedores creando entre todos, un espacio con variedad de productos para todo público.

- Oficinas de coworking: Estos espacios de trabajo son compartidos entre profesionales con el fin de compartir gastos y experiencias.

- Biblioteca Digital: Servicio de información digitalizada actualizada y exclusiva.

- Consultorios: concentran a los profesionales en áreas como medicina, psicología, nutrición y también departamentos legales, científicos o diseño e ingeniería.

- Centros deportivos: Estos espacios se adaptan para actividades deportivas como crossfit, GYM, artes marciales o danza entre otras academias relacionadas.

- Locales de comida: Ofrecen variedad de alimentosy bebidas para todos los gustos y de todos los precios. Habrá locales de paso y otros donde puedan sentarse a comer.

- Residencias: Estos espacios de vivienda serán funcionales e ideales para emprendedores que trabajen en el sector. Igualmente, con áreas para gente mayor o de tercera edad donde se les facilite la vida con los servicios que se brindan actualmente.

6.3 FACTIBILIDAD AMBIENTAL

Es el estudio previo que analiza las condiciones del sitio en el que se realizará el proyecto. Involucra factores físicos, flora, fauna, clima, geología, etc. Además, se encarga de hacer un análisis social del sector, tomando en cuenta la normativa ambiental (Bautista, 2017).

Para este tipo de proyectos, la factibilidad ambiental es indispensable, por lo que se garantiza la elección indicada del emplazamiento, eficiencia energética, eficiencia en consumo de agua, innovaciones en el diseño, uso óptimo de materiales y recursos y calidad ambiental.



Foto 59: Recubrimiento vegetal.
Fuente: Plataforma, 2010.

Emplazamiento

El emplazamiento deberá cumplir con las siguientes características:
1. Deberá ubicarse en una zona ya urbanizada, puesto que en ellas ya existen los servicios básicos.
2. Deberá ubicarse cerca de servicios y equipamientos como locales comerciales, colegios, hospitales, etc. Esto permitirá que los ciudadanos se movilicen sin necesidad de un medio de transporte público o privado.
3. Deberá evitar terrenos que perjudiquen espacios naturales.

El proyecto planteado cumple completamente con estos tres aspectos mencionados. Además, va de la mano con las normativas internacionales LEED. Uno de los objetivos específicos del mismo, es incrementar áreas verdes para mejorar la conexión entre el peatón y las actividades sociales y comerciales sin necesidad de un vehículo. Por consiguiente, el proyecto sigue la normativa del COOTAD, donde se exige que un 15% a 25% del terreno a utilizar, tenga áreas verdes (Vergara, 2015).



Foto 60: Emparcelamiento
Fuente: LEED, 2015.

Eficiencia en consumo de energía

Para que una edificación funcione de manera correcta, tomando en cuenta la atmosfera y optimizando la energía, se deben de tomar las siguientes consideraciones:

1. Usar sistemas de refrigeración de ventilación y aire acondicionado que minimicen la emoción de gases que dañen la capa de ozono.
2. Evitar el uso de sistemas CFC, HCFC, halógenos.
3. Utilizar paneles fotovoltaicos para la generación de electricidad.
4. Equipos de medición de perdida de energía y determinación de consumo.

Se considera como opción el uso de energía renovable para la iluminación de la zona de oficinas, así como el uso de lámparas LED de bajo consumo para toda la edificación.

Eficiencia en consumo de agua

Para que el consumo de agua sea eficiente es importante optimizar el uso de la misma, tomando en cuenta los siguientes aspectos (Molina, 2014):

1. Diseñar redes de evacuación de aguas pluviales y grises para que sean reutilizadas en sistemas de riego u otros.
2. Hacer uso de herramientas de riego automático, como por goteo, por tiempo, etc. para las áreas verdes.
3. Extraer agua subterránea para el riego de áreas verdes.
4. Utilizar sistemas de ahorro de agua en grifos e inodoros.





Innovcaciones de diseño

Este criterio se verá aplicado en el proyecto, puesto que el mismo busca minimizar el impacto de una zona ya saturada con construcciones excluyentes del espacio público y poco espacio para el peatón. Además, al lograr unificar el ámbito laboral, comercial y de vivienda en un mismo espacio, sin necesidad de explotarlo, sino mas bien de aprovechar sus recursos.

La incorporación de vegetación y sistemas de auto sustentabilidad también le dan al diseño un carácter de innovación para toda la provincia del Guayas. También la forma y estructura presenta desafíos de ingeniería para nuestros profesionales.



Foto 61: Microciudad. Usos de suelo utilizados coherentemente
Fuente: Yulo Ri, 2016.

Optimización de materiales y recursos

Por lo general, los materiales que se utilizan en construcción tienen un impacto negativo en el ambiente, sin embargo, cada uno de ellos lo hace de manera distinta. Los materiales pétreos emiten partículas de polvo en su extracción, los metales consumen mucha energía al ser elaborados. Por otro lado, la madera es considerada un recurso renovable que no consume energía en exceso al memento de fabricarla, aunque dependiendo del tratamiento que necesiten, suelen emitir residuos tóxicos que se propagan en el ambiente (Borsani, 2011).

Es por esto que, para el desarrollo del proyecto, se ha decidido utilizar materiales de alta calidad y durabilidad.

1. Se intenta utilizar la madera y el vidrio como material principal en recubrimientos.
2. La estructura metálica aporta mayor flexibilidad y resistencia sísmica. También es más rápida y limpia la construcción.
3. El adoquín y otros recubrimientos de piso discontinuos serán incorporados en la superficie de las áreas recreativas y exteriores.



Foto 62: Microciudad. Uso de materiales y sombras
Fuente: Plataforma, 2019.

Calidad ambiental

Para que todo el espacio interior y exterior a diseñar sea sustentable y confortable se propone:

1. Ventilación mixta (natural/artificial).
2. Los sistemas de acondicionamiento, refrigeración y ventilación estarán sectorizados según la necesidad. Con el espacio suficiente entre el piso y el equipo para evitar que se contamine con el aire que emiten los vehículos de la calle.
3. La vegetación incorporada absorbe el calor generando microclimas y aromas naturales.
4. Utilizar vegetación adecuada para generar sombra y que aún con sol, sea amigable caminar por el lugar.
5. Utilizar plantas que tengan colores y flores llamativas.
6. Generar un recorrido de agua que termine en piletas y fuentes que armonicen el ambiente.



Foto 63: Iluminación y ambiente interior.
Fuente: Plataforma, 2018.

6.4 CONCLUSIÓN

Los proyectos de estas características, tienen un crecimiento progresivo que se genera en diferentes etapas, permitiendo vender desde locales comerciales, hasta oficinas y residencias.

Se considera también la posibilidad de un crecimiento modular a futuro, que permite a los promotores seguir vendiendo espacios de trabajo según la demanda que se presente en el sector.

La consideración ambiental es de suma importancia, es por esto que en el diseño se implementan técnicas de ahorro energético y aprovechamiento de los recursos naturales como agua y viento. De igual manera, la incorporación de vegetación nativa propone mayor relación con la naturaleza.

7 PROGRAMACIÓN

7.1 F.O.D.A

FORTALEZAS

El proyecto está implantado en la zona comercial más importante de la región ya que cuenta con buena plusvalía y una gran cercanía con clientes de altas condiciones adquisitivas.
Las dimensiones del terreno permiten generar espacios públicos y de tránsito peatonal. También los ingresos vehiculares pueden ser desde diferentes calles.

OPORTUNIDADES

La cercanía con zonas residenciales y otros centros comerciales y servicios le permiten incorporarse integrando diferentes usos de suelo de manera peatonal.
Se encuentra frente al Parque Histórico Y el teatro Sánchez Aguilar, que amplifican las actividades recreativas que propone el proyecto complementándose mutuamente por sus cercanías.
Posibilidad de hacer una regeneración urbana integral en el sector.

DEBILIDADES

Suelo con elevado nivel freático impide tener más de un solo nivel de sótano de parqueo obligados a generar un edificio de aparcamientos.
Para salir del sector existe congestionamiento vehicular sobre todo en las horas pico.

AMENAZAS

El concepto de diseño privado y aislado al exterior que presentan los proyectos como Rio Centro u otros complica la conexión peatonal.
La costumbre de ir en carro a todos lados y de no caminar.

7.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

PROGRAMA DE NECESIDADES - PROYECTO DE ENTRE RÍOS				
ZONA	ESPACIO	SUB-ESPACIO	ACTIVIDAD	MZ
ÁREAS RECREATIVAS	PARQUE	JUEGOS INFANTILES	RECREACIÓN AL AIRE LIBRE PARA NIÑOS	
		JUEGOS DEPORTIVOS	DEPORTES CON PELOTAS Y SOBRE RUEDAS	
		CONTEMPLACIÓN	RELAJAR LA MIRADA HACIA LO NATURAL	
		CINE AL AIRE LIBRE	VER PELICULAS Y DOCUMENTALES AL AIRE LIBRE	
SERVICIOS GENERALES	ANFITEATRO	INFORMACIÓN AL USUARIO	INFORMACIÓN REFERENTE AL USO DEL CENTRO COMERCIAL	
		BAÑOS	NECESIDADES BIOLÓGICAS	
	AUDIOVISUAL	SALA DE EXPOSICIONES	EXPONER ARTE	
		PERGOLA WIFI	CONECTIVIDAD PARA TODOS	
	AREA VERDE	CAMINERAS CIRCUITADAS	REALIZAR CARDIO EN EL RECORRIDO	
		DESCANSO BAJO ÁRBOLES	DESPEJAR LA MENTE, TOMAR IRE FRESCO Y DESCANSAR	
		PILETAS Y PECERAS	EL AGUA COMO ELEMENTO PARA CALMAR	
		FLORA ECUATORIANA	VEGETACIÓN REPRESENTATIVA Y DECORATIVA	
	EQUIPAMIENTO	CUARTOS DE CLIMATIZACIÓN	ALMACENAR EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN	
		CUARTO DE RAC DOMÓTICA	ORDENAMIENTO DE CABLES Y CENTROS DE MANDO	
		CUARTO DE SEGURIDAD	ALMACENAMIENTO DE DATOS Y PANELES DE VIGILANCIA	
		EQUIPO DE EFICIENCIA ELÉCTRICA	MANTENER LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD	
		GENERADOR	PRODUCIR ENERGIA EN CASO DE EMERGENCIA	
		TRANSFORMADOR	CONVERTIR LA ENERGÍA PARA SER UTILIZADA	
		CISTERNAS	ALMACENAMIENTO DE AGUA	
		SISTEMA DE RIEGO	BOMBEO Y MEDICION DE SUMINISTROS DE AGUA	

SERVICIOS GENERALES	BODEGAS	BODEGA DE MANTENIMIENTO	ALMACENA EQUIPOS Y MAQUINARIA DE USO MECÁNICO	
		BODEGA DE JARDINERÍA	ALMACENA EQUIPOS Y MAQUINARIA DE JARDINERÍA	
		BODEGA DE LIMPIEZA	ALMACENA EQUIPOS Y ÚTILES DE LIMPIEZA	
		CAMBIADORES DEL PERSONAL		
	DESPERDICIOS	DEPÓSITO GENERAL	CUARTO DE BASURA	
		SISTEMA DE RECOLECCIÓN	REECOLECTA LA BASURA YA CLASIFICADA	
		DESALOJO PREDESTINADO	REUTILIZACIÓN DE RESIDUOS	
	PARQUEOS	SUBTERRÁNEOS	PARA USO DE USUARIOS DEL SECTOR COMERCIAL	
		ELEVADOS	PARA EL USO PARTICULAR	
		SUPERFICIE	PARA BICICLETAS Y TRANSPORTE ALTERNATIVO	
	ADMINISTRACIÓN	OFICINAS		
		BAÑOS		
SERVICIOS COMERCIALES	MERCADO	ISLAS DE EXPOSICIÓN	ALMACENAR EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN	
		ÁREA CUBIERTA	ORDENAMIENTO DE CABLES Y CENTROS DE MANDO	
	PLAZA	ESPARCIMIENTO	ALMACENAMIENTO DE DATOS Y PANELES DE VIGILANCIA	
		MONUMENTO	MANTENER LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD	
	LOCALES COMERCIALES	AIRE LIBRE	PRODUCIR ENERGIA EN CASO DE EMERGENCIA	
		INTERIORES	CONVERTIR LA ENERGÍA PARA SER UTILIZADA	
	LOCALES DE COMIDA	AIRE LIBRE	ALMACENAMIENTO DE AGUA	
		INTERIORES	BOMBEO Y MEDICION DE SUMINISTROS DE AGUA	
		SALA DE ESTAR	ALMACENAMIENTO DE DATOS Y PANELES DE VIGILANCIA	
	BARES	SUBTERRÁNEOS	MANTENER LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD	
		EN LA TERRAZA	PRODUCIR ENERGIA EN CASO DE EMERGENCIA	
		ATENCIÓN CIUDADANA	CONVERTIR LA ENERGÍA PARA SER UTILIZADA	
	SERVICIOS PÚBLICOS	BIBLIOTECA DIGITAL	ALMACENAMIENTO DE AGUA	
		COWORKING	BOMBEO Y MEDICION DE SUMINISTROS DE AGUA	

ÁREA PRIVADA	RESIDENCIAS	DEPARTAMENTOS LOFT	PUEDEN VIVIR PAREJAS O SOLTEROS	
		DEPARTAMENTOS DOBLES	PUEDEN FAMILIAS DE MÁXIMO 4 INTEGRANTES	
		GYM	ÁREA DEPORTIVA Y CUIDADO DE LA SALUD	
		PISCINA	DESCANSO Y RECREACIÓN	
		AREA SOCIAL	DIVERSIÓN Y DISTRACCIÓN CON AMIGOS	
		TERRAAZA JARDÍN	ÁREAS DE DESCANSO Y CONTEMPLACIÓN	
	OFICINAS	OFICINAS MODULARES	ADAPTABLE AL TAMAÑO DE LA EMPRESA Y POSIBLE AMPLIACIÓN	
		OFICINAS COMUNALES	ESCRITORIOS DONDE SE COMPARTE INFORMACIÓN LABORAL	
		SALA DE EXPOSICIONES	RECORRIDO DE EXHIBICIÓN INTERACTIVO	
		SALAS DE CONFERENCIAS	FUNCIONAL PARA CHARLAS Y CLASES MAGISTRALES	
		SALAS AUDIOVISUALES	PARA MOSTRAR IMAGENES CON IMPACTO DIGITAL	
		SALA DE REUNIONES	MESAS DE TRABAJO CON RECURSOS BÁSICOS DE OFICINA	
		ÁREA DE DESCANSO	CÓMODO MOBILIARIO PARA REPOSAR	
		COMEDOR	PARA PREPARAR E INGERIR ALIMENTOS	
		TERRAZA JARDÍN	ÁREAS DE DESCANSO Y CONTEMPLACIÓN	
		ÁREA DE RECEPCIÓN	RECIBIR INFORMACIÓN Y ESPERAR	
		BAÑOS	NECESIDADES BIOLÓGICAS	

Tabla 2: Programación de áreas y usos de suelo.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

7.3 ESQUEMA

Generar accesos peatonales que conecten el proyecto con los demás sectores comerciales, por medio de un circuito de camineras que recorren los distintos sectores del parque y comercios.

Los recorridos deben ser interactivos brindando información o novedades comerciales o tecnológicas. Con zonas llenas de arte que sean fotografiables para crear interacción digital.

Generar espacios llenos de naturaleza con la intención de generar microclimas y confort térmico. También que sean flexibles para que los usuarios puedan desarrollar diversas actividades durante el día y la noche.

Zonificación estratégica con plantas libres para incrementar el área pública. Limitar el tránsito vehicular por zonas no visibles.

La eficiencia permite reducir los espacios de habitabilidad, manteniendo un alto confort y generando mejores rentas.

Las oficinas generales se pueden modificar fácilmente con paredes movibles para ampliaciones o modificaciones según el cliente.



Gráfico 28-29: ESQUEMA FUNCIONAL.
Fuente: Elaboración propia, 2020.



7.4 CRITERIOS

Criterios formales

La forma orgánica y juego de volúmenes predominara en la implantación general ya que invita a transitar y experimentar sus espacios con fluidez y llenos de vegetación exótica ecuatoriana. Se aplicarán diferentes temáticas en cuanto al diseño interior para permitir la participación de varios profesionales

La monumentalidad es parte importante del diseño, ya que competimos con grandes infraestructuras vecinas. Usando conceptos de continuidad, el ritmo y movimientos fluidos serán los trazos que marquen el diseño. La arquitectura también seria cambiante internamente y debe tener sus particularidades según el área dispuesta

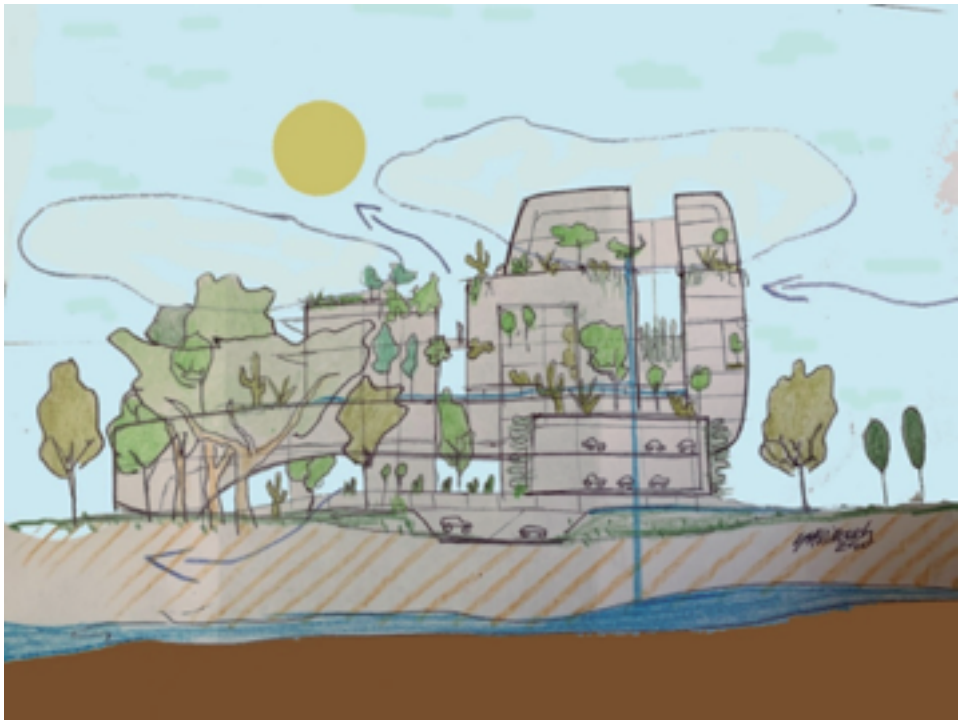


Gráfico 30: Esquema formalL.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Criterios ambientales

El terreno está implantado en una zona urbana donde su impacto es menor, sin embargo, cuenta con vegetación autóctona entre esas algunas especies de árboles que debemos preservar.

Se pretende extraer agua del subsuelo para abastecer el riego continuo de todas las áreas verdes que se van a implementar.
Ser una edificación que reviva en sus jardineras la variedad exótica de la vegetación de nuestro país de manera educativa, para generar conciencia y promover este tipo de proyectos que regresan la naturaleza a la ciudad.



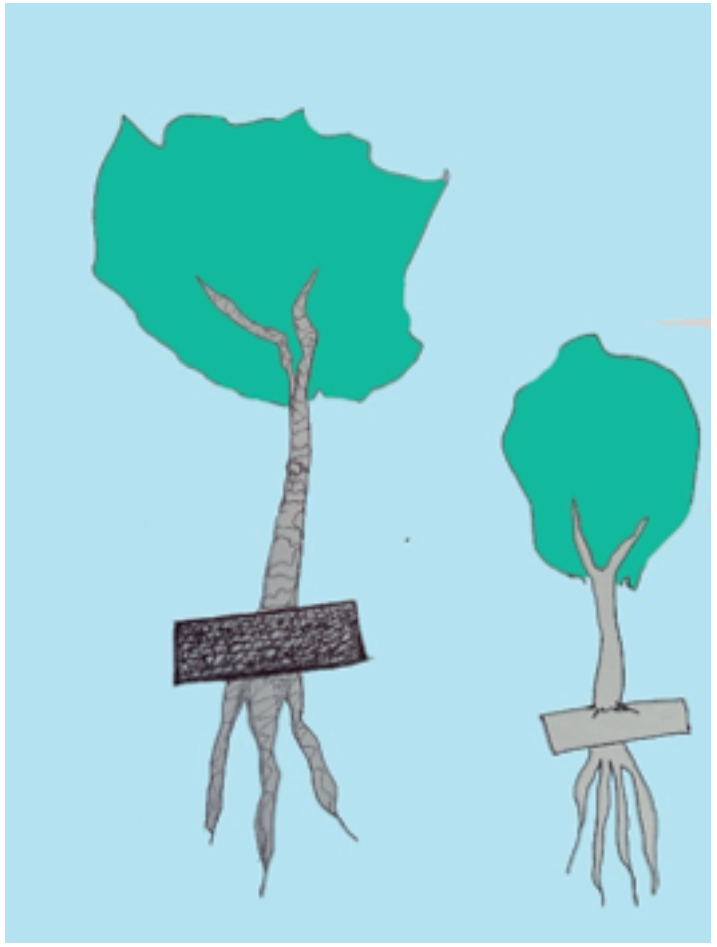


Gráfico 31-32: Conservación de árboles.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Conclusiones

Estos conceptos que se plantean son más específicos a la aplicación del proyecto, tienen la intención de direccionar las intenciones y conceptos generala del diseño.

Específicamente se abordarán soluciones urbanísticas y arquitectónicas que resuelvan problemas cotidianos, pero que también generen cultura por medio de obras de arte y desenvolvimiento de la sociedad.



Foto 64: Edificación multifuncional
Fuente: Toyo Ito, 2020.

8 ANTEPROYECTO

Concepto

El signo de infinito serviría como diagrama para diseñar en el plano horizontal como en el vertical. Desde las áreas de circulación a la estructura de recubrimiento.



Gráfico 33: Simbolo infinito.
Fuente: Significados.com, 2020.

Este símbolo tiene significados ancestrales, pero fue utilizado por matemáticos en forma de ocho horizontales que no tiene comienzo ni final.

El estilo High-Tech con curva y transparencia se manifestarán como conceptos esenciales en la arquitectura, detrás de la vegetación incorporada que recubriría la fachada de la edificación.

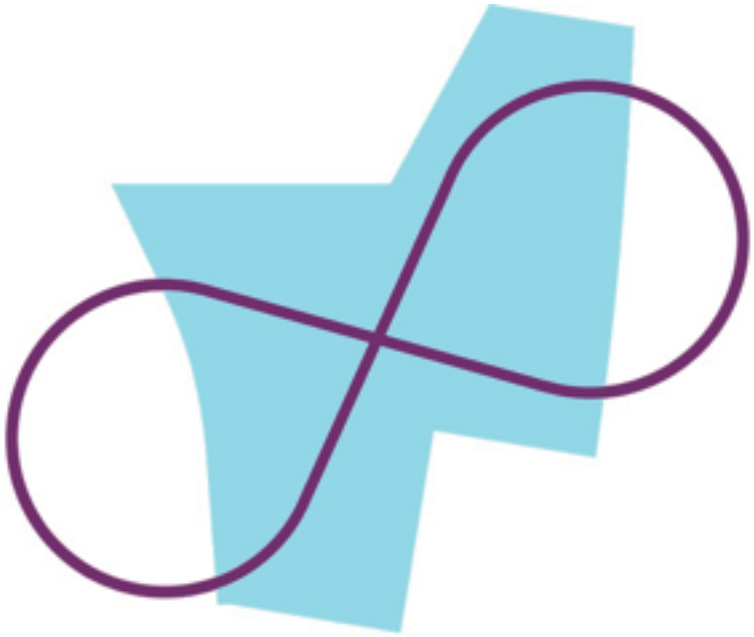


Gráfico 34: Esquema conceptual.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Para llegar a la forma y distribución de los espacios se lleva a cabo un análisis del sitio para generar los ejes importantes de circulación y también las áreas de implantación para edificios. Conmutados con su vecindario residencial y comercial de manera continua y directa. La fluidez entre los espacios públicos y privados debe ser transitoria evitando un contraste radical.

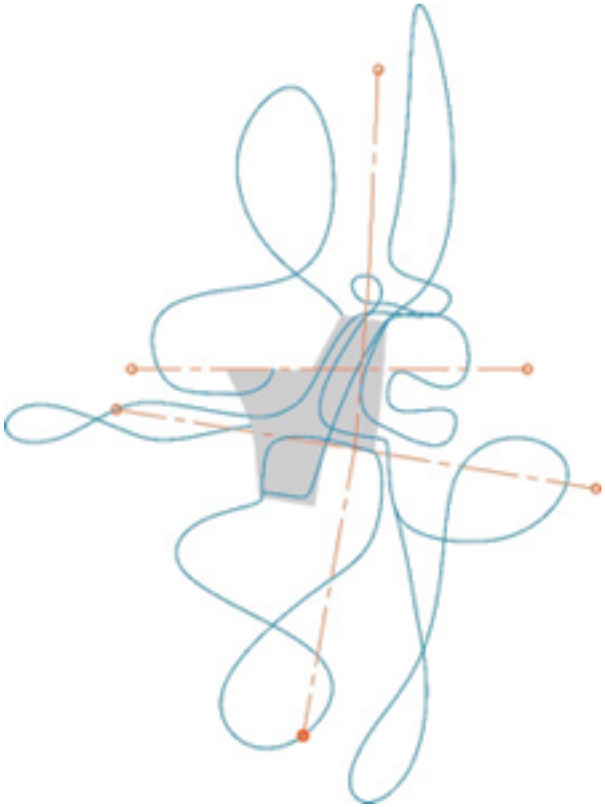




Gráfico 35-36: Esquema de circulación
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Área de implementación



Integración peatonal



Gráfico37-38: Diagramas
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Aspeto Técnico

Infraestructura metálica vista que funcione como filtro solar y jardinera vertical. Ubicada perimetralmente en la edificación, pero con mayor brote en la cara sur y oeste.

Esta estructura se soporta así misma, también la vegetación incorporada y como apoyo adicional al soporte de la edificación. Es empernada y dimensionada de acuerdo a las necesidades de resistencia y soporte que demanden los ingenieros calculistas.

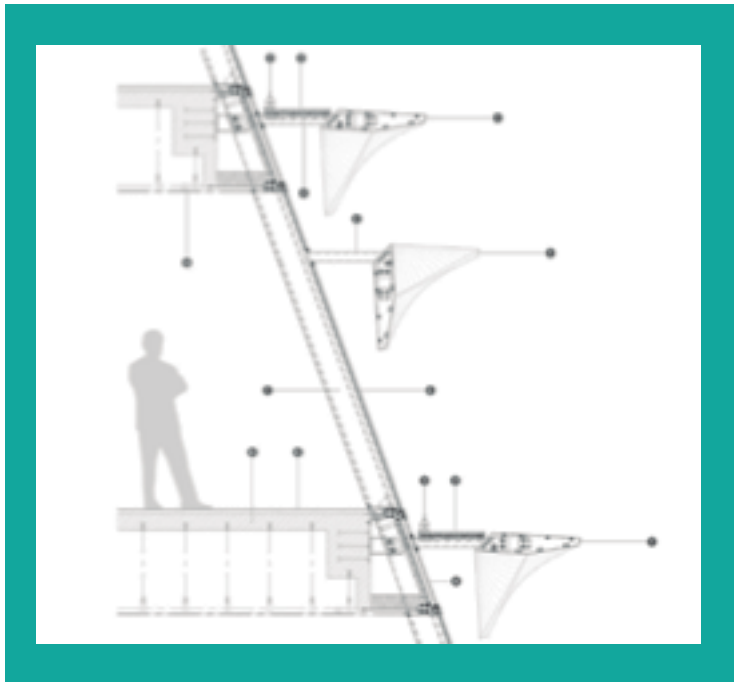
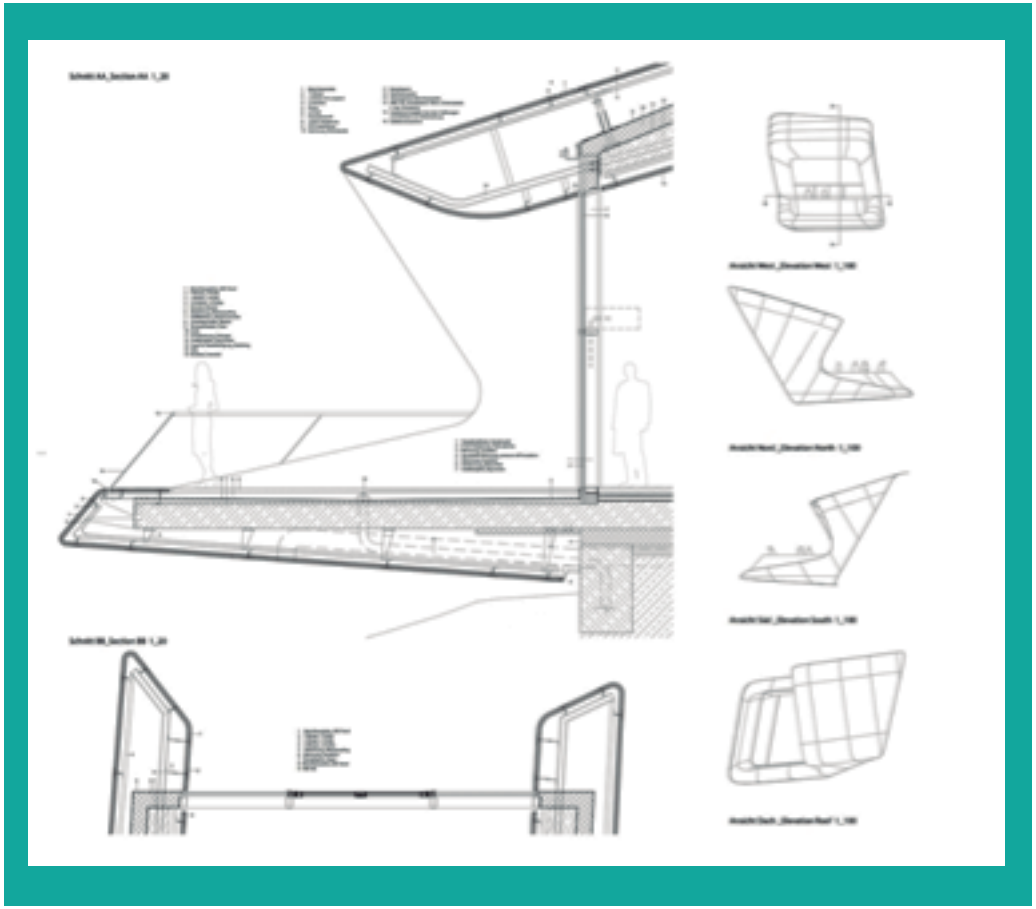


Foto 65: tipología en estructura metálica y revestimiento.
Fuente: Zaha Hadid Arquitectos, Hong Kong, 2013.

Infraestructura

Algunos arquitectos se han preguntado cómo se realizan constructivamente las formas fluidas y complejas en la arquitectura de Zaha Hadid Architects. Es hermoso ver cómo una idea conceptual inicial, probablemente dibujada como un bosquejo rápido luego se materializa en dibujos planimétricos precisos y detallados.

Hemos analizado una serie de detalles de construcción en proyectos desarrollados por Zaha Hadid Architects que dan una idea de su estilo distintivo, mostrándonos que con un poco de ingenio y mucha experiencia se pueden construir.



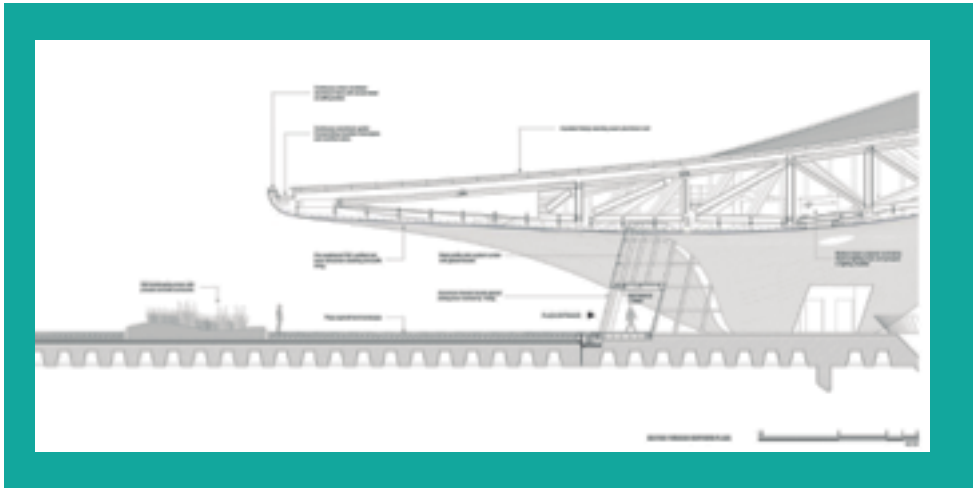
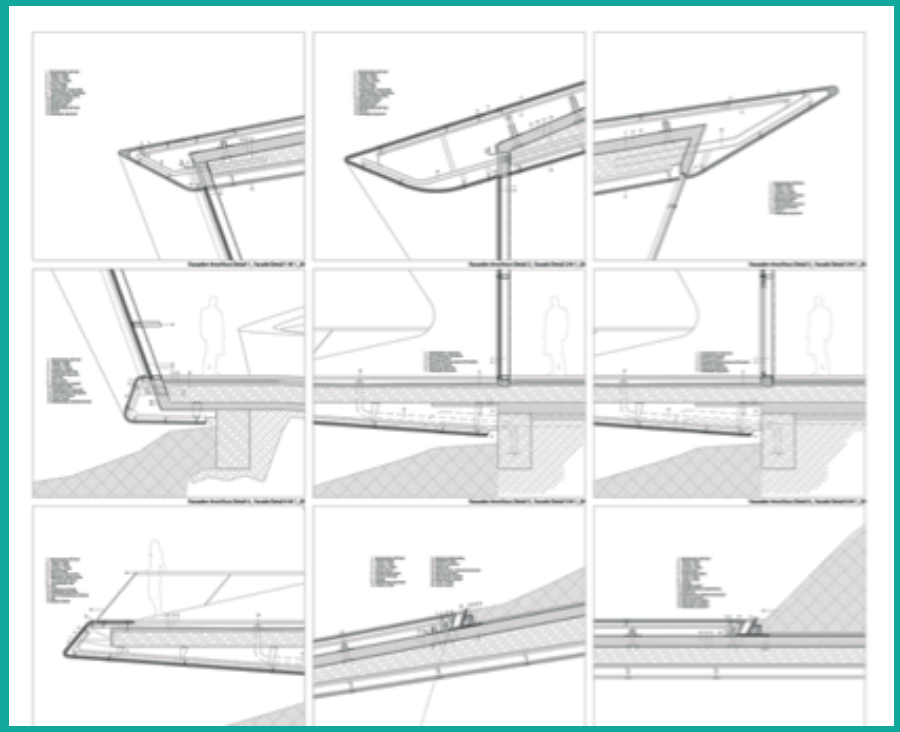
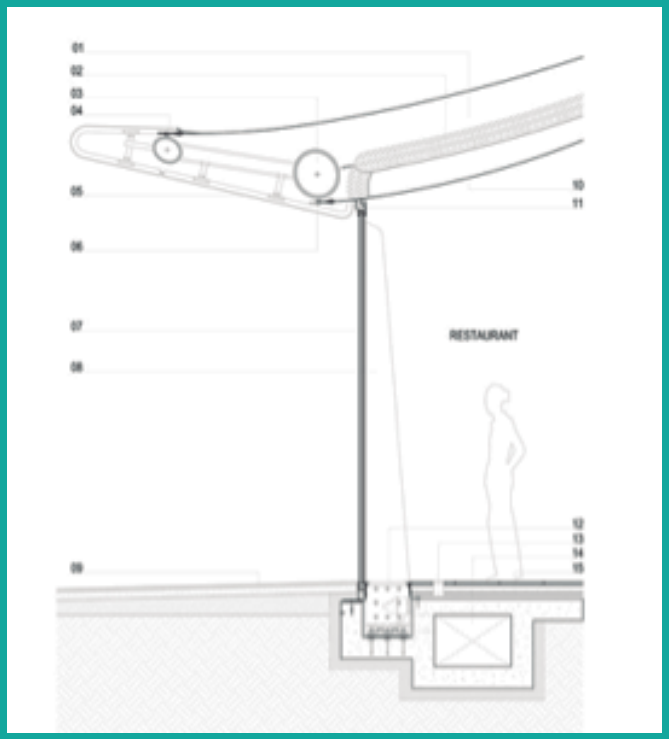
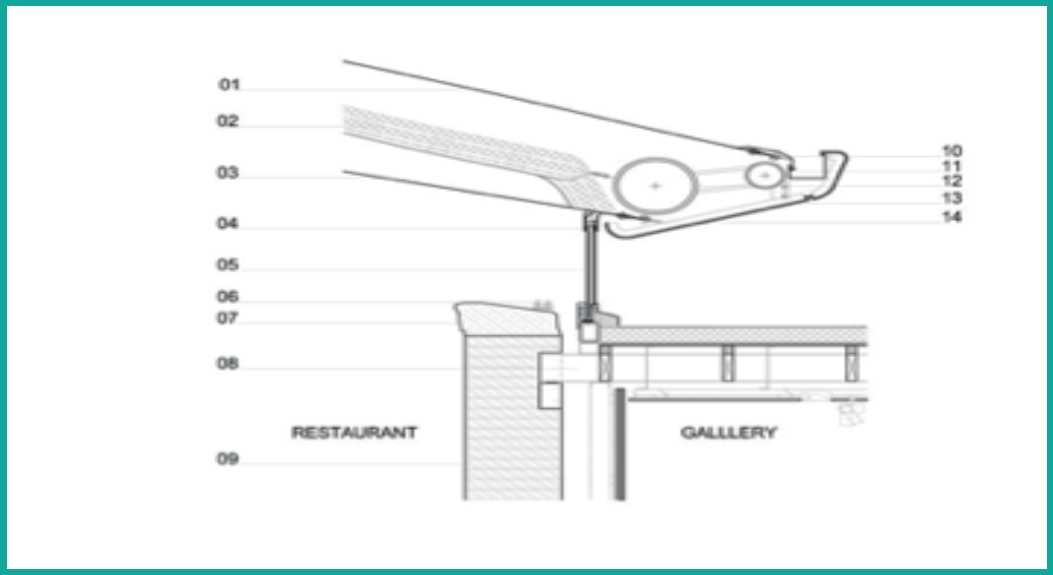


Foto 66-67: tipología en estructura metálica y revestimiento.
Fuente: Zaha Hadid Arquitectos, Hong Kong, 2013.

Foto 68-70: tipología en estructura metálica y revestimiento.
Fuente: Zaha Hadid Arquitectos, Hong Kong, 2013.





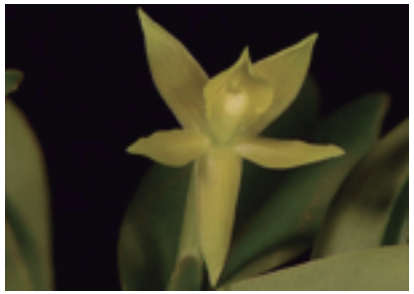


Aspecto científico

Dentro de los aspectos científicos más importantes para implementar serán tecnológicos enfocados al beneficio de los recursos naturales, el confort y seguridad de los residentes.

También la variedad de plantas y árboles promueve el estudio y preservación de las especies. Existen beneficios que se pueden generar con una jardinería capaz de producir ciertos víveres para el consumo doméstico por medio de huertos orgánicos.
Especies de orquídeas nativas y emblemáticas del Ecuador en orden descendente:

- Lepanthes mucronata
- Fernandezia subbiflora
- Epidendrum marsupiale
- Epidendrum fimbriatum





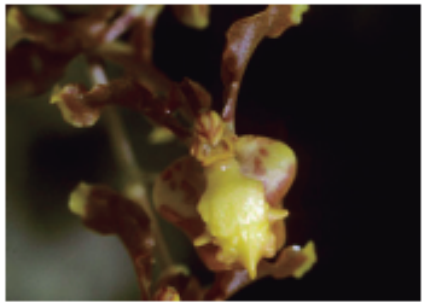




Elleanthus capitatus



Dracula felix



Cyrtochilum porrigens



Cyrtochilum diceratum



Cyrtochilum alboroseum



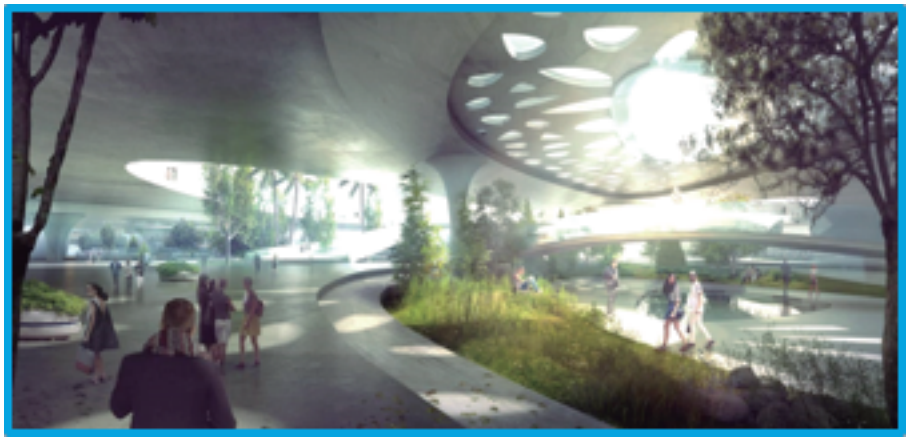
A Paleacea

Aspecto social

Se pretende involucrar a la comunidad de manera participativa, realizando diversas actividades en un solo lugar. Brindando espacios asequibles para emprendedores. Así estratégicamente creando un mercado diverso que involucre los mejores productos del Ecuador.

Es importante generar conciencia sobre lo positivo que es la movilidad peatonal en una ciudad. Permitiéndoles tener un área publica con circuitos peatonales conectados. En el proyecto motivara el transporte alternativo y la caminata como una manera digna de movilidad.
La participación ciudadana es un eje fundamental para el funcionamiento del proyecto. Se debe incorporar a diferentes profesionales que presten servicios a la comunidad. El arte incorporado debe ser participativo y cambiante.

Foto 71: Espacio de socialización
Fuente: Plataforma, 2013.



Aspecto estético

La estética en este proyecto se basa en la curva y en el revestimiento vegetal y decorativo, así como en la estructura vista y dimensiones de las edificaciones.



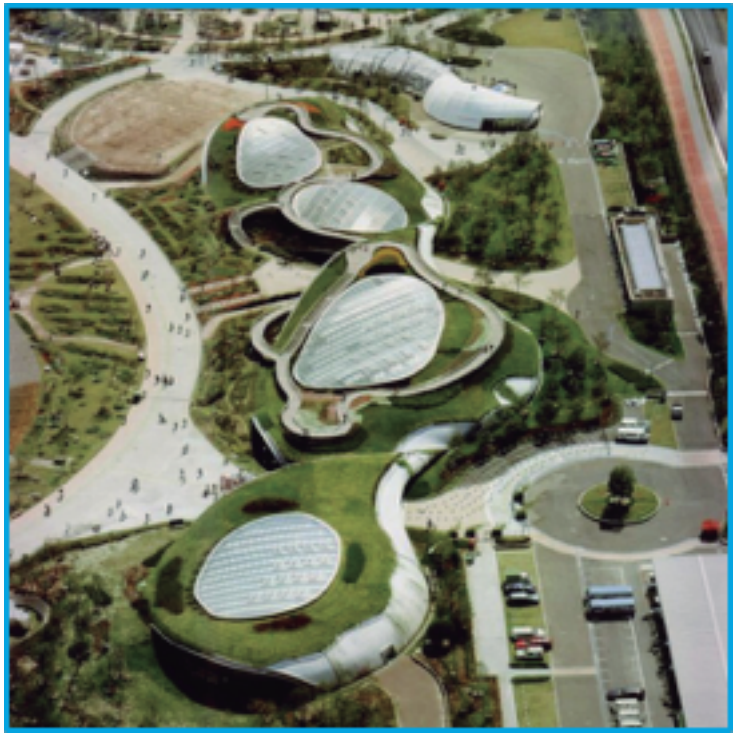


Foto 72-73: Tipología formal con vegetacion incorporada
Fuente: Toyo Ito, 2015.

Fachada

El concepto de transparencias va a ser implementado de manera continua. El uso del vidrio predominara en las fachadas para permitir el ingreso de luz y la vista hacia el exterior.



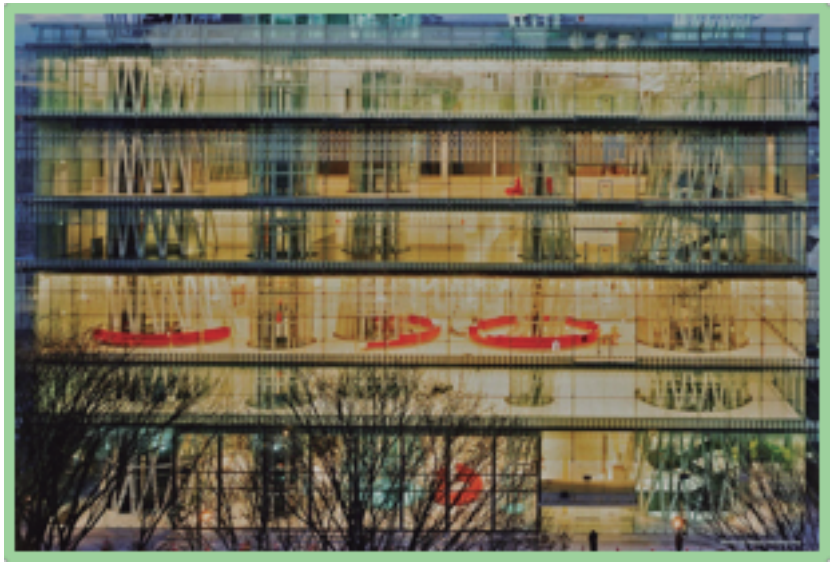


Foto 74-75: Tipologia de estilo arquitectonico en fachadas y uso de materiales.
Fuente: Toyo Ito, 2015.

Bocetos formales

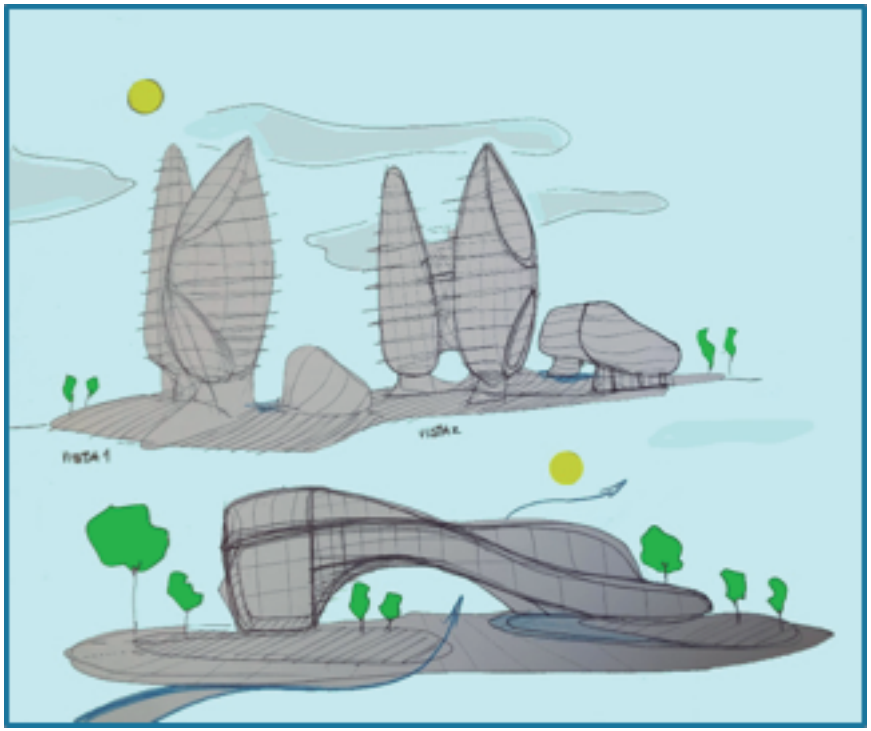


Gráfico39-40: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.

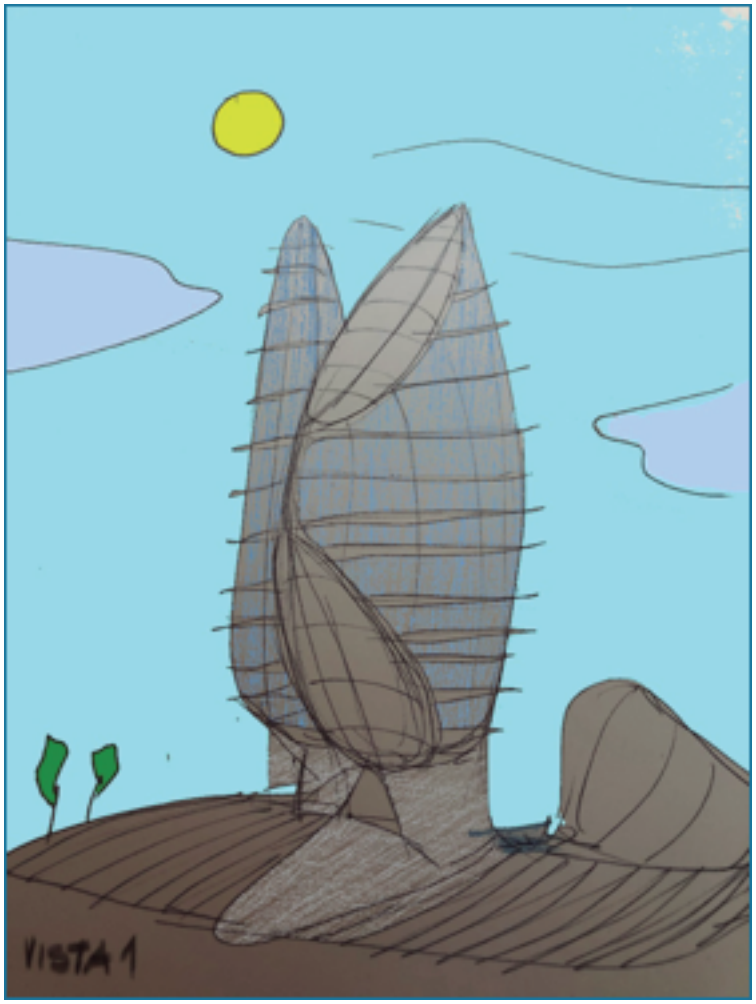
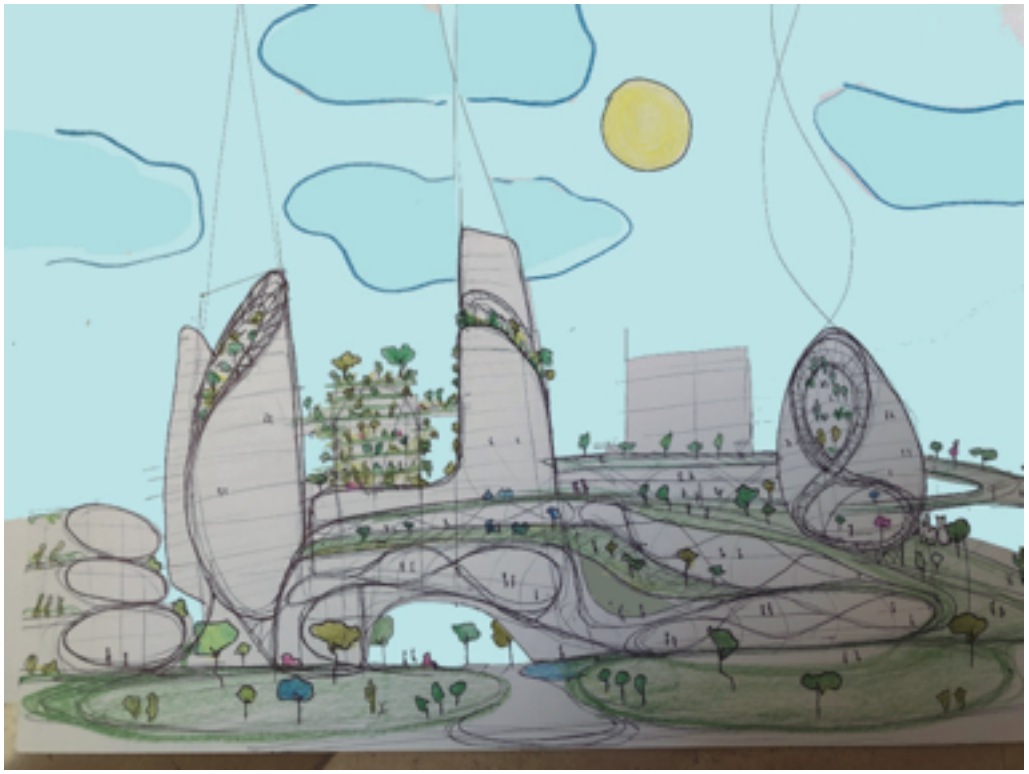


Gráfico41-42: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.



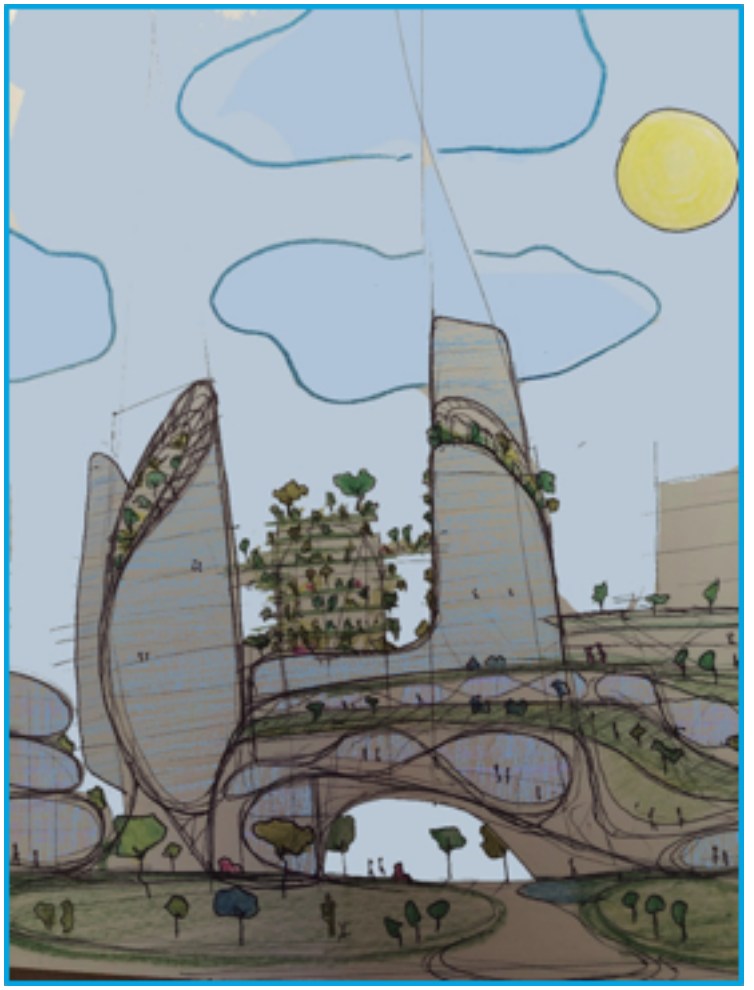
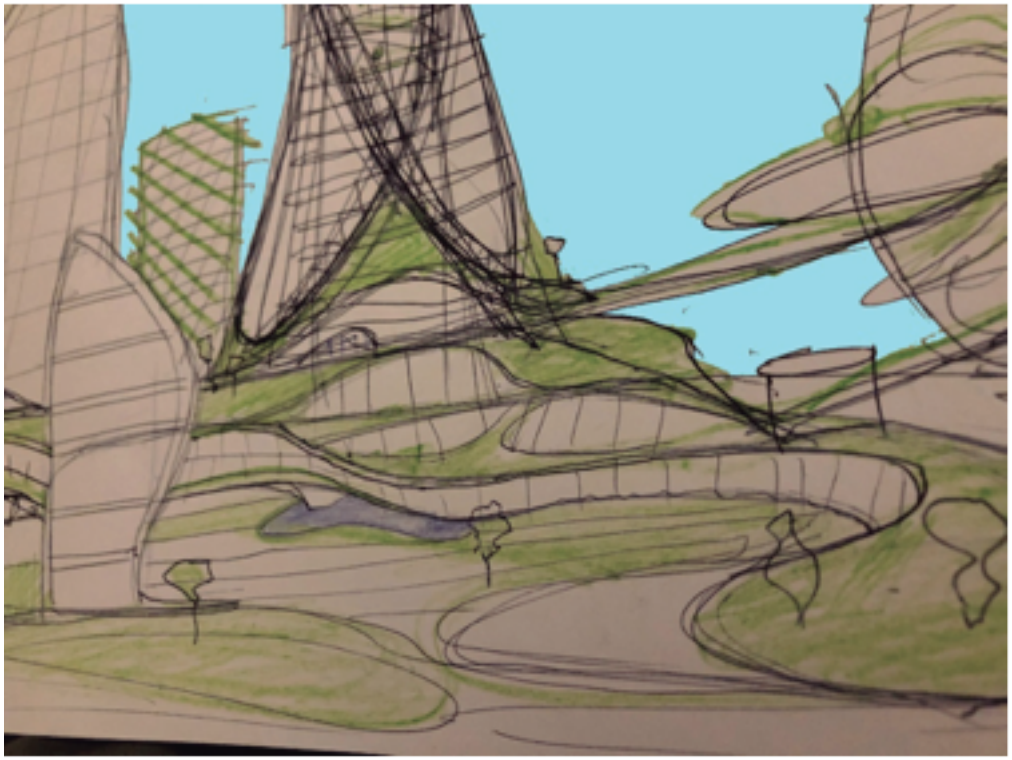


Gráfico41-42: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.



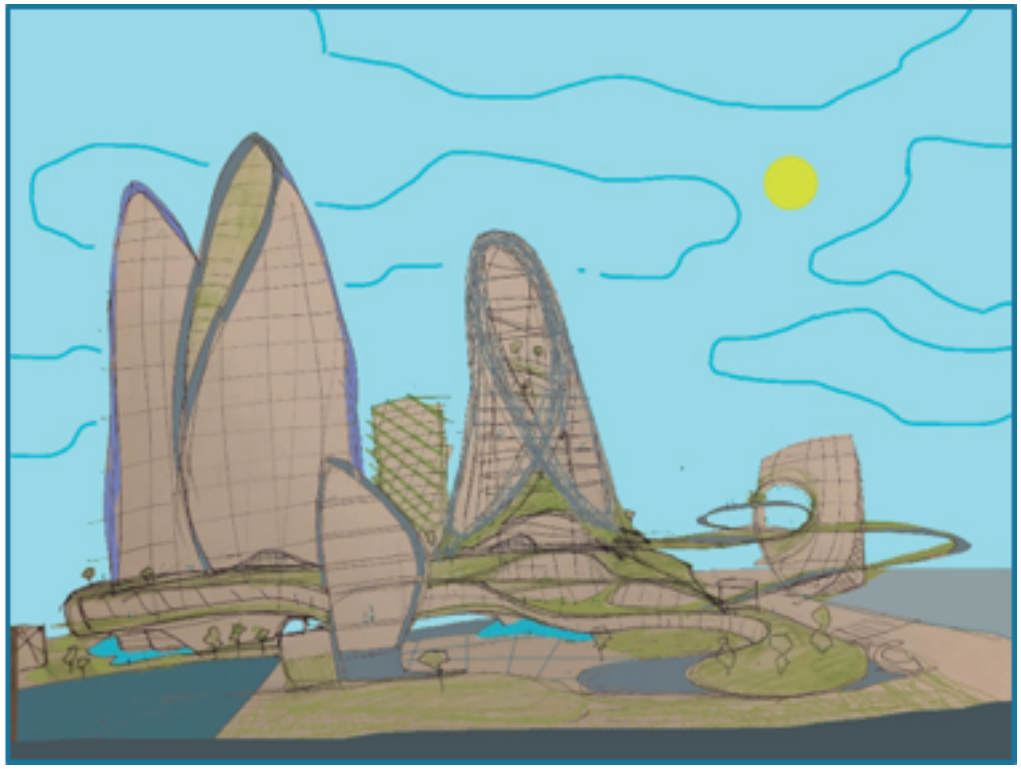
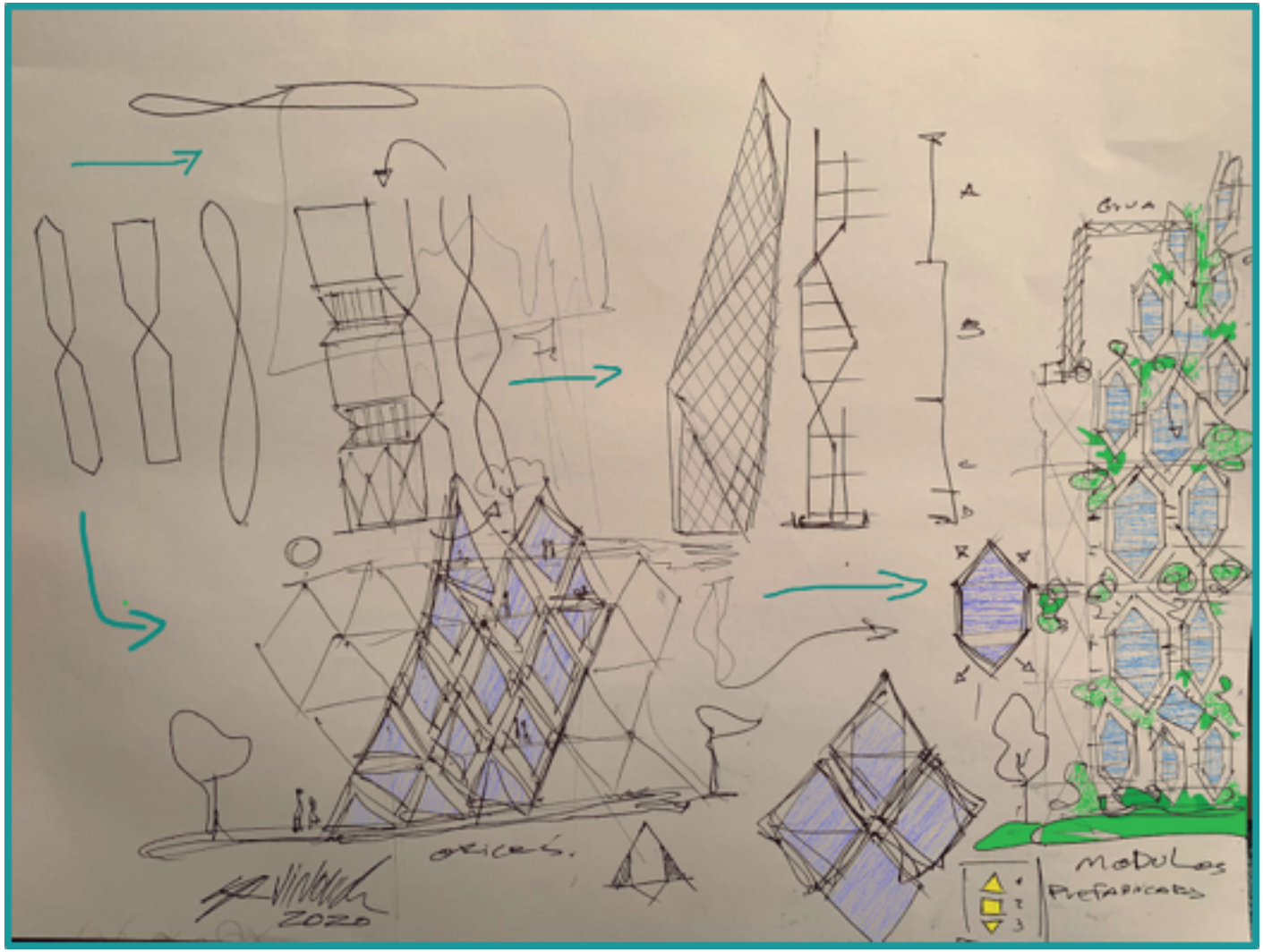


Gráfico 43: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.



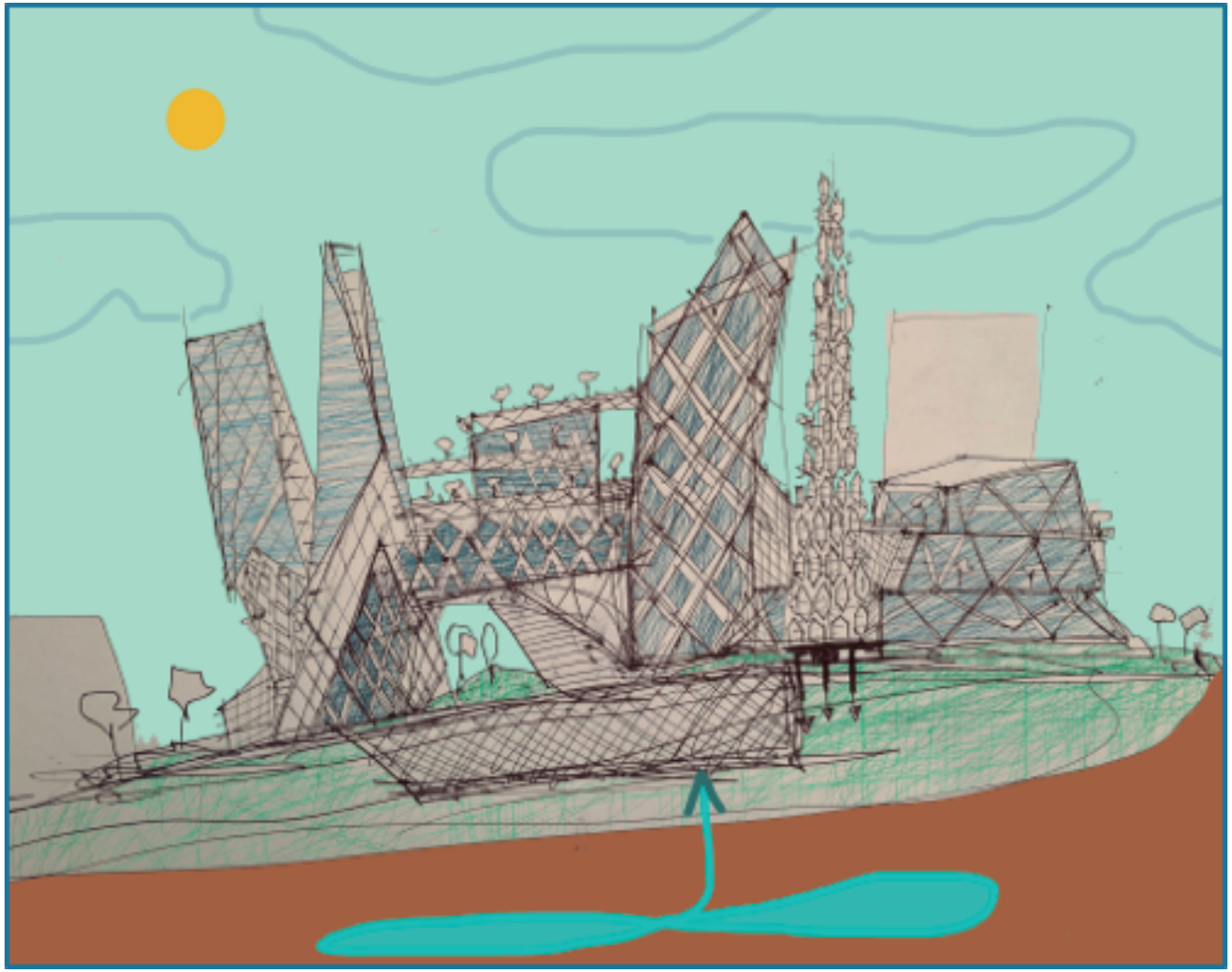


Gráfico 44: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.

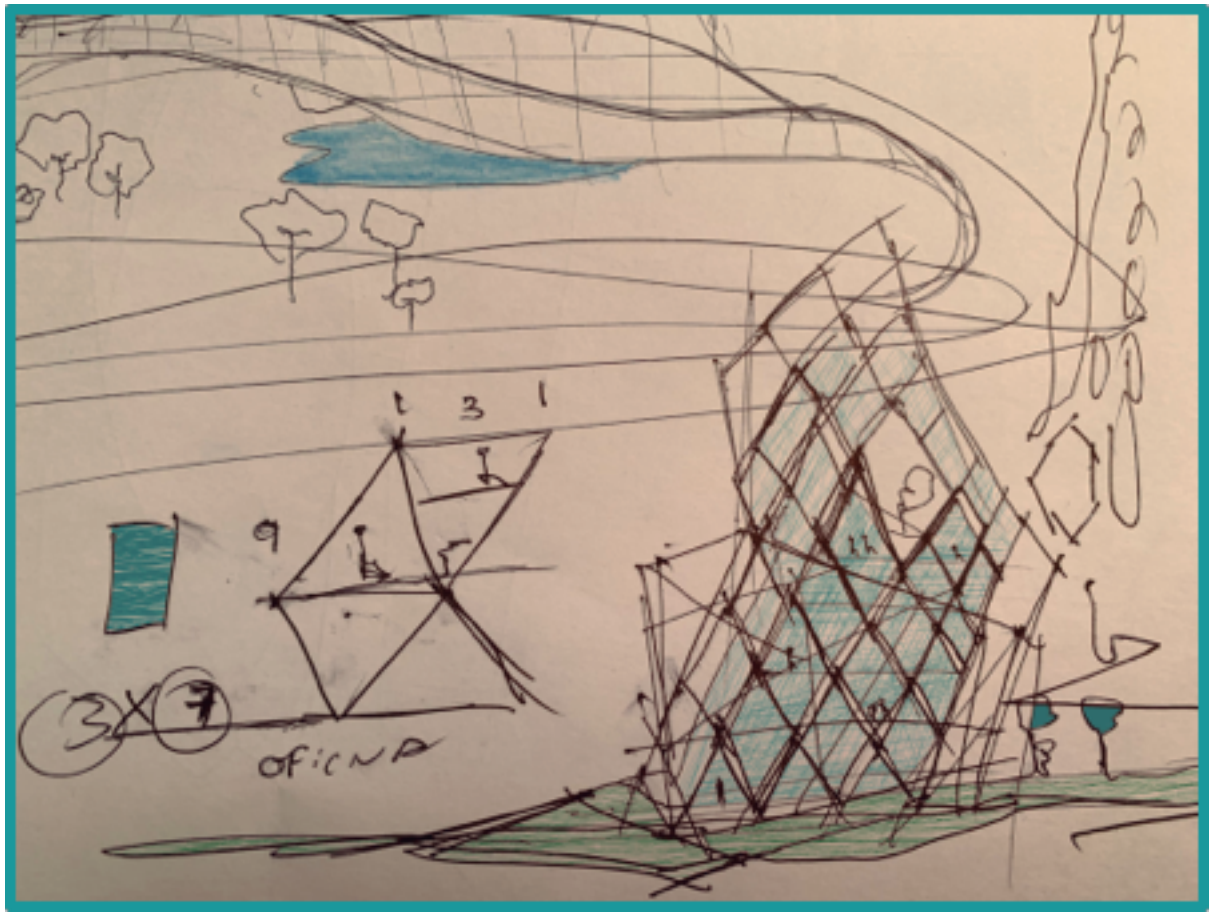


Gráfico 45: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.

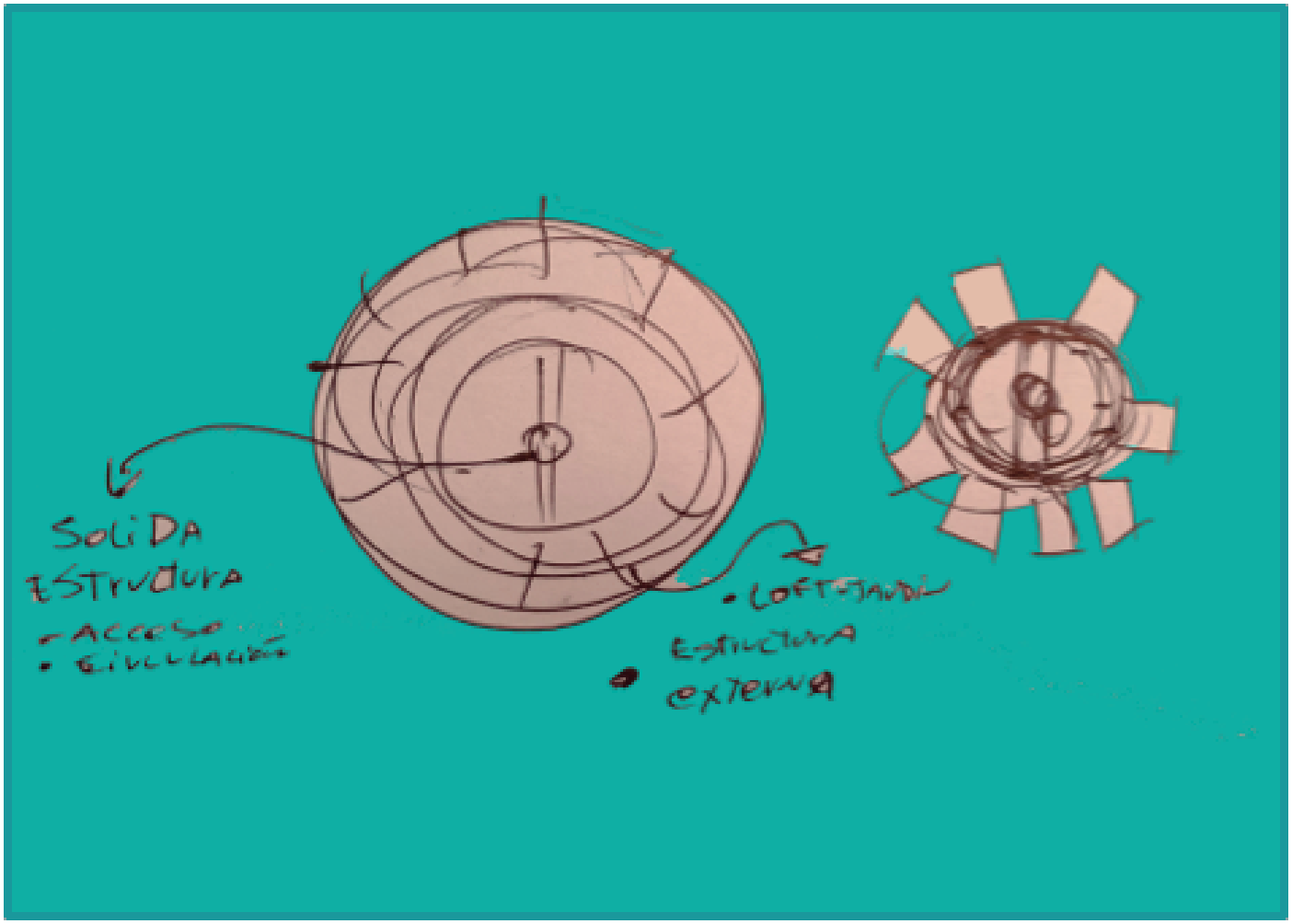


Gráfico 65: Bocetos formales
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Zonificación general

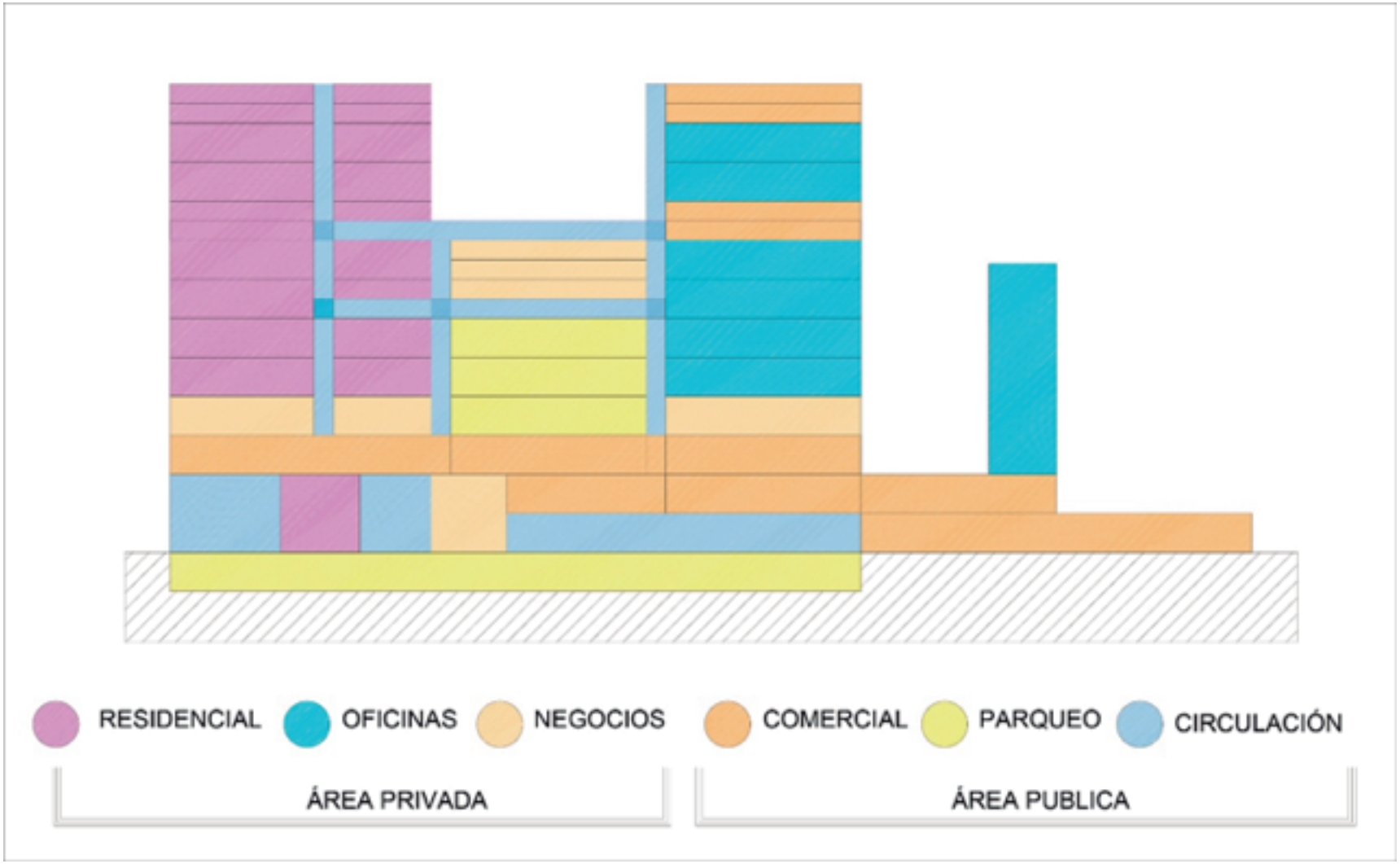




Gráfico 66: Diagramas de zonificación.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Zonificación vertical

Gráfico 66: Diagramas de zonificación.
Fuente: Elaboración propia, 2020.





Esquema funcional

Gráfico 67: Esquema funcional.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Cuadro de áreas

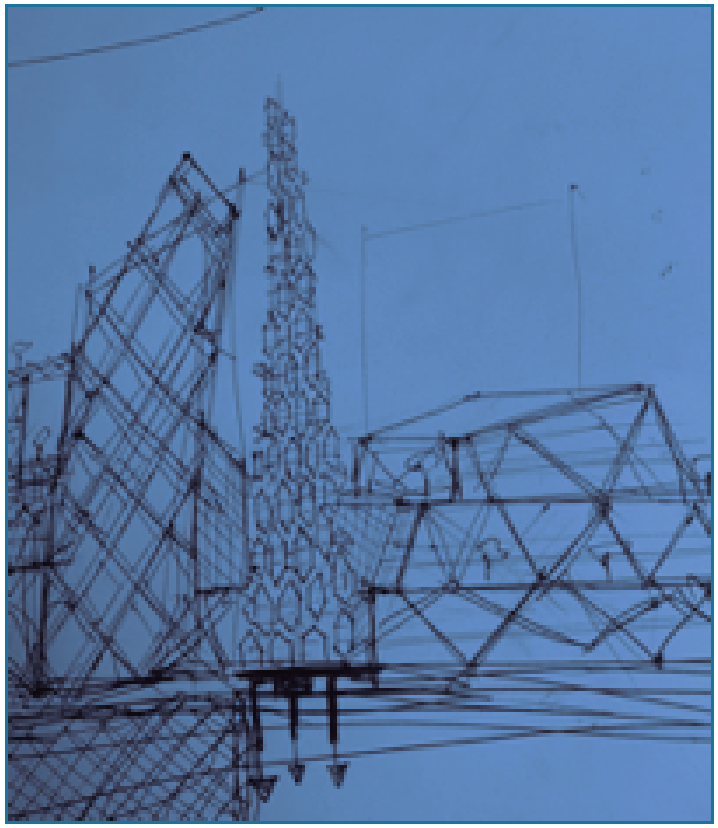


Gráfico 67: Esquema funcional.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

AREA M2	
TERRENO	43.890
IMPLANTACION	5.000
CONSTRUCCION	75.000
LOFT PROMEDIO	35
PLAZA	300
AREA VERDE	15.000
PARQUEO	3000
OFICINA EMPRENDIMIENTO	18
LOCAL PROMEDIO	70
OFICINA PROMEDIO	30

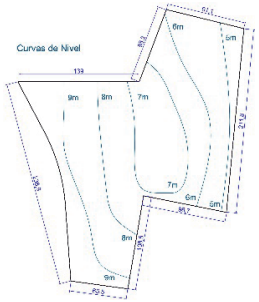
Conclusiones

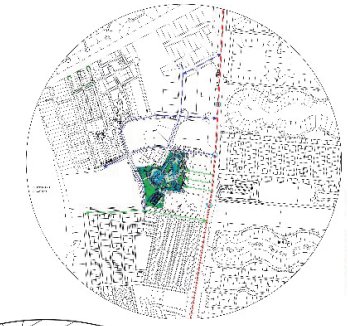
El planteamiento del proyecto manifiesta la variedad de usos que se pretenden aplicar determinando la magnitud volumétrica y espacial que debe tener el diseño. También se encuentra la relación que existe entre los diferentes usos de suelo conectadas por un circuito de vías peatonales que permite visualizar las intenciones principales que determinarían la ubicación de los edificios principales.

La zonificación se realiza considerando el entorno que tiene el proyecto, ubicando de esta manera los usos correspondientes a residencias junto a la parte residencial de la zona y la parte comercial se conecta con las diferentes áreas o plazas comerciales ya existentes.

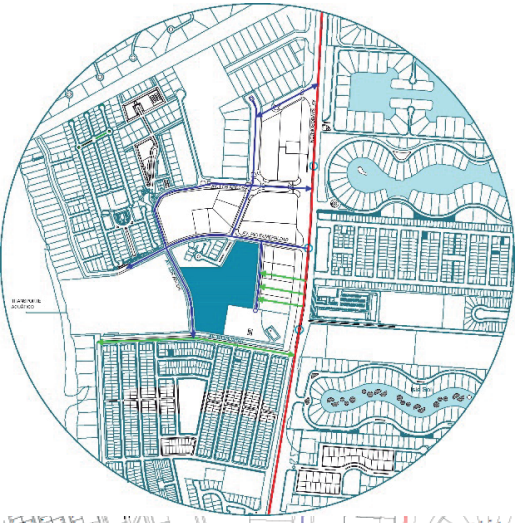
9 PROPUESTA







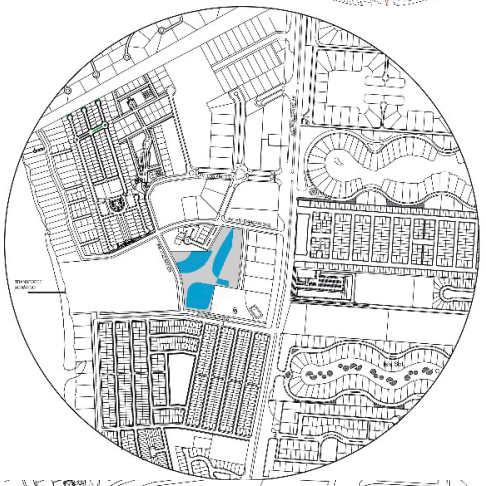






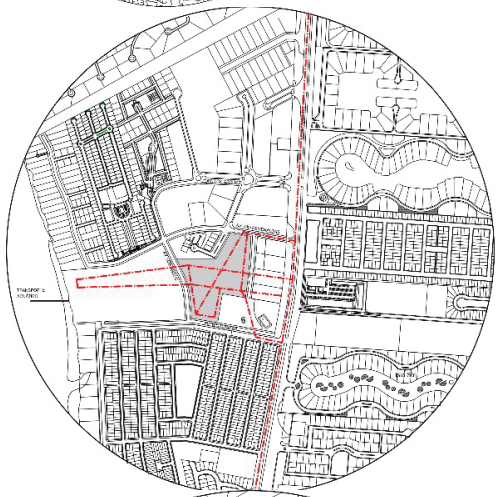
TERRENO

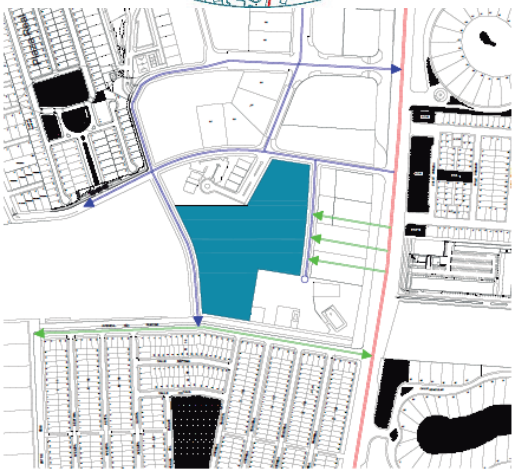
DIAGRAMA CONCEPTUAL



TERRENO

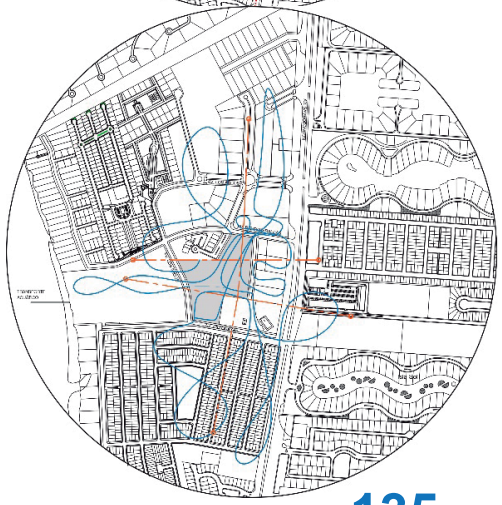
ÁREA Edificaciones



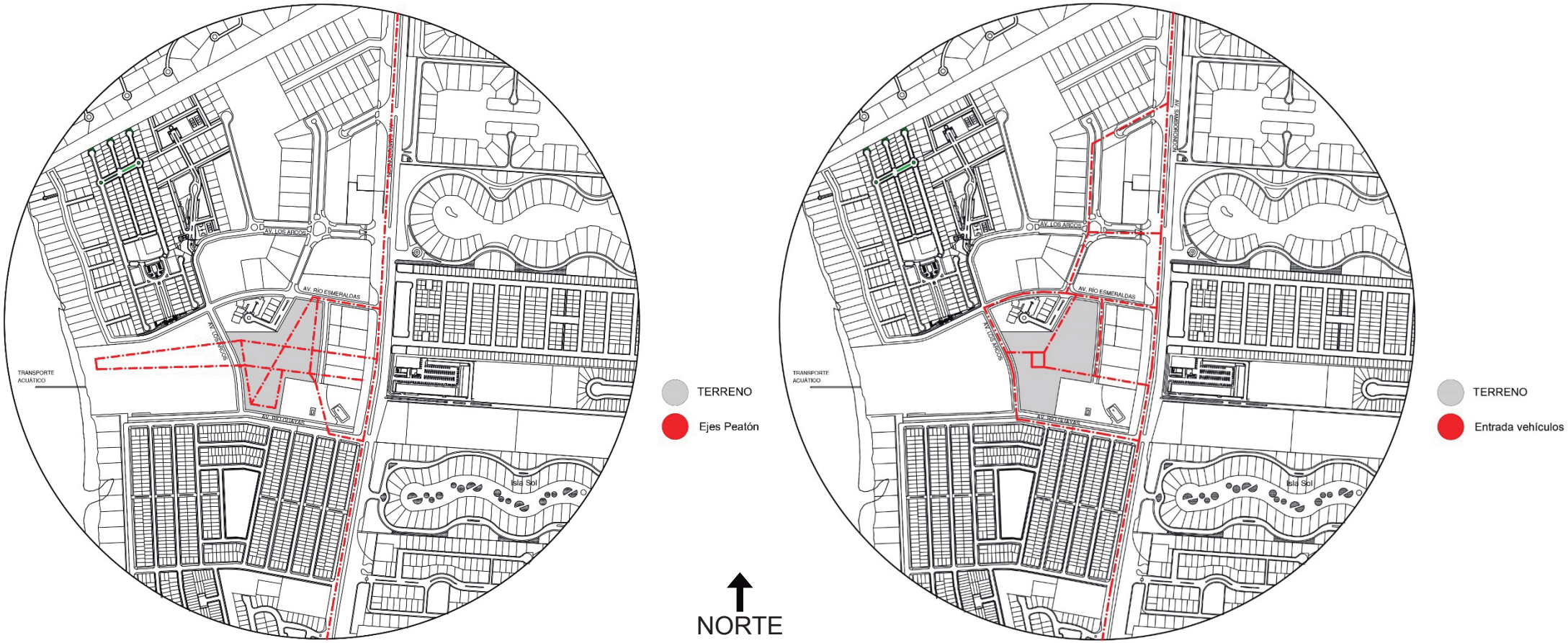




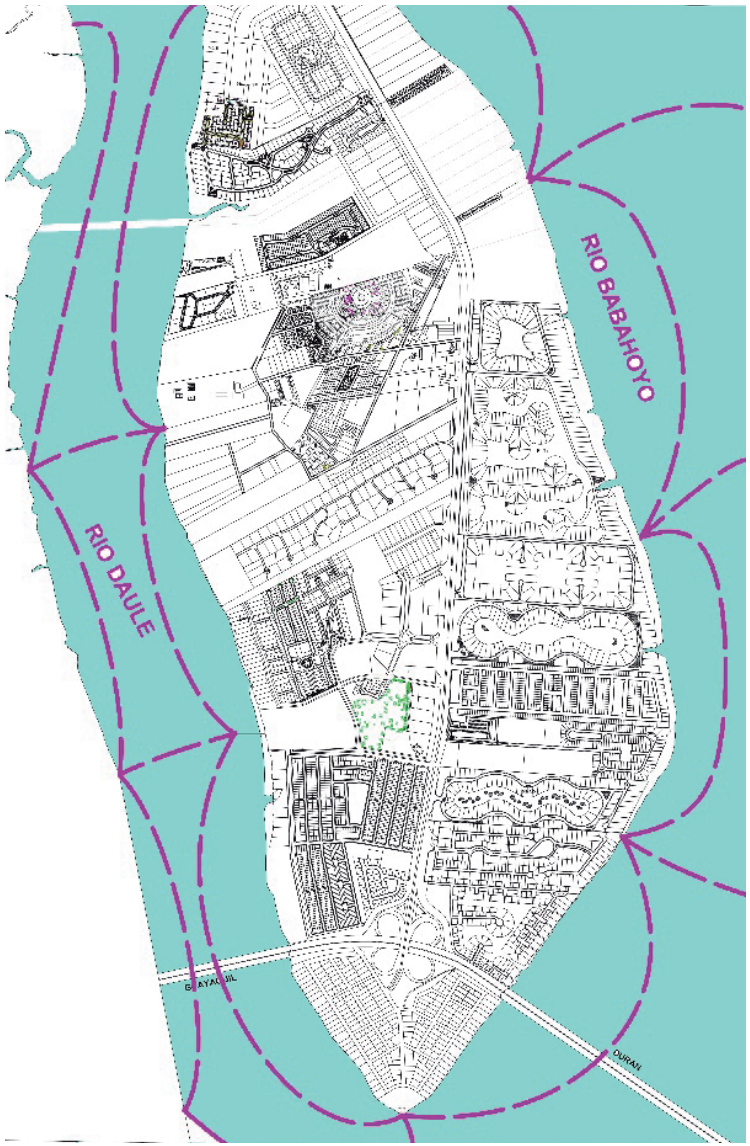


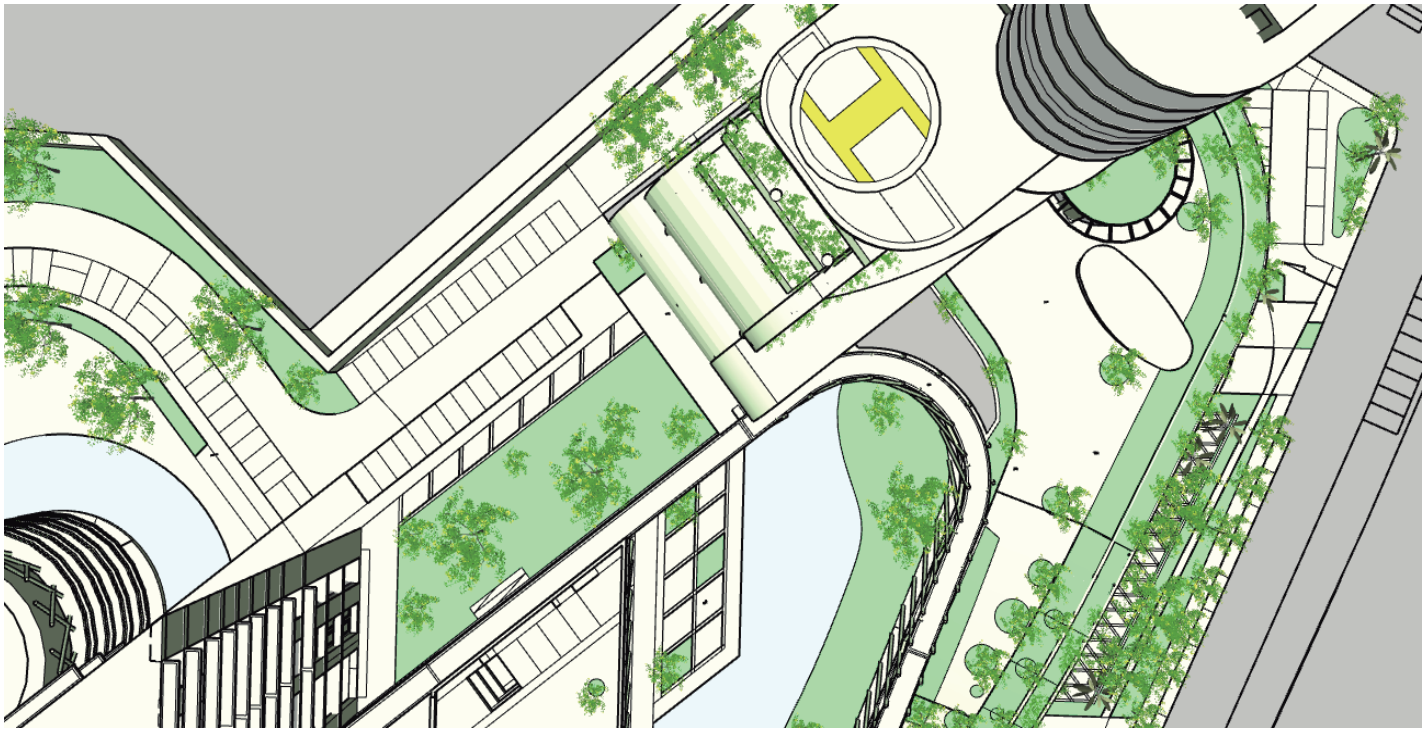


MOVILIDAD TERRESTRE



MOVILIDAD ACUÁTICA Y AÉREA





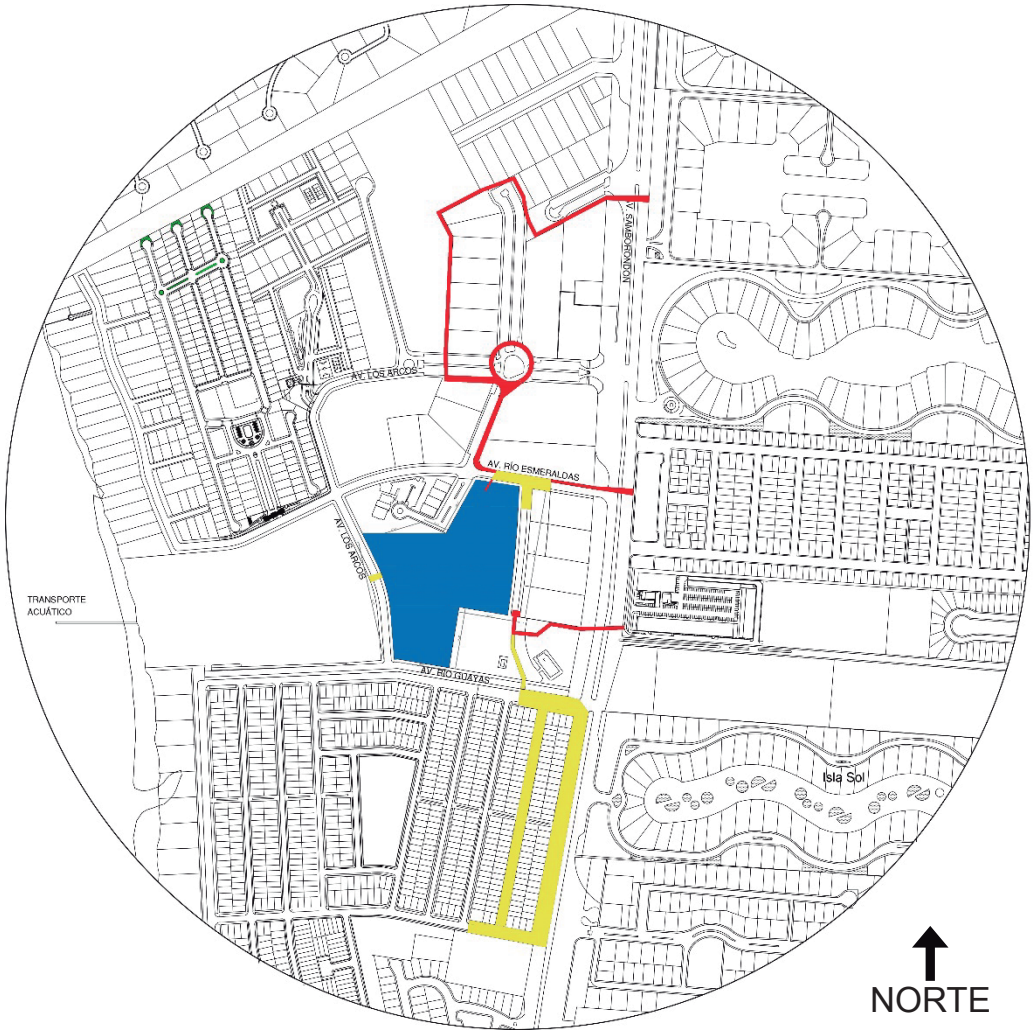


VISTA SATELITAL





PROGRAMA DE INTERVENCIÓN SATELITAL Y ALTERNATIVA

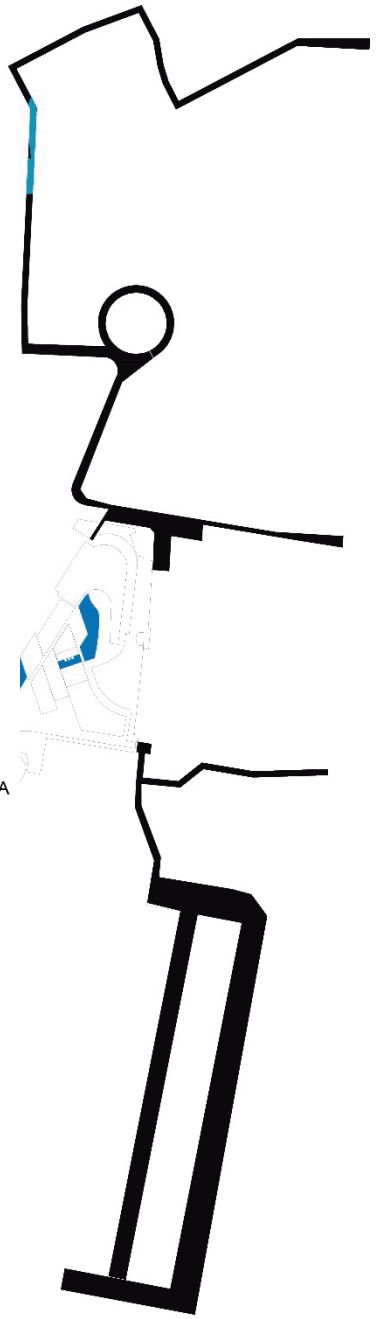


RUTA PATRONAL ELEVADA

VÍA PUBLICA MEJORADA

TERRENO

EDIFICACIONES



CAMINERA COMERCIAL ELEVADA - ZONA NORTE

Esta caminera elevada conecta a casi todas las edificaciones comerciales y centros de negocios importantes de la zona, también le permite a los futuros proyectos, se incorporen a este recorrido interactivo para el peatón.
Los edificios se conectan a una altura aproximada del cuarto o tercer piso, unos 12 a 14 metros.

En la Avenida Los Arcos se realizara una intervención parcial a nivel de la calle y aceras enmarcando el ingreso al proyecto.
La caminera elevada continua pasando por Rió centro y termina el en extremo este de la Avenida Samborondón.

Dentro del terreno que pertenece a la iglesia existe la posibilidad de realizar paseos peatonales que permitan conectar el proyecto con el sector sur de Entre Ríos.

CAMINERA COMERCIAL ELEVADA - ZONA SUR

La calle Primera se rediseñara a nivel de la acera con prioridad en estacionamiento y al peatón.
En la calle Segunda igualmente se intervendría a nivel de acera.
Pasos a desnivel que conectan con las oficinas en los niveles superiores creando sectores comerciales interconectados.

ÁRBOLES EXISTENTES



Vegetación protegida

Alrededor de 70 arboles con varias especies como acacias, ficus, samanes, mango, caucho y algarrobo serán conserados según este trazado que toma en cuenta la existencia de estos element importantes para la naturaleza.

PROGRAMA FUNCIONAL



USOS DE SUELO

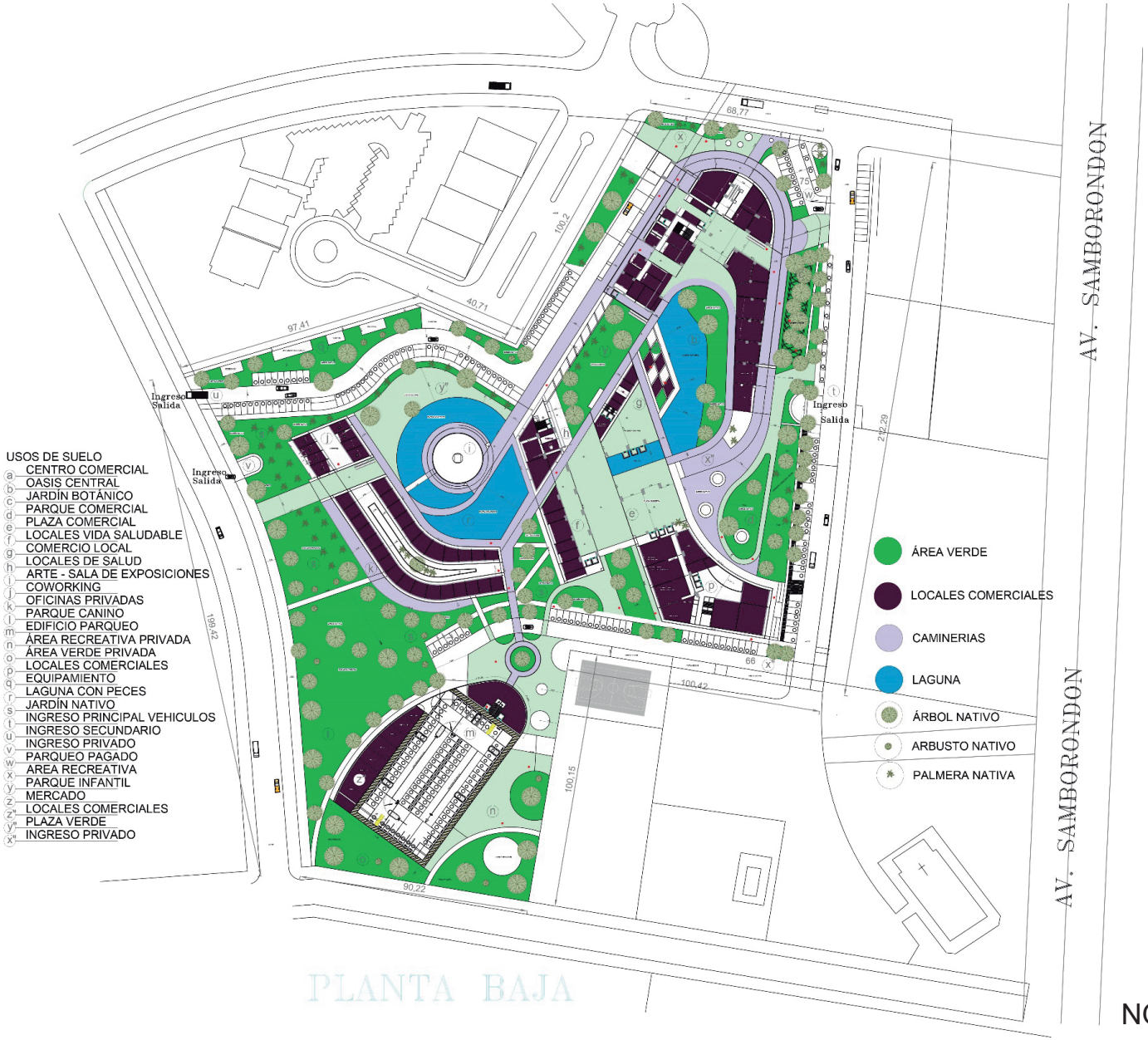
a. CENTRO COMERCIAL
b. OASIS CENTRAL
c. JARDÍN BOTÁNICO
d. PARQUE COMERCIAL
e. PLAZA COMERCIAL
f. LOCALES VIDA SALUDABLE
g. COMERCIO LOCAL
h. LOCALES DE SALUD
i. ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
j. COWORKING
k. OFICINAS PRIVADAS
l. PARQUE CANINO
m. EDIFICIO PARQUEO
n. ÁREA RECREATIVA PRIVADA
o. ÁREA VERDE PRIVADA
p. LOCALES COMERCIALES
q. EQUIPAMIENTO
r. LAGUNA CON PECES
s. JARDÍN NATIVO
t. INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
u. INGRESO SECUNDARIO
v. INGRESO PRIVADO
w. PARQUEO PAGADO
x. AREA RECREATIVA
y. PARQUE INFANTIL
z. MERCADO
z'. LOCALES COMERCIALES
y'. PLAZA VERDE
x'. INGRESO PRIVADO

PLANTA BAJA



NORTE

ZONOFICACIÓN



CONTEO DE LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDAS			
	COMERCIO	RECIDENCIAL	TOTAL
#PISO	CANTIDAD		
PB	97		97
1	84		84
2	82		82
3	44		44
4	39		39
5	34		34
6	33		33
7	33	12	45
8	33	15	48
9	33	16	49
10	33	16	49
11	33	16	49
12	18	18	36
13	18	18	36
14	10	26	36
15		26	26
16		26	26
SUMA	624	189	813

NORTE

ESQUEMA PEATONAL



Recorrido peatonal: Área 11000 m2.

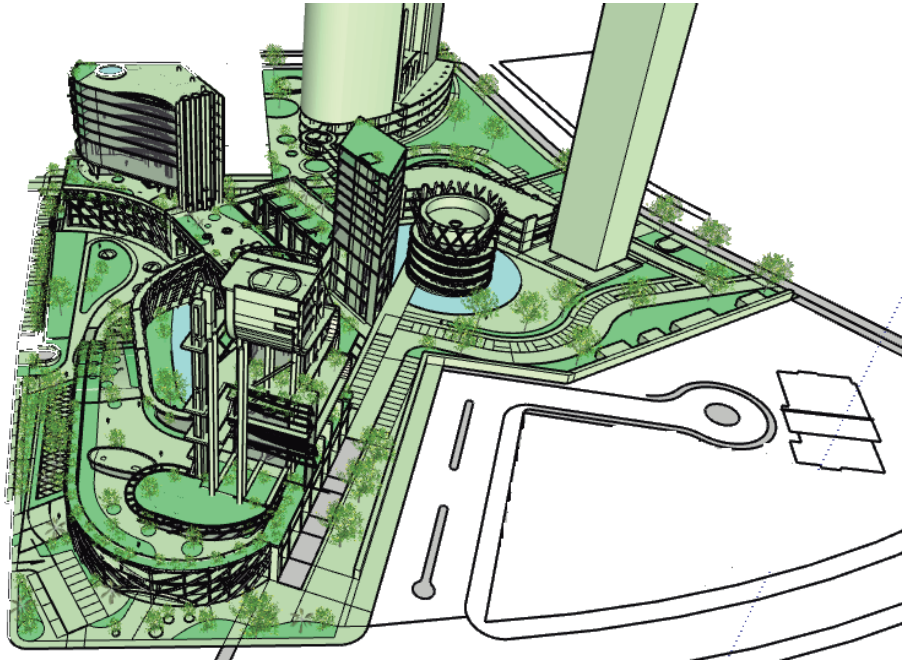
Estas coinciden con todas las plazas comerciales y privadas del proyecto. El circuito también involucra dos niveles altos de transito conectando las diferentes edificaciones al nivel de las terrazas jardín.

Gracias a que tienen un mínimo de 3 metros de ancho, hay espacio suficiente para que se pueda transitar por un lado caminando y por otro en bicicleta. Permitiendo un buen flujo continuo con transporte alternativo.

NORTE

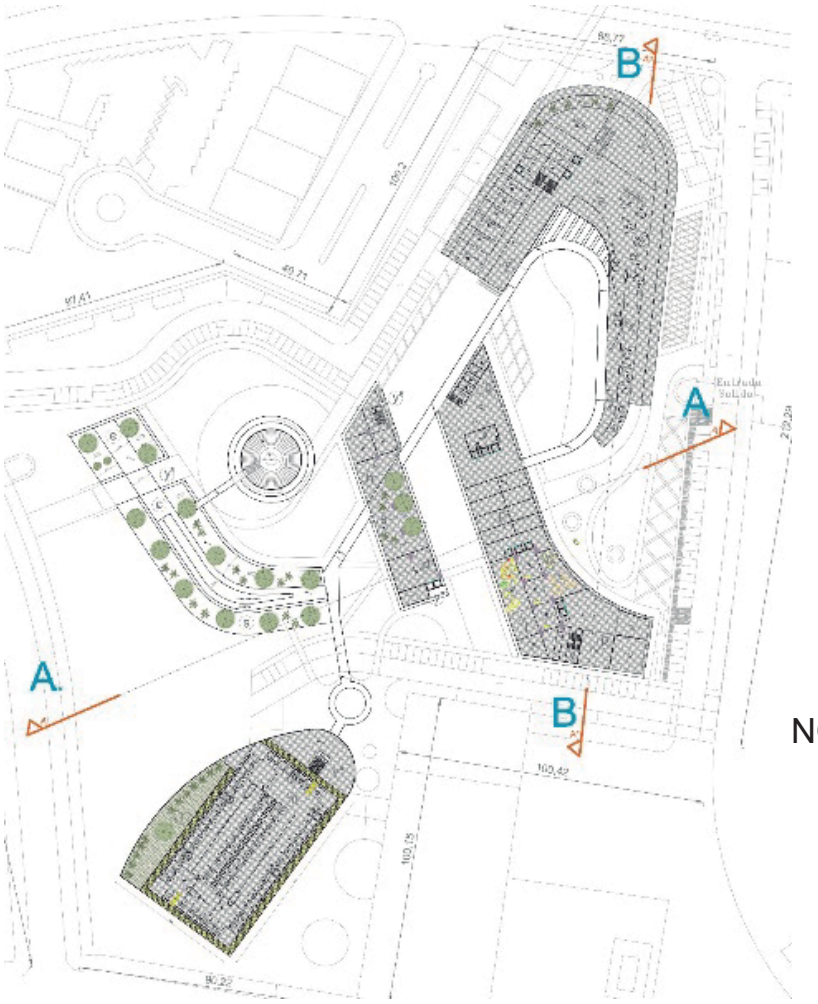
ÁREA ELEVADA TRANSITABLE

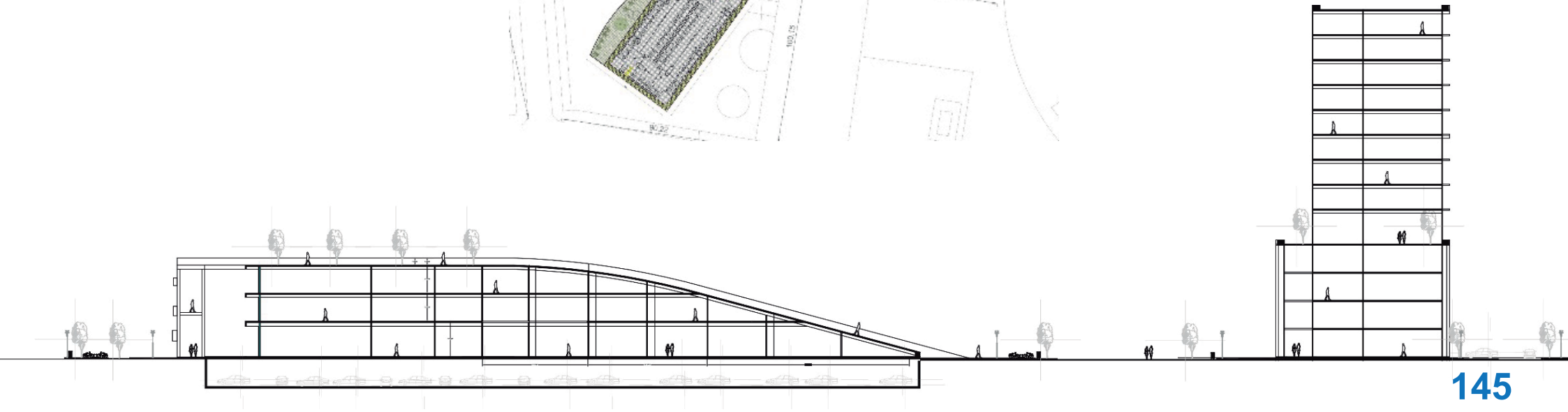




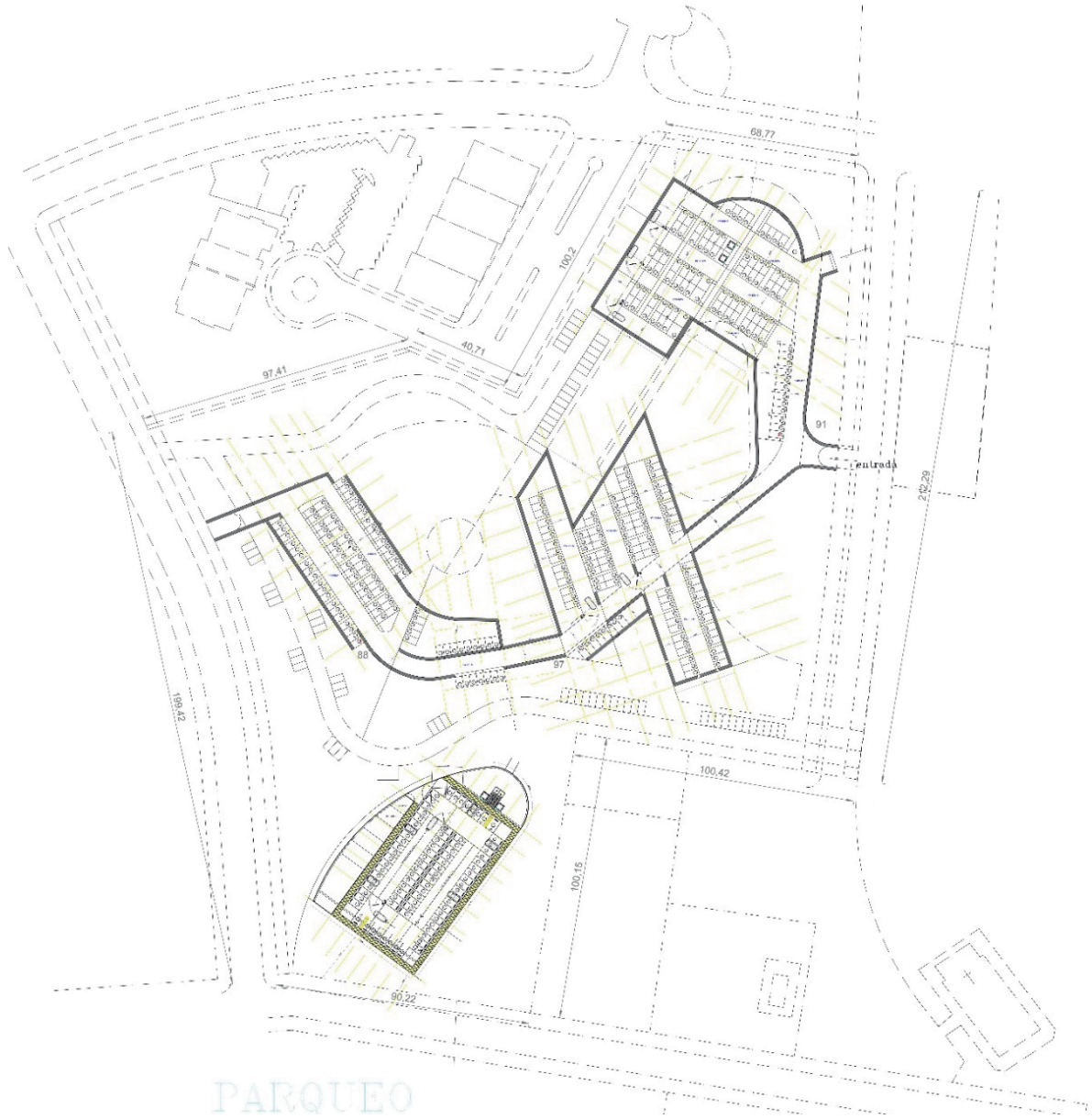
Terraza jardín de 5500 m2.

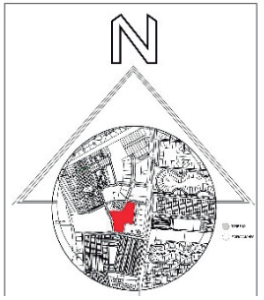
CORTE B B



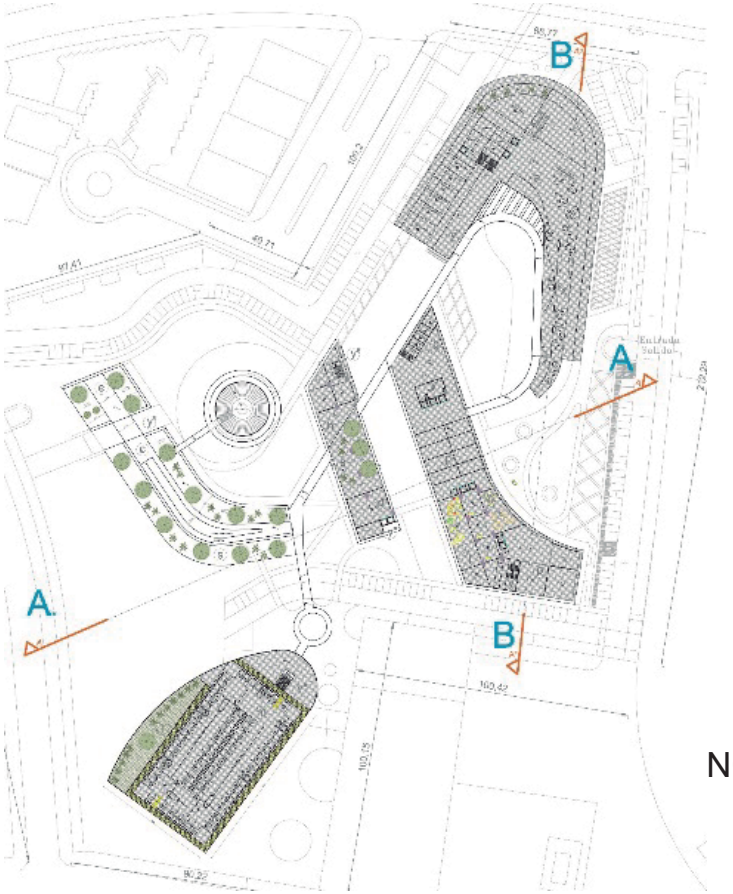


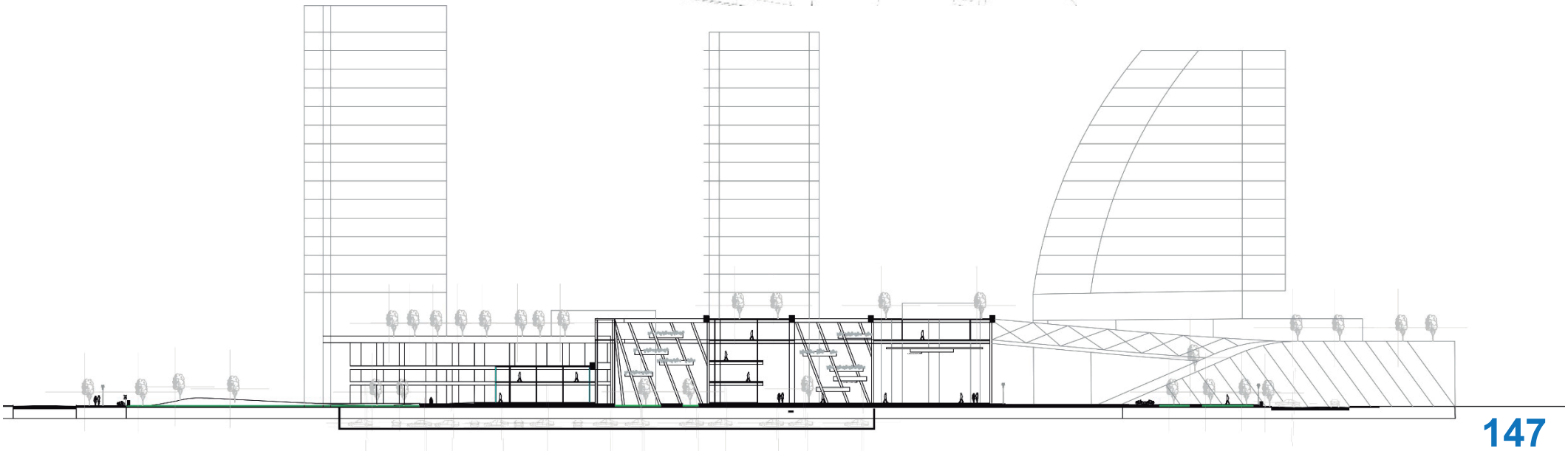
ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO





CORTE A A





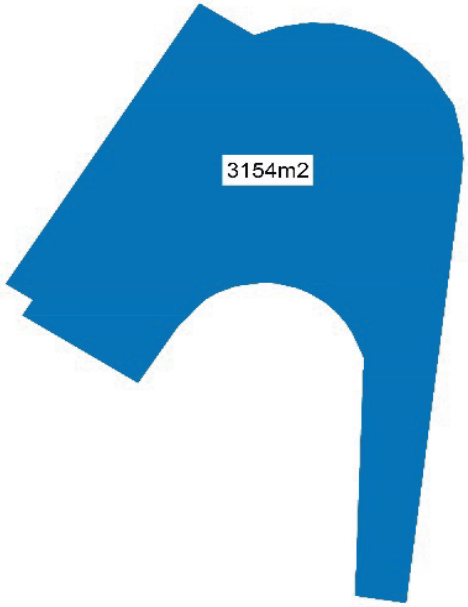
ZONIFICACIÓN VERTICAL



ÁREAS DEL PROYECTO



EDIFICACIONES IMPLANTADAS

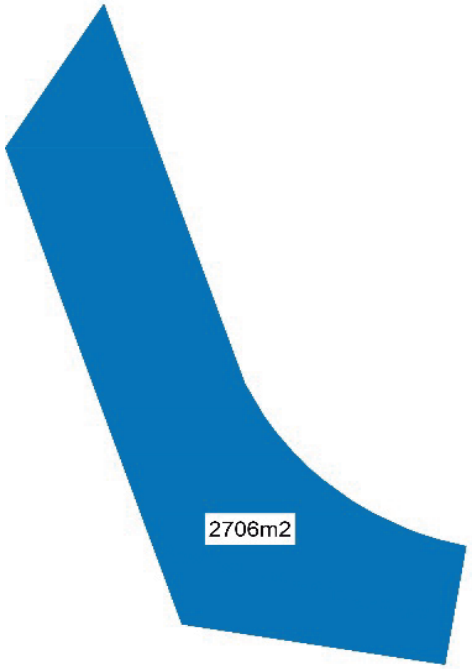


CENTRO COMERCIAL - ZONA NORDESTE

PB: 24 LOCALES 30m2-100m2
P1: 22 LOCALES 30m2-100m2
P2: 20 LOCALES 30m2-100m2
P3: 8 RESTAURANTES 30m2-60m2 Y TERRAZA JARDÍN 1800m2
P4: 12 OFICINAS 25m2
P5: 12 OFICINAS 45m2
P6: 12 OFICINAS 45m2
P7 AL 11: 10 OFICINAS 35m2
P12 AL 18: 6 OFICINAS MODULO 35m2

CIRCULACIÓN VERTICAL
4 ascensores y 3 escaleras automáticas hasta el piso 3 y 4.
Adicionalmente hasta el piso 3 cuenta con mas de 7 espacios por planta, para islas de venta.

TERRAZA JARDÍN
Conecta la planta baja con el tercer piso por medio de una amplia rampa peatonal llena de árboles y vegetación que permite transitar cómodamente bajo la sombra.

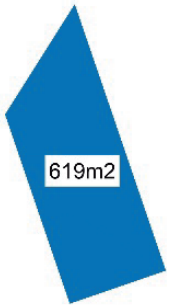


CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL - ZONA SURESTE

PB: 15 LOCALES 30m2-100m2 Y PLAZA CUBIERTA 903m2
P1: 15 LOCALES 30m2-100m2
P2: 15 LOCALES 30m2-100m2
P3: 24 LOCALES 30m2-60m2
P4: 15 LOCALES 30m2-100m2 Y TERRAZA JARDÍN 903m2
P5: 10 OFICINAS 35m2-100m2
P6: 10 OFICINAS 35m2-100m2
P7 AL 11: 10 OFICINAS 35m2-100m2
P12 AL 18: 8 OFICINAS MODULO 35m2- 65m2

CIRCULACIÓN VERTICAL
6 ascensores y 2 escaleras automáticas hasta el piso 3 y 4.

TERRAZA JARDÍN
Árboles, palmeras y arbustos decoran el área verde en la terraza que contiene sectores interactivos para relajar y continuar trabajando al aire libre.







CENTRO COMERCIAL BELLEZA Y BIENESTAR - ZONA CENTRAL

PB: 6 LOCALES 30m2-60m2
P1: 6 LOCALES 30m2-60m2
P2: 6 LOCALES 30m2-60m2
P3: 6 LOCALES 30m2-60m2
P4: 1 GYM 150m2 Y TERRAZA JARDÍN 360m2

CIRCULACIÓN VERTICAL
2 ascensores y 1 escaleras automáticas hasta el piso 4.

TERRAZA JARDÍN
Árboles, palmeras y arbustos decoran el área verde en la terraza que contiene sectores para ejercitar y contemplar al aire libre.

CENTRO COMERCIAL SALUD - ZONA CENTRAL

PB: 5 LOCALES 60m2
P1: 5 LOCALES 60m2
P2: 5 LOCALES 60m2
P3: 5 LOCALES 60m2
P4: 3 LOCALES m2 Y TERRAZA JARDÍN 120m2
P5: 3 LOCALES m2 Y TERRAZA JARDÍN 120m2
P6: 5 LOCALES 60m2
P7 al 11: 5 LOCALES 60m2
P12 AL 18: 6 OFICINAS MODULO 35m2

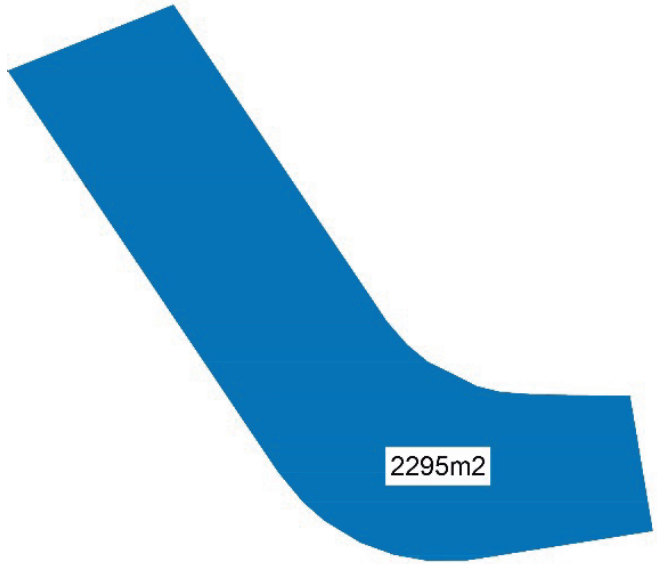
CIRCULACIÓN VERTICAL
2 ascensores y 1 escaleras automáticas hasta el piso 4.

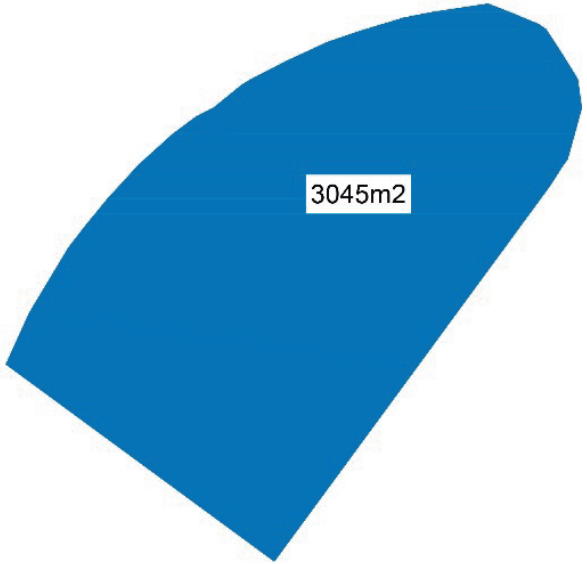
TERRAZA JARDÍN
Árboles, palmeras y arbustos decoran el área verde en la terraza que contiene sectores para Esperar y contemplar al aire libre.

SALÓN DE EXPOSICIÓN DE ARTE - ZONA CENTRAL
Área destinada para la comercialización de arte ecuatoriana.

PB: 1 SALA 300m2
P1: 1 SALA 300m2
P2: 1 SALA 100m2
P3: 1 ANFITEATRO 400m2

CIRCULACIÓN VERTICAL
2 ascensores y rampa espiral hasta el piso 3.





CENTRO DE NEGOCIOS - ZONA OESTE

PB: 35 OFICINAS 35m2
P1: 35 OFICINAS 35m2
P2: 35 OFICINAS 35m2
P3: TERRAZA JARDÍN 2295M2
P4: 8 OFICINAS 35m2
P5: 8 OFICINAS 35m2
P6: 8 OFICINAS 35m2
P7 al 11: 8 OFICINAS 30m2
P12 AL 21: 4 DEPARTAMENTOS 30m2-120m2

CIRCULACIÓN VERTICAL
2 ascensores y 1 escaleras automáticas hasta el piso 3.

TERRAZA JARDÍN

Árboles, palmeras y arbustos decoran el área verde en la terraza que contiene sectores interactivos para relajar y continuar trabajando al aire libre.

RESIDENCIAL - ZONA SUROESTE

PB: 11 LOCALES Y PARQUEOS 2300m2
P1: PARQUEO 2300m2
P2: PARQUEO 2300m2
P3: PARQUEO 2300m2
P4: PARQUEO 2300m2
P5: PARQUEO 2300m2
P6: ÁREA SOCIAL 1200m2 Y TERRAZA JARDÍN 1260m2
P7 al 21: 12 DEPARTAMENTOS 40m2-120m2

CIRCULACIÓN VERTICAL
2 ascensores y 1 escaleras automáticas hasta el piso 3.

TERRAZA JARDÍN

Árboles, palmeras y arbustos decoran el área verde en la terraza que contiene sectores para BBQ y esparcimiento así como se conecta con el área social y la piscina en el ultimo piso

CUERPOS DE AGUA Y CAMINERAS



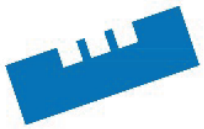
PILETA VIVA FUENTE SUBTERRANEA

Superficie del agua 794m2
Volumen del agua 1588m3
EQUIPADO CON PECES, FUENTES Y VEGETACIÓN.



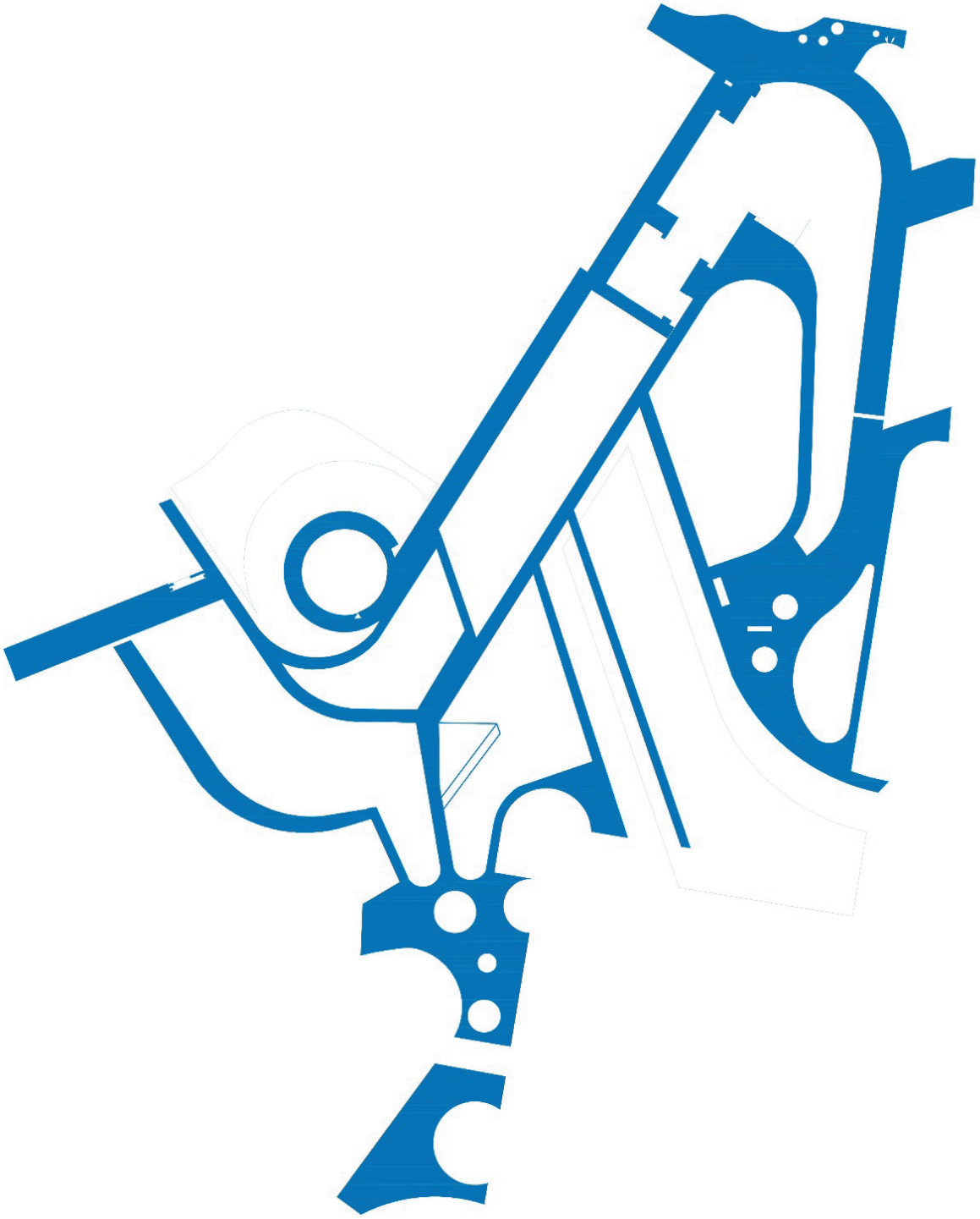
PILETA VIVA FUENTE SUBTERRANEA

Superficie del agua 1350m2
Volumen del agua 2700m3
EQUIPADO CON PECES, FUENTES, ESCULTURAS Y VEGETACIÓN.



ESPEJO DE AGUA

Superficie del agua 146m2
Volumen del agua 75m3
EQUIPADO CON LUCES, FUENTES Y ESCULTURAS.

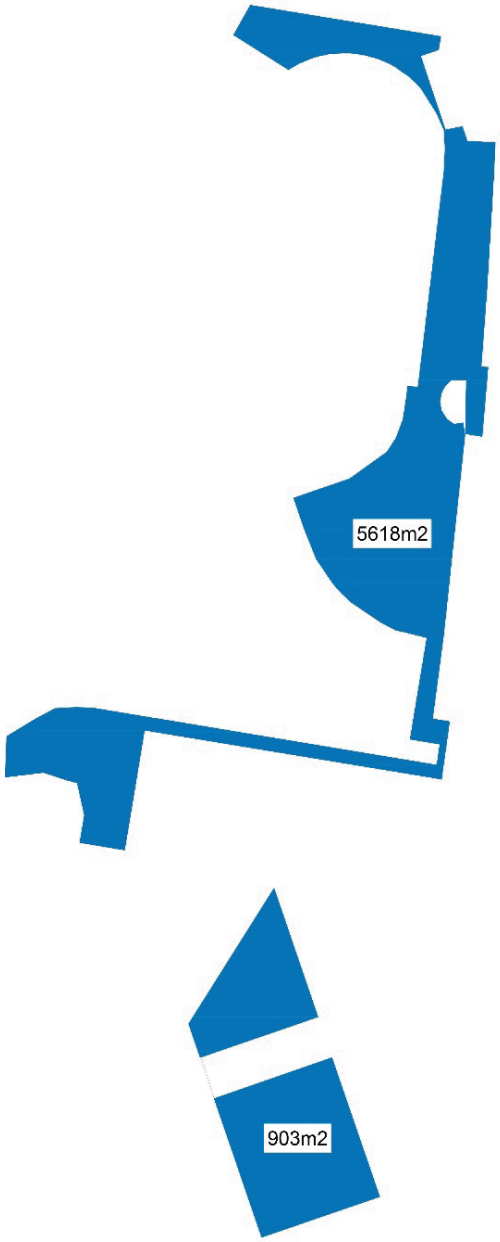


CAMINERAS MULTIUSO

ÁREA11000m2 de Recorrido Peatonal

Las camineras son de adoquín en el exterior de la planta baja y de hormigón continuo en los otros niveles. En las Zonas interiores se coloca porcelanato de color blanco tipo mármol.
Estas coinciden con todas las plazas comerciales y privadas del proyecto así como también el circuito involucra dos niveles altos de transito conectando las diferentes edificaciones al nivel de las terrazas jardín.
Gracias a que tienen un mínimo de 3 m de ancho se puede transitar caminando y en bicicleta a la vez. Permitiendo un buen flujo continuo con transporte alternativo.

EXTERIORES



ÁREA EXTERIOR - ZONA NORDESTE

En esta zona se encuentra el area de restaurantes y bares que dan a la calle principal es por eso que se genera una barrera vegetal para privatizar mas los espacios exteriores ya que gran parte de la zona exterior norte sobre todo del lado oeste pertenece al área exterior de los locales privados.
Por ser el punto mas visible al transito la fachada proyecta campañas publicitarias.También mediante diseño de piso se invita al peatón a ingresar a la edificación.

ÁREA EXTERIOR - ZONA ESTE

Esta es considerada la fachada principal del centro comercial,contiene el ingreso principal para vehículos y peatones.
Es un parque lineal de transito peatonal, Aquí se conservan 28 árboles existentes y se incorpora una biblioteca botánica con jardinería paisajista, echa con flora ecuatoriana silvestre y colorida.
Toda el área es transitable para el peatón, tambien en la parte sur su amplitud genera un mercado al aire libre bajo los árboles.

ÁREA EXTERIOR - ZONA SURESTE

Esta área es una zona sobrante que da hacia la parte de atrás del proyecto y es paralela a la calle de ingreso para los recientes.
Contiene una acera interactiva para transito alternativo como bicicleta o patineta. Con mas de 2m de ancho se pueden hacer rampas y recorridos divertidos para el transeúnte.

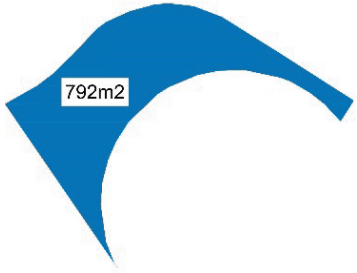
PLAZA COMERCIAL CUBIERTA - ZONA CENTRAL

Esta área esta equipada para poder realizar todo tipo de eventos al aire libre cuenta con sonido incorporado, juego de luces y una tarima sobre el agua.
El piso adoquinado a un solo nivel para facilitar el ingreso a incapacitados, puesto a que, aquí encontramos dos torres de ingresos verticales hacia el centro comercial. consideramos esta plaza como un gran Hall de ingreso principal al sector comercial



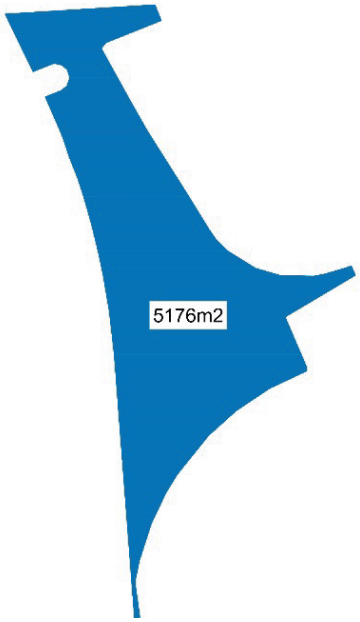
PLAZA COMERCIAL DESCUBIERTA - ZONA CENTRAL

Esta área esta equipada para poder realizar todo tipo de eventos al aire libre cuenta con sonido incorporado, juego de luces y arboles que proporcionen sombra
El piso adoquinado a un solo nivel para facilitar el ingreso a incapacitados, puesto a que, aquí es la plaza que colinda con el edificio de salud y belleza



PLAZA SOCIAL DESCUBIERTA - ZONA NOROESTE

Esta es una plaza verde con adoquines perforados y jardinería diversa con mobiliario de descanso y contemplación. Colinda con un cuerpo de agua lleno de vida y fuentes que mueven el agua con ritmos diferentes.



ÁREA VERDE RECREATIVA - ZONA OESTE

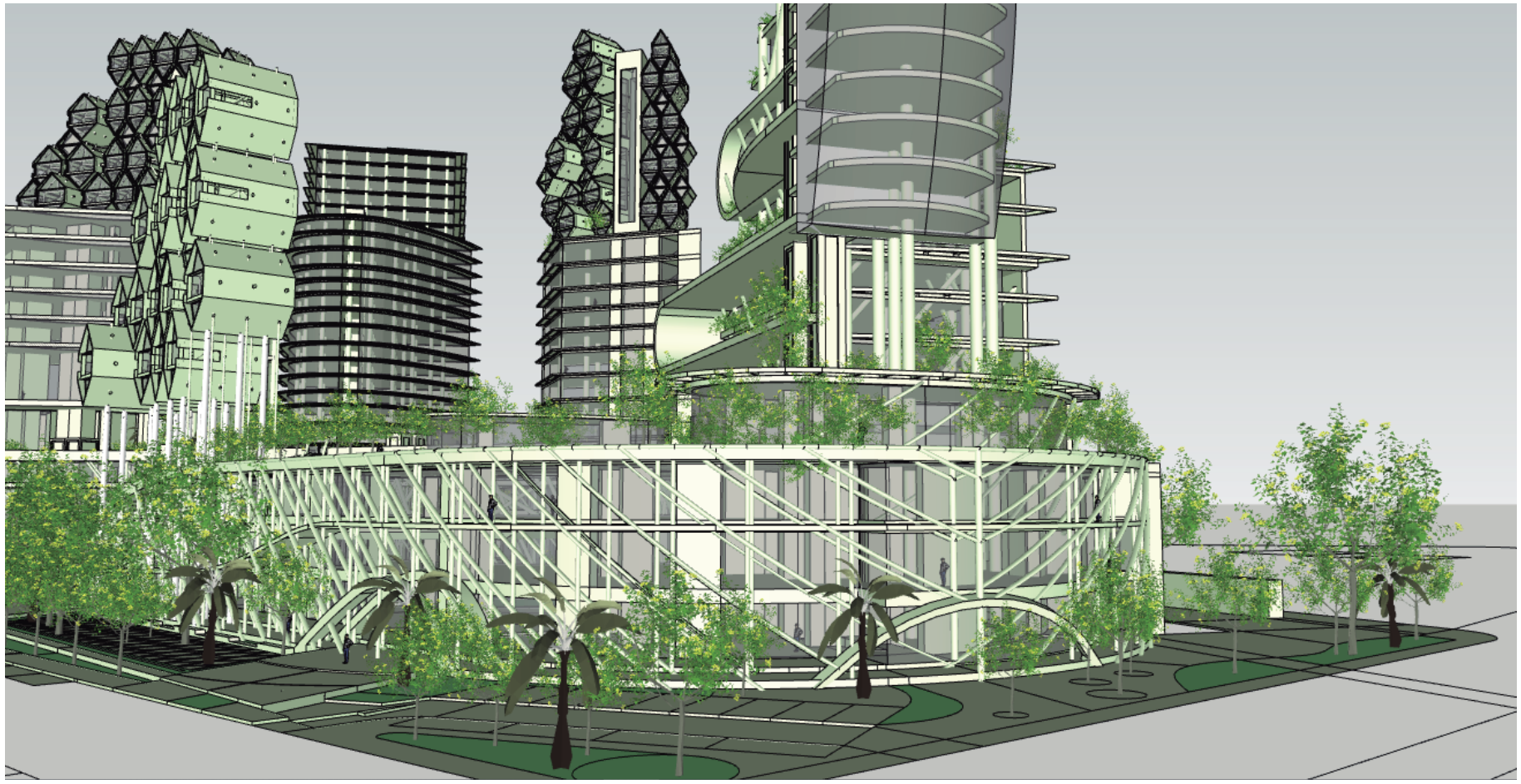
El máximo cuerpo verde del proyecto que es destinado para el esparcimiento de los propietarios y sus moscotas.
Encontramos jardinería diversa, mas de 13 árboles existentes, áreas para juego deportivo y juegos para niños

PRESUPUESTO REFERENCIAL

PRESUPUESTO REFERENCIAL - PROYECTO ENTRE RIOS						
ZONA	ESPACIO	SUB-ESPACIO	PubM2	COSTO	TOTAL COSTO	SUMA M2
AREAS RECREATIVAS	PARQUE	JUEGOS INFANTILES	330	600		
		PARQUE LINEAL	350	600		
		CONTEMPLACION	200	600		
		CINE AL AIRE LIBRE	200	600		
	ANFITEATRO	INFORMACION AL USUARIO	100	600		
		SALA	300	600	180000	10922
	AUDIOVISUAL	SALA DE EXPOCISIONES	500	600	300000	
		PERBOLA WIFI	100	600	60000	
	AREA VERDE	CAMINERAS VERDES CIRCUITADAS	2080	600	1248000	
		DESCANSO BAJO ARBOLES	376	600	225600	
		PILETAS Y PESERAS	1210	600	726000	
		BOSQUE FLORA ECUATORIANA	5176	600	3105600	
SERVICIOS GENERALES	EQUIPAMIENTOS	CUARTOS DE CLIMATIZACION	125	600	75000	
		CUARTO DE RAC DOMOTICA	45	600	27000	
		CUARTO DE SEGURIDAD	30	600	18000	
		EQUIPO DE EFICIENCIA ELECTRICA	35	600	21000	
		GENERADOR	20	600	12000	
		TRANSFORMADOR	20	600	12000	
		CISTERNAS - PLANTA TRATAMIENTO	300	600	180000	
		SISTEMA DE RIEGO - EXTRACCION SUBTERRANEA	56	600	33600	30008
	BODEGAS	BODEGA DE MANTENIMIENTO	100	600	60000	
		BODEGA DE JARDINERIA	100	600	60000	
		BODEGA DE LIMPIEZA	100	600	60000	
		CAMBIADORES PERSONAL	200	600	120000	
	DESPERDICIOS	DEPOSITO GENERAL	67	600	40200	
		SISTEMA DE RECOLECCION	30	600	18000	
		DESALOJO PREDESTINADO	30	600	18000	
	PARQUEOS	SUBTERRANEOS	13950	600	8370000	
		ELEVADOS	11500	600	6900000	
		SUPERFICIE	3000	600	1800000	

	ADMINISTRACION	OFICINAS	100	600	60000	
		BAÑOS	200	600	120000	
SERVICIOS COMERCIALES	MERCADO	ISLAS DE EXPOSICION	438	600	262800	
		AREA CUBIERTA	903	600	541800	
	PLAZA	ESPARCIMIENTO	1000	600	600000	
		MONUMENTO	30	600	18000	
	LOCALES COMERCIALES	AIRE LIBRE	1249	600	749400	
		INTERIORES	178164	600	106898400	
	LOCALES DE COMIDA	AIRE LIBRE	1800	600	1080000	188808
		INTERIORES	1897	600	1138200	
		SALAS DE ESTAR	1344	600	806400	
		BAÑOS	400	600	240000	
	BARES	SUBTERRANEOS	400	600	240000	
		EN LA TERRAZA	400	600	240000	
	SERVICIOS PUBLICOS	ATENCION CIUDADANA	200	600	120000	
		BIBLIOTECA DIGITAL	389	600	233400	
		COWORKING	194	600	116400	
AREA PRIVADA	RESIDENCIAS	DEPARTAMENTOS LOFT	8076	600	4845600	
		DEPARTAMENTOS DOBLES	9000	600	5400000	
		DEPARTAMENTO FAMILY	4256	600	2553600	
		GYM	500	600	300000	
		PISCINA	321	600	192600	
		AREA SOCIAL	1230	600	738000	
		TERRAZA JARDIN	1260	600	756000	
	OFICINAS	OFICINAS MODULARES	2256	600	1353600	38631
		OFICINAS COMUNALES	127	600	76200	
		SALA EXPOSICIONES	355	600	213000	
		SALAS DE CONFERENCIA	576	600	345600	
		SALAS AUDIO VISUAL	156	600	93600	
		SALA REUNIONES	209	600	125400	
		AREA DESCANSO	132	600	79200	
		COMEDOR	489	600	293400	
		TERRAZA JARDIN	8879	600	5327400	
		AREA RECEPCION	609	600	365400	
		BAÑOS	200	600	120000	
				VALOR TOTAL POR CONSTRUCCION	161021400	268369
				TOTALES 268369	2100	563574900

CENTRO COMERCIAL

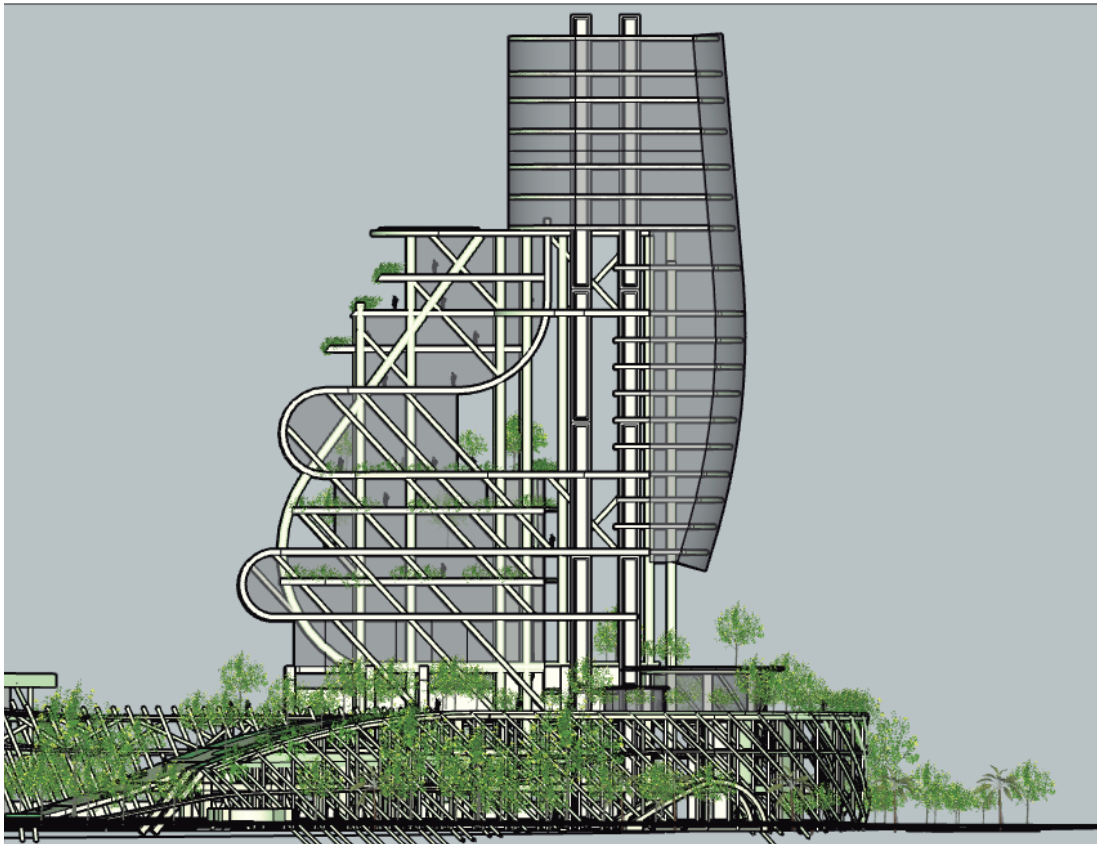


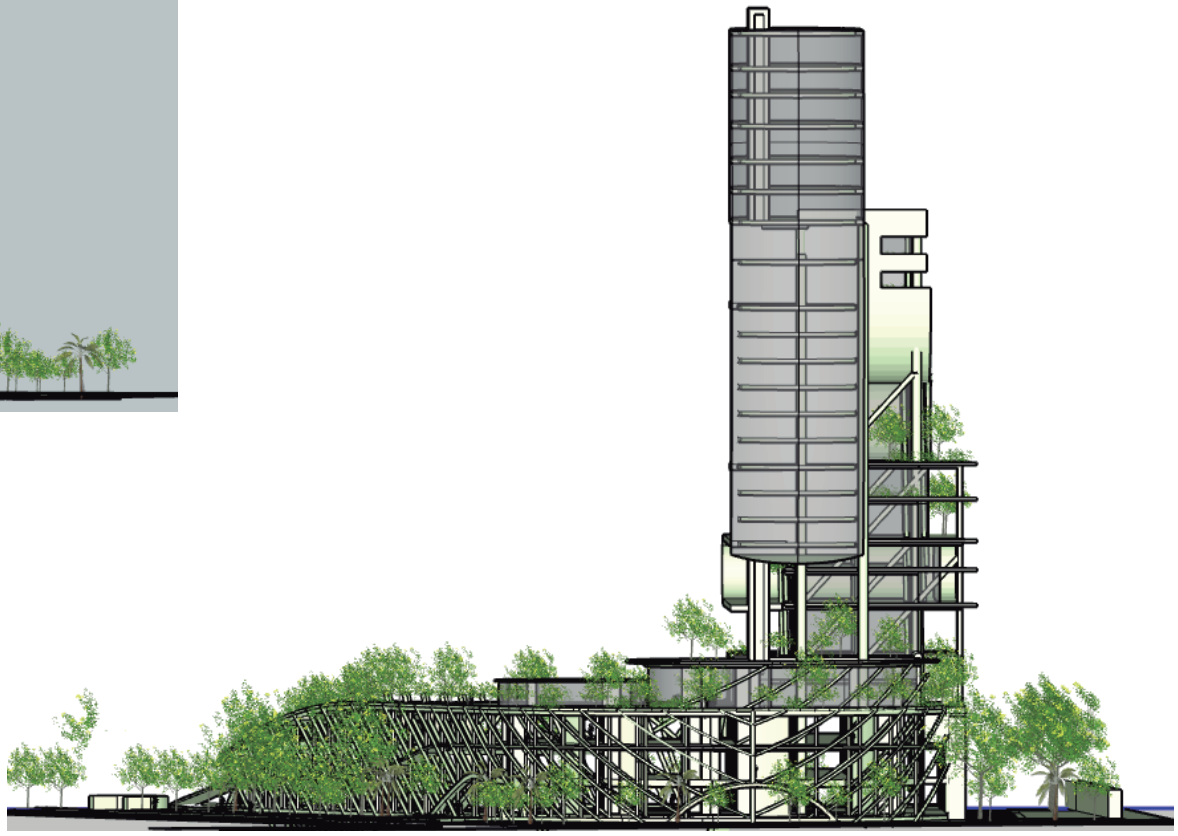


USOS DE SUELO

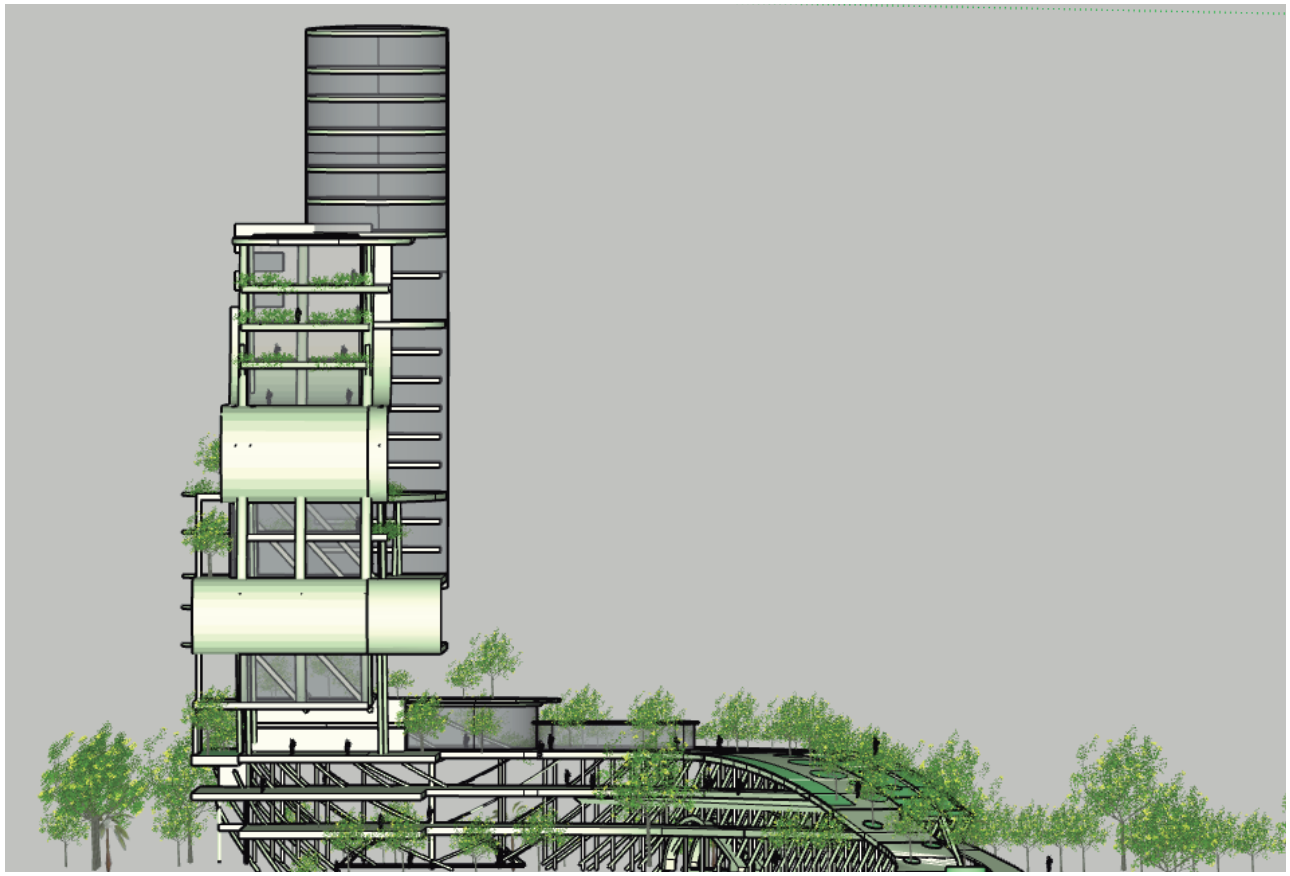
- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z' LOCALES COMERCIALES
- y' PLAZA VERDE
- x' INGRESO PRIVADO

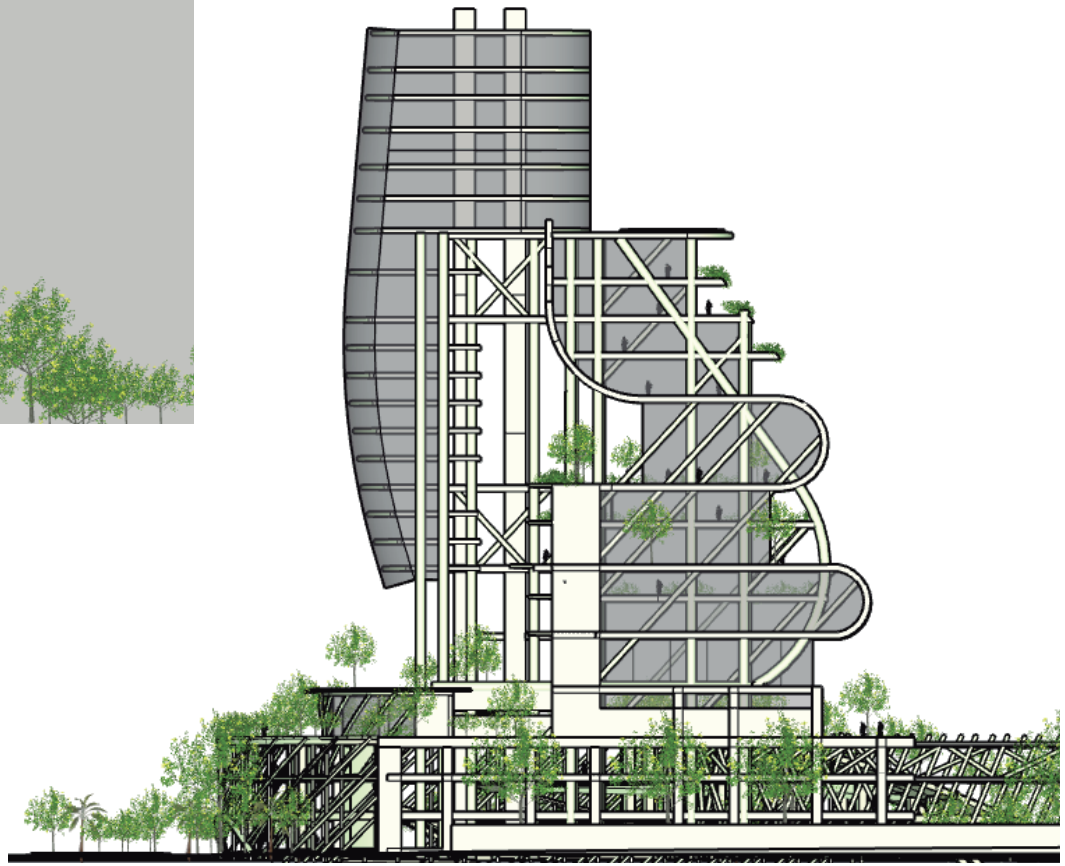
FACHADA OESTE Y NORTE



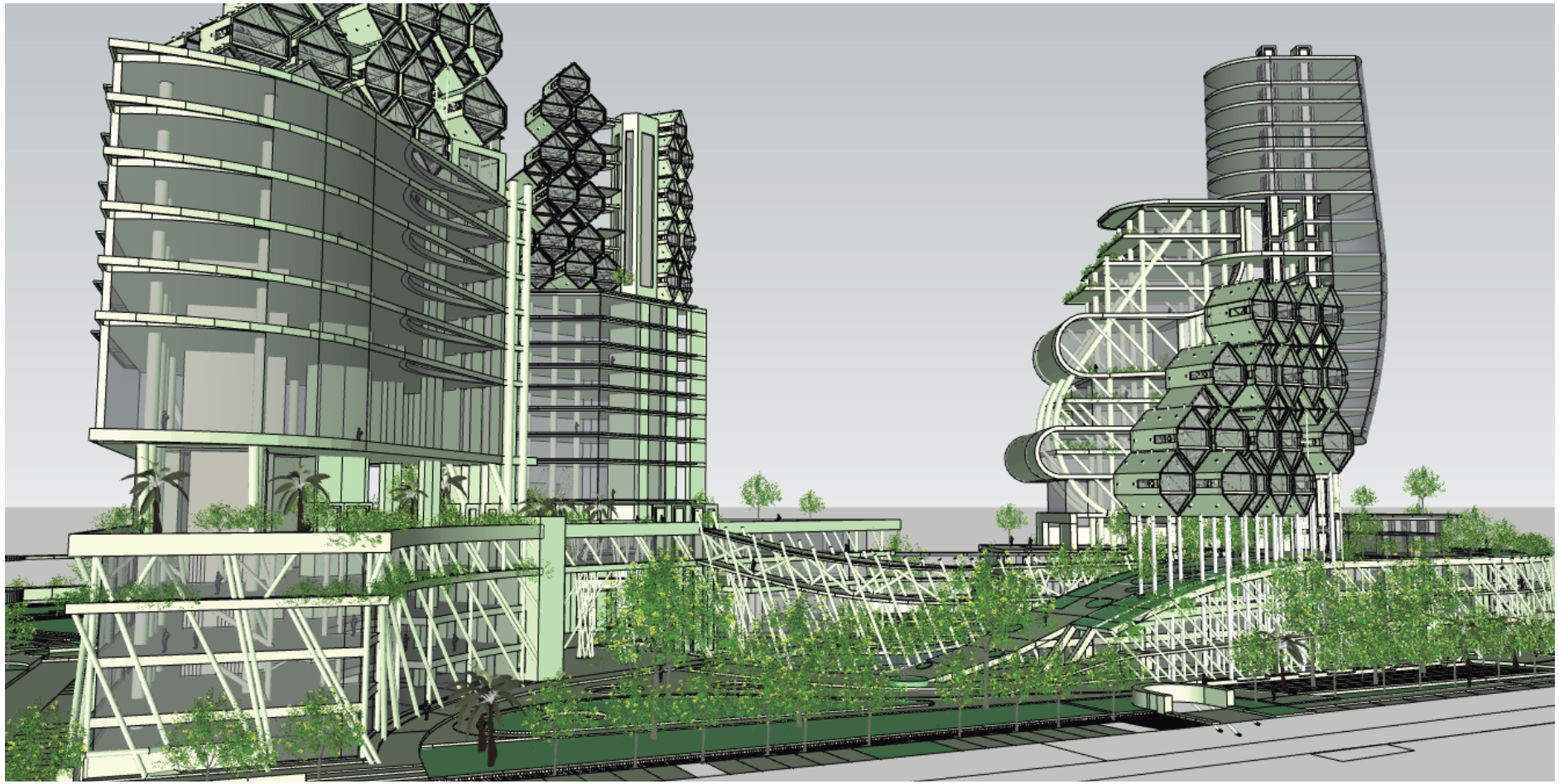


FACHADA ESTE Y SUR





NEGOCIOS

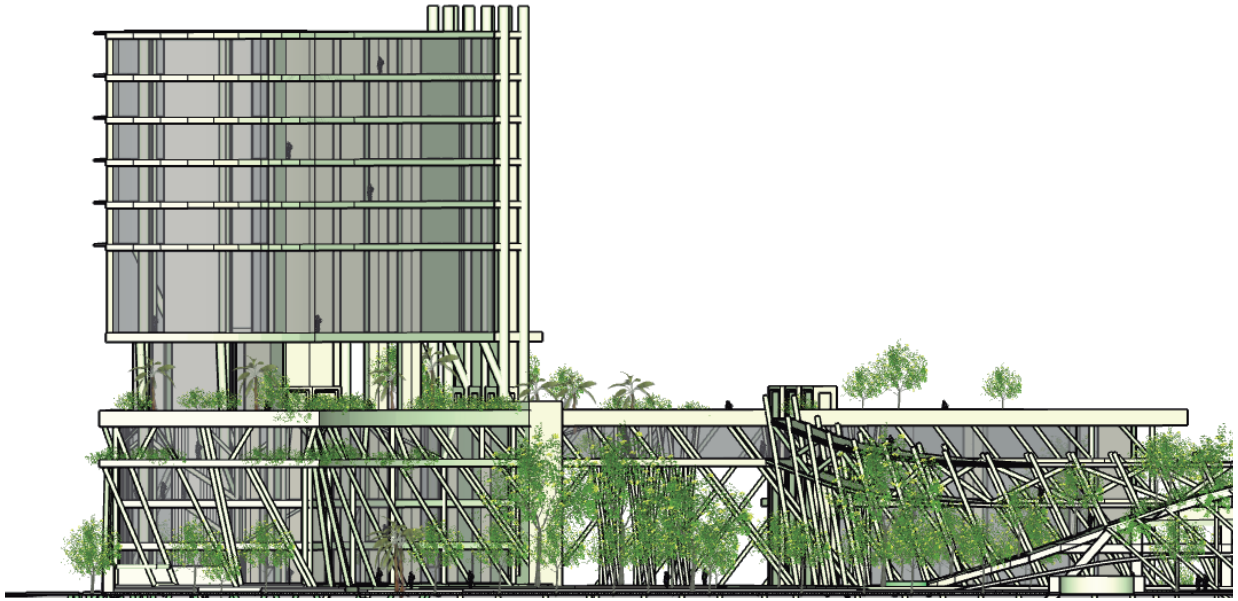


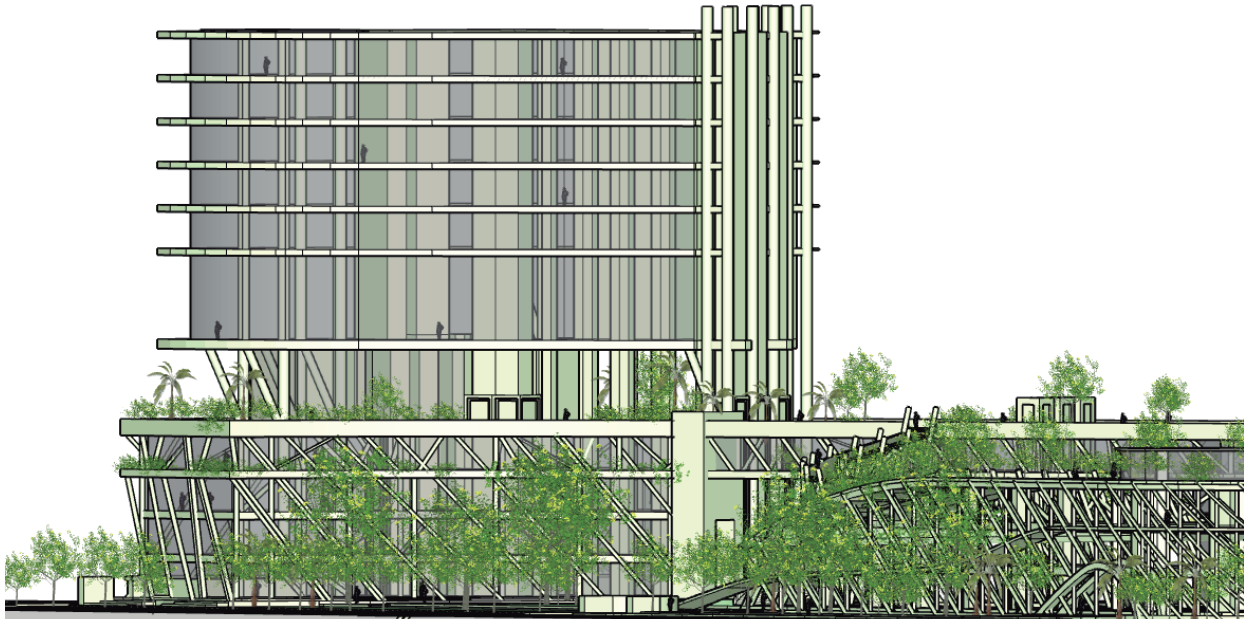


USOS DE SUELO

- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z" LOCALES COMERCIALES
- y" PLAZA VERDE
- x" INGRESO PRIVADO

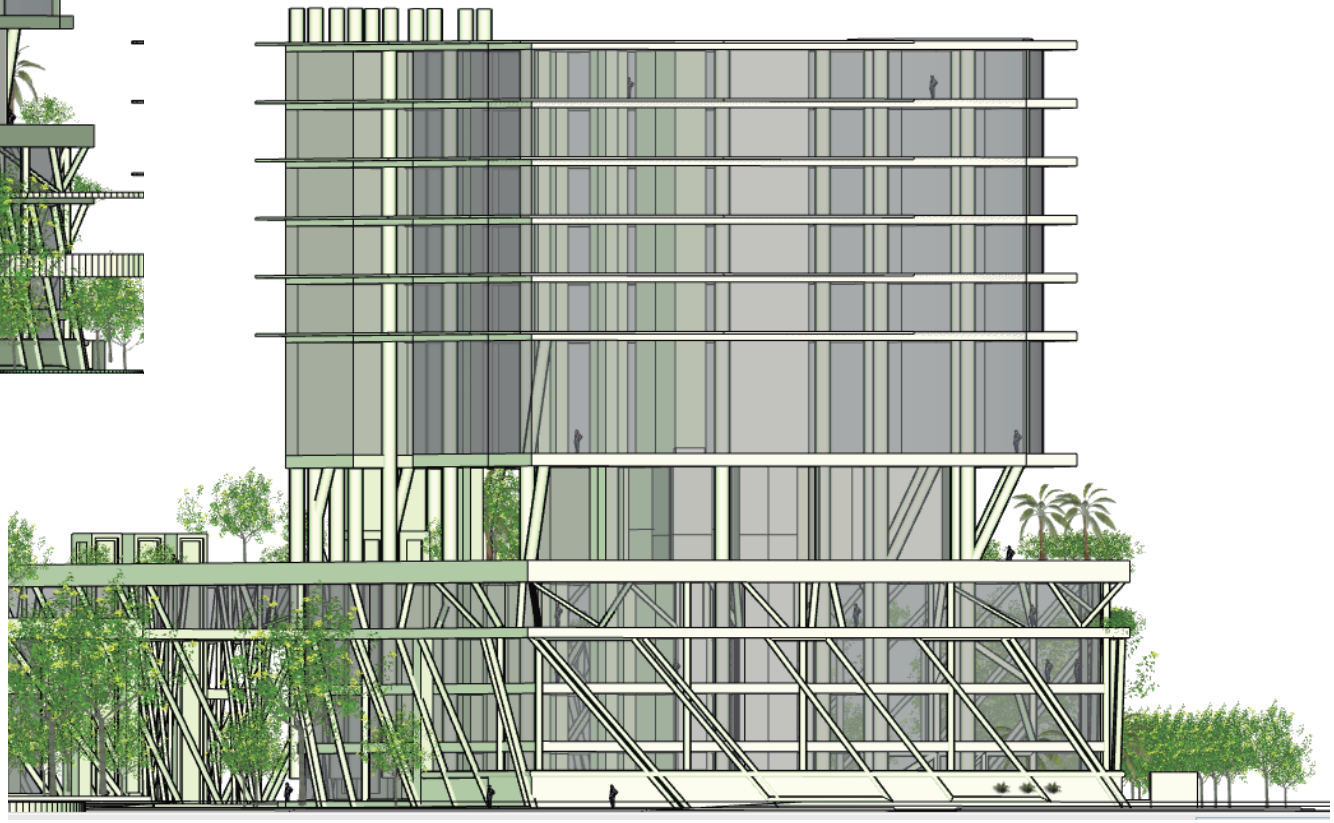
FACHADA OESTE Y NORTE



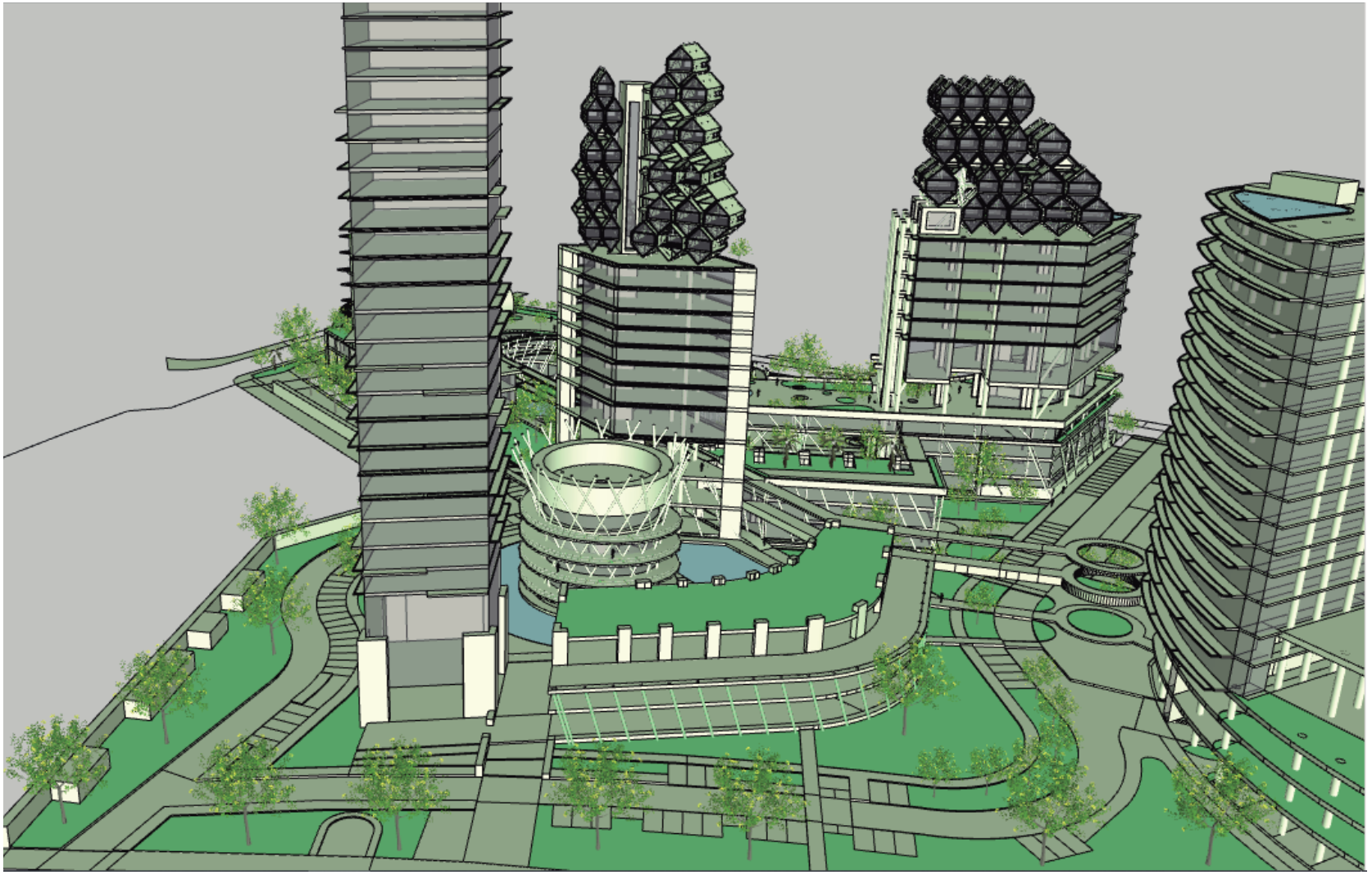


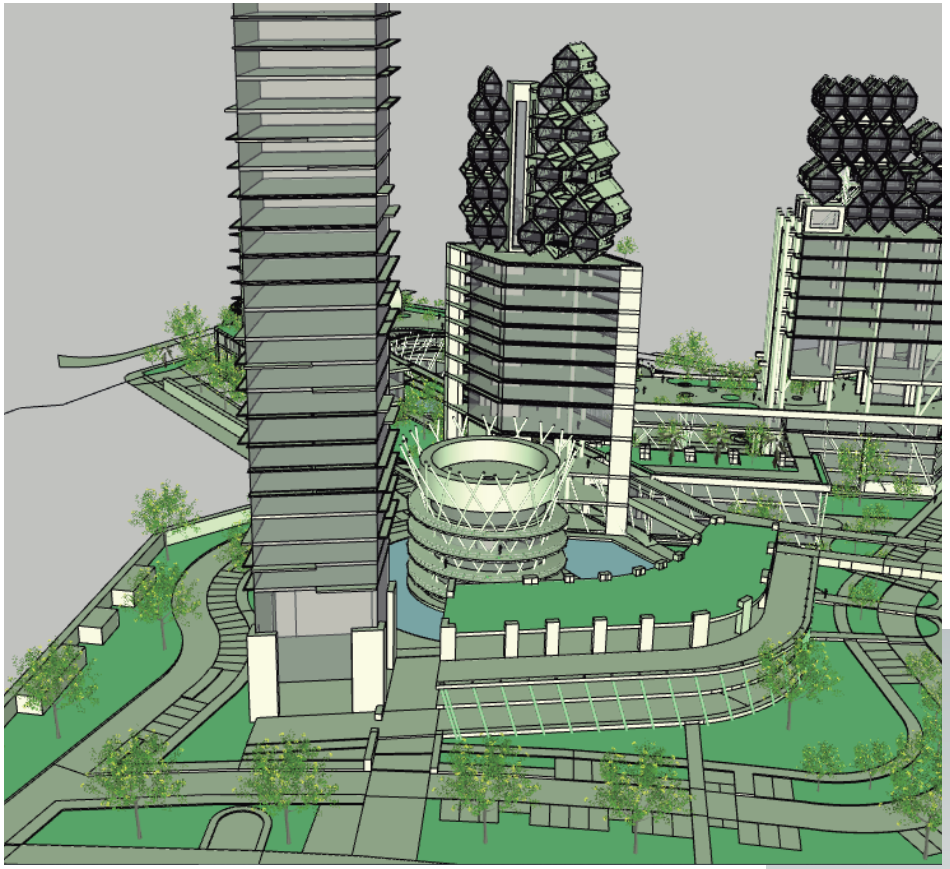
FACHADA ESTE Y SUR

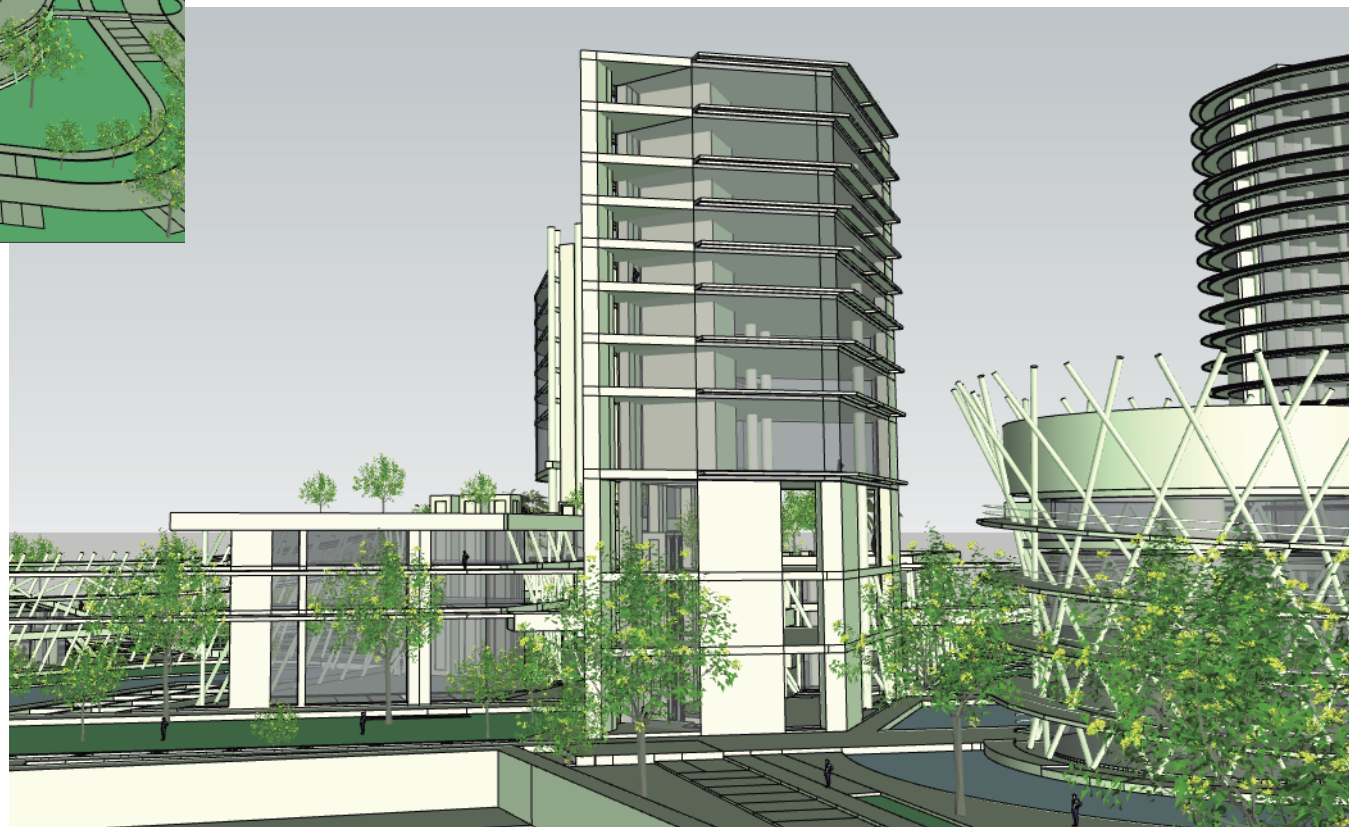




USOS MIXTOS: SALUD Y ARTE
CONSULTORIOS PROFESIONALES Y RESIDENCIALES





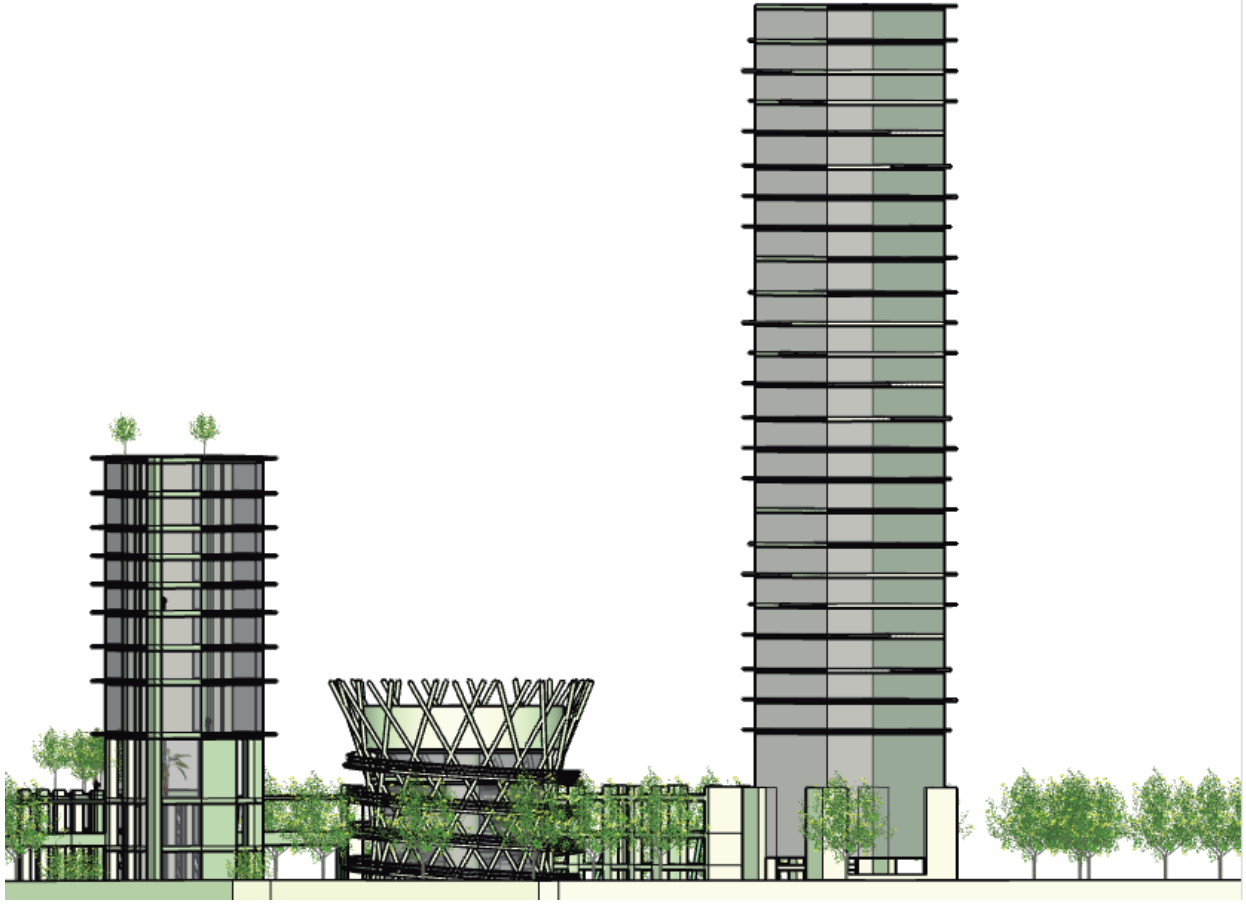


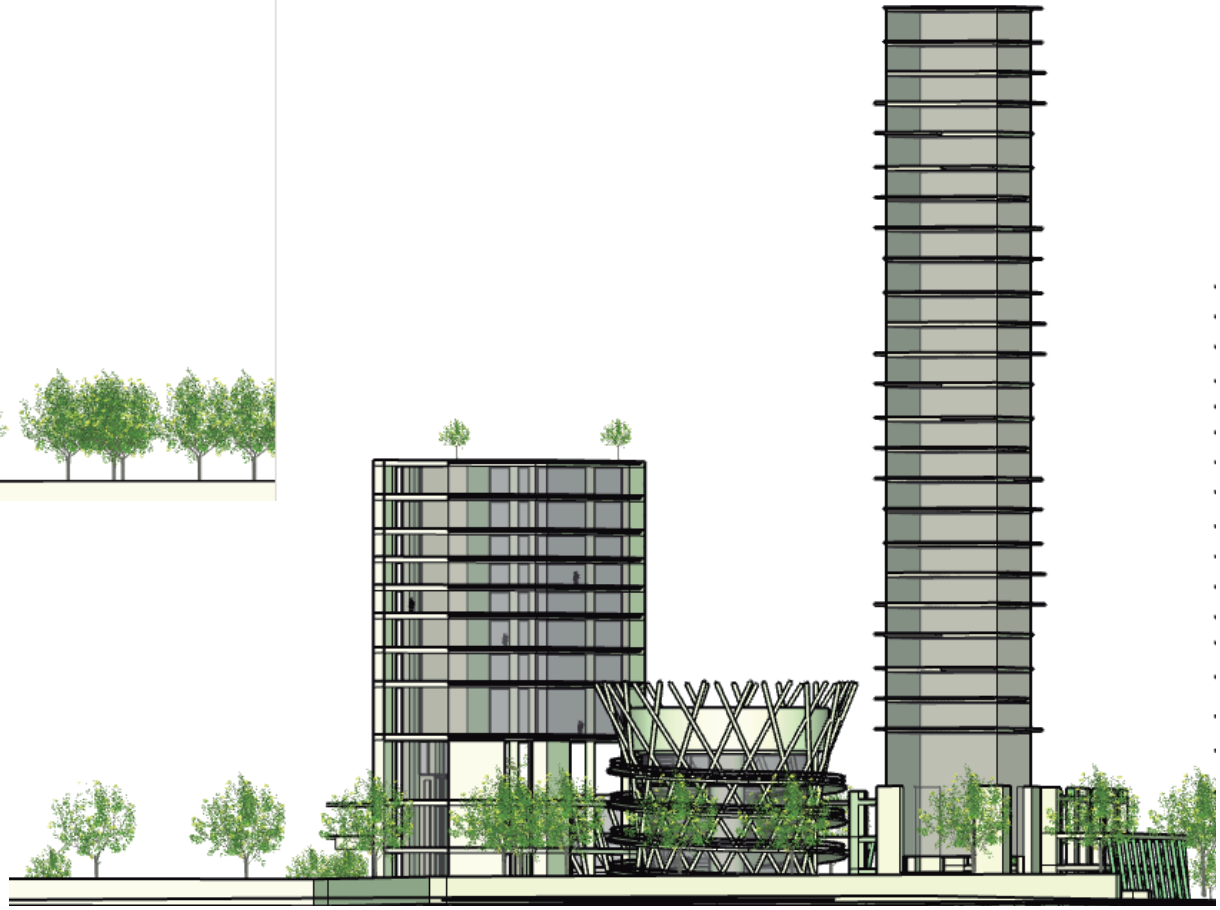


USOS DE SUELO

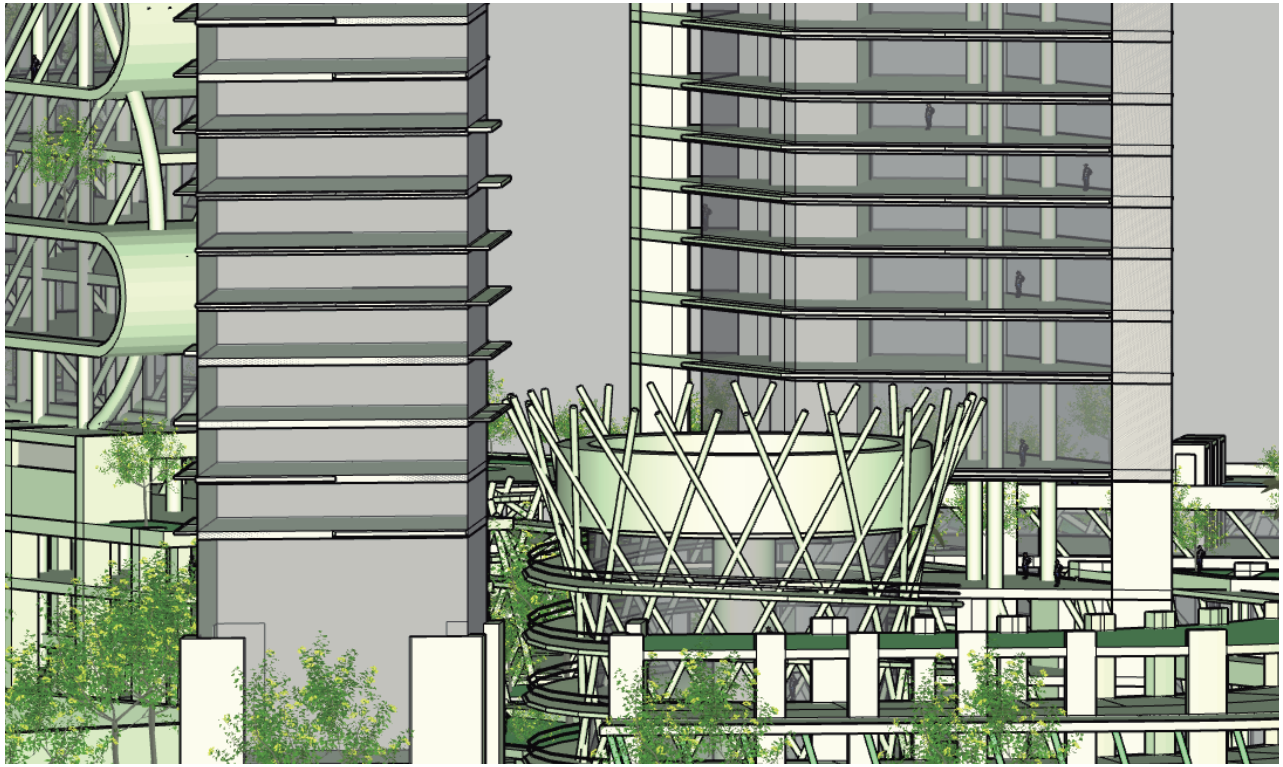
- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z" LOCALES COMERCIALES
- y" PLAZA VERDE
- x" INGRESO PRIVADO

FACHADA NORTE Y ESTE



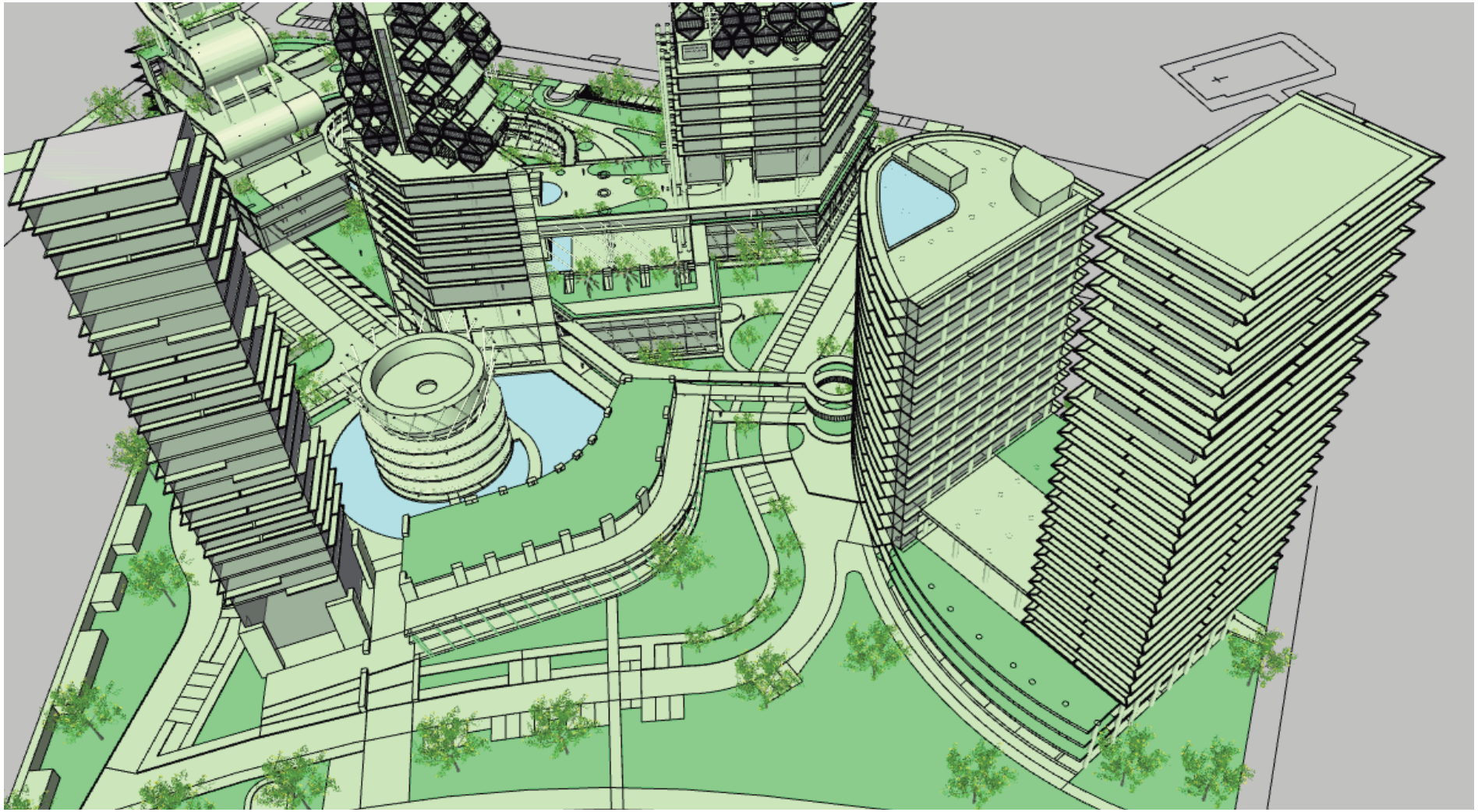


FACHADA OESTE Y SUR

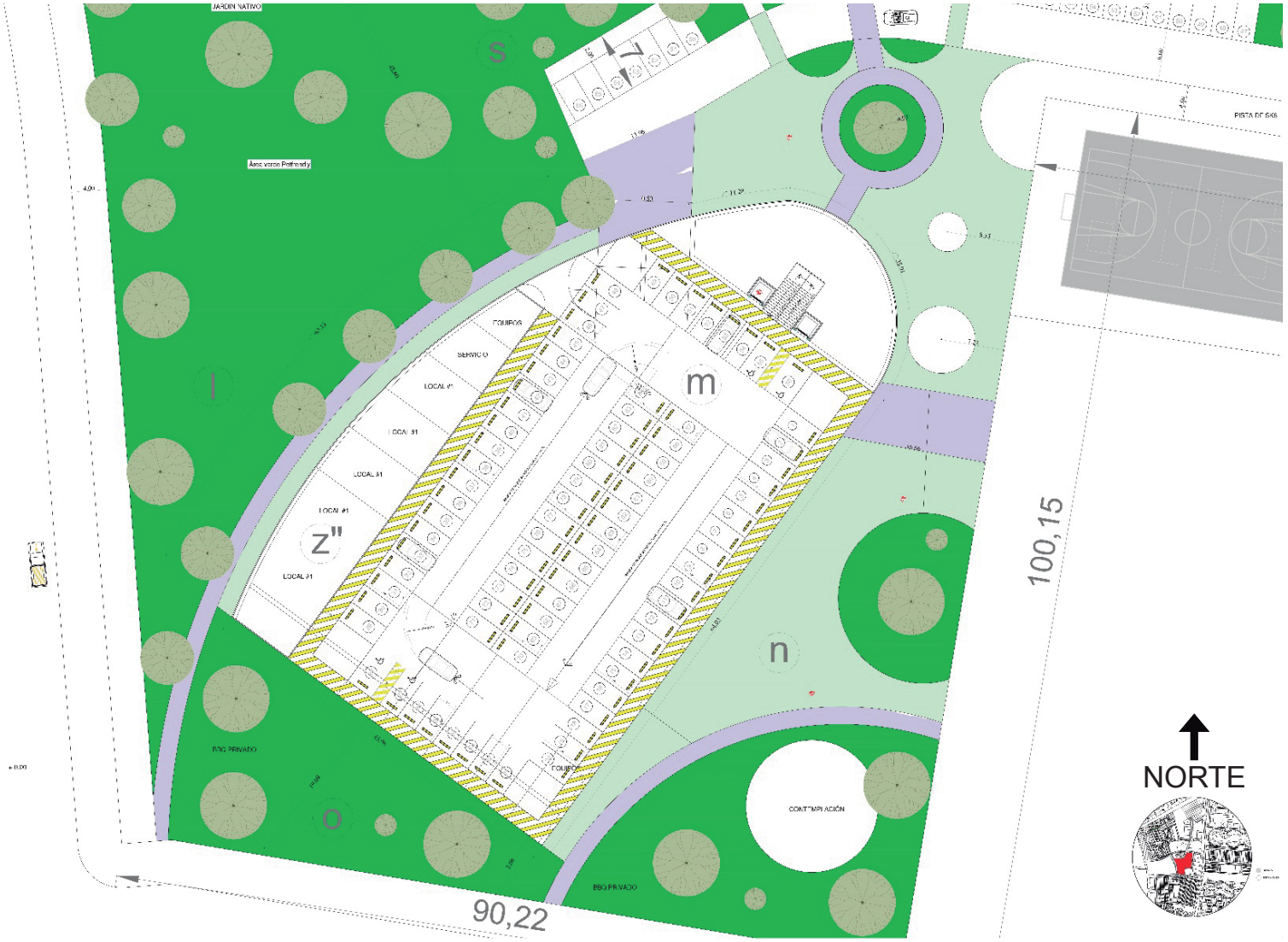




ÁREA RESIDENCIAL



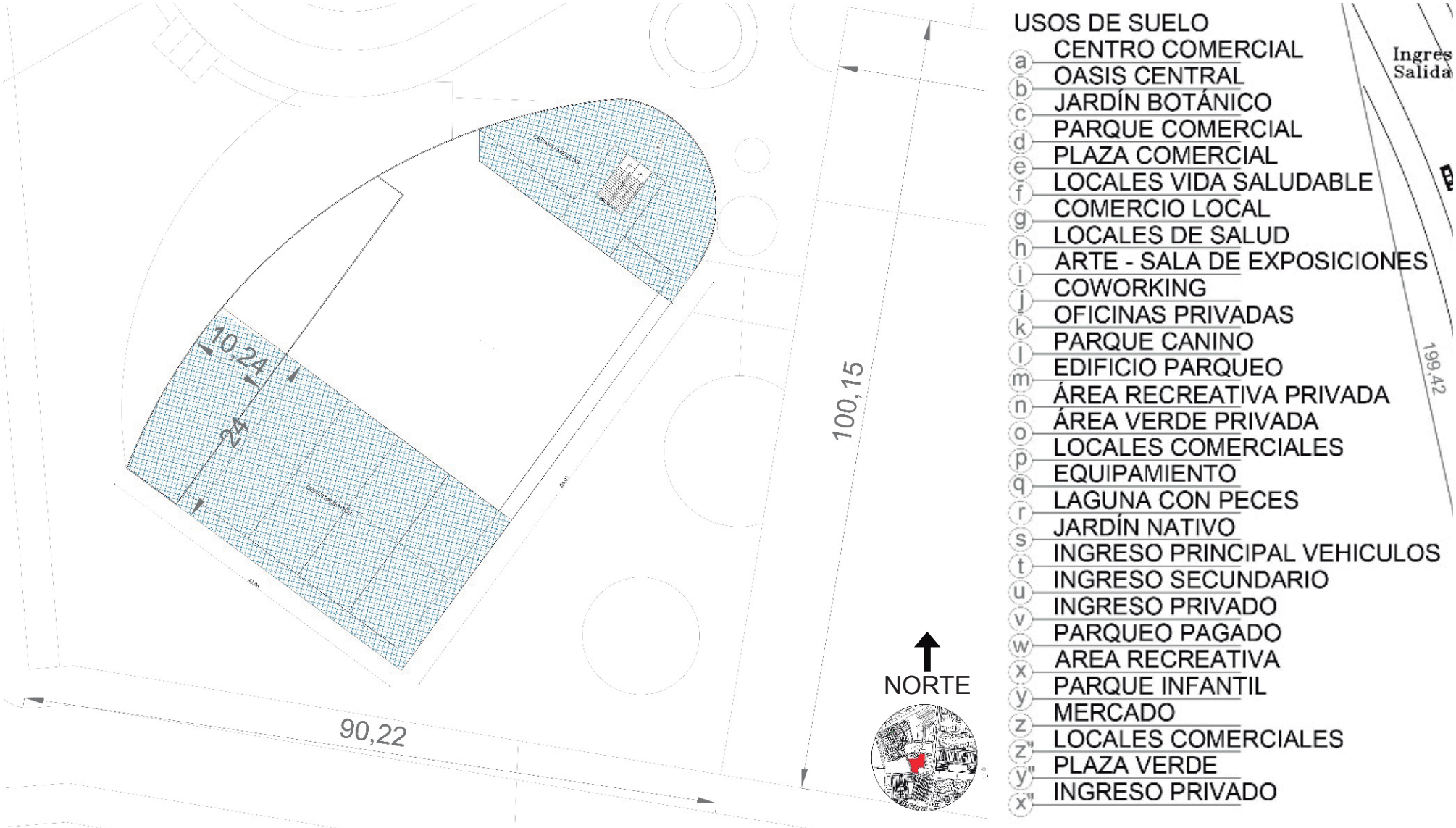
EDIFICIO DE PARQUEOS Y RESIDENCIAS



NORTE

USOS DE SUELO

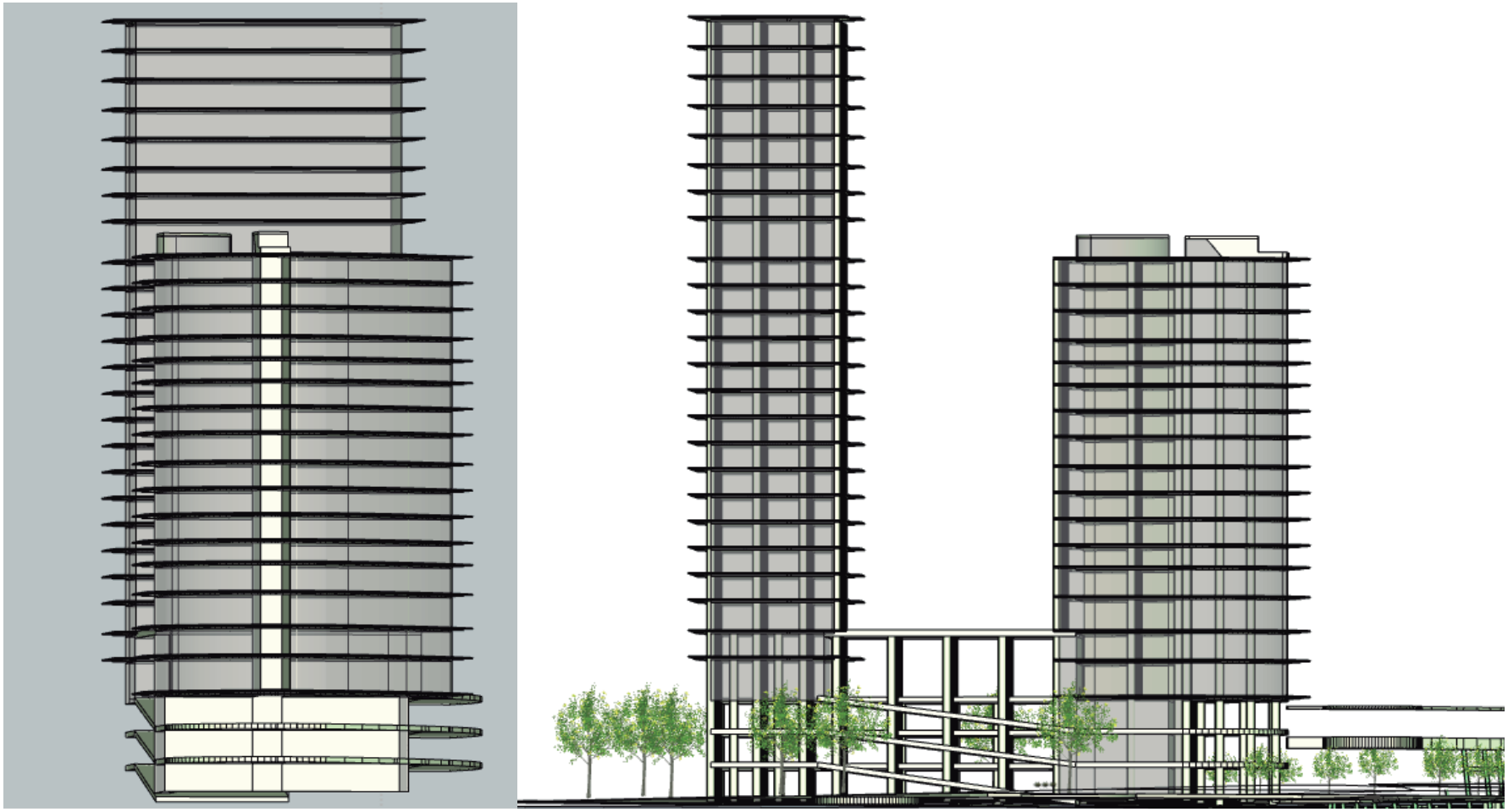
- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z" LOCALES COMERCIALES
- y" PLAZA VERDE
- x" INGRESO PRIVADO



USOS DE SUELO

a CENTRO COMERCIAL
b OASIS CENTRAL
c JARDÍN BOTÁNICO
d PARQUE COMERCIAL
e PLAZA COMERCIAL
f LOCALES VIDA SALUDABLE
g COMERCIO LOCAL
h LOCALES DE SALUD
i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
j COWORKING
k OFICINAS PRIVADAS
l PARQUE CANINO
m EDIFICIO PARQUEO
n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
o ÁREA VERDE PRIVADA
p LOCALES COMERCIALES
q EQUIPAMIENTO
r LAGUNA CON PECES
s JARDÍN NATIVO
t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
u INGRESO SECUNDARIO
v INGRESO PRIVADO
w PARQUEO PAGADO
x AREA RECREATIVA
y PARQUE INFANTIL
z MERCADO
z' LOCALES COMERCIALES
y' PLAZA VERDE
x' INGRESO PRIVADO

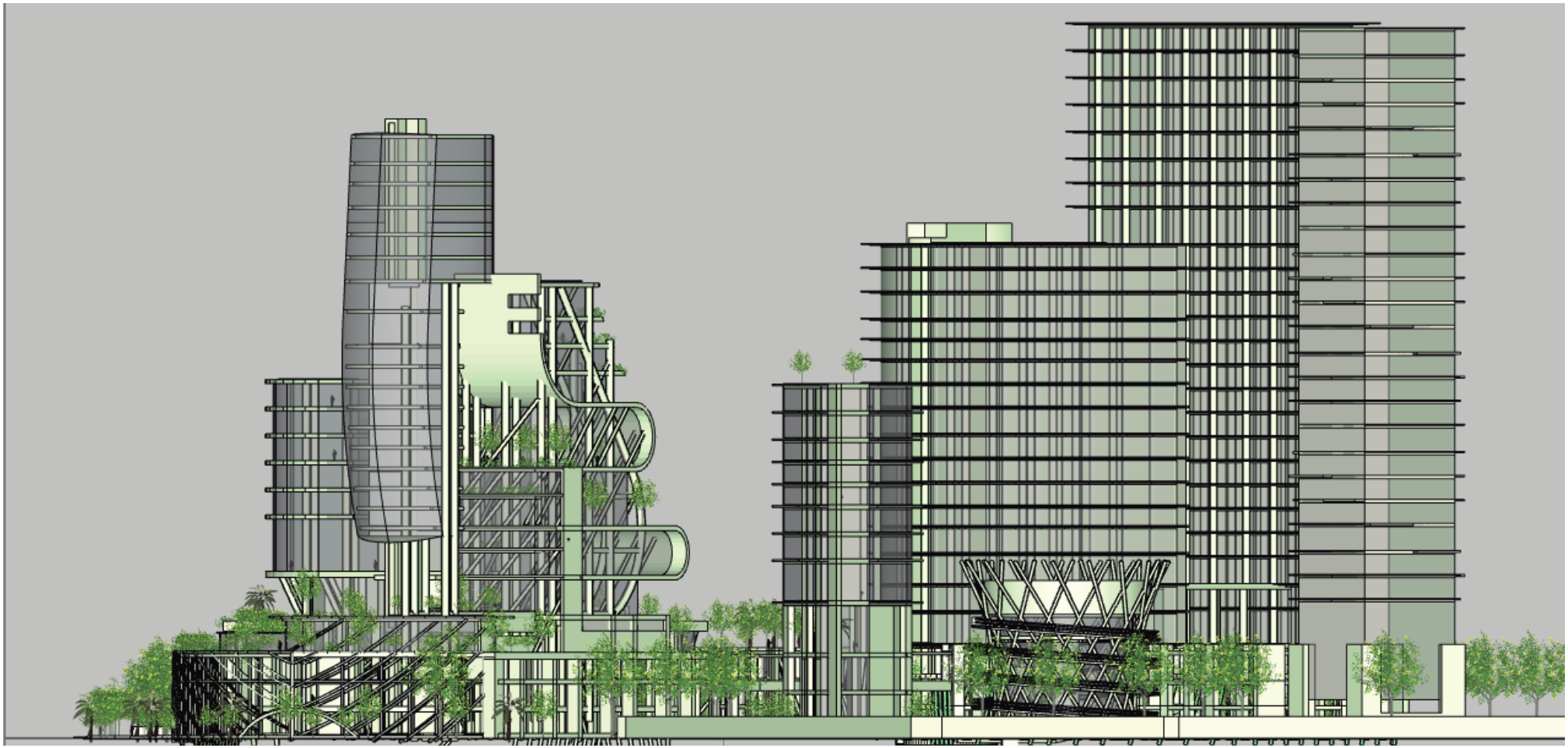
FACHADA NORTE Y OESTE



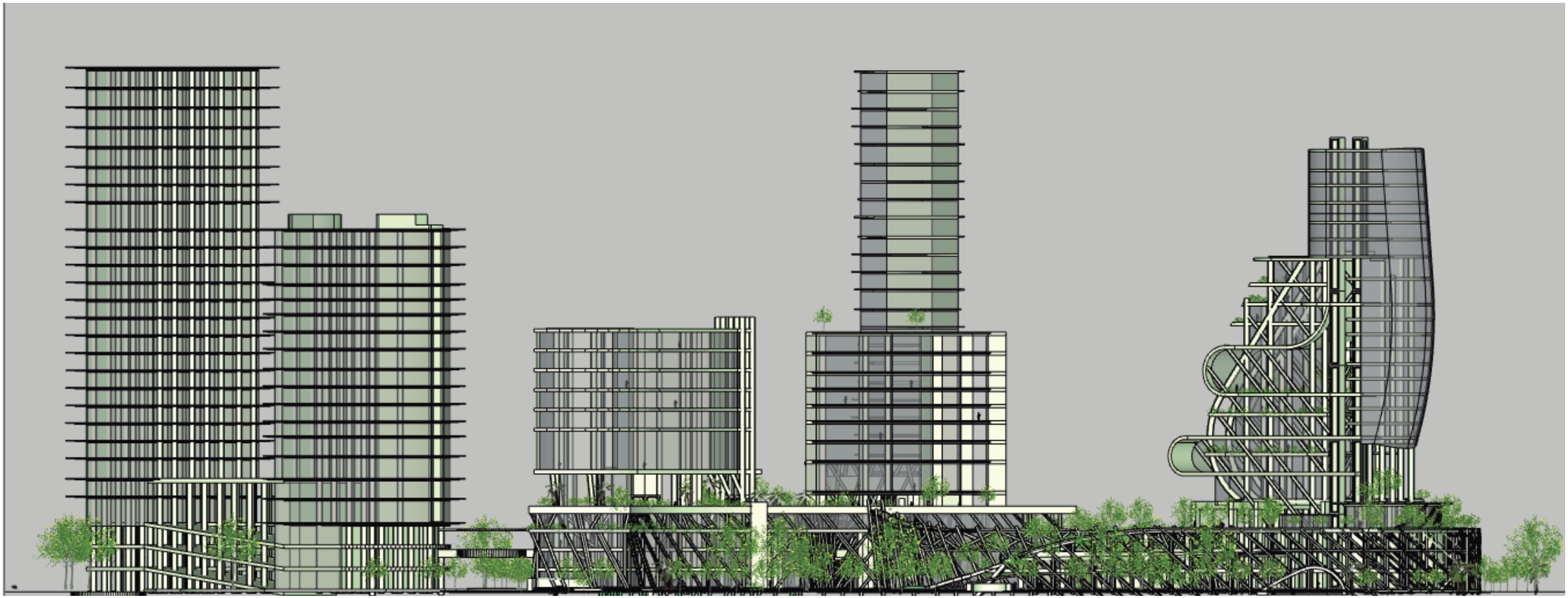
FACHADA SUR Y ESTE



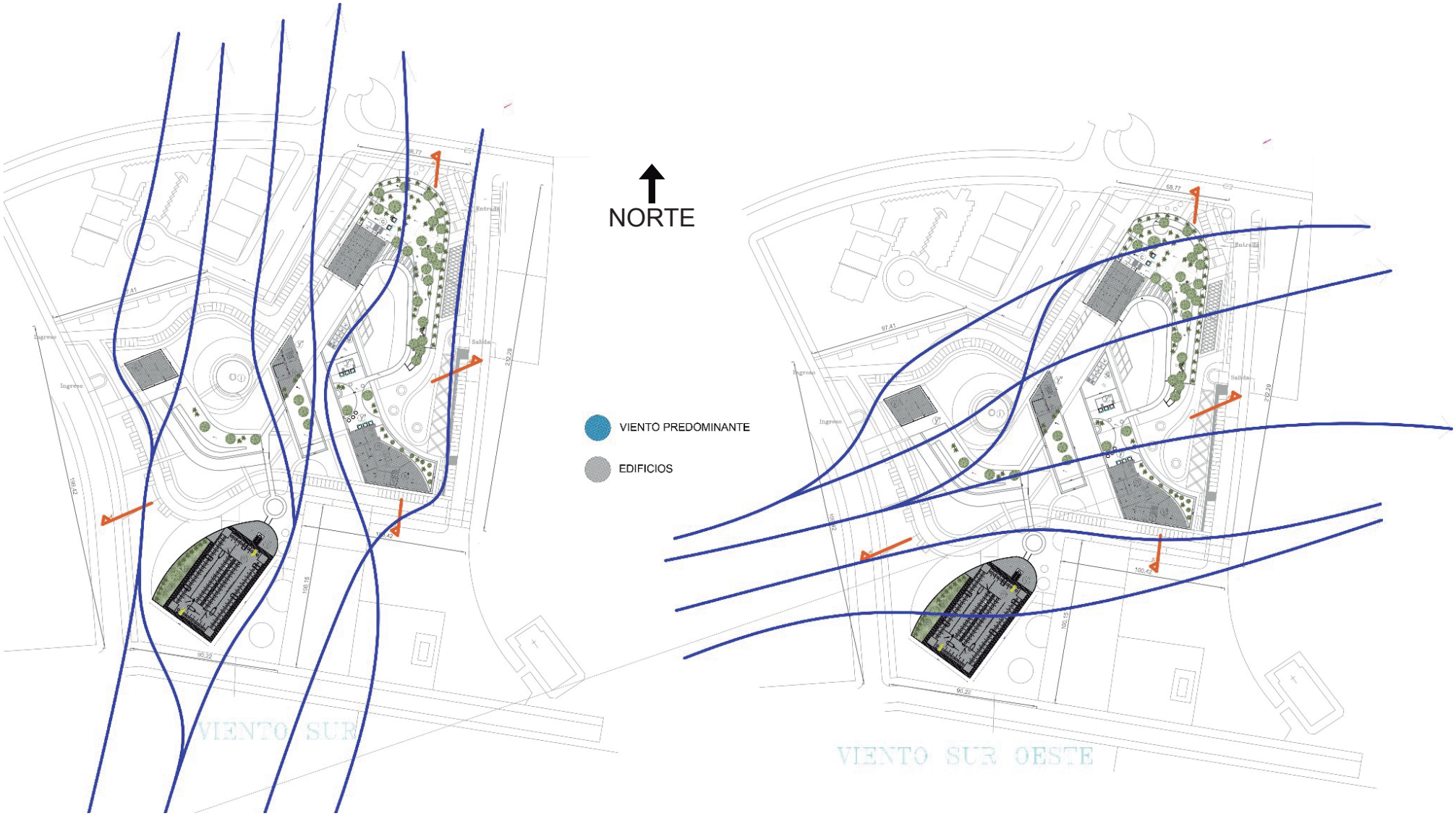
FACHADA COLECTIVA NORTE



FACHADA COLECTIVA OESTE



VENTILACIÓN NATURAL



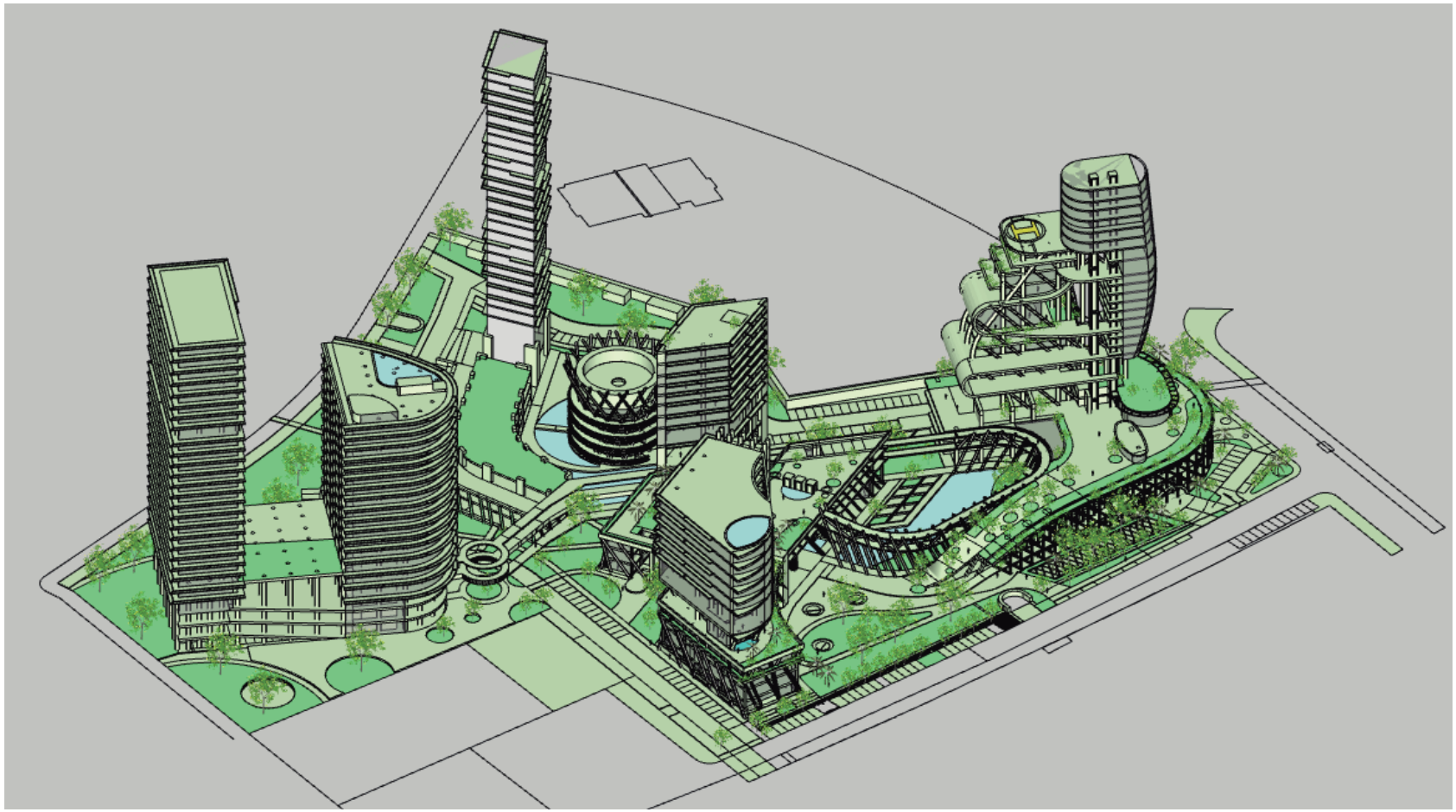
PERSPECTIVA ISOMÉRICA

Profesional

Arte

Salud

Residencial

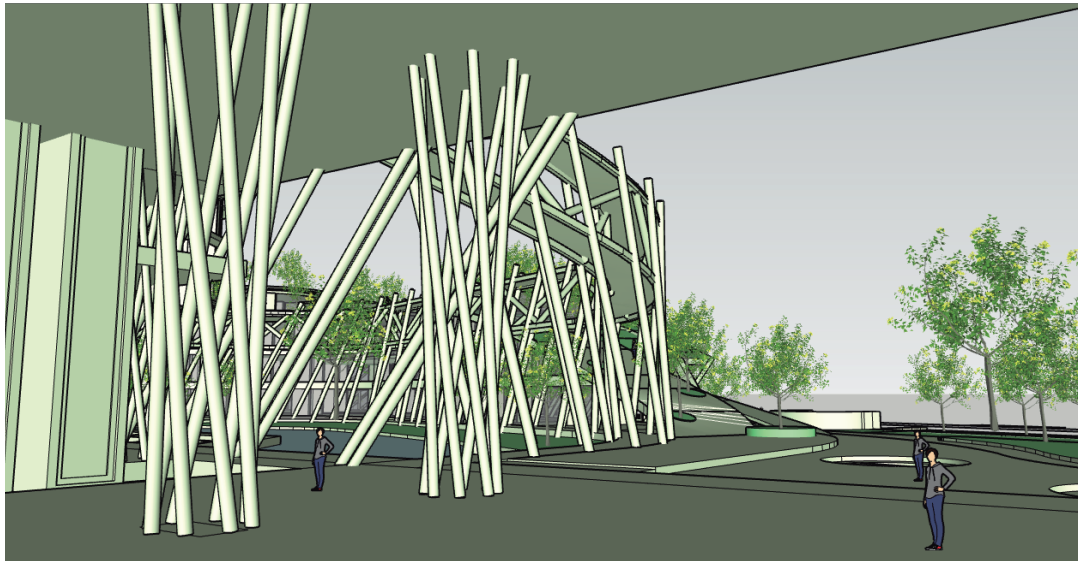


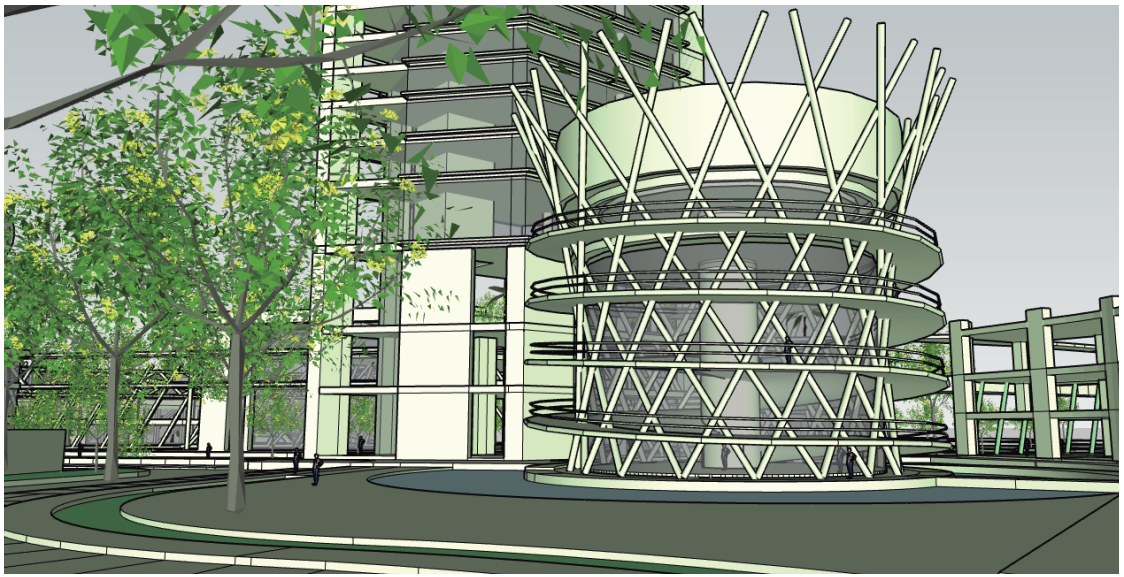
Comercio

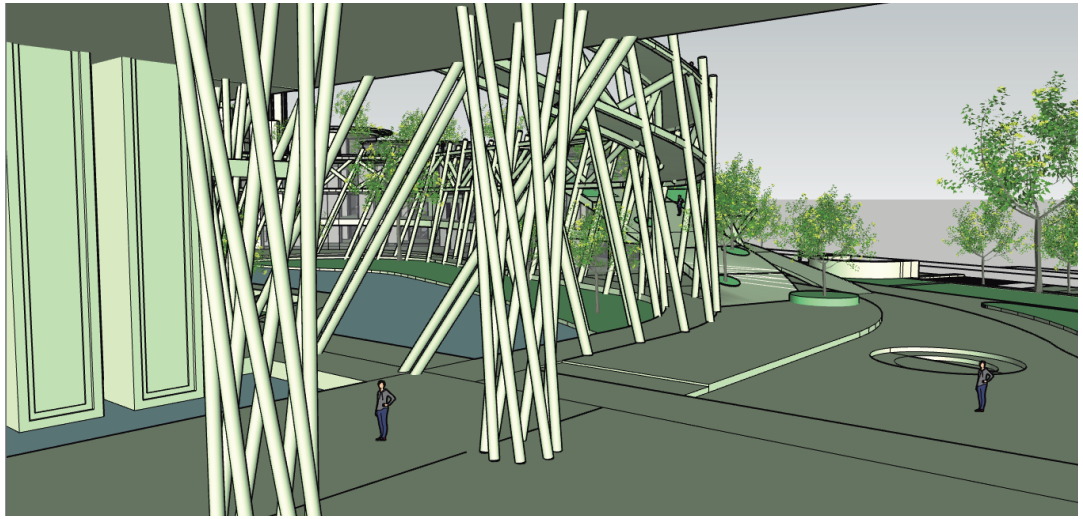
Centro Comercial

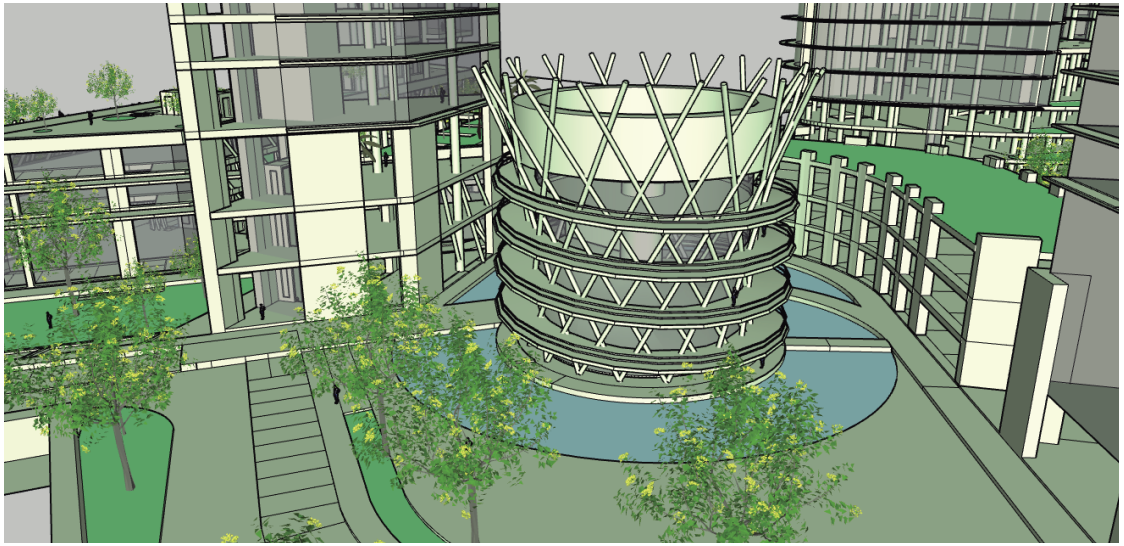
Negocios

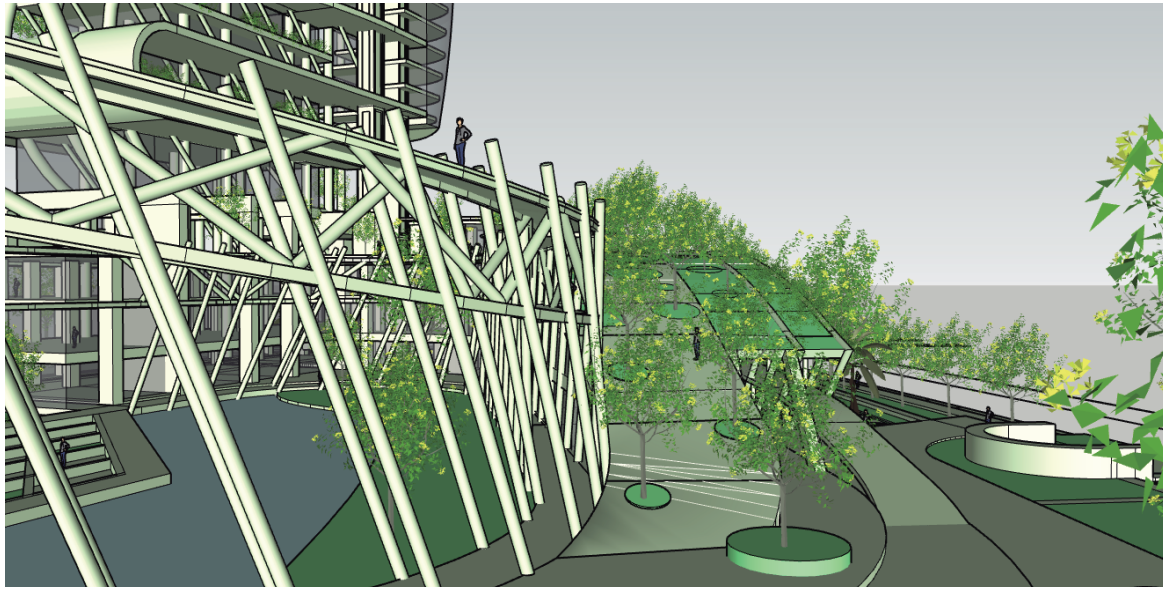
VISTAS DEL PROYECTO

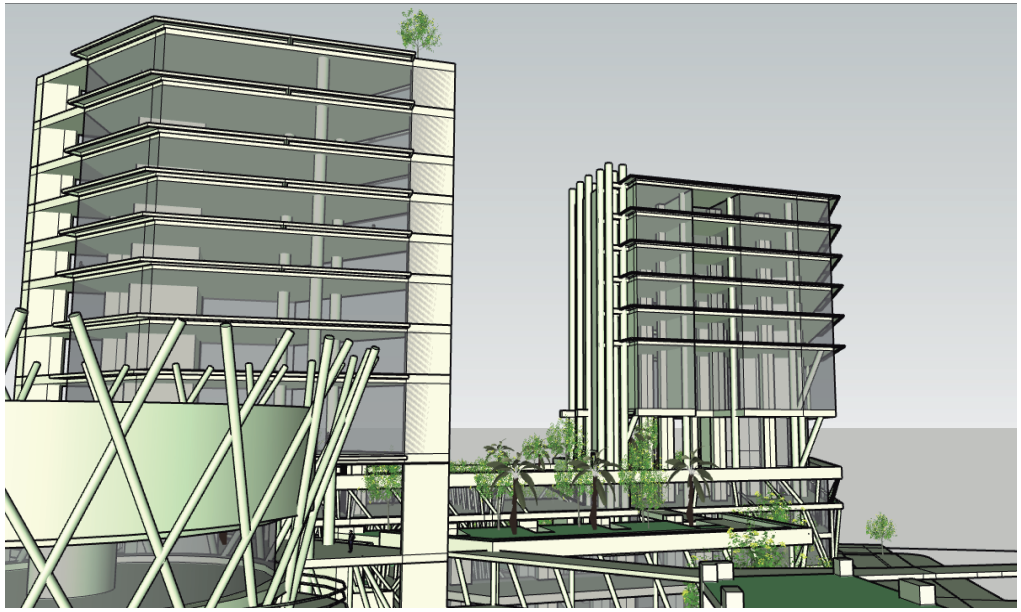


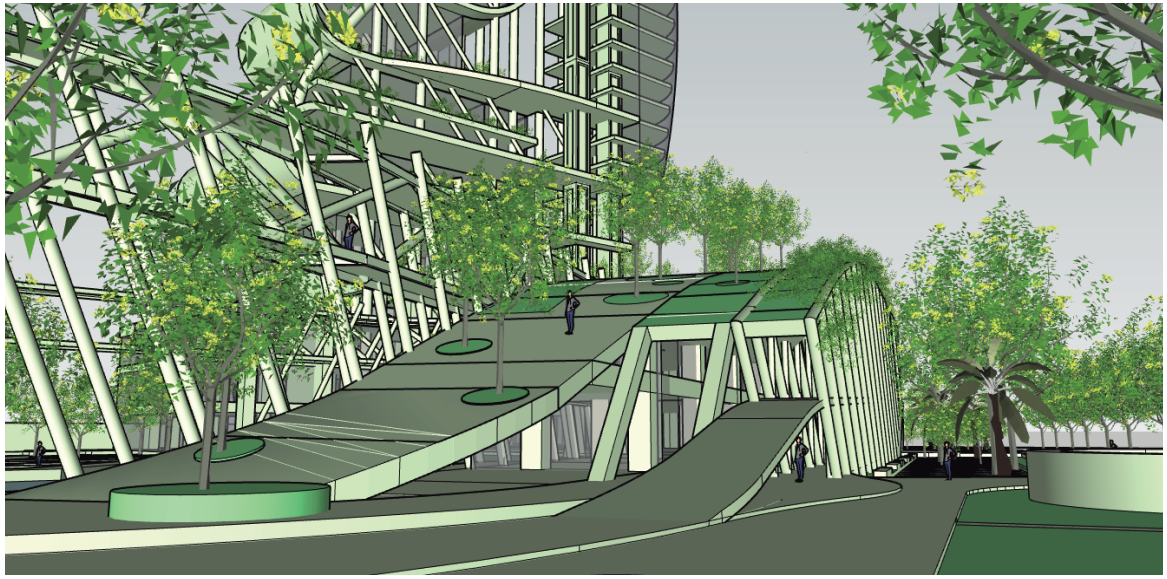


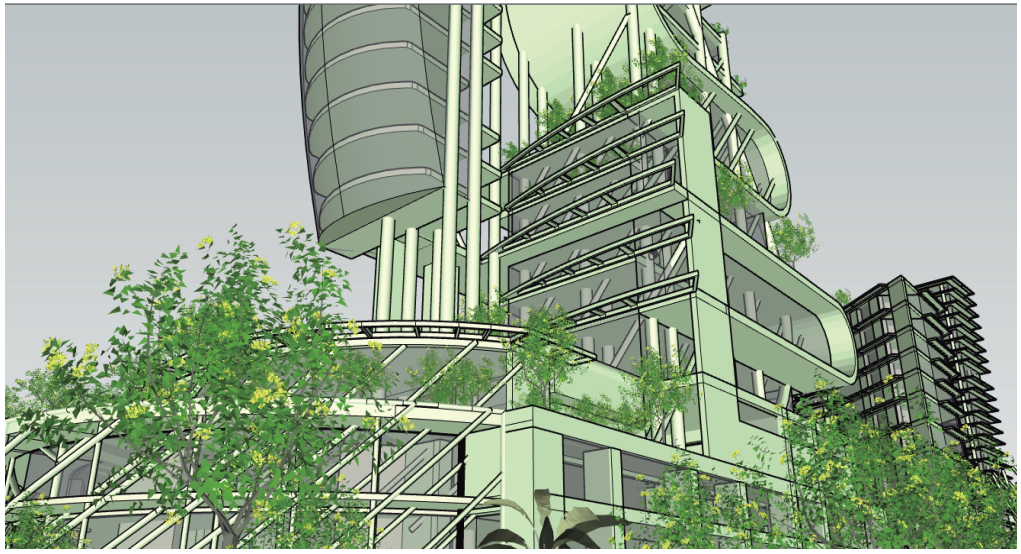


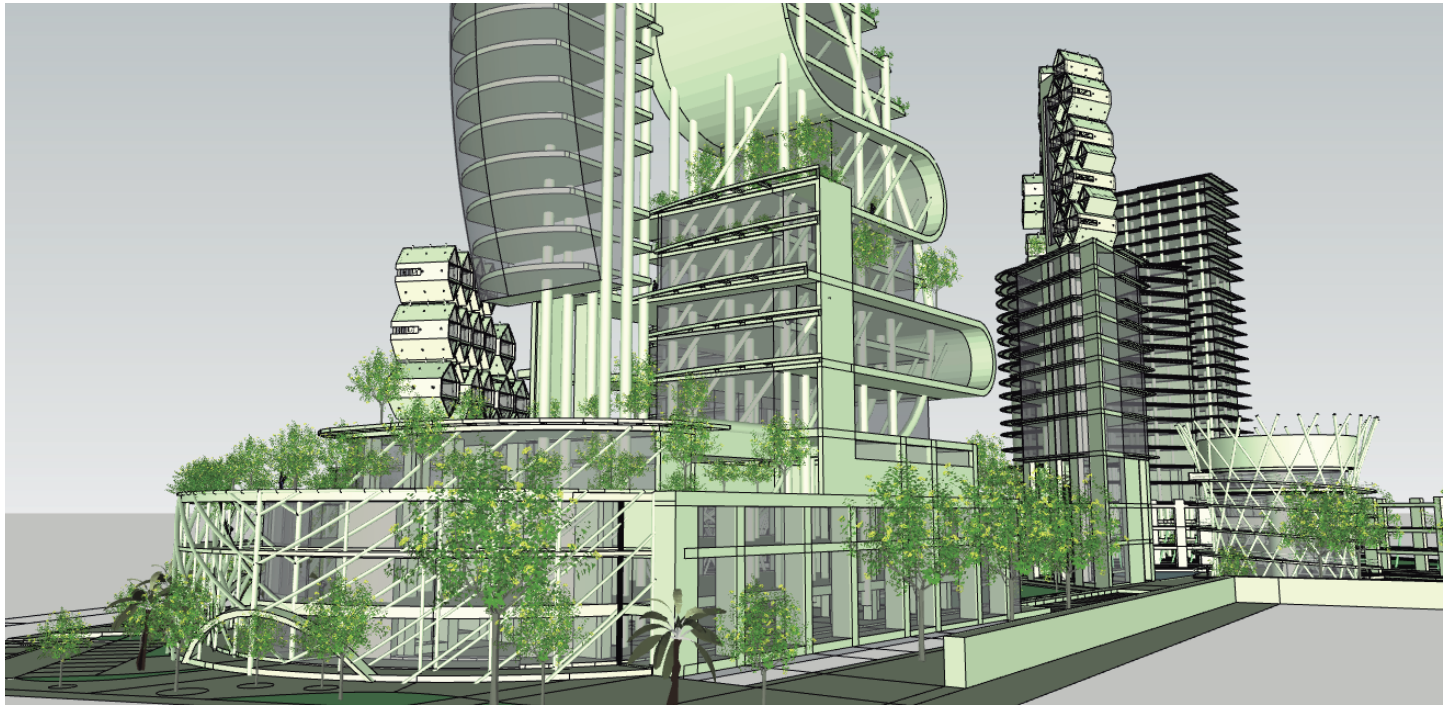


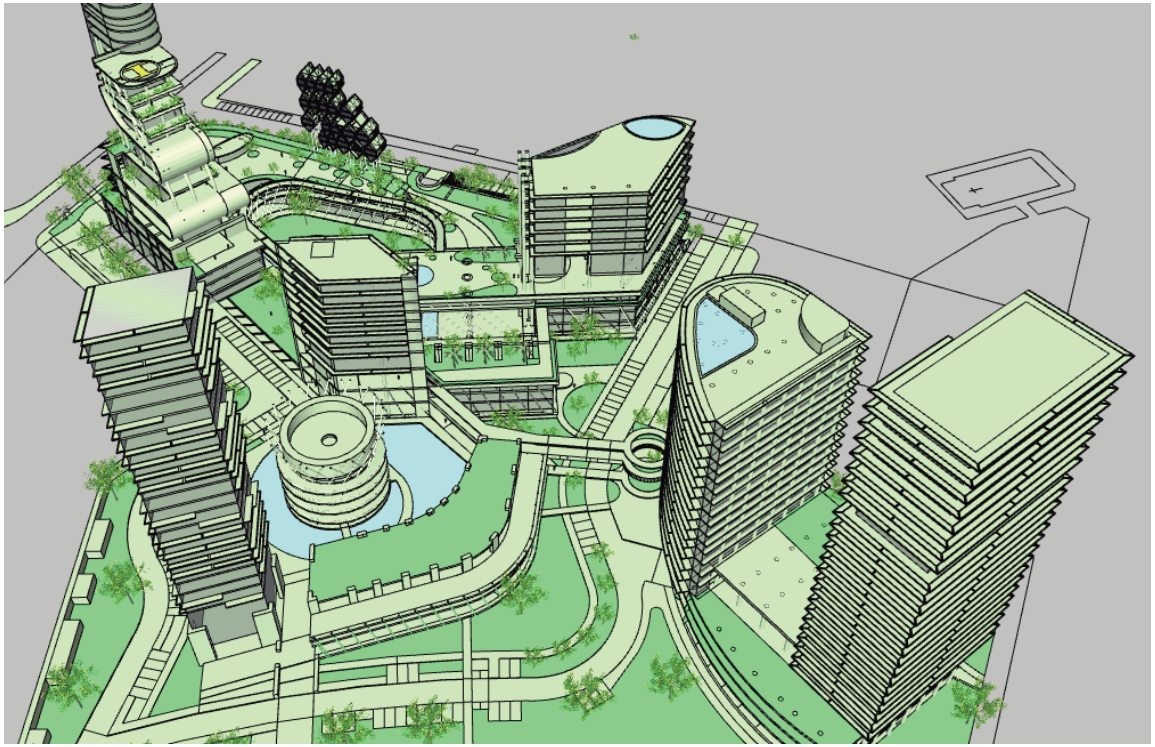


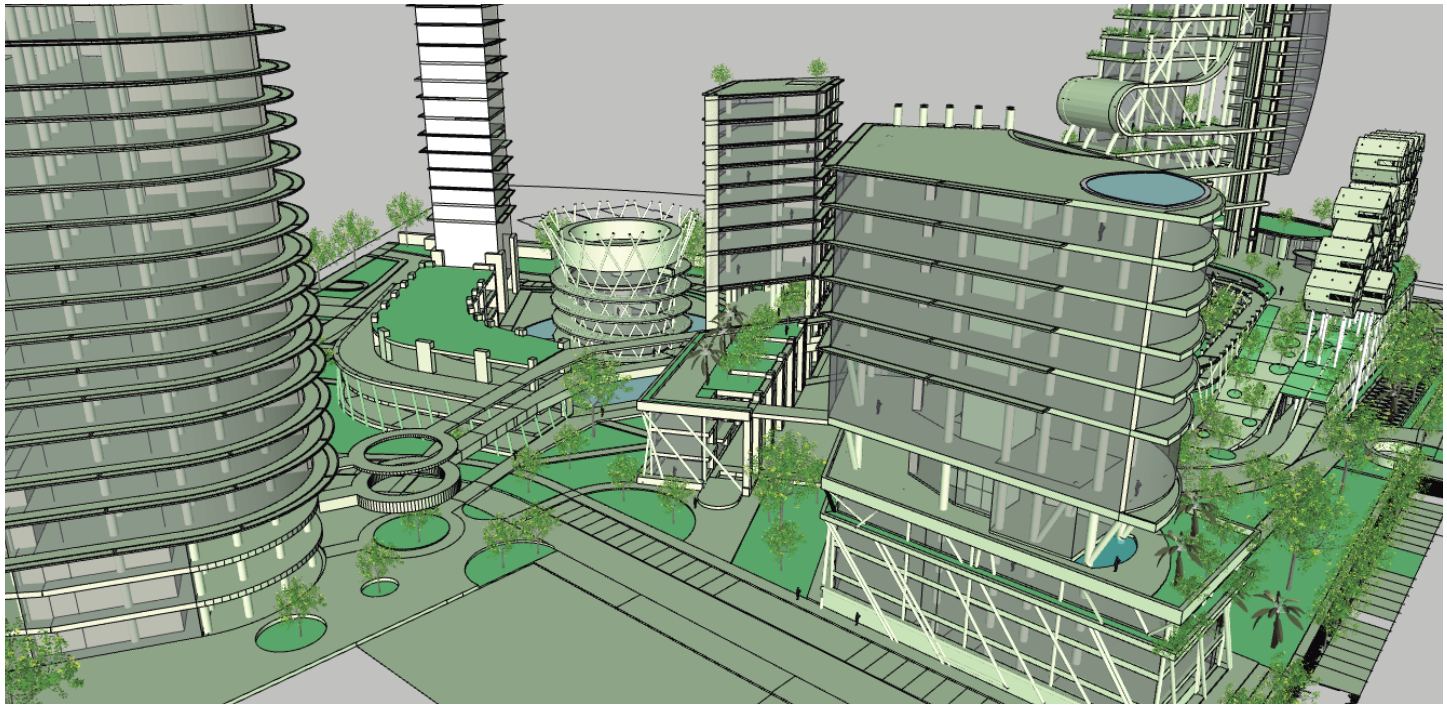


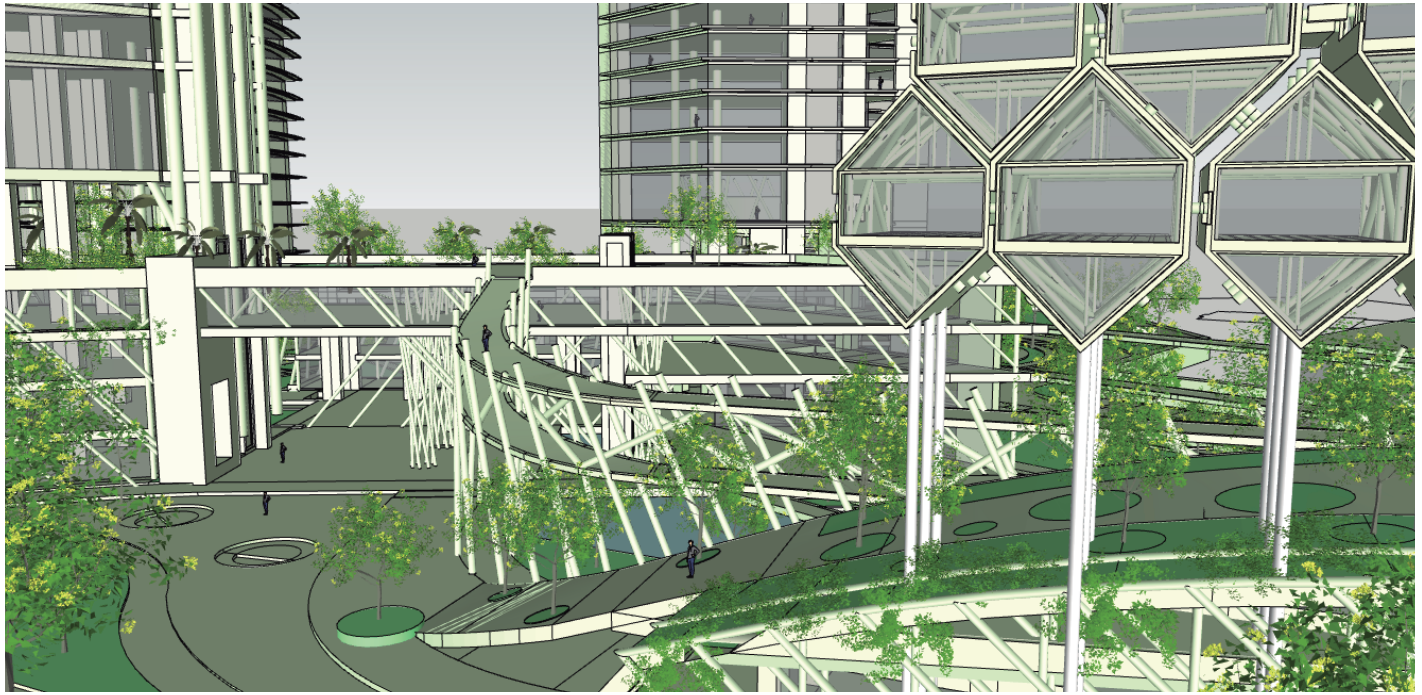




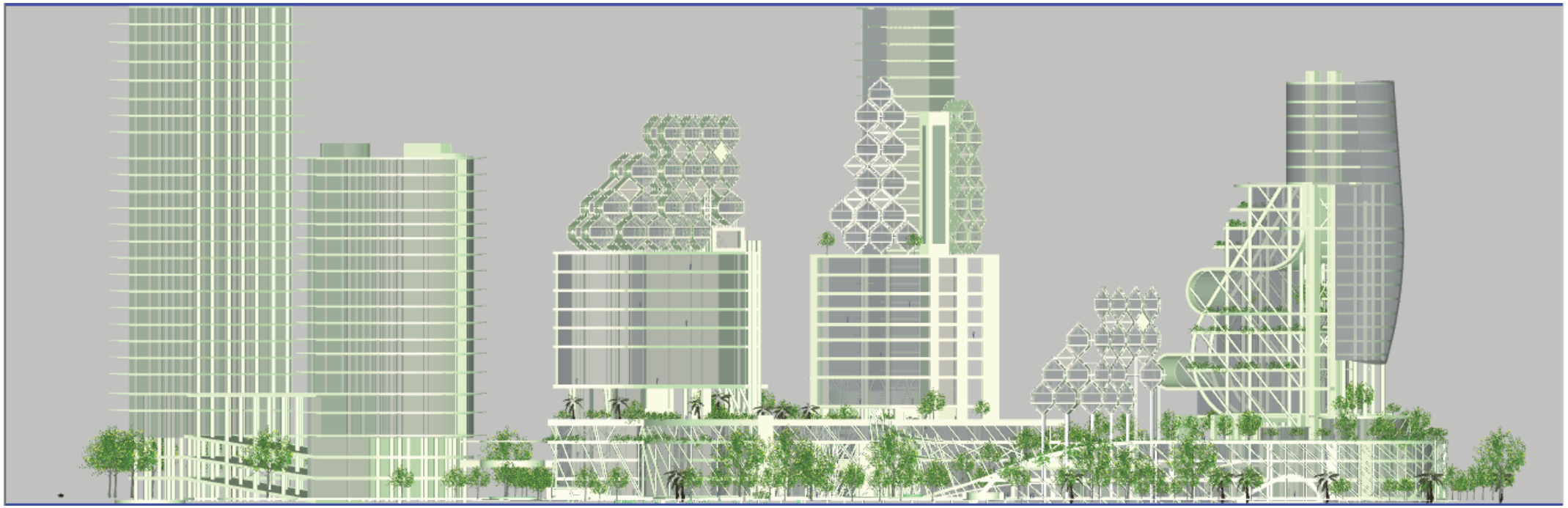




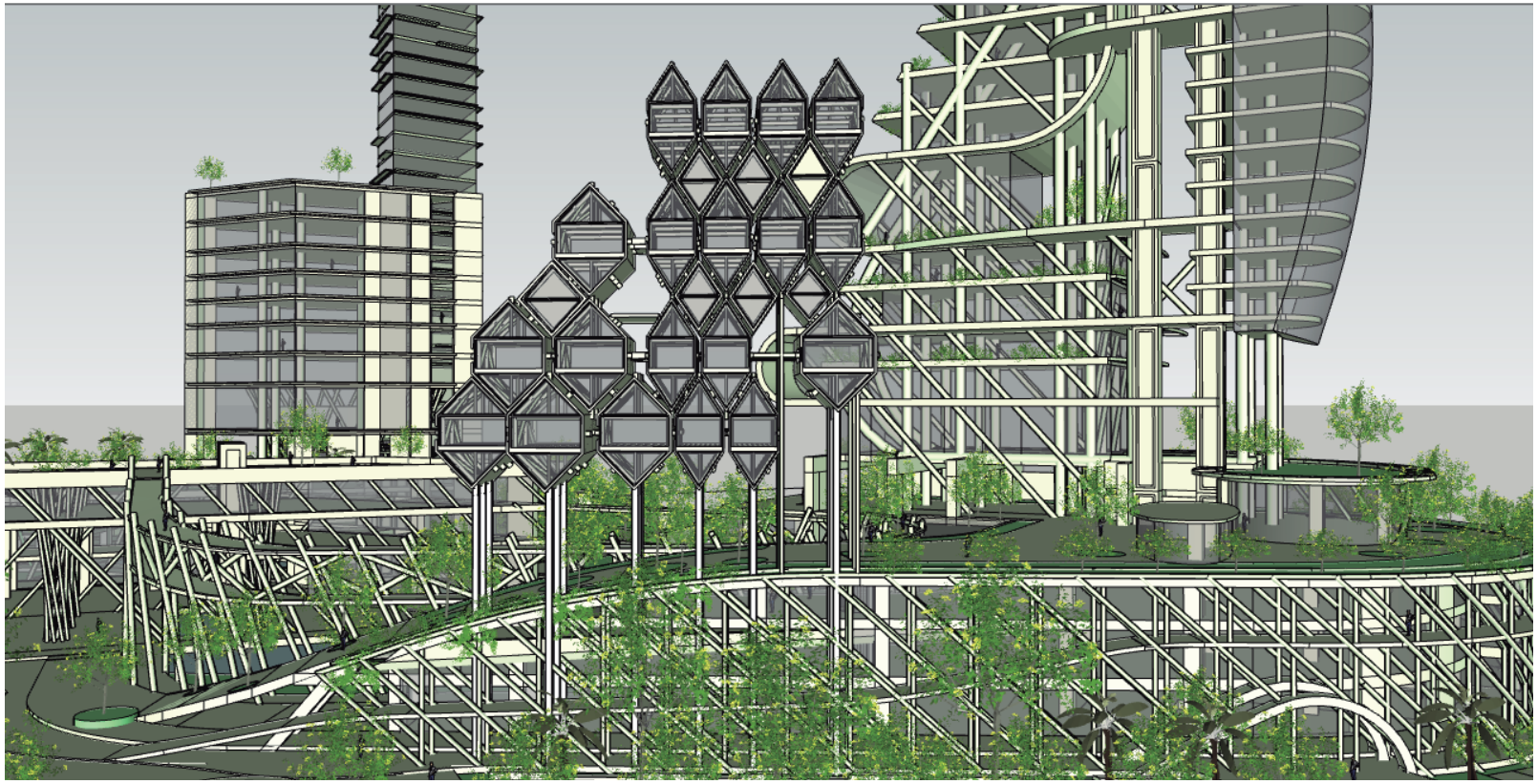




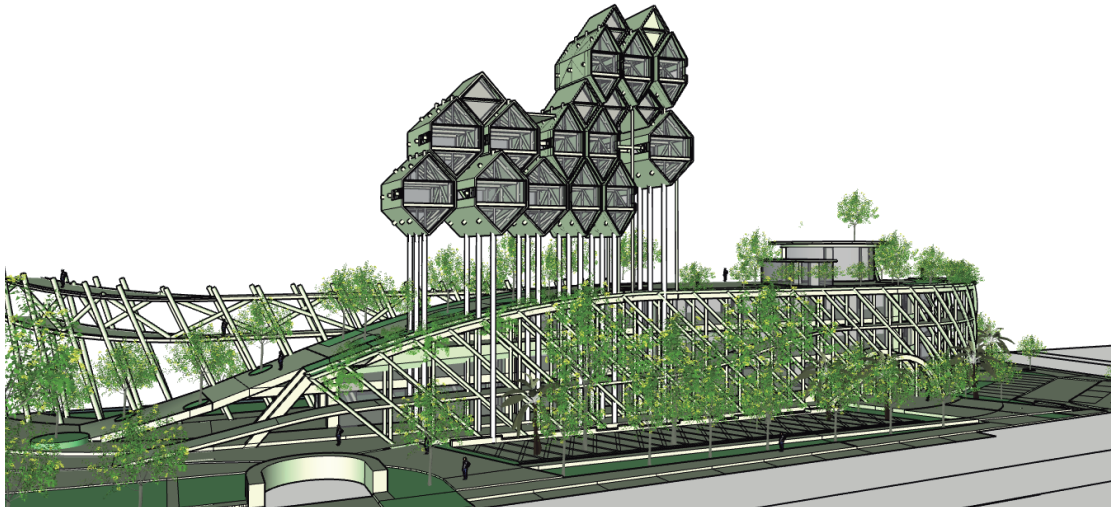
VISIÓN A FUTURO

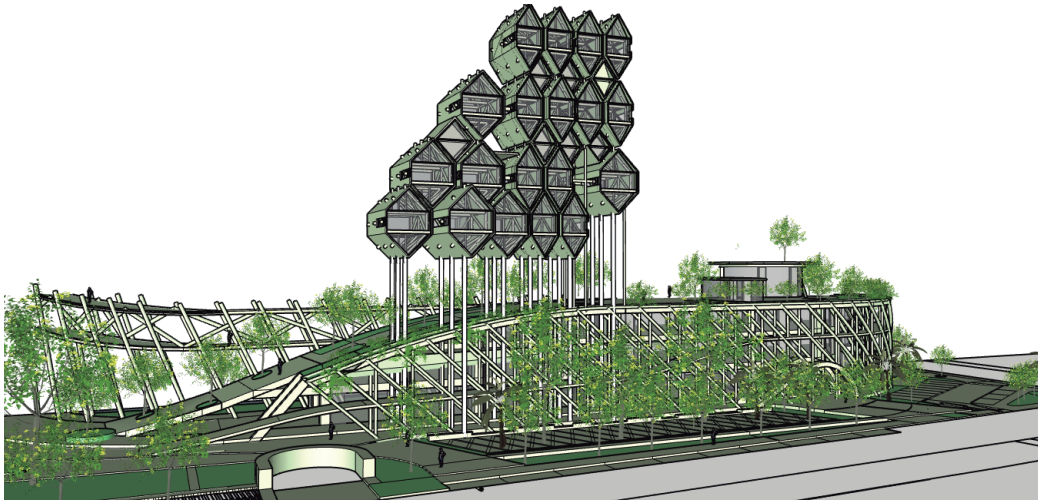


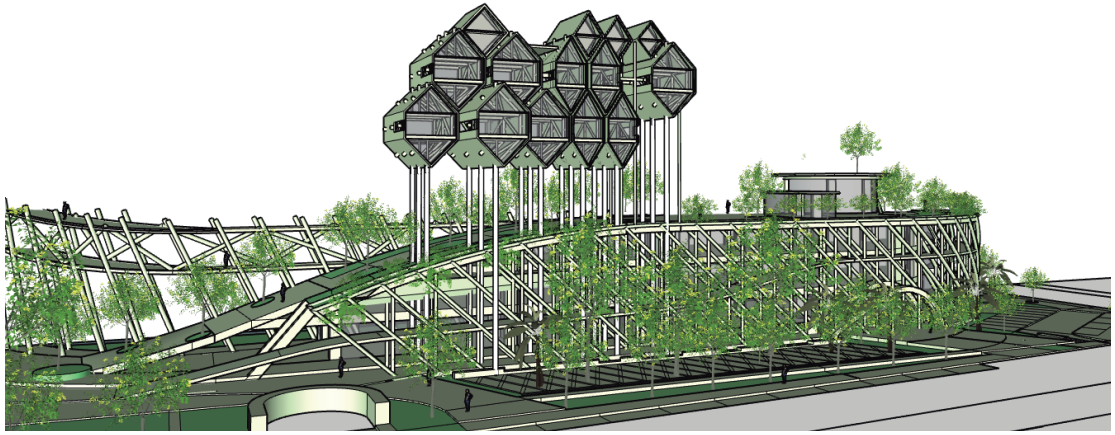
MÓDULOS

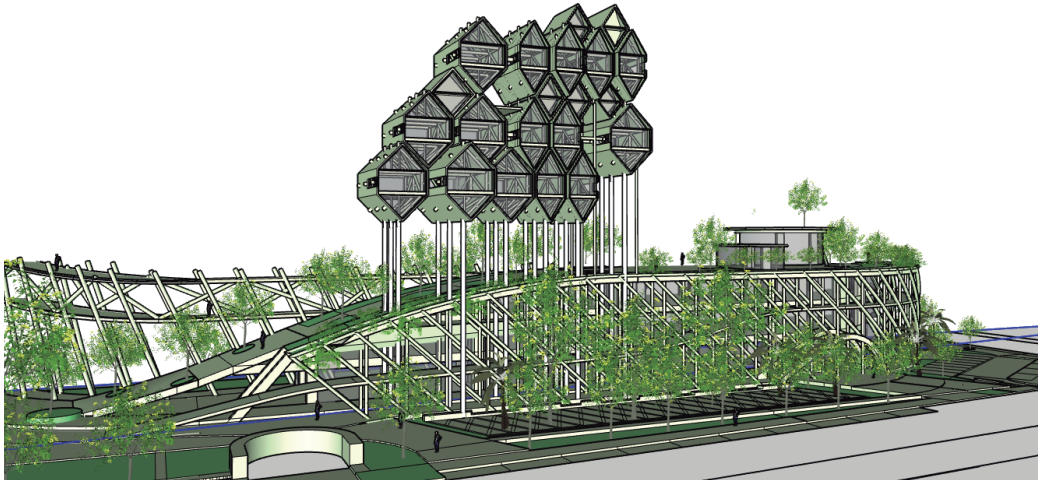


CRECIMIENTO PROGRESIVO

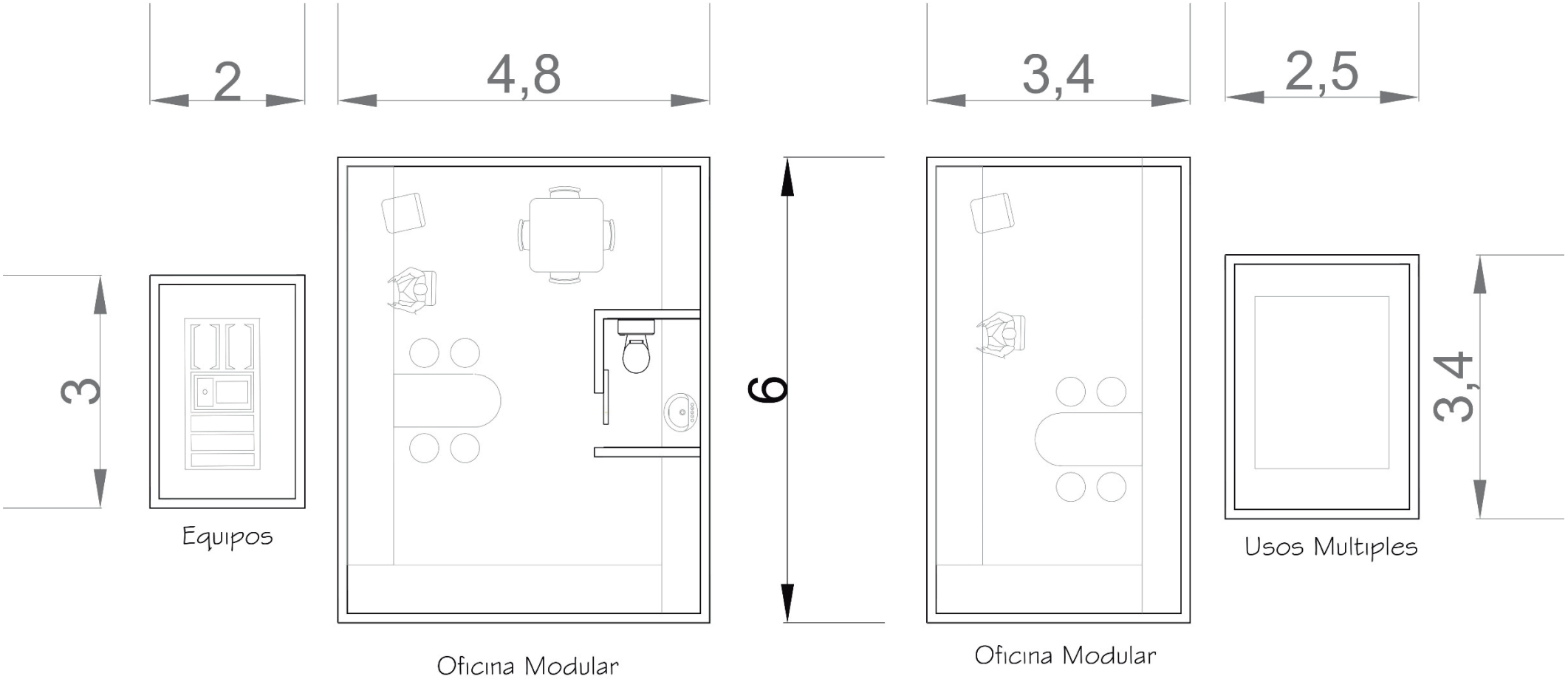








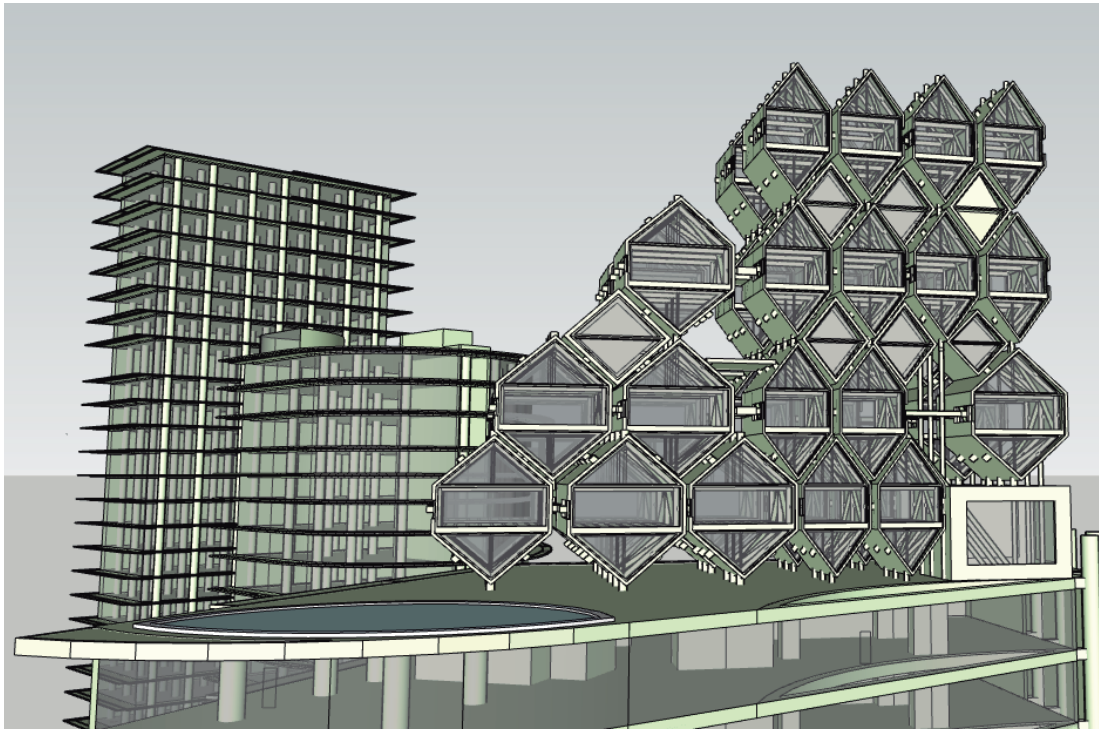
MÓDULO OFICINAS

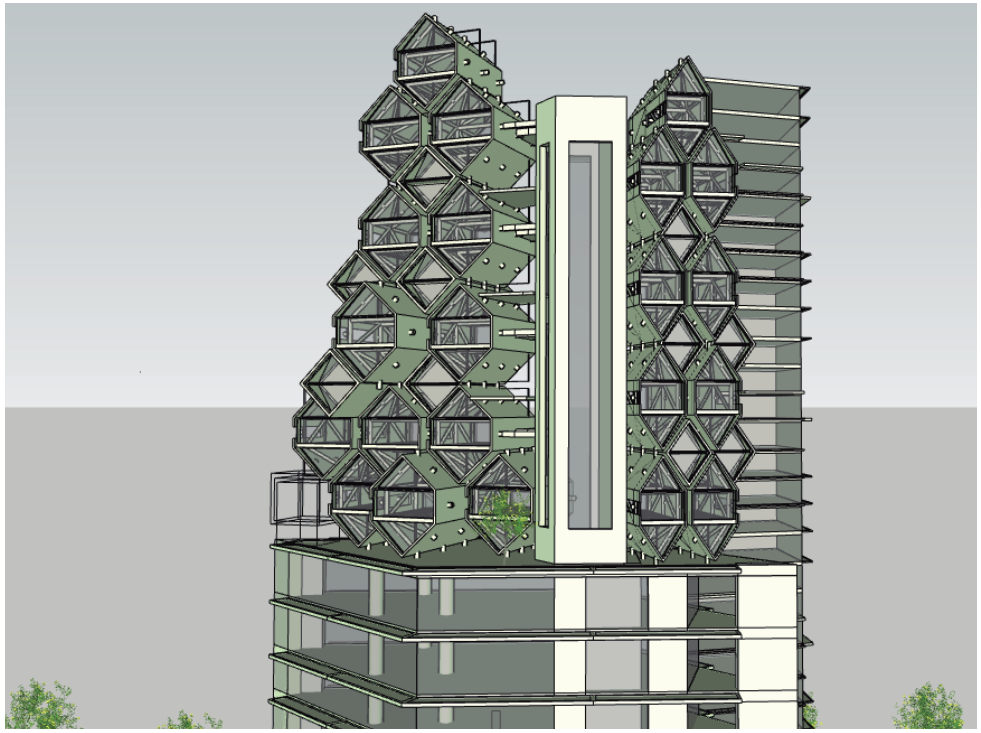


MÓDULO RESIDENCIAL

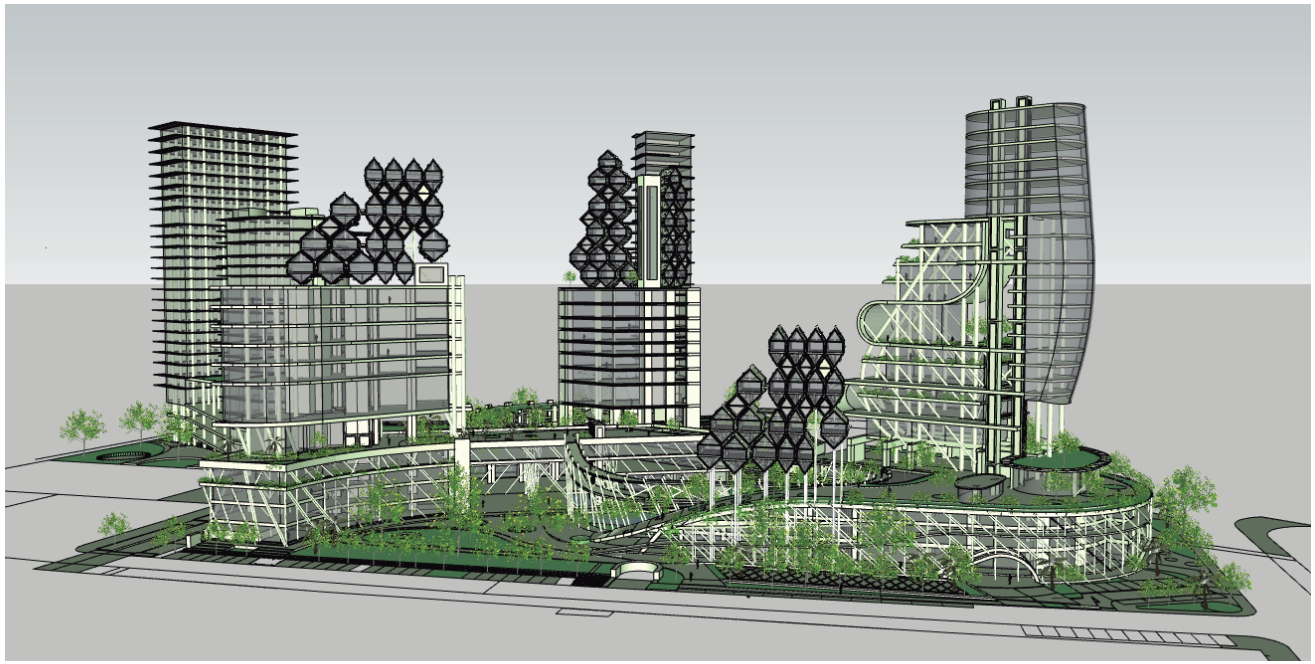


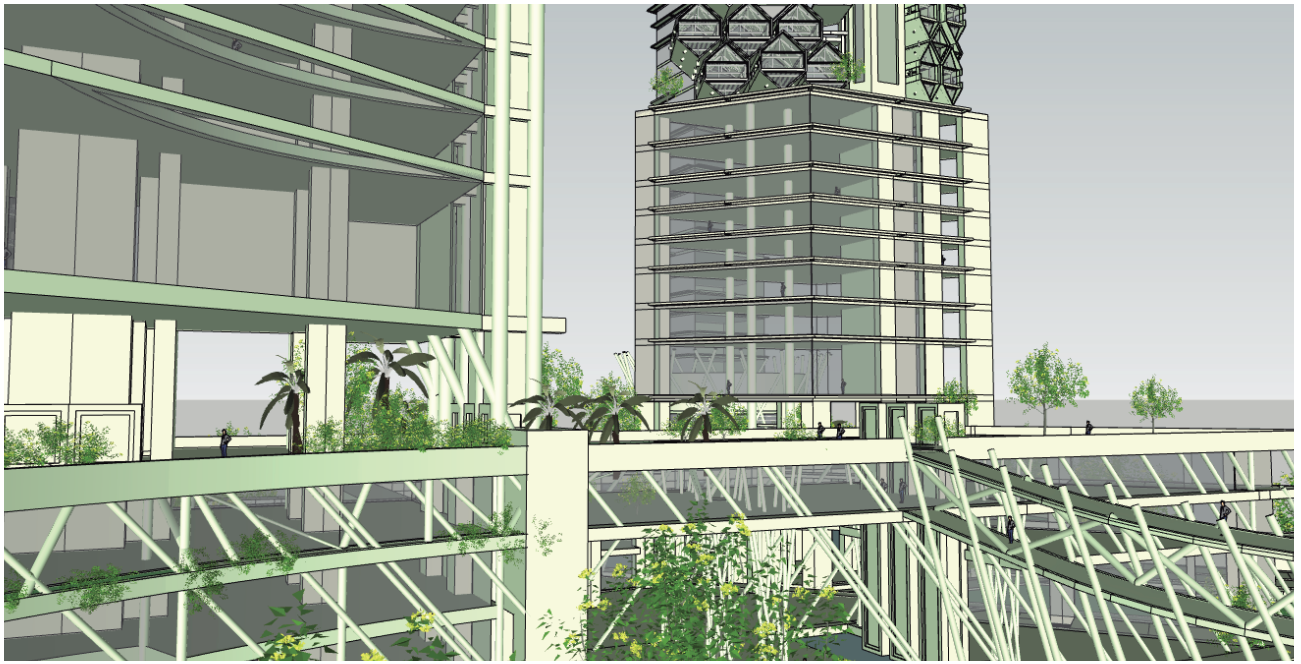
CRECIMIENTO A FUTURO



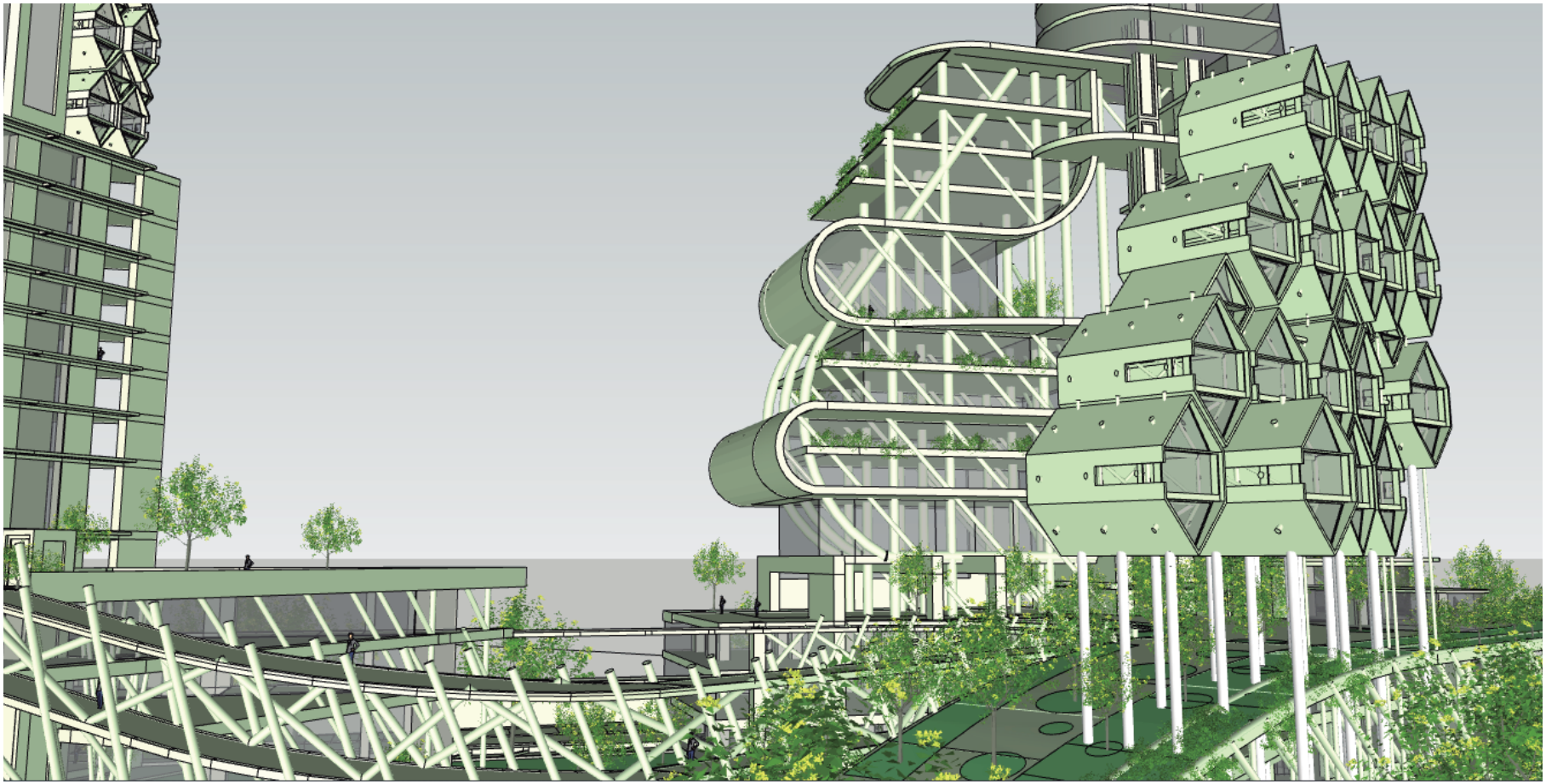


COMUNIDAD DIVERSIFICADA





COMUNIDAD ACTIVA



Conclusiones

Se puede observar la magnitud real del proyecto, que contiene 7 edificios volumétricamente diferentes, que también cumplen distintas funciones según las actividades que se van a realizar dentro de los mismos. Cada edificio representa un sector importante de la ciudad en general.

Tenemos edificios residenciales que mantienen un carácter de mayor privacidad en sus áreas recreativas. Por otro lado, en el sector comercial, las áreas de recreación son de orden público en sus primeras plantas. No obstante, en los pisos superiores, las oficinas y consultorios si cuentan con filtros para acceder únicamente con previa cita.

Se presentan edificios destinados a la salud, al desarrollo artístico, al uso de las oficinas del sector público que permitan realizar todo tipo de trámites desde un solo lugar, etc. La intención es crear un conjunto de edificios donde se puedan integrar las actividades de toda una comunidad.

10 MEMORIA TÉCNICA

10.1 MEMORIA TÉCNICA

Tabla 4: Conteo de locales y viviendas.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

CONTEO DE LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDAS			
PISO	**CANTIDAD DE LOCALES COMERCIALES**	**CANTIDAD DE VIVIENDAS**	**CANTIDAD POR PISO**
PB	80	-	80
1	80	-	80
2	78	-	78
3	22	-	22
4	21	-	21
5	27	-	27
6	21	-	21
7	22	12	34
8	18	15	33
9	17	16	33
10	17	16	33
11	17	16	33
12	-	18	18
13	-	18	18
14	-	18	18
15	-	18	18
16	-	18	18
TOTAL	420	164	585

La cantidad de propiedades puede aumentar, debido a que la parte alta del proyecto es modular, esto quiere decir que se le puede incorporar más módulos, siempre y cuando midan un máximo de 60 m2.
Utilizando una grúa, se realiza el montaje de la estructura prefabricada y ensamblada en el sector. La estructura está diseñada para soportar el 200% de lo que ya se construiría, esto quiere decir, que su tamaño podría llegar a duplicarse si más adelante se requiere.



Gráfico 68: Silueta de edificios
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Tabla 5: DISTRIBUCIÓN DE PARQUEOS.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

CANTIDAD DE PARQUEOS						
UBICACIÓN	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C	GRUPO D	GRUPO E	
SUBTERRANEO	88	97	91			276
PLANTA BAJA	75	66				141
EDIFICIO	84	84	84	84	84	420
					TOTAL	837

Los parqueos subterráneos tienen canales de recolección de agua redirigen al sistema de riego. Este, a su vez extrae agua del subsuelo y por medio de una bomba, la coloca en un tanque elevado. Esa agua es utilizada con el sistema por goteo, que es utilizada para la amplia biodiversidad vegetal del proyecto. Finalmente, el agua se deposita en la laguna natural dentro del oasis central para ser reutilizada.

Materiales	Estructura	Cimentación	Hormigón Armado
			Pilotes de hormigón reforzado
		Columnas	Tubos de Acero 18MMx12M
			Hormigón Armado
		Vigas	Tubos de Acero 16MMx12M
			Hormigón Armado
		Cubierta	Losa de hormigón armado
			Paneles de vidrio 6mm
	Mampostería	Paredes	Bloque 9cm
			Bloque 17cm
		Piso	Adoquín de cemento
			Adoquín de arcilla
			Cemento diseñado tipo madera
			Cemento pulido
			Alfombras continuas
		Tumbado falso	Listones de madera
			Gipsum
	Acabados	Pintura	Epoxica blanca
			Látex para exterior blanco hueso
			Empaste interior
			Látex para interior blanco hueso
		Ventanas	Vidrio templado corrediza 4mm
			Vidrio templado corrediza 4mm
		Puertas	Vidrio templado corrediza 5mm
		Revestimiento	Madera teca
			Tapicería interiores
	Acústica	Absorbente	polietileno expandido
			Lana de roca
		Paneles	Cóncavo y convexo
			Tela y algodón
		Sonido incorporado	Fibra óptica
			Parlantes function1
	Envolvente	Parantes	Tubo metálico 12MM
		transversales	Tubo metálico 12MM
	Eléctrico	Paneles	Panel fotovoltaico
		Equipos	Generador
			Transformador

10.2 MATERIALES

Tabla 4: Materiales.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

Se utilizarán paneles solares en la cubierta de los edificios. También se incluyen molinos eólicos que permitan general la energía suficiente para garantizar el consumo eléctrico de las áreas exteriores y de uso público.

Las baterías y transformadores se encuentran en la planta baja y en el sector intermedio en sentido vertical.

El vidrio templado es el material predominante en todas las fachadas. La transparencia es un aspecto importante en el diseño, así como la presencia de la estructura vista.



10.2 PRESUPUESTO REFERENCIAL

PRESUPUESTO REFERENCIAL - PROYECTO ENTRE RIOS					
ZONA	ESPACIO	SUB-ESPACIO	PubM2	COSTO	TOTAL
AREAS RECREATIVAS	PARQUE	JUEGOS INFANTILES	500	2100	1050000
		JUEGOS DEPORTIVOS	1000	2100	2100000
		CONTEMPLACION	200	2100	420000
		CINE AL AIRE LIBRE	200	2100	420000
	ANFITEATRO	INFORMACION AL USUARIO	100	2100	210000
		SALA	200	2100	420000
	AUDIOVISUAL	SALA DE EXPOCISIONES	500	2100	1050000
		PERBOLA WIFI	200	2100	420000
	AREA VERDE	CAMINERAS CIRCUITADAS	2080	2100	4368000
		DESCANSO BAJO ARBOLES	376	2100	789600
		PILETAS Y PESERAS	1210	2100	2541000
		FLORA ECUATORIANA	3400	2100	7140000
SERVICIOS GENERALES	EQUIPAMIENTOS	CUARTOS DE CLIMATIZACION	45	2100	94500
		CUARTO DE RAC DOMOTICA	45	2100	94500
		CUARTO DE SEGURIDAD	50	2100	105000
		EQUIPO DE EFICIENCIA ELECTRICA	45	2100	94500
		GENERADOR	30	2100	63000
		TRANSFORMADOR	120	2100	252000
		CISTERNAS - PLANTA TRATAMIENTO	300	2100	630000
		SISTEMA DE RIEGO - EXTRACCION SUBTERRANEA	56	2100	117600
	BODEGAS	BODEGA DE MANTENIMIENTO	100	2100	210000
		BODEGA DE JARDINERIA	100	2100	210000
		BODEGA DE LIMPIEZA	100	2100	210000
		CAMBIADORES PERSONAL	200	2100	420000
	DESPERDICIOS	DEPOSITO GENERAL	67	2100	140700
		SISTEMA DE RECOLECCION	30	2100	63000

Tabla 4: Presupuesto.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

		DESALOJO PREDESTINADO	30	2100	63000
	PARQUEOS	SUBTERRANEOS	8534	2100	17921400
		ELEVADOS	8675	2100	18217500
		SUPERFICIE	3000	2100	6300000
	ADMINISTRACION	OFICINAS	100	2100	210000
		BAÑOS	200	2100	420000
SERVICIOS COMERCIALES	MERCADO	ISLAS DE EXPOSICION	438	2100	919800
		AREA CUBIERTA	300	2100	630000
	PLAZA	ESPARCIMIENTO	1000	2100	2100000
		MONUMENTO	30	2100	63000
	LOCALES COMERCIALES	AIRE LIBRE	2898	2100	6085800
		INTERIORES	178164	2100	374144400
	LOCALES DE COMIDA	AIRE LIBRE	1800	2100	3780000
		INTERIORES	1897	2100	3983700
		SALAS DE ESTAR	1344	2100	2822400
		BAÑOS	400	2100	840000
	BARES	SUBTERRANEOS	666	2100	1398600
		EN LA TERRAZA	777	2100	1631700
	SERVICIOS PUBLICOS	ATENCION CIUDADANA	200	2100	420000
		BIBLIOTECA DIGITAL	389	2100	816900
		COWORKING	594	2100	1247400
AREA PRIVADA	RESIDENCIAS	DEPARTAMENTOS LOFT	3076	2100	6459600
		DEPARTAMENTOS DOBLES	6238	2100	13099800
		DEPARTAMENTO FAMILY	3256	2100	6837600
		GYM	1256	2100	2637600
		PISCINA	321	2100	674100
		AREA SOCIAL	453	2100	951300
		TERRAZA JARDIN	676	2100	1419600

	OFICINAS	OFICINAS MODULARES	4456	2100	9357600
		OFICINAS COMUNALES	18876	2100	39639600
		SALA EXPOSICIONES	355	2100	745500
		SALAS DE CONFERENCIA	576	2100	1209600
		SALAS AUDIO VISUAL	576	2100	1209600
		SALA REUNIONES	209	2100	438900
		AREA DESCANSO	132	2100	277200
		COMEDOR	389	2100	816900
		TERRAZA JARDIN	11879	2100	24945900
		AREA RECEPCION	1209	2100	2538900
		BAÑOS	690	2100	1449000
		VALOR TOTAL POR CONSTRUCCION			582357300
		TOTALES	277313	2100	582357300

10.3 CONCLUSIONES

Conclusión

La arquitectura, en conjunto con el urbanismo, son capaces de replantear el comportamiento de una comunidad, puesto que se a medida que se les da la oportunidad de realizar nuevas actividades en espacios prediseñados, la población se adapta a las mismas y las disfruta y saca provecho.

Cabe recalcar, la importancia de que los proyectos inmobiliarios reflejen el alcance artístico y tecnológico, en conjunto con la capacidad de ingeniería que tiene una ciudad.

Tomando en cuenta la crisis sanitaria que se vive mundialmente, se busca reducir los traslados para disminuir contagios. Es por esto que las comunidades autosustentables y diversas serán las que a menos complicaciones deberán enfrentarse. Se espera, que Ecuador se acerca cada vez más a este tipo de diseño. Otro aspecto favorable para afrontar el Coronavirus, es el tema laboral, ya que en el actual confinamiento, es más rentable y p´ractico vivir en el mismo lugar donde se trabaja, además de aumentar productividad, disminuye el riesgo de contagio.

La integración de proyectos comerciales y residenciales es cada vez más utilizada en las ciudades del mundo. Samborondón no debe de ignorar esta tendencia, ya que en la construcción arquitectónica queda plasmada la ruta funcional y útil de los espacios públicos y privados, donde la comunidad realiza sus actividades cotidianas y siendo un sector en auge, debe priorizar la comodida de sus habitantes.

Recomendaciones

- Permitir acuerdos entre el sector público y privado para la construcción de edificios más elevados en compensación por el espacio público que se otorga en planta baja.

- Tomar en cuenta los terrenos circundantes para complementar el proyecto con parqueos y otras utilidades comerciales.

- Realizar cableado subterráneo por el perímetro del proyecto y también en las calles aledañas.

- Conectar con pasos peatonales el proyecto con rio centro y el otro lado de la AV. Principal hasta la PIAZZA Samborondón.

- Tener un Helipuerto autorizado para vuelos de baja altura y corta distancia.

- Puerto marítimo remoto para tránsito fluvial por medio de lancha privada o embarcaciones de uso público.

Bibliografia

Aguirre, A. (2019). *Riesgo para peatones cerca de retornos en la Avenida Samborondon.* Samborondon: El Universo.

Ayala, E. (2017). La ciudad como espacio habitado y fuente de socialización. *Anfora*, 189-216.

Banco Mundial. (1 de Abril de 2019). *Desarrollo Urbano*. Obtenido de Entendiendo a la pobreza: https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview

Bothos, E. P. (2014). Watch your Emissions: Persuasive Strategies and Choice Architecture for Sustainable Decisions in Urban Mobility. *PsychNology Journal.* , 107-126.

Bouza, V. (s.f.). *TYS Magazine*. Obtenido de El impacto del transporte público en el medio ambiente: https://www.tysmagazine.com/impacto-del-transporte-publico-medio-ambiente/

De la Cruz, C. (2012). Integracion en la Arquitectura. *Revista ARQHYS 2012*, 47.

El Telegrafo. (08 de 08 de 2011). *Noticias del Ecuador y el Mundo*. Obtenido de Samborondón beneficiado con el auge inmobiliario: www.eltelegrafo.com.ec

Esmartcity. (s.f.). *Todos sobre ciudades inteligentes*. Obtenido de https://www.esmartcity.es/movilidad-urbana

Foster, N. (15 de Octubre de 1997). *La arquitectura como proceso de integracion.* Estudios Publicos. Obtenido de La arquitectura como proceso de integracion: https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160303/asocfile/20160303184619/rev75_foster.pdf

Garcia, P. (15 de Septiembre de 2019). Tecnología, urbanismo y arquitectura. ¿Todavía queremos ser una Smart City?

Gonzales, J. (5 de Enero de 2017). Parroquias La Aurora y La Puntilla en gran expansión. *El Comercio*.

IVI, E. d. (2005). *Trama Urbana*. Obtenido de https://infoinvi.uchilefau.cl/glosario/trama-urbana/

Lopez de Lucio, R. (11 de Marzo de 2011). *Urbano Humano*. Obtenido de Espacio público como lugar de construcción de ciudadanía: http://urbanohumano.org/blog/2011/03/30/espacio-publico-como-lugar-de-construccion-de-ciudadania/

Miranda, E. (24 de Enero de 2019). El Universo. *La UEES propone un plan de movilidad con miras al 2025 para mejorar el tráfico en Samborondón*.

Molano, O. (2007). Identidad cultural un concepto que evoluciona. *Opera*, 69-84.

Municipalidad del Canton Samborondon. (2015 - 2019). *PLan Cantonal de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial.* Obtenido de http://www.samborondon.gob.ec/pdf/LOTAIP2015/PLANIFICACION/PlanCantonalDeDesarrollo&PlanDeOrdenamientoTerritorial.pdf

Naciones Unidas, C. (2002). Las nuevas funciones. En D. d. Humanos, *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible* (pág. 48). Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Navarro, J. (10 de Marzo de 2015). *Diario Informacion*. Obtenido de Economia de la ciudad y el urbanismo: https://www.diarioinformacion.com/opinion/2015/07/03/economia-ciudad-urbanismo/1651720.html

Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo de America Latina y el Caribe. (2017). *Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 Toda una Vida" de Ecuador.*

Pavez, M. (1996). Espacios Publicos Integrados y Accesibilidad como Objetivo Civico. *Revista de Urbanismo*, 54-66.

Perahia, R. (28 de Mayo de 2007). *IX Coloquio Internacional de Geocritica.* Obtenido de http://www.ub.edu/geocrit/9porto/perahia.htm

Pozueta, J. (2000). *Movilidad y Planteamiento Sostenible*. Obtenido de Hacia una consideracion inteligente del trasnporte y la movilidad en el planteamiento y en el diseno urbano: DUYOT\a28119\carpetas2002\cd_pdf\ciu_30\ciu30wpd\maqueta\base30_1.wpd

Publireportaje. (20 de Marzo de 2019). *El Tiempo*. Obtenido de Movilidad mejora si cambiamos comportamientos: https://www.eltiempo.com/contenido-comercial/movilidad-mejora-si-cambiamos-comportamientos-339886

Ronny, Z. (2018). *En Entre Ríos, obras inquietan a los vecinos.* Samborondon: El Universo.

Sanchez, M. (2015). *Construir la ciudad desde los espacios públicos: herramientas de análisis y evaluación de tipologías urbanas para la integración socio-espacial. Revista de Urbanismo*. Obtenido de Ecured: https://www.ecured.cu/Urbanismo

Sklair, L. (Diciembre de 2002). *La clase capitalista.* Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/26420005_Resena_de_The_Transnational_Capitalist_Class_de_Leslie_Sklair

Sotomayor, D. (28 de Septiembre de 2017). *El Expreso*. Obtenido de La Ciudad: https://www.expreso.ec/guayaquil/lapuntilla-peatones-adultosmayores-samborondon-LD1731973

Sotomayor, D. (29 de Junio de 2018). *El Expreso*. Obtenido de Un modelo que repite males: https://www.expreso.ec/guayaquil/planificacion-obras-infraestructura-municipios-samborondon-CB2245411

Sotomayor, D., & Ortiz, E. (2018). *El tránsito, el mal creciente de La Puntilla.* Samborondon: El Expreso.

Tzesses, J. (14 de Agosto de 2019). *Mansion Global*. Obtenido de Como crear un espacio libre que fomente la conversacion: https://www.mansionglobal.com/articles/como-crear-un-espacio-al-aire-libre-que-fomente-la-conversacion-206414

El Telegrafo. (08 de 08 de 2011). *Noticias del Ecuador y el Mundo*. From Samborondón beneficiado con el auge inmobiliario. Recuperado de: www.eltelegrafo.com.ec

Miranda, E. (24 de Enero de 2019). El Universo. *La UEES propone un plan de movilidad con miras al 2025 para mejorar el tráfico en Samborondón* .

Sotomayor, D. (28 de Septiembre de 2017). *El Expreso*. Recuperado de: https://www.expreso.ec/guayaquil/lapuntilla-peatones-adultosmayores-samborondon-LD1731973

Aviles, M y Ortiz, E. (05-08-2019) La tóxica huella del transporte urbano. Diario El Expreso. Recuperado de: https://www.expreso.ec/guayaquil/contaminacion-buses-transporte-calidad-aire-KB3030185

Mattar, J. y Cuervo, L.M. (2017). Planifcación para el desarrollo en América Latina y el Caribe. Recuperado de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42139/10/S1700693_es.pdf

Román, V. (s.f). El futuro del Urbanismo: Las 6 ciudades más inteligentes del mundo. Recuperado de: https://nmas1.org/news/2018/08/07/smart-cities-tecnologia

Foster, N. (1997). *La arquitectura como proceso de integracion.* Estudios Publicos.

De la Cruz, C. (2012). Integracion en la Arquitectura. *Revista ARQHYS 2012* , 47.

Perahia, R. (28 de Mayo de 2007). *IX Coloquio Internacional de Geocritica.* Recuperado de: http://www.ub.edu/geocrit/9porto/perahia.htm

Bothos, E. P. (2014). Watch your Emissions: Persuasive Strategies and Choice Architecture for Sustainable Decisions in Urban Mobility. *PsychNology Journal.* , 107-126.

Sanchez, M. (2015). *Construir la ciudad desde los espacios públicos: herramientas de análisis y evaluación de tipologías urbanas para la integración socio-espacial. Revista de Urbanismo*. Recuperado de: https://www.ecured.cu/Urbanismo

Naciones Unidas, C. (2002). Las nuevas funciones. In D. d. Humanos, *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible* (p. 48). Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Molano, O. (2007). Identidad cultural un concepto que evoluciona. *Opera* , 69-84.

Garcia, P. (15 de Septiembre de 2019). Tecnología, urbanismo y arquitectura. ¿Todavía queremos ser una Smart City?

Calvente, A. (19 de noviembre de 2019). ¿Qué es sustentabilidad? Recuperado de: http://ccgss.org/sustentabilidad/

Calderón, R. (12 de mayo del 2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Recuperado de: https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/09/Proyecto-de-ley-Ordenamiento-territorial-y-uso-gestion-del-suelo.pdf

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Organica del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social. Recuperado de: http://www.trabajo.gob.ec/wp-content/uploads/2017/04/LEY-ORGANICA-DEL-CONSEJO-DE-PARTICIPACION-CIUDADANA-Y-CONTROL-SOCIAL.pdf

Sklair, L. (Diciembre de 2002). *La clase capitalista.* Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/26420005_Resena_de_The_Transnational_Capitalist_Class_de_Leslie_Sklair

Navarro, J. (10 de Marzo de 2015). *Diario Informacion*. From Economia de la ciudad y el urbanismo. Recuperado de: https://www.diarioinformacion.com/opinion/2015/07/03/economia-ciudad-urbanismo/1651720.html

Lopez de Lucio, R. (11 de Marzo de 2011). *Urbano Humano*. From Espacio público como lugar de construcción de ciudadanía. Recuperado de: http://urbanohumano.org/blog/2011/03/30/espacio-publico-como-lugar-de-construccion-de-ciudadania/

Ayala, E. (2017). La ciudad como espacio habitado y fuente de socialización. *Anfora* , 189-216.

Bouza, V. (s.f.). *TYS Magazine*. From El impacto del transporte público en el medio ambiente. Recuperado de: https://www.tysmagazine.com/impacto-del-transporte-publico-medio-ambiente/

Tzesses, J. (14 de Agosto de 2019). *Mansion Global*. From Como crear un espacio libre que fomente la conversacion. Recuperado de: https://www.mansionglobal.com/articles/como-crear-un-espacio-al-aire-libre-que-fomente-la-conversacion-206414

Pavez, M. (1996). Espacios Publicos Integrados y Accesibilidad como Objetivo Civico. *Revista de Urbanismo* , 54-66.

Pozueta, J. (2000). *Movilidad y Planteamiento Sostenible*. From Hacia una consideracion inteligente del trasnporte y la movilidad en el planteamiento y en el diseno urbano. Recuperado de: DUYOT\a28119\carpetas2002\cd_pdf\ciu_30\ciu30wpd\maqueta\base30_1.wpd

Publireportaje. (20 de Marzo de 2019). *El Tiempo*. From Movilidad mejora si cambiamos comportamientos. Recuperado de: https://www.eltiempo.com/contenido-comercial/movilidad-mejora-si-cambiamos-comportamientos-339886

Bautista, D. (2017). Estudio de factibilidad técnica y ambiental de los procesos turísticos y su impacto en el paisaje para un sendero en zona rural de Bogotá. Recuperado de:

http://www.scielo.org.co/pdf/rcdg/v26n2/0121-215X-rcdg-26-02-00195.pdf

Vergara, F. 2015. Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización. Recuperado de:

http://www.issfa.mil.ec/descargas/2018/mayo/cootad.pdf

Molina, A. (2014). Ahorro y eficiencia en el uso del agua en los edificios y su entorno. Recuperado de: https://www.certificadosenergeticos.com/ahorro-eficiencia-uso-agua-edificios-entorno-leed

Borsani, M. (2011). Estrategias, alcance y aplicación de los materiales ecologicos como generadores de habitats urbanos sostenibles. Recuperado de: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/13759/Borsani,%20Mar%C3%ADa%20Silvia.pdf

ANEXO 1

ENCUESTA

1. **¿En qué sector vives actualmente?**

____Samborondón

____Guayaquil

____Daule

Otros _____

2. **La renta de tu hogar oscila entre:**

____$ 400

____$600

____$800

____$1000

____ $1500

____$2500

____más de $2500.

Otros _____

3. **En el caso de tener un negocio propio, la renta de tu local u oficina cuesta alrededor de:**

____$ 400

____$600

____$800

____$1000

____$1500

____ $2500

____más de $2500

Otros _____

4. ¿Por qué motivo frecuentas el sector de Entre Ríos?

____Trabajo

____Residente

____Ocio y Entretenimiento

____Alimentación

5. ¿Te gustaría que existan vías peatonales en Entre Rios para que se promueva la caminata como transporte principal?

____Sí

____No

6. ¿Consideras que faltan espacios públicos en la zona de Entre Ríos?

____Sí

____No

7. ¿Te gustaría trabajar cerca de donde vives?

____Sí

____No

8. ¿Te gustaría tener tu propio negocio en Samborondón?

____Sí

____No

9. ¿Te molesta caminar por más de 2 cuadras?

____Sí

____No

10. ¿Te gustaría que el espacio que habitas sean multifuncional, es decir que sea para vivienda y oficina?

____Sí

____No

PLAN MAESTRO DE USOS MIXTOS EN ENTRE RIOS, SAMBORONDÓN. URBANISMO INTEGRADOR PARA EL MEJORAMIENTO EN MOVILIDAD PEATONAL

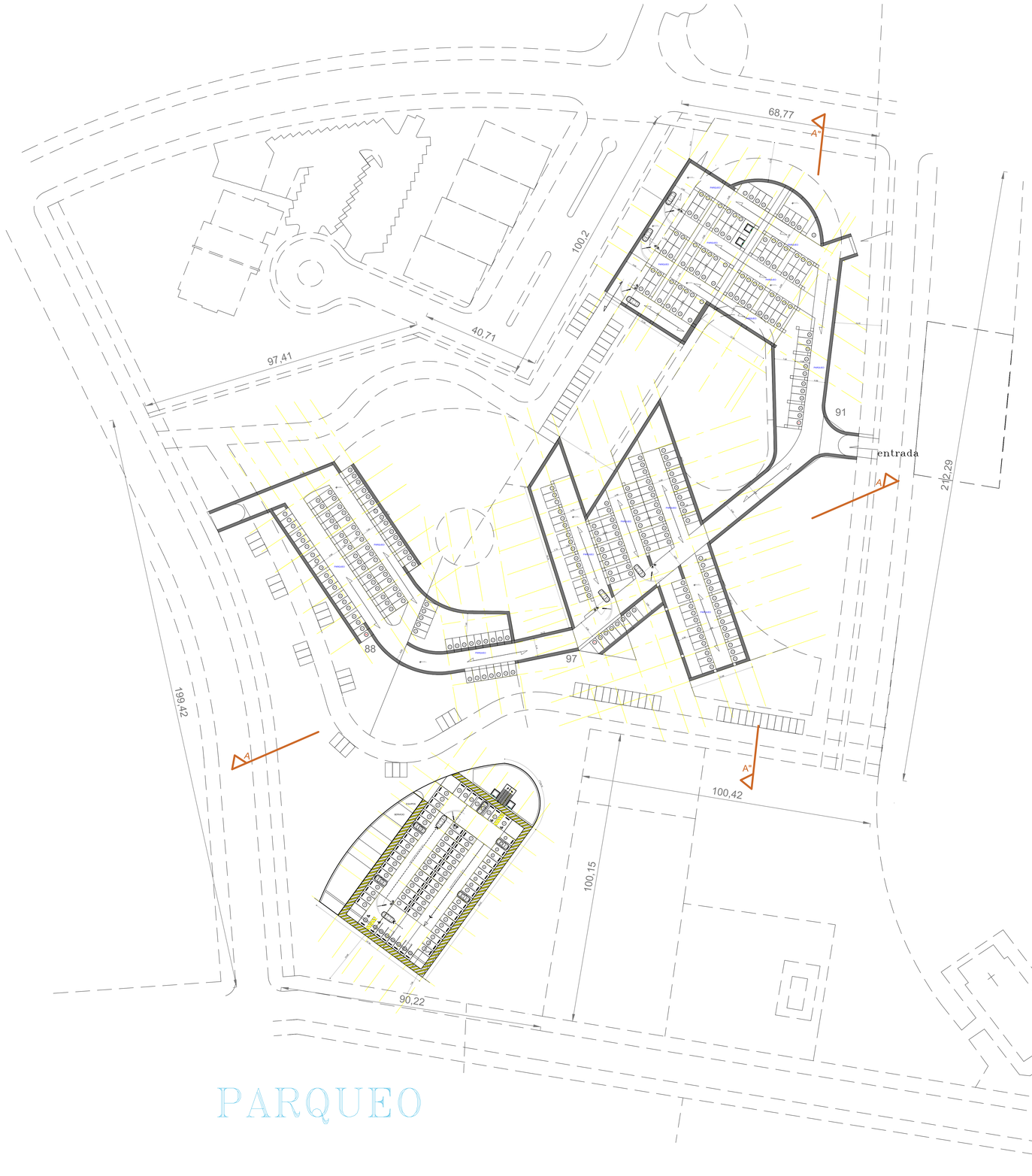
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

JUNIO 2020

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

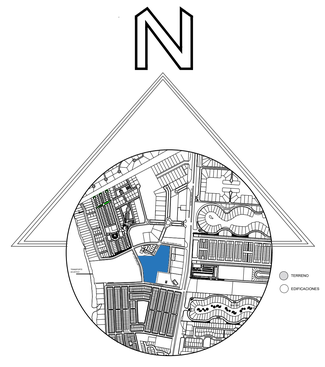
ÍNDICE

Plantas arquitectónicas 4
Elevaciones y persepctivas..... 18
Detalles 28
Cortes 29



EJES DE DISEÑO

PARQUEOS



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CDGO:
APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N°. REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 1000	**PLANTA SUBTERRÁNEO**	**A1**
REV.	APR.		



USOS DE SUELO

- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z' LOCALES COMERCIALES
- y' PLAZA VERDE
- x' INGRESO PRIVADO

PLANTA BAJA

UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CÓDIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 200825422

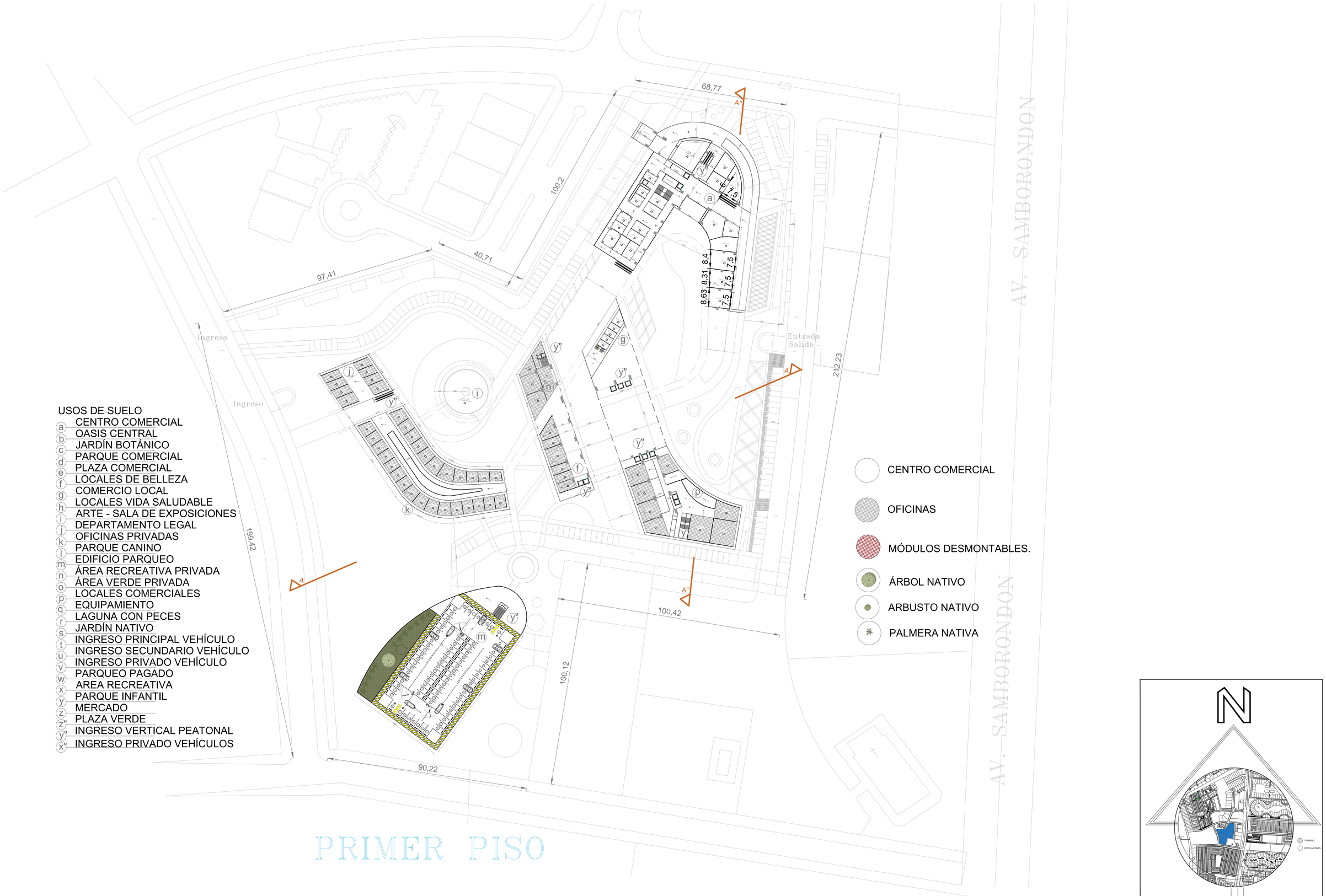
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 1000 | REV.: | APR.:

CONTIENE: **PLANTA PLANTA BAJA**

LAMINA: **A2**



USOS DE SUELO

- (a) CENTRO COMERCIAL
- (b) OASIS CENTRAL
- (c) JARDÍN BOTÁNICO
- (d) PARQUE COMERCIAL
- (e) PLAZA COMERCIAL
- (f) LOCALES DE BELLEZA
- (g) COMERCIO LOCAL
- (h) LOCALES VIDA SALUDABLE
- (i) ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- (j) DEPARTAMENTO LEGAL
- (k) OFICINAS PRIVADAS
- (l) PARQUE CANINO
- (m) EDIFICIO PARQUEO
- (n) ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- (o) ÁREA VERDE PRIVADA
- (p) LOCALES COMERCIALES
- (q) EQUIPAMIENTO
- (r) LAGUNA CON PECES
- (s) JARDÍN NATIVO
- (t) INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- (u) INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- (v) INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- (w) PARQUEO PAGADO
- (x) AREA RECREATIVA
- (y) PARQUE INFANTIL
- (z) MERCADO
- (z') PLAZA VERDE
- (y') INGRESO VERTICAL PEATONAL
- (x') INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

PRIMER PISO

FACULTAD: UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
ARQUITECTURA Y DISEÑO

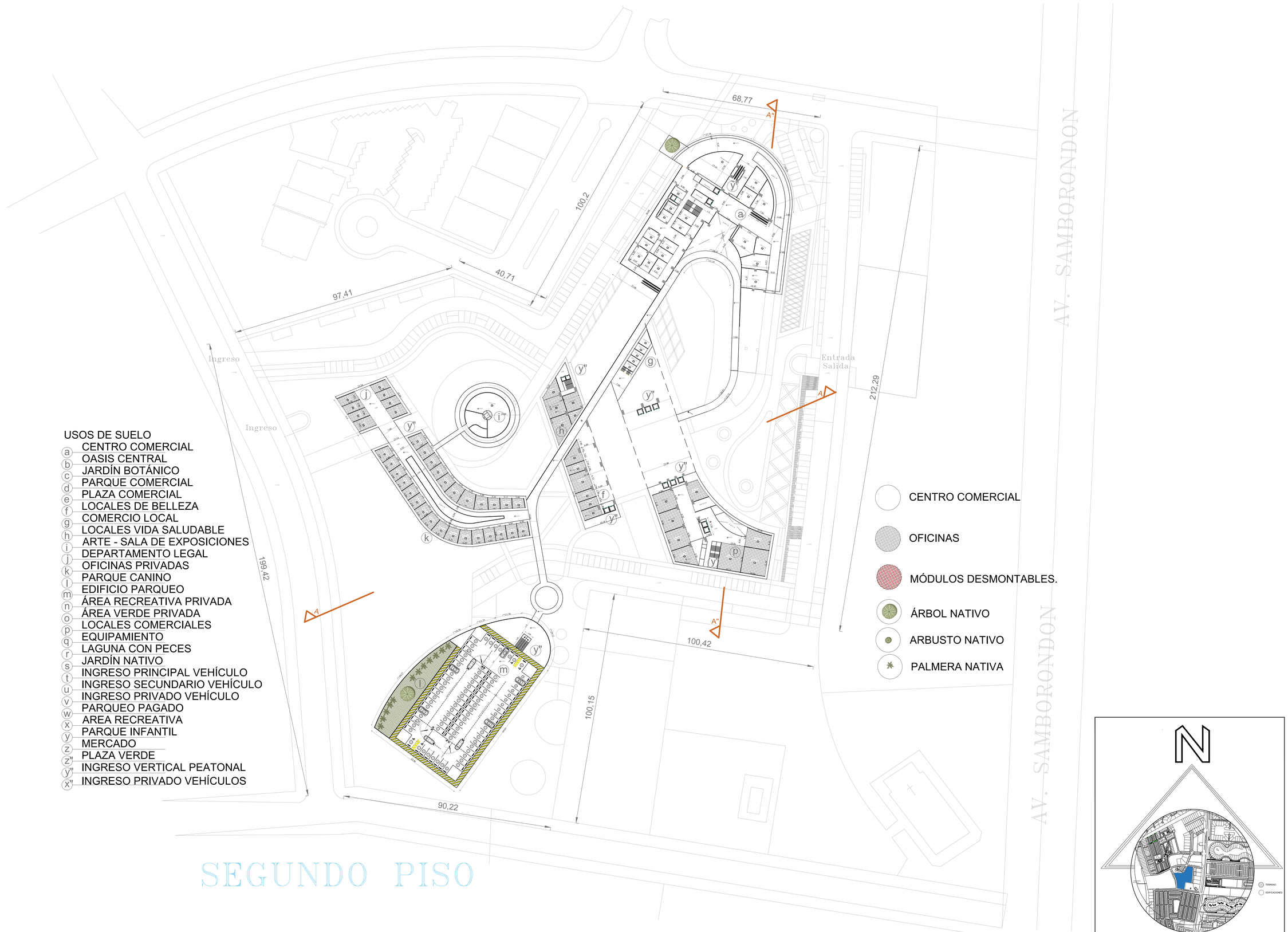
TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

COD: APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: COD. EST.: 2008254422
PERIODO: EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 1000	PLANTA PRIMER PISO	A3
REV.	APR.		



SEGUNDO PISO

UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CURSO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: DISEÑO X

CÓDIGO: | APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL | SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422 | PERIODO: | EMAIL INST.: estebansavinovicespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 1000 | REV. | APR.

CONTENÉ: PLANTA SEGUNDO PISO

LÁMINA: A4

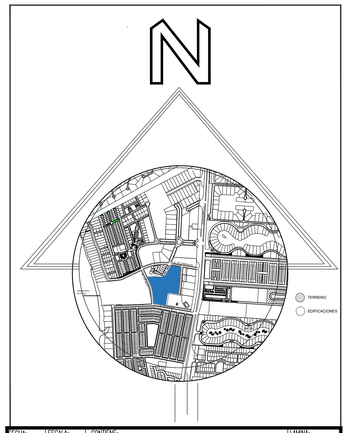


USOS DE SUELO

- (a) CENTRO COMERCIAL
- (b) OASIS CENTRAL
- (c) JARDÍN BOTÁNICO
- (d) PARQUE COMERCIAL
- (e) PLAZA COMERCIAL
- (f) LOCALES EDUCATIVOS
- (g) COMERCIO LOCAL
- (h) LOCALES VIDA SALUDABLE
- (i) ANFITEATRO
- (j) DEPARTAMENTO LEGAL
- (k) OFICINAS PRIVADAS
- (l) PARQUE CANINO
- (m) EDIFICIO PARQUEO
- (n) ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- (o) ÁREA VERDE PRIVADA
- (p) LOCALES COMERCIALES
- (q) EQUIPAMIENTO
- (r) LAGUNA CON PECES
- (s) JARDÍN NATIVO
- (t) INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- (u) INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- (v) INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- (w) PARQUEO PAGADO
- (x) RAMPA RECREATIVA
- (y) PARQUE INFANTIL
- (z) MERCADO
- (z') PLAZA VERDE
- (y') RESTAURANTE
- (x') INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

- CENTRO COMERCIAL
- MÓDULOS DESMONTABLES.
- ÁRBOL NATIVO
- ARBUSTO NATIVO
- PALMERA NATIVA

TERCER PISO



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CÓDIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 1000 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA TERCER PISO**

LÁMINA: **A6**



USOS DE SUELO

- (a) CENTRO COMERCIAL
- (b) OASIS CENTRAL
- (c) JARDÍN BOTÁNICO
- (d) PARQUE COMERCIAL
- (e) PLAZA COMERCIAL
- (f) LOCALES DE BELLEZA
- (g) COMERCIO LOCAL
- (h) CONSULTORIOS MEDICOS
- (i) ANFITEATRO
- (j) DEPARTAMENTO LEGAL
- (k) OFICINAS PRIVADAS
- (l) PARQUE CANINO
- (m) EDIFICIO PARQUEO
- (n) ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- (o) ÁREA VERDE PRIVADA
- (p) LOCALES COMERCIALES
- (q) EQUIPAMIENTO
- (r) LAGUNA CON PECES
- (s) JARDÍN NATIVO
- (t) INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- (u) INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- (v) INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- (w) PARQUEO PAGADO
- (x) AREA RECREATIVA
- (y) PARQUE INFANTIL
- (z) MERCADO
- (z') PLAZA VERDE
- (y') INGRESO VERTICAL PEATONAL
- (x') INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

CENTRO COMERCIAL

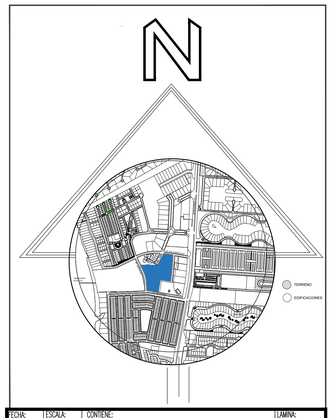
MÓDULOS DESMONTABLES

ÁRBOL NATIVO

ARBUSTO NATIVO

PALMERA NATIVA

CUARTO PISO



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON - ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES:
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
COD. EST.: 2008254422
PERIODO:
EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 1000 | REV.: | APR.:

CONTIENE: **PLANTA CUARTO PISO**

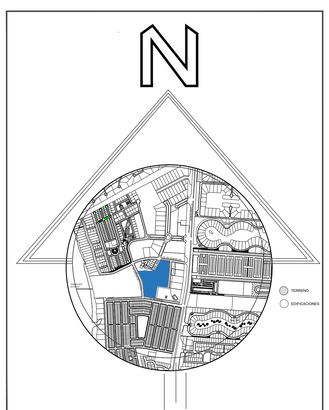
LAMINA: **A7**



USOS DE SUELO

- (a) CENTRO COMERCIAL
- (b) OASIS CENTRAL
- (c) JARDÍN BOTÁNICO
- (d) PARQUE COMERCIAL
- (e) PLAZA COMERCIAL
- (f) LOCALES DE BELLEZA
- (g) COMERCIO LOCAL
- (h) CONSULTORIO MEDICO
- (i) ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- (j) DEPARTAMENTO LEGAL
- (k) OFICINAS PRIVADAS
- (l) PARQUE CANINO
- (m) EDIFICIO PARQUEO
- (n) ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- (o) ÁREA VERDE PRIVADA
- (p) LOCALES COMERCIALES
- (q) EQUIPAMIENTO
- (r) LAGUNA CON PECES
- (s) JARDÍN NATIVO
- (t) INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- (u) INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- (v) INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- (w) PARQUEO PAGADO
- (x) AREA RECREATIVA
- (y) PARQUE INFANTIL
- (z) MERCADO
- (z') PLAZA VERDE
- (y') INGRESO VERTICAL PEATONAL
- (x') INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

QUINTO PISO



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

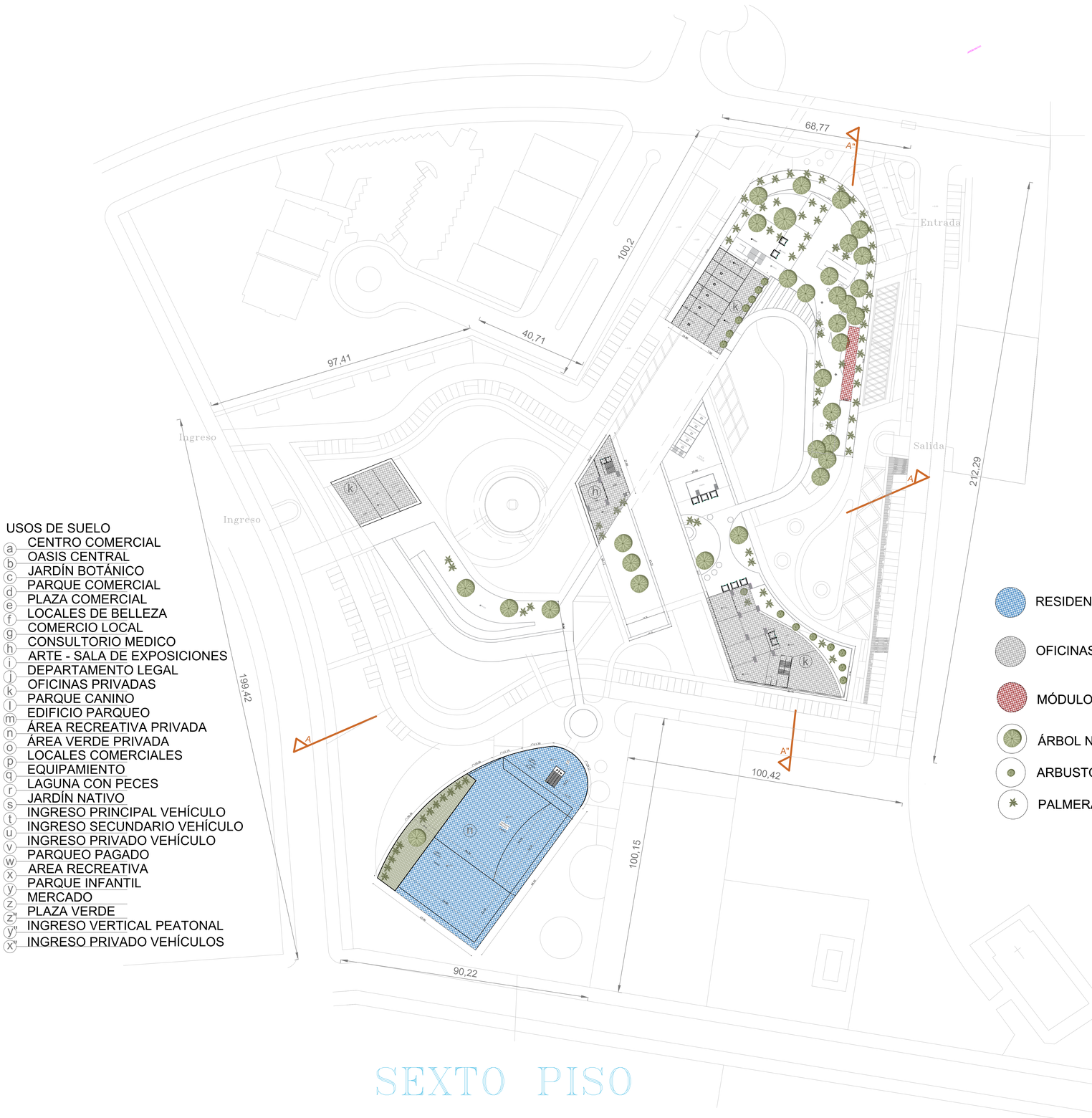
CODIGO: | APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovicespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 1000 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA QUINTO PISO**

LAMINA: **A8**



USOS DE SUELO

- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES DE BELLEZA
- g COMERCIO LOCAL
- h CONSULTORIO MEDICO
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j DEPARTAMENTO LEGAL
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- u INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- v INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z' PLAZA VERDE
- y' INGRESO VERTICAL PEATONAL
- x' INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

- RESIDENCIAL
- OFICINAS
- MÓDULOS DESMONTABLES.
- ÁRBOL NATIVO
- ARBUSTO NATIVO
- PALMERA NATIVA



SEXTO PISO

UEES — UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 — ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: — COD. EST.: 2008254422

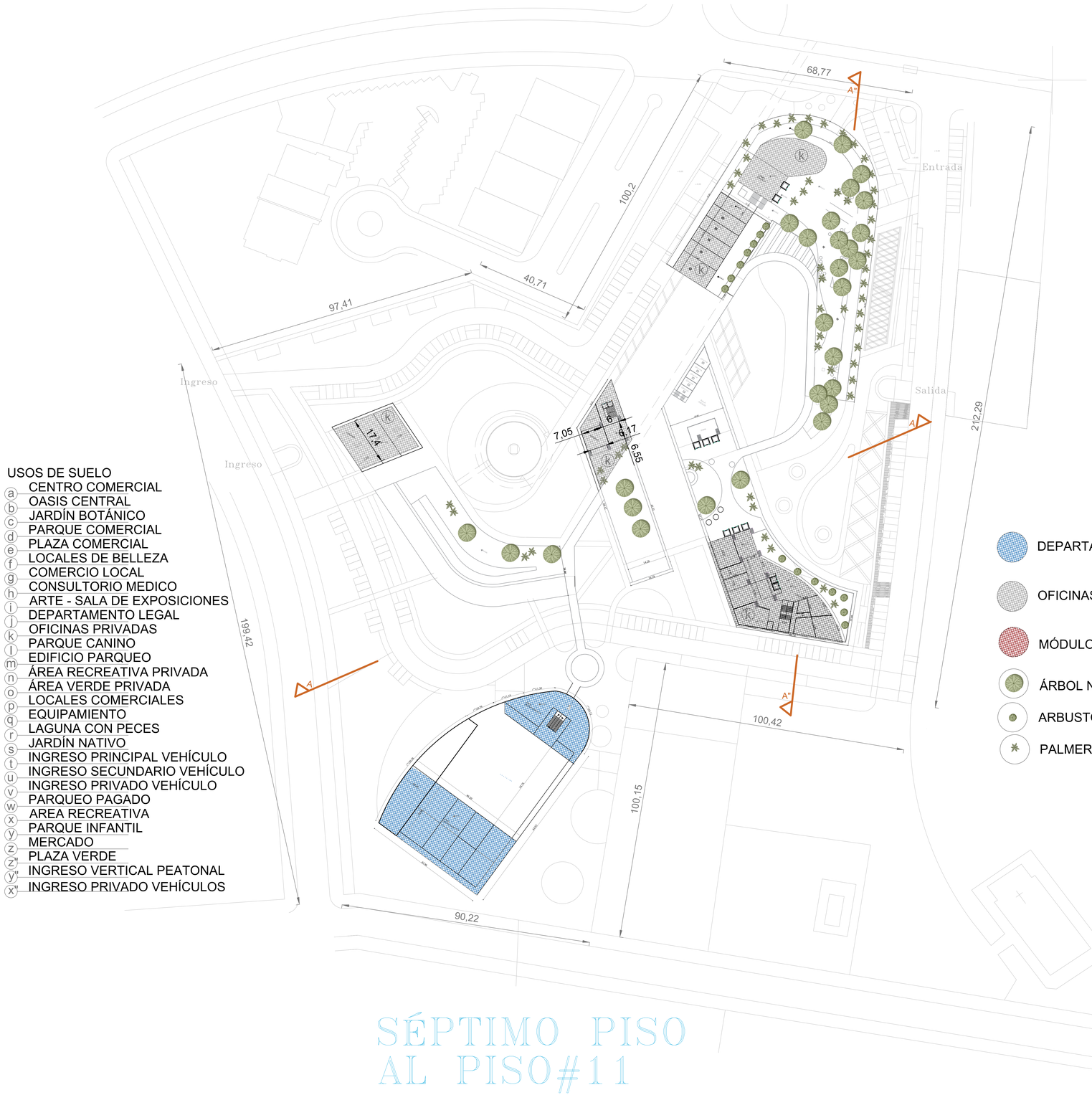
PERIODO: — EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 — ESCALA: 1 : 1000 — REV.: — APR.:

CONTIENE: PLANTA SEXTO PISO

LAMINA: A9



USOS DE SUELO

- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES DE BELLEZA
- g COMERCIO LOCAL
- h CONSULTORIO MEDICO
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j DEPARTAMENTO LEGAL
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- u INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- v INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z' PLAZA VERDE
- y' INGRESO VERTICAL PEATONAL
- x' INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

- DEPARTAMENTOS
- OFICINAS
- MÓDULOS DESMONTABLES.
- ÁRBOL NATIVO
- ARBUSTO NATIVO
- PALMERA NATIVA

SÉPTIMO PISO
AL PISO#11



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS
CODIGO: UDARQ 0300
ASIGNATURA: DISEÑO X

CODIGO:
APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
COD. EST.: 2008254422
PERIODO:
EMAIL INST.: estebansavinovichespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 1000 | REV. | APR.
CONTIENE: PLANTA DEL PISO #7 AL PISO #11
LAMINA: A10



USOS DE SUELO

- (a) CENTRO COMERCIAL
- (b) OASIS CENTRAL
- (c) JARDÍN BOTÁNICO
- (d) PARQUE COMERCIAL
- (e) PLAZA COMERCIAL
- (f) LOCALES DE BELLEZA
- (g) COMERCIO LOCAL
- (h) CONSULTORIO MEDICO
- (i) ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- (j) DEPARTAMENTO LEGAL
- (k) OFICINAS PRIVADAS
- (l) PARQUE CANINO
- (m) EDIFICIO PARQUEO
- (n) ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- (o) ÁREA VERDE PRIVADA
- (p) LOCALES COMERCIALES
- (q) EQUIPAMIENTO
- (r) LAGUNA CON PECES
- (s) JARDÍN NATIVO
- (t) INGRESO PRINCIPAL VEHÍCULO
- (u) INGRESO SECUNDARIO VEHÍCULO
- (v) INGRESO PRIVADO VEHÍCULO
- (w) DEPARTAMENTOS PRIVADOS
- (x) AREA RECREATIVA
- (y) PARQUE INFANTIL
- (z) MERCADO
- (z') PLAZA VERDE
- (y") INGRESO VERTICAL PEATONAL
- (x") INGRESO PRIVADO VEHÍCULOS

- DEPARTAMENTOS
- OFICINAS
- MÓDULOS DESMONTABLES.
- ÁRBOL NATIVO
- ARBUSTO NATIVO
- PALMERA NATIVA

PISO #12al#18



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

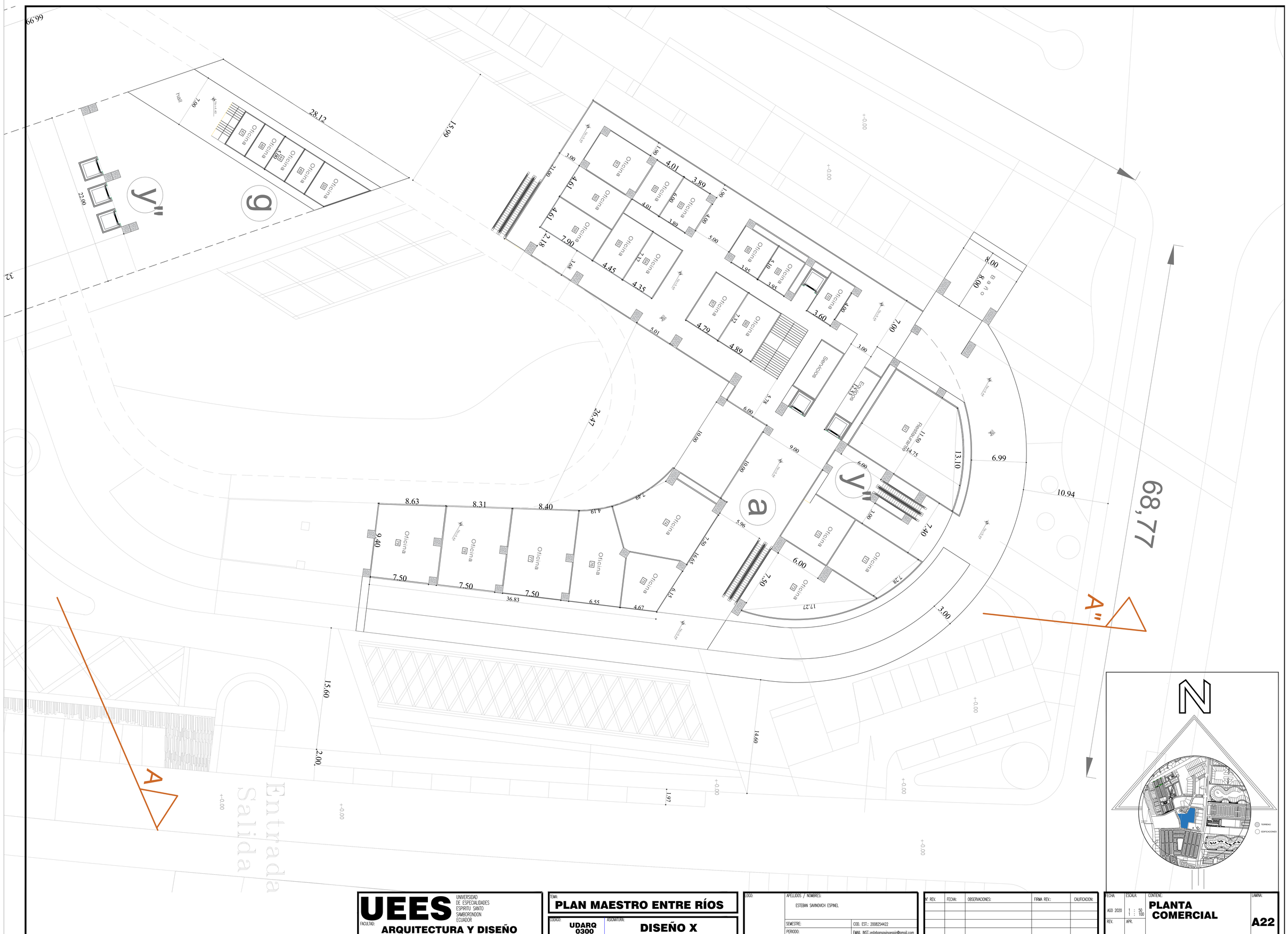
LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES:	
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL	
SEMESTRE:	COD. EST.: 2008254422
PERIODO:	EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

NO. REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 1000	MODULARES DEL PISO #12 AL PISO #18	A11
REV:	APR:		


JARDIN NATIVO
PILETA
PLAZA CUBIERTA
Información
Boleterías
LAGUNA NATURAL
JARDIN NATIVO
JARDIN NATIVO
JARDIN NATIVO
JARDIN NATIVO
JARDIN NATIVO
BAÑOS
EQUIPOS
Oficina
Oficina
Oficina



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

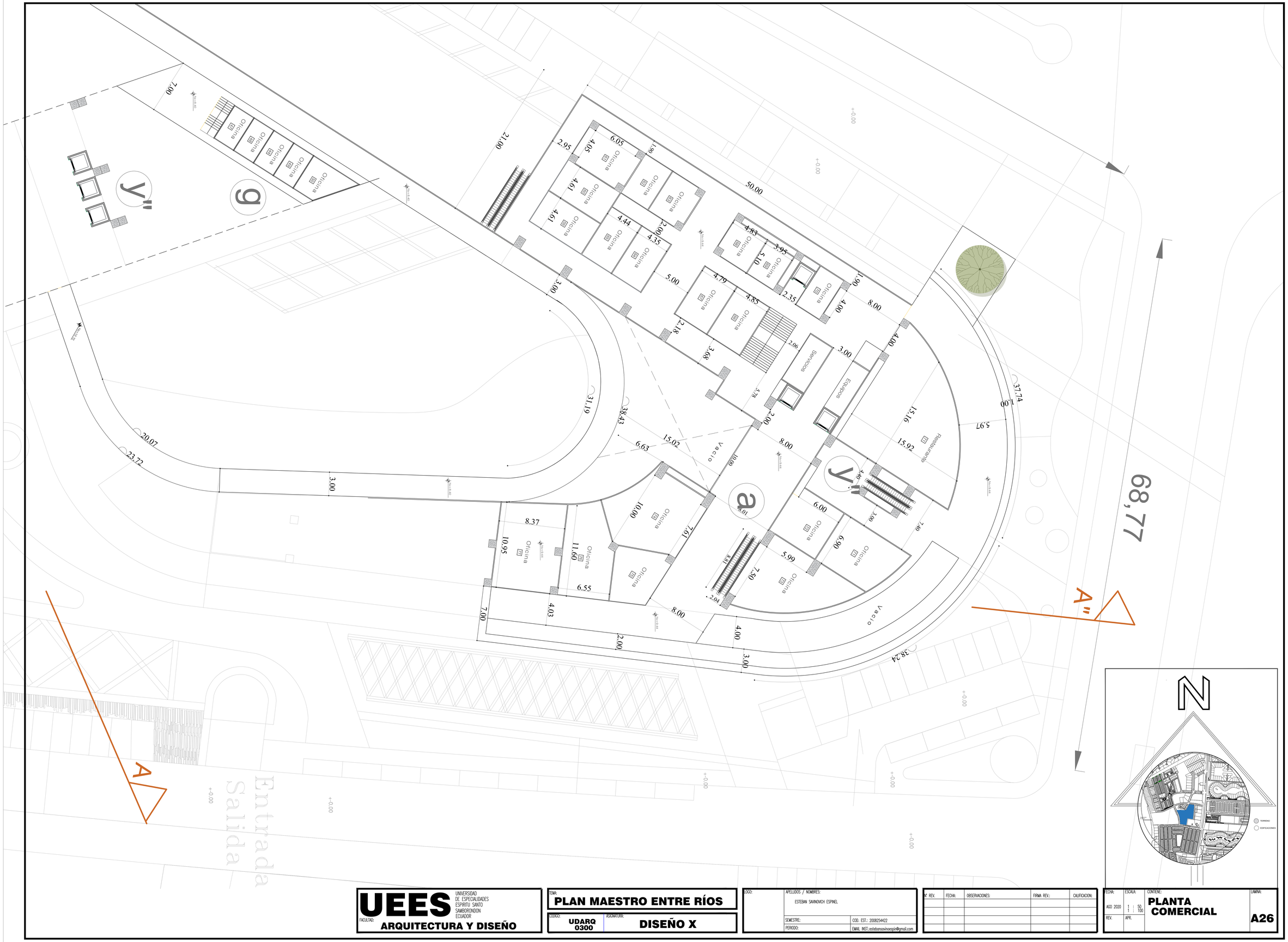
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

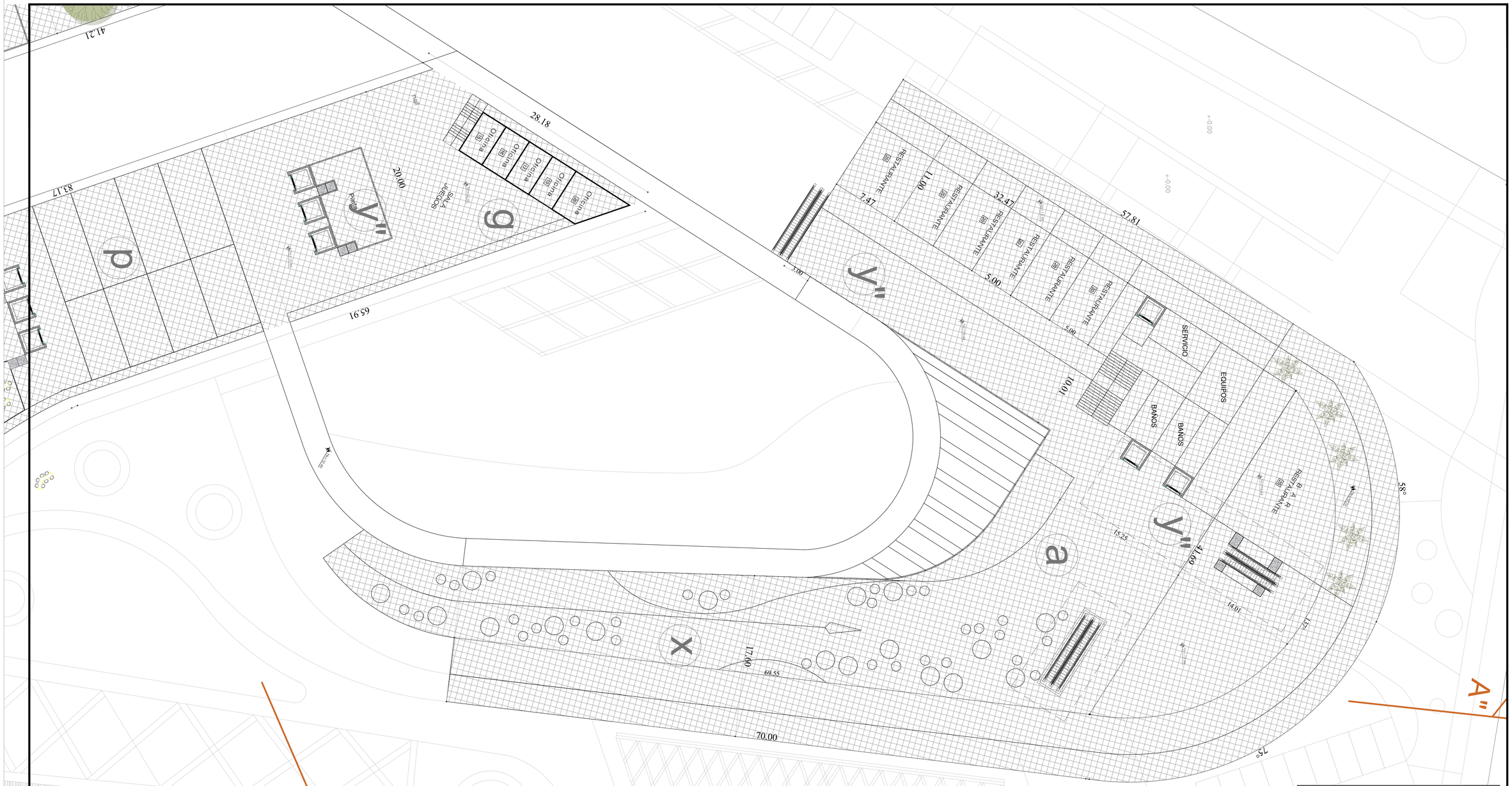
FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | CONTENÉ: **PLANTA COMERCIAL** | LAMINA: **A22**

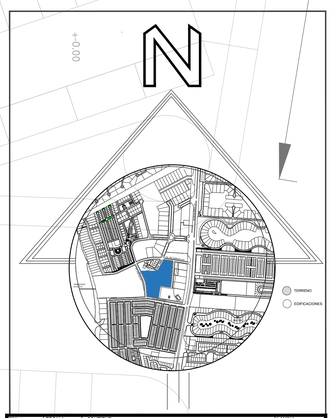
REV. | APR.



FACULTAD: UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR — ARQUITECTURA Y DISEÑO	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	LOGO:	CONTIENE: PLANTA COMERCIAL
	CODIGO: UDARQ 0300 — ASIGNATURA: DISEÑO X	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL	FECHA: AGO 2020 — ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 — LAMINA: A26
		SEMESTRE: — COD. EST.: 2008254422	REV. — APR.
		PERIODO: — EMAIL INST.: estebansavinoviespin@gmail.com	

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:





UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | CONTIENE: **PLANTA COMERCIAL** | LAMINA: **A26**

REV. | APR.



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

PERIODO:

EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020

ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100

REV.

APR.

CONTIENE: **PLANTA COMERCIAL**

LAMINA: **A26**



UEES — UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	LOGO:	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO	CODIGO: UDARQ 0300 — ASIGNATURA: DISEÑO X		SEMESTRE: — COD. EST.: 2008254422 — PERIODO: — EMAIL INST.: estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 50 / 1 : 100	PLANTA COMERCIAL	A26
REV.	APR.		

100,2

68,77

+-0.00

23.00

6.20

20.00

Piscina

BAÑOS VESTIDORES

Oficina

14.00

7.00

32.47

7.47

5.00

11.00

5.00

57.81

21.11

Rampa

Escalera

Escalera

70.09

4.00

A

A

N

TERRENO

EDIFICACIONES

UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	LOGO:	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO	CURSO: UDARQ 0300 / ASIGNATURA: DISEÑO X		SEMESTRE: / COD. EST.: 2008254422
			PERIODO: / EMAIL INST.: estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO. 2020	1 : 50 / 100	PLANTA COMERCIAL	A26
REV.	APR.		



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES:
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

PERIODO:

EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | CONTIENE: **PLANTA COMERCIAL** | LAMINA: **A26**

REV. | APR.



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

AUTOR:
APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoviespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA BAJA NEGOCIOS**

LAMINA: **A23**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON
ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300

ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

PERIODO:

EMAIL INST.:estebansavinoviespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020

ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100

CONTIENE: PLANTA NEGOCIOS

LAMINA: A23

REV.

APR.



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespiritt@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV.: | APR.:

CONTIENE: **PLANTA NEGOCIOS**

LAMINA: **A23**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

PCORRO: UDARQ 0300

ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

PERIODO:

EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020

ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100

REV.

APR.

CONTIENE: PLANTA NEGOCIOS

LAMINA: A23



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: COD. EST.: 2008254422

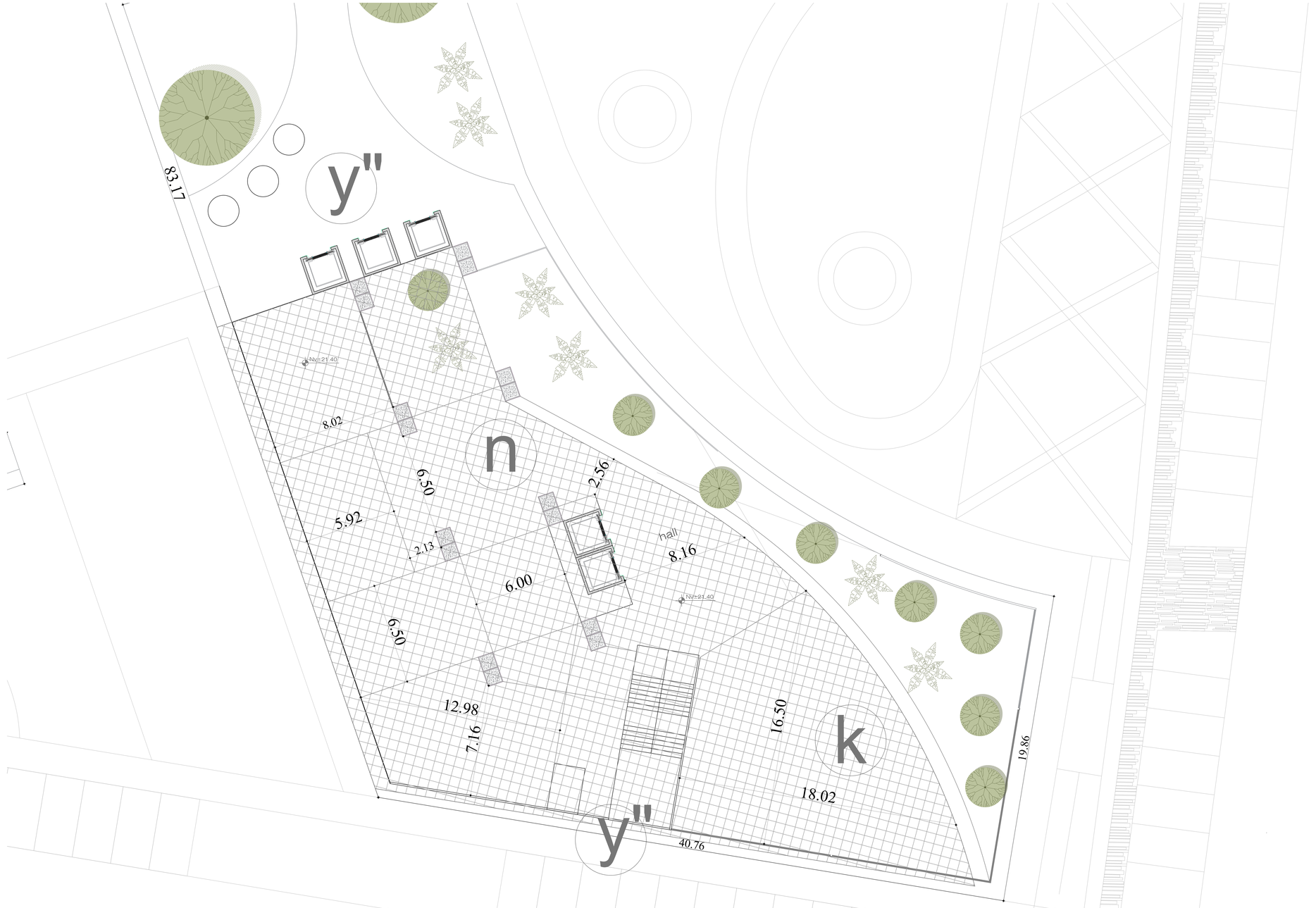
PERIODO: EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
REV.
APR.

CONTIENE: PLANTA NEGOCIOS

LAMINA: A23





UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

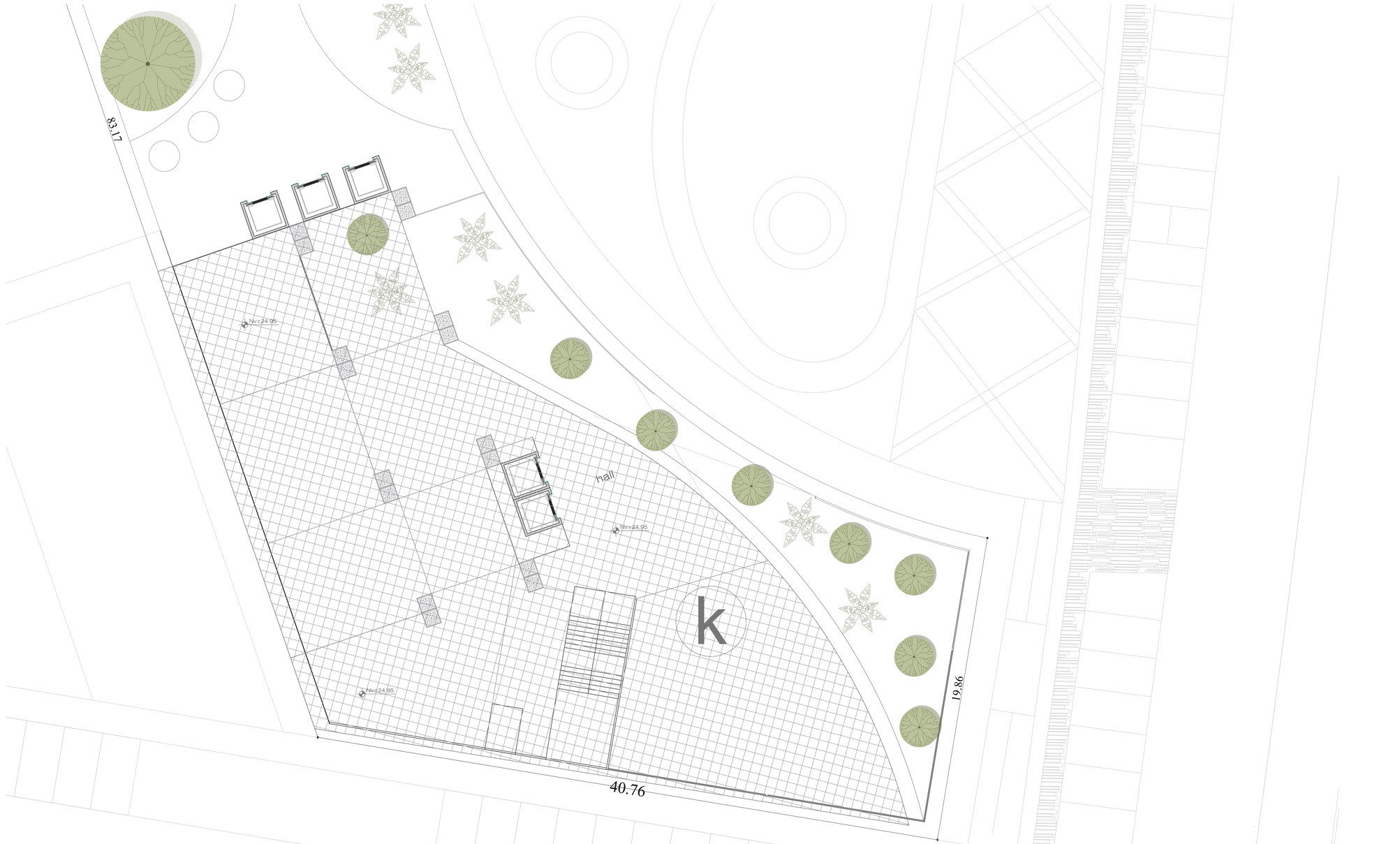
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | REV.: | APR.:

CONTIENE: **PLANTA NEGOCIOS**

LAMINA: **A23**





UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES:
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:
COD. EST.: 2008254422

PERIODO:
EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
REV.
APR.

CONTIENE: **PLANTA NEGOCIOS**

LAMINA: **A23**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON - ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoviespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA NEGOCIOS**

LAMINA: **A23**



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO:

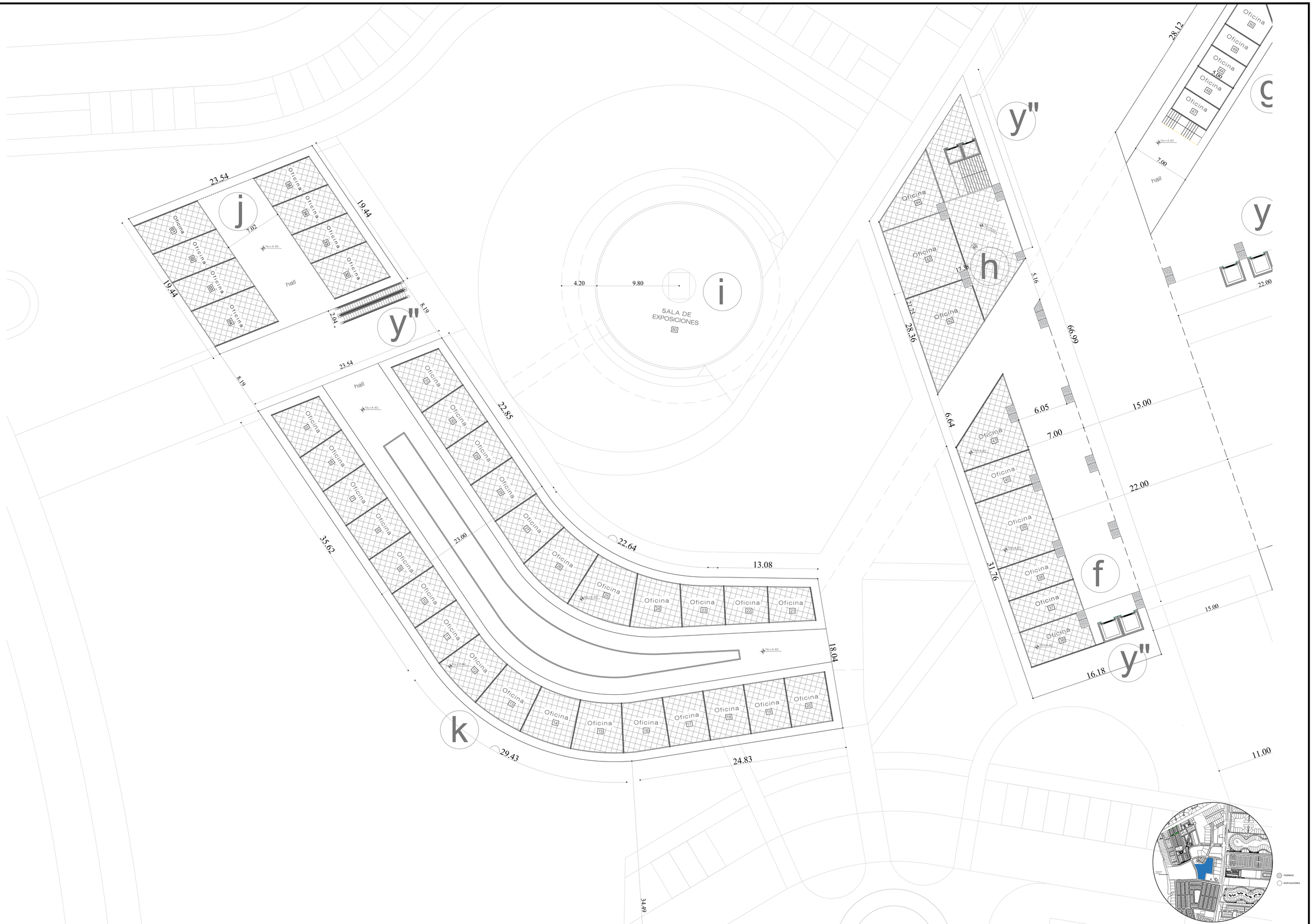
APELLIDOS / NOMBRES:	
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL	
SEMESTRE:	COD. EST.: 2008254422
PERIODO:	EMAIL INST.:estebansavinovichespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO. 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA BAJA OFICINAS**

LAMINA: **A24**



FACULTAD: UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR — ARQUITECTURA Y DISEÑO	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	COD: APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL	FECHA: AGO 2020 · ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 · CONTIENE: PLANTA OFICINAS · LÁMINA: A24
	CÓDIGO: UDARQ 0300 · ASIGNATURA: DISEÑO X	SEMESTRE: · COD. EST.: 2008254422	Nº REV. · FECHA: · OBSERVACIONES: · FIRMA REV.: · CALIFICACIÓN:
		PERIODO: · EMAIL INST.: estebansavinovicespin@gmail.com	REV. · APR.



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 — ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO: — APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: — COD. EST.: 2008254422

PERIODO: — EMAIL INST.:esteban.savinovichespinel@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO. 2020 — ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 — REV. — APR.

CONTIENE: **PLANTA OFICINAS**

LAMINA: **A24**

TERRENO
EDIFICACIONES



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.: estebansavinoespin@gmail.com

Nº. REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA OFICINAS**

LAMINA: **A24**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

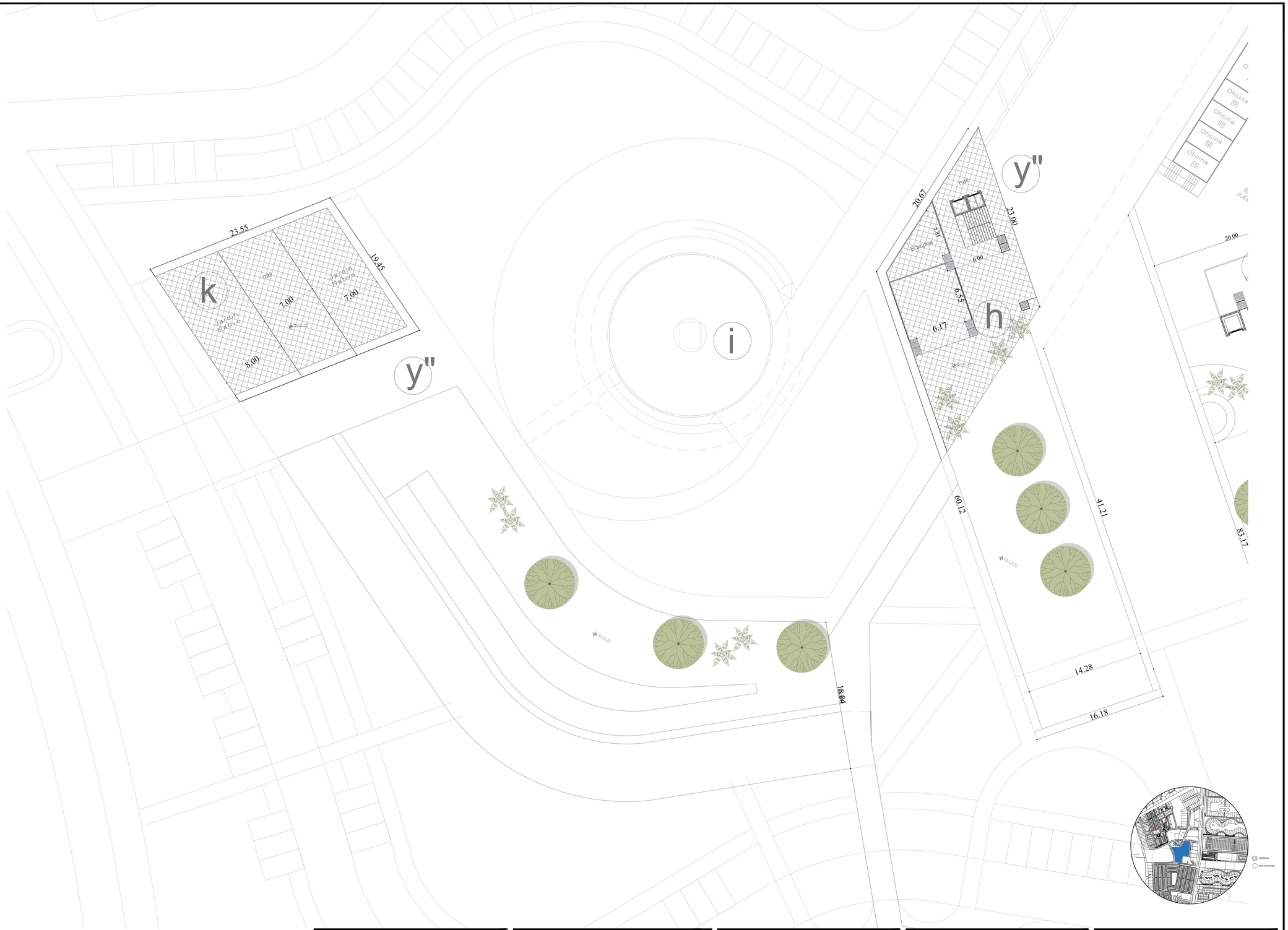
TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CÓDIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

DOCENTE: APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422
PERIODO: | EMAIL INST.:estebonsavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | CONTENE: **PLANTA OFICINAS** | LAMINA: **A24**
REV. | APR.



UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovicgsin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTENIDO: **PLANTA OFICINAS**

LAMINA: **A24**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

DOCE: APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO. 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA OFICINAS**

LAMINA: **A24**

TERRENO
EDIFICACIONES

JARDÍN NATIVO

Área verde Petfrendly

PISTA DE SK8

EQUIPOS

SERVICIO

LOCAL #1

LOCAL #1

LOCAL #1

LOCAL #1

BBQ PRIVADO

EQUIPOS

CONTEMPLACIÓN

BBQ PRIVADO

RAMPA DE INGRESO VEHICULAR max 6.00 %

RAMPA DE INGRESO VEHICULAR max 6.00 %

A

S

I

m

Z"

n

O

48.60

63.13

4.00

2.00

13.96

10.40

11.28

4.95

2.00

6.00

4.00

8.55

28.91

7.22

7.50

6.00

16.66

7.50

64.03

43.96

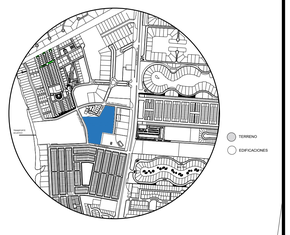
19.09

7.68

90,22

100,15

+-0.00

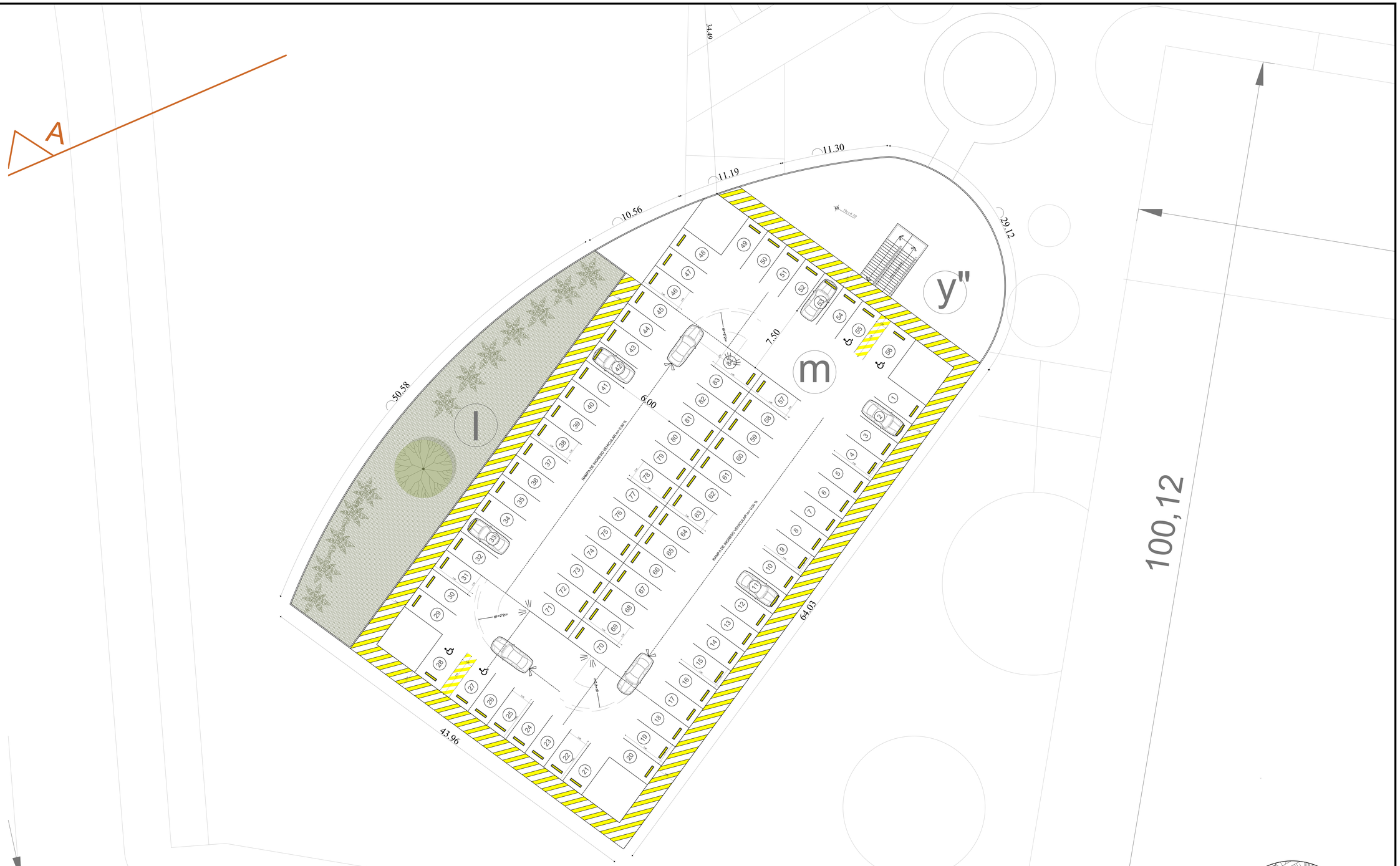


TERRENO

EDIFICACIONES

FACULTAD: UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR — ARQUITECTURA Y DISEÑO	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	DOCE:	N° REV. / FECHA: / OBSERVACIONES: / FIRMA REV.: / CALIFICACION:
	CODIGO: UDARQ 0300 — ASIGNATURA: DISEÑO X	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL	
		SEMESTRE: — COD. EST.: 200825422	
		PERIODO: — EMAIL INST.: estebansavinovespin@gmail.com	

FECHA: AGO 2020 — ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 — REV. — APR.	CONTIENE: PLANTA BAJA PARQUEO DEPARTAMENTOS	LAMINA: A25	





UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

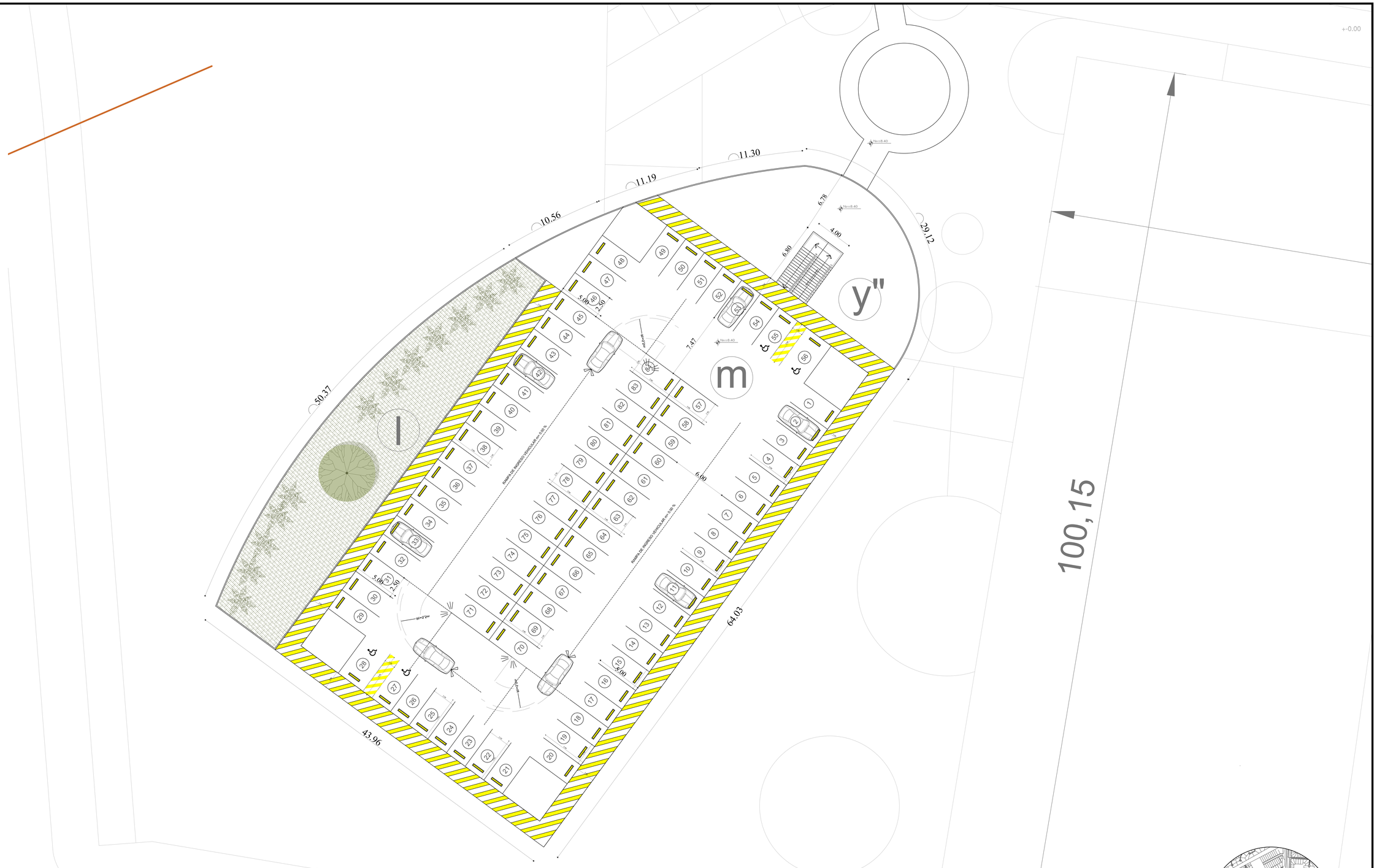
DOCE: | APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL | SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422 | PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovicespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **MODULARES PARQUEO DEPARTAMENTOS**

LAMINA: **A25**

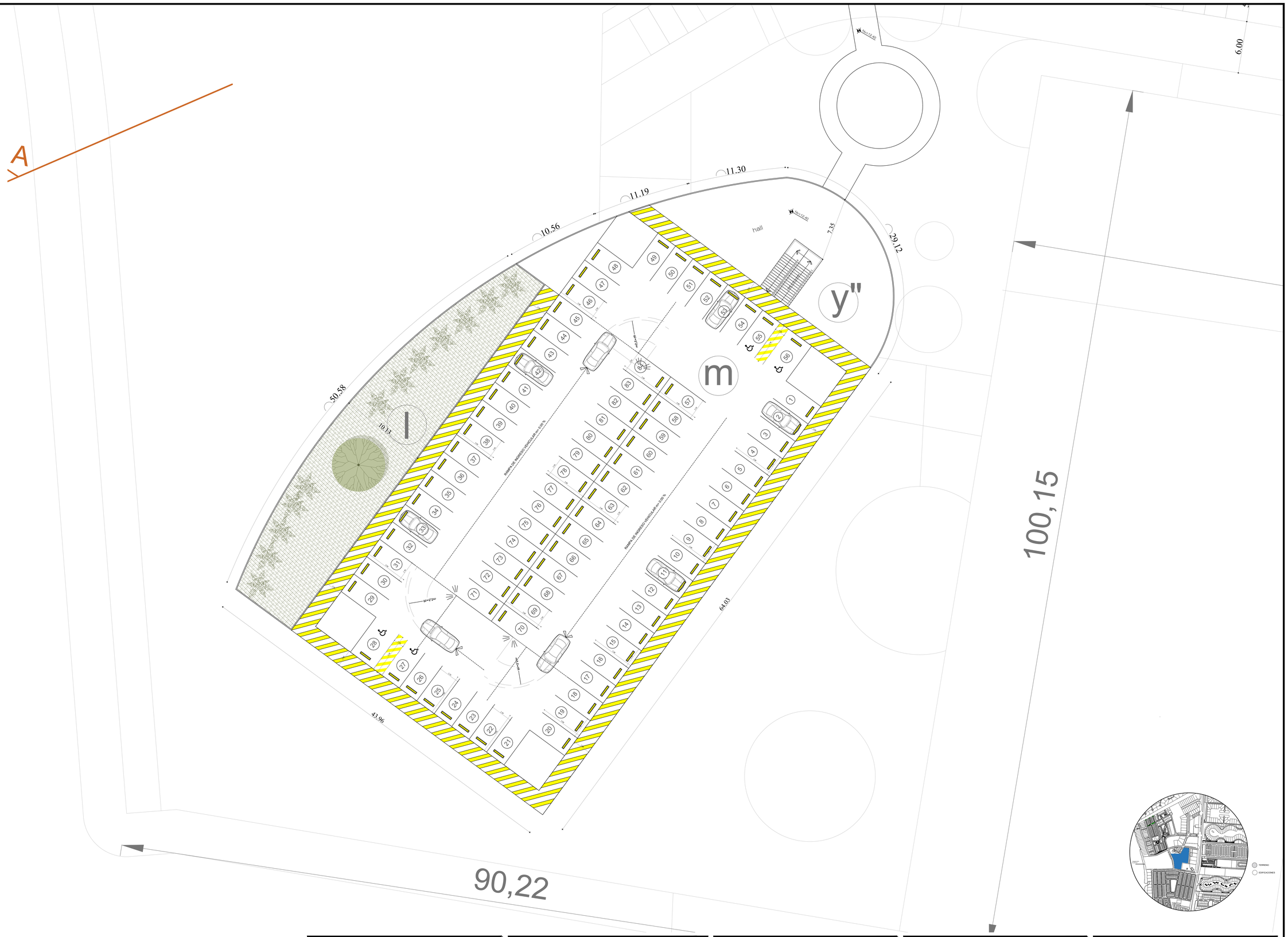




UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	DOCS:	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO	CODIGO: UDARQ 0300 / ASIGNATURA: DISEÑO X		SEMESTRE: / COD. EST.: 2008254422
			PERIODO: / EMAIL INST.: estebansavinovicespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

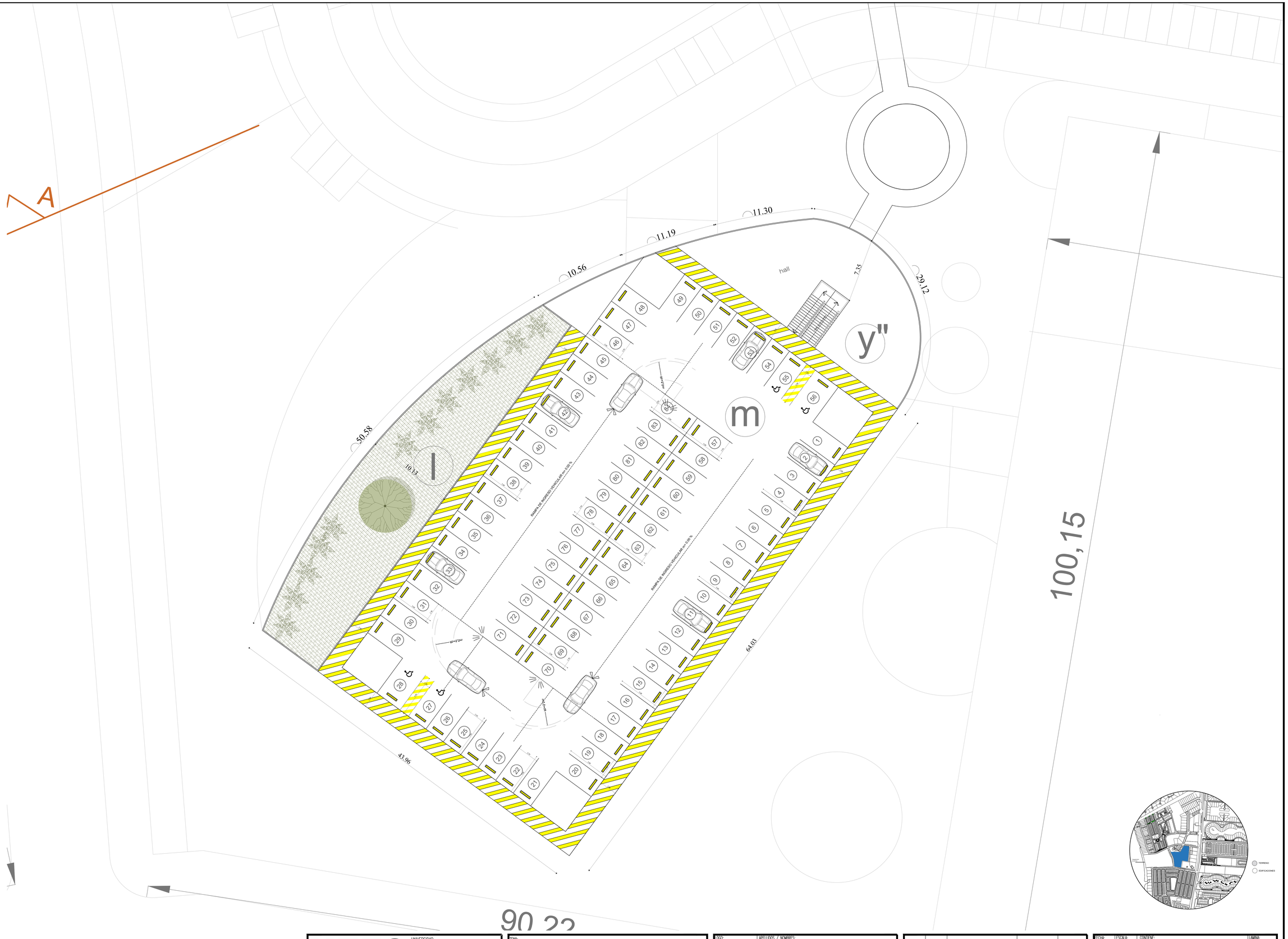
FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 50 / 100	MODULARES PARQUEO DEPARTAMENTOS	A25
REV.	APR.		



UEES — UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	LOGO:	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO	CODIGO: UDARQ 0300 — ASIGNATURA: DISEÑO X		SEMESTRE: — COD. EST.: 2008254422 — PERIODO: — EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 50 / 1 : 100	MODULARES PARQUEO DEPARTAMENTOS	A25
REV.	APR.		



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON
ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 200825442

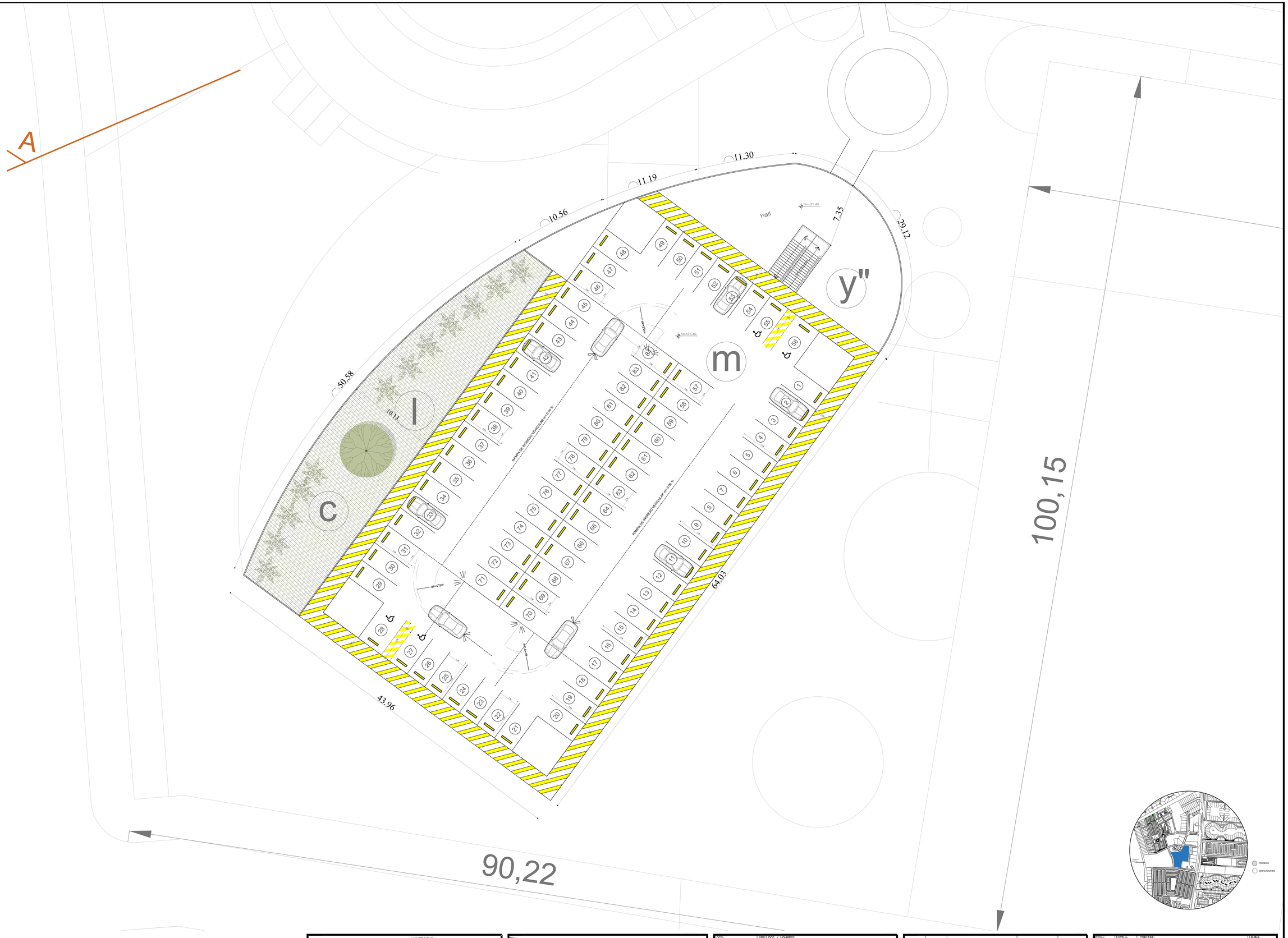
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | REV. | APR.

CONTENIDO: **MODULARES PARQUEO DEPARTAMENTOS**

LAMINA: **A25**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

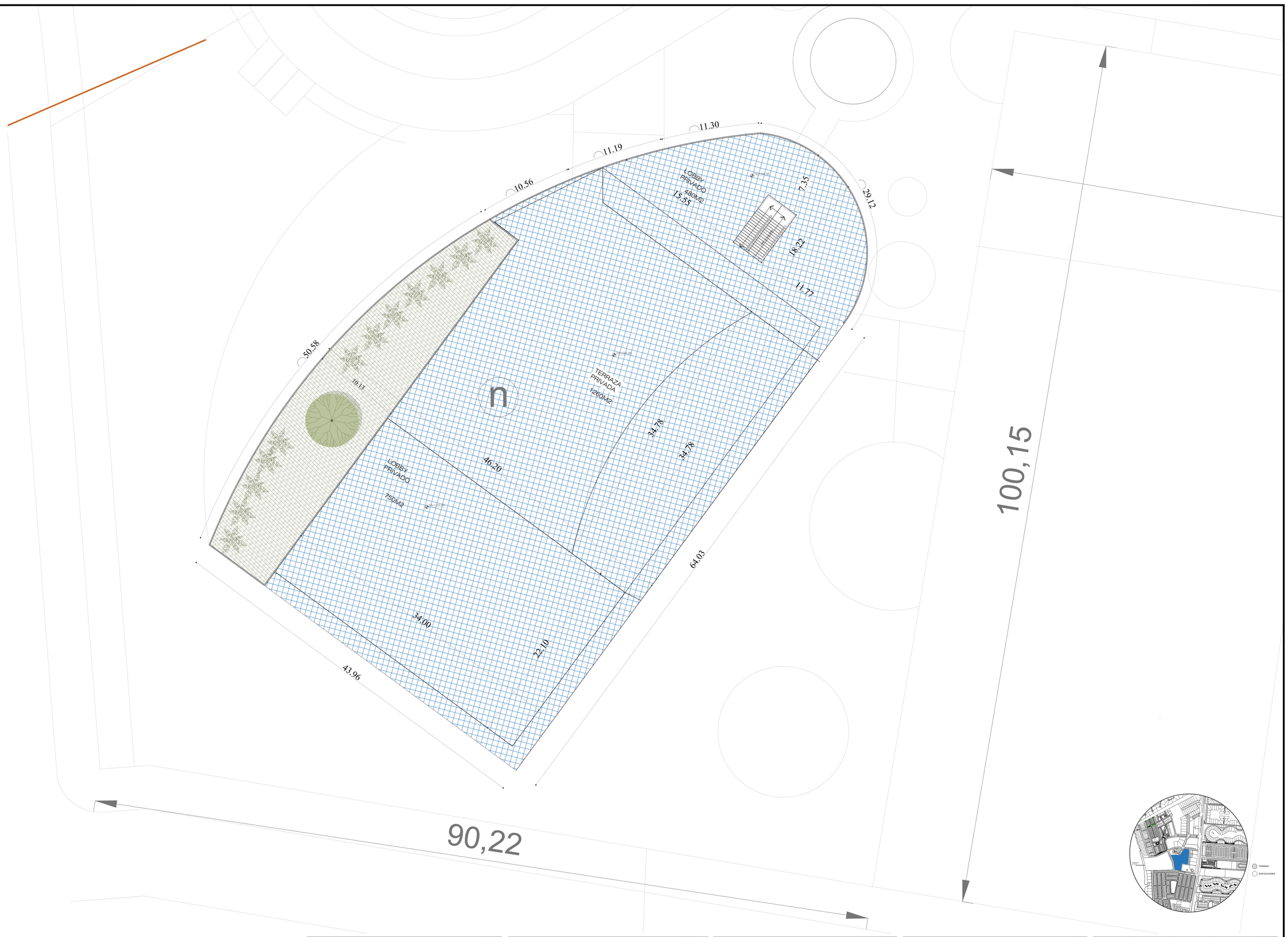
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **MODULARES PARQUEO DEPARTAMENTOS**

LAMINA: **A25**



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON
ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 200825422

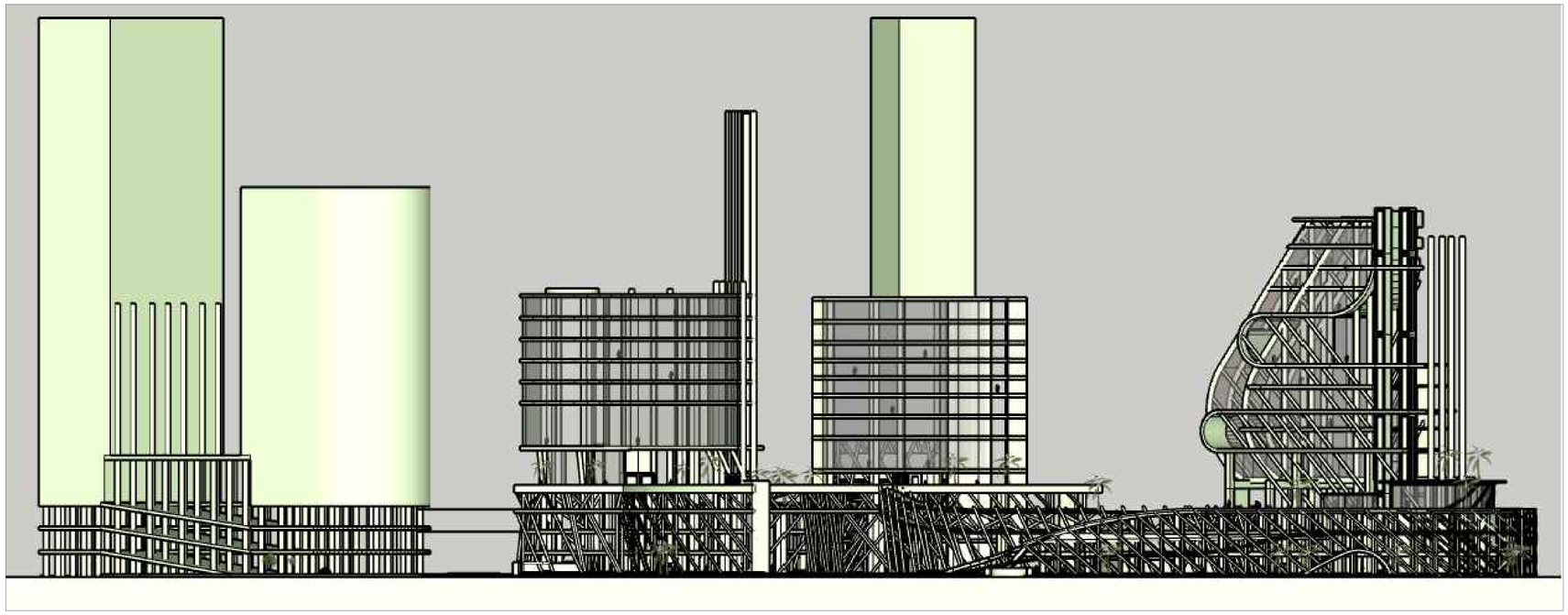
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

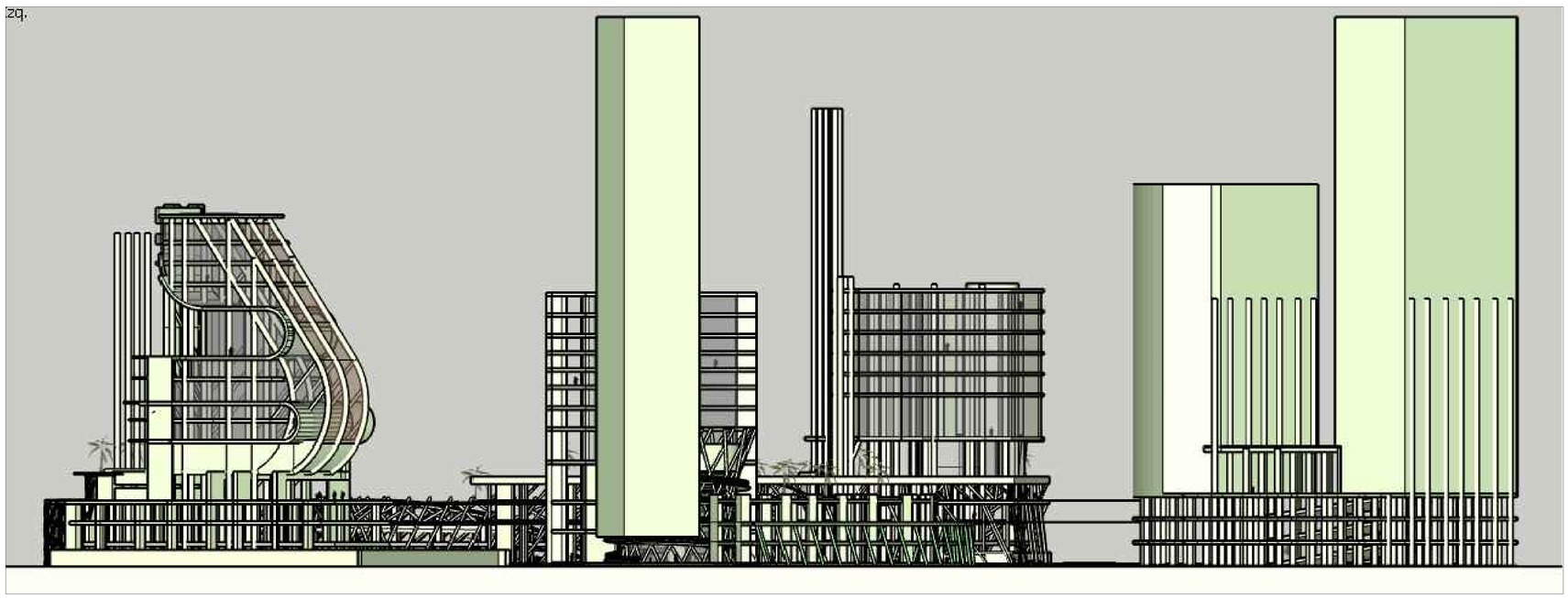
N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

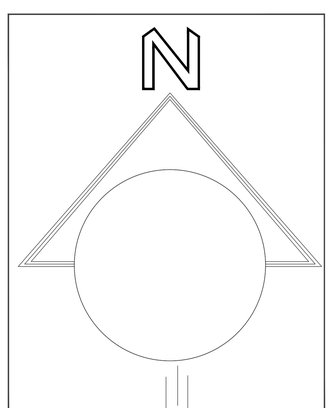
FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE: **MODULARES PARQUEO DEPARTAMENTOS**

LAMINA: **A25**







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON - ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

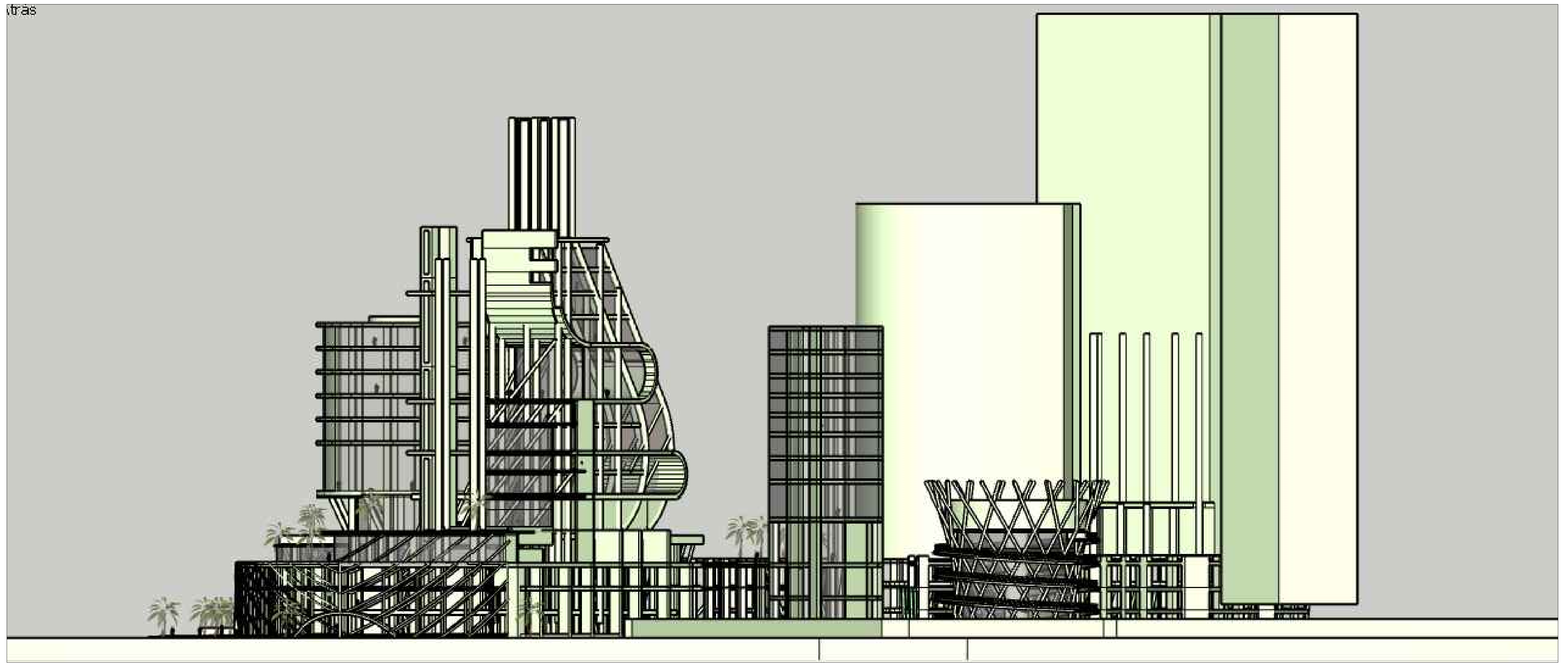
TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

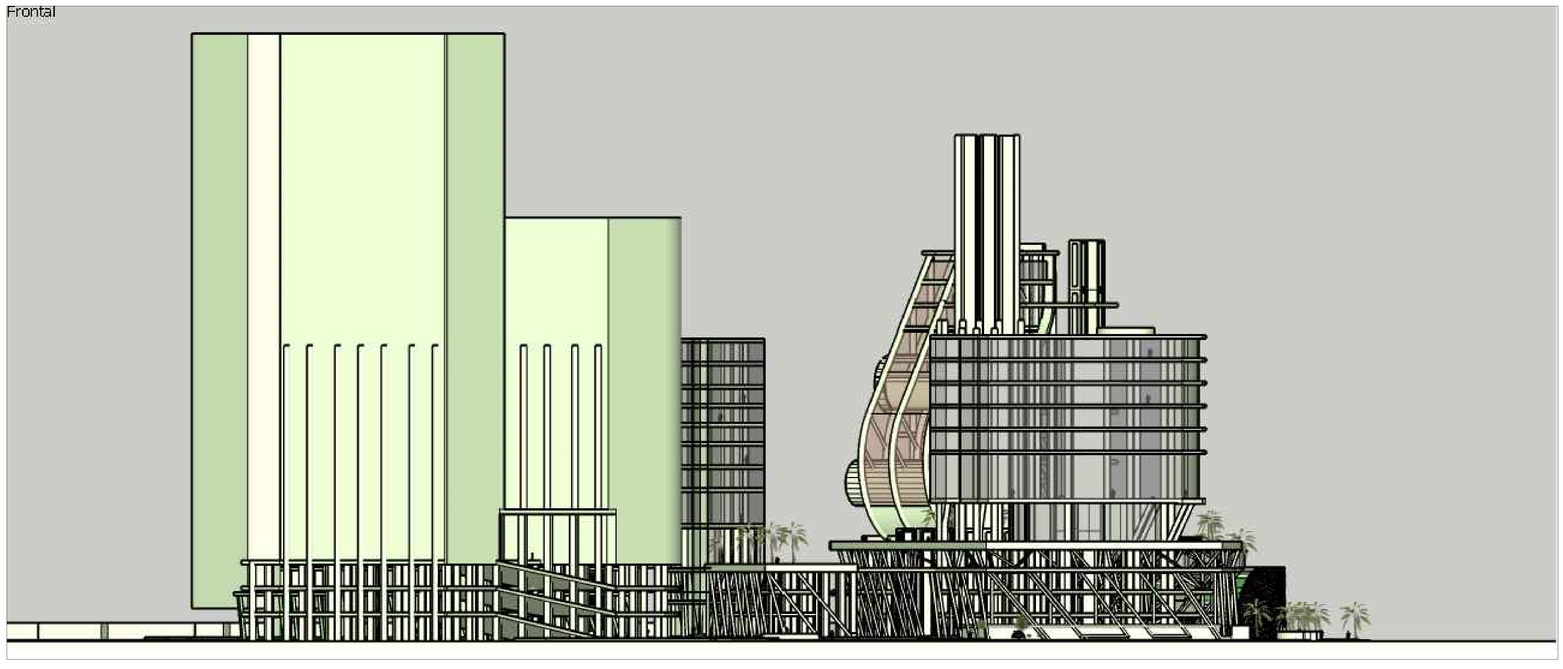
CURSO: UDARQ 0300
ASIGNATURA: DISEÑO X

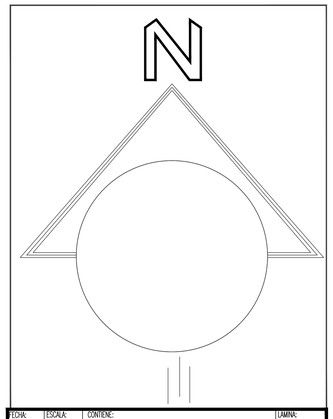
LOGO:
APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
PERIODO:
COD. EST.: 2008254422
EMAIL INST.:estebansavinovicespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
CONTIENE: FACHADA ESTE
FACHADA OESTE
LAMINA: A12
REV.
APR.







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

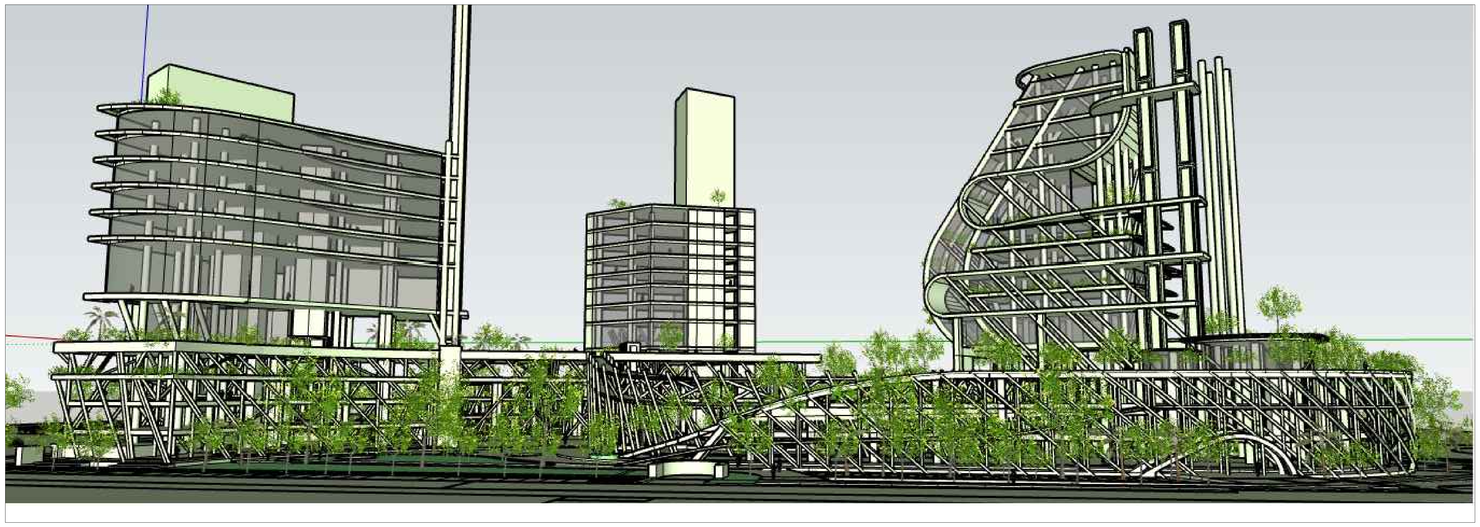
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovespin@gmail.com

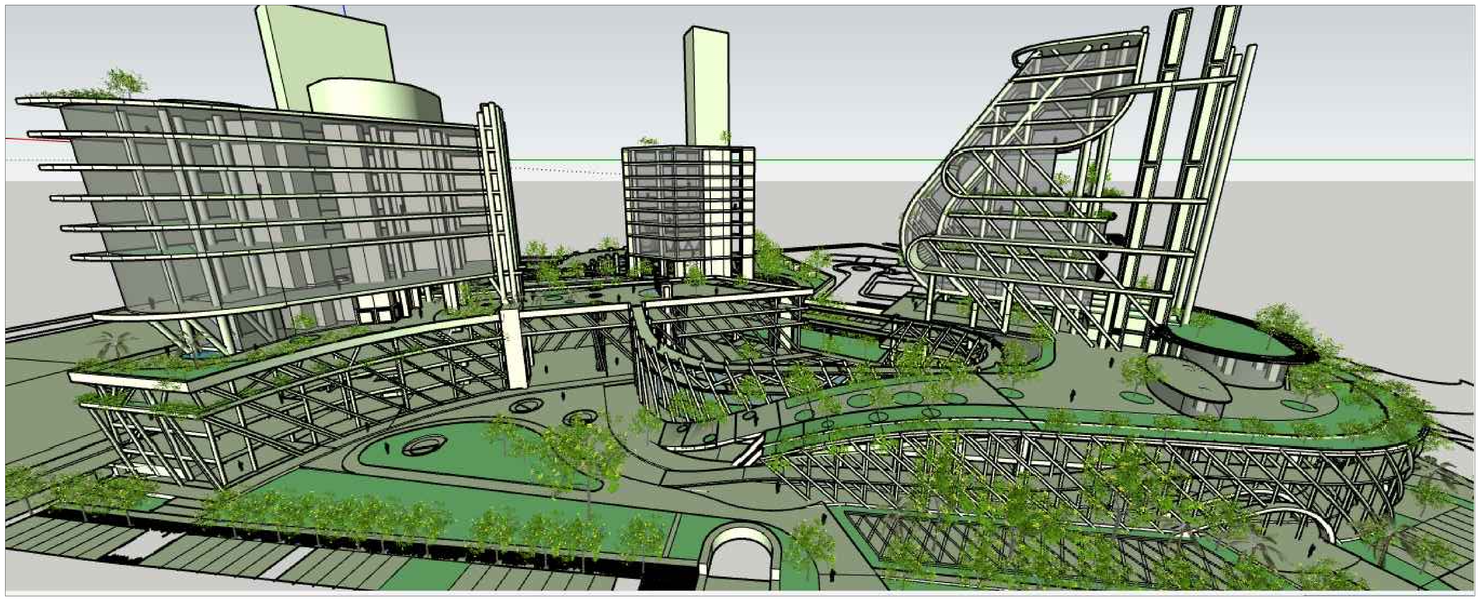
Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

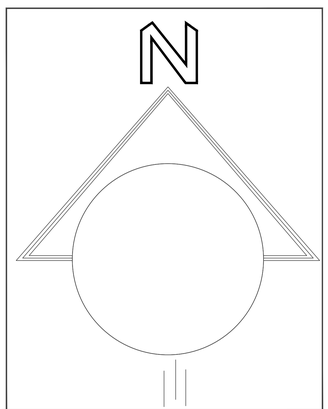
FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE: FACHADA NORTE
FACHADA SUR

LAMINA: A13







FACULTAD: UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

DOCE: APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: COD. EST.: 2008254422
PERIODO: EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

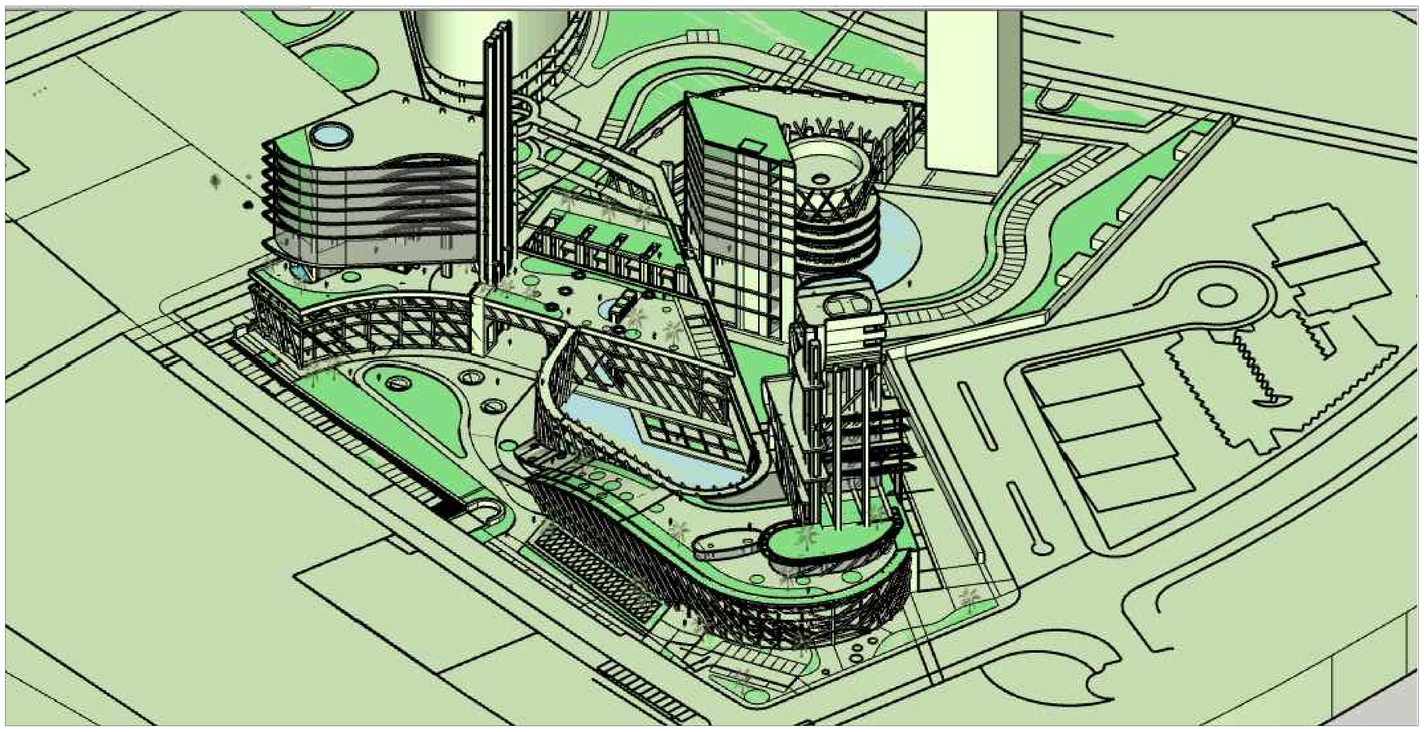
Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

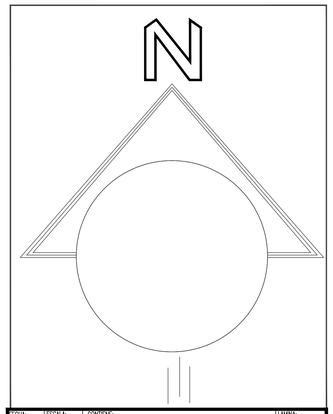
FECHA: AGO 2020 ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 REV. APR.

CONTIENE: PROFUNDIDAD PERSPECTIVA

LAMINA: A14







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON
ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CURSO: UDARQ 0300

ASIGNATURA: DISEÑO X

DOCENTE:

APELLIDOS / NOMBRES:
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

PERIODO:

EMAIL INST.:estebansavinovespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020

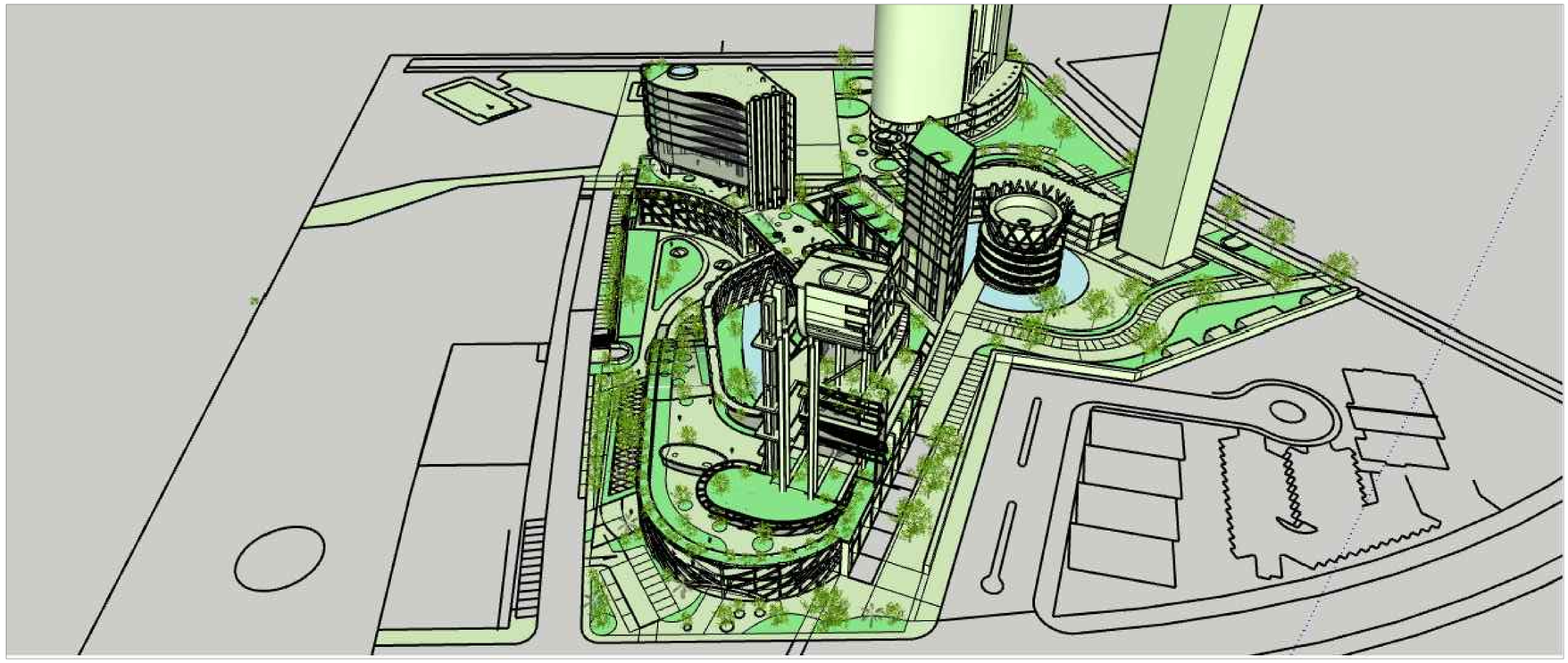
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100

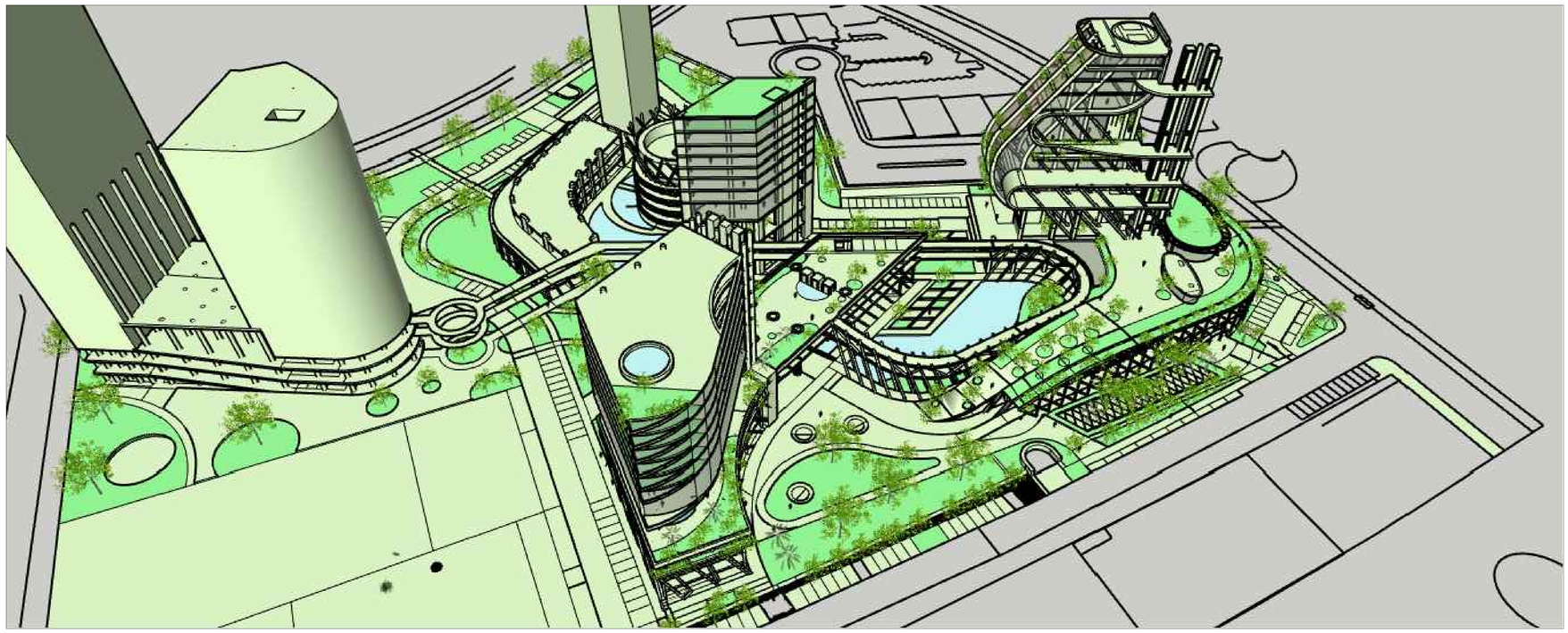
REV.

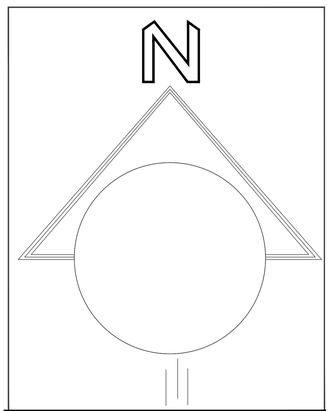
APR.

CONTIENE: PERSPECTIVA VISTA SUPERIOR

LAMINA: A15







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.: estebansavinovespin@gmail.com

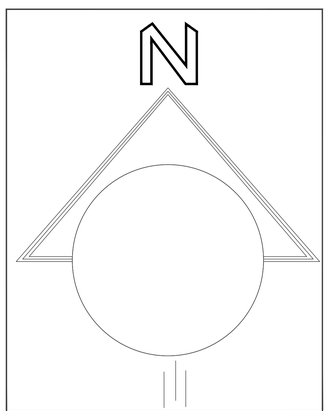
Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | CONTIENE: PERSPECTIVA VISTA SUPERIOR | LAMINA: A16

REV. | APR.







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON - ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CURSO: UDARQ 0300

ASIGNATURA: DISEÑO X

CODIGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

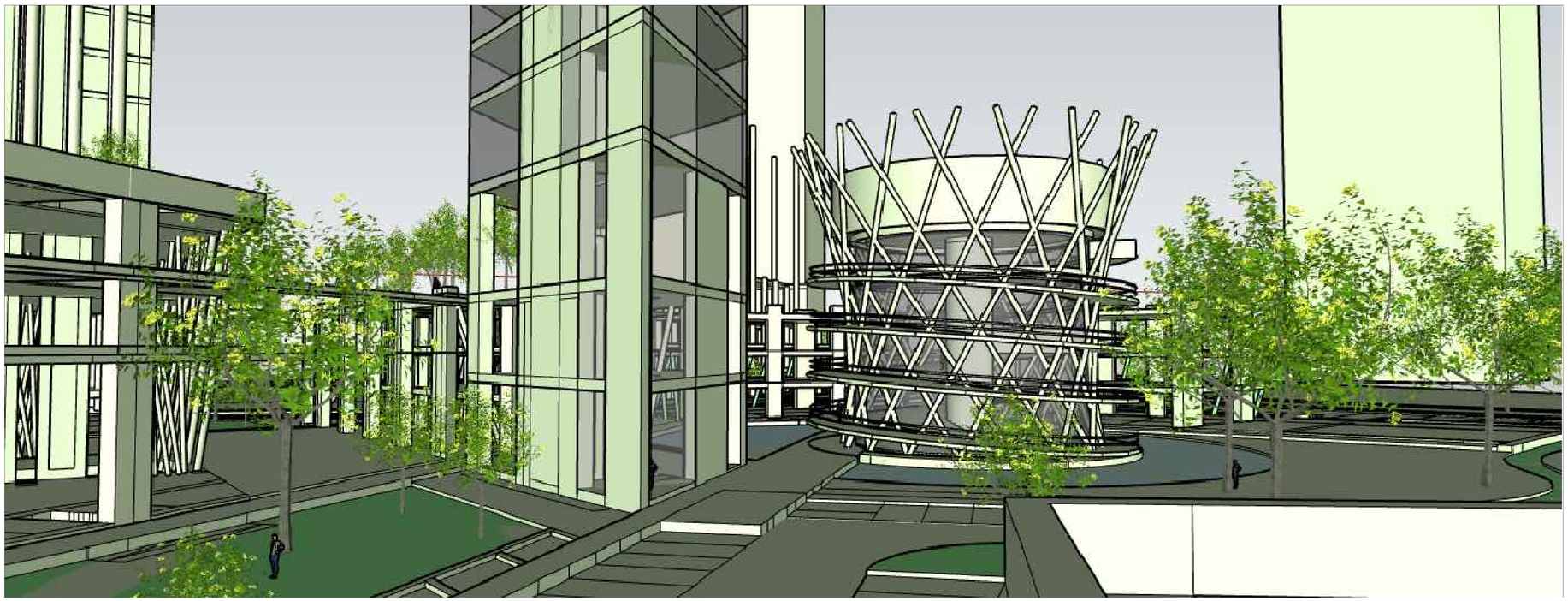
PERIODO:

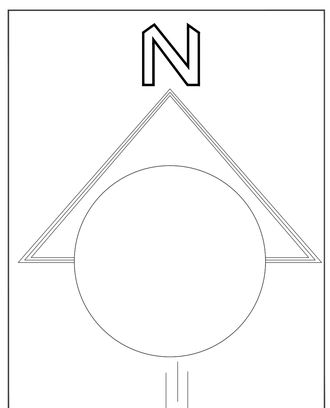
EMAIL INST.:estebansavinovicespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 50 1 : 100	VISTA INTERIOR OASIS	A17
REV.	APR.		







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

CODIGO: APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

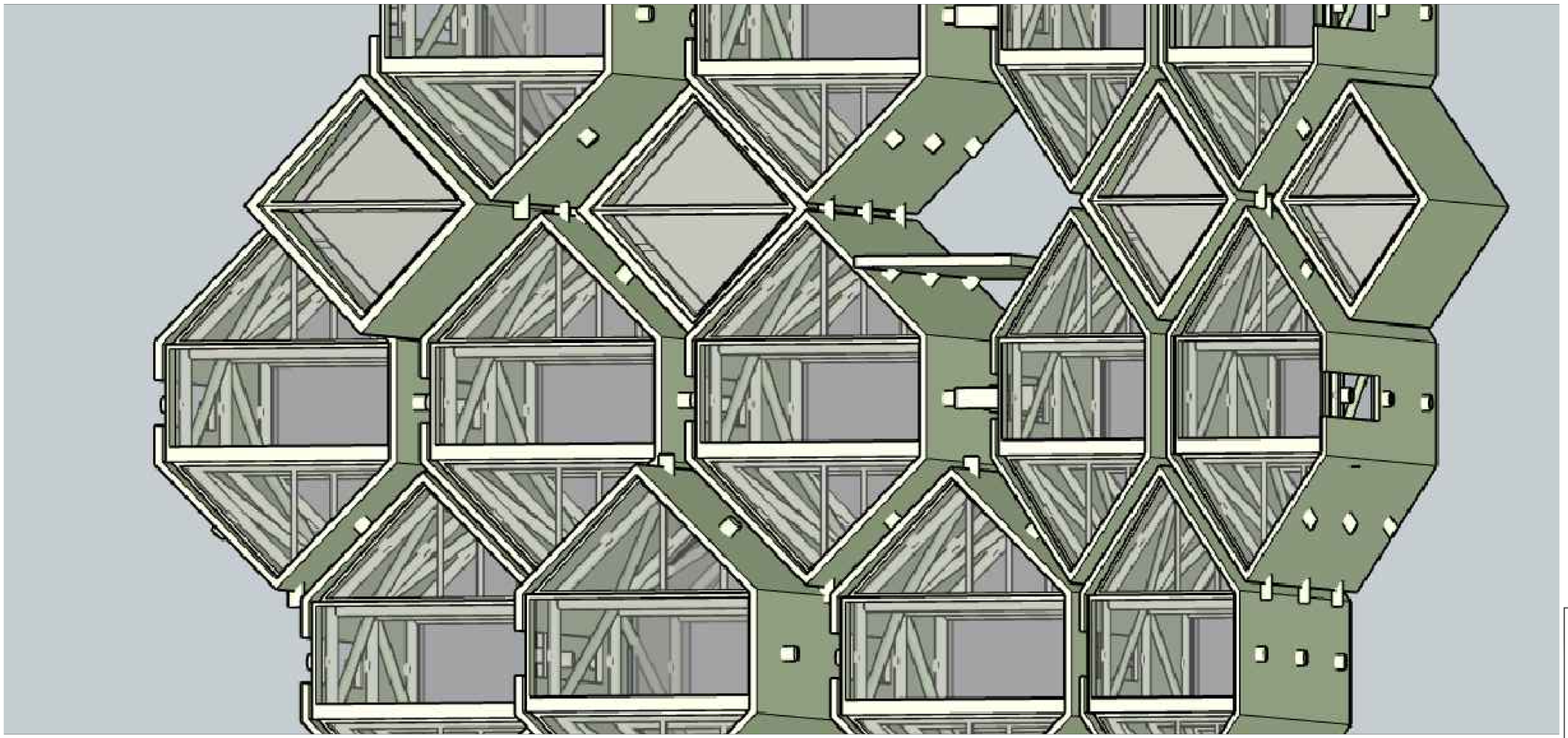
SEMESTRE: COD. EST.: 2008254422

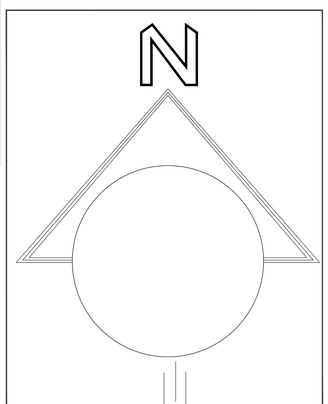
PERIODO: EMAIL INST.:estebansavinovicespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 ESCALA: 1 : 50, 1 : 100 CONTIENE: FACHADA ESTE FACHADA OESTE LAMINA: A18

REV. APR.





UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

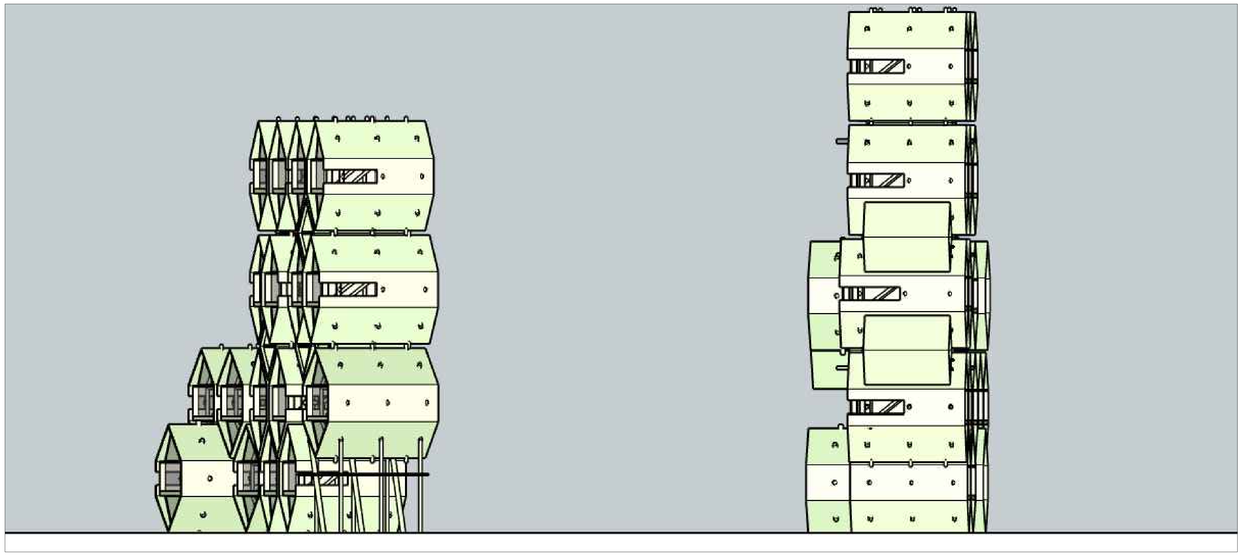
TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

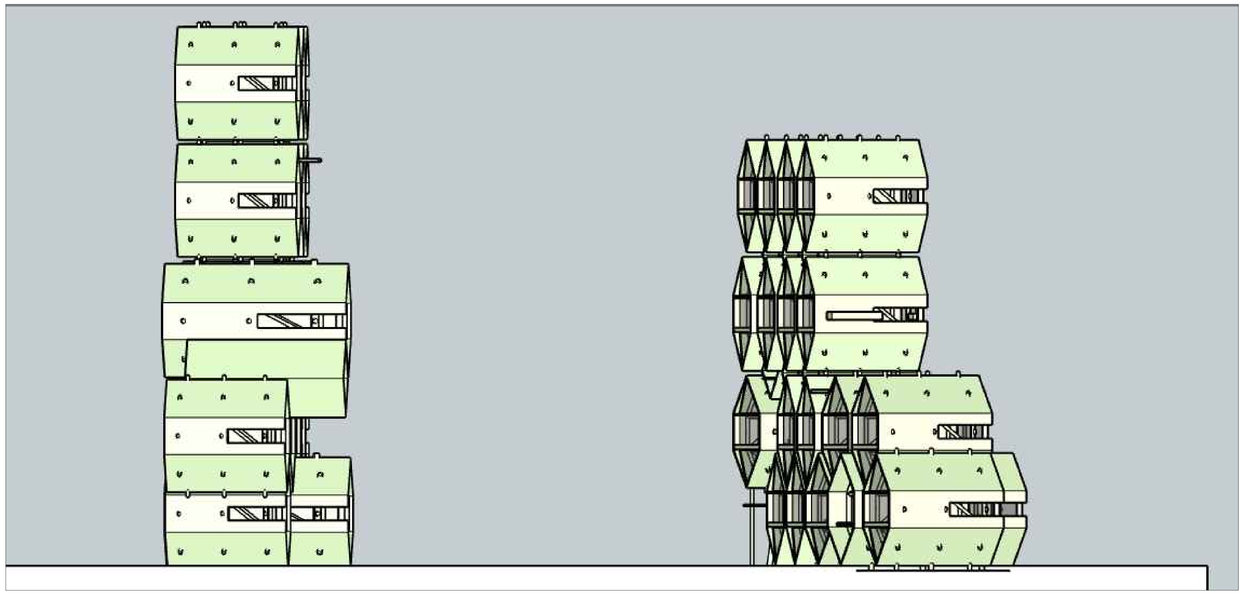
CURSO: UDARQ 0300
ASIGNATURA: DISEÑO X

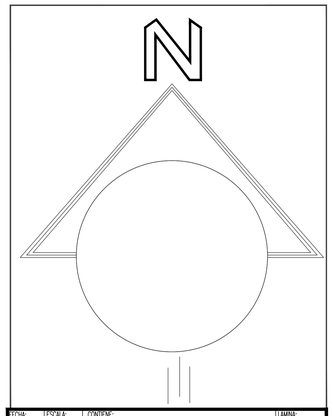
DOCE:
APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
COD. EST.: 2008254422
PERIODO:
EMAIL INST.:estebansavinovespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
REV.
APR.
CONTENE: MODULOS FACHADA
LAMINA: A19







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON - ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: DISEÑO X

CODIGO:

APELLIDOS / NOMBRES:
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

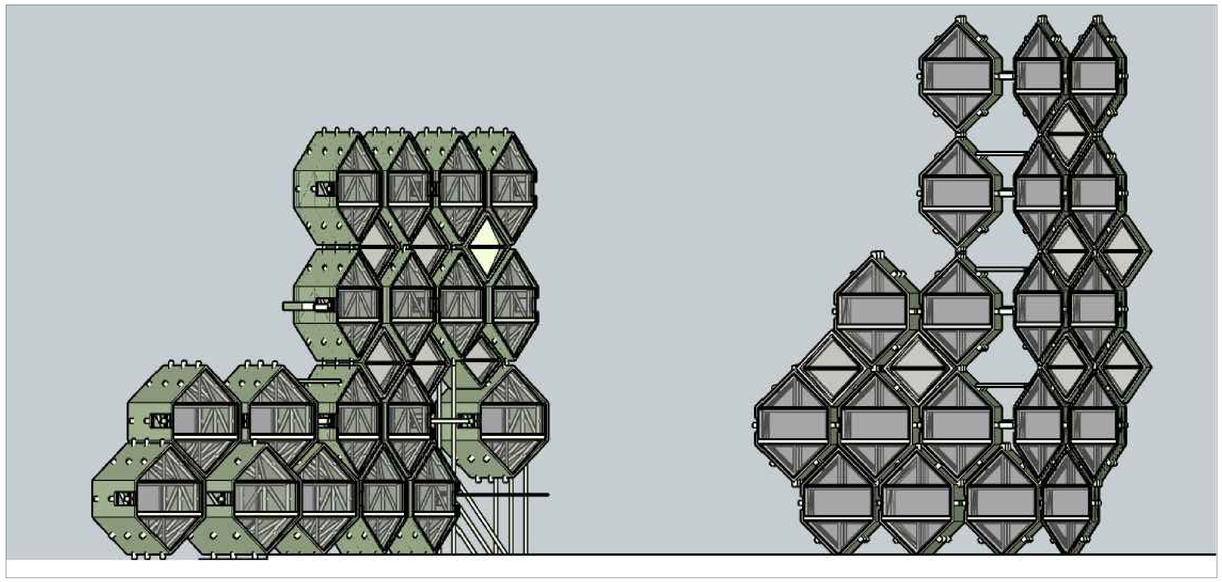
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovicespin@gmail.com

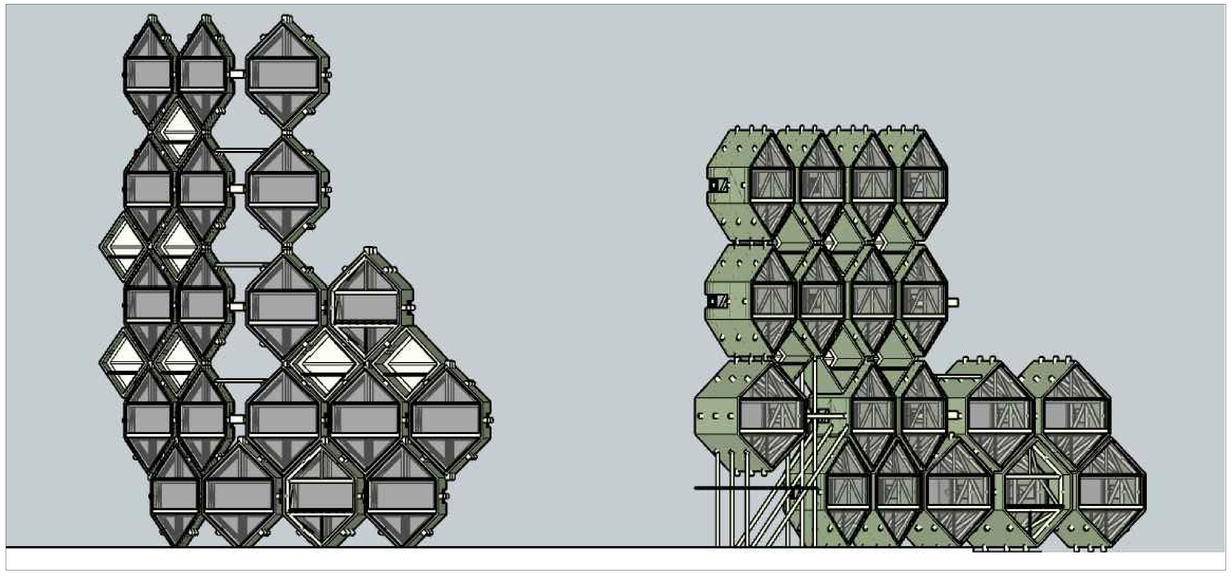
Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

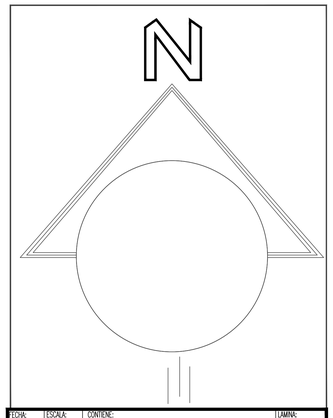
FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50, 1 : 100 | REV. | APR.

CONTIENE:
MODULOS
FACHADA ESTE
FACHADA OESTE

LAMINA: A20







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

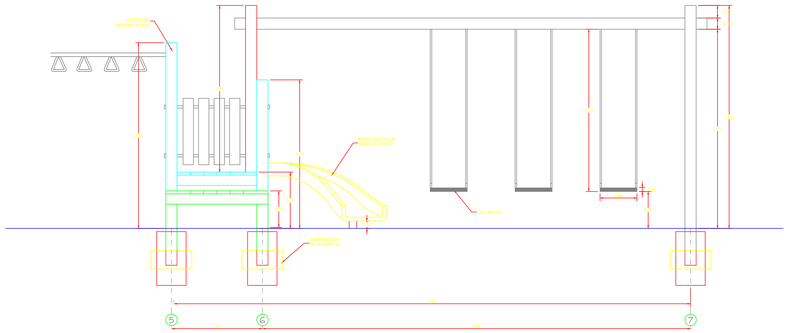
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinovespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

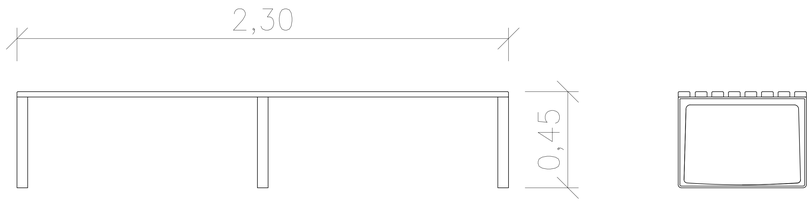
FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100 | REV. | APR.

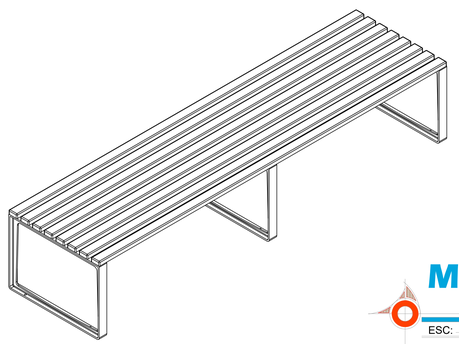
CONTIENE: MODULOS FACHADA NORTE FACHADA SUR

LAMINA: A21

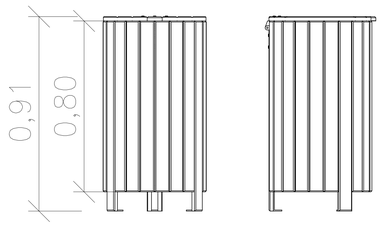

ESTRUCTURA PRINCIPAL
PASAMANOS
PASAMANOS
PASAMANOS

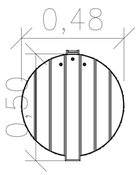
BANCA





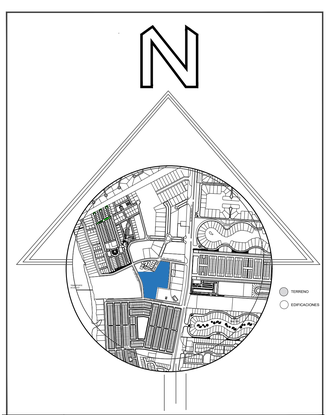
TACHO





MOBILIARIO URBANO

ESC: 1:20



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

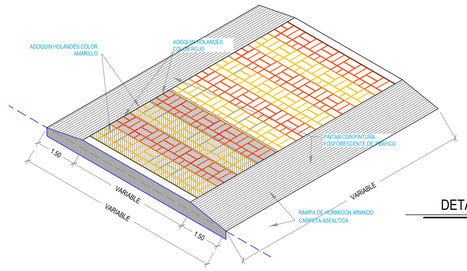
CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES:
ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
COD. EST.: 2008254422
PERIODO:
EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

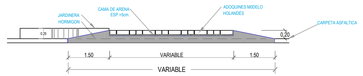
N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

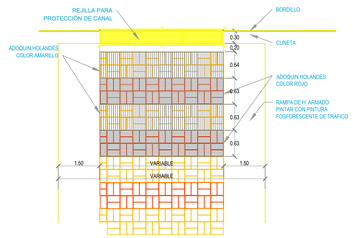
FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
REV.
APR.
CONTIENE: PLANTA MOBILIARIO URB.
LAMINA: A1

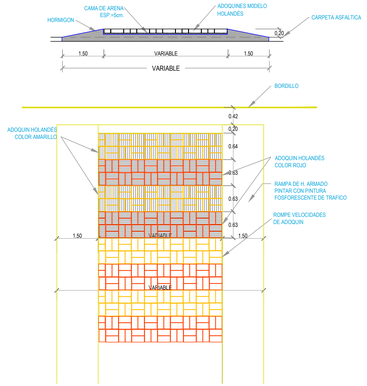


DETALLE PLATAFORMA PEATONAL

ESCALA ---------- S/E

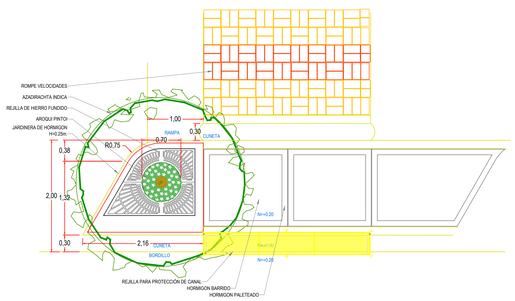


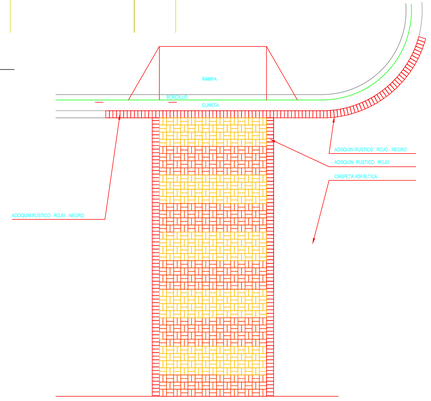




PLATAFORMA PEATONAL

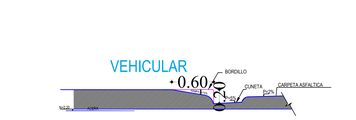
ESCALA ---------- S/E

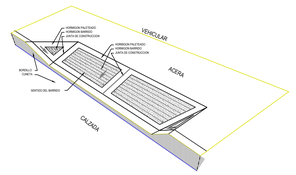




DETALLE DE ADOQUINAMIENTO

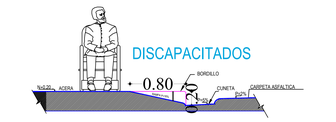
ESCALA ---------- S/E

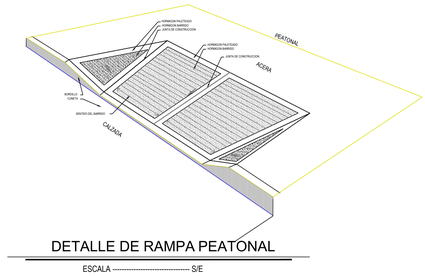




DETALLE DE RAMPA VEHICULAR

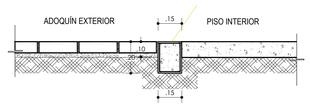
ESCALA ---------- S/E





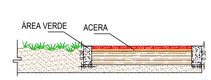
DETALLE DE RAMPA PEATONAL

ESCALA ---------- S/E



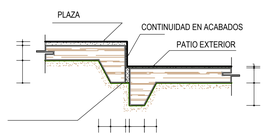
CORTE EE

ESCALA ---------- S/E



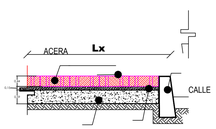
CORTE FF

ESCALA ---------- S/E



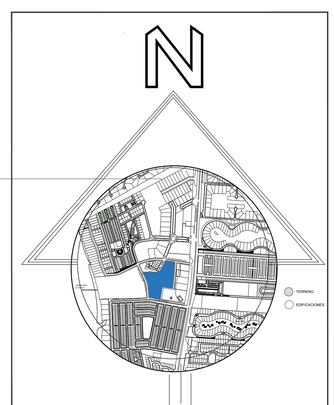
CORTE YY

ESCALA ---------- S/E



CORTE UU

ESCALA ---------- S/E



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON
ECUADOR

FACULTAD: **ARQUITECTURA Y DISEÑO**

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: **UDARQ 0300** ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE:

COD. EST.: 2008254422

PERIODO:

EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020

ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100

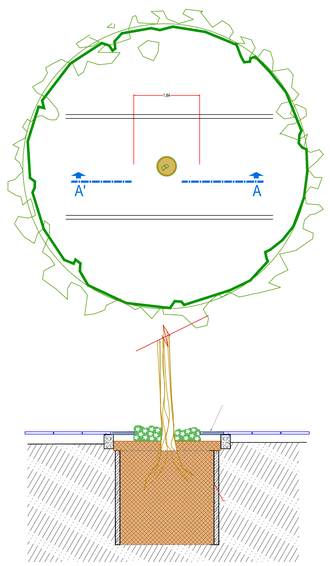
REV.

APR.

CONTIENE: **PLANTA ACERAS Y RAMPA**

LAMINA: **A1**

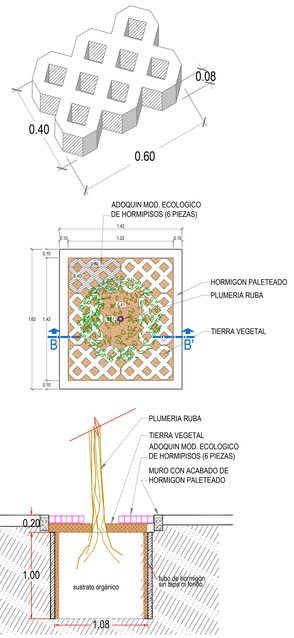
ÁRBOL EN CALLE



CORTE A - A'

ESCALA ---------- S/E

ÁRBOL EN ACERA



CORTE B - B'

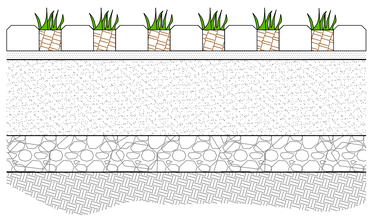
ESCALA ---------- S/E

CAMINERAS VIVAS

ESC : 1/10

ACERA DISCONTINUA QUE PERMITE EL CRECIMIENTO DE VEGETACIÓN CONTROLADA

VEGETACIÓN SILVESTRE Y DECORATIVA

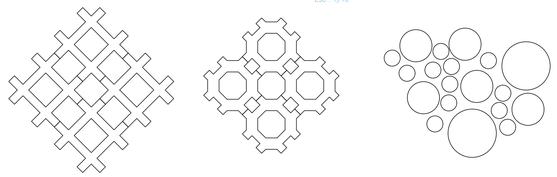


Asentado sobre cama de arena de 4cm con una junta mínima de 5mm

Base de tepetate o material similar de 40cm compactado al 95 %

ADOQUÍN DISCONTINUO

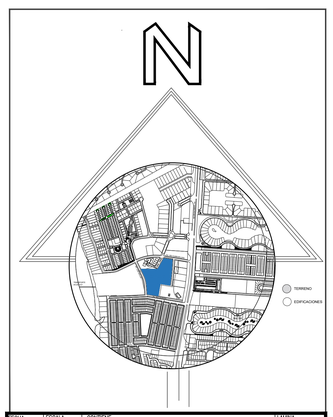
ESC : 1/10



LAJAS DE PIEDRA

ESC : 1/10





UEES UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR	TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS	LOGO:	APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO	CODIGO: UDARQ 0300 / ASIGNATURA: DISEÑO X		SEMESTRE: / COD. EST.: 2008254422 / PERIODO: / EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

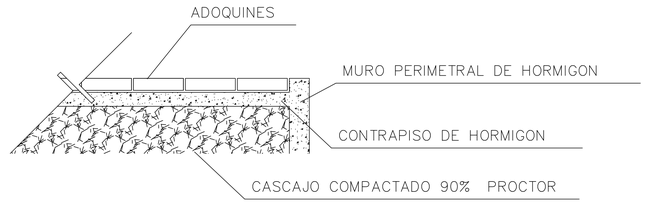
N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA:	ESCALA:	CONTIENE:	LAMINA:
AGO 2020	1 : 50 / 1 : 100	PLANTA CAMINERA VERDE	A1
REV.	APR.		

DETALLE DE TRATAMIENTO DE PISO RECORRIDO PEATONAL

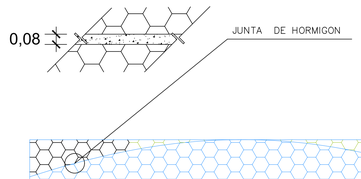
DETALLE DE REVESTIMIENTO DE PISO

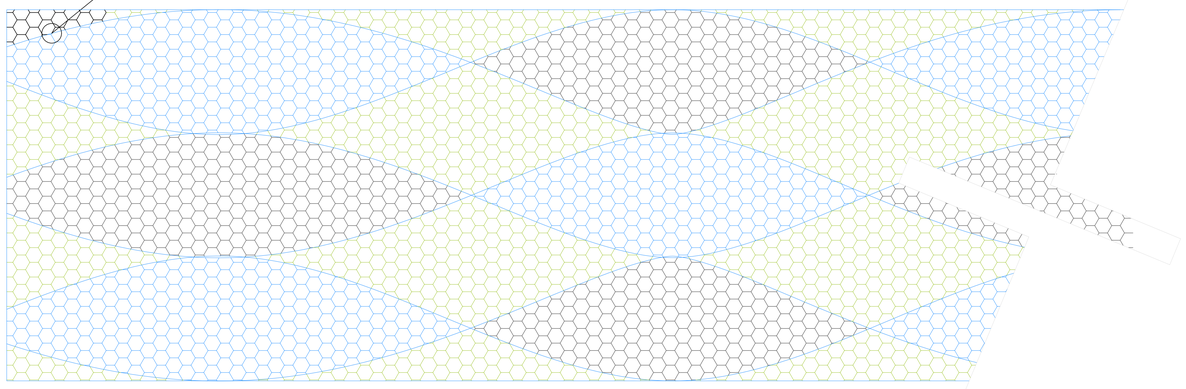


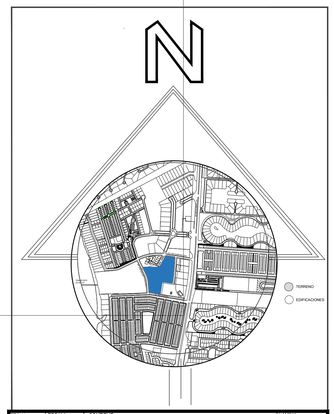


ASPECTO FORMAL

El tratamiento de piso del malecon adopta formas ondulantes que se identifican con el movimiento de las aguas del rio , para lo cual se utilizan adoquines de colores verdosos , azulados y grises







UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON - ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422

PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

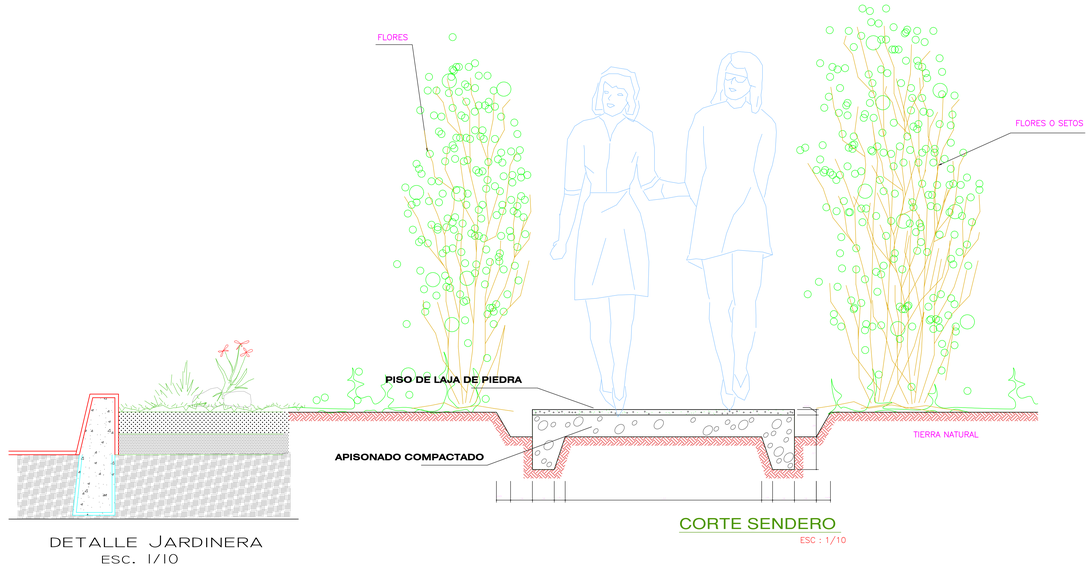
N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100

REV. | APR.

CONTIENE: **PLANTA CAMINERAS**

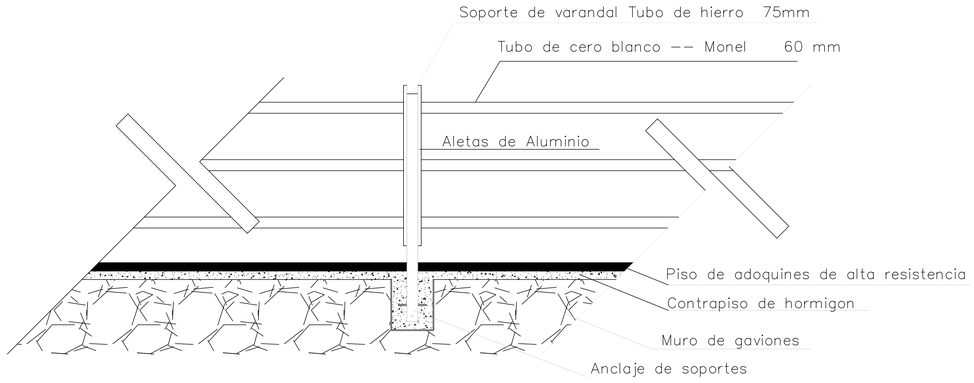
LAMINA: **A1**

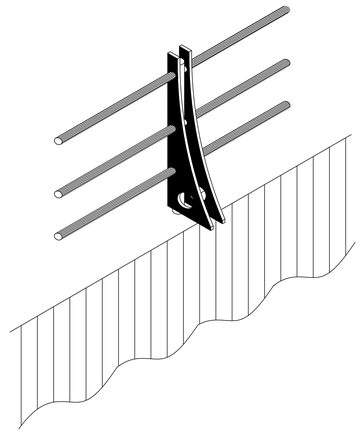


DETALLE JARDINERA
ESC. 1/10

CORTE SENDERO
ESC : 1/10

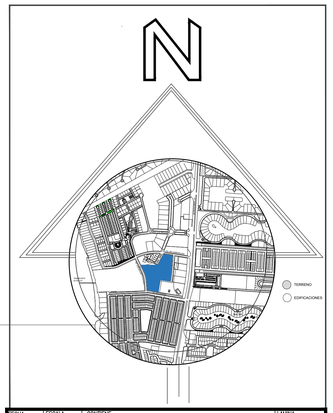
DETALLE DE VARANDAL





ASPECTO FORMAL

El varandal es un elemento de gran importancia en el diseño que delimita longitudinalmente al malecon con el rio y permite una libre visual hacia el paisaje del mismo , se quiere expresar tambien una identificacion con el entorno a travez de los soportes que adoptan la forma de dos aletas estilizadas con la utilizacion de materiales nuevos y de gran resistencia al medio salino



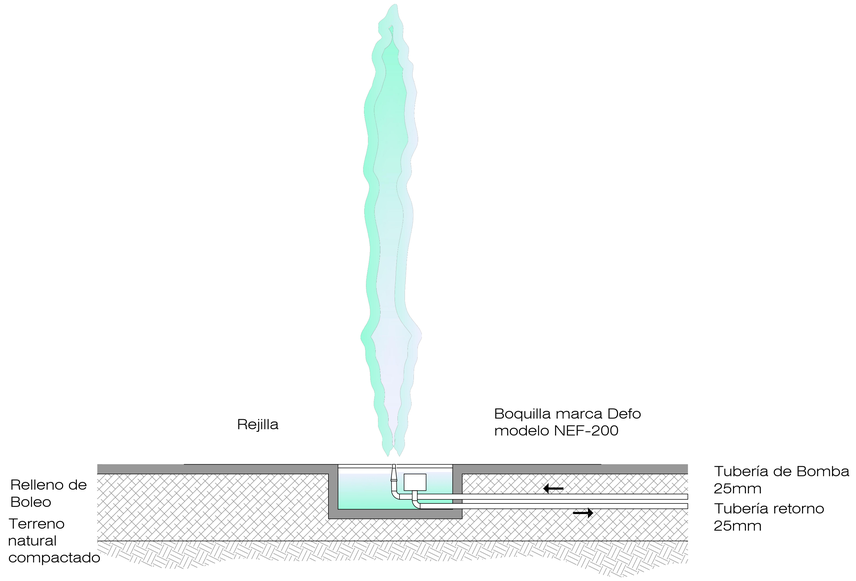
UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

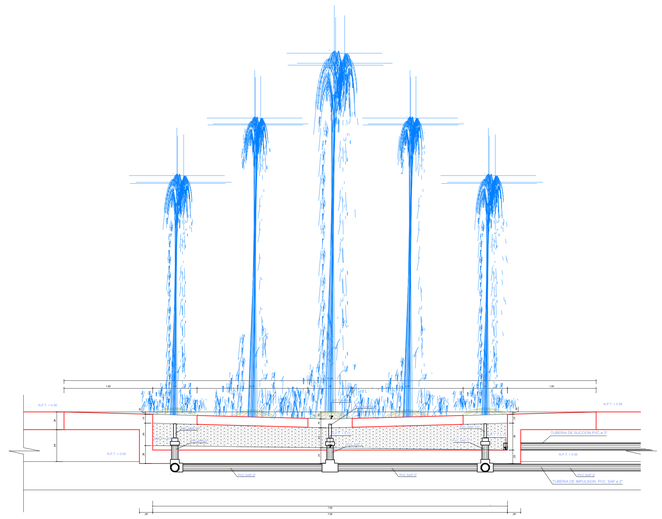
TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS
CODIGO: UDARQ 0300 ASIGNATURA: DISEÑO X

LOGO:
APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
PERIODO:
COD. EST.: 2008254422
EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

Nº REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

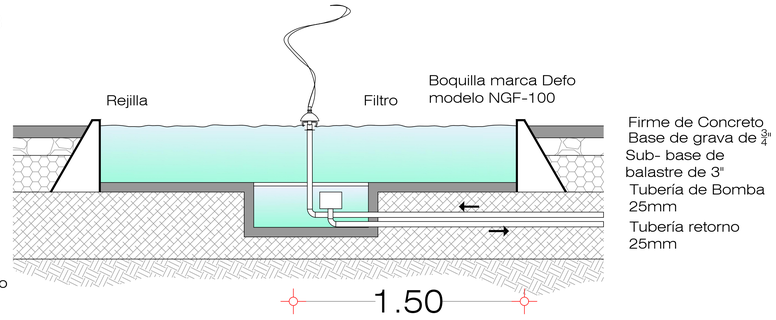
FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
REV.
APR.
CONTIENE: PLANTA DETALLE URBANO
LAMINA: A1



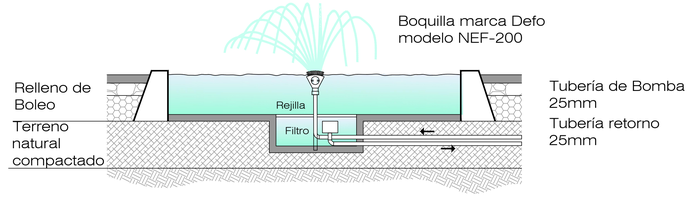


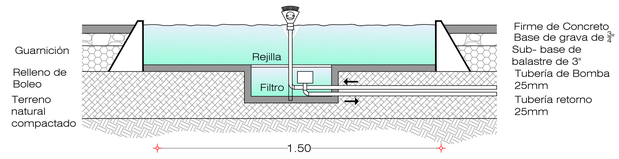
DETALLE DE PILETAS ORNAMENTALES
ESCALA: 1 / 25

Detalle DF-3
fuente 2

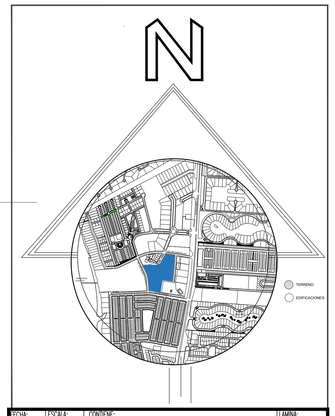


DETALLE DE PILETAS ORNAMENTALES
ESCALA: 1 / 25





DETALLE DE PILETAS ORNAMENTALES
ESCALA: 1 / 25



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON
ECUADOR

FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: **PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS**

CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: **DISEÑO X**

CODIGO: | APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE: | COD. EST.: 2008254422
PERIODO: | EMAIL INST.:estebansavinoespin@gmail.com

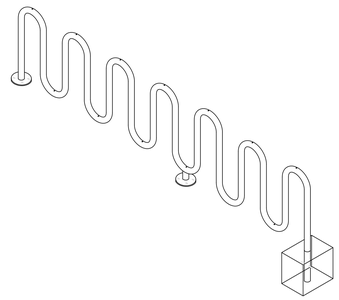
N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020 | ESCALA: 1 : 50 / 100 | REV. | APR.

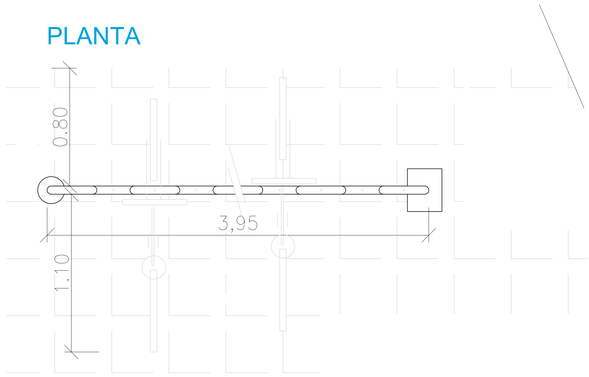
CONTIENE: **CORTES PILETAS DE AGUA**

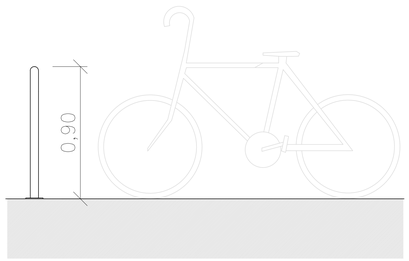
LAMINA: **A1**

ISOMETRICA

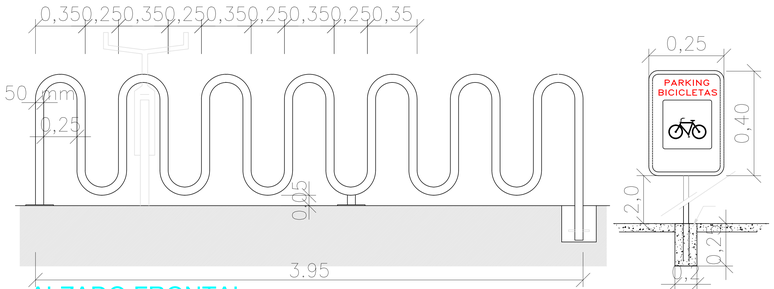


PLANTA

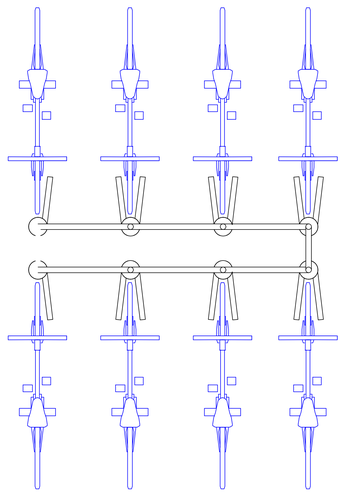




ALZADO LATERAL



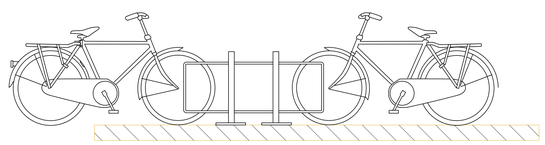
ALZADO FRONTAL



PARQUEO BICICLETA

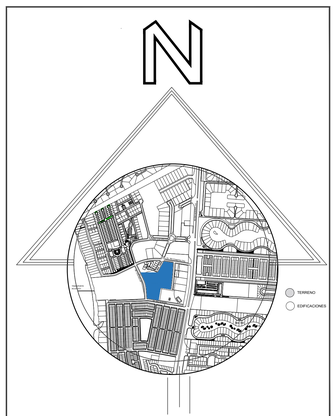
ESC: 1:20

CICLOPARQUEADERO



PARQUEO BICICLETA

ESC: 1:20



UEES
UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO
SAMBORONDON ECUADOR
FACULTAD: ARQUITECTURA Y DISEÑO

TEMA: PLAN MAESTRO ENTRE RÍOS

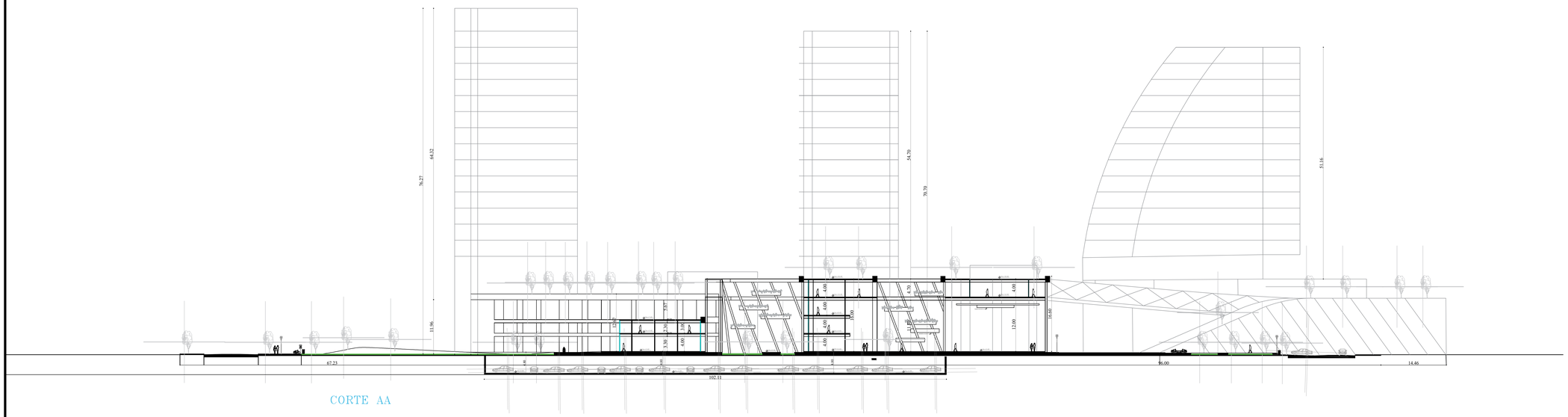
CODIGO: UDARQ 0300 | ASIGNATURA: DISEÑO X

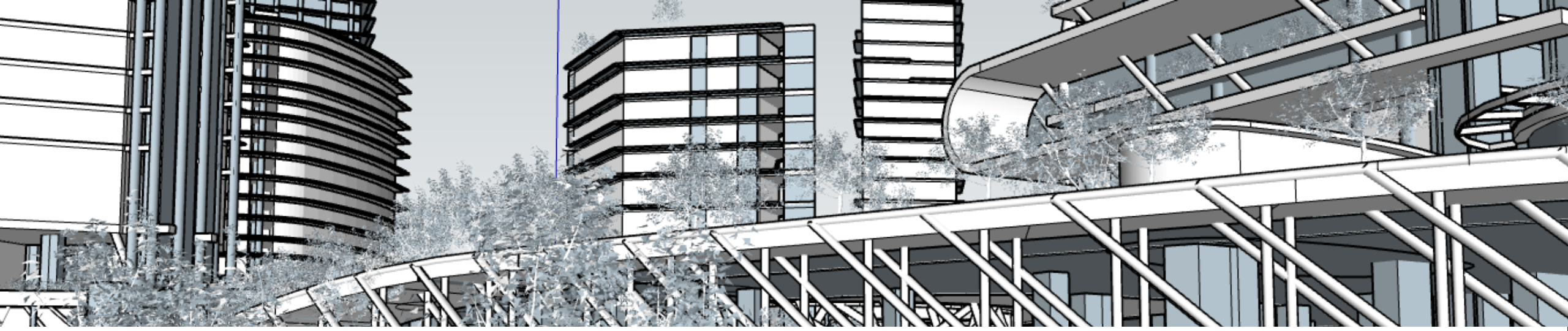
LOGO:

APELLIDOS / NOMBRES: ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL
SEMESTRE:
COD. EST.: 2008254422
PERIODO:
EMAIL INST.:estebansovinoespin@gmail.com

N° REV.	FECHA:	OBSERVACIONES:	FIRMA REV.:	CALIFICACION:

FECHA: AGO 2020
ESCALA: 1 : 50 / 1 : 100
REV.
APR.
CONTIENE: PLANTA BICIPARQUEO
LAMINA: A1


64.32
76.27
11.95
54.70
70.70
53.16
5.87
3.70
3.30
4.00
1.05
4.00
4.00
4.00



PLAN MAESTRO DE USOS MIXTOS EN ENTRE RÍOS, SAMBORONDÓN. URBANISMO INTEGRADOR PARA MEJORAMIENTO EN MOVILIDAD PEATONAL.

UEES

UNIVERIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO

ESTEBAN SAVINOVICH ESPINEL

INTRODUCCIÓN

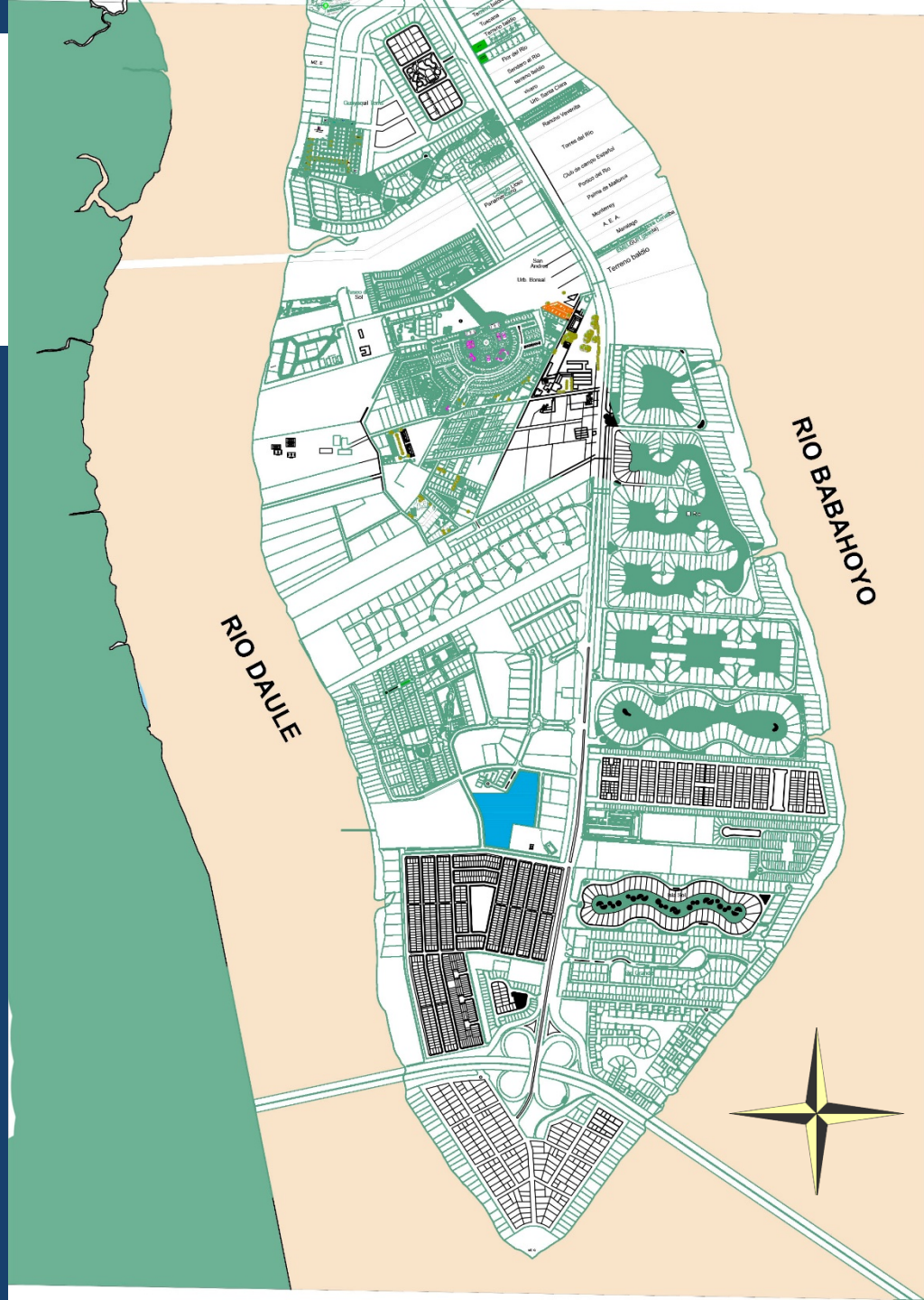


4000 millones de habitantes en el mundo se encuentran en las ciudades

Avenida Samborondón

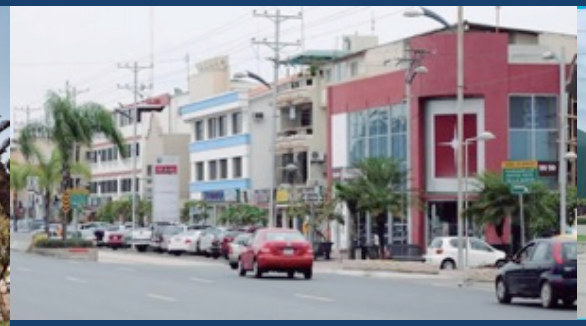


La Facultad de Ingeniería Civíl de la UEES, en el 2019, cuantificó un rango de 102.000 vehículos.



SITUACIÓN URBANA

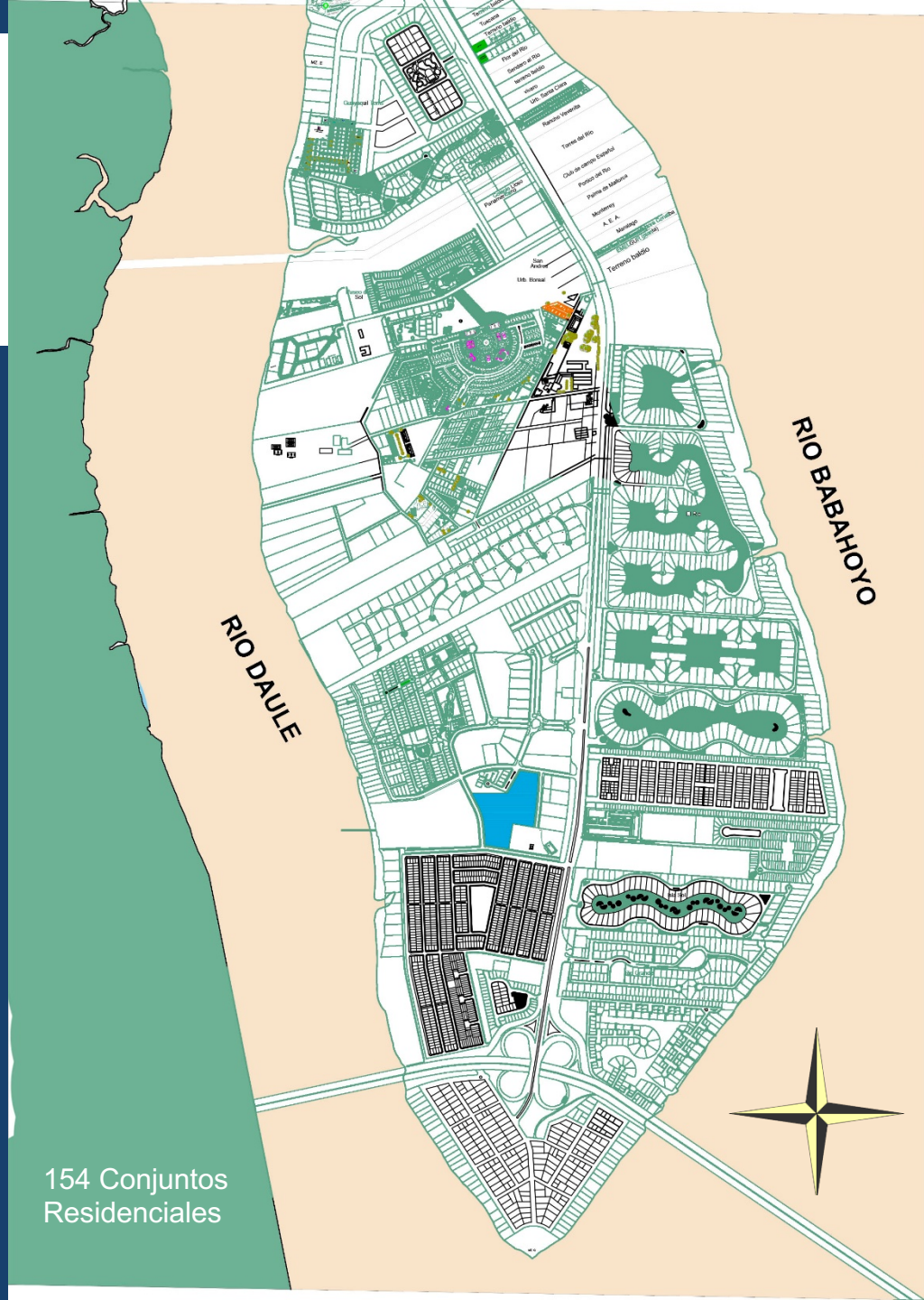


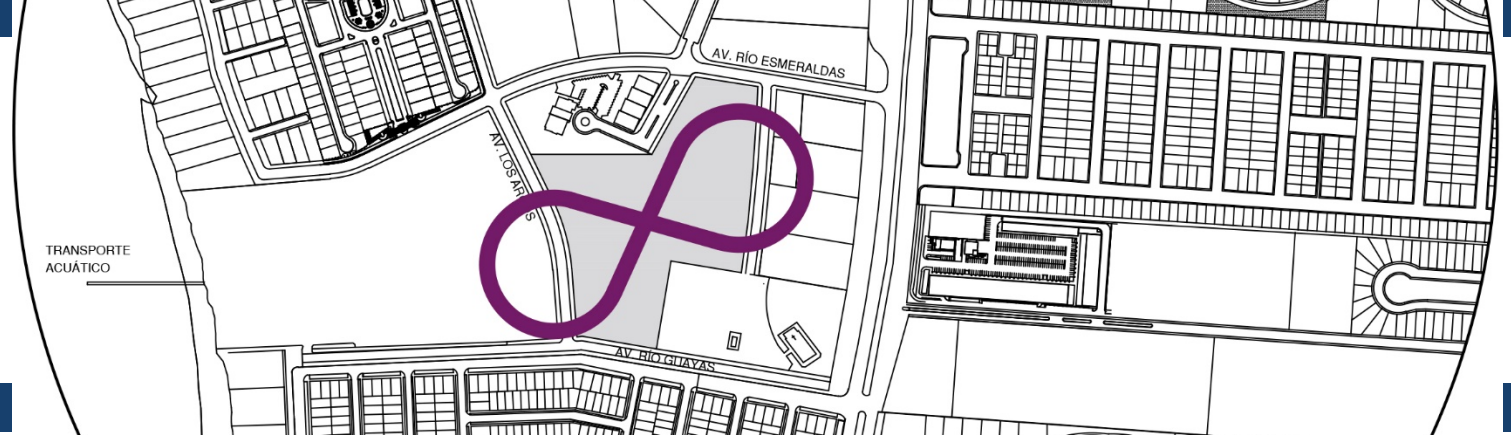






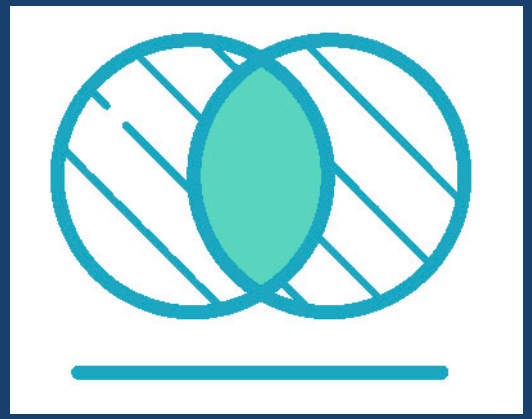


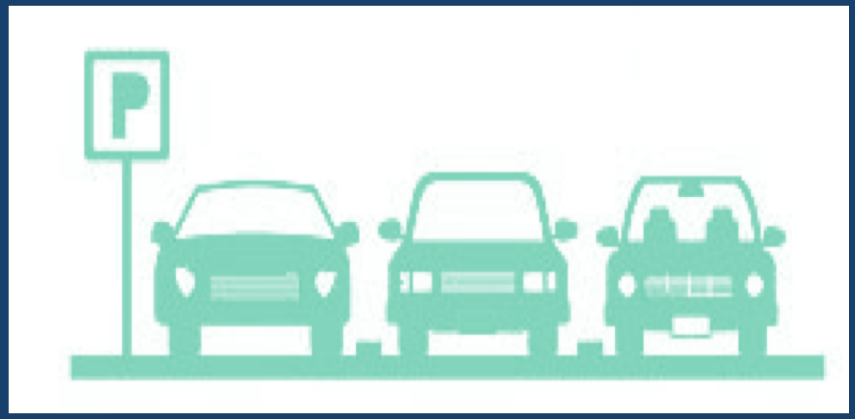




PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



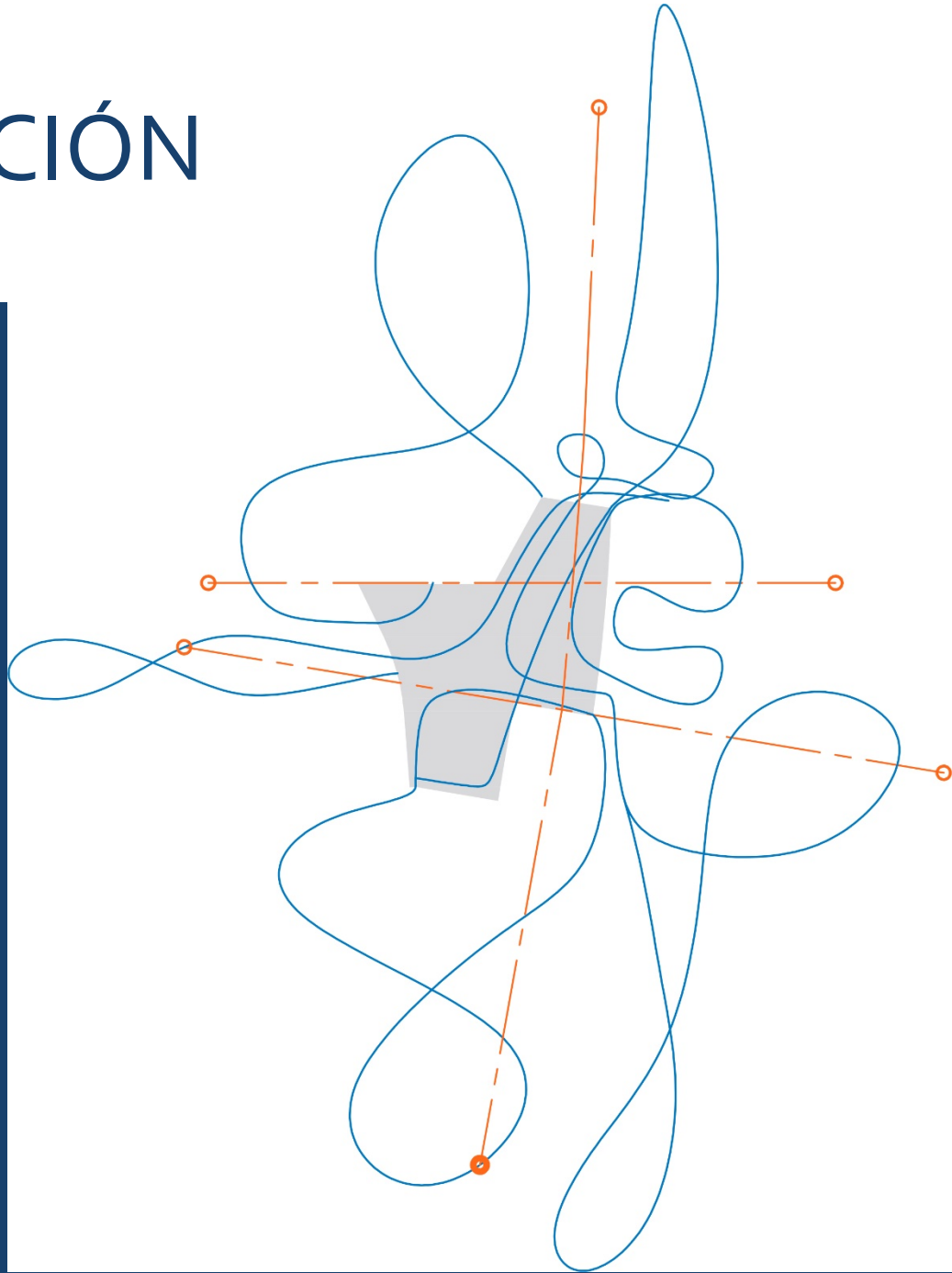


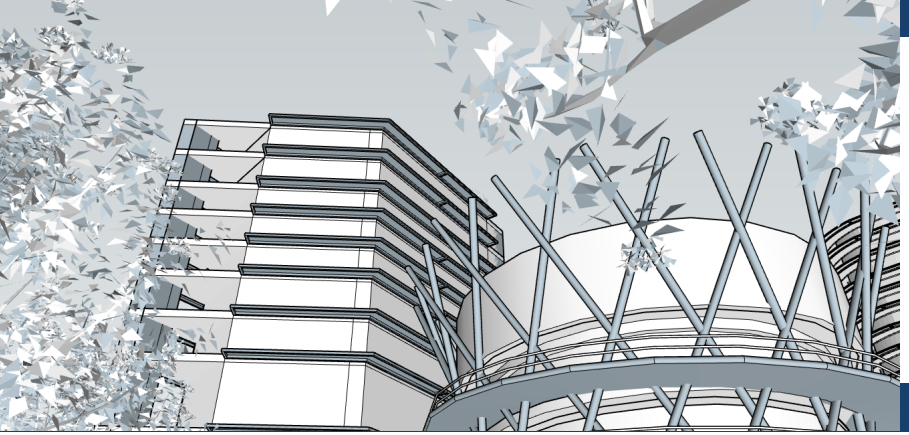




JUSTIFICACIÓN

"El entorno físico urbano tiene un rol fundamental en la promoción o la inhibición de la caminata." (Kockelman, 1997).

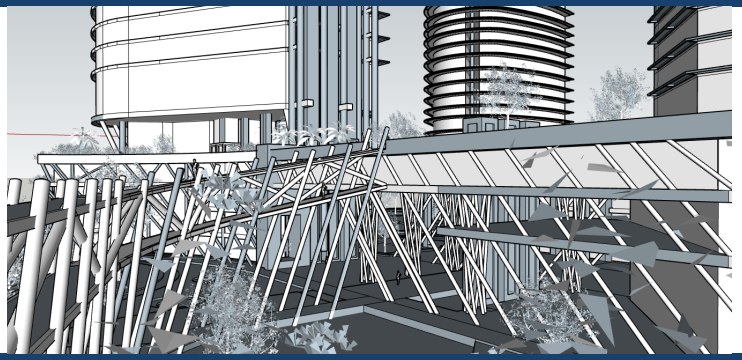




OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un plan maestro de movilidad que incremente espacios públicos y áreas verdes para mejorar la conexión peatonal entre diferentes actividades sociales y comerciales.

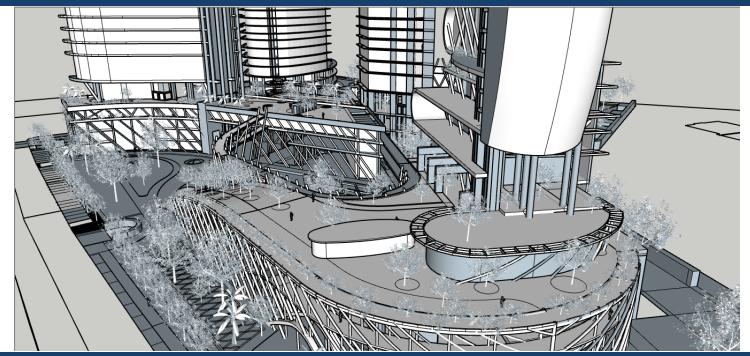
OBJETIVOS ESPECÍFICOS

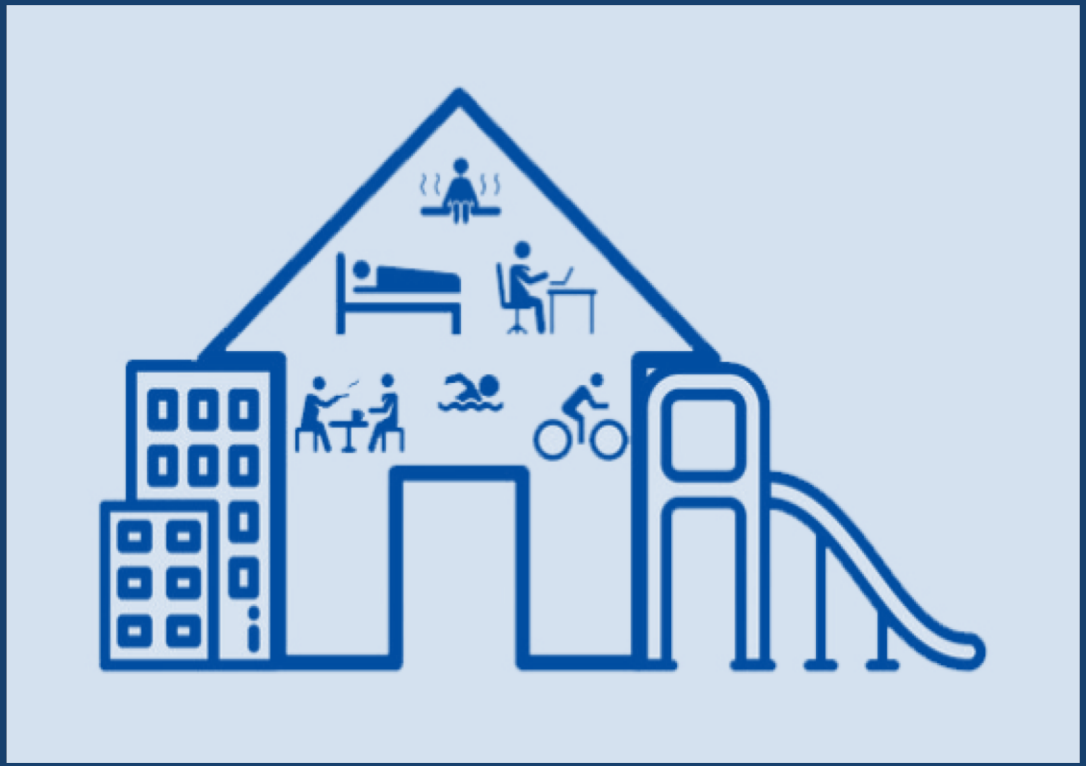


Objetivos Específicos

- Ofrecer espacios públicos funcionales, parqueos y áreas de esparcimiento que fomenten la movilidad peatonal y alternativa del sector.
- Mitigar los problemas urbanísticos que se presentan en Entre Ríos y contribuir con vegetación para purificar el aire del sector.
- Diseñar espacios útiles para la nueva generación de emprendedores, oficinas, locales y residencias.

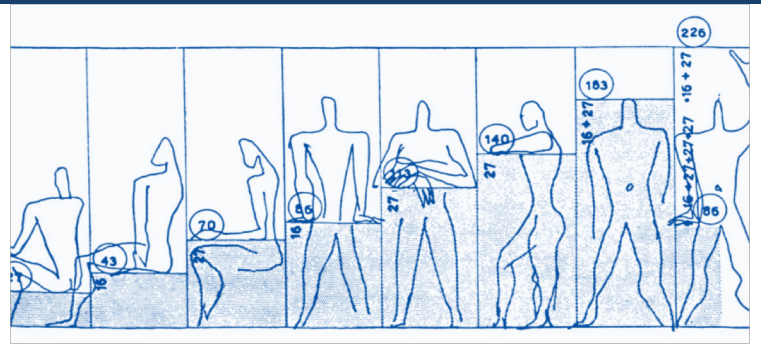
ALCANCES DEL PROYECTO

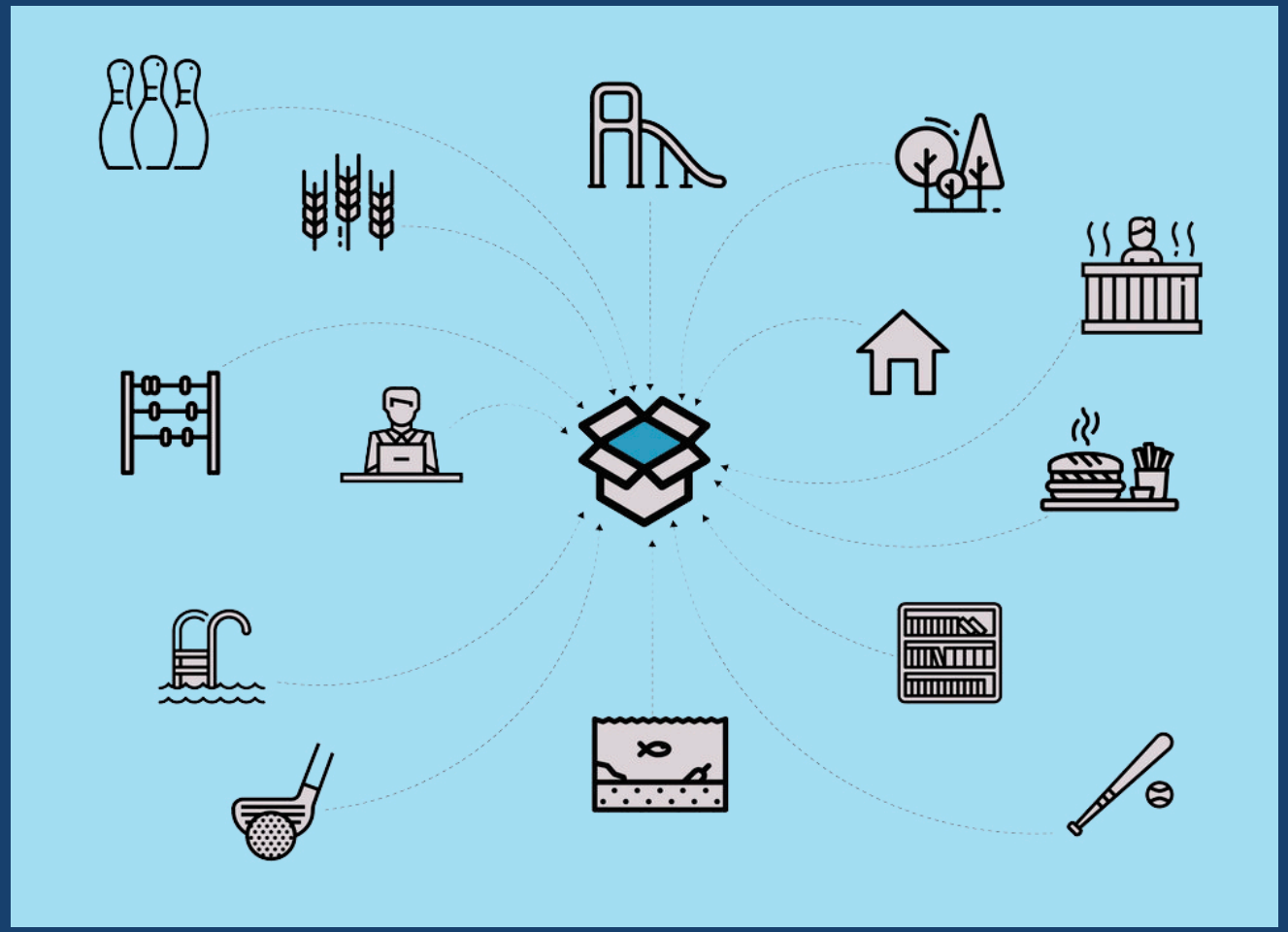




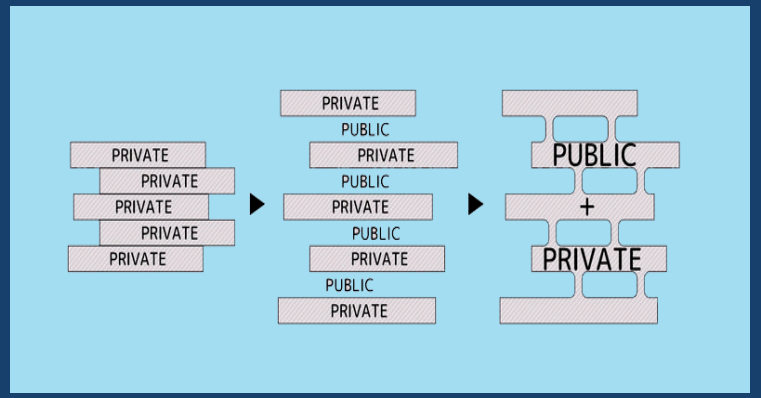
- Proyecto inmobiliario de usos mixtos.
- Planificación de un recorrido peatonal comercial integrado.

MARCO REFERENCIAL





Integración en Arquitectura



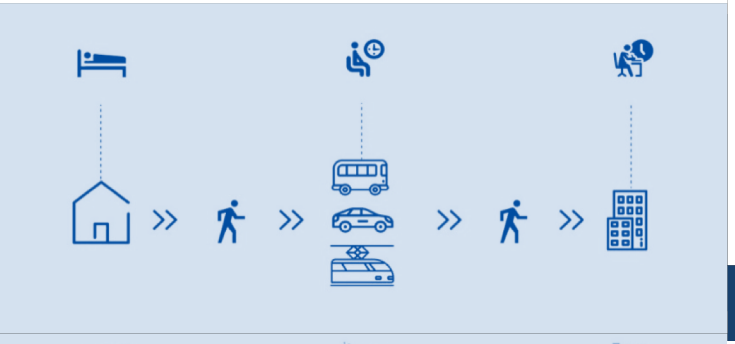
Público y Privado



Tecnología

Centralidad

MARCO REFERENCIAL



Movilidad y Trabajo



Sociedad y Urbanística



Economía y Urbanística



Espacios Públicos



Ambiente y Sustentabilidad



Urbanismo y Arquitectura

“LA CASA ES LA **MÁQUINA DE HABITAR**”



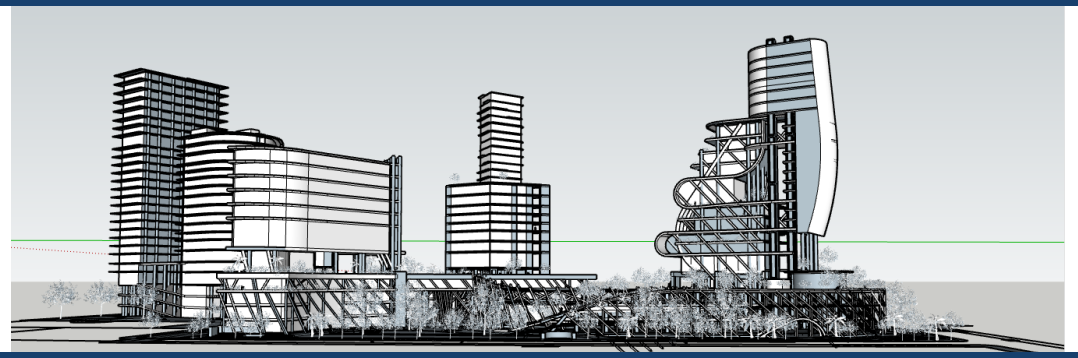
- Le Corbusier
Charles Édouard Jeanneret

1. *Pilotes*
2. *Planta Libre*
3. *Fachada Libre*
4. *Ventanas Alargadas*
5. *Terraza jardín*



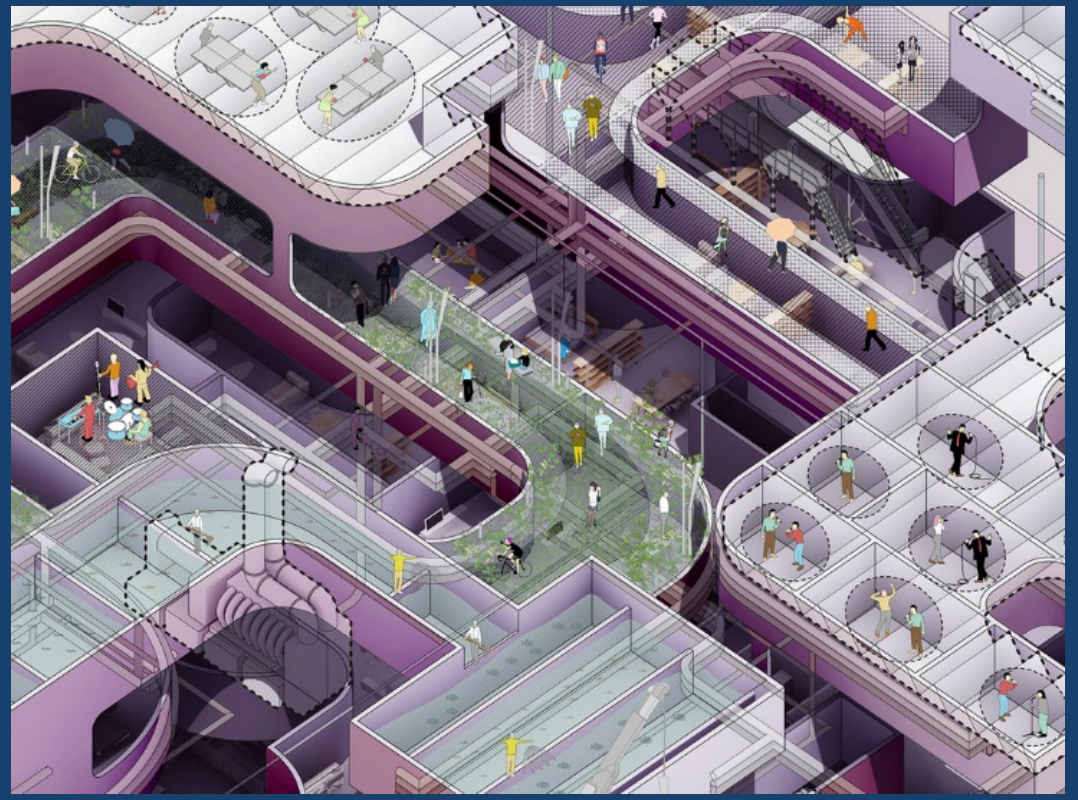
- Se liberan espacios útiles en la planta baja de una edificación, dejándola exclusivamente para los accesos verticales, generando un ambiente al aire libre con sombra. (*Le Corbusier*, 1930).

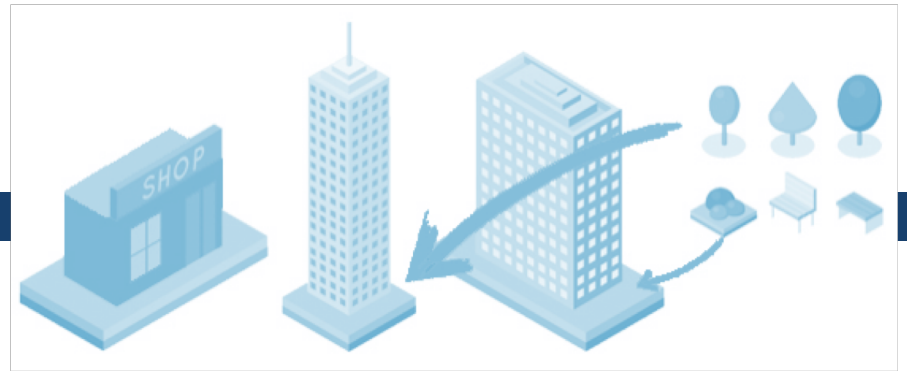
MICRO-CIUDAD



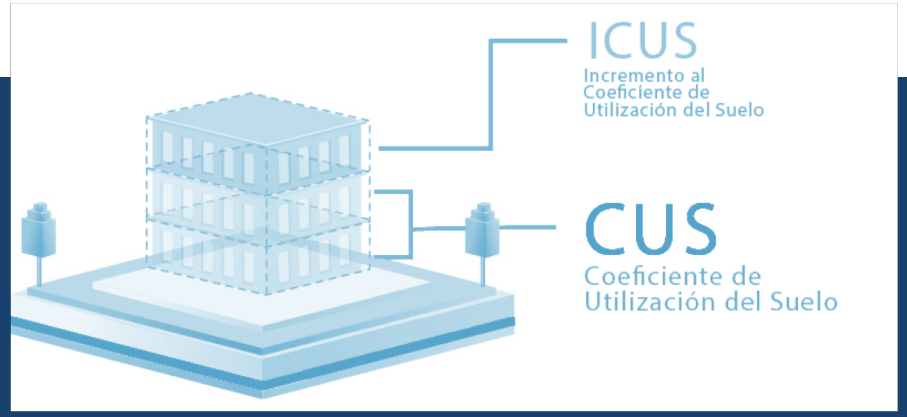
La posibilidad de que un edificio pase a ser la ciudad, una ciudad dentro de una ciudad.

- Integración de varias funciones y servicios macro de la ciudad dentro de un sistema más pequeño y organizado denominado Micro-Ciudad.
- Modelo colectivo.
- Cercanía favorable para las relaciones humanas de los habitantes.





MARCO LEGAL



Reglamentación Nacional	ORDENANZA	ARTICULO	ANEXOS
POLÍTICA DE GOBIERNO	Constitución de la República del Ecuador	Articulo15	1
		Articulo23	
		Articulo24	
		Articulo71	
		Articulo326	
	Plan Toda una Vida	Eje 2 y 3	2
LEY DE PARTICIPACION CIUDADANA Y AUTONOMÍA	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	Articulo 302	3
		Articulo 360	
	Ley Orgánica de Participación Ciudadana	Articulo 64	4
		Articulo 65	
		Articulo 66	
LEY DE USOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN	Condiciones de Edificación para Samborondón	Articulo 20	5
		Articulo 21	
	NEC Norma Ecuatoriana de Construcción	Capítulo 2	6
INSTITUTO ECUATORIANO DE NORMALIZACIÓN	INEN	325	7
		10140-1	
		14644-4	

NORMA DE TRABAJO NO PRESENCIAL

- En Ecuador alrededor de 80,200 personas ya aplican esta modalidad de contrato laboral y se estima que sigan aumentando el uso de este sistema de empleo no presencial. Les permite realizar sus labores desde el hogar o en el extranjero sin importar el lugar las tareas deben ser realizadas y entregadas con plazos estrictos. Sin embargo, esto les permite mayor dinamismo para realizar actividades familiares desplazándose menos para llegar de la oficina.



REGLAMENTO INTERNACIONAL

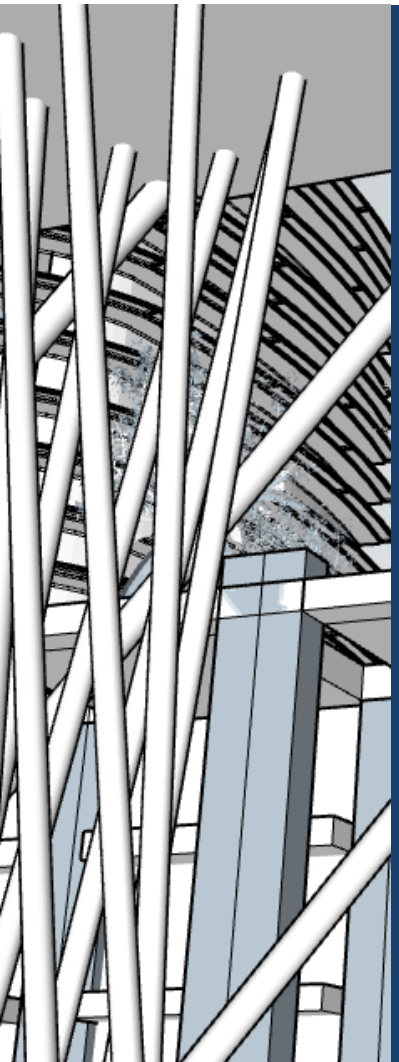
Punto - 8 Trabajo Decente y Crecimiento Económico.

Punto -11 Ciudades y Comunidades Sostenibles.

- Empleos de calidad
- Estimulando la economía sin dañar el medio ambiente.
- Aumentar la igualdad de posibilidades
- Aumentos de productividad
- Disminución de la tasa de desempleo en jóvenes
- Generar una atmosfera laboral colaborativa y prospera
- Eficiencia en el uso de los recursos naturales,
- Manejo de residuos
- Métodos de transporte alternativos,
- Economía y vivienda
- La población debe auto sustentar sus necesidades
- Innovación



METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN



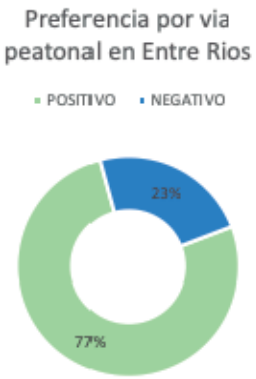
Tipo de investigación

MÉTODO INDUCTIVO: Se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones a partir de hechos puntuales.

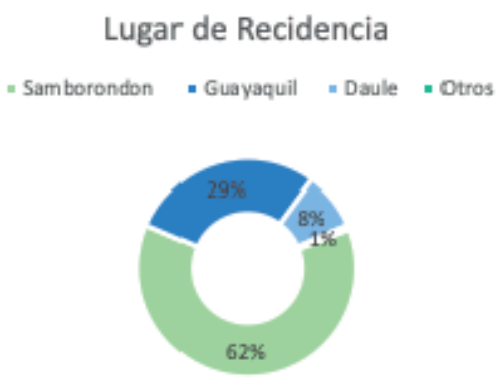
MÉTODO DEDUCTIVO: Este razonamiento se utiliza para obtener conclusiones generales.

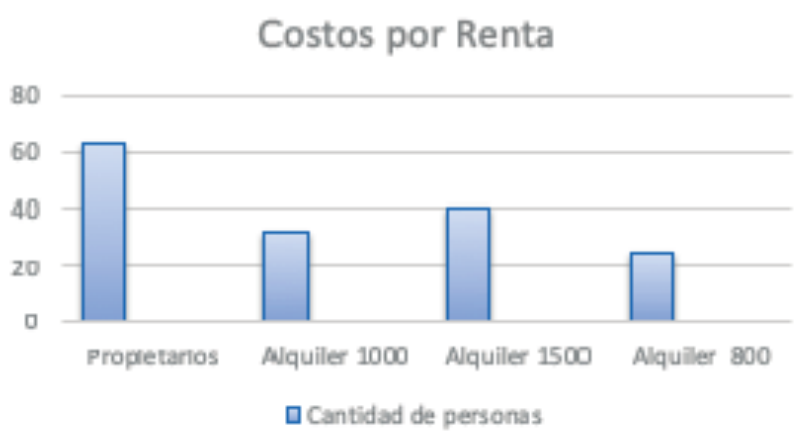
MÉTODO ANALÍTICO: Se busca descomponer un objeto de estudio separando sus partes para poder estudiarlas de forma individual.

- Encuestas
- Observación de campo
- Entrevista
- Revisión de documentos

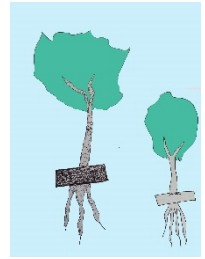

Preferencia por via peatonal en Entre Rios
POSITIVO
NEGATIVO
23%
77%

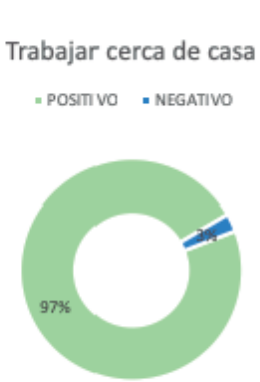

Nesesidad de espacios publicos en Entre Rios
POSITIVO
NEGATIVO
18%
82%


Lugar de Recidencia
Samborondon
Guayaquil
Daule
Otros
29%
8%
1%
62%

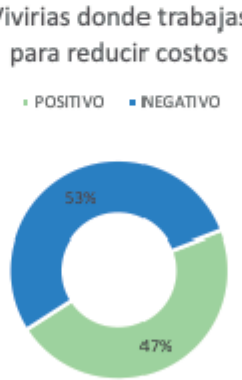

Costos por Renta
80
60
40
20
0
Propietarios
Alquiler 1000
Alquiler 1500
Alquiler 800
Cantidad de personas

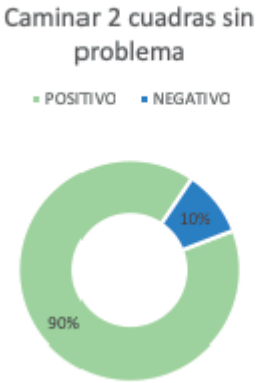
RESULTADOS




Trabajar cerca de casa
POSITIVO
NEGATIVO
3%
97%


Negocio propio en samborondon
POSITIVO
NEGATIVO
34%
66%


Vivirias donde trabajas para reducir costos
POSITIVO
NEGATIVO
53%
47%


Caminar 2 cuadras sin problema
POSITIVO
NEGATIVO
10%
90%


Tipo de Actividades
60
50
40
30
20
10
0
Trabajo
Residente
Ocio y Entretenimiento
Alimentacion
Personas Encuestadas



URBANISTA ANDRÉS DURÁN BALLÉN

ENTREVISTA

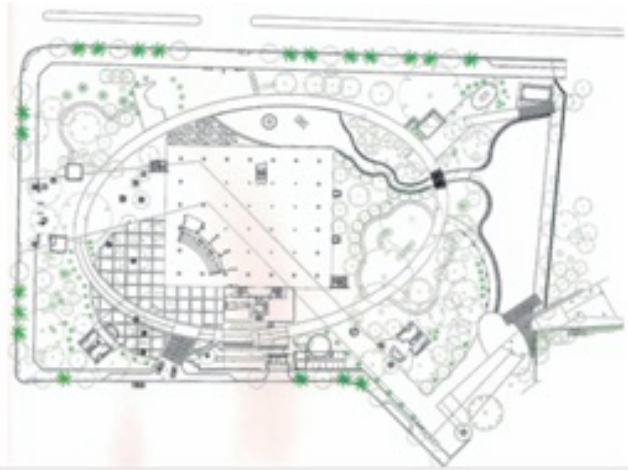
- ¿Que planes existen actualmente para el terreno destinado?
- ¿Urbanísticamente hablando, ¿actualmente que necesidades encuentra en Entre Ríos?
- ¿Qué opina de la participación publico - privado dentro de un proyecto?
- ¿Qué tipo de residencias recomienda en el sector de entre ríos?
- ¿Cuál es su opinión respecto a la situación del sector en cuánto a movilidad?
- ¿Qué opinión tiene sobre los barrios donde se promueve la caminata y otros tipos de transporte?
- ¿Qué tipos de tecnología implementaría en la zona?
- ¿Qué opina de las regeneraciones urbanas integrales?
- ¿Qué recomendaciones tiene para considerar en el proyecto?



CASOS ANÁLOGOS NACIONALES











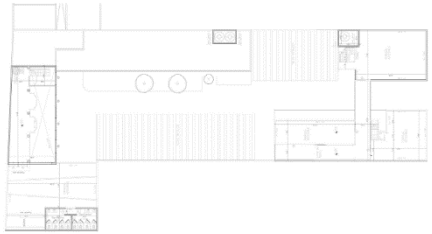






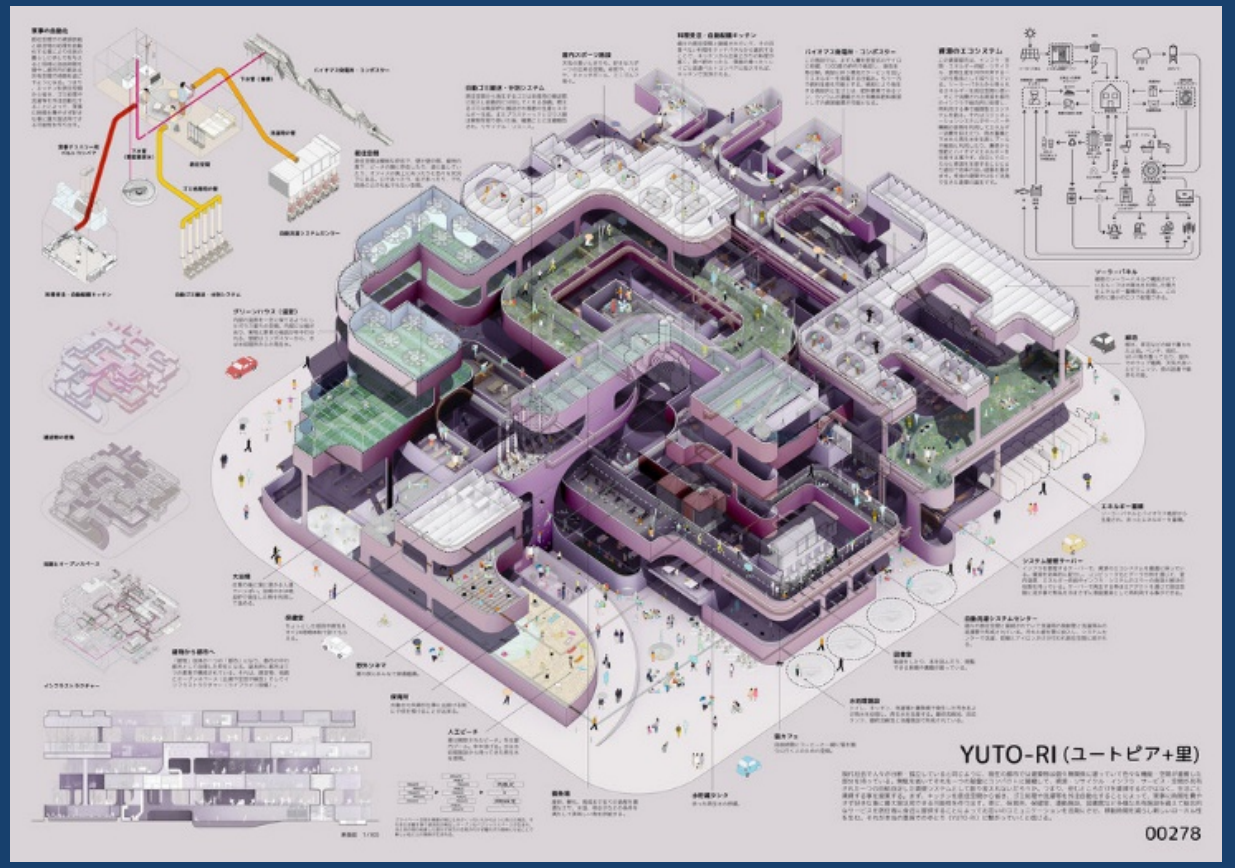


CASOS ANÁLOGOS INTERNACIONALES

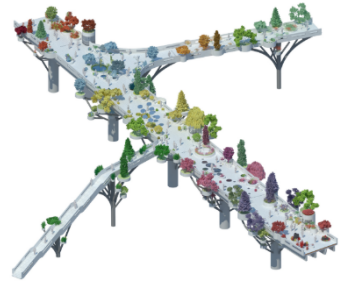




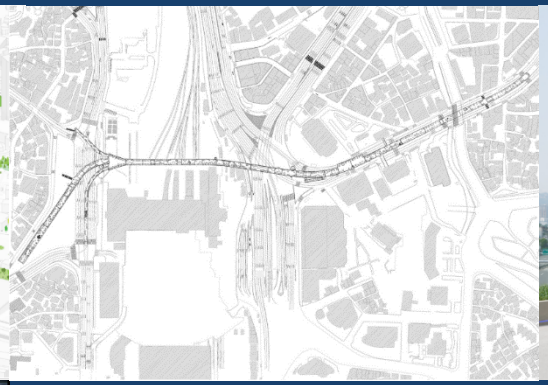




CASOS ANÁLOGOS INTERNACIONALES











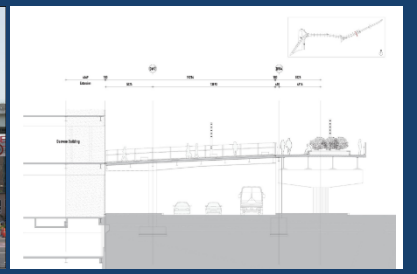










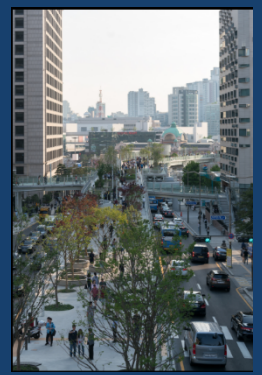
















AMENAZAS

El concepto de diseño privado y aislado al exterior que presentan los proyectos como Río Centro u otros complica la conexión peatonal.

La costumbre de ir en carro a todos lados y de no caminar.

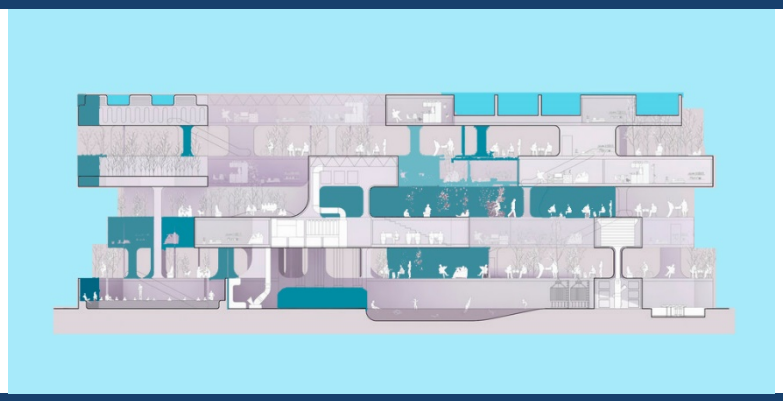
DEBILIDADES

Suelo con elevado nivel freático impide tener más de un solo nivel de sótano de parqueo obligados a generar un edificio de aparcamientos.

Para salir del sector existe congestionamiento vehicular sobre todo en las horas pico.



F.O.D.A.



FORTALEZAS

El proyecto está implantado en la zona comercial más importante de la región ya que cuenta con buena plusvalía y una gran cercanía con clientes de altas condiciones adquisitivas.

Las dimensiones del terreno permiten generar espacios públicos y de tránsito peatonal. También los ingresos vehiculares pueden ser desde diferentes calles.

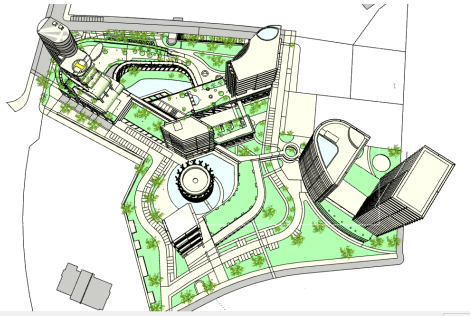
OPORTUNIDADES

La cercanía con zonas residenciales y otros centros comerciales y servicios le permiten incorporarse integrando diferentes usos de suelo de manera peatonal.

Se encuentra frente al Parque Histórico el teatro Sánchez Aguilar que amplifican las actividades recreativas que propone el proyecto complementándose mutuamente por sus grandes cercanías.

Posibilidad de hacer una regeneración urbana integral en el sector.

FACTIBILIDAD DEL PROYECTO





PROCESO INTEGRAL
Promueve practicas colaborativas de diseño en todoa las areas.

LOCALIZACION Y TRANSPORTE
Ubicacion geografica sostenible. Movilidad eficiente.

MATERIALES Y RECURSOS
Fomenta el uso de materiales de construccion sostenible y gestion de residuos.

EFICIENCIA DEL AGUA
Uso eficiente del agua en interiores, riego y de proceso para reducir el consumo. almacenamiento y auto abastecimientos.

ENERGIA Y ATMOSFERA
Promueve mejor desempeño energetico a traves de estrategias para reducir la demanda de energia. uso de energia renovable

SITIO SOSTENIBLE
estrategias que minimicen el impacto en los ecosistemas. Gestion de recursos naturales

CALIDAD AMBIENTAL INTERIOR
mejor calidad del ambiente interior mediante control de sustancias contaminantes, termicas y acusticas. luz natural y vistas

INNOVACION
Valora proyectos que van mas alla de los requisitos LEED y abordan nuevas formas de sostenibilidad.

PRIORIDADES REGIONALES
Aborda prioridades ambientales regionales ara edificaciones en diferentes regiones

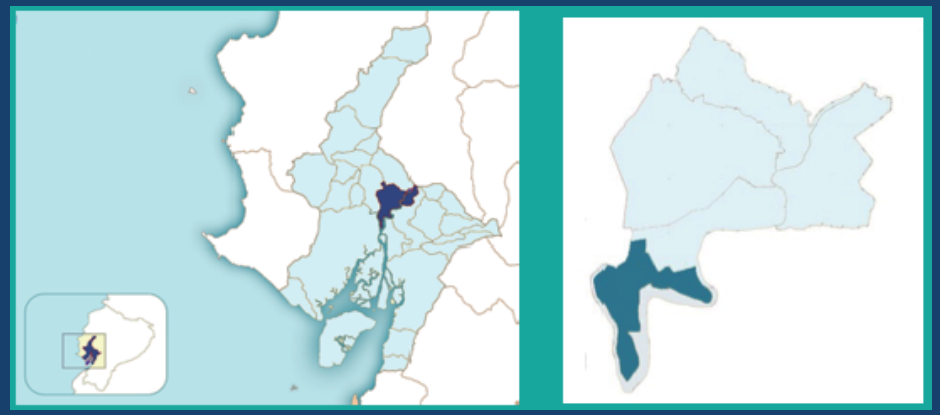






UBICACIÓN GEOGRÁFICA

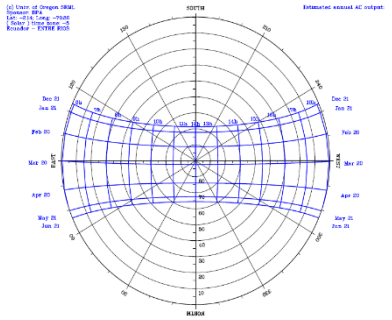
Ecuador – Provincia del Guayas - Cantón Samborondón, Entre Ríos.



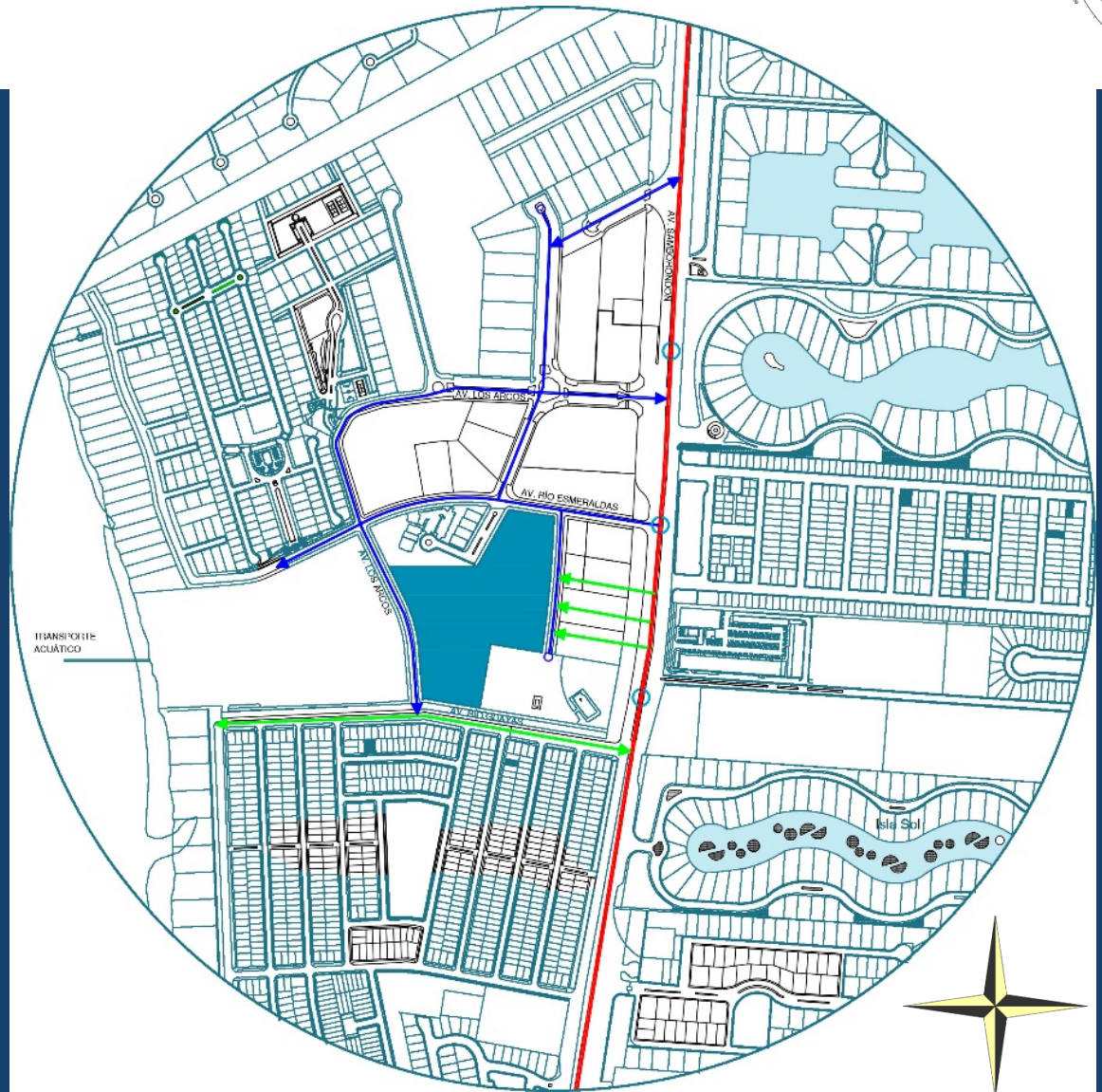
Zona Z2 - Área urbana satélite de la cabecera cantonal de Samborondón, con una población de 29.800 habitantes. La plusvalía del sector está en los más altos niveles del Ecuador.

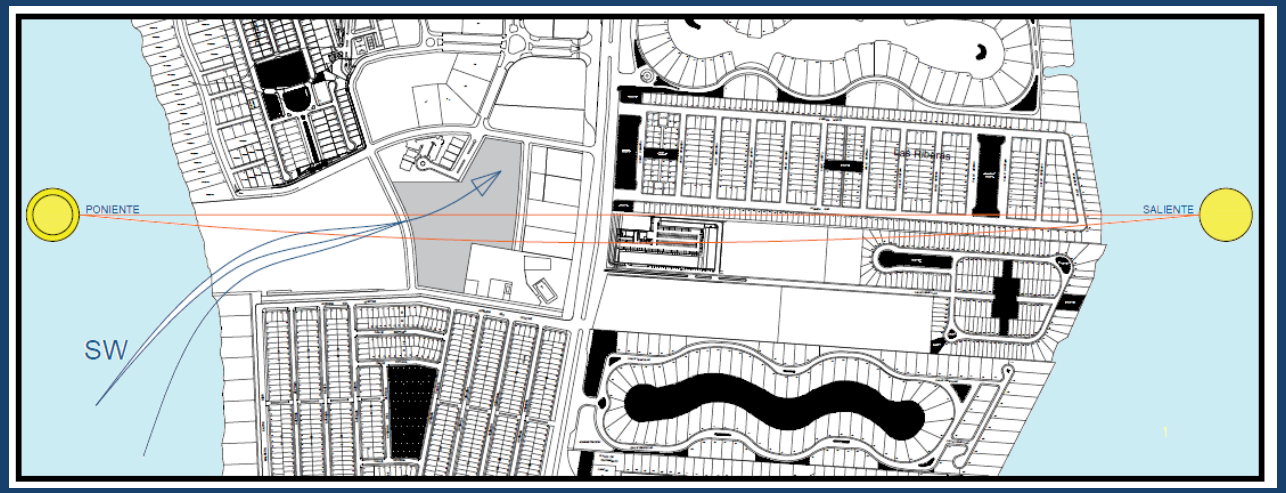


ANÁLISIS DE SITIO



- TERRENO
- PARADAS DE BUS
- VÍA PRINCIPAL
  Avenida Samborondón
- VÍAS COLECTORAS
  AV. Los Arcos - AV. Río Esmeranda - Calle Segunda
- VÍAS PRIVADAS COLECTORAS
  AV. Río Guayas - Calle Bocca - Calle La Torre - Calle Primax





DISTANCIAS IMPORTANTES

478ml	1	Hospital Clínica Kennedy - Área Comercial
735ml	2	ECU-911 Samborondón - Servicios Públicos
255ml	3	Centro Comercial Village Plaza
1170ml	4	Universidad UEES - Colegio Nuevo Mundo
100ml	5	Río Centro Entre Ríos - Bancos Nacionales
185ml	6	Parque Histórico - Zoológico Nacional
167ml	7	Teatro Sánchez Aguilar

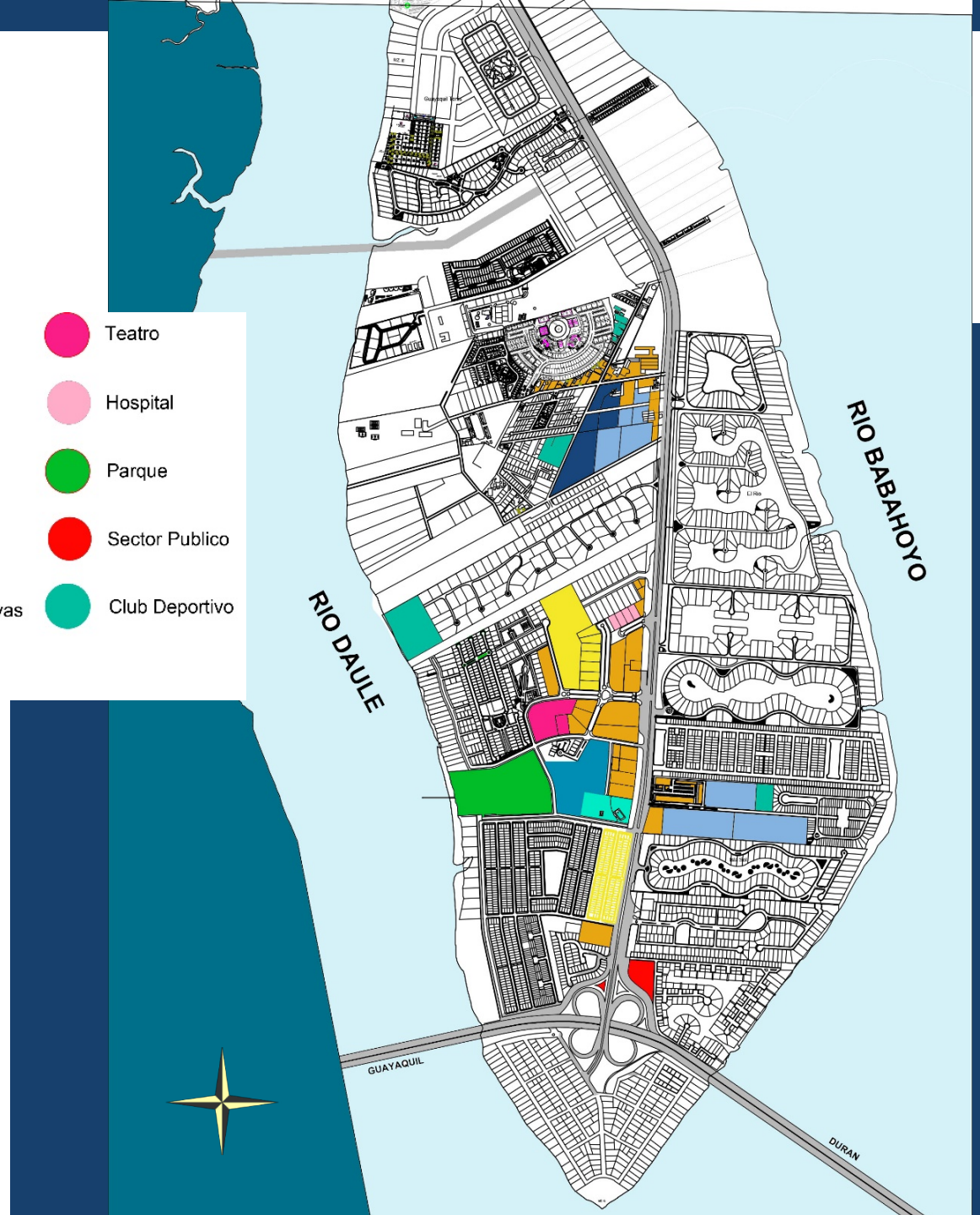


HITOS & VECINOS

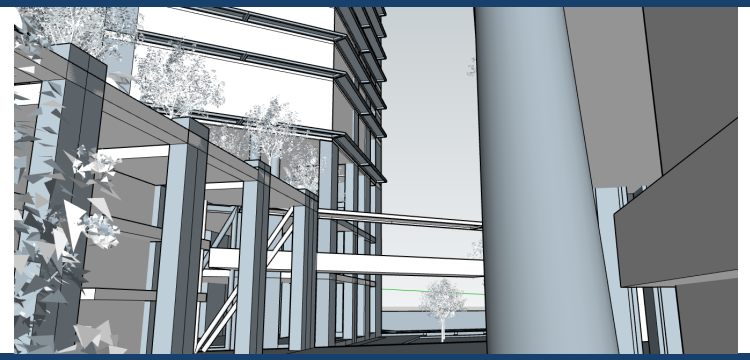


- TERRENO
- Comercio
- Usos Mixtos
- Religión
- Instituciones Educativas
- Universidad
- Teatro
- Hospital
- Parque
- Sector Publico
- Club Deportivo

- TERRENO
- Río Centro Entre Ríos
- Parque Histórico
- Iglesia Santa Teresita



VISUALES DEL TERRENO

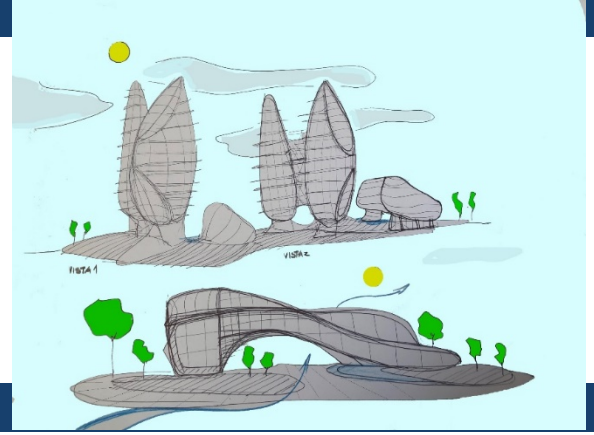


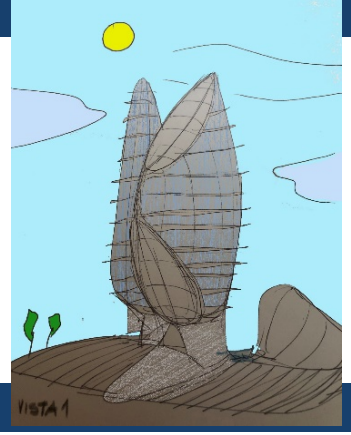




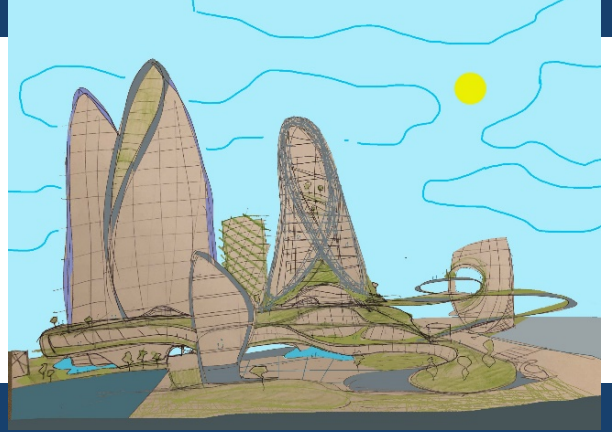




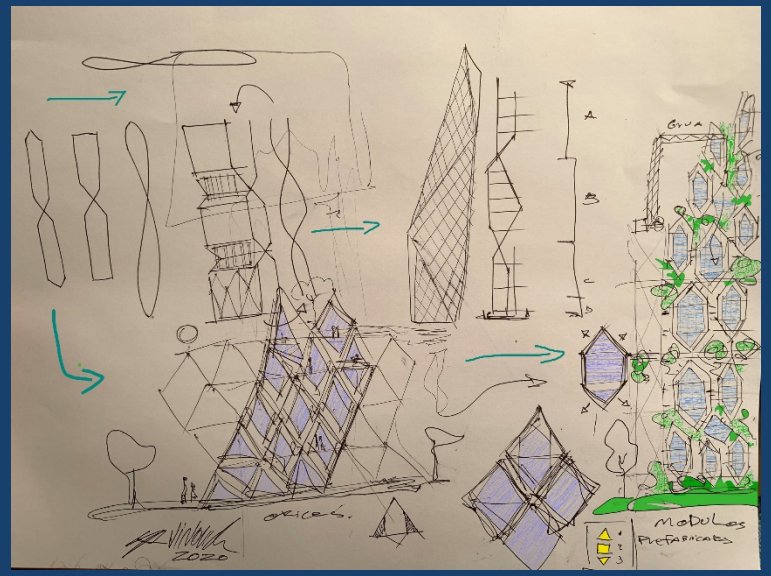

VISTA 1
VISTA 2

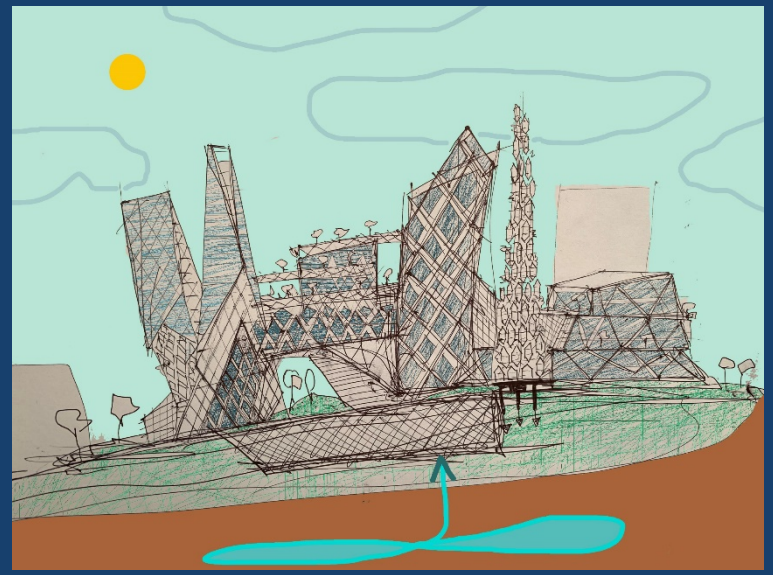

VISTA 1

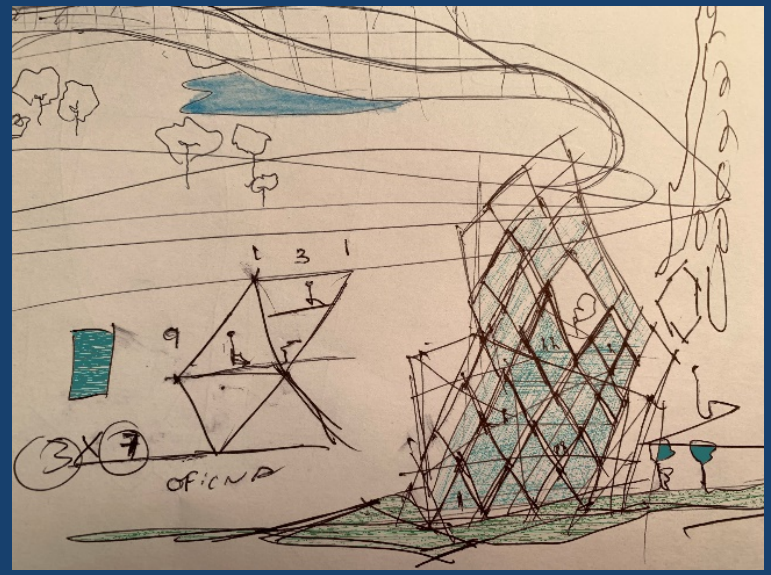




BOCETOS

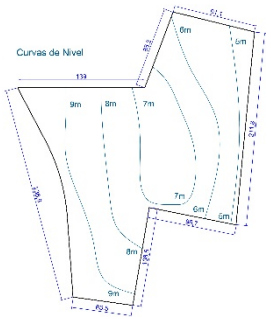

GRUA
MODULOS
PREFABRICADOS
2020

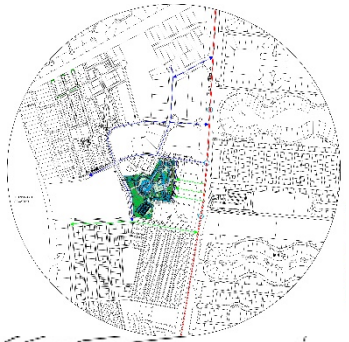



OFICINA

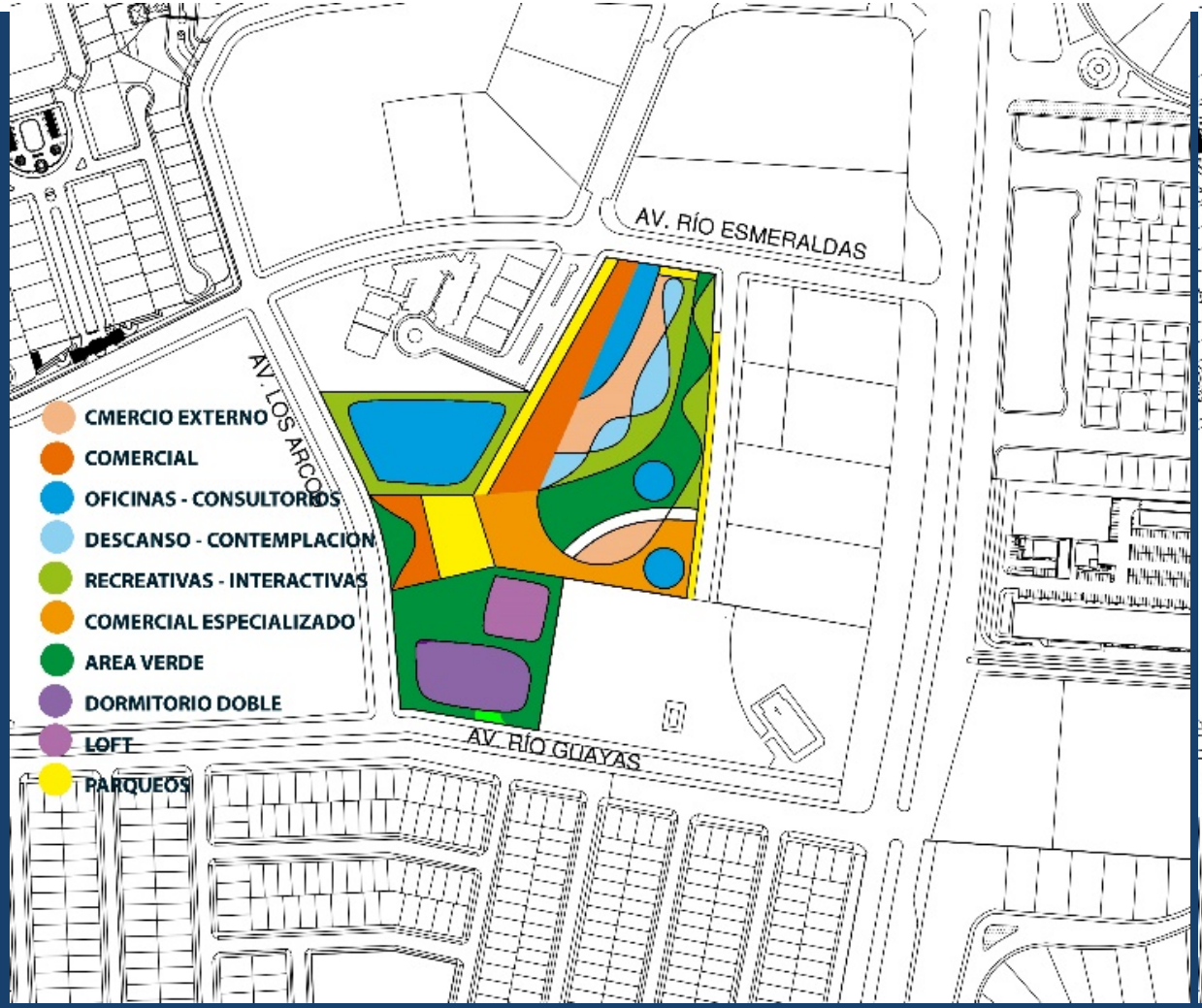
PROYECTO




Curvas de Nivel






AV. RÍO ESMERALDAS
AV. LOS ARCOS
AV. RÍO GUAYAS
CMERCIO EXTERNO
COMERCIAL
OFICINAS - CONSULTORIOS
DESCANSO - CONTEMPLACION
RECREATIVAS - INTERACTIVAS
COMERCIAL ESPECIALIZADO
AREA VERDE
DORMITORIO DOBLE
LOFT
PARQUEOS


AV. RÍO ESMERALDAS
AV. LOS ARCOS
AV. RÍO GUAYAS
AREA PRIVADA
AREA PUBLICA

MOVILIDAD TERRESTRE

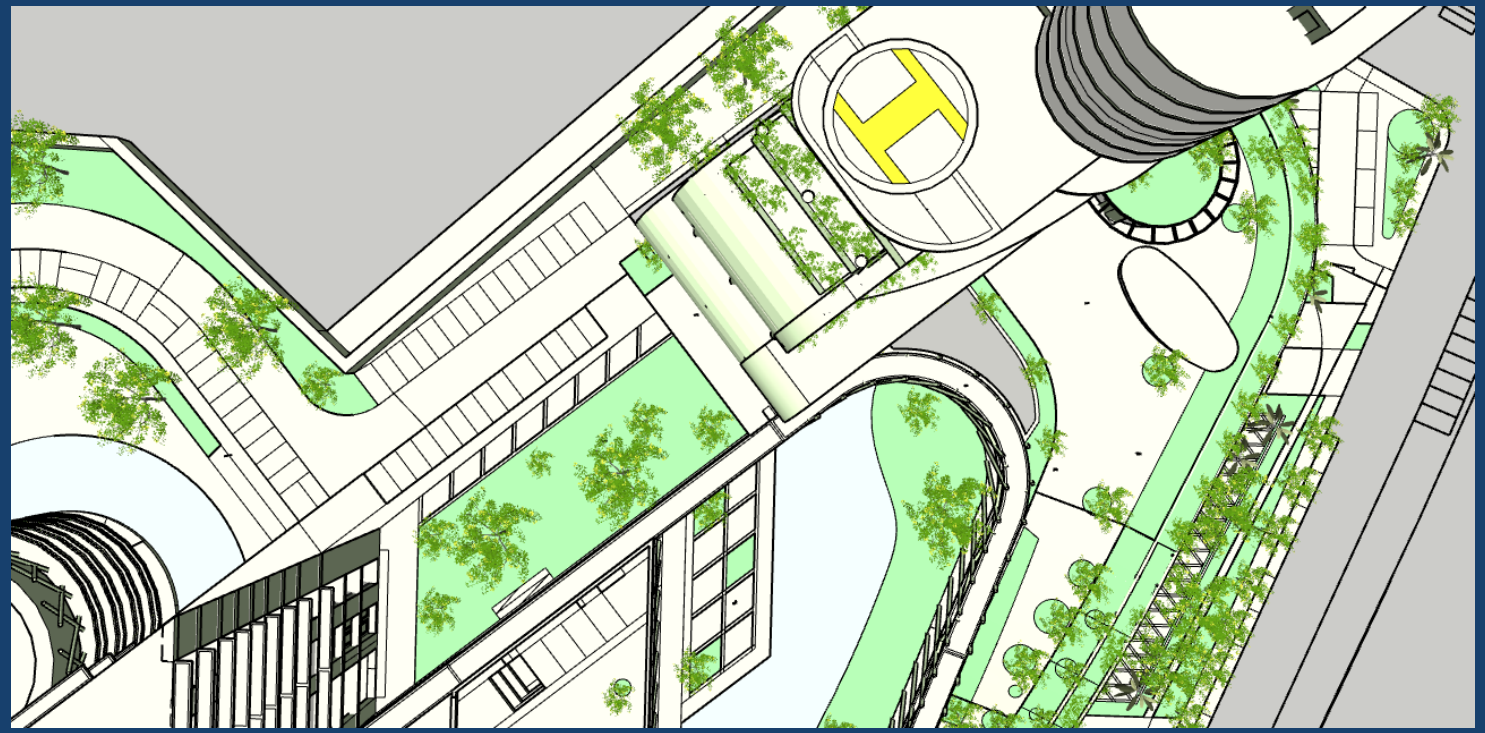


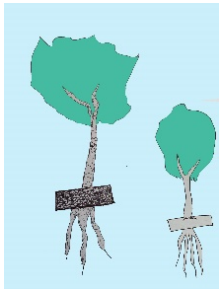


MOVILIDAD ACUÁTICA & AÉREA









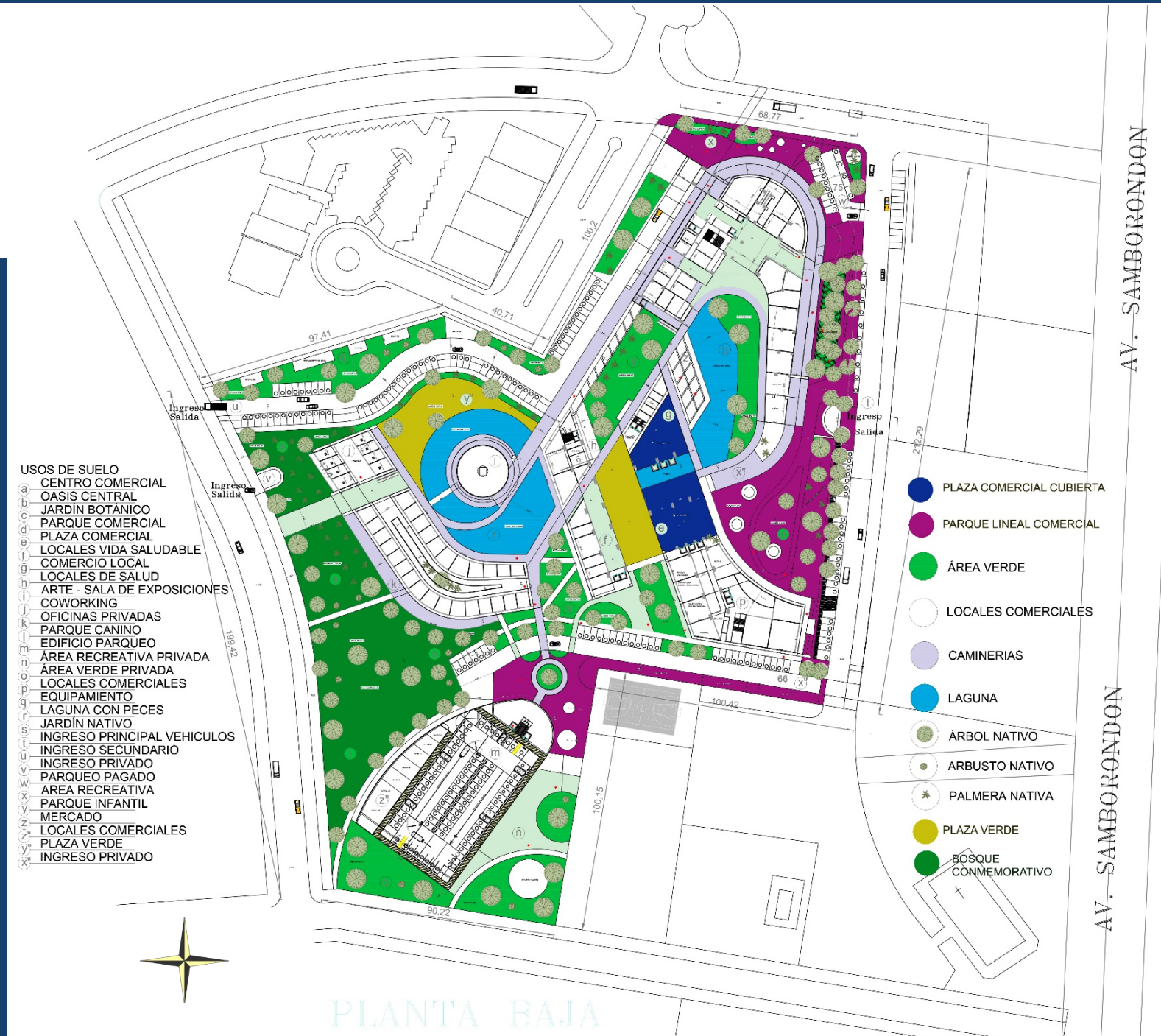
ARBOLES EXISTENTES



Vegetación Protegida

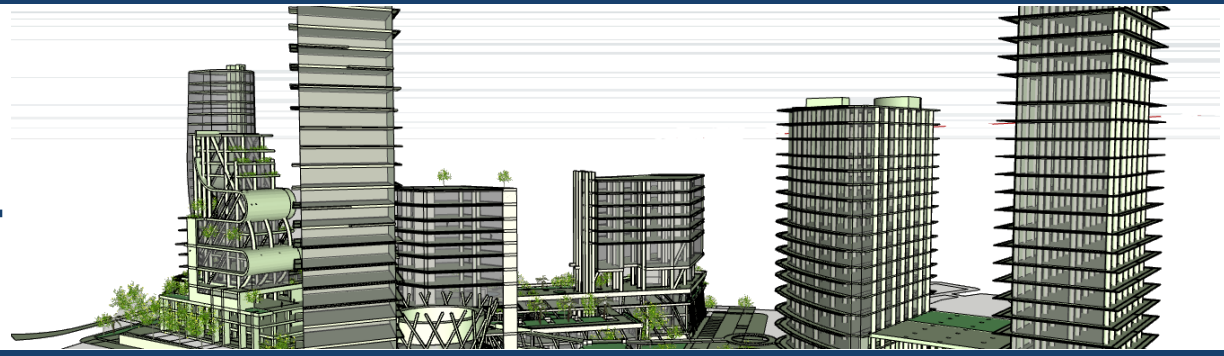
Alrededor de 70 arboles con varias especies como acacias, ficus, samanes, mango, caucho y algarrobo serán conservados según este trazado que toma en cuenta la existencia de estos elementos importantes para la naturaleza.

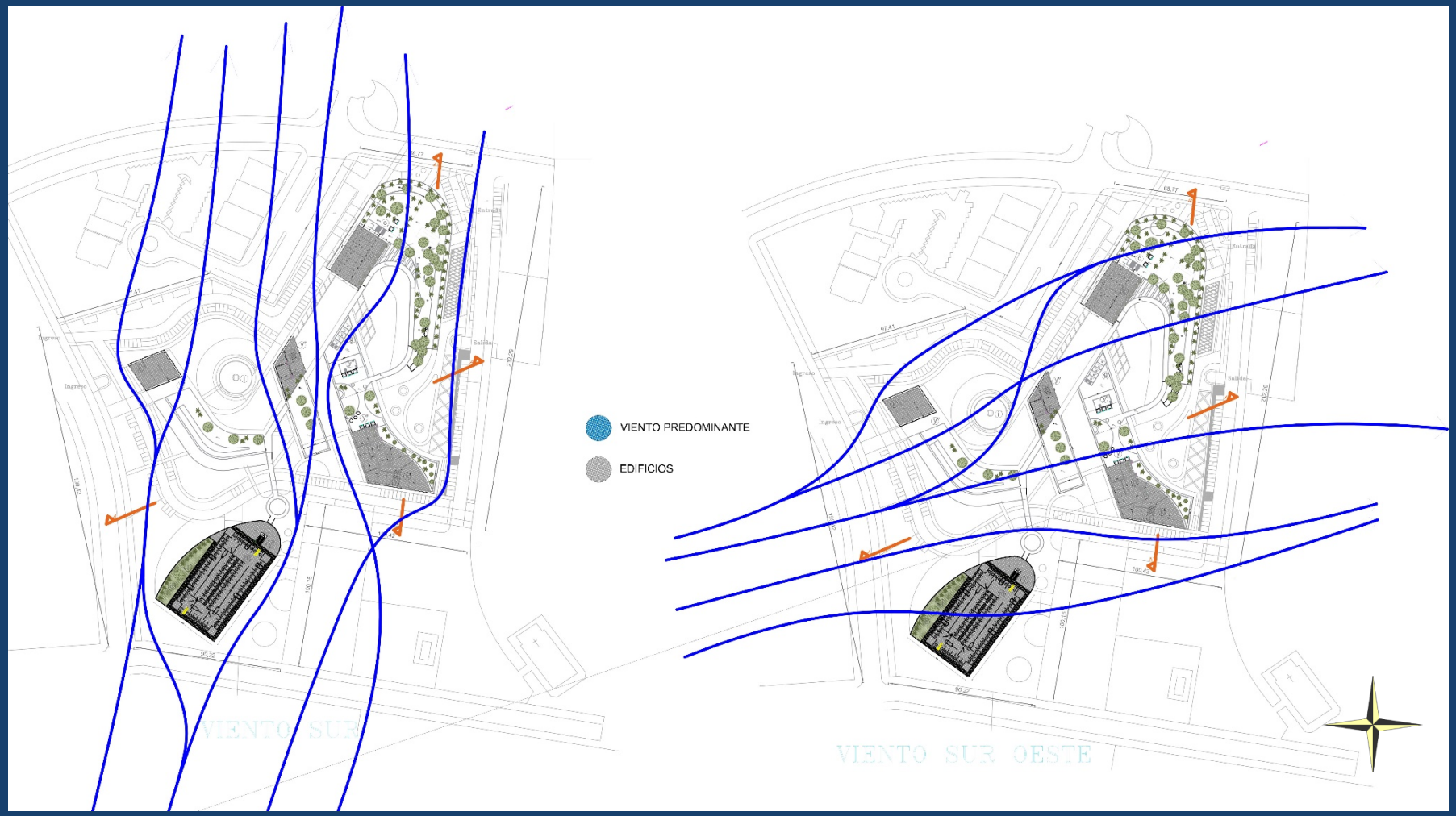
PROGRAMA FUNCIONAL



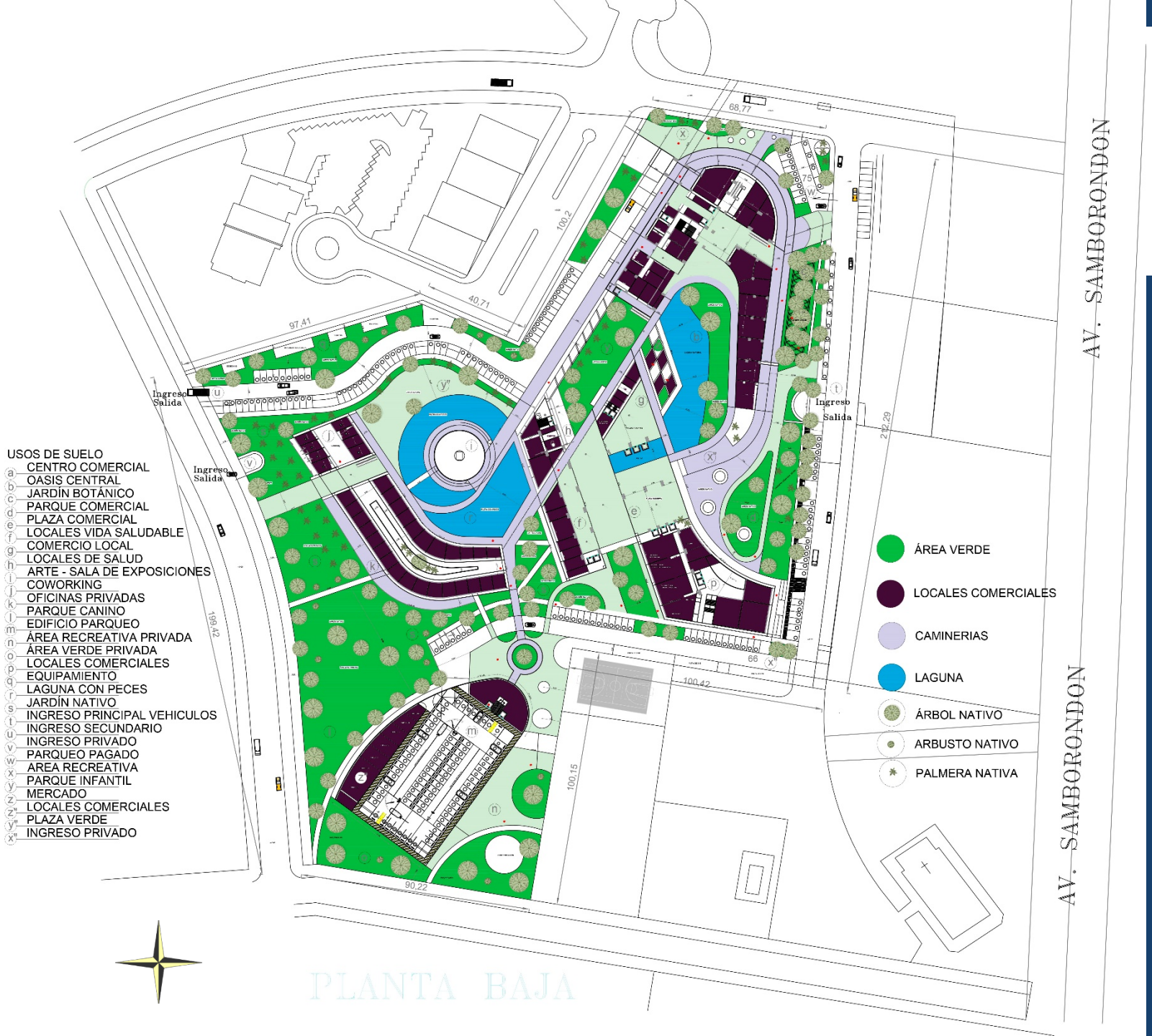


VENTILACIÓN NATURAL



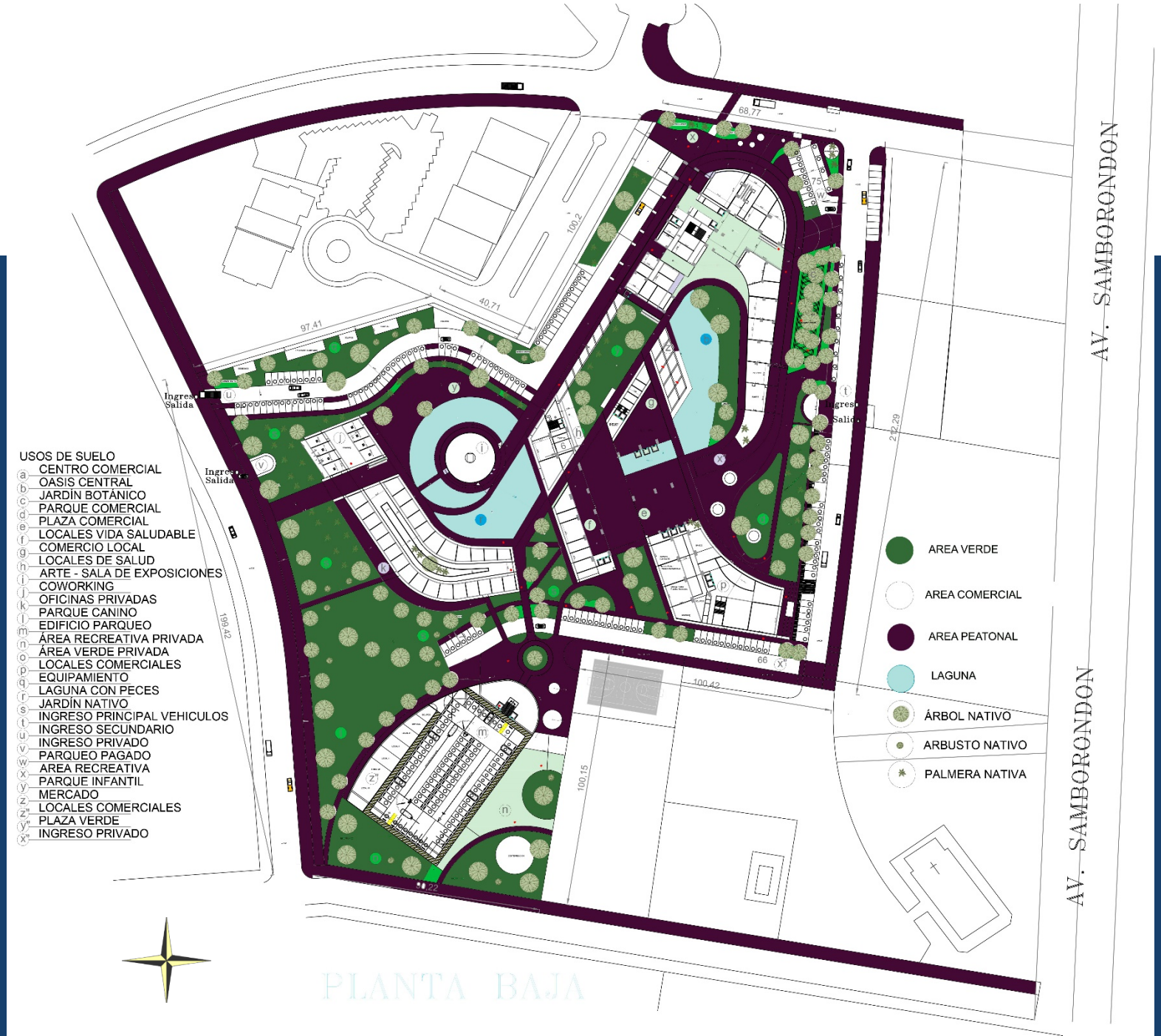


ZONIFICACIÓN



CONTEO DE LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDAS			
	COMERCIO	RECIDENCIAL	TOTAL
#PISO	CANTIDAD		
PB	97		97
1	84		84
2	82		82
3	44		44
4	39		39
5	34		34
6	33		33
7	33	12	45
8	33	15	48
9	33	16	49
10	33	16	49
11	33	16	49
12	18	18	36
13	18	18	36
14	10	26	36
15		26	26
16		26	26
SUMA	624	189	813

ESQUEMA PEATONAL



Recorrido Peatonal: ÁREA11000m2

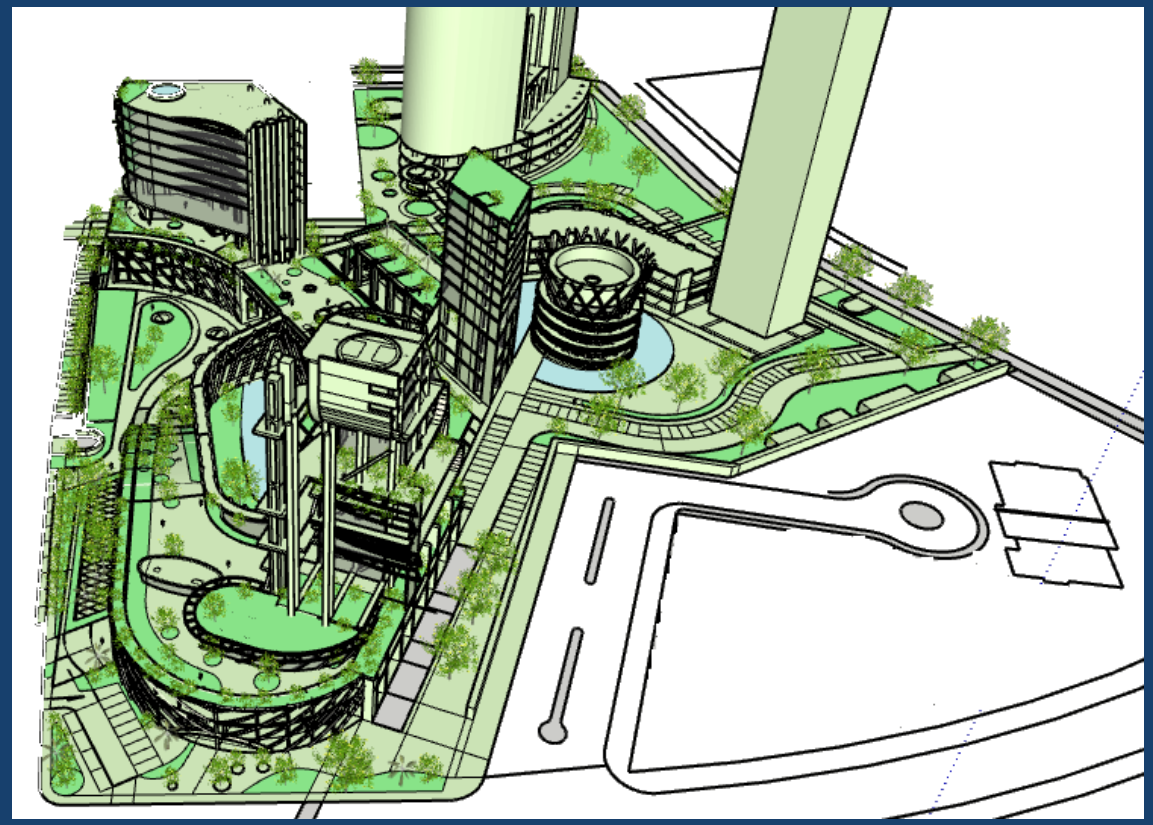
Estas coinciden con todas las plazas comerciales y privadas del proyecto así como también el circuito involucra dos niveles altos de tránsito conectando las diferentes edificaciones al nivel de las terrazas jardín.

Gracias a que tienen un mínimo de 3 m de ancho se puede transitar caminando y en bicicleta a la vez. Permitiendo un buen flujo continuo con transporte alternativo.

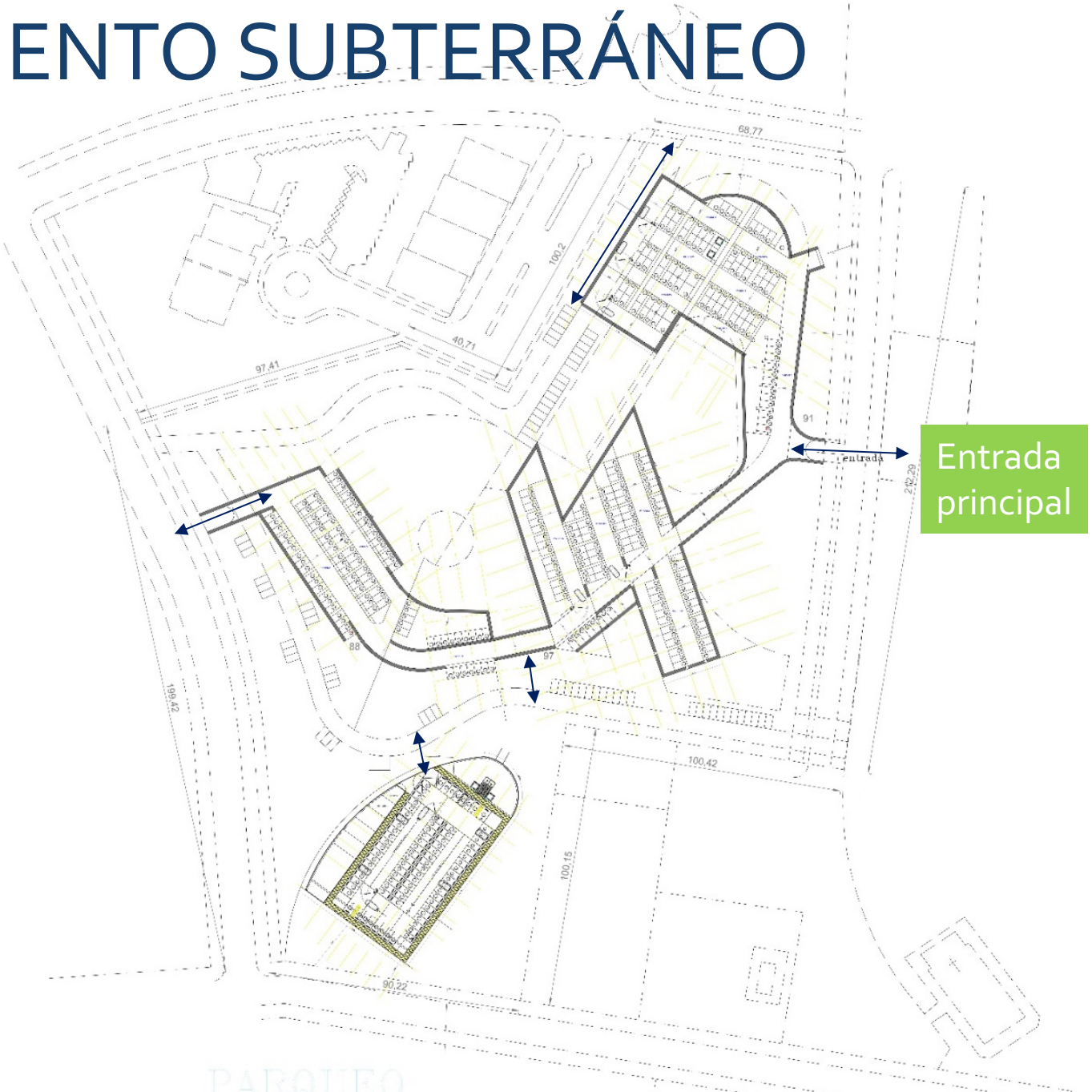
ÁREA ELEVADA TRANSITABLE



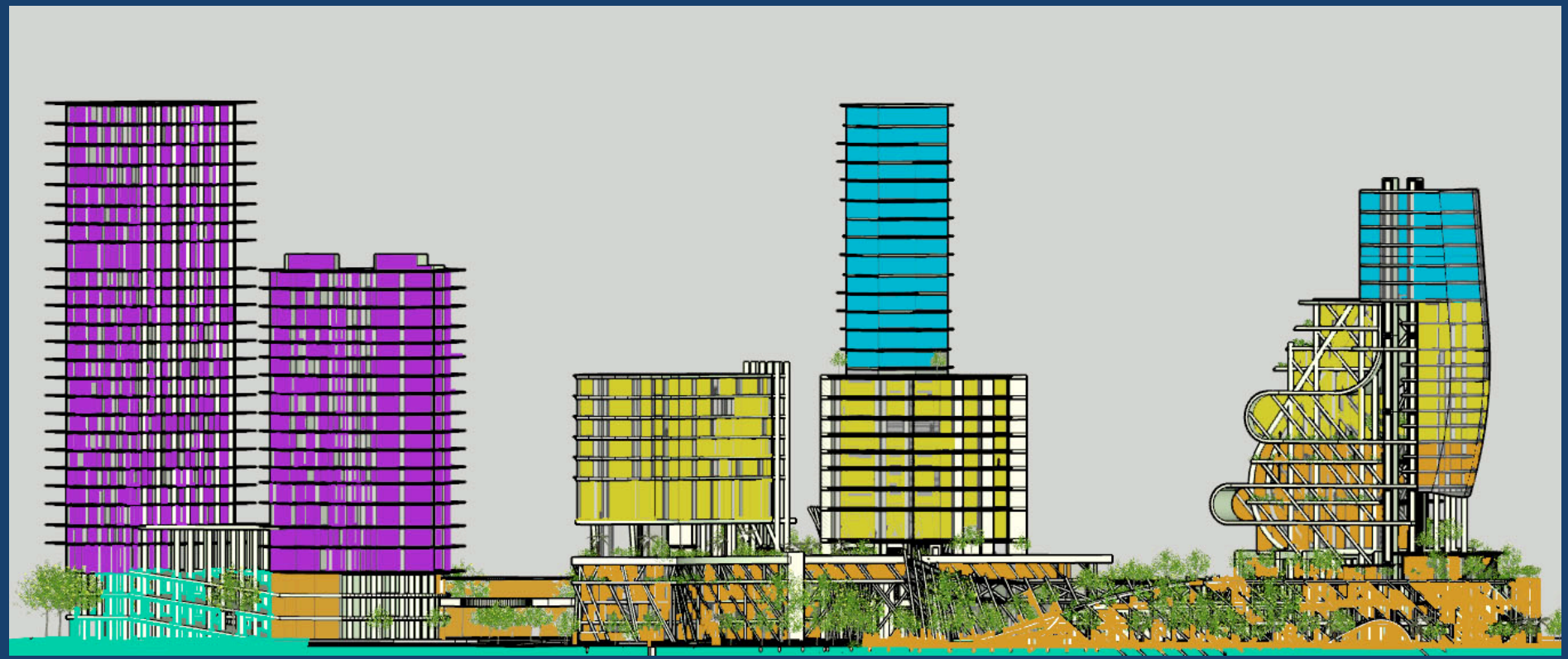
Terraza Jardín 5500m2



ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO

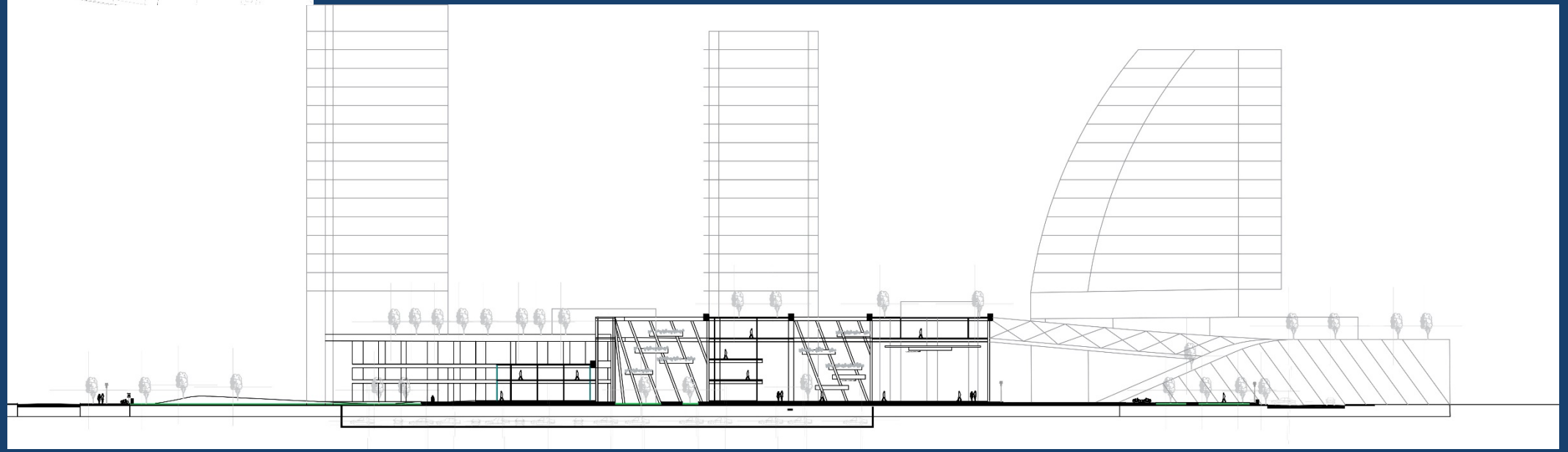


ZONIFICACIÓN VERTICAL



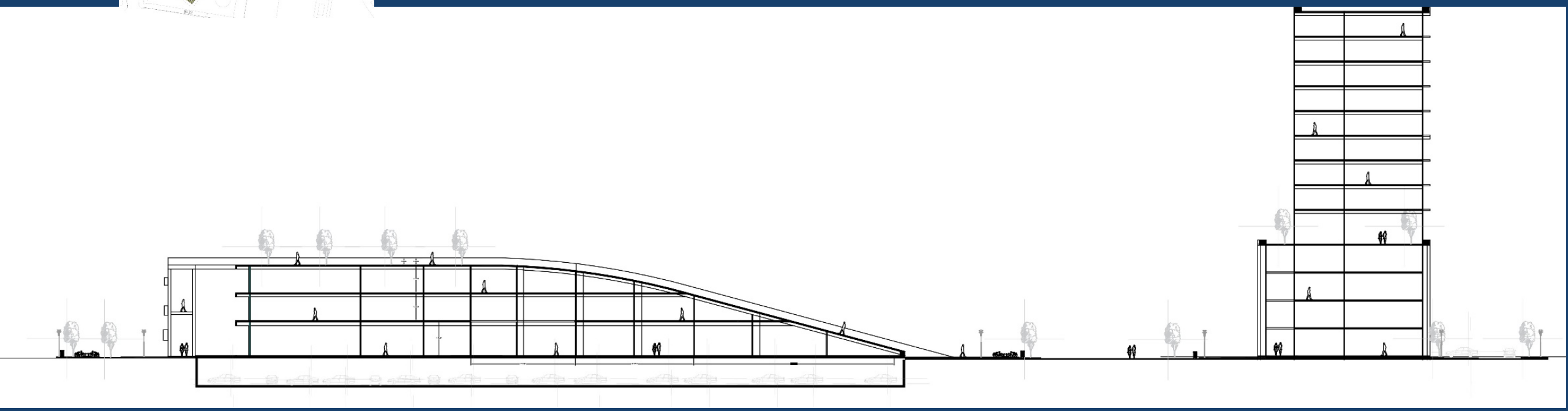


CORTE A A

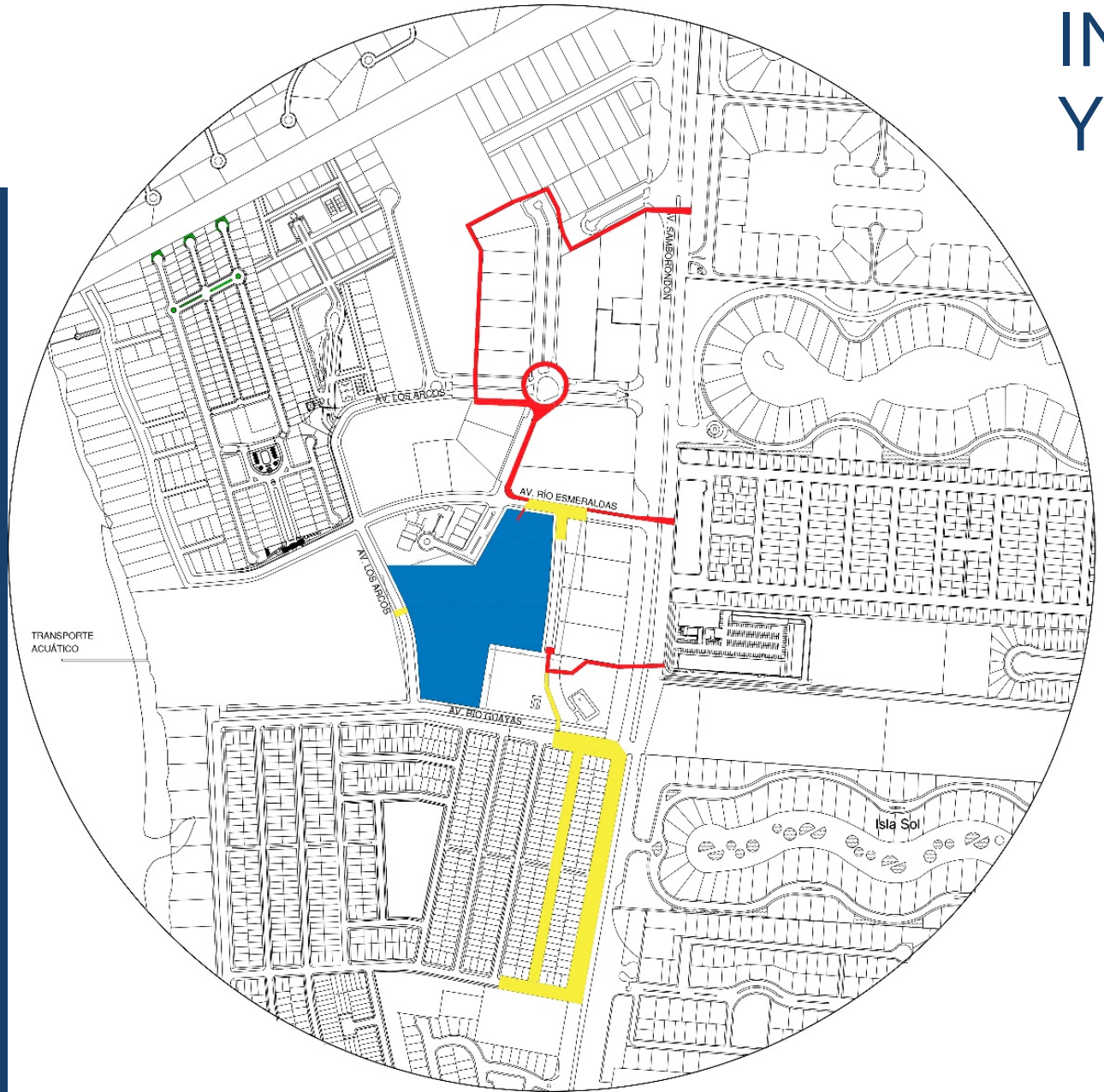




CORTE B B



PROGRAMA DE INTERVENCIÓN PEATONAL Y ALTERNATIVA



- RUTA PATRONAL ELEVADA
- VÍA PUBLICA MEJORADA
- TERRENO
- EDIFICACIONES

ÁREAS DEL PROYECTO



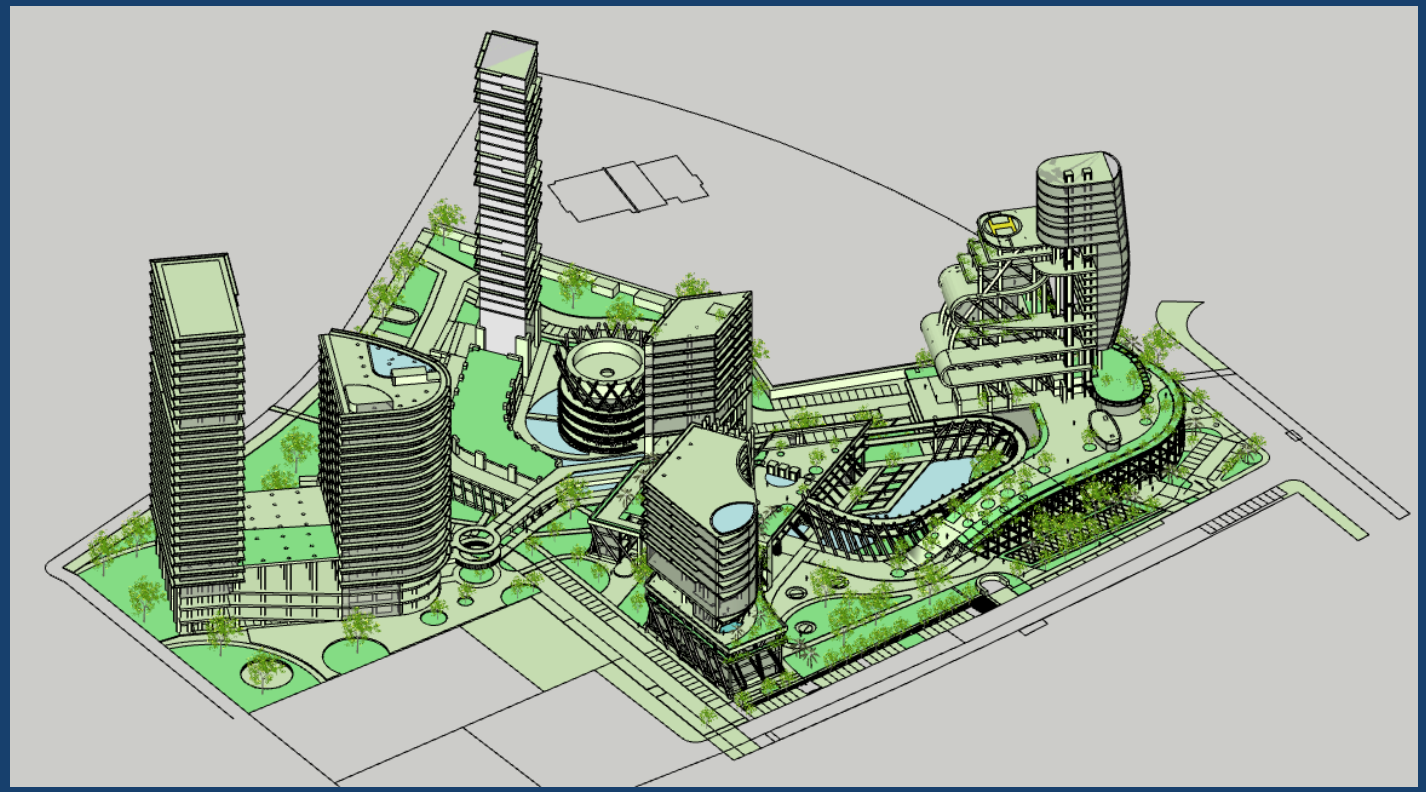
PERSPECTIVA ISOMÉTRICA

Profesional

Arte

Salud

Residencial



Comercio

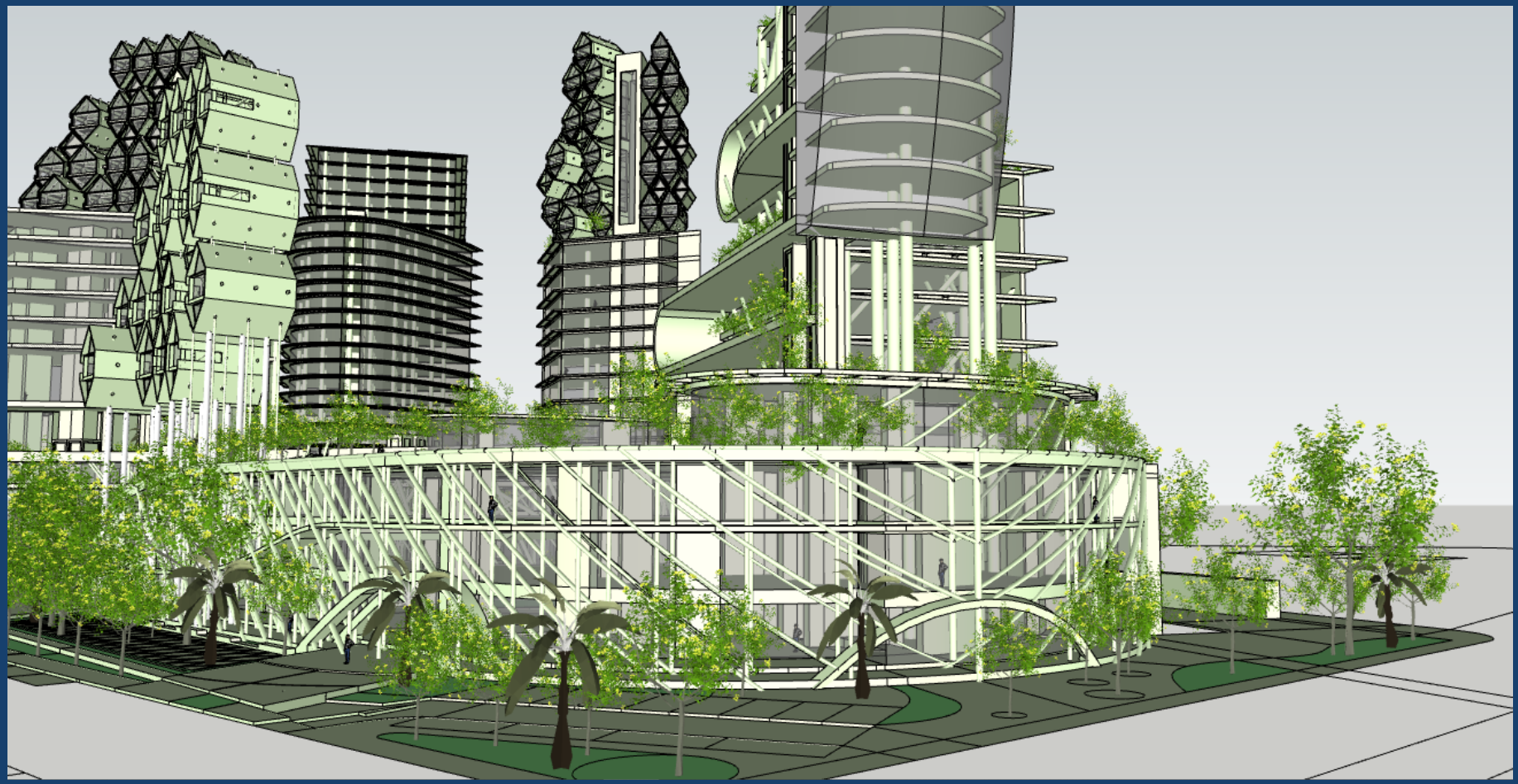
Centro Comercial

Negocios

CENTRO COMERCIAL



CENTRO COMERCIAL

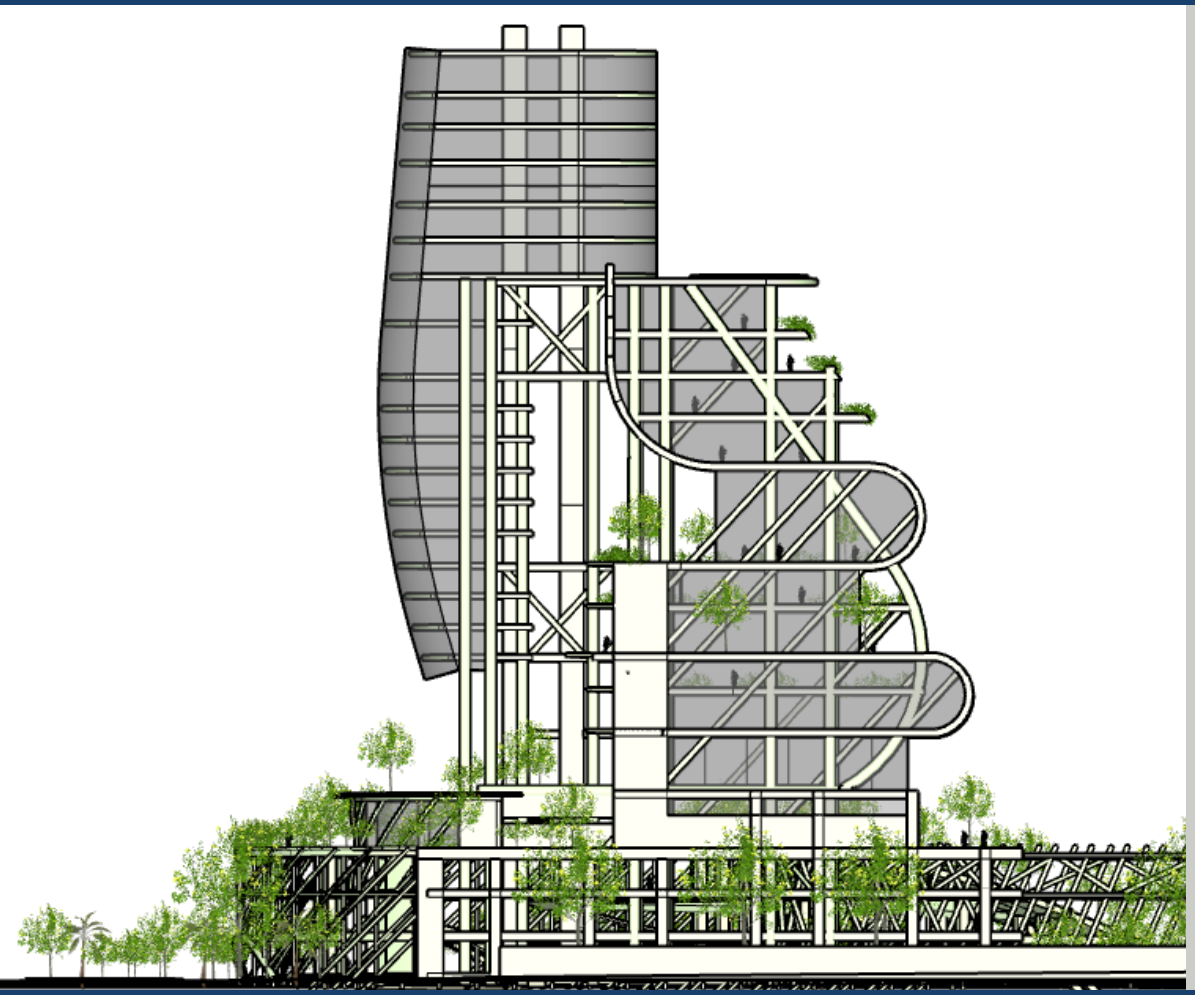


FACHADA OESTE & NORTE





FACHADA ESTE & SUR





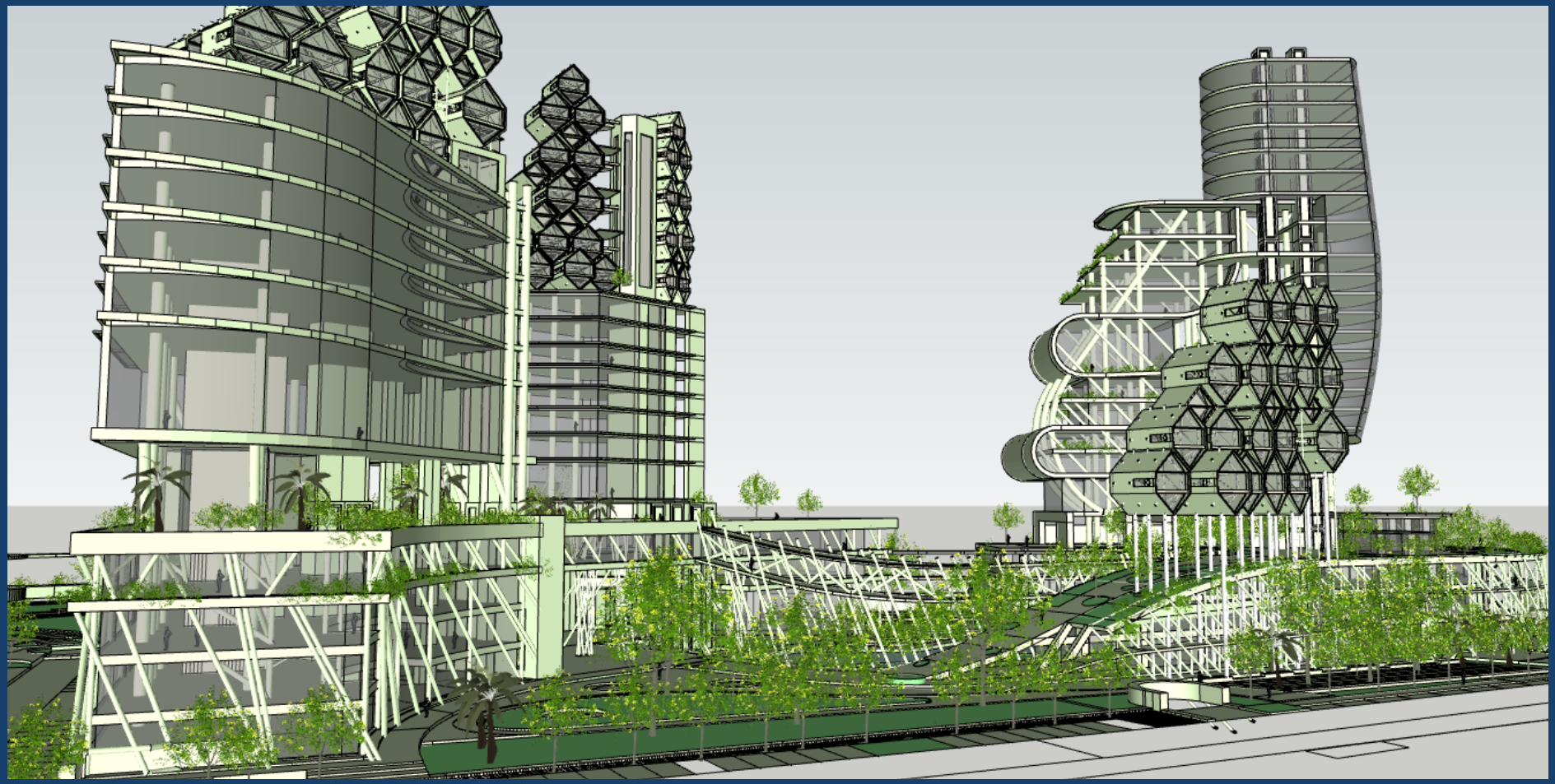
NEGOCIOS



USOS DE SUELO

- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z" LOCALES COMERCIALES
- y" PLAZA VERDE
- x" INGRESO PRIVADO

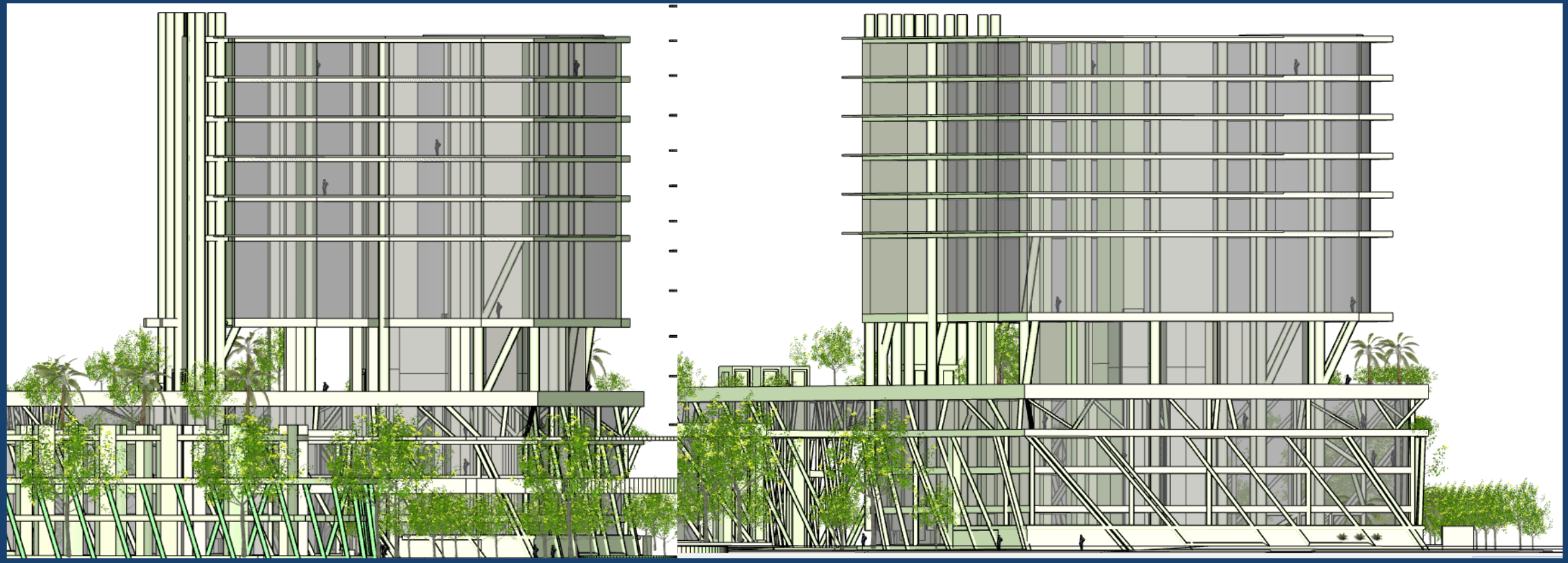
NEGOCIOS



FACHADA OESTE & NORTE



FACHADA ESTE & SUR



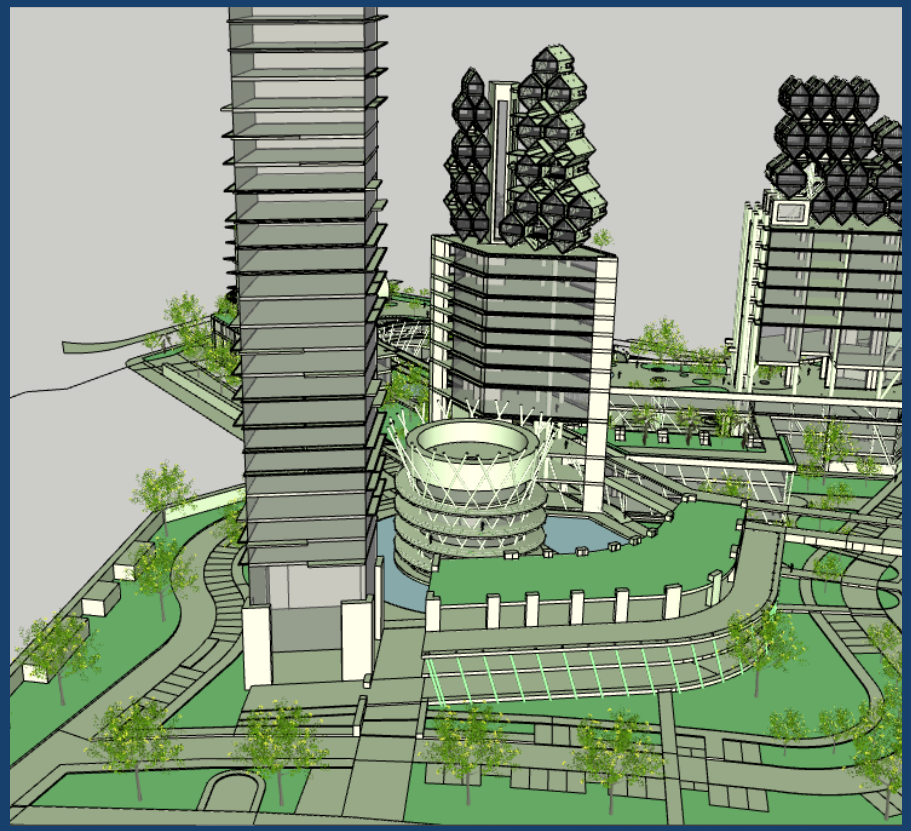
USOS MIXTOS: SALUD & ARTE CONSULTORIOS PROFESIONALES RESIDENCIAL



USOS DE SUELO

- a CENTRO COMERCIAL
- b OASIS CENTRAL
- c JARDÍN BOTÁNICO
- d PARQUE COMERCIAL
- e PLAZA COMERCIAL
- f LOCALES VIDA SALUDABLE
- g COMERCIO LOCAL
- h LOCALES DE SALUD
- i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
- j COWORKING
- k OFICINAS PRIVADAS
- l PARQUE CANINO
- m EDIFICIO PARQUEO
- n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
- o ÁREA VERDE PRIVADA
- p LOCALES COMERCIALES
- q EQUIPAMIENTO
- r LAGUNA CON PECES
- s JARDÍN NATIVO
- t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
- u INGRESO SECUNDARIO
- v INGRESO PRIVADO
- w PARQUEO PAGADO
- x AREA RECREATIVA
- y PARQUE INFANTIL
- z MERCADO
- z" LOCALES COMERCIALES
- y" PLAZA VERDE
- x" INGRESO PRIVADO

USOS MIXTOS: SALUD & ARTE
CONSULTORIOS PROFESIONALES
RESIDENCIAL



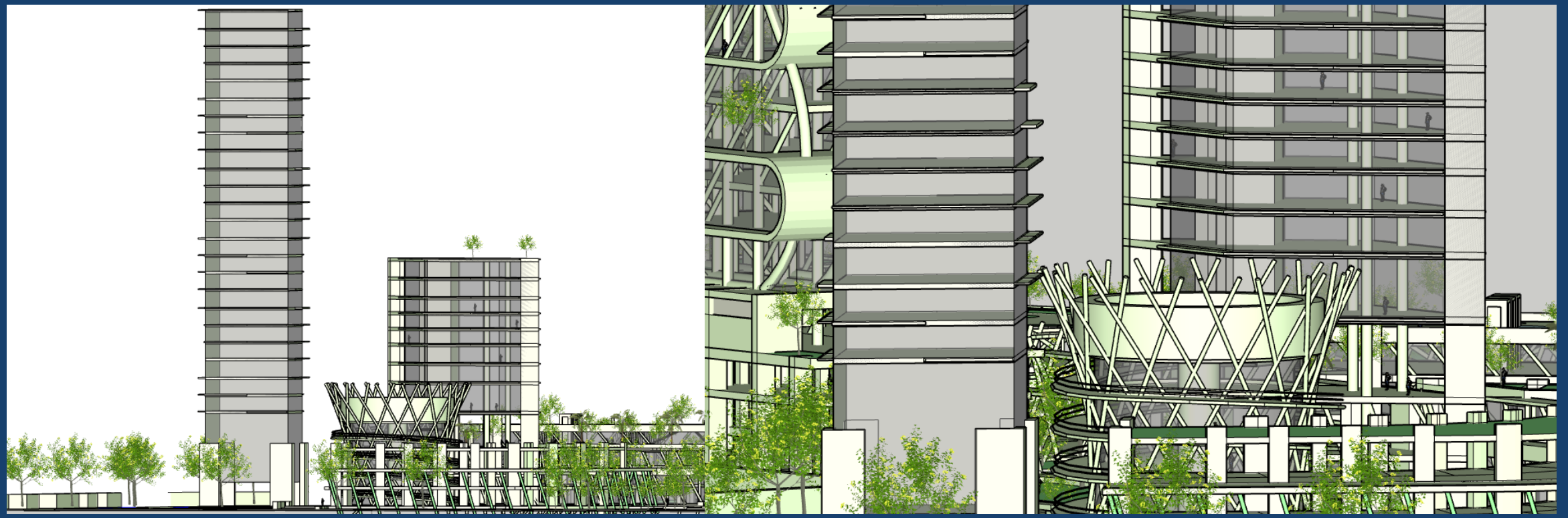


FACHADA NORTE & ESTE

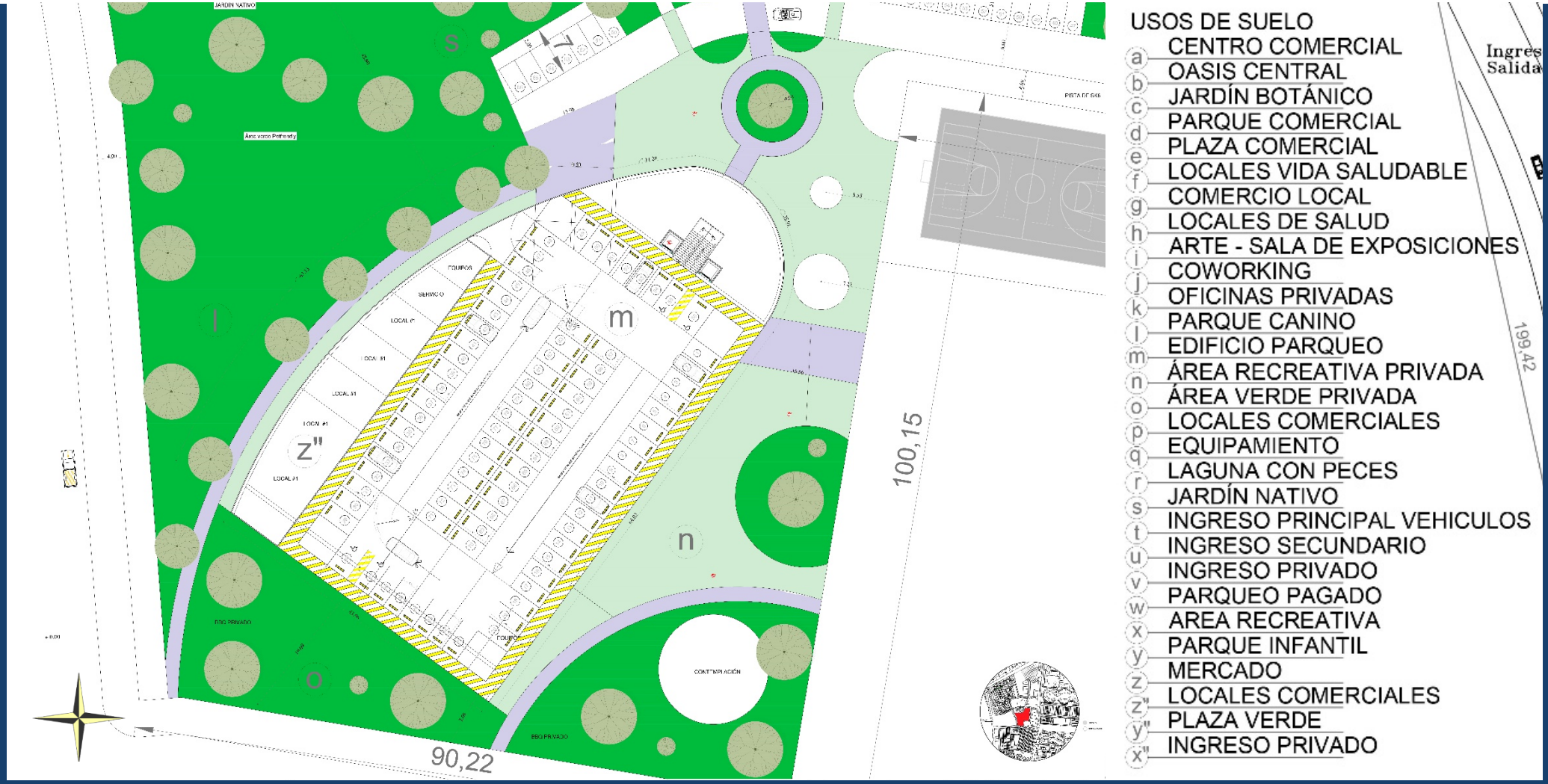




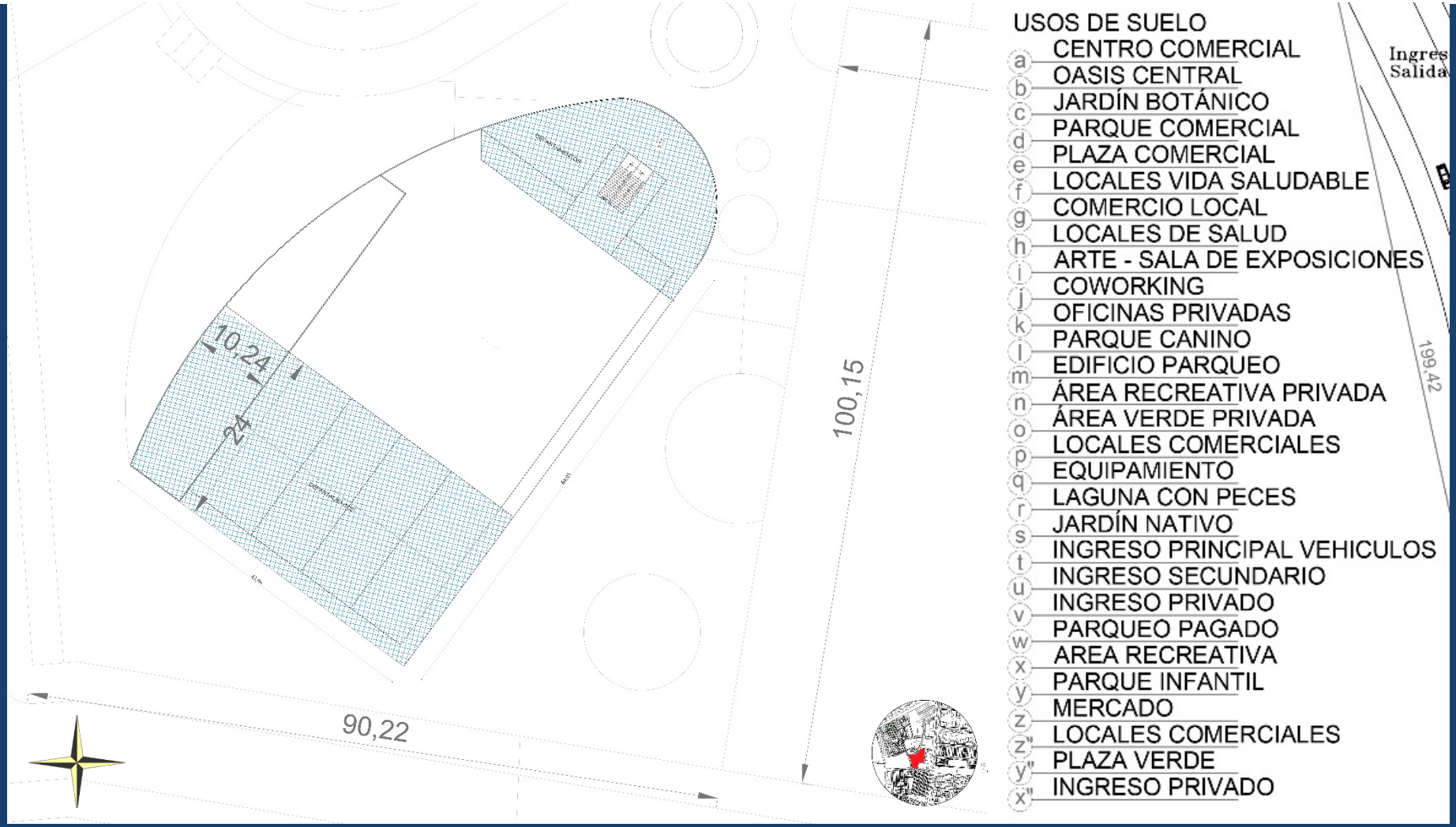
FACHADA OESTE



EDIFICIO PARQUEOS & RESIDENCIAS



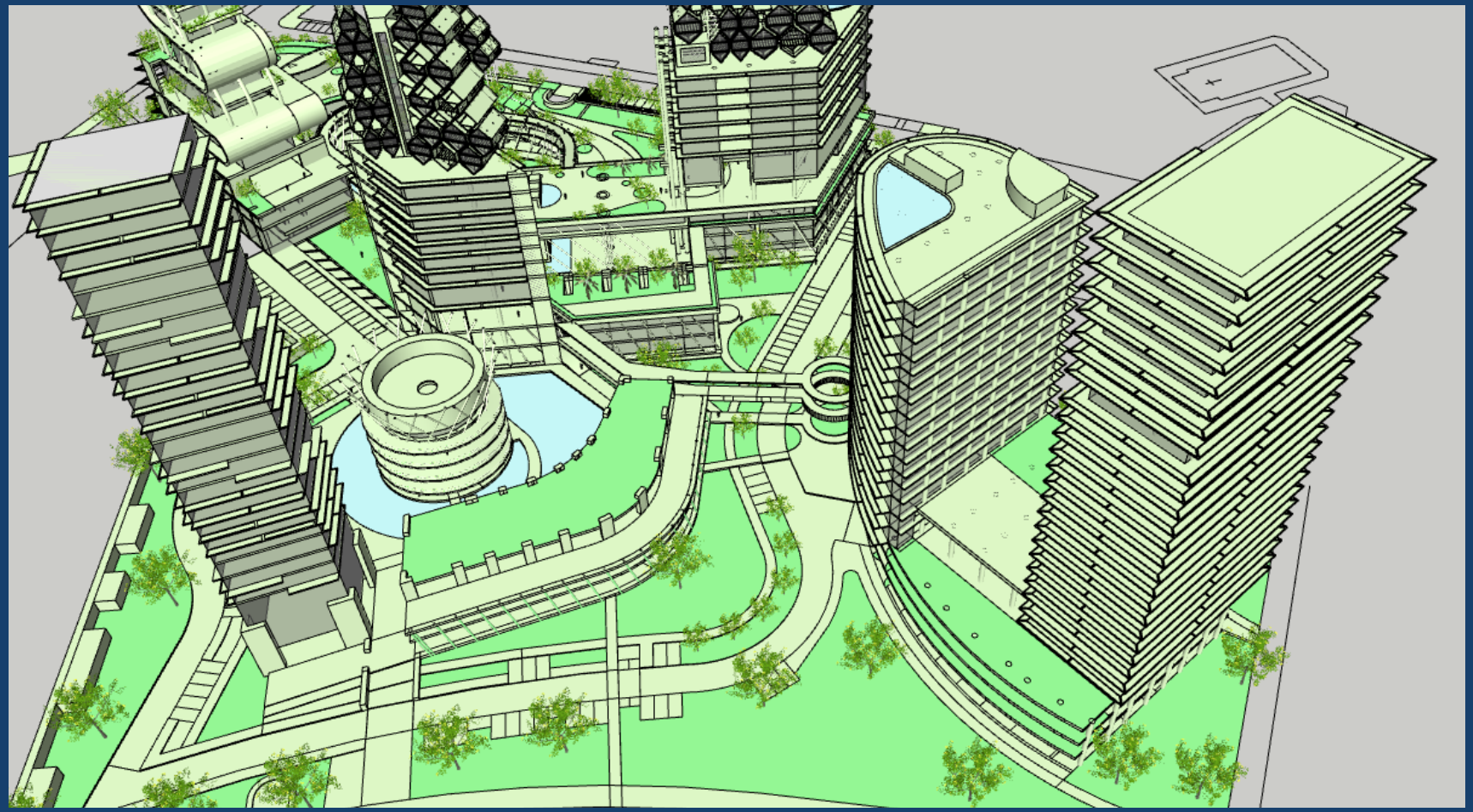
ÁREA RESIDENCIAL



USOS DE SUELO

a CENTRO COMERCIAL
b OASIS CENTRAL
c JARDÍN BOTÁNICO
d PARQUE COMERCIAL
e PLAZA COMERCIAL
f LOCALES VIDA SALUDABLE
g COMERCIO LOCAL
h LOCALES DE SALUD
i ARTE - SALA DE EXPOSICIONES
j COWORKING
k OFICINAS PRIVADAS
l PARQUE CANINO
m EDIFICIO PARQUEO
n ÁREA RECREATIVA PRIVADA
o ÁREA VERDE PRIVADA
p LOCALES COMERCIALES
q EQUIPAMIENTO
r LAGUNA CON PECES
s JARDÍN NATIVO
t INGRESO PRINCIPAL VEHICULOS
u INGRESO SECUNDARIO
v INGRESO PRIVADO
w PARQUEO PAGADO
x AREA RECREATIVA
y PARQUE INFANTIL
z MERCADO
z" LOCALES COMERCIALES
y" PLAZA VERDE
x" INGRESO PRIVADO

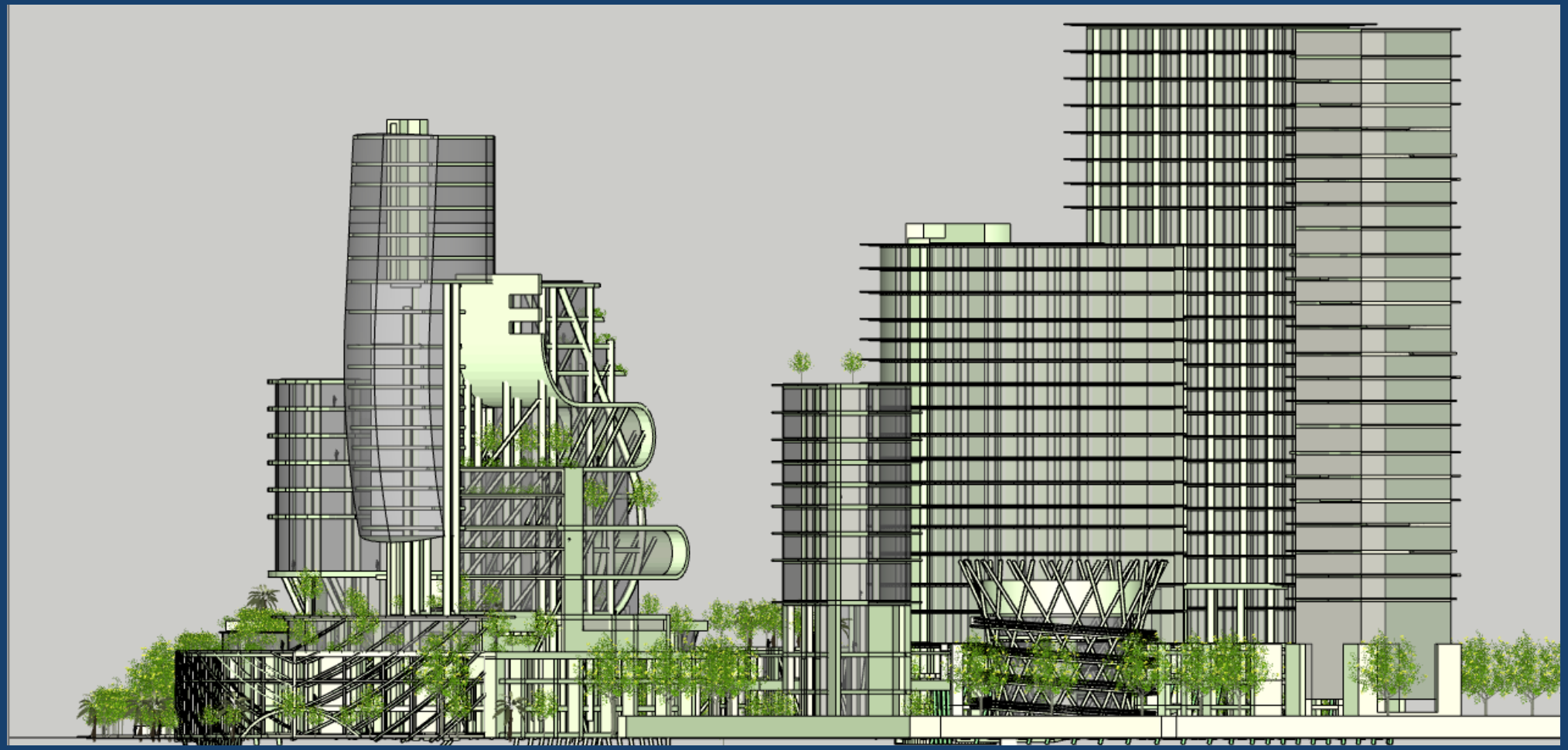
ÁREA RESIDENCIAL



FACHADA NORTE-OESTE - SUR - ESTE



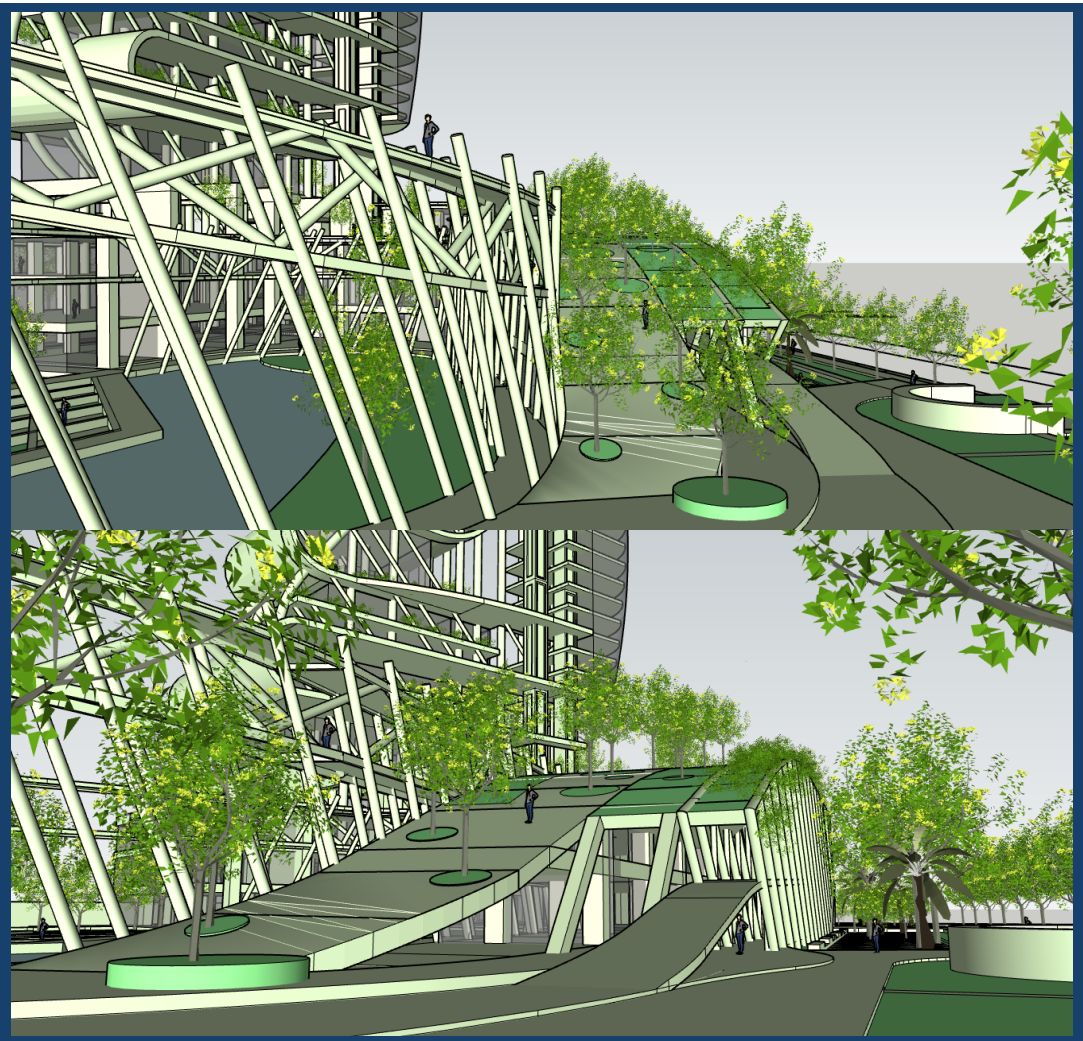
FACHADA COLECTIVA NORTE

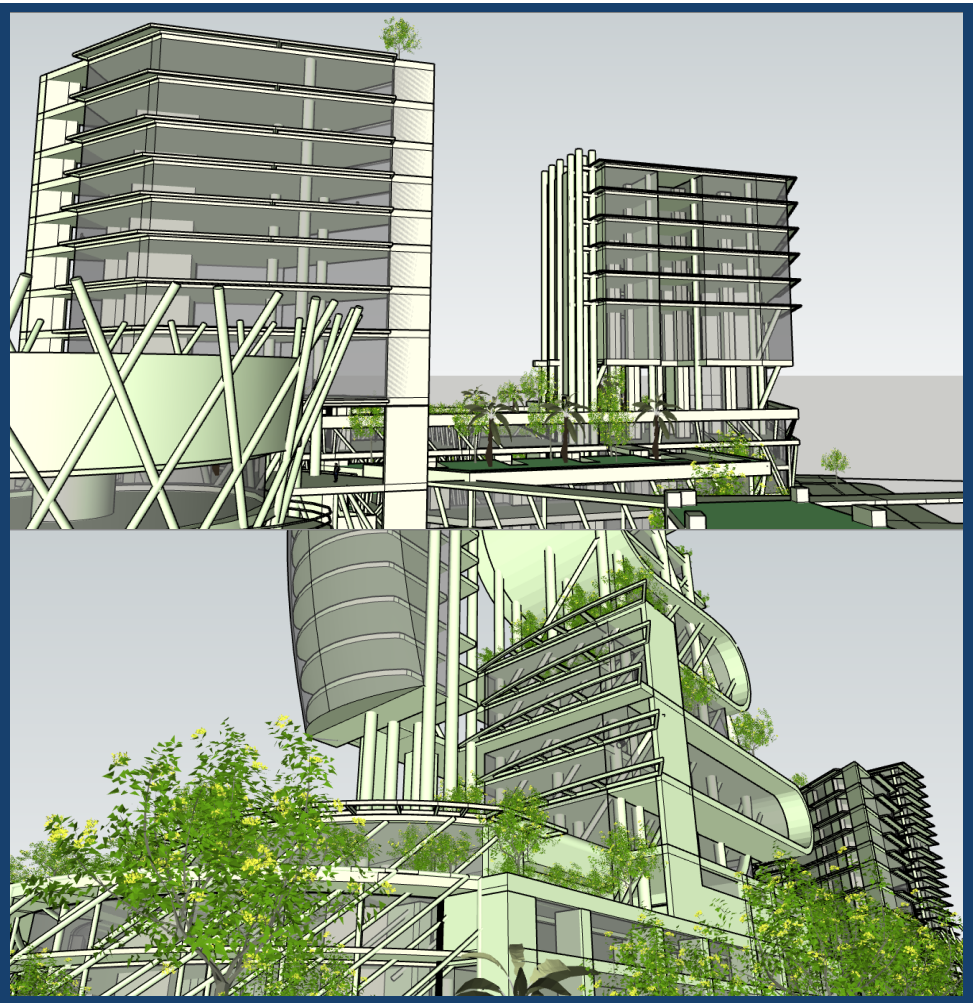


FACHADA COLECTIVA OESTE

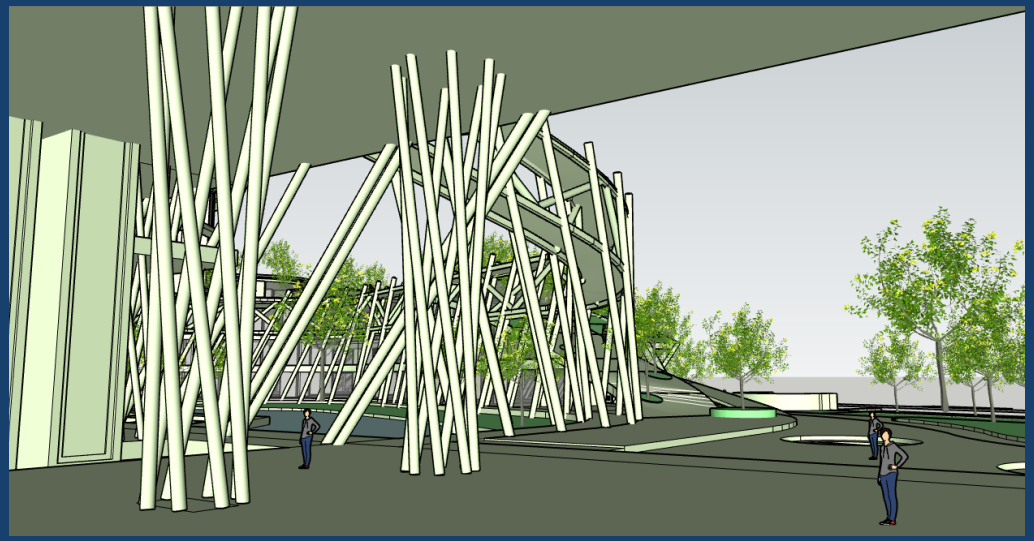


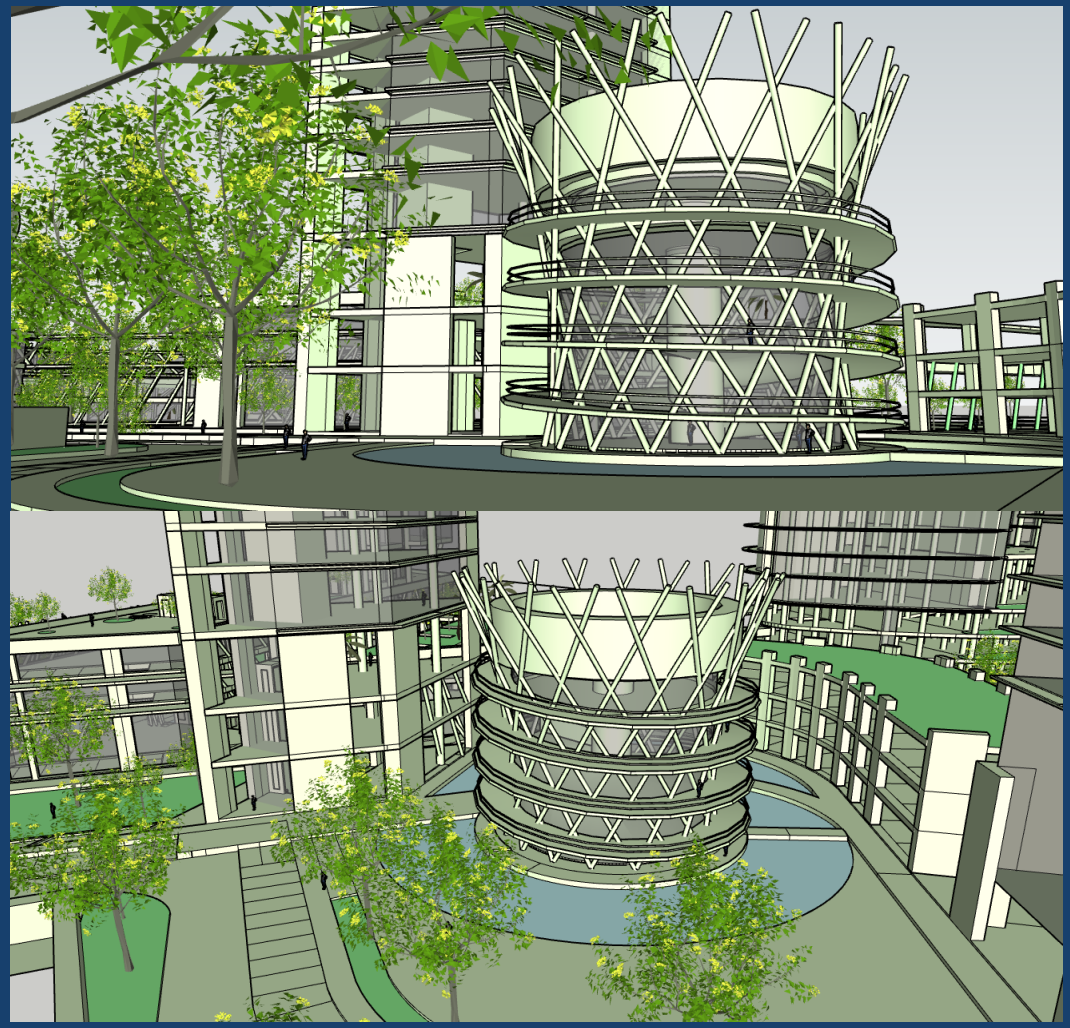
VISTAS DEL PROYECTO



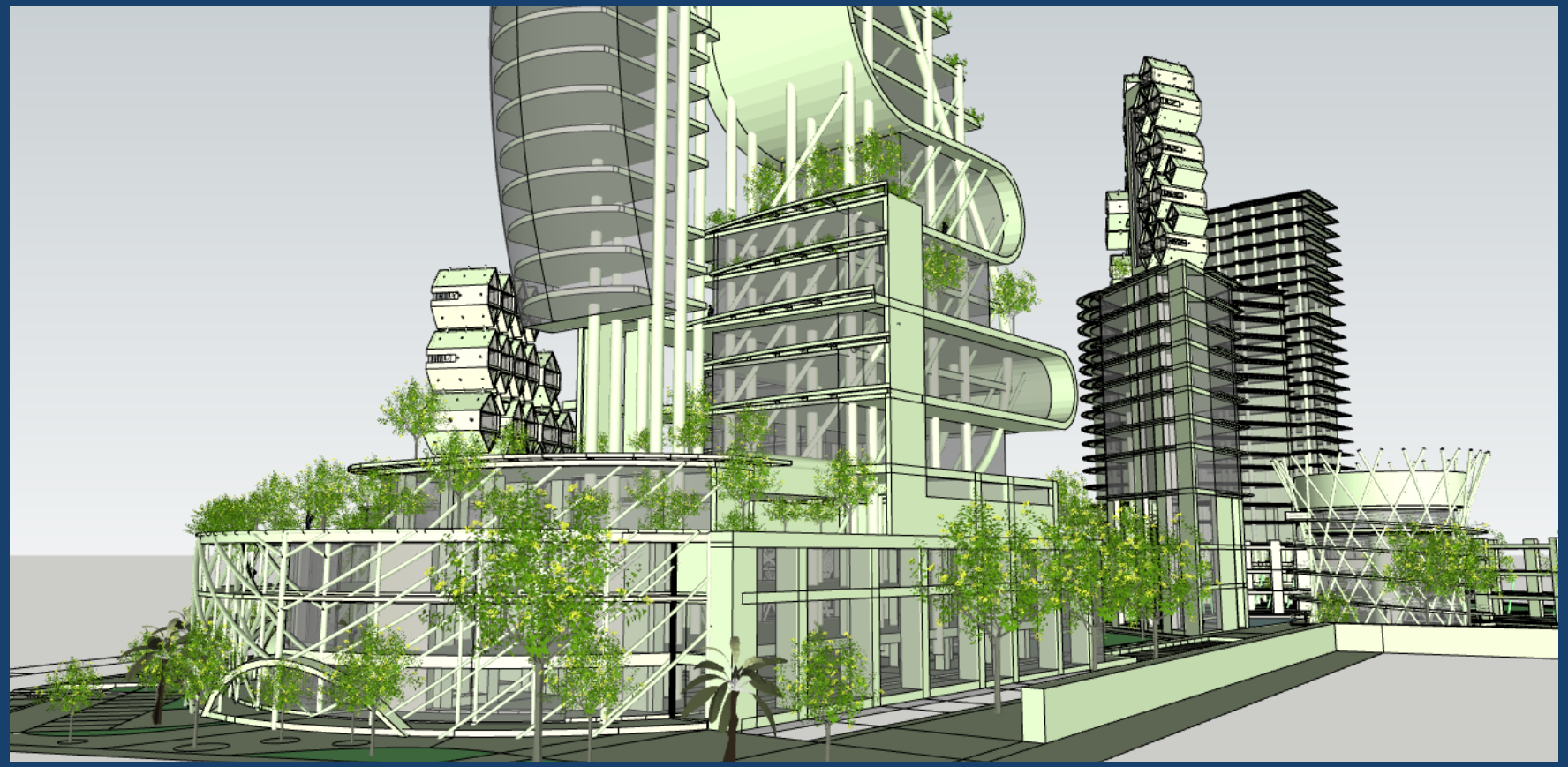


VISTAS DEL PROYECTO

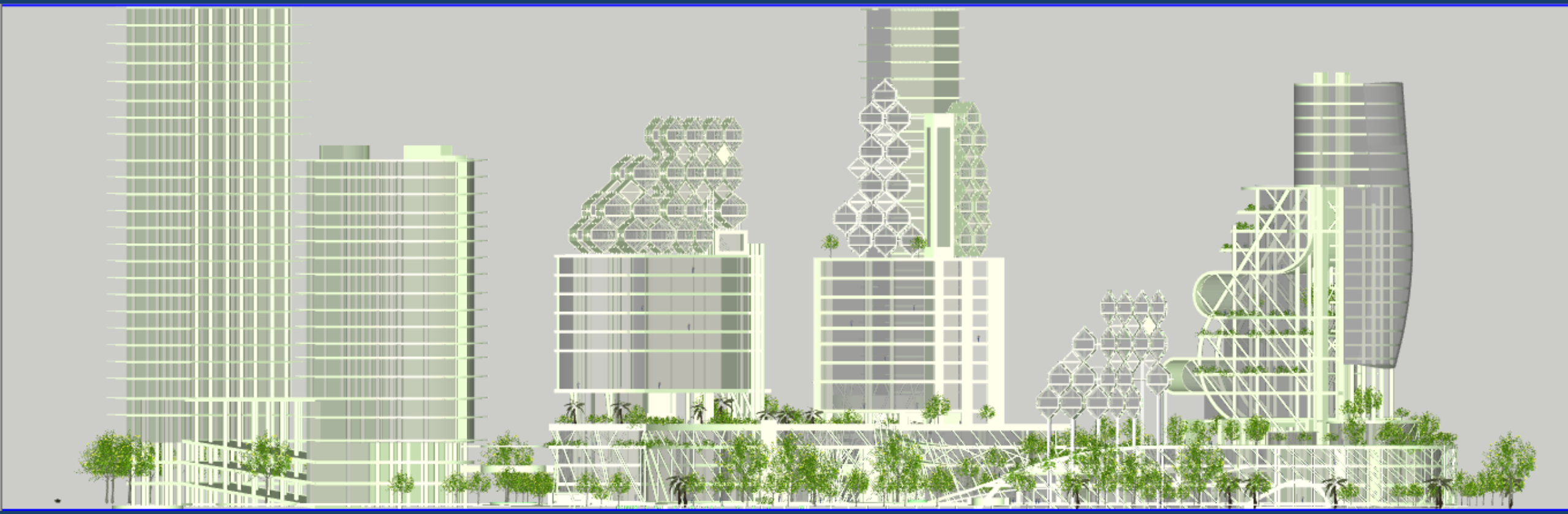




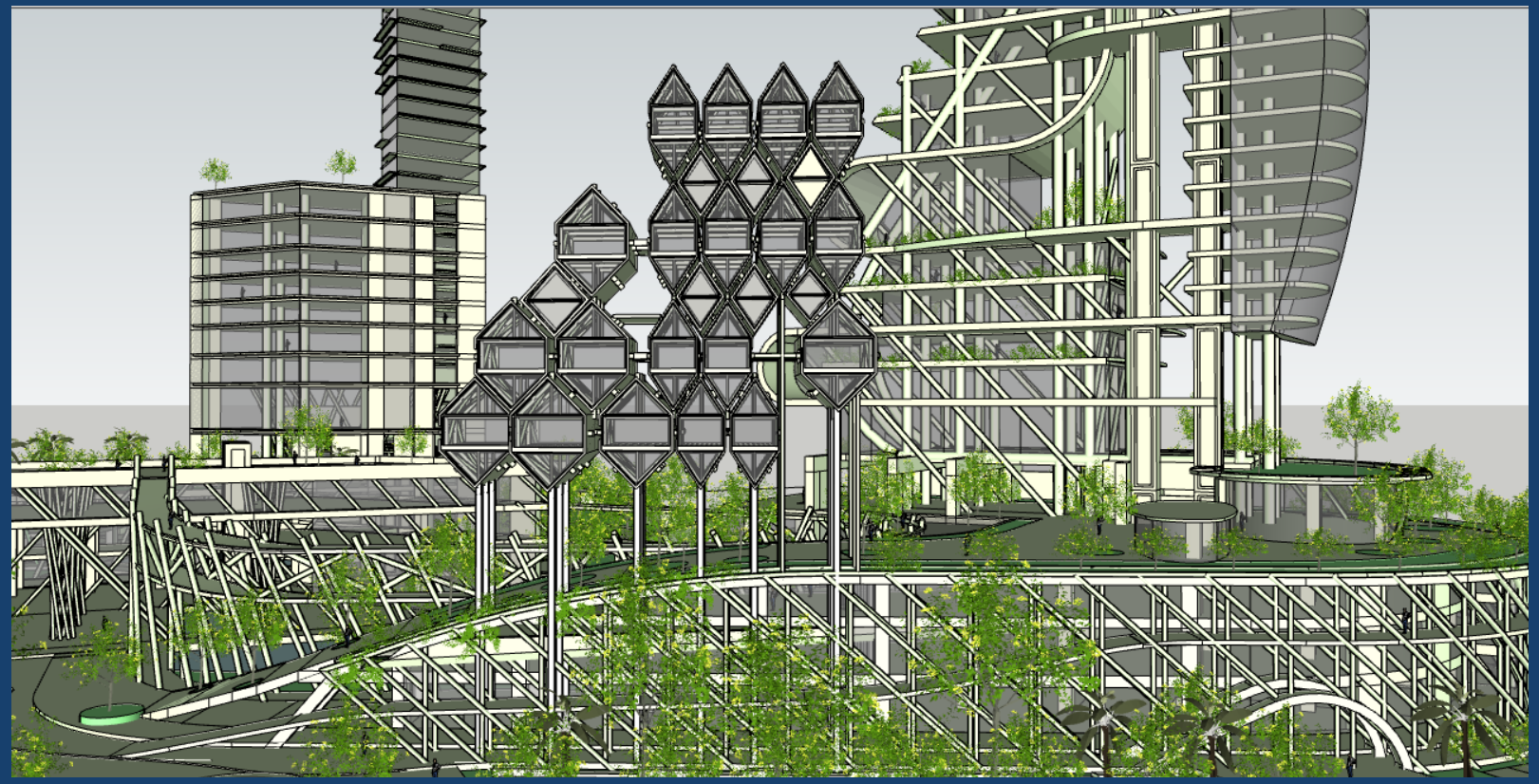
VISTAS



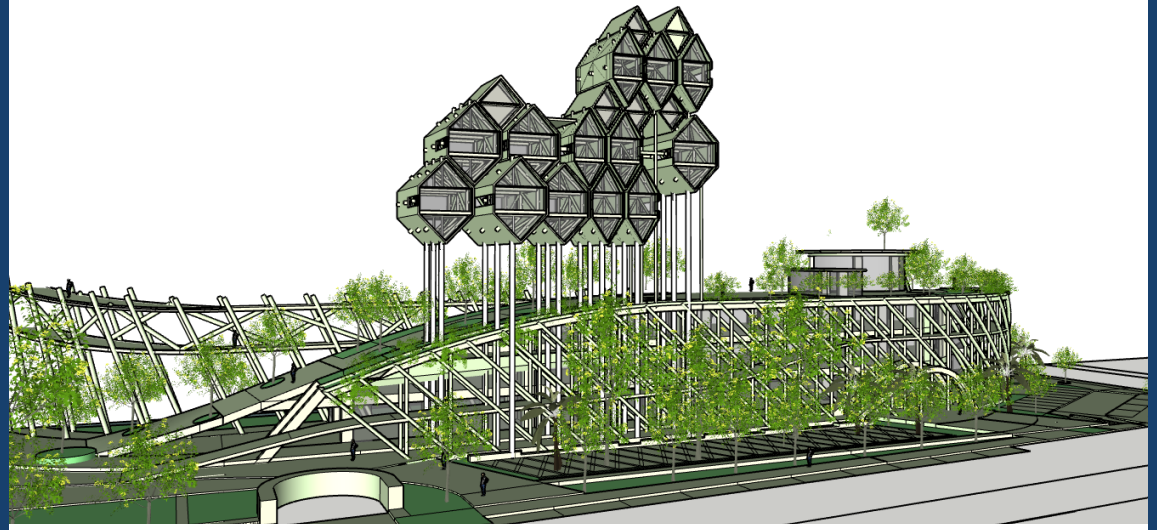
VISIÓN AL FUTURO

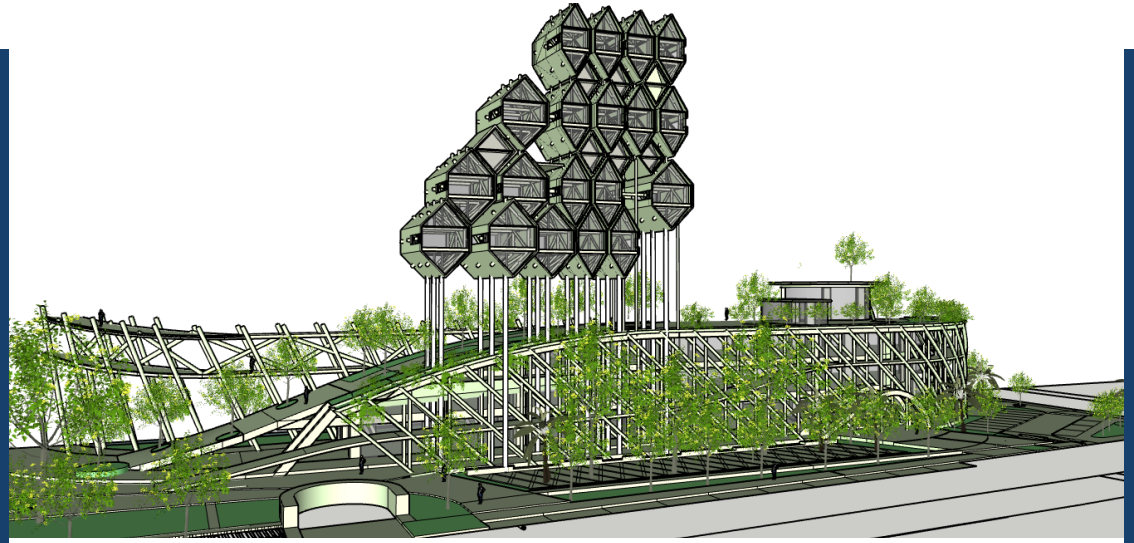


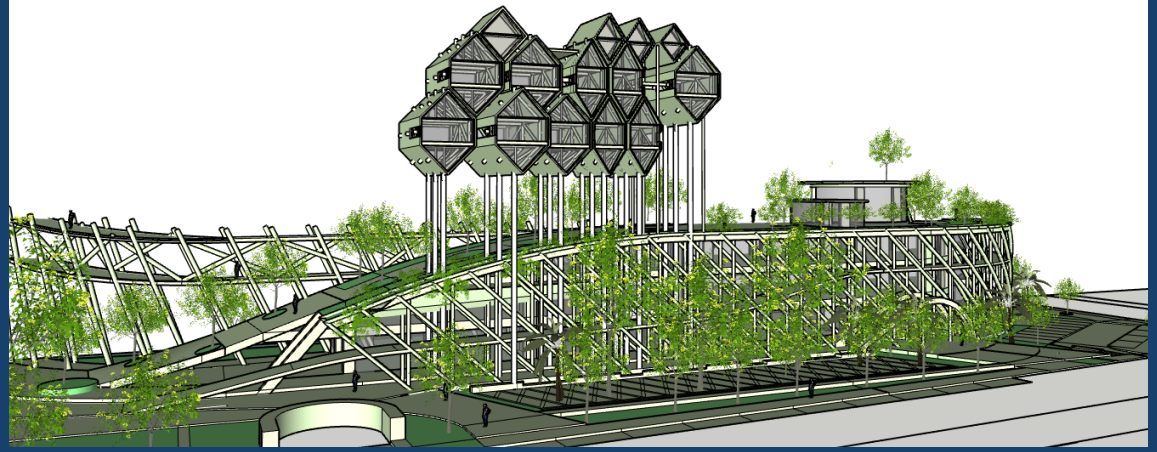
MÓDULOS

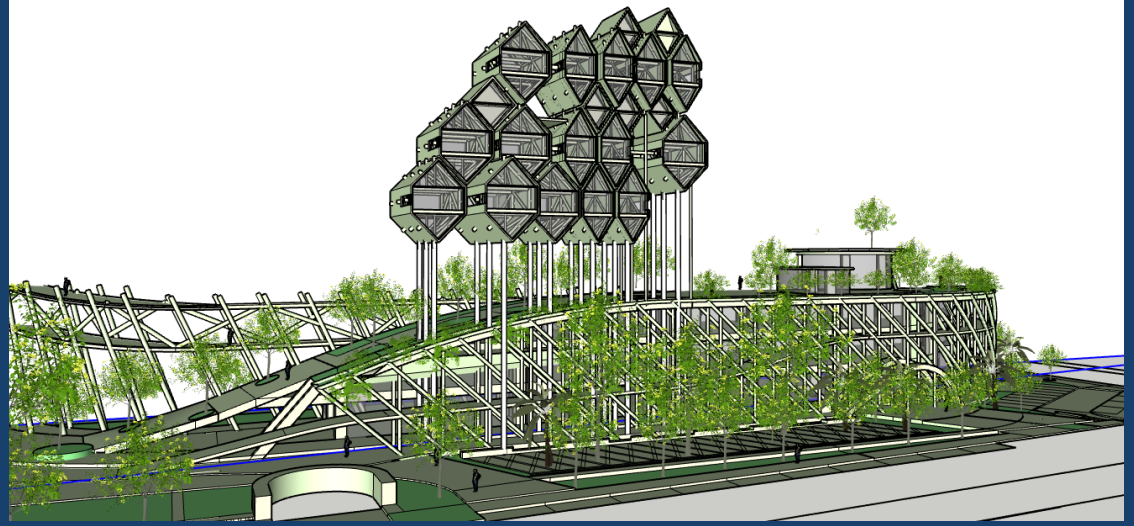


CRECIMIENTO PROGRESIVO

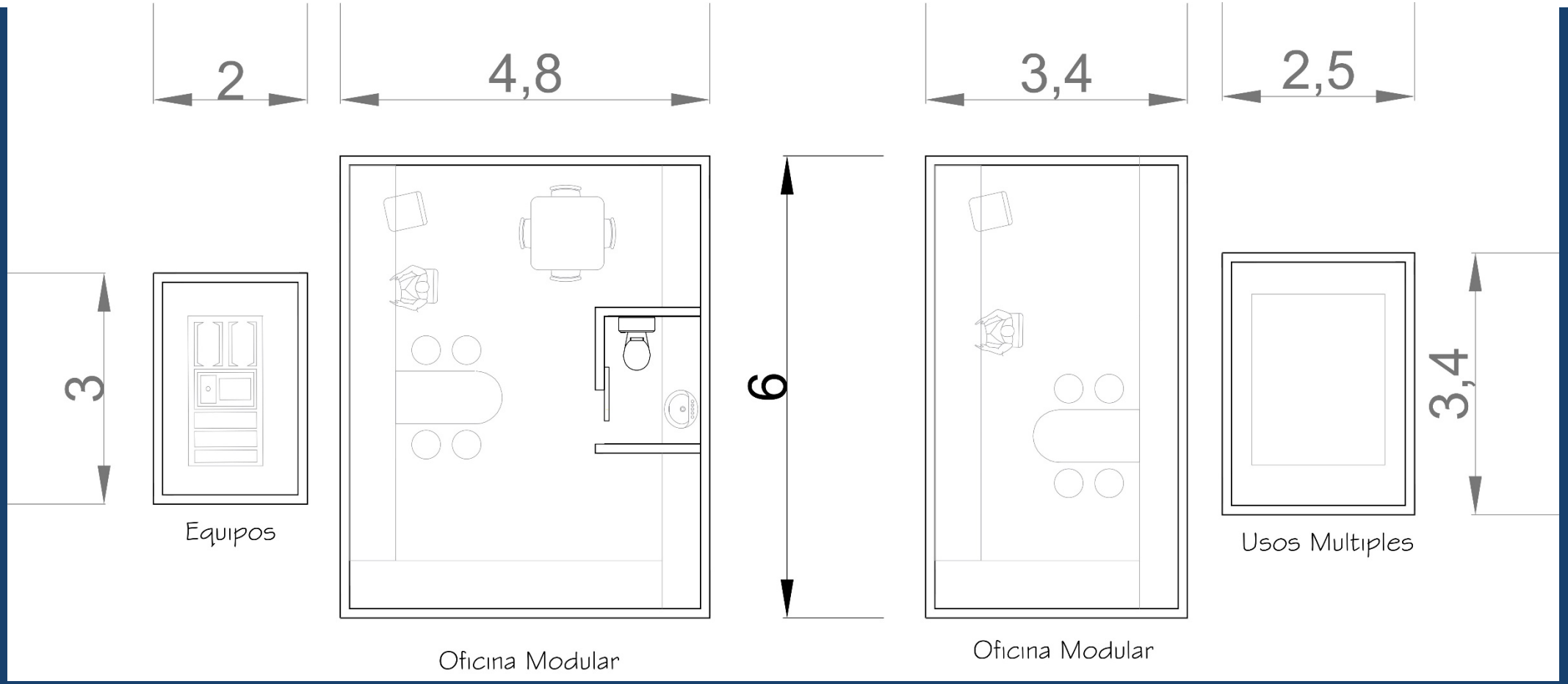




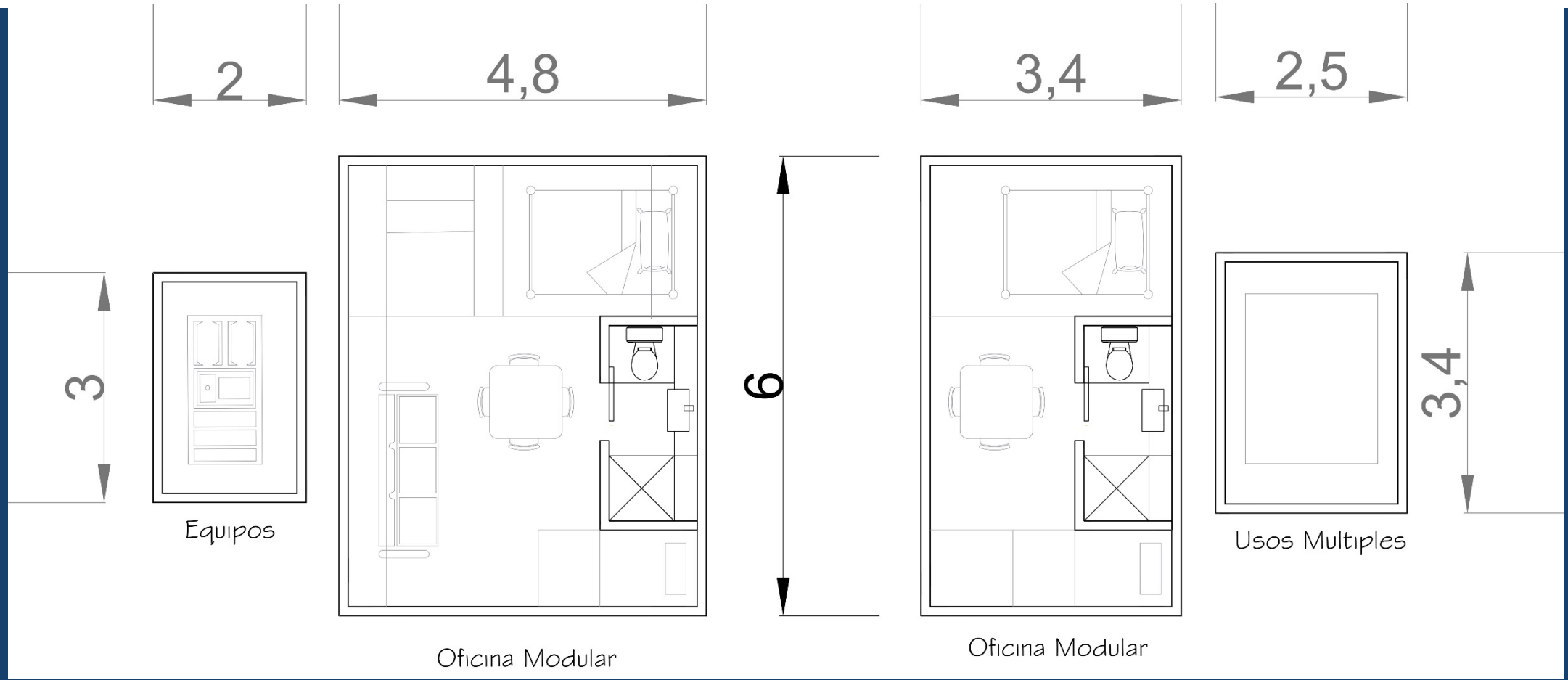




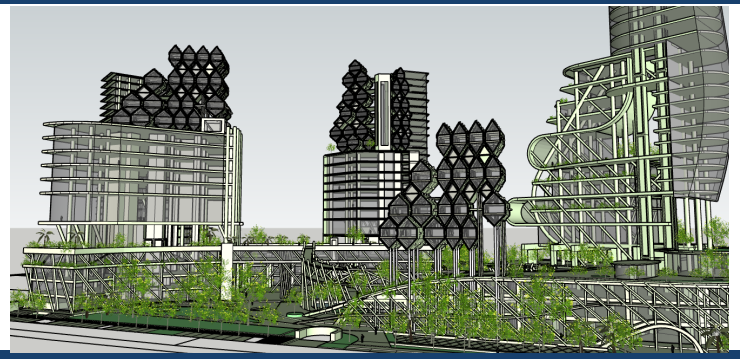
MÓDULO OFICINAS

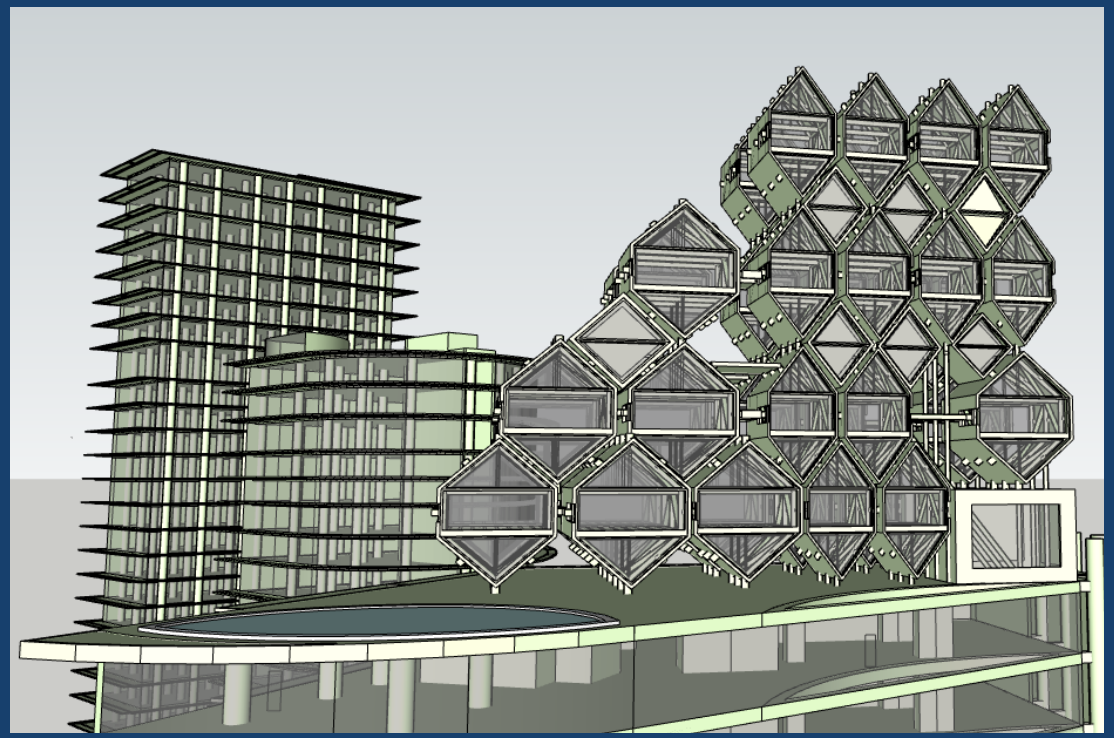


MÓDULO RESIDENCIAL



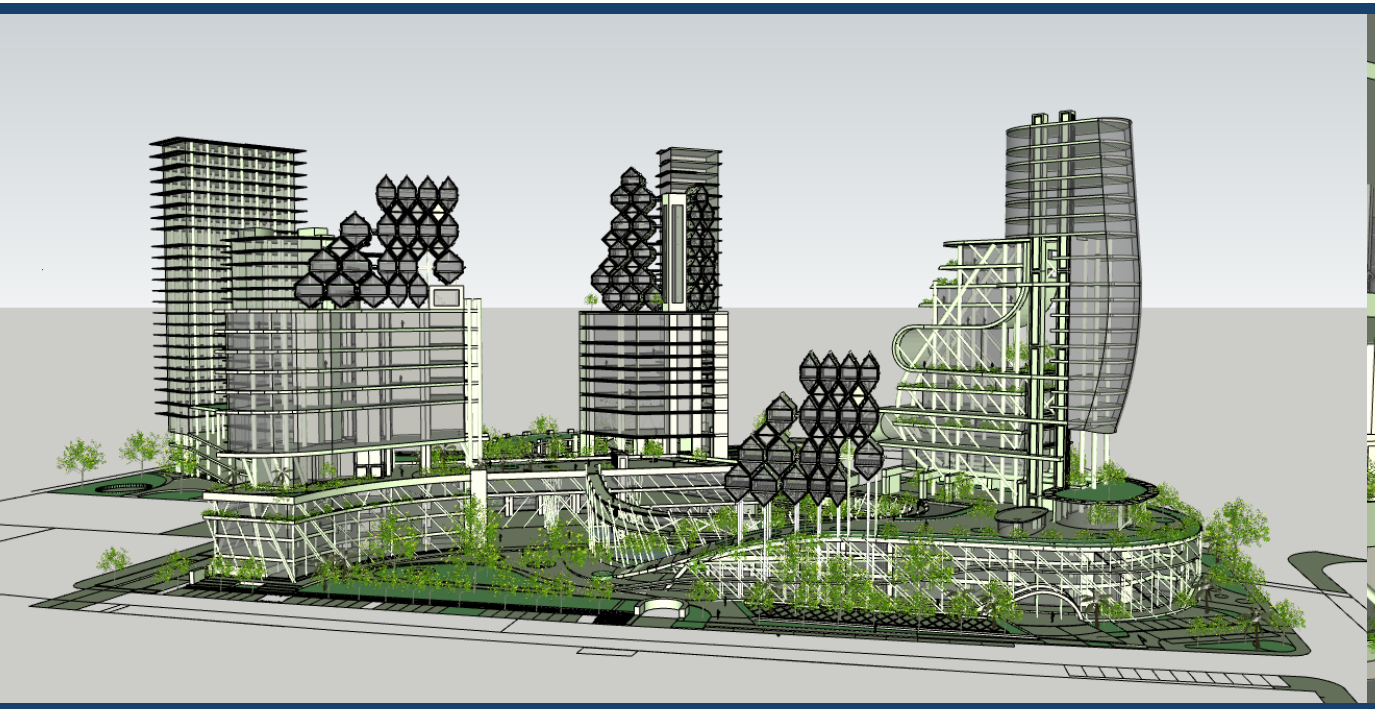
FUTURO CRECIMIENTO







COMUNIDAD DIVERSIFICADA





COMUNIDAD ACTIVA

