PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE FIN DE CARRERA
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTA

HOTEL DE NEGOCIOS Y SPA MITAD DEL MUNDO

Volumen I

IVONNE CESPEDES H.

DIRECTOR ARQ. OSVALDO PALADINES

QUITO – ECUADOR
2012

Presentación

El T.F.C. Hotel de Negocios y Spa Mitad del Mundo contiene:

El volumen I: investigación que da sustento al proyecto arquitectónico.

El Volumen II: Planos y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Un CD: el Volumen I, II y la Presentación para la Defensa Pública, todo en formato PDF.

Dedicatoria

Este trabajo lo dedico a todas las personas que le han dado sentido a mi vida y han sido mi fuerza, mi apoyo e incentivo para culminar mi carrera. Especialmente para quienes son el motor de todo lo que he hecho, mis hijos Paulita y Martín.

Agradecimiento

Quiero agradecer con todo mi corazón a mi familia por su apoyo, y de una manera muy especial a mis papis; que han dado todo su esfuerzo, sacrificio y dedicación por mí, constantemente me han llenado de ánimo y han agotando todos los recursos por hacer de mí y mis hermanos buenos profesionales y personas de bien. También quiero agradecer a mi pareja por su incondicional ayuda y amor, por su tiempo y su entrega a mi mundo. A mi hija Paula por brindarme la alegría de vivir y ser el principal incentivo para seguir adelante y; a mi angelito del cielo, Martín, por enseñarme lo que es el valor, la constancia, la lucha y sobre todo el amor.

Índice

Lista de Fotografías …….. x
Lista de Mapas …….. xi
Lista de Mapeos …….. xii
Lista de Bocetos ……. xiii
Lista de Gráficos ……. xiv
Lista de Planimetrías ……..... xv
Lista de Tablas ……. xvi

Introducción ……. 1
Antecedentes ……. 1
Justificación ……. 2
Objetivos ……. 3
Metodología ……. 4

CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DE LA PARROQUIA SAN ANTONIO DE PICHINCHA
1.1 Características de San Antonio de Pichincha……... 8
1.1.1 Historia del lugar…… 8
1.1.2 Descripción de la zona……... 9
1.2 Diagnóstico Urbano …….. 13
1.2.1 Hitos del sector……... 15
1.2.2 Flujos peatonales y vehiculares ……. 17
1.2.3 Equipamiento existente…….. 19
1.2.3.1 Conclusiones…….. 19
1.2.4 Habitantes y cultura del sitio…… 20
1.3 Influencia que va a tener la construcción de la Sede de la Unión de Naciones Suramericanas (UNASUR) en la Parroquia de San Antonio de Pichincha..... 21
1.3.1 Qué es UNASUR……..... 21
1.3.2 Lugar donde va a ser implantado …… 22

1.3.3 Características del Proyecto…….. 22
1.3.4 Radio de Influencia……... 25
1.4 Propuesta de Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo existentes con planificación hasta el año 2025..... 25
1.5 Conclusiones..... 30

CAPÍTULO 2: ANÁLISIS DEL TERRENO – HACIENDA OASIS
2.1 Características del terreno …….. 31
2.2 Límites…… 32
2.2.1 Topografía…… 32
2.2.2 Accesibilidad…… 33
2.2.3 Asoleamiento y vientos…… 33
2.2.4 Vista y alrededores…… 34
2.2.5 Relación con el Río Monjas……... 35
2.2.5.1Características del Río Monjas y estado en el que se encuentra…… 35
2.2.5.2Tratamiento de sus aguas……... 36
2.3 Análisis y Conclusiones de los Planes de Ordenamiento existentes y Propuesta de un Nuevo Plan de Ordenamiento para el terreno escogido……. 36
2.3.1 Análisis del Referente de Ordenamiento Territorial – Plan de Ordenamiento Quitumbe……... 36
2.4 Conclusiones..... 37

CAPÍTULO 3: PROPUESTA URBANA PARA LA HACIENDA OASIS
3.1 Propuesta general…… 38
3.2 Lotización de la hacienda Oasis……. 38
3.3 Franja Verde …….. 38
3.4 Franja de Equipamiento…….. 39
3.4.1 Terreno donde se va a desarrollar el proyecto…….. 40
3.5 Conclusiones.....…… 41
CAPÍTULO 4: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA – HOTEL DE NEGOCIOS Y SPA MITAD DEL MUNDO

4.1 Referente – "Concurso de Ideas Hotel Wellness Villas Bernia",
de Dominique Perrault……..……... 42
4.1.1 Características del proyecto…… 45
4.1.2 Análisis conceptual y funcional del proyecto……. 45
4.2 Usuario para el que va destinado el Hotel y Spa……. 47
4.3 Línea de Investigación……. 49
4.3.1 Qué es un Hotel……..…… 49
4.3.1.1 Constitución de un establecimiento hotelero……..... 49
4.3.1.2 Elementos de un hotel…….. 50
4.3.1.3 Perfil del establecimiento……. 50
4.3.1.4 Niveles de un hotel…… 51
4.3.1.5 Localización……..... 51
4.3.1.6 Tipos de Administración…… 52
4.3.1.7 Organigrama de un hotel…….. 52
4.3.2 Qué es un Spa…… 53
4.3.2.1 Características de un Spa……..... 53
4.3.3 Qué es un establecimiento Hotelero y Spa……..... 54
4.4 Programación del Proyecto Arquitectónico Hotel de Negocios y Spa..... 56
4.5 Organigrama……..... 58
4.6 Partido arquitectónico…… 59
4.7 Criterios de diseño……. 62
4.8 Conclusiones..... 63

CAPÍTULO 5: OBJETO ARQUITECTÓNICO – HOTEL DE NEGOCIOS Y SPA MITAD DEL MUNDO
5.1 Zonificación……..... 64
5.2 Implantación……..... 64
5.3 Volumetría……..... 67
5.3.1 Volumen Negocios y Administrativo……..... 69
5.3.2 Volumen Spa……..... 69
5.3.3 Volumen Fitness……..... 69
5.3.4 Volumen de Servicios……..... 70
5.3.5 Volúmenes de Circulación……..... 70

5.4 Proyecto Volumétrico Total……..... 70
5.5 Especificaciones Técnicas y Constructivas…….... 71
5.5.1 Estructura y Materiales.....……..... 73
5.5.2 Paisajismo……..... 74
5.5.3 Iluminación……..... 76
5.6 Presupuesto……..... 77
5.7 Conclusiones finales y recomendaciones……..... 79

Bibliografía ……..... 81
Anexos ……..... 83

Lista de Fotografías

Fotografía 1: Cultura del sitio…… pág.20
Fotografía 2: Ubicación del terreno…….. pág. 31
Fotografía 3: Vista desde el Boliche…….. pág. 35

Lista de Mapas

Mapa 1: Mapa de San Antonio de Pichincha…… pág. 9
Mapa 2: Clasificación del suelo……. pág. 10
Mapa 3: Incorporación del suelo Urbano……... pág. 11
Mapa 4: Sistema Vial……. pág. 12
Mapa 5: División Zonal…….. pág. 13
Mapa 6: Nuevo escenario de ocupación del territorio
de las parroquias equinocciales ……... pág. 26
Mapa 7: Propuesta de Intervención Territorial…… pág. 27
Mapa 8: El uso del suelo en el territorio equinoccial…….. pág. 28
Mapa 9: Ocupación y Edificabilidad…….. pág. 29
Mapa 10: Organigrama……..…….. pág. 59

Lista de Mapeos

Mapeo 1: Diagnóstico realidad de dos Zonas…….. pág. 14
Mapeo 2: Hitos del Sector……..……. pág. 15
Mapeo 3: Flujos……... pág.17
Mapeo 4: Análisis de flujo vehicular en la Avenida
Manuel Córdoba Galarza…….…. pág. 18
Mapeo 5: Análisis del Equipamiento Existente…….. pág. 19
Mapeo 6: Usuario del Proyecto……... pág. 48

Lista de Bocetos

Boceto 1: Boceto Idea fuerza …….. pág.60

Boceto 2: Boceto puntos focales...…….. pág.61

Boceto 3: Boceto apropiarse del terreno…….. pág.62

Lista de Gráficos

Gráfico 1: vista 1 UNASUR…… pág.23
Gráfico 2: vista 2 UNASUR…… pág.24
Gráfico 3: vista 3 UNASUR…… pág.24
Gráfico 4: Perspectivas y plantas……... pág. 43
Gráfico 5: Suites tipo……..……... pág. 44
Gráfico 6: Análisis estructural....……... pág. 45
Gráfico 7: Análisis de circulaciones……... pág. 46
Gráfico 8: Análisis de unidad - total…… pág. 46
Gráfico 9: Análisis de circulaciones…… pág. 47
Gráfico 10: Organigrama de un hotel……... pág. 52
Gráfico 11: Perspectiva Frontal……..……..pág. 71
Gráfico 12: Terraza Verde……..……..pág. 72
Gráfico 13: Climatización General……..……..pág. 73
Gráfico 14: Perspectiva Estructural……..…….pág. 74
Gráfico 15: Dunas.....……..……pág. 76

Lista de Planimetrías

Planimetría 1: Topografía terreno……..…… pág. 32
Planimetría 2: 3d terreno……. pág. 33
Planimetría 3: Accesibilidad terreno..……. pág. 34
Planimetría 4: Propuesta General..... pág. 39
Planimetría 5: Franja de Equipamiento..... pág. 40
Planimetría 6: Zonificación..... pág. 65
Planimetría 7: Planta Baja..... pág. 66
Planimetría 8: Implantación Paisaje..... pág. 75

Lista de Tablas

Tabla 1: Programación Arquitectónica 1/3……..… pág. 56
Tabla 2: Programación Arquitectónica 2/3……. Pág. 57
Tabla 3: Programación Arquitectónica 3/3……. Pág. 58

INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación tiene una evolución inicial en ejercicios de análisis de una zona en particular escogida de acuerdo a mis intereses personales.

El documento consta de cinco capítulos. En el primero se explican los antecedentes y pautas para conocer más acerca del sitio de estudio, características, diagnóstico, condicionante, etc., que dieron origen a la elección del tema respondiendo las necesidades del sector San Antonio de Pichincha, el usuario del proyecto, personas de nivel medio alto; y el enfoque que va a ser el equipamiento para la zona, enfocado en la construcción de infraestructura hotelera.

En el segundo capítulo se desarrolla la propuesta urbana, posterior al análisis de la zona y del terreno, se plantean las decisiones que se tomaron en cuanto al terreno y al masa para luego desarrollar un sector, que es el tema de mi Trabajo de Fin de Carrera.

El tercer capítulo abarca la solución arquitectónica, la búsqueda de un referente que sirva de ejemplo y objeto de estudio para poder desarrollar mi proyecto de la mejor manera funcional, formal y estructural según su tipificación.

El cuarto capítulo explica la evolución de las ideas ya plasmadas en un volumen arquitectónico, sus especificaciones técnicas y las conclusiones generales.

El quinto y último capítulo explica el proceso de diseño del objeto arquitectónico, su evolución, etapas y detalles del mismo.

ANTECEDENTES

El sector norte de la ciudad de Quito está al margen del desarrollo de proyectos para el mejoramiento urbano, sin embargo, en los últimos años se ha propuesto centrar la atención en este sector. San Antonio de Pichincha es una zona en desarrollo y a pesar de ser un sector de gran riqueza turística, en este campo se encuentra casi abandonado, pues cada vez el turismo está decayendo y existen muchos sitios que, a pesar de ser de gran importancia no solo histórica sino cultural, se están deteriorando por su falta de aprovechamiento. Ahora se han planteado varios Planes de Desarrollo Territorial para potenciar la zona y más aún con la Planificación y futura construcción de la Sede de la Unión de Naciones Suramericanas (UNASUR), dentro de la Cuidad Mitad del Mundo, por lo que mi decisión es plantear un Proyecto que complemente las necesidades que se van a generar con este cambio.

JUSTIFICACIÓN

El campo turístico no explotado en san Antonio de Pichincha, conjuntamente con la gran problemática causada por la explotación de las canteras generan un abandono paulatino de la zona, a pesar de que en los últimos años el crecimiento de conjuntos habitacionales en oferta es grande, el espíritu de la zona no es apropiadamente explotado y su germen turístico inexplorado.

Al ser San Antonio un «barrio dormitorio» de la ciudad de Quito, el movimiento turístico, que es lo que caracteriza a la zona específicamente por el Monumento a la Ciudad Mitad del Mundo, va decayendo. En contraste a este fenómeno se ha proyectado ubicar en esta zona un hito no solamente a nivel de ciudad, sino que la importancia del mismo trascendería a nivel de país e inclusive a nivel continental: la Nueva sede UNASUR daría un giro de 180 grados al movimiento y característica de la zona.

Con esta condicionante van a surgir una serie de nuevas necesidades no solo del sector sino de la ciudad, por lo que mi objetivo es saldar estos requerimientos. Al no existir el suficiente espacio destinado para hospedaje de todas estas personas que se aglomerarán al momento de construirse este proyecto para las Naciones Suramericanas, yo propongo un proyecto complementario a éste, que a la vez puede funcionar en caso de no existir ninguna actividad ligada con la UNASUR. En un inicio voy a generar un Plan masa para poder compensar la falta de equipamiento en el sector, más aun, si es una zona en crecimiento y dentro de este plan de equipamiento voy a desarrollar mi proyecto en su totalidad.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL URBANO:
Diseñar un elemento urbano que permita la unificación del Sector, así como un hito arquitectónico que permita ofrecer todas las facilidades de hospedaje para las delegaciones que llegarán a la sede UNASUR, periodistas y ejecutivos, dirigido a servir como un lugar de tránsito para el hábitat temporal y brindar la opción de que las distintas personas, especialmente gente de negocios tengan un sitio de reunión y relajación.

OBJETIVO ARQUITECTÓNICO:
- Diseñar un Hotel de Negocios y Spa que tenga la función de albergar gente que concurra en ciertos momentos específicos y que esté en constante uso, no solo cuando hayan eventos en la Sede Unasur, sino también que sirva como un sitio permanente donde la gente vaya a relajarse y a utilizar sus instalaciones para reuniones de negocios y placer.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:
- Contribuir con la rehabilitación del turismo en la zona, creando un objeto arquitectónico que atraiga masas.
- Aportar a la recuperación urbana del Sector San Antonio de Pichincha, proyectando la construcción de nuevo equipamiento comercial, hotelero y de vivienda .
- Rehabilitar el Río Monjas como elemento turístico, descontaminando sus aguas y recuperando la quebrada, integrándolos al proyecto.
- Reorganización del estereotipo de hotel, dándole un uso adicional para activarlo.
- Mejorar la circulación vial con una planificación a futuro para enlazar todo San Antonio y al mismo tiempo solucionar el problema de comunicación urbana

interna y de la contaminación ambiental, de ruido y visual ocasionadas por la explotación de las canteras.

METODOLOGÍA

El Taller en el que desarrollo mi Proyecto de Fin de Carrera es el Taller Profesional I, a cargo del arquitecto Oswaldo Paladines. Dentro de éste, el proceso ha ido siguiendo el marco planteado por el profesor que lo maneja, avanzando según los lineamientos que propone en su esquema de trabajo (ver anexo 1).

El proyecto de fin de carrera nace a partir del proceso programado por el tutor del TFC y los intereses personales en cuanto a la arquitectura.

El primer ejercicio planteado en el taller, "Una casa para……". El reto consistía en escoger un personaje dentro de las opciones que brindaba la página web icarch y diseñar una casa para éste, tomando en cuenta su historia, características personales, manera de percibir el mundo y particularidades del mismo. Esta página va dirigida especialmente para estudiantes que deseen concursar en diversos ejercicios que obtienen como resultado final un proyecto arquitectónico y así fomentar el desarrollo creativo del futuro profesional. El objetivo de este ejercicio era impulsarnos a lograr materializar nuestras ideas, hacer una búsqueda interior y exploración del lenguaje personal para buscar una ilusión motivadora.

Escogí el personaje según mis afinidades, mi interés en alguna de las opciones y mi gusto particular, así que elegí como mi opción a Federico Fellini, un director de cine y guionista italiano, ganador de cuatro premios Oscar por mejor película extranjera y de un Oscar honorífico por su carrera en 1993; personaje que marcó un cambio y un precedente en el cine. Luego de recopilar toda la información acerca de él y apoyarme con la mayor cantidad de material audiovisual para así comprender su manera de proyectar la vida a través de sus películas, tomé algunas de sus frases más destacadas y que encerraban su ideología y su concepción de la realidad para con éstas inspirarme y poder generar un espacio específicamente para ésta persona. Así nació mi concepto que se concentraba en generar "la mentira más grande y sublime" ya que su característica particular era mirar la vida desde una óptica irreal desde nuestro punto de vista de lo que es lo normal, ver más allá, ver la vida concatenada con lo que vemos y vivimos en nuestros sueños al dormir, llegando al punto de confundirnos en sus películas sin definir a ciencia cierta si estamos viendo un sueño o la realidad. Por esto yo plantee hacerle "vivir en un sueño". Su casa se desarrollaba en un plano rígido, un volumen estático que era su escenario, la vida, y los demás espacios de la casa eran volúmenes móviles verticalmente, expresando la idea de pasar de un espacio a otro así como pasamos de un momento a otro dando un salto a distintas situaciones y lugares de una manera abrupta en los sueños.

El segundo ejercicio fue buscar un Problema de Arquitectura que nos preocupara de manera especial, según nuestro interés particular e investigar y analizar críticamente la temática, realizar una búsqueda dentro del ámbito de lo académico, profesional, técnico, teórico o práctico; exponer todo nuestro conocimiento adquirido a los demás compañeros y así entre todos, recopilar información arquitectónica de interés que

posiblemente pudiera servir como idea generadora o complemento de nuestro TFC. Mi tema fue la Biomímeis y el Parametricismo.

El tercer ejercicio fue el tema urbano o lugar, buscar en el ámbito de la ciudad alguna patología que requiera solución; el objetivo era buscar tres terrenos potenciales donde se pudiera desarrollar mi proyecto, para esto, mi tutor nos facilitó una serie de lecturas y documentos que trataban acerca de conceptos, posturas e ideas de lo que es y significa el "lugar" y así poder ampliar nuestra perspectiva de búsqueda según varios parámetros especificados en las lecturas: "análisis del lugar", "arquitectura y lugar", "el lugar", "escribir una tesis", "los no-lugares", "lugar", "poesía y arquitectura", "revolución del espacio". Mis terrenos escogidos fueron uno en Cashapamba, cerca del cementerio Jardines del Valle; otro en San Rafael, terreno esquinero ubicado frente al redondel de la entrada posterior a la ESPE ; y el tercero en San Antonio de Pichincha, frente a la ensambladora de autos Maresa, cerca de la Mitad del Mundo.

En el cuarto ejercicio definimos tres posibles temas de proyecto de fin de carrera a realizarse, cada uno con un terreno específico para éste y un referente que nos ayude a determinar el programa arquitectónico del tema propuesto. En mi caso tomé los tres terrenos escogidos en el ejercicio anterior y en cada uno determiné un proyecto en base a las condiciones y requerimientos de la zona en que se encontraba el terreno, de las características particulares del terreno, sus habitantes, condicionantes, etc. En el terreno de Cashapamba mi propuesta fue generar un "Centro de relajación"; el San Rafael, un "Proyecto temático a Nivel Urbano" y en San Antonio, un "Complejo Recreativo".

El quinto ejercicio fue elegir el tema de mi proyecto de fin de carrera, el terreno donde lo voy a implantar, encontrar un referente, proyectar un programa arquitectónico y especificar la línea de investigación que voy a seguir. Mi tema escogido como el proyecto que voy a desarrollar para el Trabajo de Fin de Carrera es un "Hotel y Spa de Negocios" en el terreno de San Antonio de Pichincha, como referente escogí un proyecto del Arq. Dominique Perrault, Concurso de Ideas/ Hotel/Wellness/Villas Bernia en Suiza; en base al análisis de éste, pude generar mi programa arquitectónico y en cuanto a la línea de investigación me centré en buscar el espíritu de la zona, tomando en cuenta que el sector es de gran atracción turística con varios sitios de interés, principalmente por la Ciudad Mitad del Mundo, además lo importante es empaparme completamente de lo que es y cómo funciona un hotel y un spa, sin olvidarme del usuario al que va dirigido, los empresarios, delegaciones y periodistas que van a trasladarse al sector cuando se construya la nueva sede de UNASUR en la ciudad Mitad del Mundo.

El paso siguiente fue recopilar toda la información necesaria para el desarrollo de la investigación del tema para poder así generar un proyecto arquitectónico. Hice el análisis de la zona, accesos, clima, hitos, problemas, luego el análisis del terreno, topografía, levantamiento fotográfico, al rededores, las condicionantes, las falencias, las potencialidades y datos estadísticos del sector, análisis in situ de lo que me podría ayudar a formular opciones, charlas con habitantes de la zona, visitas a diferentes horas y diferentes días; así como también lo que es un hotel, como funciona, opciones formales, características, etc. El Spa, su concepción, qué opciones brinda, cómo funciona, y referentes que me ayuden a comprender su funcionamiento y objetivos.

En este proceso hice mapeos que me ayudaron a sintetizar toda la información levantada y dar mi postura crítica sobre el tema y mi terreno. Estos mapeos y análisis fueron recopilados en un documento gráfico que sirve como apoyo principal para poder desarrollar mi idea generadora del proyecto. Para definir mi idea fuerza o concepto generador, hice una serie de bocetos, que fue la herramienta escogida por mi profesor, para poder tener un material gráfico y de mucha expresión que denote toda la lluvia de ideas que en el camino va tomando una evolución hasta definir completamente mi concepto y dar como resultado el primer esbozo de anteproyecto, proyectándolo en volumen arquitectónico, plantas, cortes, maqueta y apoyo visual como perspectivas y renders.

Este proceso continua hasta seguir el desarrollo del proyecto.

¬¬CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DE LA PARROQUIA SAN ANTONIO DE PICHINCHA

El área Norte de la provincia de Pichincha ha sido poco explotada y no muy bien aprovechada en cuanto a su desarrollo, es por eso que mi estudio comienza en esta zona. En el Sector de San Antonio de Pichincha el Consejo Provincial y la Corporación Metropolitana de Turismo están trabajando desde el año 2008 en un plan de reestructuración urbana pues es una zona que por su situación geográfica y estratégica ubicación tiene gran potencial para generar atractivos alrededor de la Mitad del Mundo. Por sus ventajosas características, el clima y el hecho de ser un sector en pleno desarrollo a nivel de ocupación territorial.

1.1 Características de San Antonio de Pichincha

Esta parroquia está situada al norte de la ciudad de Quito, con una población de 35,000 habitantes. Su parroquialización fue en 1901, en la presidencia de Leonidas Plaza. En cuanto al clima, San Antonio es seco, con temperaturas entre 15º y 19º C, con una media mensual de precipitación de 450 mm. (2400 msnm). Es una zona turística de gran interés sobre todo por la Ciudad Mitad del Mundo.

1.1.1 Historia del lugar

Para hablar de la historia de San Antonio debo comenzar destacando el por qué de su nombre, según visionet, 2005 - 2012, antiguamente esta zona llevaba el nombre de llanura de Lulumbamba, es decir, «llanura de frutas madura». En la época colonial con la influencia de la religión católica, la población toma el nombre de San Antonio de Lulumbamba, nombre que se conserva hasta 1901. A partir de esta fecha cambia a San Antonio de Pomasqui y por petición de los pobladores ya que fue elevada a parroquia civil, adopta el nombre actual de San Antonio de Pichincha.
Ahora, hablando un poco de la historia del sitio, los Shyris, gobernantes del antiguo Reino de Quito construyeron un observatorio astronómico de su dios sol, con el afán de determinar el lugar preciso de su paso, para establecer sus cambios en los equinoccios y solsticios y fijar de esta manera el intiñán (camino del sol).
En 1936, se levantó el monumento a la Línea Equinoccial, en el sitio fijado por los sabios de la Misión Geodésica en el siglo XVIII. El constructor del monumento fue el Ing. Luis Tufiño (visionet, 2005 - 2012).

1.1.2 Descripción de la zona

Mediante algunos mapas haré la descripción de la Zona de san Antonio de Pichincha (Wikipedia, 2011).

Mapa 1:
Mapa de San Antonio de Pichincha

Fuente: Wikipedia 2010.

En el gráfico anterior (Mapa1) se aprecia la división parroquial del Distrito Metropolitano de Quito, donde se destaca San Antonio de Pichincha al Norte de la Ciudad de Quito.

Mapa 2:

Clasificación del Suelo

Fuente: MDMQ y EMAAPQ , Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

Para poder tener un conocimiento de dónde puedo o no intervenir para la realización del proyecto, es necesario saber qué tipo de suelo es, Urbanizable, No Urbanizable o Urbano; para tomar ciertas decisiones en cuanto a estructuración, planificación urbana o la decisión de escoger o no un terreno apropiado para la implantación del proyecto dentro de la parroquia de San Antonio de Pichincha.

Mapa 3:

Incorporación del Suelo Urbano

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las

Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

En el mapa anterior, podemos ver las etapas de urbanización que ha tenido la zona de Calacalí, San Antonio de Pichincha y Pomasqui, y al tener un conocimiento mayor de las etapas en las que se va a urbanizar esta zona, puedo definir mi proyecto y su evolución e influencia de acuerdo al crecimiento urbano.

Mapa 4:

Sistema Vial

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

La reestructuración del sistema vial es algo fundamental para la integración no solo interparroquial sino para la relación de San Antonio con la ciudad de Quito. Hay que tomar en cuenta que el servicio de trasporte público de la zona no es muy bueno y al ampliar los proyectos hacia esta zona, también se debe mejorar su accesibilidad.

Mapa 5:

División Zonal

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

Actualmente, el acceso a San Antonio de Pichincha es desde dos calles que desembocan de la avenida Manuel Córdova Galarza, la primera es por la calle 13 de Junio que va hacia el centro poblado y comercial de la parroquia, o la segunda opción es seguir hasta el redondel de la Mitad del Mundo que dirige hacia la periferia de San Antonio.

1.2 Diagnóstico Urbano

Para poder realizar una propuesta arquitectónica hice una análisis de la zona, estudiando características, hitos, espíritu de la zona, flujos, accesibilidad, etc, que permitieron, a más del conocimiento adquirido mediante investigación documentada, conocer por medio de la investigación in situ, datos reales de lo que sucede con el pueblo, sus habitantes y su situación actual.
Al hacer la evaluación de toda la zona me di cuenta que San Antonio de Pichincha se encuentra dividido por la quebrada y el Río Monjas, creando así subjetivamente, dos zonas, la una en el centro de la ciudad y donde se genera el mayor movimiento comercial. Esta zona se diferencia totalmente de la segunda, aquí la cultura de la gente es muy típica y por así decirlo, criolla, donde la venta comercial se da en las calles, hay un gran flujo de gente, habitantes de clase baja y media baja en sus alrededores y movimiento en base a la venta ambulante. En el sector de San Antonio de Pichincha, donde se encuentra el complejo de la Liga y el Colegio del mismo nombre es habitado por personas de clase media alta y alta, mostrando una marcada separación no solo a nivel físico (por la quebrada) sino a nivel socio cultural.

Mapeo 1:

Diagnóstico Realidad de dos Zonas

Fuente: Google Earth , modificado por Ivonne Céspedes

1.2.1 Hitos del sector

Mapeo 2:

Hitos del Sector

Fuente: MDMQ , modificado por Ivonne Céspedes

Los hitos son considerados así por ser puntos de referencia para ubicación o identificación, es por eso que he señalado también en el análisis, hitos de equipamiento e hitos que suele utilizar la gente de la zona como referente de orientación.

San Antonio de Pichincha es una zona de un alto potencial turístico. Entre otros, los principales atractivos turísticos son:

- La Ciudad Mitad del Mundo, con su principal atractivo, el monumento a la Mitad del Mundo.
- El Pucará de Rumicucho o Lulumbamba
- Museo Intiñan
- Balneario San Antonio
- Reserva Geobotánica Pululahua
- Monumento Original Mitad del Mundo
- Capilla señor del Árbol
- Comunidad Llungilla
- Capilla de la Rosa Mística
- Iglesia Matriz Simón Bolívar
- Paseo Simón Bolívar
- Museo Antonio Negrete
- Casa Museo Carlota Jaramillo
- Cerro de Catequilla

Muchos de éstos se han convertido no solo en hitos zonales sino en hitos a Nivel ciudad, a nivel de País y en el caso de la Mitad del Mundo, su influencia se extiende incluso a nivel mundial.

Además de estos hitos existen dos hitos de identidad de la zona equinoccial, el uno corresponde al Monumento a la Mitad del Mundo, que atrae visitantes y turistas que se trasladan desde Quito y el segundo hito constituye el área de explotación de canteras de material para la construcción. Este último se ha convertido en una gran problemática por la presencia de polvo, el ruido que genera y el tráfico vehicular que no solo lo congestiona sino que ha llegado a dañar de tal forma la vía principal que inclusive se dio un incidente grave el 13 de abril del 2011, en el que se hundió el suelo por el peso de una volqueta. Puedo concluir, mediante este estudio, que San Antonio de Pichincha es una parroquia con un potencial de desarrollo extremadamente bueno, especialmente en el área turística, por lo que mi propuesta apoyará la expansión en este campo.

1.2.2 Flujos peatonales y vehiculares

Mapeo 3:

Flujos

Fuente: Google Earth , modificado por Ivonne Céspedes

La zona de mayor afluencia vehicular es en la vía principal, la Avenida Manuel Córdova Galarza, aunque de menor afluencia pero con gran ingreso de vehículos y

transporte público es la calle 13 de Junio, la misma que lleva al centro de la parroquia y zona de gran comercio. La mayor cantidad de autos que ingresan a la zona son de carácter público, es decir buses, camionetas de alquiler y taxis, tomando en cuenta que el flujo de volquetas por la vía principal es constante, principalmente en la noche y madrugada.

El flujo peatonal se concentra en la zona del redondel de la Mitad del Mundo y en la zona comercial, calle que va al redondel. Es una zona muy concurrida sobre todo los fines de semana por su gran actividad comercial, el flujo de personas aledañas a la zona, el flujo de personas que van de turismo y las distintas actividades de culto, precesiones y festejos.

Podemos ver que la movilidad depende de una vía exclusiva que es la Av. Manuel Córdova Galarza, actualmente copada por el transporte pesado de materiales de las canteras, el transporte de carga pesada que viaja hacia Esmeraldas, y el transporte público Mitad del Mundo, esto ocasiona que en esta vía se forme una especie de cuello de botella. Además, debemos tomar en cuenta que tampoco hay suficientes paradas de autobús, y las paradas son improvisadas donde quiera que el usuario lo requiera, contribuyendo al desorden en el flujo vehicular.

Mapeo 4:
Análisis de flujo vehicular en la Avenida Manuel Córdova Galarza

Fuente: realizado por Ivonne Céspedes

1.2.3 Equipamiento existente

En cuanto a equipamiento, lo que más prima en la zona es restaurantes, equipamiento educativo, así como iglesias, sin embargo, existen varios museos, clínicas, supermercados, y el principal atractivo que es la ciudad Mitad del Mundo. El equipamiento recreativo, tiene una gran deficiencia no solo por no existir los suficientes para abastecer la demanda de la zona, sino también porque los que existen están en pésimo estado. Hay además una variedad de hostales pequeños y canchas deportivas.

Mapeo 5:

Equipamiento Existente

Fuente: realizado por Ivonne Céspedes

Podemos apreciar que el equipamiento existente no abastece las necesidades de la zona además, tomando en cuenta que es una parroquia en vía de desarrollo, hay que pensar en fomentar el turismo y crear equipamiento que supla las necesidades básicas y carentes de la zona. Hay déficit en ciertos campos en cuanto a equipamiento se refiere como en zonas verdes, equipamiento deportivo y vivienda. Hay otros campos no explorados como el equipamiento hotelero, y es aquí donde yo voy a intervenir.

1.2.4 Habitantes y cultura del sitio

En el sector existe en su mayoría dos tipos de usuario, al igual que su marcada división zonal que presenta físicamente San Antonio de Pichinchad por la ruptura que se da con la quebrada que acompaña toda la trayectoria del río Monjas. El usuario también presenta una marcada desigualdad según la zona en que se encuentra asentado:

. Clase media alta
. Clase baja

Fotografía 1:

Cultura del sitio

Fuente: http://fotos.lahora.com.ec/cache/f/f8/f83/f83a/alcantarillado-de-san-antonio-esta-financiado

Los habitantes de la zona tienen muy arraigadas sus costumbres, por lo que es muy común que se realicen distintos eventos a lo largo de las vías principales, como bailes, desfiles, procesiones, fiestas de pueblo con bandas, etc.

1.3 Influencia que va a tener la construcción de la Sede de la Unión de Naciones Suramericanas (UNASUR) en la Parroquia de San Antonio de Pichincha

La Ciudad Mitad del Mundo ha sido seleccionada por el Comité Organizacional de Unasur (Unión de Naciones Suramericanas) para construir allí su nueva Sede. Dado que es un proyecto de gran incidencia a nivel continental, esto va a condicionar todo el sector de la Mitad del Mundo, esto es, toda la parroquia de San Antonio de Pichincha (Unasur, 2011).

1.3.1 Qué es UNASUR

Tomando en cuenta la influencia que va a tener la construcción de la Sede de Unasur hay que conocer de que se trata y que es lo que significa. Según Wikipedia 2011, Unasur es un organismo que comprende la Unión de Naciones Suramericanas, que nació el 8 de diciembre del 2004 a través de la Declaración del Cusco y cuyo objetivo es "construir una identidad y ciudadanía suramericanas y desarrollar un espacio regional integrado" . La Declaración vigente habla de tres objetivos de la misma: la conformación de la CSN (Comunidad Suramericana de Naciones), el desarrollo del espacio Suramericano integrado y la Acción de la CSN (Secretaría General de Unasur, 2009).

Los países miembros que conforman UNASUR son: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Guyana, Paraguay, Perú, Suriname, Uruguay y Venezuela, siendo la Sede la ciudad de Quito y el Parlamento Suramericano se localizará en la ciudad boliviana de Cochabamba.

El tratado constitutivo se firmó el 23 de mayo de 2008 en la ciudad de Brasilia donde se estructuró y oficializó la Organización. La primera en ocupar la presidencia pro

tempore fue la por entonces presidenta de Chile, Michelle Bachelet, en un mandato de un año de duración. En este momento Néstor Kirchner (ex presidente de la República Argentina) es el primer secretario general de Unasur por un periodo de dos años, quien fue designado el día 4 de mayo de 2010, en la cumbre extraordinaria en Campana, provincia de Buenos Aires.

1.3.2 Lugar donde va a ser implantado

La sede UNASUR va a ser implantado dentro del Complejo Ciudad Mitad del Mundo, a 14 km al norte de la ciudad capital, Quito, Ecuador; en la parroquia de san Antonio de Pichincha.

1.3.3 Características del Proyecto Nuevo Edificio Sede UNASUR, Arq. Diego Guayasamín

Según la revista Clave 2011, se presenta este proyecto a concurso en el 2011, donde el diseño de esta edificación queda a cargo del Arquitecto Diego Guayasamín, quien fue el ganador del concurso.

Es un proyecto que comprende una superficie de aproximadamente 20.000m2 de construcción más 14.000m2 de áreas exteriores entre plazas públicas y grandes espejos de agua, en 15.500m2 de terreno.

La investigación sobre la funcionalidad determinó que se conforme un volumen sólido de gran escala.

El edificio se divide en cinco plantas principales: tres plantas altas para los niveles operativos, ejecutivos y de directorio con oficinas para cada una de las delegaciones y el secretario general de UNASUR. Un gran subsuelo, iluminado puntualmente a través de amplios lucernarios para la unidad de convenciones y el salón principal de presidentes.

Se incluyen áreas de prensa, traducción simultánea, proyecciones, etc., además de salas de reuniones complementarias, auditorio, cafetería y un restaurante VIP. En el último subsuelo se incluyen estacionamientos y áreas técnicas (Unasur, 2011).

Gráfico 1:

Vista 1 UNASUR

Fuente:
http://www.clave.com.ec/frontEnd/images/objetos/Vista_Principal_UNASUR_-_Arq._Diego_Guayasamin.jpg_2011021024132.%20Diego%20Guayasamin

Gráfico 2:

Vista 2 UNASUR

Fuente: http://www.clave.com.ec/frontEnd/images/objetos

Gráfico 3:

Vista 3 UNASUR

Fuente: http://www.clave.com.ec/frontEnd/images/objetos

1.3.4 Radio de Influencia

Por ser un proyecto que abarca un objetivo de gran peso internacional, donde doce países suramericanos van a acudir constantemente con sus delegaciones hacia la Sede, nuestro país, Ecuador, y específicamente toda la zona de San Antonio de Pichincha desde su acceso, esto es, donde inicia la avenida Manuel Córdova Galarza, hasta el redondel de la Mitad del Mundo e incluso su extensión hacia las afueras de la ciudad, van a tener una influencia directa de esta condicionante; desde el momento de su construcción, hasta y después de la misma.

La importancia de un proyecto de ésta magnitud conlleva una serie de cambios no solo en la zona donde se va a construir, sino también en toda la ciudad y el país, pues el nombre de Ecuador tendrá un nuevo valor simbólico al ser Sede principal de un organismo como éste.

1.4 Propuesta de Ordenamiento Territorial y Planes de Desarrollo existentes con planificación hasta el año 2025

Según la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del 2007, la idea principal de la propuesta planteada para esta zona es crear una centralidad pública y zonal que haga énfasis en el turismo. Si miramos los nodos de concentración de la población, vamos a encontrar que es necesario conectar estos nodos para potencializar el desarrollo turístico de la zona y la propuesta planteada es generar corredores turísticos para vincular a la Mitad del Mundo con Otavalo, dentro de todo este recorrido las diferentes poblaciones como Puéllaro, Perucho, Chávezpamba, Atahualpa, San José de Minas, Nanegal, Nanegalito, Pacto y Gualea; serán parte de la variedad en oferta turística, hasta el año 2025.

Para esto, se ha propuesto un Plan Parcial con la creación de varios equipamientos, reestructuración de lo que es vivienda, zonas con grandes áreas verdes, zonas de crecimiento en altura y otras zonas de baja densidad, para generar un equilibrio visual; además de corredores turísticos, corredores verdes, etc.
Mapa 6:

Nuevo escenario de ocupación del territorio de las parroquias equinocciales

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

Es así como según está indicado el mapa anterior, se propone la creación de nuevos espacios públicos barriales, parques zonales y barriales, vías perimetrales, y todo un nuevo planteamiento que redefinirá a esta zona como de gran turismo y alto crecimiento.

También se propone nuevos equipamientos verdes y de esparcimiento, creando áreas conurbadas y parques zonales, que irán a lo largo de la vía principal actual, la avenida Manuel Córdova Galarza y la nueva vía perimetral que se construirá paralela a ésta, como se detalla en el mapa a continuación (mapa 7).

Mapa 7:

Propuesta de Intervención Territorial

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

Otro tema que ayuda a apreciar la conformación del territorio que rodea las Parroquias de San Antonio de Pichincha, Calacalí y Pomasqui, es el uso de suelo que tiene éste lugar.

Como podemos se ve en el mapa siguiente (mapa 8), la zona que bordea la carretera principal tiene un uso de suelo residencial y de comercio, pero a medida que se va adentrando en la parroquia, existen secotres donde no se puede cosntruir por ser sitios de conservación ecológica o de alto riesgo por las canteras.

No se puede ignorar el hecho de que la quebrada del rio Monjas y las quebradas aledañas son sectores donde se ha aprovechado la explotación de material rocoso y por lo tanto no es un sitio poblado

Mapa 8:

El uso del suelo en el territorio equinoccial

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

Mapa 9:

Ocupación y Edificabilidad

Fuente: MDMQ y EMAAPQ, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) 2007.

El cuadro de edificabilidad y ocupación de suelo (Mapa 9), nos ayuda con información del sector para poder tener una mejor idea de las alturas de las edificaciones existentes para poder acoplar al proyecto dentro de un rango normal del sector.

1.5 Conclusiones

La Parroquia de San Antonio de Pichincha tiene una riqueza cultural e histórica que no ha sido explotada en su totalidad. Escoger esta zona para desarrollar un proyecto es comprometerse a desarrollar todo un plan de mejoramiento en éste sector, pues es un sitio donde se debe aportar al impulso del crecimiento turístico.

Para esto, hay que hacer mejoras en el sector de transporte, incrementando líneas de ingreso al sector; proveer de equipamiento comercial, infraestructura deportiva y de recreación, infraestructura complementaria con el turismo, por ejemplo construir nuevos hoteles, centros comerciales y sitios de estancia.

CAPÍTULO 2: ANALISIS DEL TERRENO – HACIENDA OASIS

En este capítulo se estudia todo lo referente al sitio donde se va implantar el objeto arquitectónico, sus características, debilidades, potencialidades y referencias icónicas, para tener la información pertinente para trabajar con las intensiones que se quiere dar al proyecto conjuntamente con las características del terreno para que el proyecto sea generado específicamente en ese sitio y para esas condiciones.

2.1 Características del terreno

La hacienda Oasis se encuentra al lado derecho de la Avenida Manuel Córdova Galárza si se va de sur a norte hacia la Mitad del Mundo. En el terreno se analiza todo lo que se presenta y lo que le rodea a nivel material y a nivel subjetivo.

Fotografía 2:

Ubicación del terreno

Fuente: google earth, modificado por Ivonne Céspedes

2.2 Límites

El terreno limita al Norte con la quebrada del Río Monjas, al Sur con la quebrada, al Este con el Rio Monjas y al Oeste con la Avenida Manuel Córdava Galaraza y la calle 13 de Junio.

2.2.1 Topografía

El terreno es prácticamente plano en toda su superficie y cambia rotundamente al final de la hacienda al Sur de éste, donde existe una formación redonda natural a la que se le da el nombre de «el Boliche», aquí comienza la quebrada donde su desnivel es de menos veinte hasta El Boliche y a partir de esta planicie, el nivel desciende hasta los menos treinta metros hasta llegar al nivel del Rio Monjas.

Planimetría 1:

Topografía terreno

Fuente: Planos Catastrales Administración La Delicia, modificado por Ivonne Céspedes

Planimetría 2:

3d terreno

Fuente: Ivonne Céspedes

2.2.2 Accesibilidad

El acceso principal se da por la Avenida Manuel Córdova Galarza y su acceso secundario pero la calle 13 de Junio, permitiendo que este terreno sea de fácil accesibilidad ya sea en carro particular, a nivel peatonal o en bus, pues los buses pasan por la Avenida y también existen otros que ingresan por la calle 13 de junio hasta el centro de San Antonio (ver planimetría 3).

2.2.3 Asoleamiento y vientos

El asoleamiento fluye en dirección E-O (Este-Oeste) por lo que la ubicación de los volúmenes también considerará este aspecto. Los vientos son moderados pues a pesar de que en todo el sector de la Mitad del Mundo los vientos son fuertes, el terreno se halla rodeado por grandes árboles que los cortan.
Planimetría 3:

Accesibilidad terreno

Fuente: Planos Catastrales Administración La Delicia, modificado por Ivonne Céspedes

2.2.4 Vista y alrededores

En su frente Noroeste y Oeste se hallan construidos conjuntos residenciales dirigidos a un usuario de clase social media, en su frente Oeste junto al conjunto habitacional se encuentra la ensambladora de autos Maresa, y en su límite Éste termina el terreno en el Río Monjas, como vista desde este punto, se puede apreciar las montañas y casi nada de construcción por su ubicación deprimida.

Fotografía 3:

Vista desde el Boliche

Fuente: Ivonne Céspedes

2.2.5 Relación con el Río Monjas

Según la información proporcionada por la persona que se encuentra a cargo del cuidado de la Hacienda Oasis, quien prefiere quedar en el anonimato por lo que lo llamaremos Don José, la influencia que tiene el Río Monjas directamente con la hacienda es grande pues el agua de la que se abastecen para los riegos de sembríos la recogen del río, además ya existe un plan de descontaminación de las aguas del Río Monjas por lo que su uso podría expandirse.

2.2.5.1 Características del Río Monjas y estado en el que se encuentra

En el levantamiento realizado en sitio se verificó que el Río Monjas en este momento se encuentra en un estado de contaminación medio, pues la gente lo utiliza como botadero de desperdicios y al ser este terreno una propiedad privada de grandes dimensiones, la persona que se encuentra a cargo del cuidado de la hacienda no toma las debidas precauciones de salubridad para evitar una contaminación aún mayor.

2.2.5.2 Tratamiento de sus aguas

Según la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del 2007, al ser el Río Monjas uno de los ríos recolectores de desechos de Quito, tiene un nivel de contaminación que se produce en un 80% por desechos domésticos y, en un 20%, por desechos industriales según lo dijo ante la prensa el gerente de agua potable Othón Zevallos Moreno en noviembre del 2010.

En este momento ya se encuentra en proceso de descontaminación de sus aguas, a pesar de ser un procedimiento a largo plazo, es un buen referente y aporte para el proyecto de fin de carrera que se plantea.

2.3 Análisis y Conclusiones de los Planes de Ordenamiento existentes y Propuesta de un Nuevo Plan de Ordenamiento para el terreno escogido.

Se han planteado varias propuestas para el Sector de San Antonio de Pichincha (ver anexo 2, pág.76), pero el análisis in situ y en base a lo propuesto en estos Planes de Ordenamiento existente, lo más pertinente es plantear un Nuevo Plan para este terreno.

La hacienda Oasis tiene una extensión aproximada de 113 hectáreas de terreno, por lo que amerita tener un tratamiento especial antes de fragmentarla.

Esta idea se desarrollará en la propuesta urbana, que se va a tratar en el capítulo 3.

2.3.1 Análisis del Referente de Ordenamiento Territorial – Plan de Ordenamiento Quitumbe

El plan de Ordenamiento Territorial Quitumbe es un buen ejemplo de la calidad de vida para el usuario, y por lo tanto un referente para la propuesta de lotización de la hacienda Oasis. Se debe tomar en cuenta que no se realizará algunas propuestas que se hallan en el plan Quitumbe pues no aplican para la zona de San Antonio de Pichincha porque existen otras condicionantes en el sector.

Básicamente, se lotizará la hacienda y se generarán manzanas de densidad media, dando prioridad al peatón, y a sus necesidades de socialización a nivel de comunidad.

2.4 Conclusiones

Las características del terreno, tanto por su ubicación como por sus particularidades y el Río que es su límite, hacen que tenga una potencialidad enorme para desarrollar un proyecto no solamente extenso sino a nivel parroquial y a nivel ciudad.

Ahora tomando en cuenta el proyecto que se va a desarrollar, y las demás condicionantes, el proyecto puede alcanzar dimensiones internacionales.

CAPÍTULO 3: PROPUESTA URBANA PARA LA HACIENDA OASIS

En éste capítulo se describe la propuesta general del proyecto urbano, las decisiones tomadas para la delimitación del terreno Hacienda Oasis y el nuevo lote en el cual se trabaja el volumen arquitectónico.

3.1 Propuesta general

La Hacienda Oasis tiene una extensión total de 113,08 hectáreas, por lo que se toma la decisión de lotizar el terreno y destinarlo para vivienda en su mayoría, crear una Zona de Equipamiento Múltiple y Rematar con la Propuesta Arquitectónica, que es un Hotel exclusivo con instalaciones de Relajación.

3.2 Lotización de la hacienda Oasis

La lotización del terreno se la hace en base al análisis de la Normativa existente (ver anexo pg. 75) para el sector de San Antonio, de lo que se concluye que existen ciertas falencias y por esto se propone una nueva Normativa específica para este gran terreno.

Para esto se plantea una Nueva Normativa que reúna las condiciones necesarias para salvar las necesidades de esta nueva propuesta, tomando como ejemplo la Normativa aplicada para el sector de Quitumbe (ver anexo pg. 79), y se propone una similar para este caso.

3.3 Franja Verde

Se crea una Franja Verde en el borde que limita con la Avenida Manuel Córdova Galarza y la calle 13 de Junio para conseguir un filtro descongestionante entre el ritmo de movilidad y contaminación que existe por el flujo de vehículos, volquetas y transporte público en estas dos vías.

Planimetría 4:

Propuesta General

Fuente: Planos Catastrales Administración La Delicia, modificado por Ivonne Céspedes

3.4 Franja de Equipamiento

En el centro del terreno se crea una Franja de Equipamiento Múltiple para la zona, dividiendo esta franja en: Recreación (Canchas, Juegos Lúdicos, Comida), Equipamiento Cultural (Mediateca), Comercio (Centro Comercial y Ventas) y Hábitat Transitorio (Hotel de Negocios y Spa). Infraestructura que va dirigida especialmente

para los nuevos habitantes de los multifamiliares que se propone construir en los nuevos lotes.

Planimetría 5:

Franja de Equipamiento
Fuente: Planos Catastrales Administración La Delicia, modificado por Ivonne Céspedes

3.4.1 Terreno donde se va a desarrollar el proyecto

El Hotel es el remate de la Franja de Equipamiento y el Proyecto arquitectónico a desarrollar como Trabajo de Fin de Carrera, éste se construye en la hoya natural del terreno, la que tiene el nombre de El Boliche según los planos catastrales del Distrito Metropolitano de Quito.

3.5 Conclusiones

La extensión del terreno se presta para realizar en él varios proyectos que puedan suplir todas las necesidades actuales y futuras del sector, tomando en cuenta su ubicación estratégica pues está muy cerca al mayor foco turístico de la zona, la Mitad del Mundo, que no solamente es un hito a nivel zonal sino a nivel nacional e internacional. Por este motivo si vamos a potenciar el turismo en todo éste sector, necesitamos realizar proyecto que nos ayude a que la imagen de San Antonio crezca y cambie de ser visto como un pequeño pueblo, a ser visto como el albergue de uno de los hitos más importantes a nivel nacional e internacional.

Lotizar el terreno y proponer una Franja de Equipamiento genera un cambio importante en todo el sector de La Mitad del Mundo.

CAPÍTULO 4: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA – HOTEL DE NEGOCIOS Y SPA MITAD DEL MUNDO

Paso siguiente a la definición de un Plan Masa a nivel urbano, que fue explicado en el capítulo 3, se inicia el desarrollo del Proyecto Arquitectónico. Éste comienza con una serie de propuestas en base al análisis realizado y con la ayuda de un estudio de referentes.

4.1 Referente – "Concurso de Ideas Hotel Wellness Villas Bernia-Suiza", de Dominique Perrault (2008).

Este proyecto lo escogí por ser un referente afín con mis ideas y con la intensión que quiero darle al proyecto, además el terreno del mismo, a pesar de ser un país completamente diferente, tiene una similitud increíble con mi terreno escogido.

"Es un hotel a una gran escala, y está situado en el corazón de Bernia" (trinhvieta-architects). La idea principal del proyectista es "generar un centro de gravedad", es decir que el proyecto debe estar a la vista de todos para poder seducirnos y atraernos hacia él.

Al analizar este párrafo se puede concluir que la idea surge de la inspiración y topografía del lugar, donde se trató de explotar al máximo la relación entre el mar y la montaña.

Es por eso, según trinhvieta-architects, que el Gran Hotel se viste con una gran cascada, aprovechando la pendiente, sus aterrazamientos recogen el agua de la montaña como lo hacen los lagos y sin interrumpir su paso la deja filtrarse en pequeños arroyos que recorren el paisaje del golf alimentando sus pequeños lagos.

La propuesta de éste hotel trata de realzar la monumentalidad de la cascada, haciéndola parte de la volumetría.
Gráfico 4:

Perspectivas y plantas

Fuente: trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf

Gráfico 5:

Suites Tipo

Fuente: trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf

Como se observa en los gráficos anteriores, la distribución de los ambientes y el diseño de las habitaciones es minimalista. El hotel posee a más de las suites y habitaciones que se encuentran dentro del volumen, cabañas aterrazadas, justo frente al sitio de implantación del hotel.

4.1.1 Características del proyecto

Según el portal web: www.trinhvieta-architects.com, éste es un proyecto poético y a la vez centrado, donde la idea del agua abraza totalmente tanto de forma conceptual como de forma física. Se divide en dos partes, la parte construida en bloque y la parte construida en segmentos de tipo vivienda.

Es una construcción bastante maciza, pero el recorrido del agua y la idea de trasparencia en el volumen se contraponen a ésta y la hace una construcción bastante accesible y espectacular. El agua no solo baña el espacio exterior dando una sensación de estar dentro de una casada, sino que se entrelaza con los espacios interiores brindando frescura y unificando el proyecto.

4.1.2 Análisis conceptual y funcional del proyecto

Para tener un mejor conocimiento antes de iniciar el proceso de diseño de mi proyecto, hice el análisis de mi referente escogido. Para esto realicé varios gráficos de análisis tanto de forma, función y estructura principalmente en planta.

Gráfico 6:

Análisis Estructural

Fuente: trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf, modificado por Ivonne Céspedes

Una de las riquezas del proyecto según mi punto de vista es que a más de aplicar muy bien la idea fuerza que es el agua, ésta fluidez se da inclusive en la forma, pues el proyecto no es rígido en ningún espacio exterior ni interior.

Su manera de organizarlo, es diferenciando muy bien cada bloque, donde se desarrolla cada actividad y al mismo tiempo haciéndolo funcionar como uno solo y dándole otra función, un sitio para la relajación y galería, donde se realizan exposiciones permanentes de arte.

Gráfico 7:

Análisis de Circulaciones

- CIRCULACIONES

Fuente: trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf, modificado por Ivonne Céspedes

Gráfico 8:

Análisis Unidad - Total

Fuente: trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf, modificado por Ivonne Céspedes

El análisis me dio luces para poder sacar el programa arquitectónico, observar las relaciones funcionales entre los distintos espacios y mejorar mi conocimiento del funcionamiento de un hotel. Éste es un gran ejemplo de cómo explotar un recurso natural y magnificarlo para poder plasmar las ideas en un proyecto espectacular.

Gráfico 9:

Análisis de Circulaciones

Fuente: trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf, modificado por Ivonne Céspedes

4.2 Usuario para el que va destinado el Hotel y Spa

El proyecto de fin de carrera va destinado a un segmento de clientes o turistas exigentes que visitan nuestro país por negocios o descanso, pero que siempre van a buscar en su hospedaje un lugar ideal donde puedan encontrar comodidad, esparcimiento, tecnología, y modernidad dentro de un lugar que este acorde con el medio ambiente y brinde un excelente servicio. Adicional, al estar construida la Sede de la UNASUR existen delegaciones de distintos países que van a requerir de un hospedaje que cumpla con todos estos requerimientos cerca al sector de la Mitad del Mundo por lo tanto es un sitio ideal para segmentos como periodistas, empresarios o personas que vayan en plan de negocios y necesiten un lugar no solo para concretar reuniones, sino para trabajar alejado de toda interrupción y al mismo tiempo relajarse en sus momentos de estrés.

En el mapeo siguiente, describe cuáles son los usuarios potenciales, determinando los que irían a mi proyecto y los que no. Por ejemplo, éste es un proyecto cinco estrellas, por lo tanto tiene derecho de admisión en el cual no irían mochileros ni turistas que no se puedan ajustar a las exigencias establecidas por el Hotel, a menos que su presupuesto sea alto.

Se puede observar con la barra de colores, la afluencia de los distintos grupos: grandes ejecutivos, pequeños ejecutivos, periodistas, delegaciones, parejas, solteros, familias, turistas y mochileros. Donde se pinta de colores la barras blancas de acuerdo a la mayor afluencia, los que posean mayor cantidad de cuadros pintados y menos si es el caso contrario.

Mapeo 6:
Usuario del Proyecto

Fuente: www.google.com (imágenes), modificado por Ivonne Céspedes

4.3 Línea de Investigación

La línea de investigación va orientada a indagar en primer lugar qué es un hotel y como funciona, también qué es un spa y su funcionamiento; luego de esto, se delimitará toda la información recolectada para que se vea plasmada toda esta información y conocimiento adquirido, en la proyección arquitectónica.

4.3.1 Qué es un Hotel

"Un hotel es un edificio planificado y acondicionado para otorgar servicio de alojamiento a las personas temporalmente y que permite a los visitantes sus desplazamientos" (Cavassa, 2007). Los hoteles proveen a los huéspedes de servicios adicionales como restaurantes, piscinas y guarderías. Algunos hoteles tienen servicios de conferencias y animan a grupos a organizar convenciones y reuniones en su establecimiento.
En cada país pueden encontrarse las categorías siguientes:
. Estrellas (de 0 a 5)
. Letras (de E a A)
. Clases (de la cuarta a la primera)
. Diamantes y "World Tourism".

4.3.1.1 Constitución de un establecimiento hotelero

Según (Wikipedia, 2011) La constitución de un establecimiento hotelero está en función de diversos factores entre otros:

- La finalidad y el propósito, que antes de crear el establecimiento se consideran en su composición original
- La política de cada país
- La política hotelera por seguir
- El perfil del establecimiento
- La localización
- El tipo de servicios y sus variantes
- El tipo de administración

4.3.1.2. Elementos de un hotel

De lo concluido en el análisis del libro Diseño de Nuevos Hoteles (Baugen, Albrecht) se verifica que: si el establecimiento hotelero se enfoca desde el punto de vista sistemático se podrá considerar que en todo hotel existen tres elementos básicos que se deben tener en cuenta:

- El factor humano
- El factor material
- El factor financiero

Los cuales interrelacionados debidamente por medio de una administración dinámica y flexible permiten ofrecer al usuario un servicio de comodidad.

4.3.1.3. Perfil del establecimiento

Según Albrecht Baugen, el Diseño de Nuevos Hoteles, obedece básicamente al tipo de huésped al que se destinará: así se entiende lo siguiente:

- Hoteles de tránsito: su infraestructura está diseñada para hombres de negocios, cuya permanencia es corta y cuya actividad requiere ciertas comodidades indispensables, como habitaciones tipo estudio y ambiente para pequeñas conferencias de negocios. Independientemente de lo anterior, los hoteles de tránsito reúnen todos los requisitos de alojamiento, alimentación y seguridad que tiene cualquier establecimiento hotelero.
- Hoteles vacacionales: adoptados para un periodo vacacional y el tipo de actividad turística que se desarrolle, como vacaciones en el mar, en la montaña o en la nieve. Dan servicio a quienes desean descansar o divertirse en cualquiera de las modalidades anteriores. En ellos operan los servicios hoteleros habituales, del entretenimiento específico a sus clientes, acorde con el perfil de lugar donde se encuentre.
- Hoteles residenciales o casas: habitación o edificios de apartamentos, que de forma permanente ofrecen servicios domésticos y van desde las lujosas suites hasta los moderados para individuos solos, con habitaciones sencillas.
- Moteles: que se localizan generalmente en las carreteras y en la entrada y entronque de autopistas con las ciudades. Las características principales de dichos establecimientos son contar con unidades habitaciones las tipo bungaló, con áreas de esparcimiento y recreación.
- Los motores – moteles: que proporcionan servicios similares a los de los hoteles y se caracterizan por contar con estacionamiento gratuito para los usuarios; además de los viajes comerciales, la mayor afluencia corresponde a las personas que viajan con sus familias por placer.

4.3.1.4. Niveles de un hotel

Según (Otaru, Kiyoshi Sey Takeyama / Amorphe Architecture, 2009), de acuerdo con la calidad y cantidad de los servicios ofrecidos, los hoteles se clasifican en diferentes niveles, éstos también pueden ser calificados por estrellas:

- De lujo o gran turismo
- De primera categoría
- De segunda categoría
- De tercera categoría
- De cuarta categoría

4.3.1.5. Localización

El lugar de ubicación del establecimiento hotelero influye en su dimensionamiento y en su definición de usuario, pues su construcción debe obedecer, independientemente de los factores mencionados, a las normas, y disposiciones legales vigentes que al respecto dictan las instituciones, con base en las zonas de residencia de descanso, en la delimitación de construcciones, etc.

4.3.1.6 Tipos de Administración

Generalmente, la industria hotelera ha estado en manos de la entidad privada, y debido a las finanzas ha podido entrelazar la propiedad y la administración: sin embargo, el incremento de los costos y de la problemática hotelera ha orientado a la industria hotelera científica, que obliga a los responsables de la dirección a obtener conocimientos científicos, financieros y operacionales, que permitirán manejar los establecimientos hoteleros en el marco de la rentabilidad y prosperidad modernas.

4.3.1.7 Organigrama de un hotel

Gráfico 10:
Organigrama de un Hotel

Fuente: Cavassa, C. R. (2007). Hoteles - Gerencia, Seguridad y Mantenimiento. México: Editorial Trillas, modificado por Ivonne Céspedes

4.3.2 Qué es un Spa

Según la Real Academia Española de la Lengua, el término Spa es en su origen un topónimo, el de un centro termal situado en la provincia de Lieja (Bélgica), famoso por las propiedades curativas de sus aguas termales desde la época romana y que era el sitio de recreo de las oligarquías aristocrática y de la alta burguesía antes de la Primera Guerra Mundial. A partir del siglo XVII, como documenta el Oxford English Dictionnary, se generaliza como nombre común para fuente termal o establecimiento balneario en inglés, spa, y de ahí se extiende a otras lenguas. Su uso en español es muy reciente, a veces con mayúscula inicial, y otras todo en mayúscula SPA, que algunos explican como un acrónimo (salus per acquam). No hay motivo para emplear la mayúscula, si se ha lexicalizado como nombre común, spa.

También se conoce como Spa a una piscina con agua caliente con diferentes boquillas para hidromasaje, con sistema de iluminación para cromoterapia y algunas, incorporan un sistema de inducción de fragancias para proveer aromaterapia en el agua.

4.3.2.1 Características de un Spa

En la actualidad, todos aquellos establecimientos de ocio y salud, donde se utilizan terapias con agua, en las modalidades de piscinas, jacuzzis, hidromasajes, chorros y sauna sin que usen aguas medicinales, son llamados con el término de spa, en cuyo caso se trataría de un balneario. El concepto con el tiempo se ha ampliado a otras técnicas de relajación, no afines en su totalidad con el agua pero con una gran relación a toda esta rama del antiestrés, por ejemplo, la aromaterapia y Reiki (Otaru, Kiyoshi Sey Takeyama / Amorphe Architecture, 2009).

La diferencia principal entre un spa y un balneario o terma es que en los primeros el agua es común, mientras en los últimos el agua tiene propiedades minero-medicinales. (Wikipedia, 2011).

4.3.3 Qué es un establecimiento Hotelero y Spa

De acuerdo a diferentes análisis en citas obtenidas por de Elster & Architect, los hoteles generalmente nos ofrecen un servicio especializado en su función, que es la de hospedar. Internacionalmente esto cada vez es menos frecuente pues se ha tomado dos o más temáticas y se las ha combinado, por ejemplo, con los hoteles spa, pues un hotel normal carece de una oferta suficiente para competir con la problemática de distracción, relajación, etc.

Al confundir los términos spa y balneario, debemos tener claro que los balnearios son sitiosdonde el agua termal representa la mayor referencia, dejando a un lado la otra funcionalidad, el alojamiento. Sin embargo en los hoteles urbanos, con un enfoque actual, cuando se dispone de espacio y de un proyecto adecuado, también puede existir un balneario sin agua termal, con una oferta basada en agua corriente, que puede dar respuesta a aquellos que no necesitan, no quieren desplazarse o no pueden acudir al balneario o spa más cercano.

Por lo general este tipo de instalaciones ofrecen las siguientes opciones:

- Actividades deportivas
- Acupuntura
- Aguas mineralizadas para beber
- Aromaterapia
- Asmatología
- Baños con algas, hirvas, etc. Aquagym
- Celuloterapia
- Crenoterapia
- Cromoterapia
- Chequeos médicos
- Dietas bajo control médico
- Ducha escocesa

- Ducha circular
- Ducha filiforme
- Ducha / Masaje Vichy
- Electrofisioterapia
- Fangos / Barros medicinales / Algoterapia
- Fisioterapia
- Gimnasia activa y pasiva
- Hammans / Vaporarios
- Hidroterapia, en general
- Inhalaciones
- Masajes acuáticos
- Masajes
- Mascarillas
- Masoterapia
- Pediluvio – Maniluvio
- Peeling corporal
- Presoterapia
- Reflexología podal
- Sauna
- Shiat – Su
- Tai – Chi
- Tratamientos especializados según el tipo de aguas
- Tratamientos reafirmantes
- Ultrasonidos álgicos, anticelulíticos
- Yoga

(Elster & Architect)

4.4 Programación del Proyecto Arquitectónico Hotel de Negocios y Spa en la Mitad del Mundo

El proyecto Hotel de Negocios y Spa en la Mitad del Mundo, está dividido en ocho bloques pues he clasificado cada uno con sus funciones afines para no mesclar funciones innecesarias, sin embargo, en el proceso de diseño, los bloques se organizaron de distinta manera juntando dos o más bloques e intersecando actividades.

La programación viene dada de las actividades que se van a generar en el volumen y de las relaciones funcionales de cada una, primero decidí qué actividades dedicarían espacios en mi proyecto, y luego las clasifiqué en bloques, como lo detallo a continuación en la tabla de programación.

Tabla 1:
Programación Arquitectónica 1/3

Fuente: Ivonne Céspedes…

Tabla 2:
Programación Arquitectónica 2/3

Fuente: Ivonne Céspedes…

Tabla 3:

Programación Arquitectónica 3/3

Fuente: Ivonne Céspedes

4.5 Organigrama

El organigrama surge de las relaciones funcionales que se dan entre los diferentes espacios planteados para mi proyecto, éstas funciones pueden darse en uno o varios espacios y relacionarse o no, unos con otros.

En mi caso, los espacios principales son: el Hotel y el espacio de Encuentro de Negocios, en base a éstos giran todos los demás, e inclusive sus espacios se compenetran con otros en relación horizontal y en relación vertical.

El espacio destinado al encuentro de ejecutivos y gente de negocios que se hospeda en éste hotel, es el principal conector de todas las demás áreas que posee el Hotel de Negocios y Spa Mitad del Mundo. El Hall de entrada al hotel y el Hall de entrada al Centro de Negocios se unen formando uno sólo, y actúan de manera simultánea como foco de reunión de todos los usuarios hacia éste sitio.

Las áreas verdes y de esparcimiento se encuentran ubicadas en los sitios periféricos del terreno.

Mapa 10:

Organigrama

Fuente: Ivonne Céspedes

4.6 Partido arquitectónico

La idea fuerza o partido arquitectónico se inspira en el Agua, en potenciar el Río Monjas que cruza al final de mi terreno y tomar al elemento agua como hilo conductor de los espacios, proyectándolo en una transparencia en ciertos volúmenes, también, al hablar de un hotel, cuya finalidad es habitar, más allá de ser un hábitat transitorio.
Para mí habitar un sitio es apropiarse de él, por lo que la idea es apropiarse del sitio.

Boceto 1:

Boceto Idea fuerza

Fuente: Ivonne Céspedes

Un elemento importante que ayudó a generar el partido fue seguir con la línea que se impuso en el plan masa, pues las calles propuestas generan puntos focales, puntos de encuentro, en los que ocurre alguna actividad, graficado a continuación.

Con ésta idea de prolongar las circulaciones tanto peatonales como vehiculares, se consigue conectar el recorrido de la franja de equipamiento con los ingresos hacia el Hotel de Negocios y Spa, atrayendo todo el flujo hacia el proyecto, e incluso hacerlo traspasar hasta el punto más bajo donde se encuentra toda el área de esparcimiento y relajación.
Boceto 2:

Boceto puntos focales

Fuente: Ivonne Céspedes

El potencial del terreno se presta para poder generar un proyecto con las intensiones mencionadas, pues el partido surge principalmente por las condiciones específicas del terreno, lo que el terreno quiere ser.

En cuanto a apropiarse del sitio, la intensión principal es abrazar la quebrada, implantarse alrededor de toda esta formación natural que es un remate de todo el equipamiento planteado para el sector. Ésta formación circular que atrae hacia el centro. Precisamente es el centro el que se va a desplazar en el diseño para no hacer del proyecto, un volumen obvio y carente de riqueza, así como también se va a permitir que la naturaleza penetre al volumen, dejando espacios entre la quebrada y el volumen para generar luz entre ellos.

Boceto 3:

Boceto apropiarse del terreno

Fuente: Ivonne Céspedes

4.7 Criterios de diseño

En el diseño de este proyecto se usó como recurso principal la centralidad, basándose en la forma semicircular del terreno y al tener éste una gran pendiente al ser una quebrada. En su punto medio llega a una extensa planicie y baja hacia el río Monjas.

En este trabajo de fin de carrera, el proyecto se desarrolla hacia adentro, es decir que desde el exterior y en su vista frontal la apreciación del usuario no es de un volumen extremadamente alto, sino más bien amistosa con el entorno pues debe dar una sensación de uniformidad con sus alrededores, a pesar de ser una construcción en altura. A medida que nos vamos adentrando en el volumen, su carácter monumental se va descubriendo hasta llegar a la planicie, en un nivel de menos veinte metros,

donde la escala humana es minimizada y se resalta una volumetría espectacular y a gran escala.

4.8 Conclusiones

Para llegar a proponer un objeto volumétrico con las intensiones de diseño generadoras del mismo, es muy importante recopilar toda la información posible para contar con las herramientas necesarias y suficientes, en base a las que podamos sustentar un buen proyecto, además del conocimiento adquirido durante todo el período de aprendizaje.

El análisis de al menos un referente ayuda de manera formal, funcional e inclusive estructural si se lo escoge con un buen criterio, cabe recalcar que para encontrar un buen elemento de referente se debe haber buscado muchos y escoger uno o más que sean pertinentes.

En este proceso hay mucha información que no va a ser requerida pero de igual manera ayuda a enriquecer nuestro conocimiento y a definir lo que se puede o no se puede hacer en cuanto hablemos de realizar un proyecto pertinente para el sitio en el que estará implantado, el sector, y el usuario.

Como conclusión puedo manifestar que el diseño volumétrico del hotel responde no solo a necesidades físicas del terreno y a las necesidades socioculturales del sector, sino también a la comunicación con la infraestructura planteada en el plan masa de la franja de equipamiento para San Antonio de Pichincha.

CAPÍTULO 5: OBJETO ARQUITECTÓNICO – HOTEL DE NEGOCIOS Y SPA MITAD DEL MUNDO

En este capítulo se detalla el proceso de desarrollo del objeto arquitectónico, es un Hotel de 5 estrellas ubicado en el sector de La Mitad del Mundo, dirigido a clientes exigentes que gustan del buen trato, la comodidad y confort que les puede brindar este sitio.

5.1 Zonificación

La propuesta inicial se da luego del análisis de requerimientos y del análisis del terreno, fusionando los dos para lograr coherencia en el anteproyecto.

Se toma como base el programa arquitectónico para formar sectores principales:

- Hotel
- Espacio de Negocios
- Gimnasio
- Spa
- Circulaciones
- Recreación / Espacios Verdes
- Parqueaderos

En un inicio, se decide crear un volumen para cada una de éstas zonas tomando en cuenta que se debe dar una idea clara de lo que cada espacio necesita y lo que cada espacio ofrece, sin mezclar las distintas funciones y los distintos programas, únicamente creando relaciones circulatorias y funcionales adicionales entre ellos.

Se propone zonificar de una manera circular y siguiendo la forma natural del terreno, abrazando la llanura llamada El Boliche para conservar la natural belleza del terreno.
Planimetría 6:

Zonificación

Fuente: Planos Catastrales Administración La Delicia, modificado por Ivonne Céspedes

Posteriormente, luego de analizar mejor las condiciones del terreno y las relaciones funcionales que debe tener el Hotel con las demás áreas de servicio. Se decide mesclar volúmenes y funciones, conservando la idea de radialidad tomando como centro El Boliche.

Además sitúo los parqueaderos en un lote frente al escogido para el Hotel, puesto que no se quiere perder la belleza del terreno poniendo parqueaderos a la vista exterior ni tampoco excavando el lote con la finalidad de enterrarlos.

Se concentra las dos funciones principales que son la de Hotel y la de Centro de Negocios para que a partir de éstos se desarrollen las demás funciones.

La circulación principal se la divide en dos para poder al mismo tiempo intersecar y clasificar los volúmenes principales.

5.2 Implantación

Planimetría 7:

Planta Baja

Fuente: Planos Catastrales Administración La Delicia, modificado por Ivonne Céspedes

La implantación del proyecto volumétrico se basa en la zonificación. Se generan dos entradas principales hacia dos servicios principales, uno el Hotel y el Centro de Negocios y otro el Spa y Wellness.

Se toma la decisión de dividir las zonas en servicios que pueden ser utilizados diariamente por personas que se hospeden en el Hotel y por personas que simplemente quieran utilizar las instalaciones y otra zona donde la infraestructura está destinada únicamente para las personas que accedan directamente a todo el establecimiento luego de registrarse en él. Es por eso que existen dos ingresos, donde uno es privado y está destinado para entrar directamente al Hotel y a las distintas salas de conferencias del mismo.

En la parte central del terreno, a menos veinte metros del nivel cero (nivel de la calle), se implanta la piscina y centro de relajación, otorgando privacidad a los usuarios y donde las personas únicamente ingresarán al momento de pasar los anteriores filtros.

La idea de ocupar el gran espacio verde es también de generar desde el nivel de la calle hacia abajo, vistas panorámicas atrayentes al espectador para que ingresen al proyecto, y dejando ver vegetación que sirva como contacto educativo, dando la sensación de tranquilidad; ver las instalaciones y senderos como un atractivo que si bien es cierto es privado, puede ser disfrutado tan solo con la observación y dando un atractivo que los invite a querer disfrutar personalmente de lo que están observando.

5.3 Volumetría

La volumetría tiene que acoplarse a la topografía del terreno, por lo que la propuesta está dada primeramente de una manera radial, sin que esto signifique que la forma tenga que ser circular o arqueada; la forma de la volumetría es recta, trabajada rotando los volúmenes secundarios para que se acoplen a la forma del terreno.

Está pensada hacia abajo, es decir que los pisos se van adicionando en los niveles:

-3.00, -6.00, -9.00 y -12.00; no es un volumen pensado en altura desde el punto de vista de la calle principal, sino mas bien es un proyecto de mediana altura si lo vemos desde el ingreso principal; pero tomando en cuenta que se está diseñando un hotel y éste en la mayoría de las ocasiones por la necesidad de ofrecer la mayor cantidad de habitaciones, según los requerimientos y el análisis previo, los hoteles se construyen en altura, se aprovecha la pendiente y se genera una volumetría emplazada en toda la quebrada.

Dado que el terreno es muy regular en la parte frontal y una quebrada con veinte metros de desnivel desde la calle hacia abajo, la conexión entre éstos dos niveles es un pasaje creado no solo para darle carácter al volumen e iluminación, sino para que la relación entre el arriba (nivel 0.00) y el abajo (nivel -20.00) siga teniendo una conectividad sin quitar el carácter de privado a lo que se encuentra en el interior del terreno.

La volumetría debe tener un carácter macizo en ciertos lados, tomando las reflexiones que hemos concluido en el análisis del sitio y el espíritu que tiene el lugar, por ser un lugar muy simbólico al estar cercano a la Mitad del Mundo, a las Ruinas de Rumicucho y a ciertos sitios turísticos tratados en el capítulo uno; por eso las fachadas reflejan éste simbolismo de la cultura antigua, utilizando materiales como piedra, rocas, colocándolas también en como recubrimiento en pisos.

Las circulaciones se manifiestan volumétricamente por ser los dos volúmenes delgados, macizos en materialidad y altos que destacan las entradas hacia el volumen.

La idea del volumen general es la de te tener dos bloques macizos que sostienen un volumen alargado y transparente que funciona como un puente sobre la conexión generada desde la calle hasta el nivel más bajo del terreno, dando la impresión de empotrar éste puente, a la quebrada.

Este principio además consigue generar la mínima intervención en la parte baja y plana del terreno, la formación llamada el Boliche, y el acceso al río Monjas es cada vez más natural a medida que se va acercando al río.

Se presenta como n solo gran volumen y se insinúa la aparición del los volúmenes pequeños del nivel plano.

5.3.1 Volumen de Negocios y Administrativo

Éste brazo forma parte del volumen de Hotel, planteándose como un espacio que se desprende de la circulación principal del hotel.

Una parte de lo que es el centro de negocios se lo emplaza junto al volumen de forma separada para que el auditorio tome un carácter más jerárquico, uniéndolo con una circulación apergolada.

En cambio todo el volumen administrativo está ubicado en el centro del proyecto. En la planta baja, ubicado frente a los locales comerciales están las oficinas

administrativas, para que pueda tener relación directa no solo con el Hotel y el Centro de Negocios sino también con el Spa y Zona de Entrenamiento Físico.

5.3.2 Volumen Spa

El Spa tiene un ingreso desde el volumen de circulación, se desprende al igual que el espacio de Negocios como un brazo que conecta al volumen principal.

El volumen de spa tiene tres niveles en los cuales se desarrollan todas sus funciones y es independiente a los niveles del hotel pero con una relación de cercanía directa al acceso desde las habitaciones.

5.3.3 Volumen Fitness

El volumen de Fitness y cuidado físico es un volumen separado del principal pero conectado por circulación apergolada al igual que el auditorio del Centro de Negocios, ya que la volumetría es simétrica.

El área de fitness se desarrolla en una sola planta, en la cual funcionan; gimnasio, aeróbicos, vestidores y control de salud.

5.3.4 Volumen de Servicios

El bloque de servicios está ubicado en el último nivel del volumen puesto que éste se conecta con el nivel de la piscina, se comunica con las habitaciones y el restaurante mediante dos montacargas que los sirve desde el interior para facilitar el traslado no solo de accesorios, víveres y enceres necesarios para el arreglo y mantenimiento de las habitaciones, sino también de todo el personal de servicio del hotel.

5.4 Volúmenes de Circulación

Los dos volúmenes de circulación son las entradas hacia el Hotel y el Spa, dos áreas que han sido intersecadas y separadas sutilmente para diferenciar lo privado de lo público.

Estos volúmenes conceptualmente son como dos apoyos macizos sobre los cuales descansa el volumen horizontal donde se desarrolla todo el hotel.

5.5 Proyecto Volumétrico

Se ha generado el proyecto como un volumen liviano sobre dos pilares sólidos, con dos entradas de jerarquía casi uniforme y desarrollado casi en su totalidad hacia los niveles inferiores en subsuelo desde el nivel de la calle.

Posee dos volúmenes laterales que se encuentran conectados con circulación semicubierta, es decir, apergolada. En la parte más baja los volúmenes de vestidores y entretenimiento son casi imperceptibles en relación al gran volumen del hotel.

Gráfico 11:

Perspectiva Frontal

Fuente: Ivonne Céspedes

5.5.1 Especificaciones Técnicas y Constructivas

En la construcción del hotel se ha utilizado bloque de 15 cm, losas de hormigón reforzado fc' de 280kh/cm2 y losa colaborante con deck de Mc PLCO1, vigas y viguetas metálicas tipo I y columnas de acero.

Una de las potencialidades para controlar la temperatura interna del hotel es la utilización de cubierta verde en el todo el volumen (RF, 2010) , esto es una cubierta total o parcialmente poblada de vegetación baja, plantas en su mayoría de especie sedum y flores de pradera, que ayudan a controlar el microclima así son un aislante acústico.

En la parte central del terreno son muy importantes los muros de contención pues va a sostener toda la tierra que fue desalojada al construir el pasaje que conecta la calle con el nivel más bajo del proyecto (nivel de la piscina).
Gráfico 12:

Terraza Verde

Fuente: Dibujado por Ivonne Céspedes

Los jardines verticales en las terrazas de las habitaciones, igualmente permiten bajar la temperatura y generan una estética agradable en el volumen (Ralf Veyrat Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura, 2009), es una forma de sembrar plantas no en el suelo sino mas bien en paredes o estructuras donde la planta pueda adaptarse a crecer en ellas.

Tomando en cuenta el clima seco-árido del sector Mitad del Mundo es necesario considerar todo lo que se refiere a climatización, por lo que la piscina y su ubicación con respecto al volumen es indispensable para conseguir que ésta funcione como otro factor que mejore el clima interno del edificio.

Gráfico 13:

Climatización General

Fuente: Dibujado por Ivonne Céspedes

Debido al diseño del hotel, la propuesta posee un pasaje que conecta el nivel de la calle con el nivel de la piscina, para el cual se requiere el desbanque de gran cantidad de tierra en el terreno y la construcción de muros de contención en todo este sector, así como en parte del volumen que se encuentra enterrado.

5.5.2 Estructura y Materiales

La estructura de la volumetría está conformada por columnas de acero de 0.40x0.40m cuyas placas son de 0,18 mm de espesor. Las vigas tipo I de 0.50 que la conforman van cubiertas en los ambientes internos y en ciertos sitios aparecen vistas mostrando el esqueleto de la volumetría.

Los materiales utilizados son acero, mampostería de bloque, vidrio, madera en cerchas, pasamanos, marcos y en acabados exteriores; fachaleta de piedra en los volúmenes de circulación y acabado de pintura anticorrosiva en las vigas metálicas.

Gráfico 14:

Perspectiva Estructura

Fuente: Ivonne Céspedes

5.5.3 Paisajismo

El concepto de paisajismo que se utiliza en el proyecto se basa en conservar la naturaleza espectacular del sitio, logrando mediante elementos vegetales que la propuesta se integre al terreno.

Se utiliza árboles de gran altura para destacar sitios importantes y jerárquicos; árboles medianos implantados frente al volumen de gimnasio para delimitar el espacio y abrazar la volumetría, así como también para dar privacidad al proyecto.
Planimetría 8:

Implantación Paisaje
Fuente: Ivonne Céspedes

Varios senderos y rampas llevan al usuario desde el nivel de la calle hasta el nivel más bajo del terreno, procurando que la armonía entre el piso natural y el piso construido sea buena y casi imperceptible.

A medida que nos vamos acercando al Río Monjas, los senderos se ven cubiertos por el manto verde del terreno y se rodean de árboles que permiten sombra y la conjugación con el entorno natural.

La tierra propia del lugar mantiene una capa arenosa a la vista, por lo que se intercala en el diseño paisajístico el verde del césped y el color de la arena de una manera armoniosa en forma de dunas.

Gráfico 15:

Dunas
Fuente: Ivonne Céspedes

5.5.4 Iluminación

El hotel se ilumina en la noche, en las áreas de circulación, enfatizando las entradas y en el hueco central para invitar al usuario a acceder hacia el jardín interno que se ha creado.

Además, se ilumina toda el área de piscina incluida la iluminación interna de las pozas de agua y los senderos que van hacia el río, dando un carácter de seguridad a todo el sector de esparcimiento del proyecto.

5.6 Presupuesto

Fuente: Ivonne Céspedes 1/3...

Fuente: Ivonne Céspedes 2/3...

Fuente: Ivonne Céspedes 3/3

5.7 Conclusiones finales y recomendaciones

Desarrollar un proyecto arquitectónico en la Parroquia de San Antonio de Pichincha, a pesar de que podría ser un sector en el que no se intentaría construir algo a escala grande, es un reto de gran potencialidad, pues todo el sitio aledaño a la Mitad del Mundo tiene un crecimiento poblacional y un desarrollo comercial que va cada vez en aumento por la afluencia turística que presenta la Ciudad Mitad del Mundo y los

distintos puntos turísticos que posee el sector, que a pesar de no ser tan conocidos, son de mucha importancia histórica, pero sobretodo porque se está tratando de enfatizar la potencialidad turística que puede darse a ésta zona en un futuro.

Al enfocarnos en el crecimiento turístico de este sector, y los nuevos proyectos que serán construidos, por ejemplo, la construcción de un nuevo hito y monumento en la Mitad del Mundo, vemos una completa necesidad de expansión y abastecimiento de servicios; uno de éstos es la necesidad de equipamiento hotelero para toda ésta zona.

Podemos concluir que es totalmente factible la construcción de proyectos de equipamiento en ésta zona, tanto de vivienda como de equipamiento comercial e infraestructura hotelera.

Se recomienda al construir en la zona San Antonio de Pichincha tener en cuenta el clima cálido-árido, el tipo de suelo arenoso y la existencia de vientos huracanados; todos estos factores serán determinantes tanto en la orientación del volumen, como en la cimentación adecuada y materiales utilizados para la construcción de cualquier proyecto en todo este sector.

A más de ser cautos con el tratamiento que se da a la conexión de los nuevos proyectos con la zona comercial de San Antonio de Pichincha pues la idea es renovar la imagen del sector para poder mejorar la imagen global de la zona.

Bibliografía

Arq. Oswaldo Granda Páez, M. M. (2007). Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales (Calacalí, Pomasqui y San Antonio de Pichincha) Informe Ejecutivo. Quito.

Cavassa, C. R. (2007). Hoteles - Gerencia, Seguridad y Mantenimiento. México: Editorial Trillas.

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2007). Recuperado el junio de 2009, de http://www4.quito.gov.ec/pdf2006-13-10/planes%20parciales/pomasqui/Resumen_Ejecutivo.pdf

Ralf Veyrat Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura. (2009). http://cpparq.blogspot.com/2009/09/jardin-vertical.html. Retrieved enero 2012

RF, B. d.-E. (2010). http://www.estudio-rf.es/blogarquitectura/wordpress/2010/02/cobertizos-ecologicos-prefabricados/. Retrieved Febrero 2012

trinhvieta-architects. (s.f.). www.trinhvieta-architects.com. Recuperado el noviembre de 2011, de trinhvieta-architects.com/Flash/bernia_s.pdf

Unasur. (s.f.). Recuperado el Octubre de 2011, de http://www.pptunasur.com

Wikipedia. (9 de febrero de 2011). Recuperado el octubre de 2011, de http://es.wikipedia.org/wiki/San_Antonio_(parroquia)

Wikipedia. (26 de Noviembre de 2011). Unión de Naciones Suramericanas. Recuperado el Octubre de 2011, de http://es.wikipedia.org/wiki/Uni%C3%B3n_de_Naciones_Suramericanas

2012, C. (2012). http://clave.com.ec/index.php?idSeccion=662. Retrieved junio 25, 2012

Dusnic. (2010). www.castelfox.es. Retrieved octubre 2011, from www.castelfox.es/15/%25C2%25BFque es una ducha escocesa

Elster, B., & Architect, B. Ceiba del Mar Hotel & SPA.

Hotelbienestar, B. (2010). www.hotelbienestar.com. Retrieved octubre 2011, from www.hotelbienestar.com/es-es/diccionario de la salud

Naturamedic. (2000). www.naturamedic.com. Retrieved octubre 2011, from www.naturamedic.com/shiatsu-esp.htm

Otaru, Kiyoshi Sey Takeyama / Amorphe Architecture. (2009). D - Hotel. Osaka, Japon.

Ralf Veyrat Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura. (2009). http://cpparq.blogspot.com/2009/09/jardin-vertical.html. Retrieved enero 2012

RF, B. d.-E. (2010). http://www.estudio-rf.es/blogarquitectura/wordpress/2010/02/cobertizos-ecologicos-prefabricados/. Retrieved Febrero 2012

http://es.wikipedia.org/wiki/Uni%C3%B3n_de_Naciones_Suramericanas
www.presoterapia.com. (n.d.).

Anexo 1:

MARCO TEORICO DEL PROFESOR
"Arquitectura es la idea construida".
Alberto campo Baeza

¿QUE ES EL TALLER PROFESIONAL?
Es una plataforma de motivación que permite al estudiante descubrir y desarrollar sus habilidades, en los aspectos conceptual y proyectual, en un nivel profesional.
Es el desarrollo coherente y consistente de un proyecto de arquitectura, a través de una investigación seria y profunda sobre alguna temática relacionada con el saber de la arquitectura.
Debe asegurar al estudiante que el proceso planteado, en concordancia con el cronograma semestral, le permitan cumplir con las metas establecidas en los objetivos de cada nivel.

ETAPAS DEL TALLER

1. EXPLORACION

Descubrir el lenguaje arquitectónico personal que permita enfrentar el desarrollo del proyecto con personalidad y carácter.
Estructurar una metodología proyectual propia. Se realizarán ejercicios rápidos que permitan al estudiante descubrir potencialidades y afinidades con temáticas posibles de investigación. Analizar cómo se enfrenta un proyecto.

2. DEFINICIÓN DEL TEMA

Descubrir el tema a partir de necesidades reales de un grupo social, de un interés personal por alguna temática relacionada con la arquitectura.
El tema elegido debe tener la potencia para construir un proyecto complejo y debe representar un aporte al conocimiento de la arquitectura.
El tema elegido debe ser pertinente y justificado.

3. INVESTIGACIÓN

Fomentar la capacidad de síntesis.
Ruptura: el taller permite explorar diversas aproximaciones conceptuales y formales.
Se motiva la experimentación, innovación y creatividad.
Los temas planteados se investigarán bajo la mirada crítica y personal del alumno, para abrir caminos de entendimiento teórico como sustento de la tesis a desarrollar.

4. DESCUBRIMIENTO DEL LUGAR

La elección del lugar debe justificarse a partir de necesidades sociales, económicas, culturales o físicas.
Lugares que presenten alguna patología urbana que deba ser corregida.
Lugares con potencial para establecer proyectos detonantes que presenten un mejoramiento de la calidad de vida.
El lugar se entenderá como una multiplicidad de variables urbanas, económicas, sociales y culturales que deberán ser analizadas a profundidad.

5. DESARROLLO DEL ANTEPROYECTO

Estudio y análisis de referentes
Construcción y análisis del programa arquitectónico
Coherencia conceptual y proyectual
Planteamiento del partido general: Construcción de la idea
Estrategias de implantación, aporte al contexto
Morfogénesis y desarrollo de la forma en cuanto a su estructura
Desarrollo funcional

6. METODOLOGIA:

Las exploraciones y descubrimientos deberán producir resultados visibles, con alta capacidad comunicativa, usando cualquier medio de expresión gráfica y audiovisual se exigirán altos grados de creatividad y rigurosidad en las presentaciones.
El taller establece la importancia de un avance programado por etapas, de manera que el Nivel 9 termine con:
Justificación y fundamentación conceptual
Investigación profunda del tema elegido
Análisis del lugar
Análisis de referentes
Análisis del programa
Anteproyecto completo de arquitectura

Anexo 2

PROPUESTA

Ordenamiento territorial.

Propuesta de Ordenamiento Territorial.

La propuesta de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales, constituye el propósito fundamental de la elaboración del Plan Parcial San Antonio de Pichincha.

- Centro de servicios zonales para el desarrollo del sector turístico de gran escala y del agroproductivo de la zona norte del DMQ.
- Centralidad zonal y de vínculo con las parroquias del norte y del nor-occidente del DMQ: Puéllaro, Perucho, Chávez pamba, Atahualpa, San José de Minas, Nanegal, Nanegalito,Pacto y Gualea.
- Base geográfica del corredor turístico Mitad del Mundo – Otavalo; y de la conexión vial Mitad del Mundo – Guayllabamba – Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ).

Estrategias:

- Intervención y tratamientos en barrios locales y nuevos asentamientos en términos de conservación urbana, mejoramiento y recuperación barrial, densificación urbana, nuevos usos.
- Implementación de una malla urbana y vial con buenas características para facilitar la movilidad ciudadana y dotar de redes principales de servicios básicos y equipamientos sociales.
- Vincular al complejo de la Mitad del Mundo con el centro poblado, con su recuperación, con nuevas zonificaciones y equipamientos emblemáticos.
- Reforzar la identidad de este centro poblado emblemático, como un referente geográfico de la Mitad del Mundo y del origen del nombre de nuestra Patria, a través de la conformación de una franja arborizada a los costados de la vía que une las poblaciones de Calacalí y San Antonio de Pichincha, y a los costados de la quebrada Colorada que nace al pie de La Marca y descarga en el Río Monjas muy cerca de la unión de éste con el Guayllabamba.
- Recuperar los sitios patrimoniales: los pucarás de Rumicucho y Catequillá, mejorando la accesibilidad a este último, así como las casas de hacienda cercanas y que constituyen un gran atractivo turístico, con prestaciones de carácter cultural.
- Coordinar de manera inmediata entre el MDMQ y el Ministerio de Energía y minas, para obtener el cierre técnico de las canteras que se encuentran junto a asentamientos poblados, a fin de recuperar dichas áreas para esparcimiento ciudadano. Para el efecto se propone paralizar de manera inmediata, la explotación en áreas adicionales y periféricas a las concesionadas. Igualmente no conceder nuevas autorizaciones para explotación.
- Vincular equipamientos recreativos existentes para crear nuevos lugares de esparcimiento, mediante acuerdos con el sector privado y público: IESS, Hipódromo, riberas del Monjas, además de la red de parques propuesta en el POT y los parques que desarrolla Vida para Quito.
- Mejorar la vía de conexión con Otavalo y con las poblaciones y sitios de interés turístico a su paso: parroquias del norte del DMQ, sitios arqueológicos como Cochasquí, Malchinguí y Tocachi; lagunas de Mojanda y Cuicocha, lago San Pablo. Vincular a San Antonio de Pichincha con Guayllabamba y el Nuevo Aeropuerto de Quito.
- Ejecución del proyecto que lleva adelante el MDMQ tendiente a mejorar la calidad del agua del río Las Monjas a través de la Fundación Vida para Quito.

- Exigir de las industrias existentes el cumplimiento de los Planes de Manejo incluidos en los EsIA y las Auditorías Ambientales, para su permanencia en el área, con la mitigación de impactos sobre agua, suelo, aire, ruidos y prevención de siniestros posibles ocasionados por la propia actividad industrial.

USO DE SUELO

San Antonio de Pichincha: Se intenta afianzar a esta población como eje central de las parroquias equinocciales por medio de la dotación de equipamientos de tipo zonal que estén encaminados a atender a la población de las tres parroquias. En torno a éstos se configuran áreas de uso múltiple que complementan los servicios planificados.

Considerando la importancia histórica y cultural del Pucará de Rumicucho, la intervención

propuesta para el barrio donde se encuentra este sitio patrimonial, busca consolidarlo como una zona de baja densidad y bajas alturas de edificación, a fin de mantener una imagen urbana adecuada.

Al sur de la parroquia, en los barrios San Cayetano y Oasis se propone la configuración de un nuevo barrio para desarrollarlo en altura pero con grandes áreas no edificadas, cuyas

construcciones podrían alcanzar a 5 pisos, creándose una nueva oferta residencial de calidad.