“LA VIVIENDA INCREMENTAL,
DESDE EL PATIO ORDENADOR DEL ESPACIO,
COMO ESTRATEGIA PARA LA DENSIFICACIÓN.
BARRIO LARREA, DMQ 2800msnm”

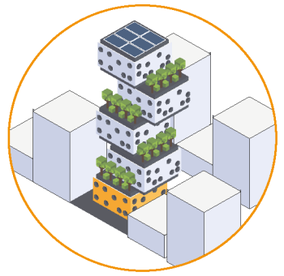
MARCO TEÓRICO

DIRECTRICES DE LA INVESTIGACIÓN

PROYECTO CONTEMPORÁNEO DE DENSIFICACIÓN

DENSIDAD, SINÓNIMO DE COMPLEJIDAD

INTENSIFICACIÓN DE USOS Y FUNCIONES



INTERCAMBIO SOCIAL Y DIVERSIDAD

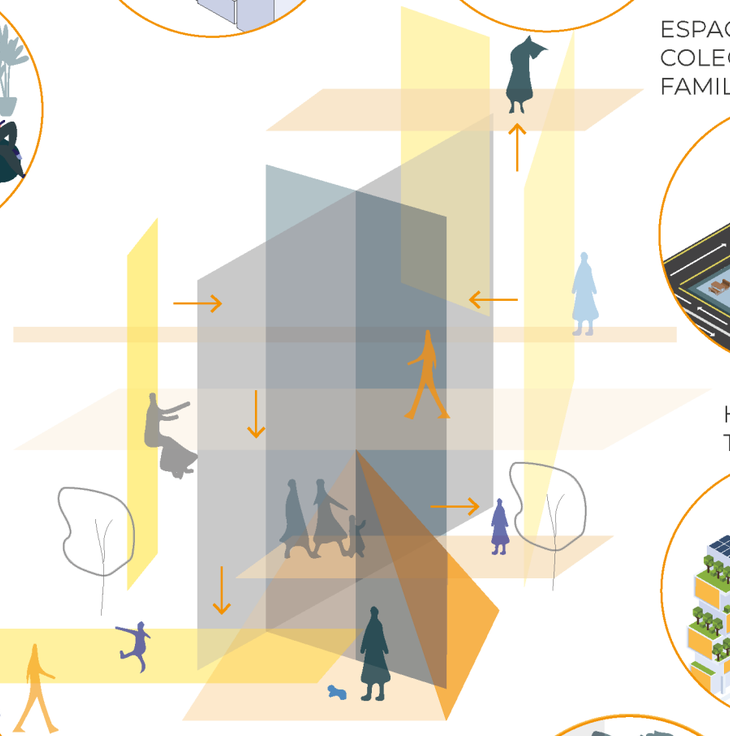


SUPERPOSICIÓN DE IMÁGENES Y FUNCIONES

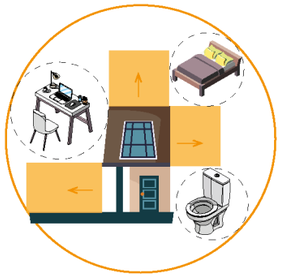


ESPACIOS PÚBLICO, COLECTIVO, COMUNITARIO, FAMILIAR, PRIVADO





FLEXIBILIDAD E INCREMENTALIDAD.



HIBRIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS





DISPOSITIVOS INTELIGENTES



RELACIÓN ENTRE ESPACIOS URBANOS Y SISTEMAS AMBIENTALES.



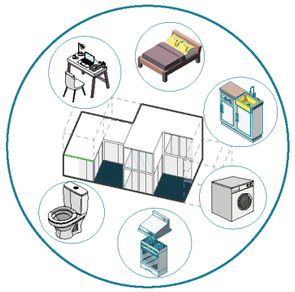
EQUILIBRIO ENTRE LO CONSTRUIDO Y EL ESPACIO LIBRE.

DIRECTRICES DE LA INVESTIGACIÓN

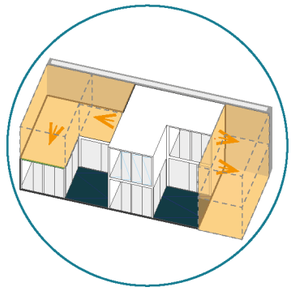
LA VIVIENDA INCREMENTAL

DISPOSITIVO QUE SE HABITA MIENTRAS SE CONSTRUYE

NÚCLEO ES LA UNIDAD ESPACIAL MÍNIMA FUNCIONAL



PARTE DE UN NÚCLEO Y SUFRE ADICIONES O SUBDIVISIÓNES

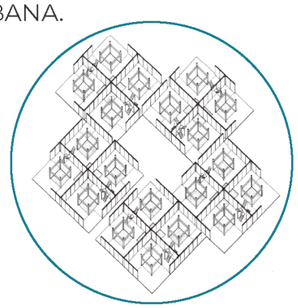


CRECIMIENTO PAULATINO





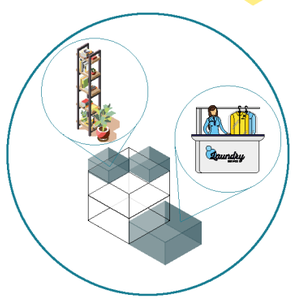
LÓGICAS INCREMENTALES HACIA UN NIVEL DE ORGANIZACIÓN URBANA.

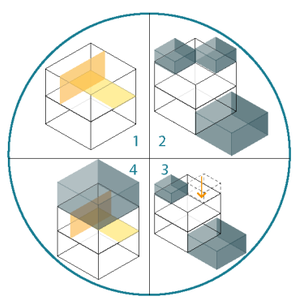


CRECIMIENTO CONTROLADO



DIVERSIFICACIÓN Y COMPLEJIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

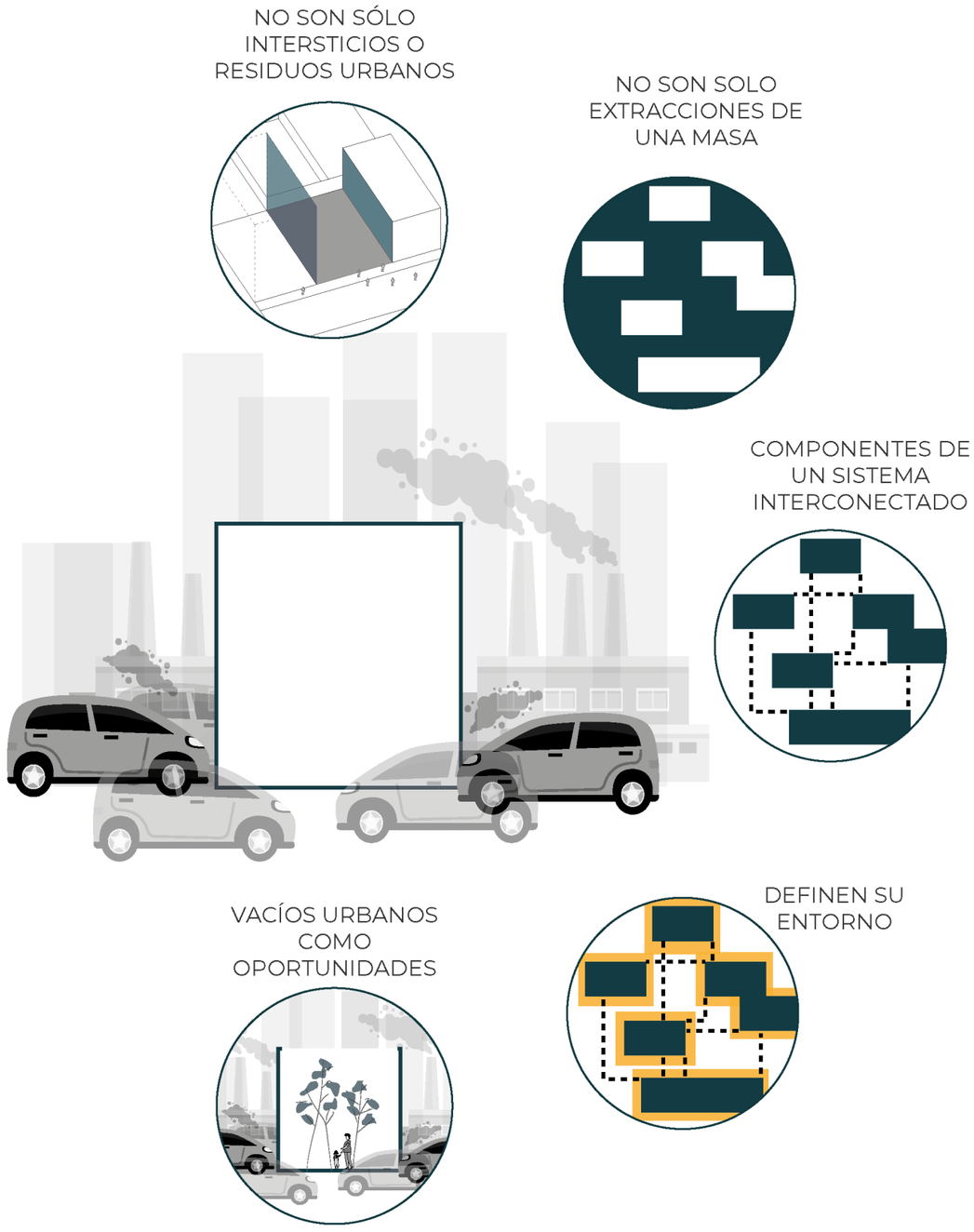




1. VIVIENDA CÁSCARA
2. VIVIENDA PROGRESIVA
3. COMBINADO
4.VIVIENDA ELÁSTICA

VACÍOS URBANOS

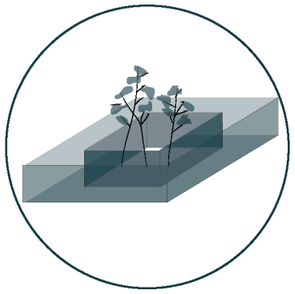
Sistema de oportunidades
de intervención urbana



EL PATIO

Vacío organizador

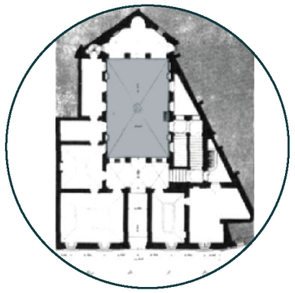
EL SISTEMA DE ORGANIZACIÓN DE LO QUE ESTÁ CONSTRUIDO ALREDEDOR

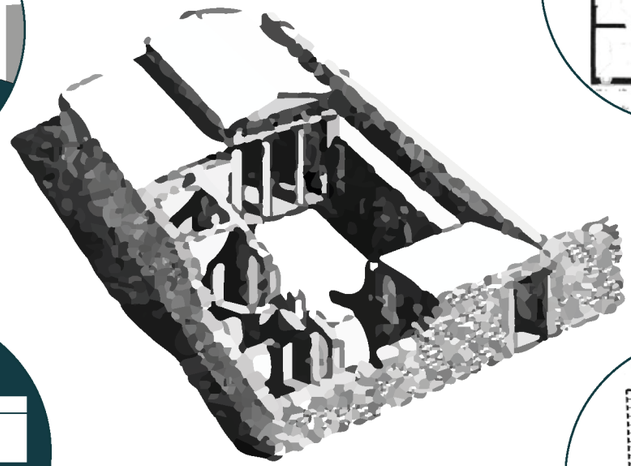


VACÍOS DONDE SE DA LA LA VIDA Y EL ENCUENTRO SOCIAL.



SIEMPRE SON RECTANGULARES O CUADRADOS

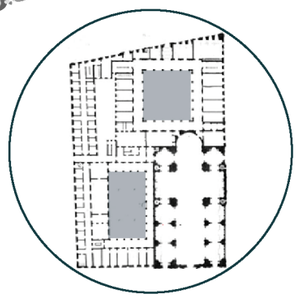


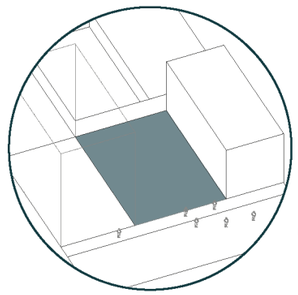




VACÍOS ENTORNO A LOS QUE SE ORDENAN OTROS VACÍOS

MEDIADORES ENTRE VARIAS TIPOLOGÍAS





EXPLANADAS CENTRALES CUYOS BORDES NO SIEMPRE ESTÁN CERRADOS

SITUACIÓN HABITACIONAL EN QUITO

¿Por qué estudiar y hacer vivienda incremental?

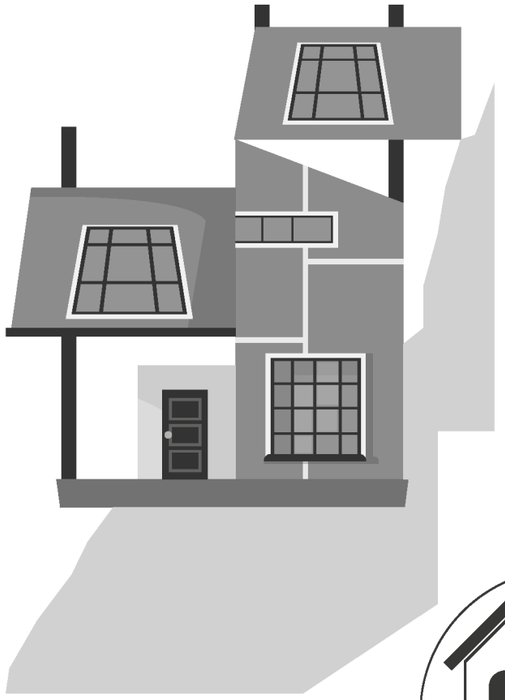
¿Por qué densificar el centro?

60% DE VIVIENDAS DE QUITO PRESENTA CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN INFORMAL (STHV, 2017)

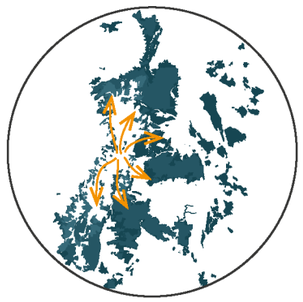


ALTA PLUSVALÍA EN EL CENTRO, DESPLAZA A LA POBLACIÓN A VIVIEN EN LAS PERIFERIAS





PROPUESTAS DE VIVIENDA LEJOS DEL CENTRO



MODELO INMOBILIARIO DE VIVIENDA TERMINADA QUE SE PAGA MIENTRAS DE CONSUME

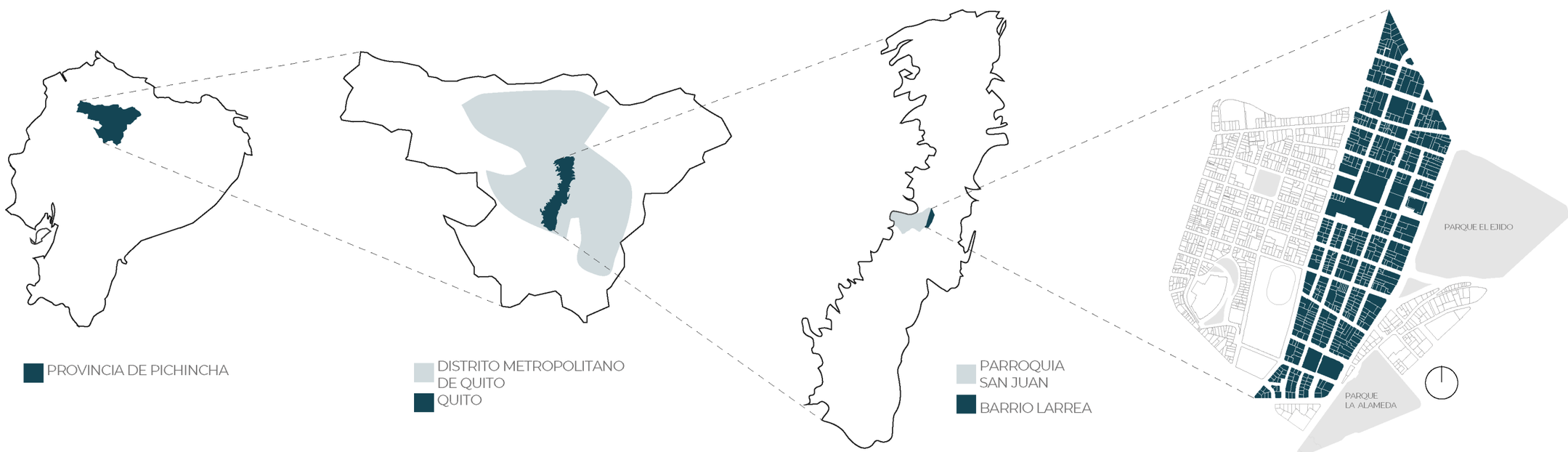


ANÁLISIS DE CONTEXTO DEL BARRIO LARREA

ANTECEDENTES

QUITO, METRÓPOLI ANDINA 2 800 m.s.n.m.

UBICACIÓN

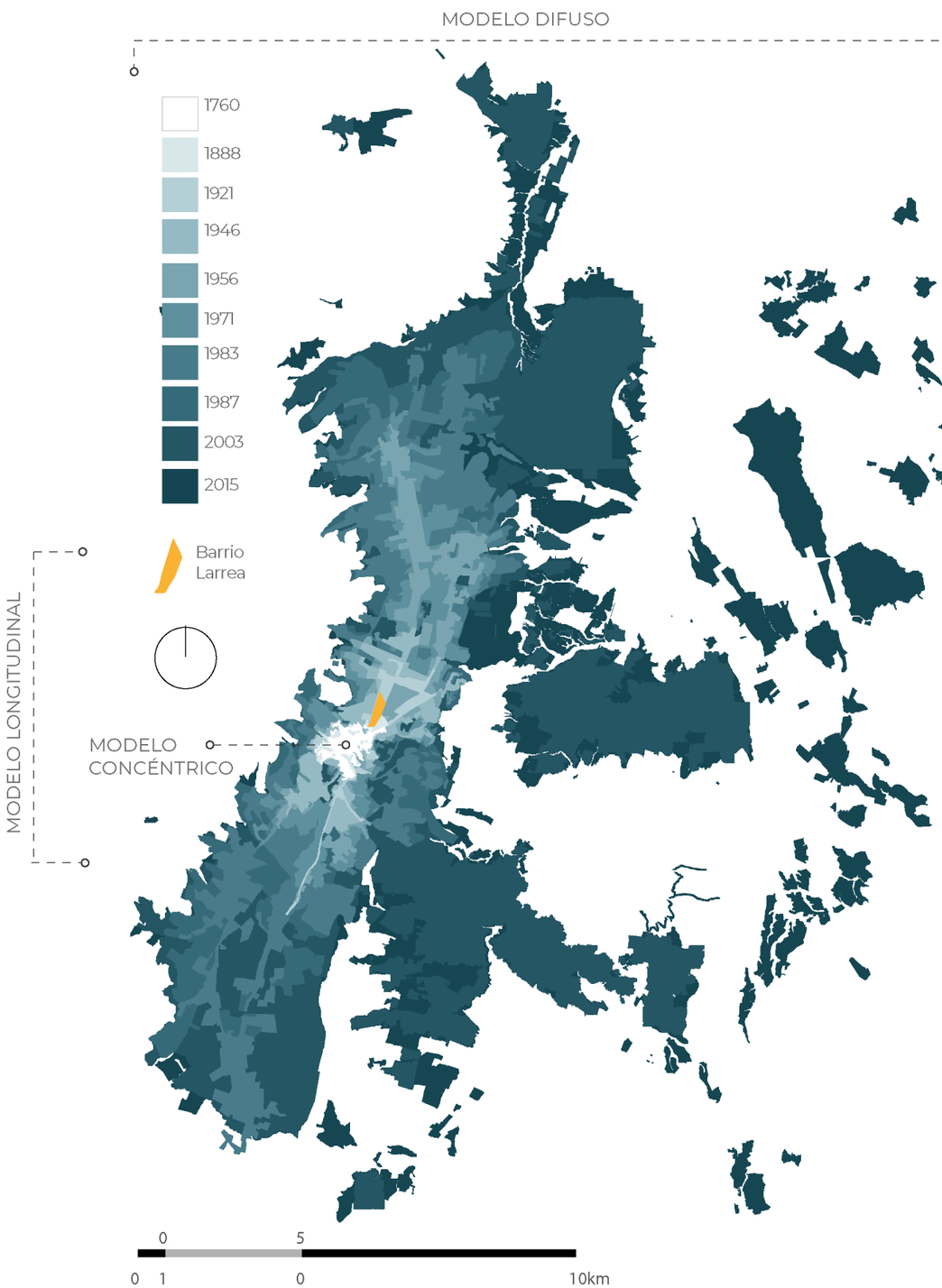




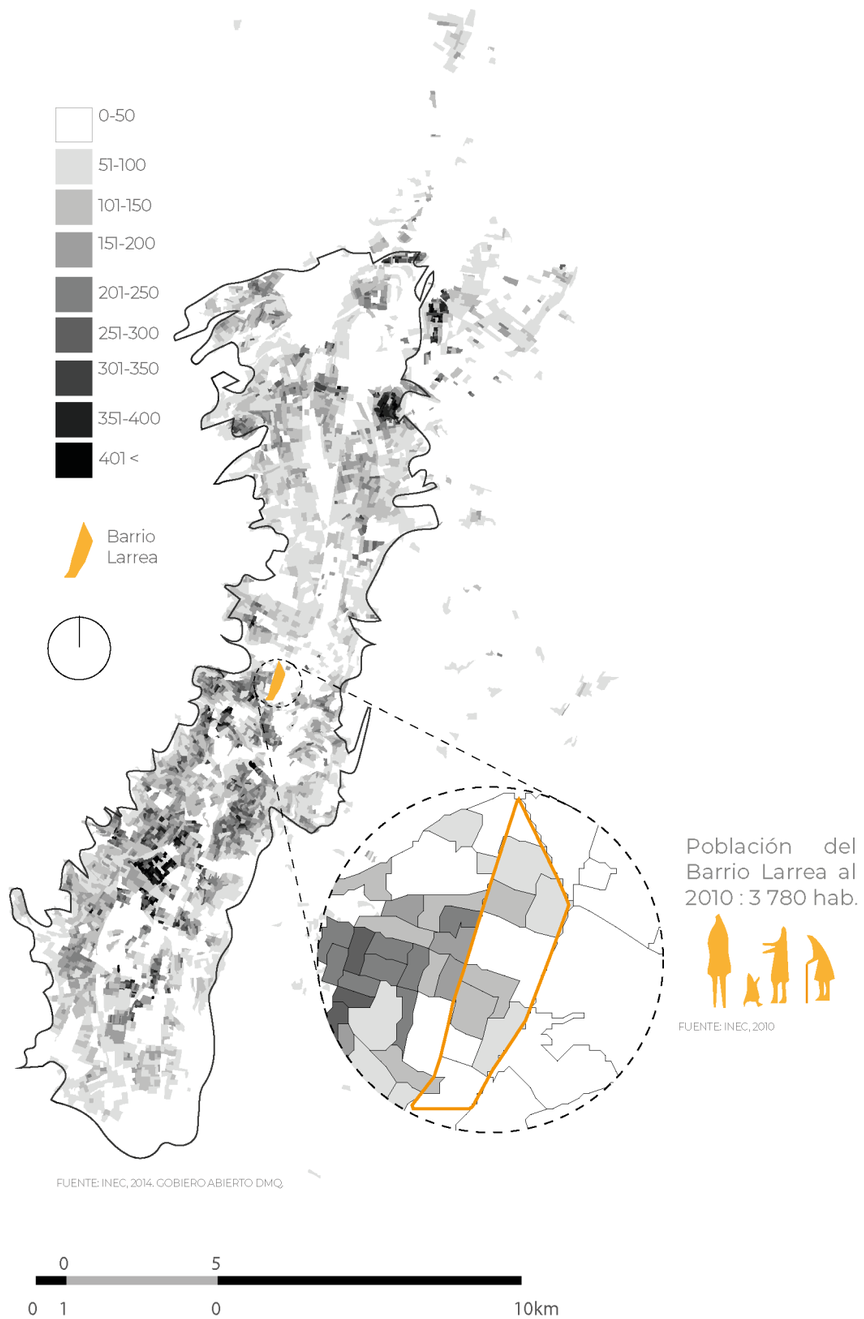
ANTECEDENTES

QUITO, METRÓPOLI ANDINA 2 500 m.s.n.m.

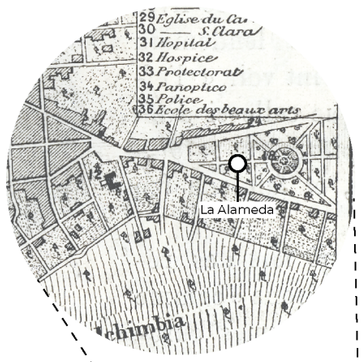
EXPANSIÓN URBANA

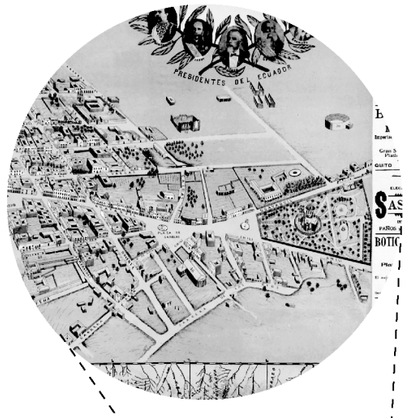


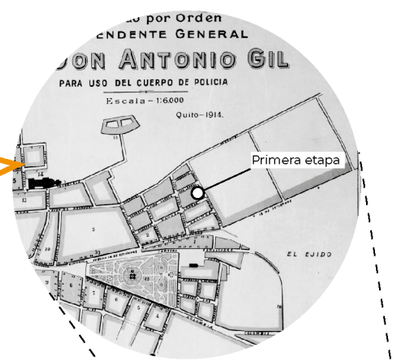
DENSIDAD POBLACIONAL

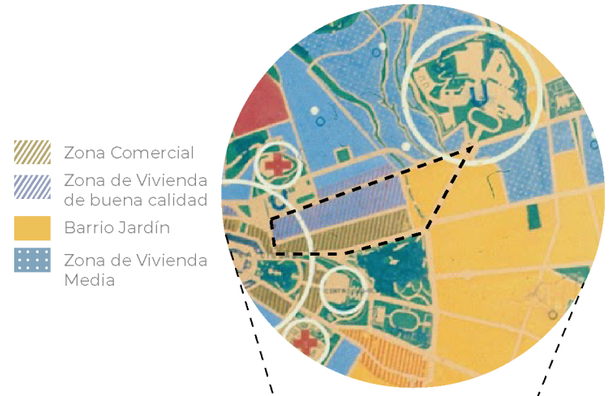


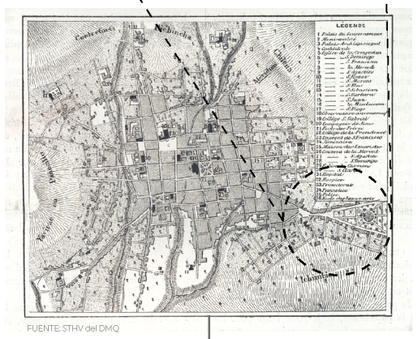
ANTECEDENTES



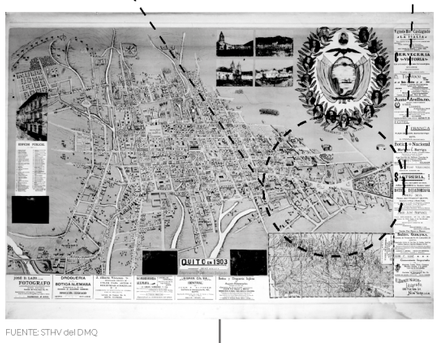




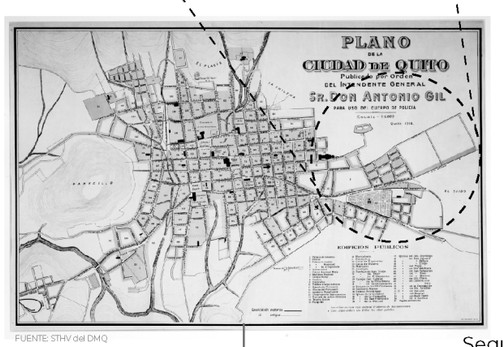




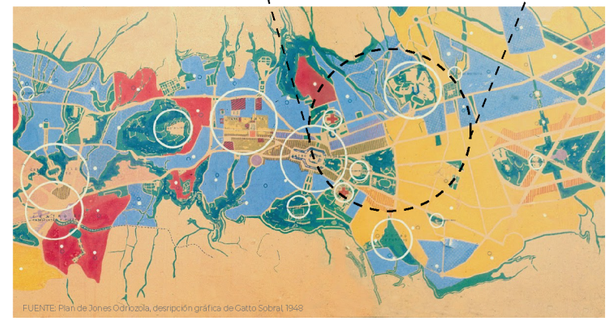
FUENTE: STHV del DMQ



FUENTE: STHV del DMQ



FUENTE: STHV del DMQ



FUENTE: Plan de Jones Odriozola, desripción gráfica de Gatto Sobral, 1948

Plano de Quito de 1883.

Quinta de los Marqueses de San José.

Manuel Larrea Donoso consigue los permisos del Cabildo Quiteño para lotizar la quinta perteneciente a su familia.

1888

Concepción de la futura ciudadela Larrea como un ejemplo de ciudad jardín. (López, 2016)

Plano de Quito de 1903

Inicios del Siglo XX:

Expansión de la ciudad hacia el Norte, en áreas residenciales para clases pudientes. (Kingman, 2006)

1908

Primera etapa de ocupación:
11 manzanas entre la calle Ante y la Riofrío.

Ciudadela Larrea
Barrio de carácter Rentista

Plano de Quito de 1914

1919

Ciudadela América.

1921

Segunda etapa de ocupación:
Hacia la 18 de Septiembre (entonces llamada Campos Elíseos) por el norte.

Plano de Quito de 1921



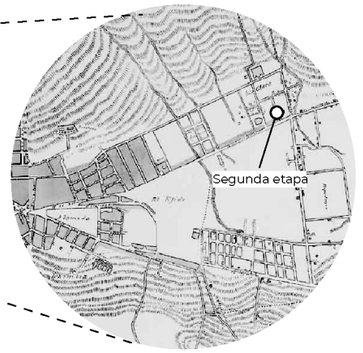
FUENTE: La Mariscal, Historia de un barrio moderno. Ponce, 2011.

1922

Ciudadela Mariscal Sucre.

1925

Inicio de trabajos de urbanización de Larrea a cargo de empresas privadas, financiados por el municipio..

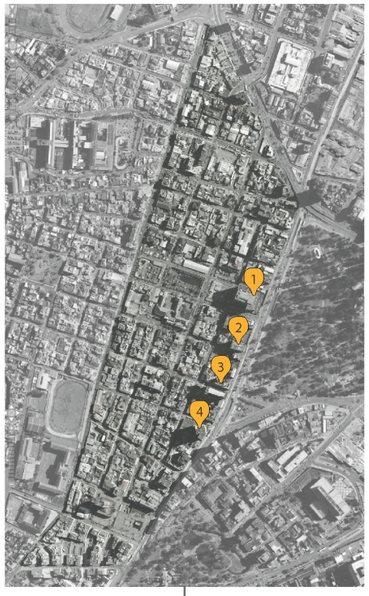


1942

Plan regulador de Jones Odriozola

-División de la ciudad en sectores
-Zonificación de la vivienda cerca de las zonas de trabajo
-Clasificación de la vivienda en clases socioeconómicas.

ANTECEDENTES





FUENTE: Quito, Guía arquitectónica, 2004



FUENTE: Quito, Guía arquitectónica, 2004



FUENTE: El Telégrafo, 2015



FUENTE: Google maps, 2020

Década de 1950: Llegada del movimiento moderno al Ecuador.

1950

Larrea, barrio moderno.

Creación de la FAUCE

1956

Edificio del Seguro Social

1958

Edificio de La Previsora Norte

1964

Edificio Banco Holandés Unido

1968

Edificio Benalcázar Mil

1970

Actividad financiera, comercial y de servicios

Resto del siglo XX

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS),
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC),
Ministerio de Salud Pública,
Secretaría Nacional Técnica de Remuneraciones (SENRES),
Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo (ICE),
Entidades bancarias,
Bares
Restaurantes
Cine América
Imprentas
etc.

Barrio parcialmente inventariado como patrimonial.

Inicios del siglo XXI

Sector identificado como inseguro por la venta de drogas y prostitución

Barrio en proceso de despoblamiento y obsolescencia

Proyecto inconcluso de Vivienda del Biess en colaboración con el Municipio.

2010

Consolidación del barrio como “el sector como el de las imprentas“ y la industria gráfica

Actualidad



FUENTE: Quito, Guía arquitectónica, 2004



FUENTE: Quito, Guía arquitectónica, 2004

ANTECEDENTES

DESPOBLAMIENTO PAULATINO DEL CENTRO DE QUITO

	AÑO 2001	AÑO 2010	% DE REDUCCIÓN
Centro Histórico	60 316	49 384	18.1%
Zona Envolvente Oriental	22 650	18 108	20.1%
Zona Envolvente Occidental	18 183	15 125	16.8%
Núcleo Central	3 687	2 925	20.7%
Eje 24 de Mayo	15 796	13 225	16.3%

FUENTE: CNPV , INEC 2010, INSTITUTO DE LA CIUDAD.

Barrio Larrea	4 605	3 780	17.9%

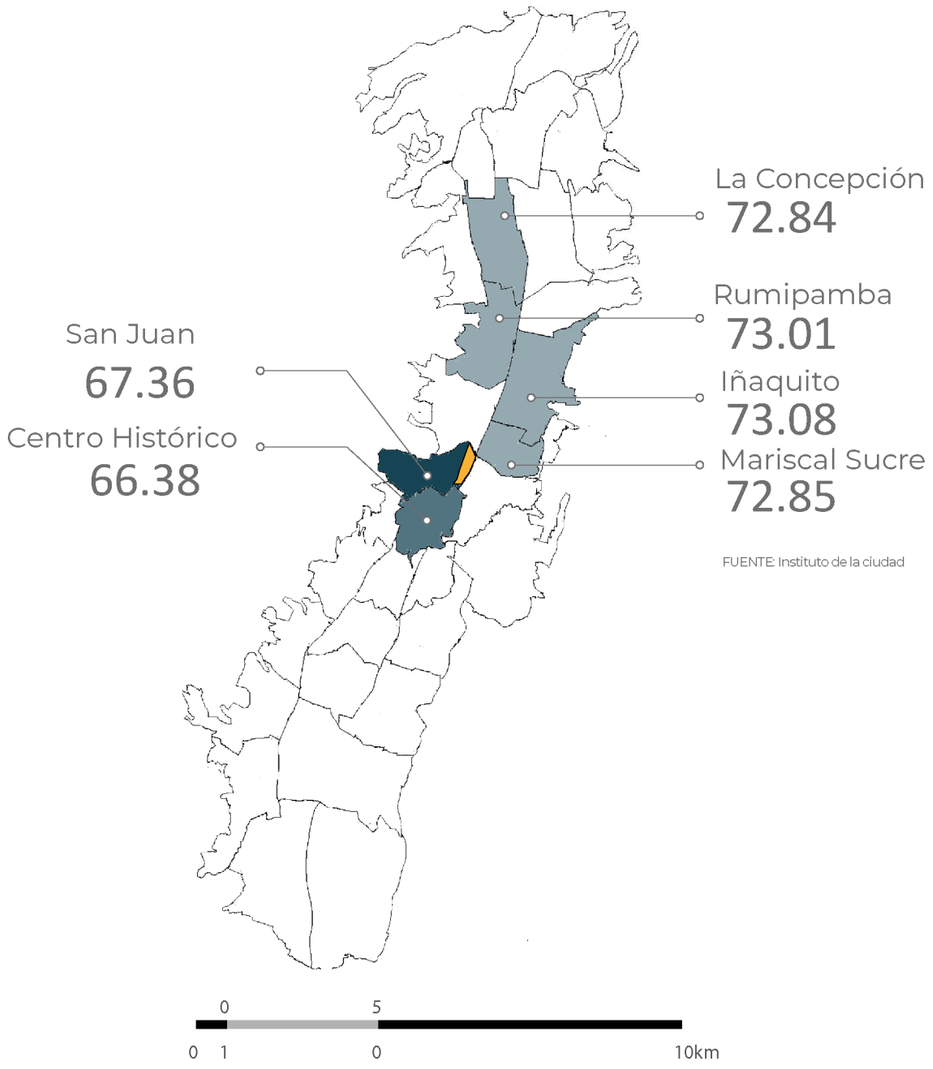
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LARREA AL 2010: -2.5%

FUENTE: INEC 2001 Y 2010



ANTECEDENTES

ICV DE LA PARROQUIA SAN JUAN y CENTRO HISTÓRICO VS PARROQUIAS URBANAS CON LOS MEJORES ICV DE QUITO



FUENTE: Instituto de la ciudad

ÍNDICE DE CALIDAD DE VIDA PARROQUIA SAN JUAN



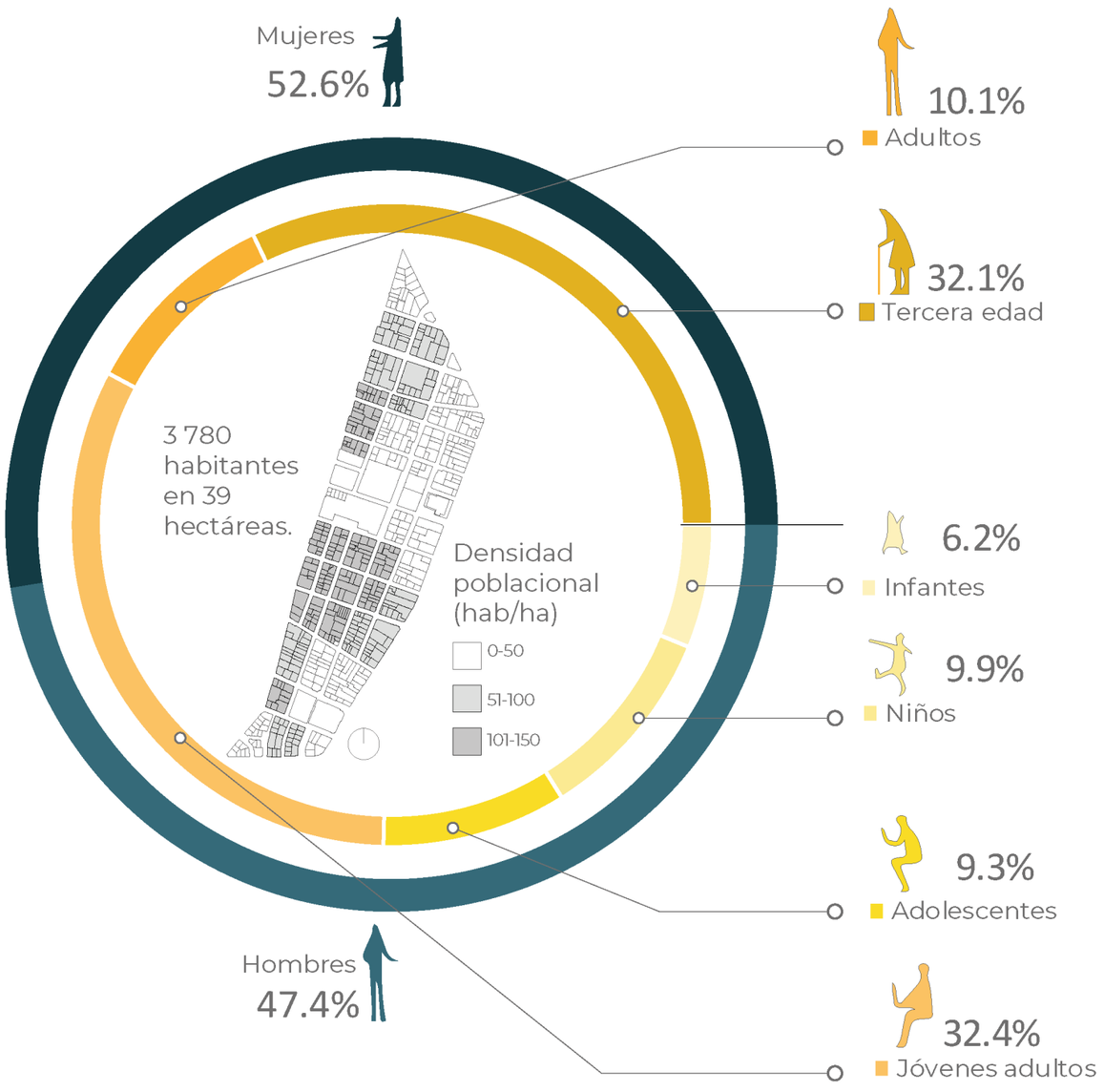
1 SEGURIDAD	79.74
2 SERVICIOS BÁSICOS	79.76
3 SUELO Y VIVIENDA	87.56
4 MOVILIDAD	50.12
5 AMBIENTE	63.92
6 ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO	62.38
7 SEGURIDAD ECON.	46.10
8 SALUD	62.21
9 EDUCACIÓ	74.53
10 INCLUSIÓN SOCIAL	55.38
11 BIENESTAR SUBJETIVO	71.04
12 COHESIÓN SOCIAL	65.22
13 TIEMPO DE OCIO	60.86

FUENTE: Instituto de la ciudad

ANTECEDENTES

DATOS DEMOGRÁFICOS DEL BARRIO LARREA

FUENTE: INEC 2010



TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL NEGATIVA EN -2.5% ANUAL



FUENTE: INEC, 2010

MAYOR OCUPACIÓN DEL BARRIO POR PARTE DE HABITANTES FLOTANTES.



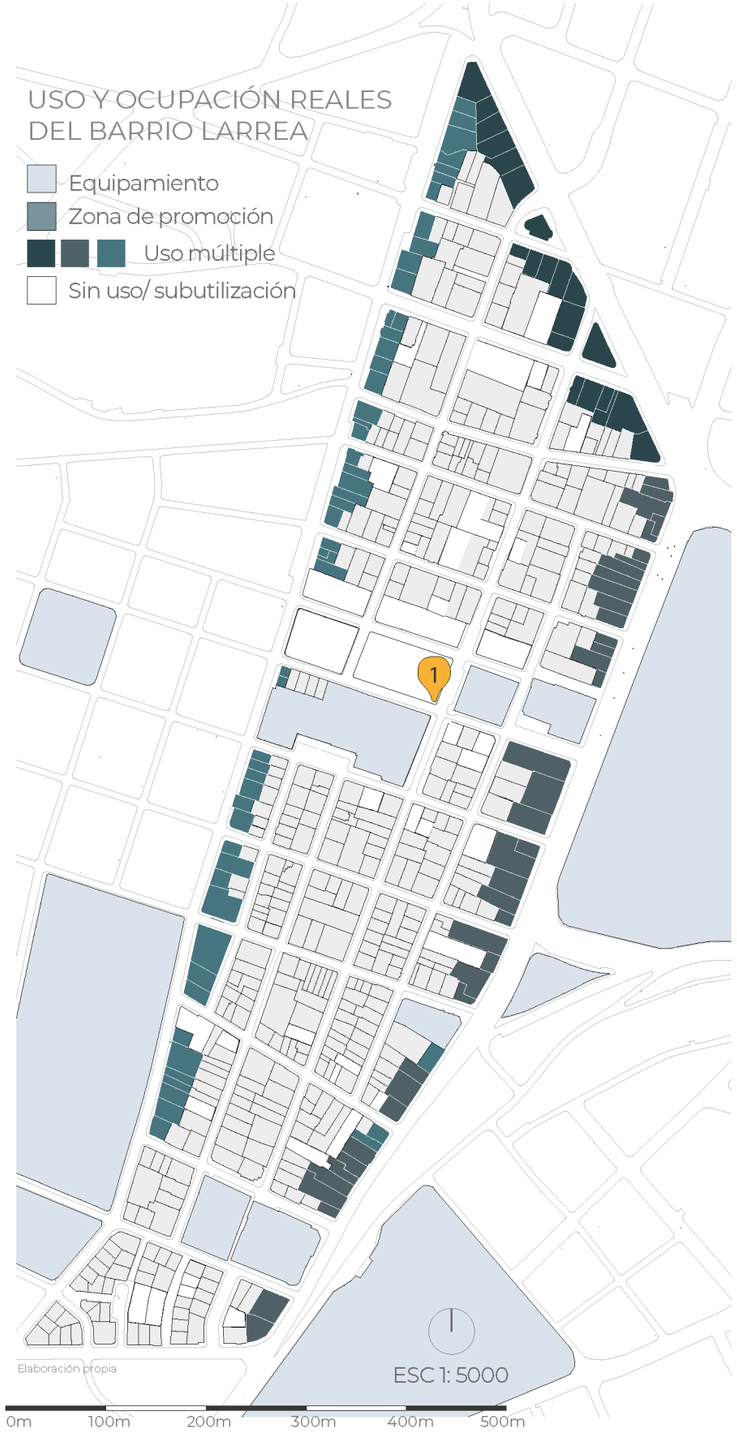
- Estudiantes
- Trabajadores

Que no residen en el barrio

DIAGNÓSTICO URBANO

USO DE SUELO ACTUAL







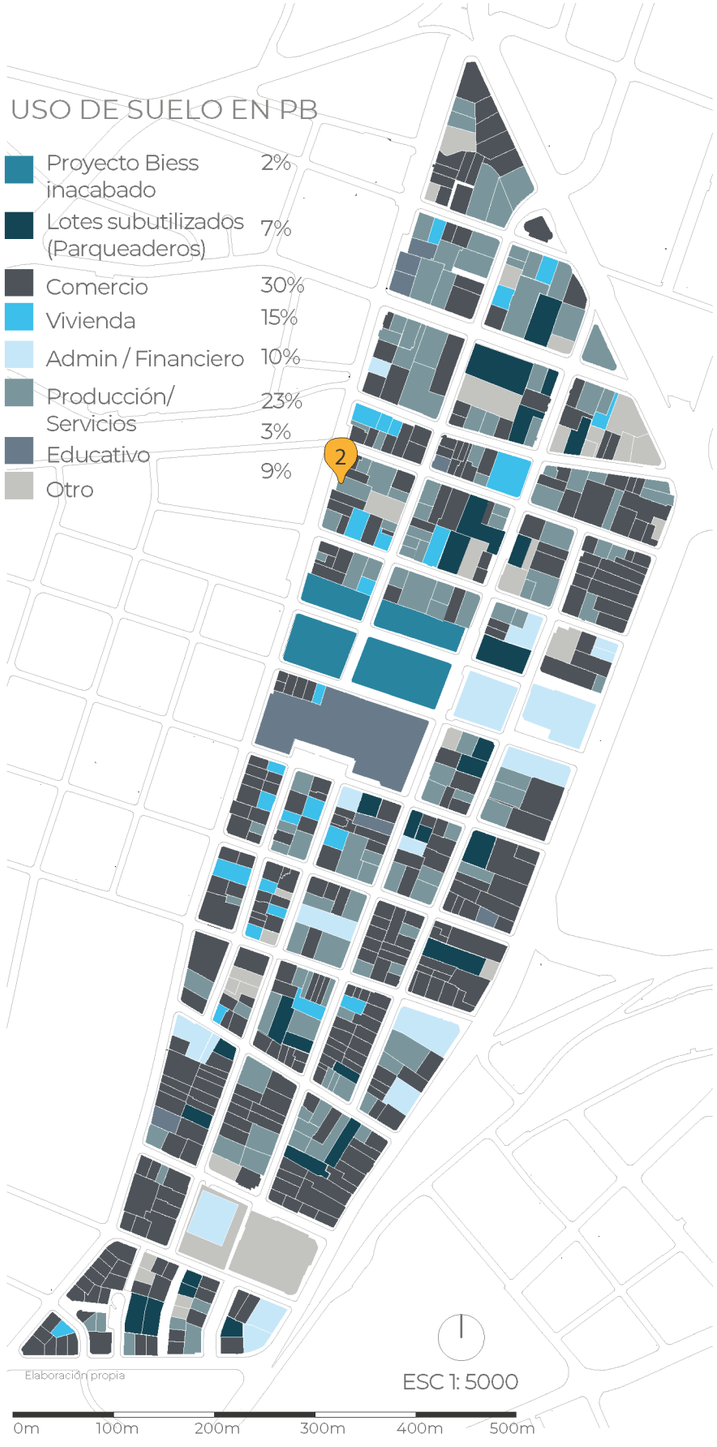
Fuente: Propia

DIAGNÓSTICO URBANO

USO DE SUELO ACTUAL

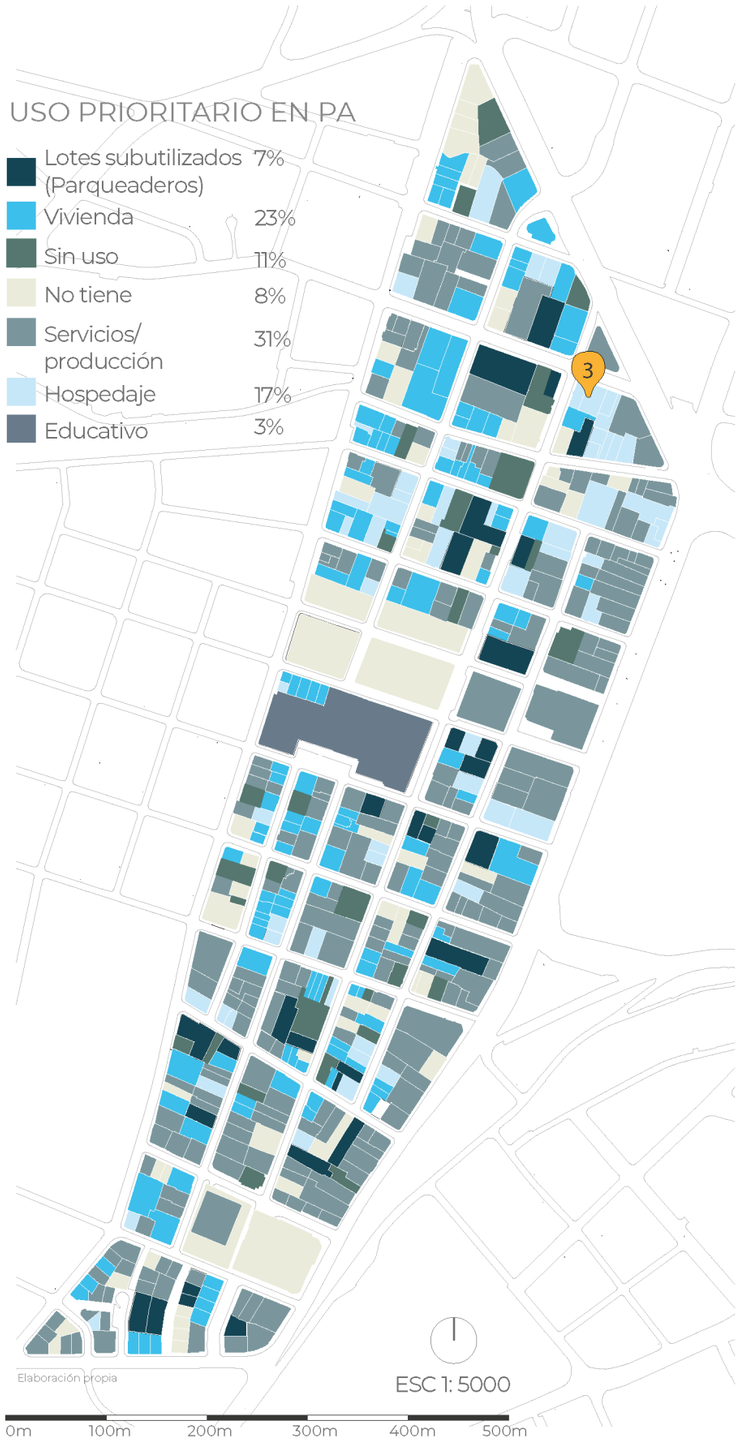
USO DE SUELO EN PB

Proyecto Biess inacabado	2%
Lotes subutilizados (Parqueaderos)	7%
Comercio	30%
Vivienda	15%
Admin / Financiero	10%
Producción/ Servicios	23%
Educativo	3%
Otro	9%



USO PRIORITARIO EN PA

Lotes subutilizados (Parqueaderos)	7%
Vivienda	23%
Sin uso	11%
No tiene	8%
Servicios/ producción	31%
Hospedaje	17%
Educativo	3%





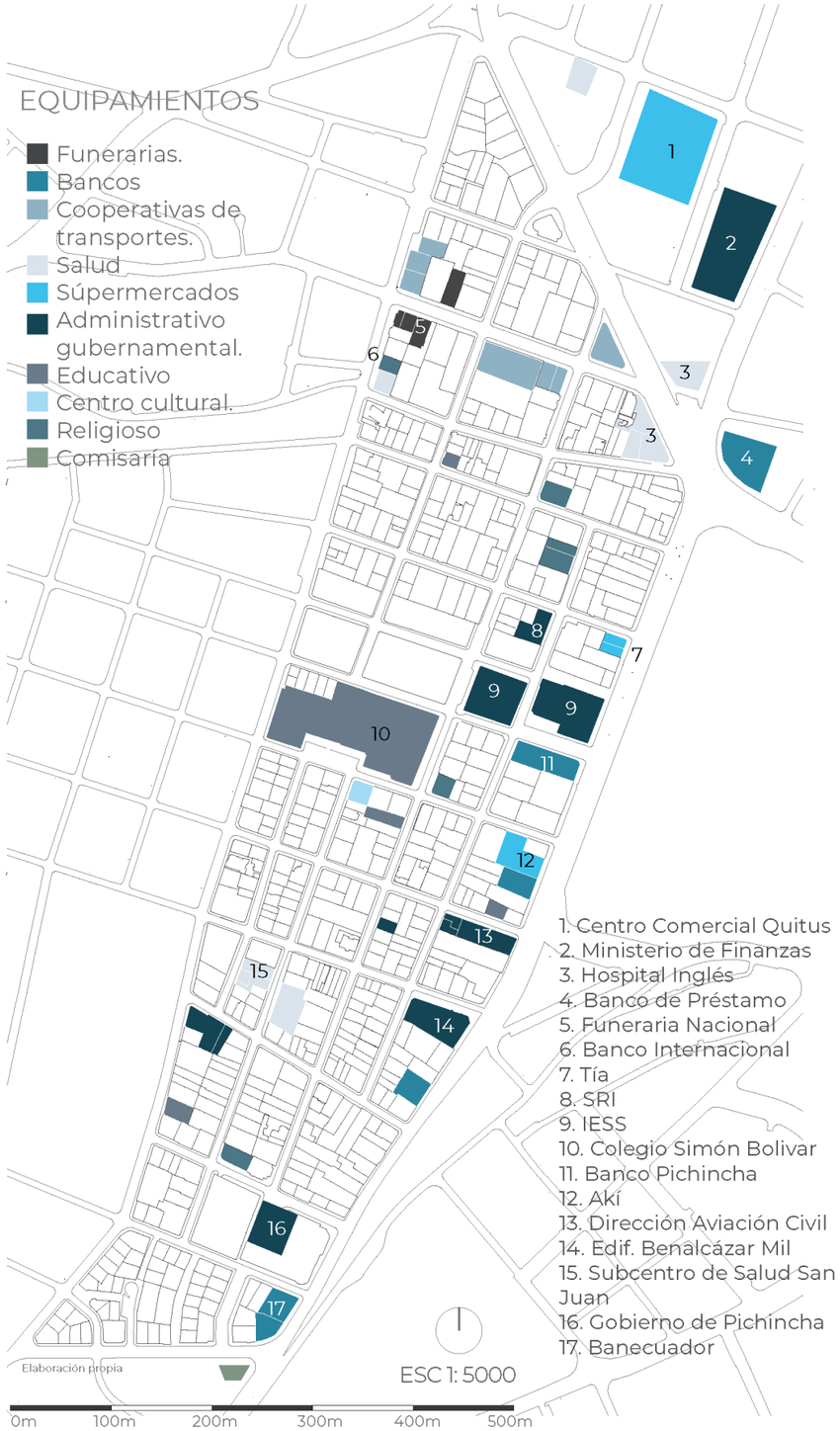
Fuente: Google maps

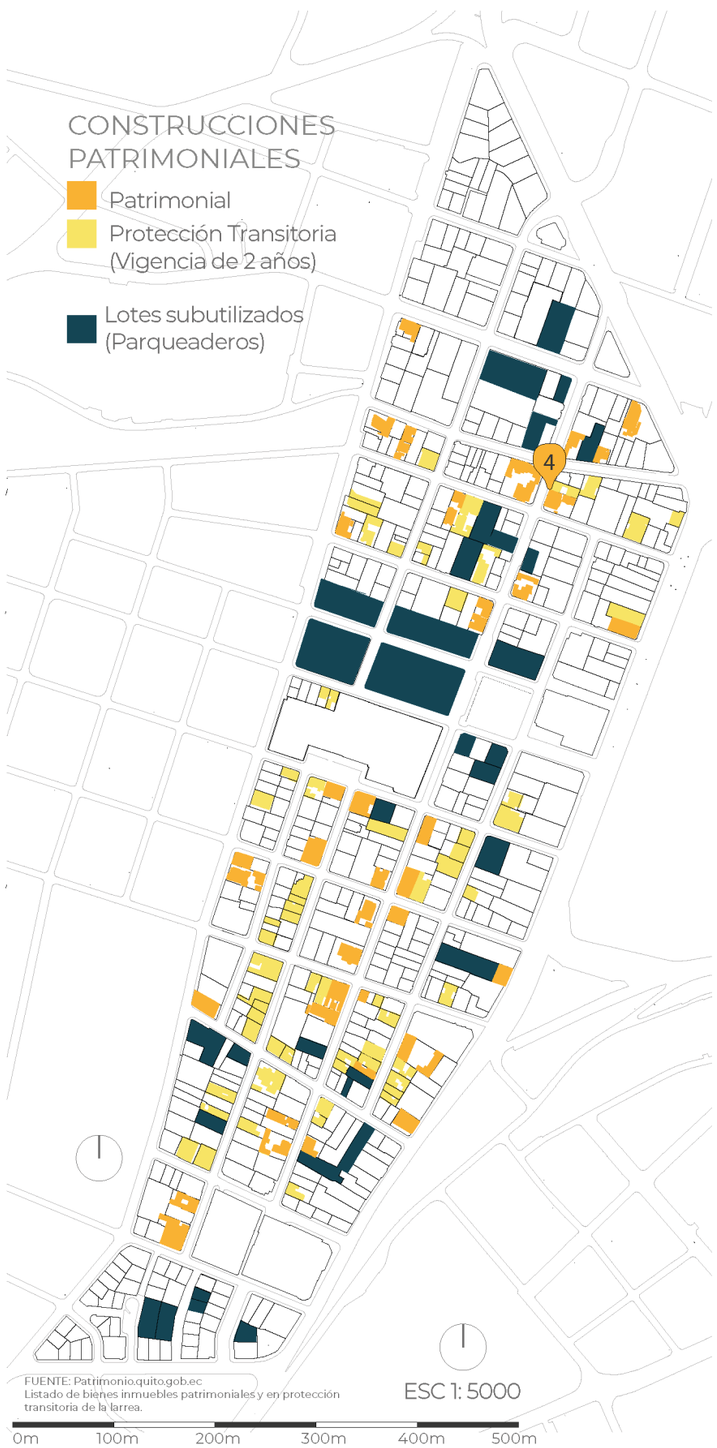


Fuente: Google maps

DIAGNÓSTICO URBANO

USO DE SUELO ACTUAL







Fuente: Propia

DIAGNÓSTICO URBANO

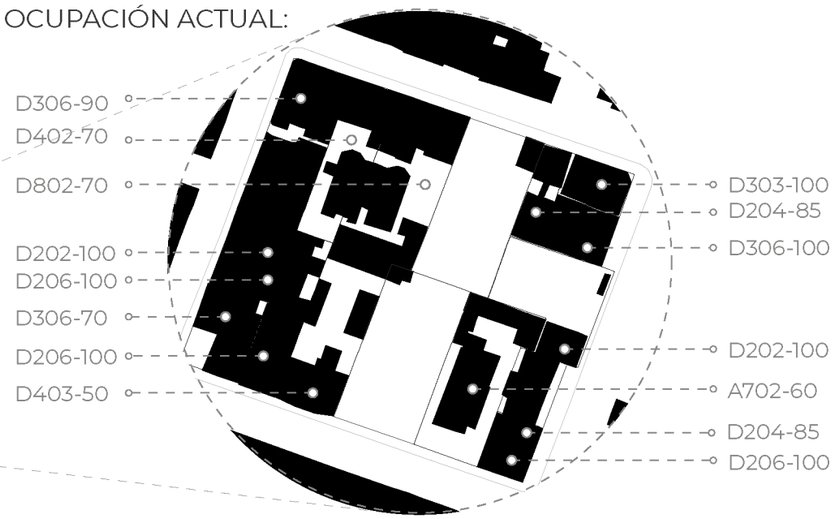
CONSOLIDACIÓN CONSTRUCTIVA DEL BARRIO



USO Y OCUPACIÓN PLANIFICADOS:

CÓDIGO USO	RU3
USO VIGENTE	Resid. Urbano 3
ZONIFICACIÓN	D406-70
COD ZONIFICACIÓN	D6
CLASIFICACIÓN	URBANO
COD CLASIFICACIÓN	SU
COS PB	70%

OCUPACIÓN ACTUAL:

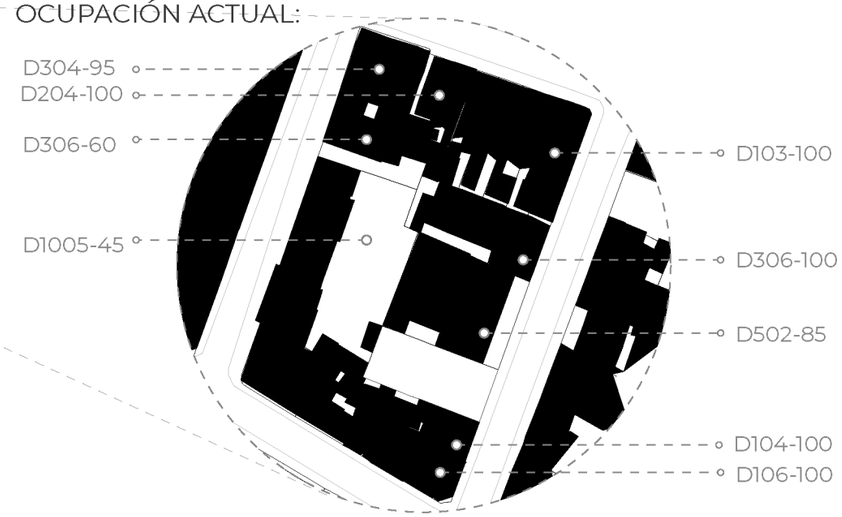




USO Y OCUPACIÓN PLANIFICADOS:

CÓDIGO USO	RU3
USO VIGENTE	Resid. Urbano 3
ZONIFICACIÓN	D406-70
COD ZONIFICACIÓN	D6
CLASIFICACIÓN	URBANO
COD CLASIFICACIÓN	SU
COS PB	70%

OCUPACIÓN ACTUAL:

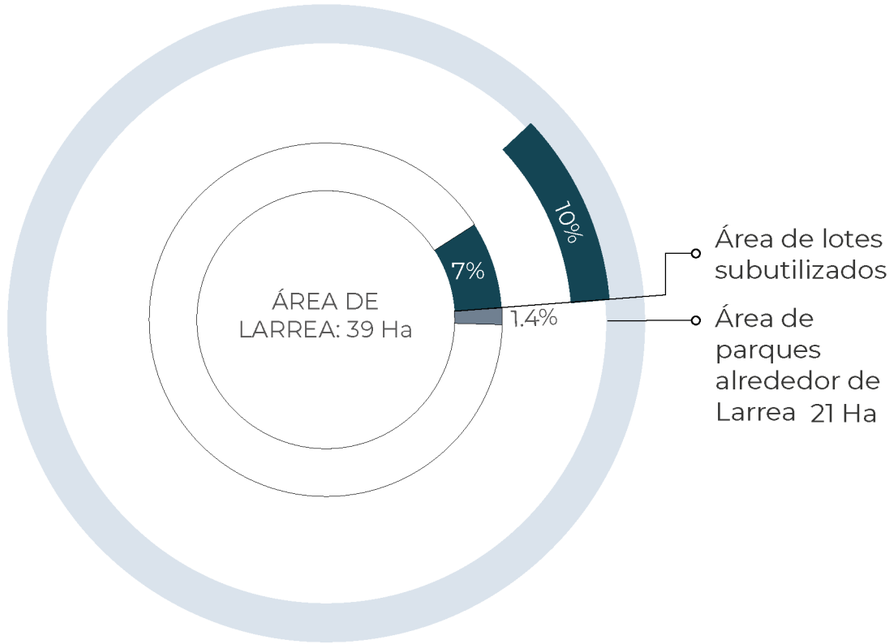




DIAGNÓSTICO URBANO

ESPACIO PÚBLICO





DIAGNÓSTICO URBANO

TRANSPORTE Y VIALIDAD

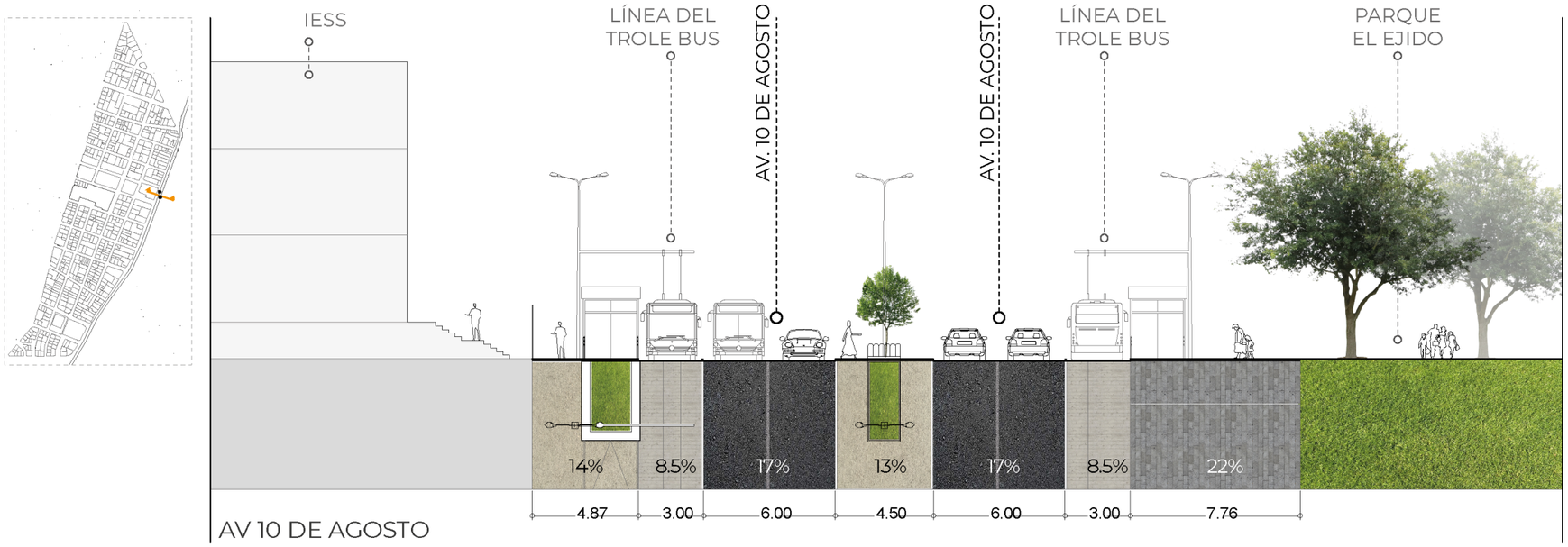




DIAGNÓSTICO URBANO

TRANSPORTE Y VIALIDAD

VÍAS PRIMARIAS



AV 10 DE AGOSTO

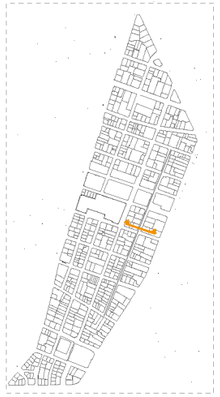


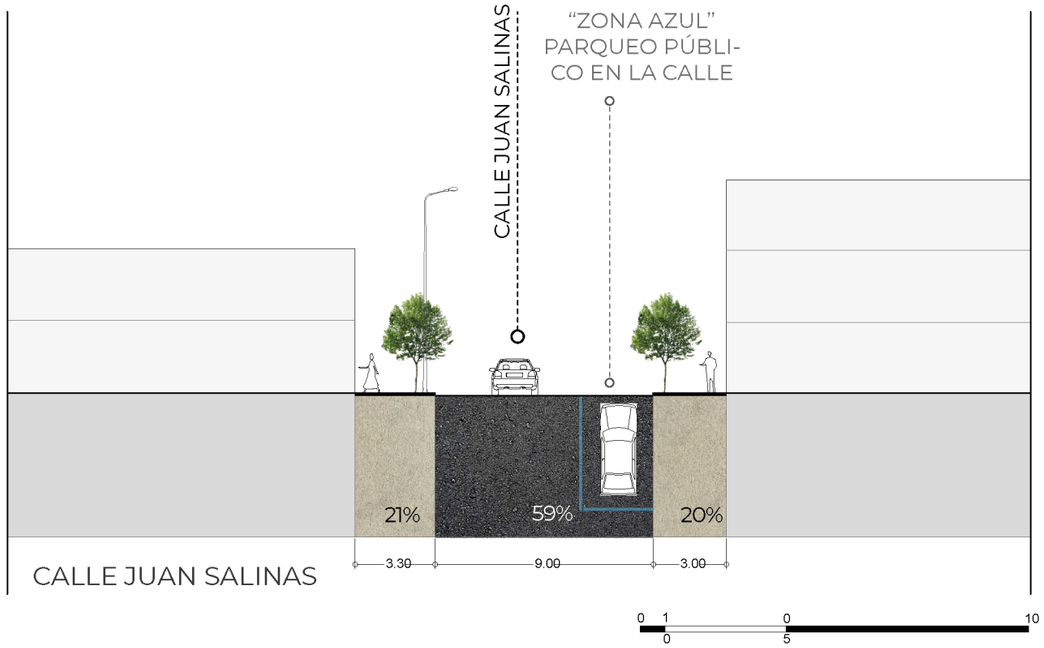
Fuente: Google maps

DIAGNÓSTICO URBANO

TRANSPORTE Y VIALIDAD

VÍAS SECUNDARIAS

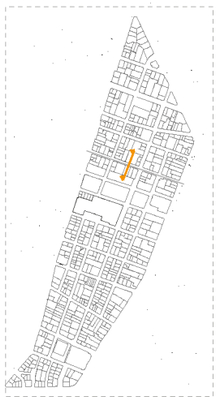


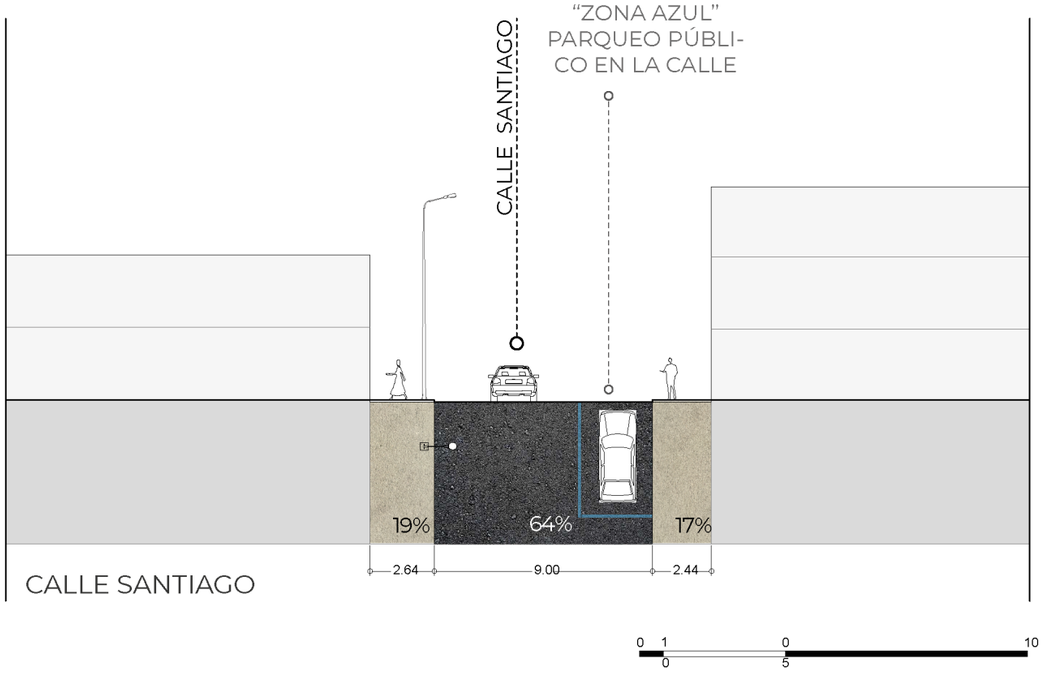




Fuente: Google maps

VÍAS TERCIARIAS







Fuente: Google maps

DIAGNÓSTICO URBANO

ANÁLISIS DE VERDE URBANO




1. PARQUE ZONAL EL EJIDO


2. PARQUE ZONAL LA ALAMEDA


3. PARQUE JUAN MONTALVO
Fuente: GoogleMaps


4. PARQUE BENITO JUÁREZ

ESPECIES PATRIMONIALES

Cedro



Algarrobo



Ciprés



Fresno



Coco Cumbi




ARBOLADO PÚBLICO - AV. 10 DE AGOSTO

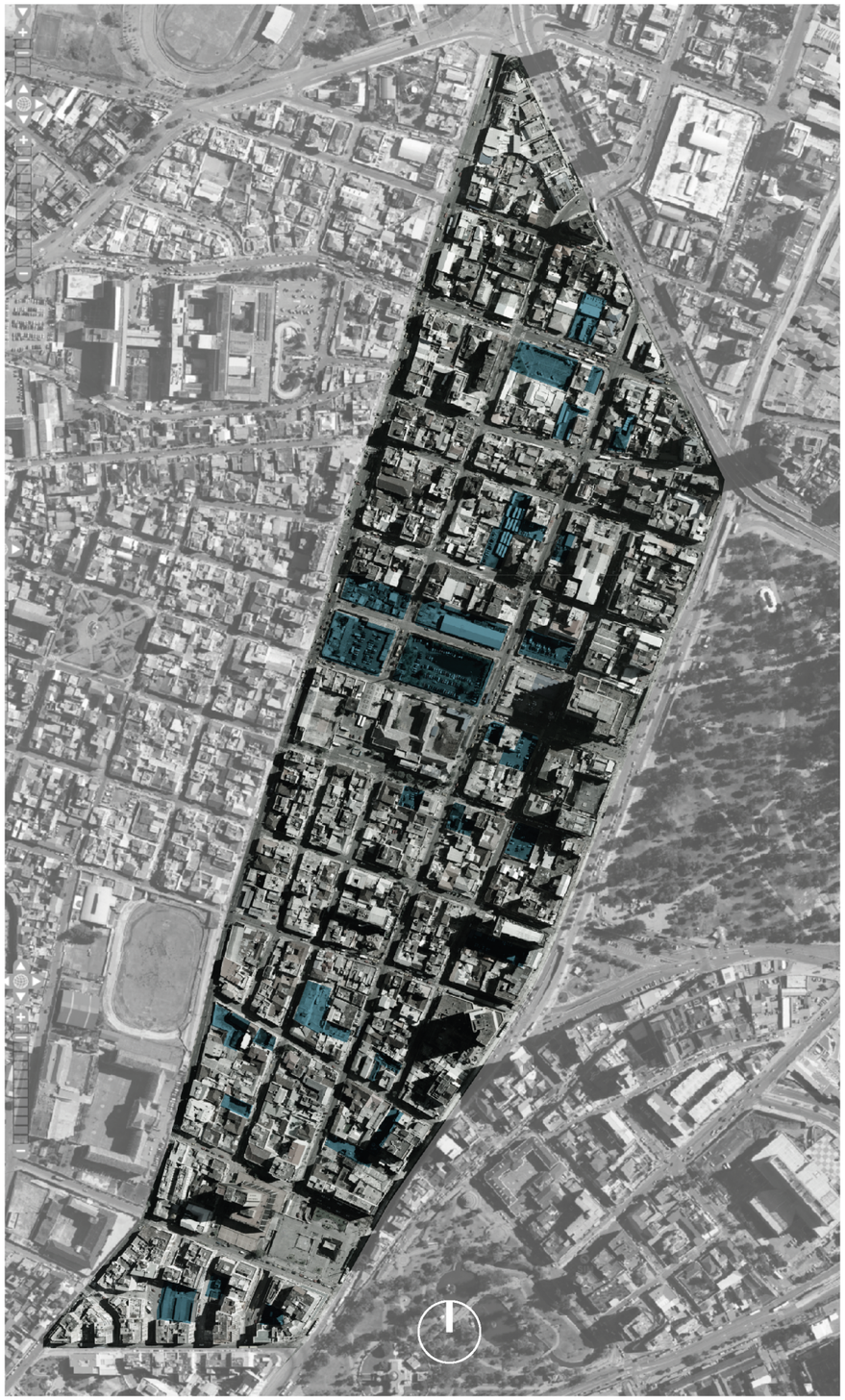

ARBOLADO PÚBLICO - AV. AMÉRICA


ARBOLADO PÚBLICO - CALLE MANUEL LARREA


ARBOLADO PÚBLICO - CALLE ASUNCIÓN

DIAGNÓSTICO URBANO

LOTES VACÍOS Y SUBUTILIZADOS EN LARREA

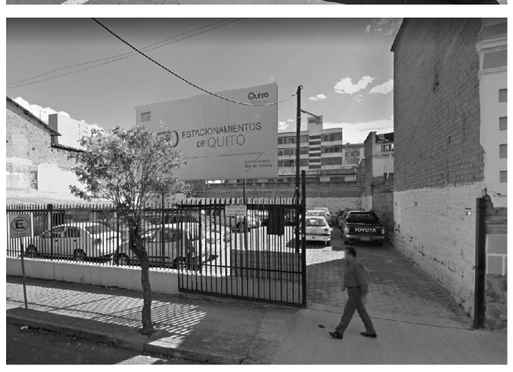














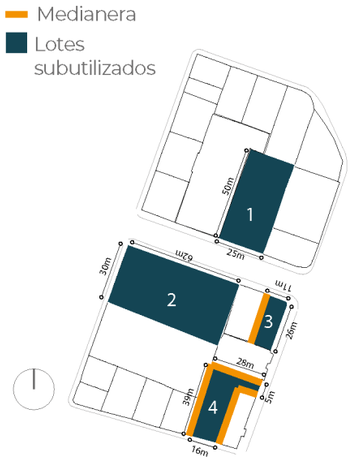




DIAGNÓSTICO URBANO

LOTES VACÍOS Y SUBUTILIZADOS EN LARREA



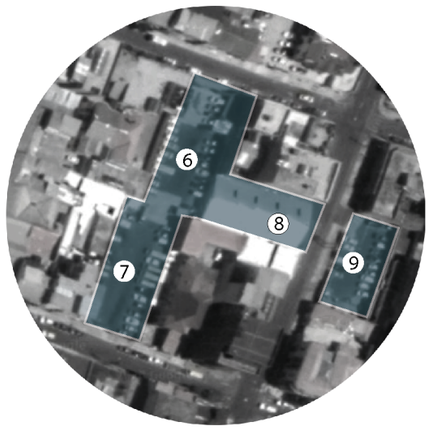






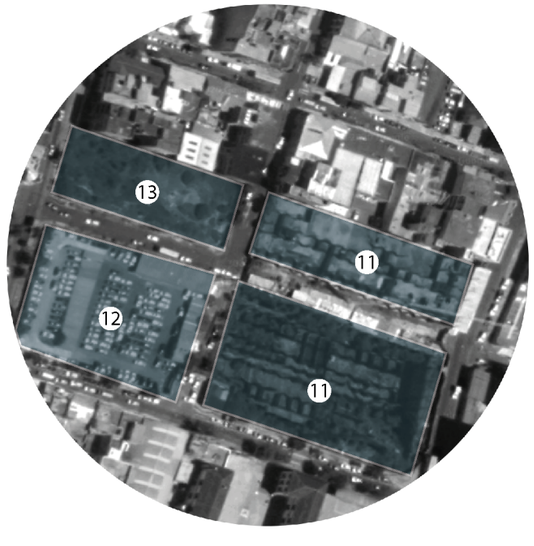














DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA

CASO DE ESTUDIO DE VIVIENDA COLECTIVA

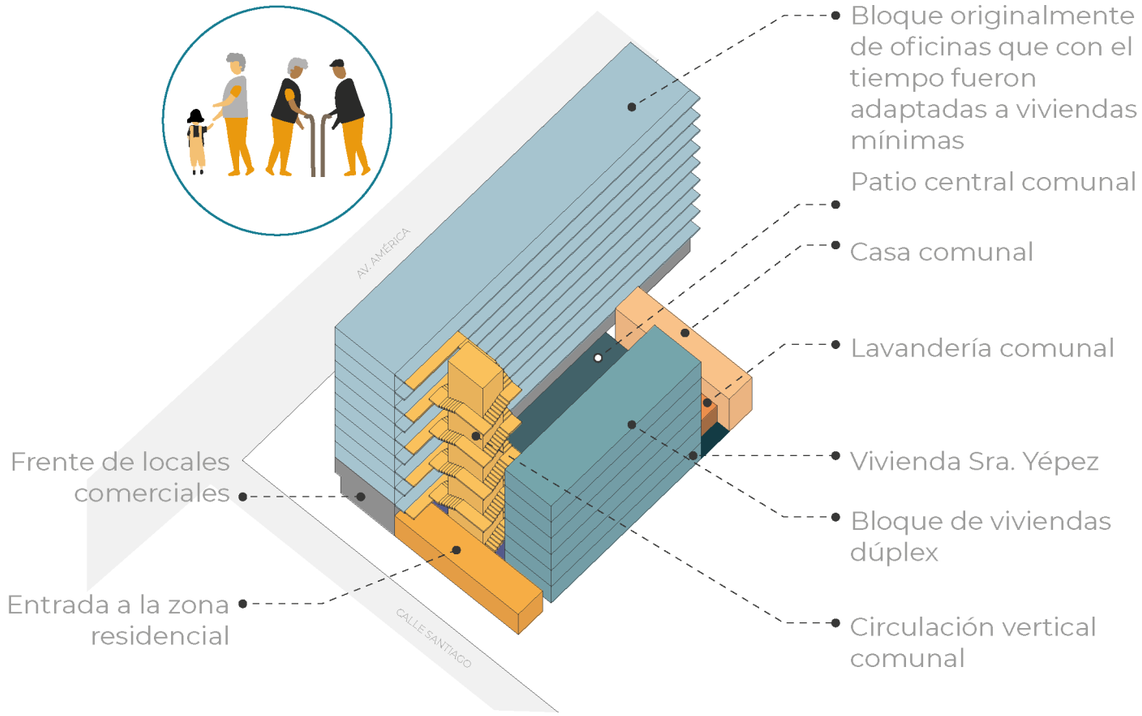


EL CONJUNTO.









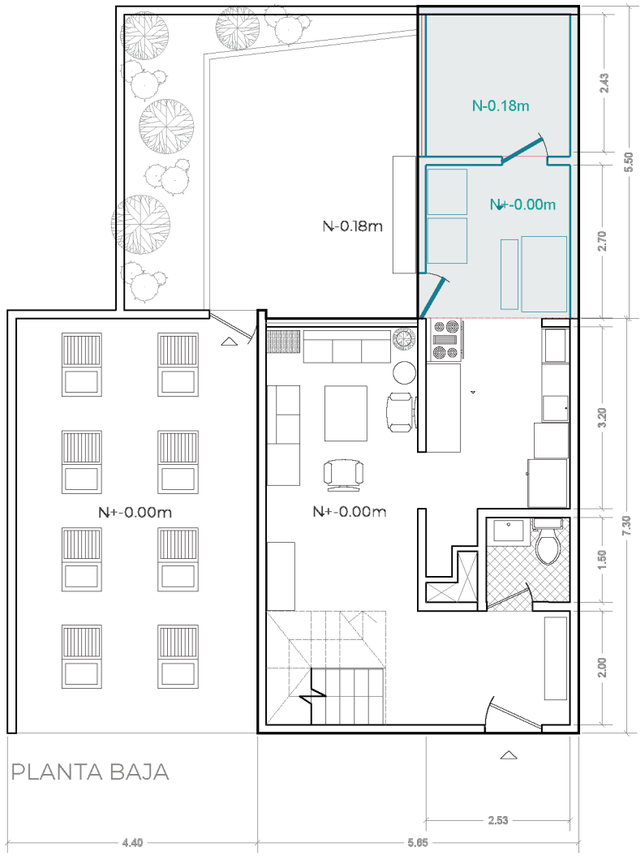




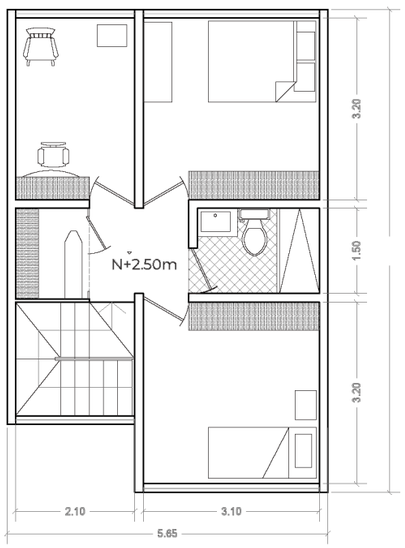


DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA

LA UNIDAD DE VIVIENDA



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA







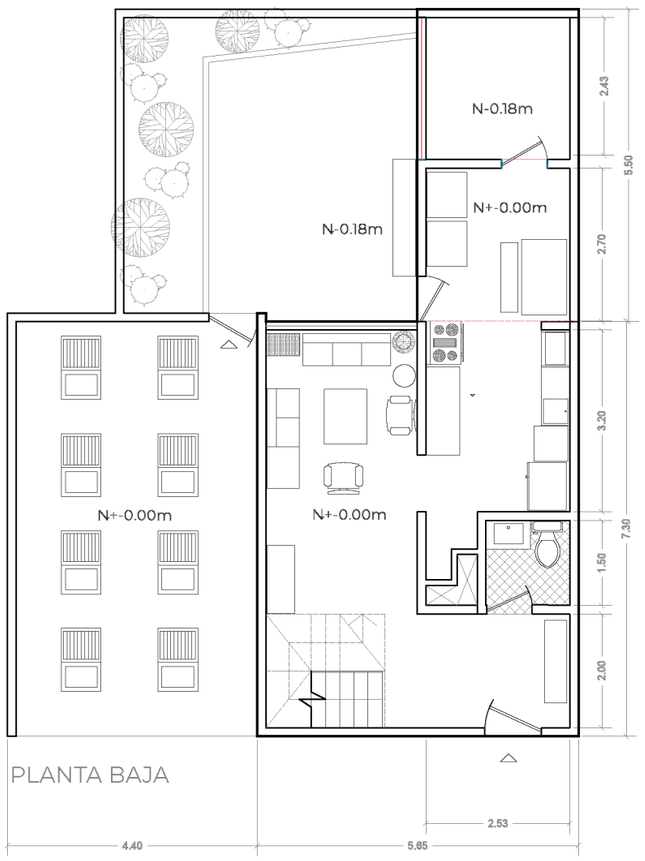




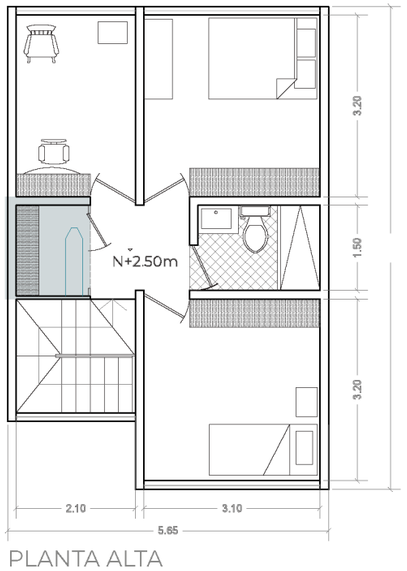


DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA

LA UNIDAD DE VIVIENDA



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA







ANÁLISIS DE REFERENTES

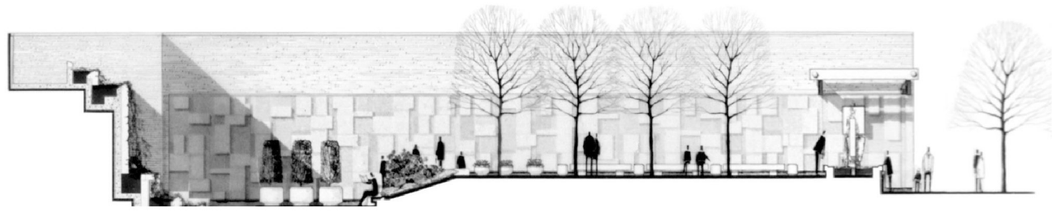
ESPACIO PÚBLICO

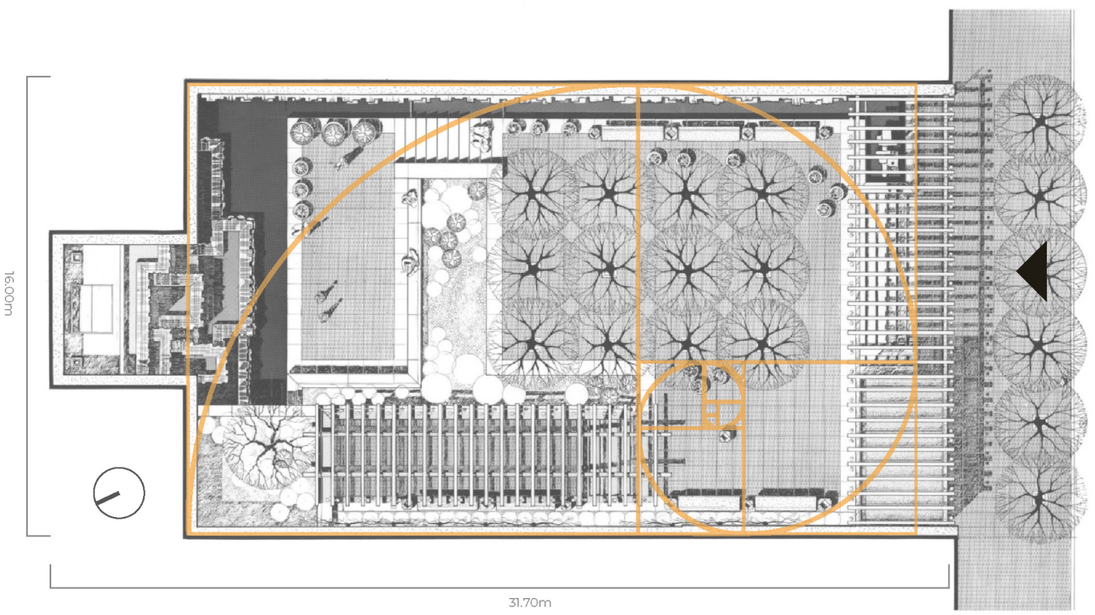
GREENACRE PARK - NYC, E.E.U.U.



PRINCIPALES POCKER PARKS EN NYC

GREENACRE PARK
(Caso de estudio)







REFUGIO

DESCANSO



CONTACTO CON LA NATURALEZA

LUZ DIFUSA



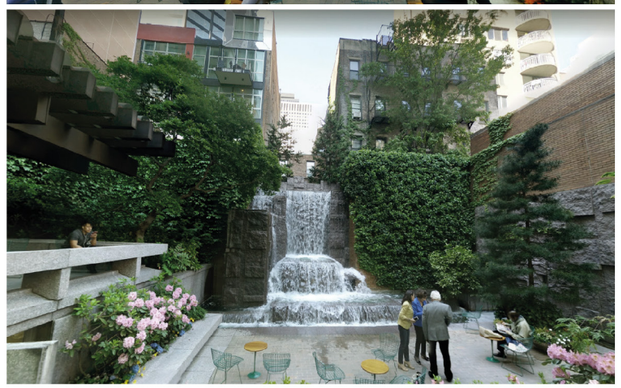
ESTÍMULOS SENSORIALES AUDITIVOS

CONFORT TÉRMICO









CONJUNTO

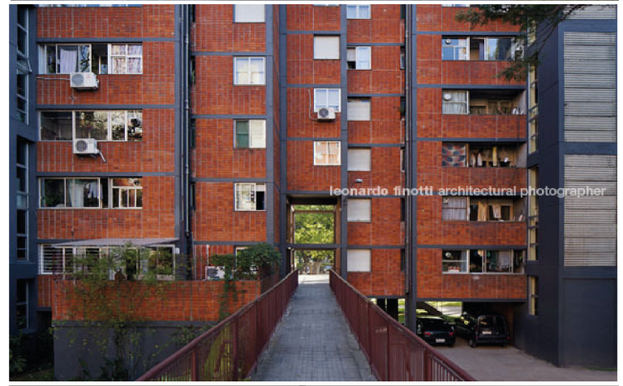
COMPLEJO HABITACIONAL BULEVAR ARTIGAS - MONTEVIDEO, URUGUAY



Complejo Habitacional
BULEVAR ARTIGAS

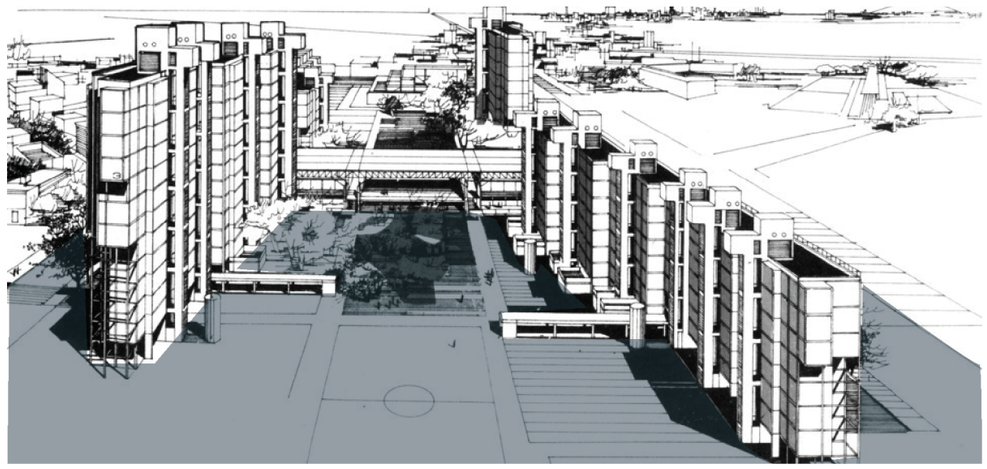
Complejo Habitacional
BULEVAR ARTIGAS





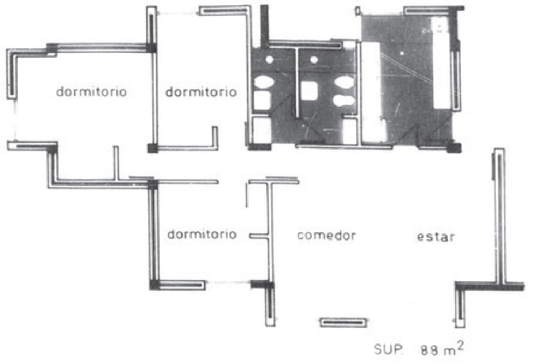


EL CONJUNTO

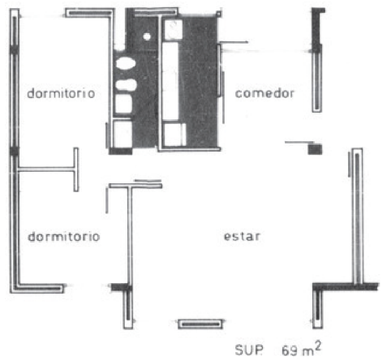




LA VIVIENDA



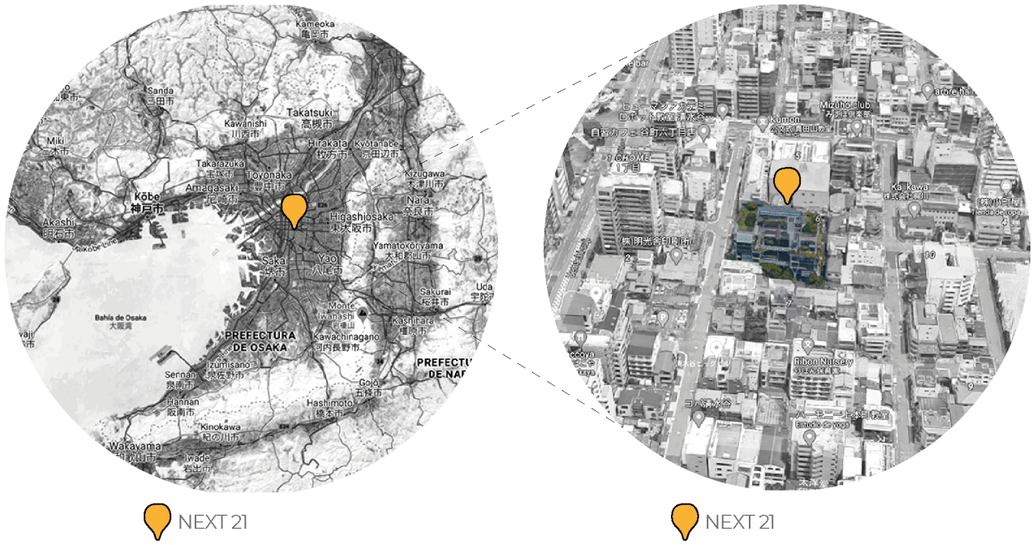
SUP 88 m²



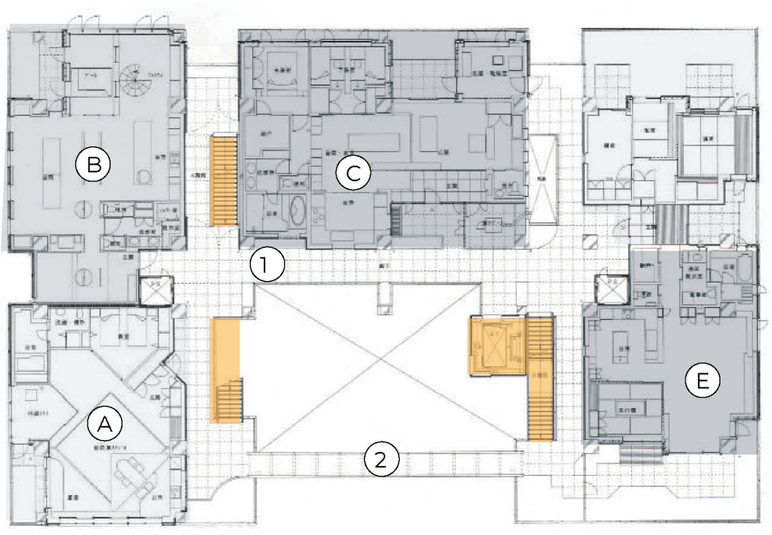
SUP 69 m²

VIVIENDA COLECTIVA

NEXT 21 - OSAKA GAS CORPORATION - OSAKA, JAPÓN



EL CONJUNTO

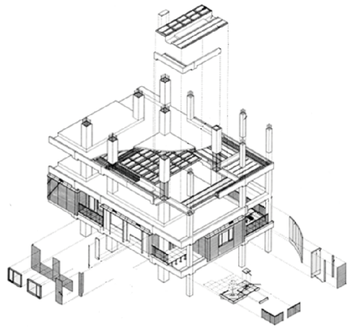


SEGUNDA PLANTA

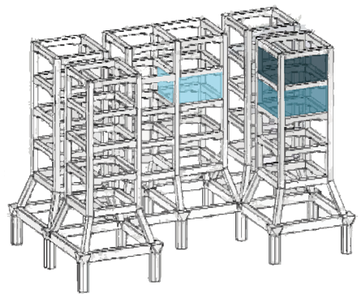
Sistema de circulación tridimensional

Circulación vertical comunal

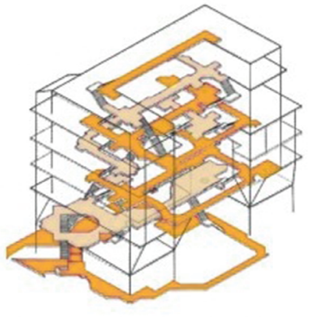
1. Calles internas y espacios intermedios
2. Puente



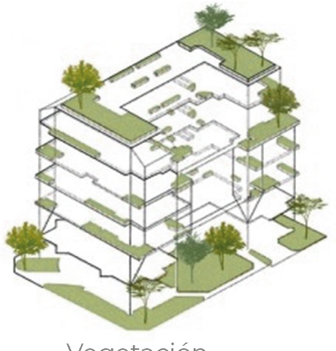
Construcción por
Sistemas y subsistemas



Contenedor - contenido



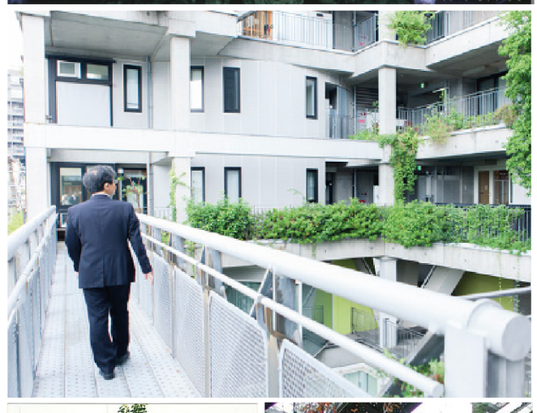
Sistema de circulación
tridimensional - calles internas



Vegetación









VIVIENDA COLECTIVA

NEXT 21 - OSAKA GAS CORPORATION - OSAKA, JAPÓN

UNIDAD DE VIVIENDA



Vano interno del edificio para ventilación

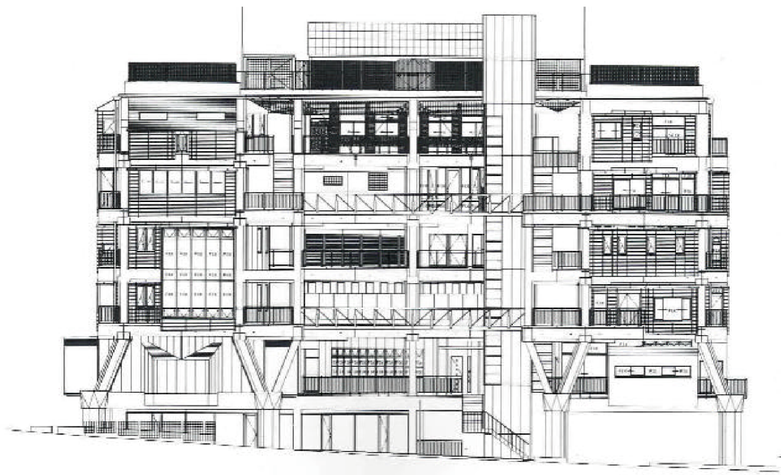
Posibilidad de dividir espacios

SISTEMA DE MUROS

- Muro Tipo A. Fachada exterior.
- Muro Tipo B. Balcones.
- Muro Tipo C. Fachada interior.

SISTEMA DE CIRCULACIÓN TRIDIMENSIONAL

- Circulación vertical comunal
- Calles internas (circulación horizontal comunal)
- Espacios intermedios



FACHADA LONGITUDINAL

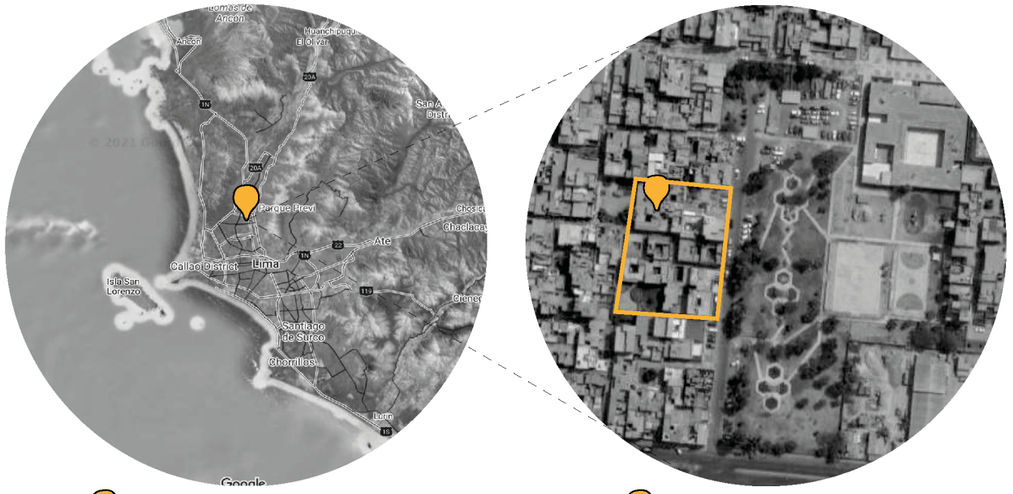


FACHADA TRANSVERSAL



VIVIENDA INCREMENTAL

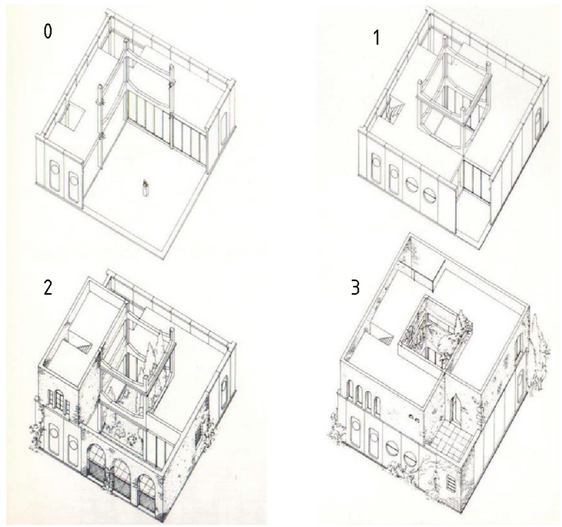
LA HÍPERCASA. PROPUESTA DE JAMES STIRLING PARA PREVI PP1 - LIMA, PERÚ

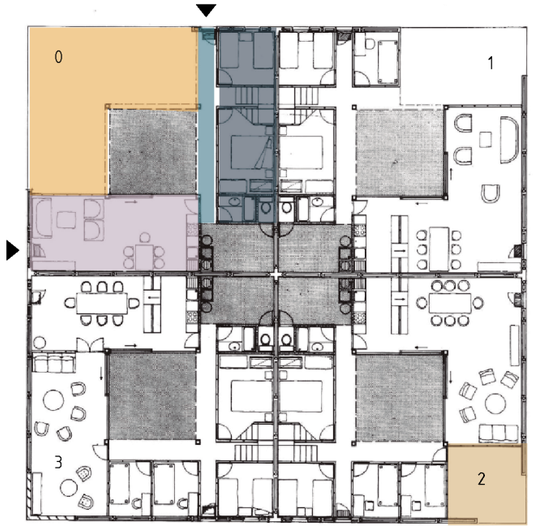


PREVI

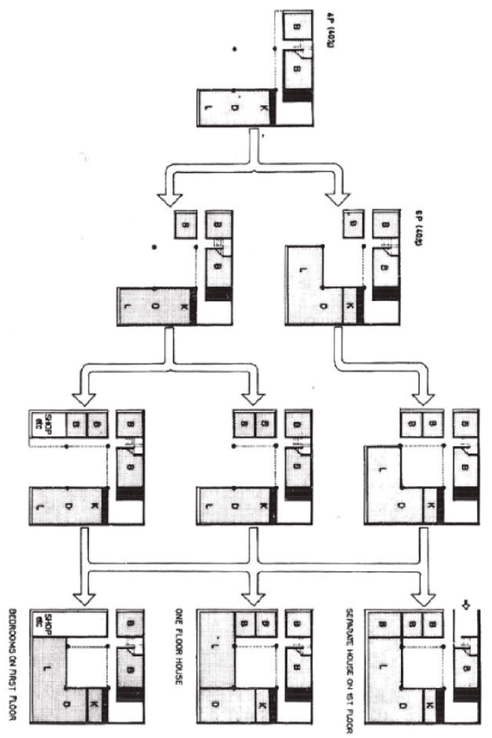
PROPUESTA DE JAMES STIRLING

CRECIMIENTO ENTORNO A UN PATIO CENTRAL



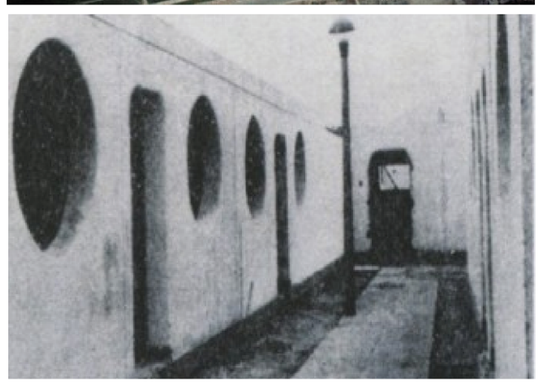


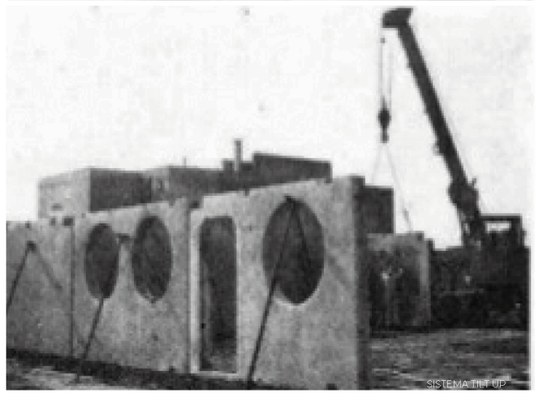
- Zona de crecimiento
- Espacios íntimos del núcleo
- Espacios sociales del núcleo
- Circulación entorno al patio
- Área de oportunidad de actividad económica a la calle







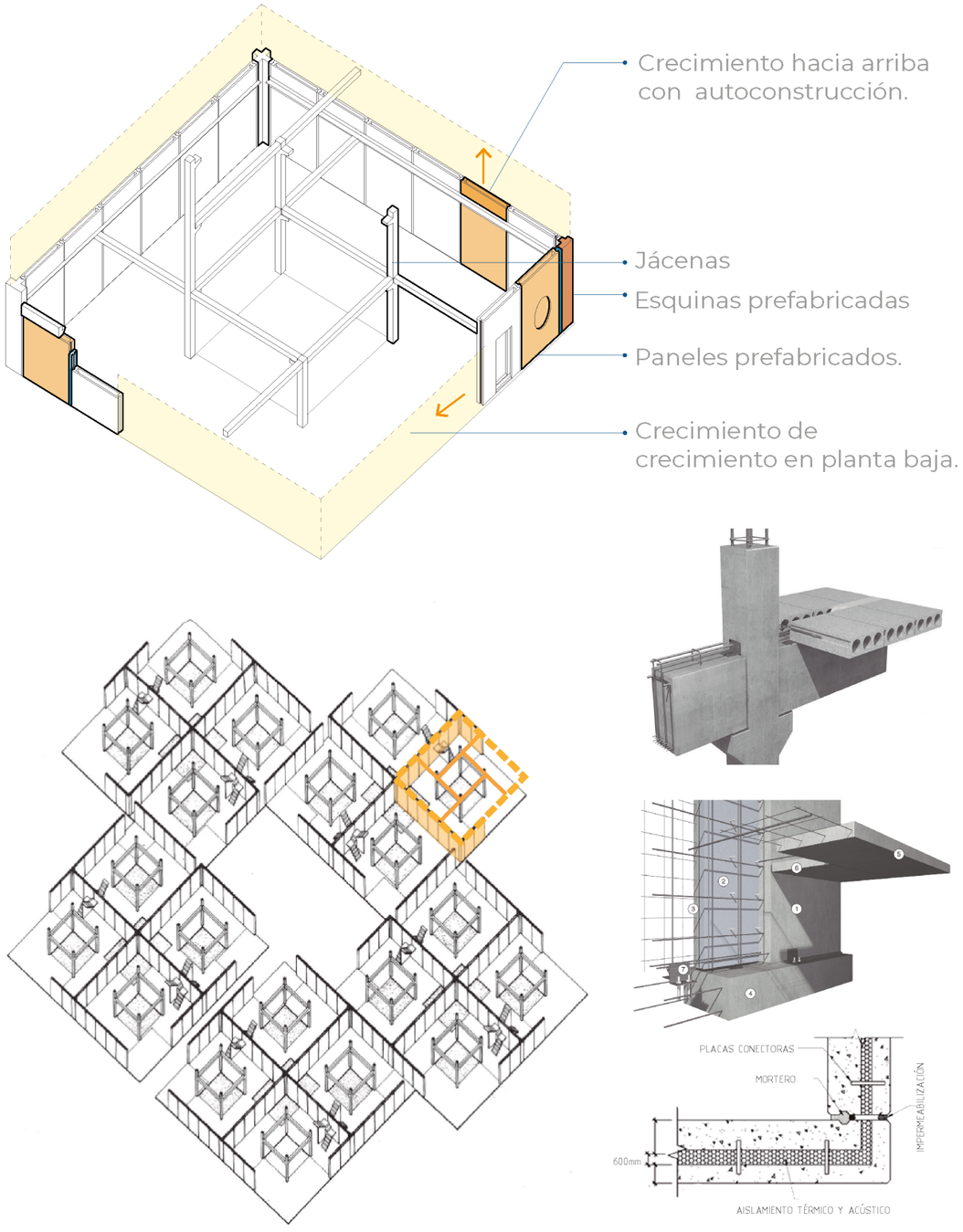




VIVIENDA INCREMENTAL

LA HÍPERCASA. PROPUESTA DE JAMES STIRLING PARA PREVI PP1 - LIMA, PERÚ

RACIONALIZACIÓN CONSTRUCTIVA













PROPUESTA

ESTRATEGIAS A ESCALA BARRIAL

PLAN MASA URBANO: DENSIFICACIÓN ENTORNO A LOTES VACÍOS Y SUBUTILIZADOS

EJES DE ACCIÓN

- Eje de equipamiento
- Eje de densificación.

USO DE SUELO

- Equipamiento Regenerativo TFC “Centro de barrio Larea”
- Lotes subutilizados (parqueaderos)
- Áreas verdes públicas



Elaboración propia



ESTRATEGIAS A ESCALA BARRIAL

PLAN MASA URBANO: DENSIFICACIÓN ENTORNO A LOTES VACÍOS Y SUBUTILIZADOS

EJES DE ACCIÓN

- Eje de equipamiento
- Eje de densificación.
- Manzanas con menor densidad en el barrio y dentro del eje de densificación

USO DE SUELO

- Equipamiento Regenerativo TFC “Centro de barrio Larea”
- Lotes subutilizados (Parqueaderos)
- Lotes colindantes intervenibles con vivienda colectiva incremental
- Áreas verdes públicas





ESTRATEGIAS A ESCALA BARRIAL

PLAN MASA URBANO: DENSIFICACIÓN ENTORNO A LOTES VACÍOS Y SUBUTILIZADOS

EJES DE ACCIÓN

- Eje de equipamiento
- Eje de densificación.
- Manzanas con menor densidad en el barrio y dentro del eje de densificación

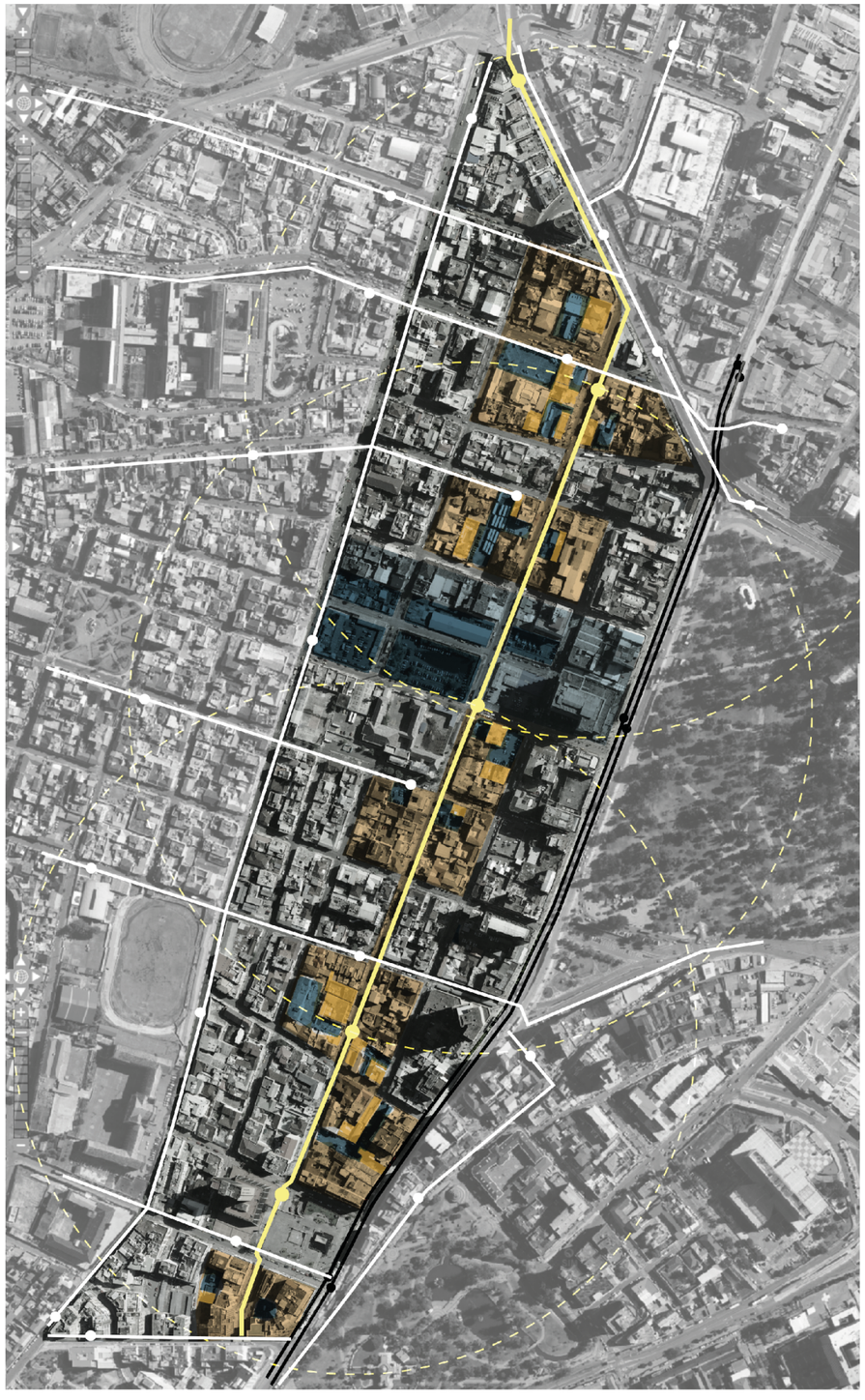
USO DE SUELO

- Equipamiento Regenerativo TFC “Centro de barrio Larea”
- Lotes subutilizados (Parqueaderos)
- Lotes colindantes intervenibles con vivienda colectiva incremental

VIALIDAD Y VERDE URBANO

- Áreas verdes públicas
- Arbolado de corredores verdes en vías principales transversales
- Arbolado en todas las aceras
- Vía peatonal
- Líneas de buses
- Paradas
- Trole
- Paradas
- Metrobus
- Paradas





ESTRATEGIAS A ESCALA BARRIAL

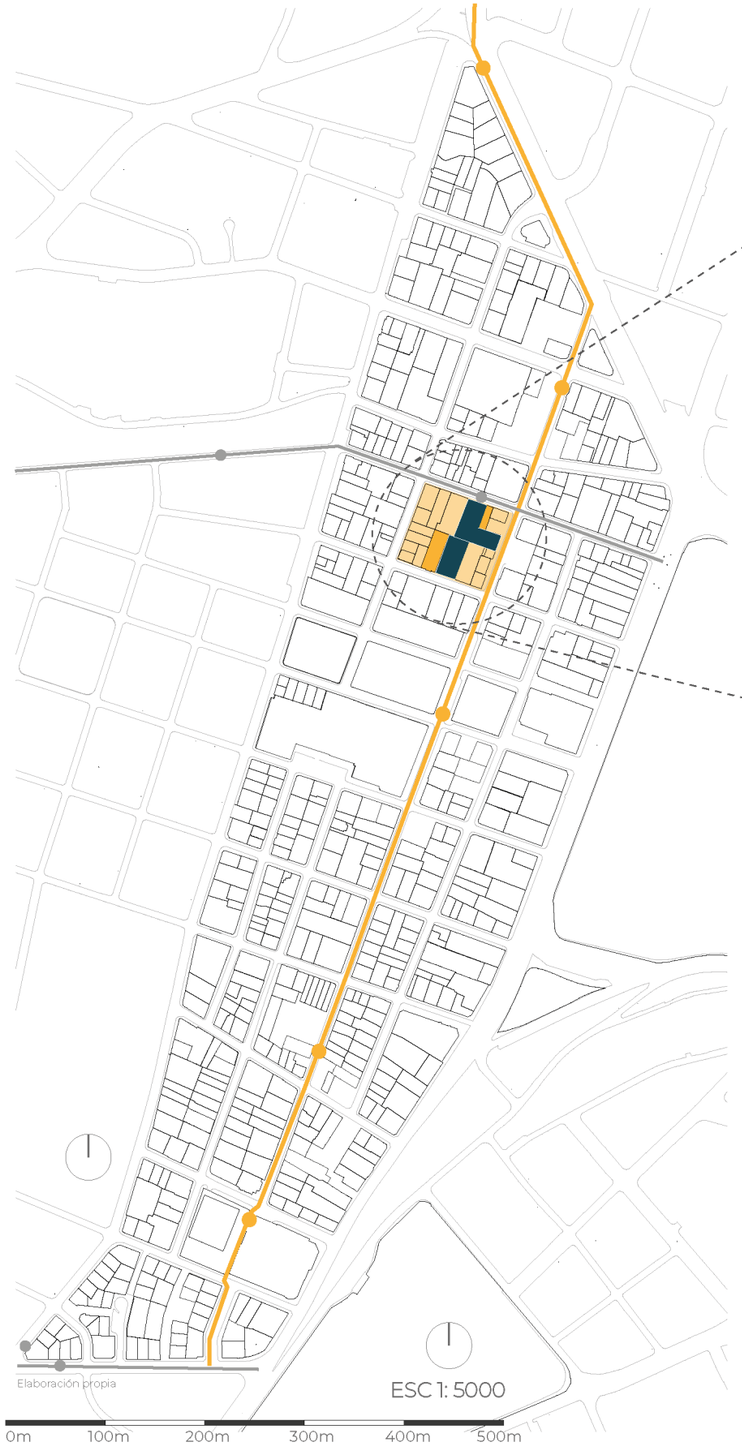
PLAN MASA URBANO: Ddensificación entorno a lotes vacíos y subutilizados

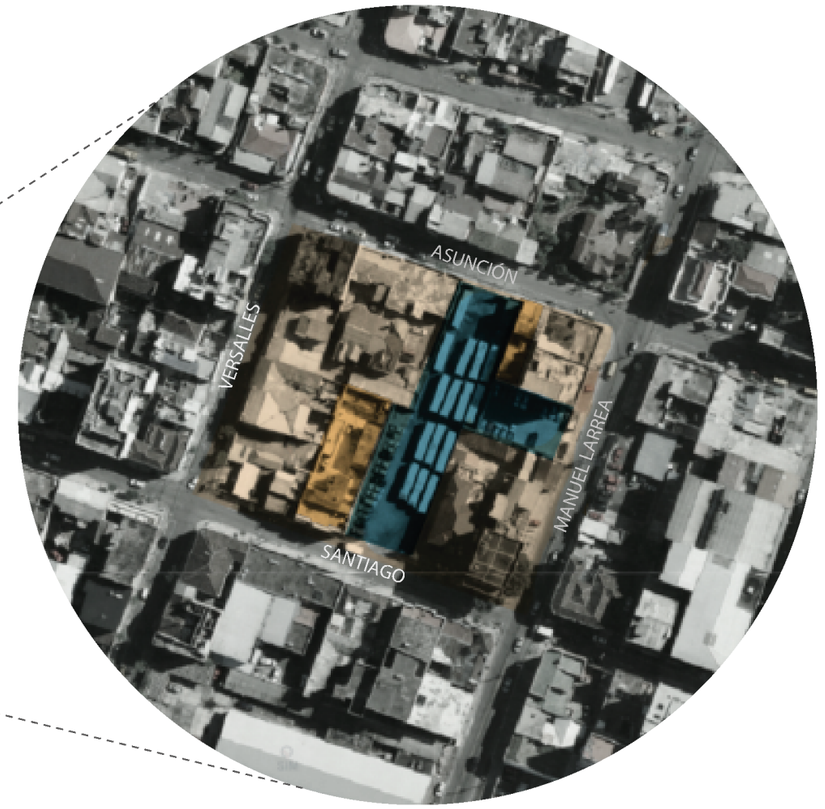
ESCENARIO DE INTERVENCIÓN

- Lotes vacíos
- Lotes colindantes

- Líneas de buses
- Paradas

- Metrobus
- Paradas

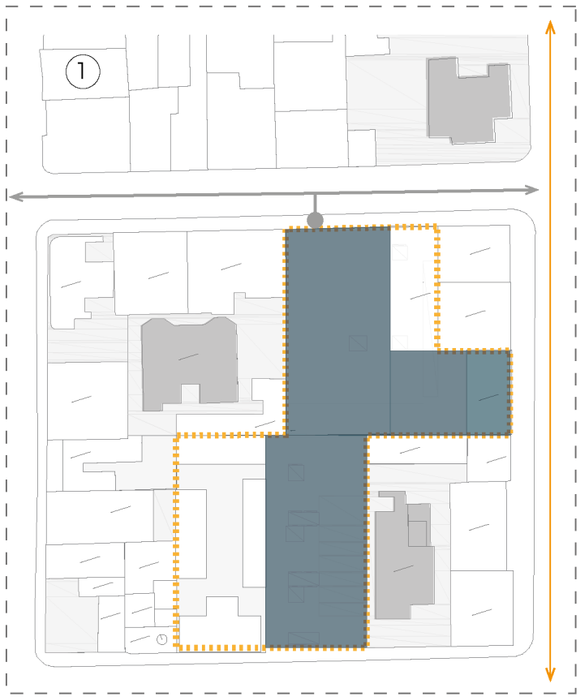




ESTRATEGIAS EN LA MANZANA

CONJUNTO: SISTEMA DE VACÍOS COMO ESTRUCTURADORES DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN



Intervención de lotes subutilizados

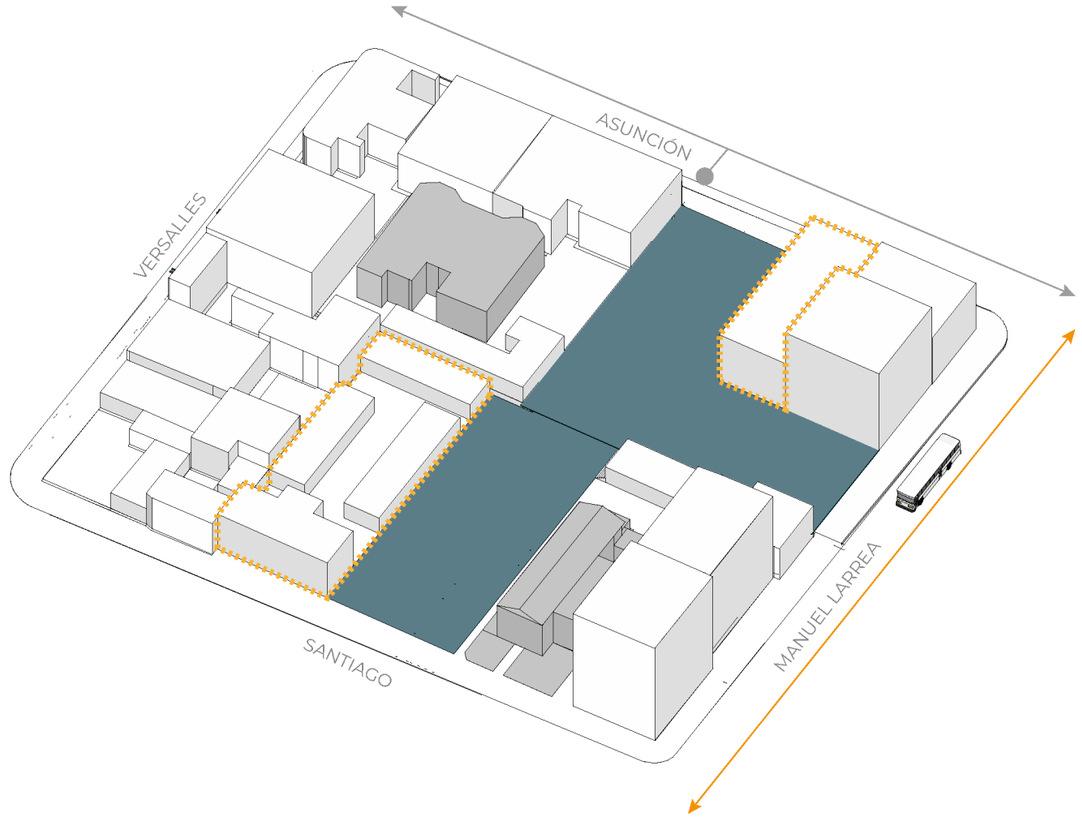
Intervención de lotes colindantes

Relación con inmuebles inventariados

Línea de bus

Parada

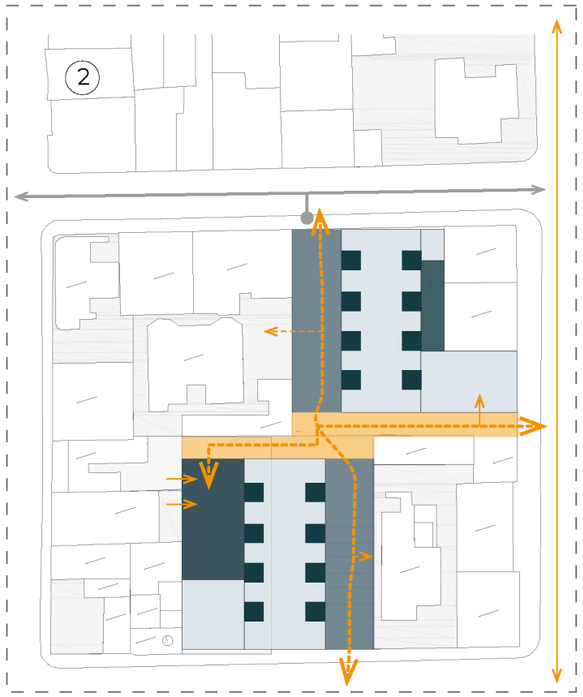
Línea de Metrobus



ESTRATEGIAS EN LA MANZANA

CONJUNTO: SISTEMA DE VACÍOS COMO ESTRUCTURADORES DEL PROYECTO

TIPOS DE VACÍOS



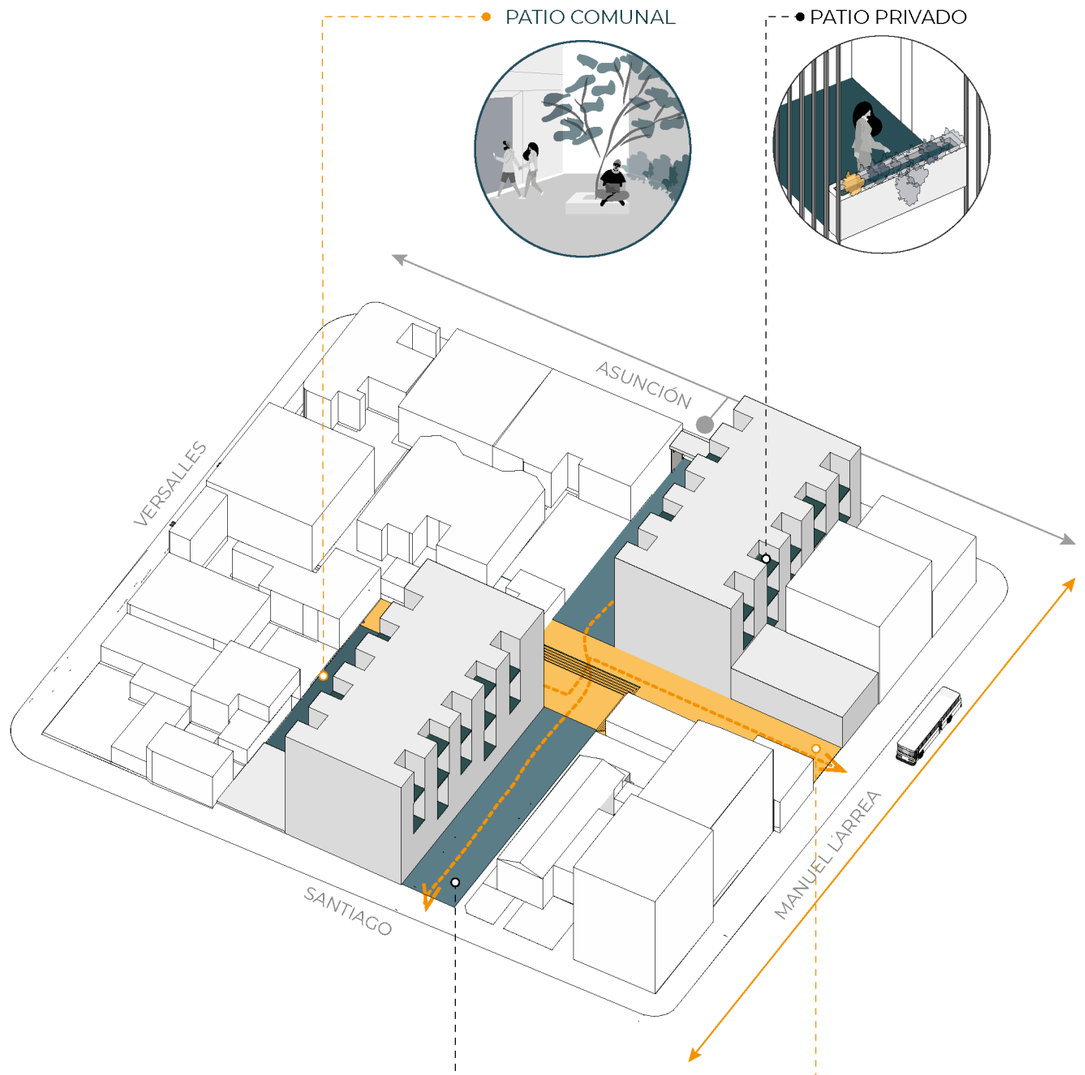
Patios Públicos

Patio comunal

Patios privados familiares. (en altura)

Retiros se convierten en pasajes públicos

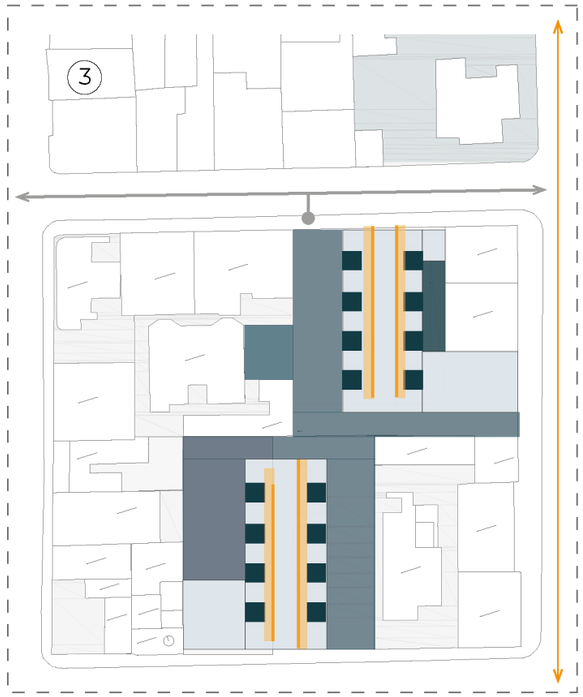
Eje comercial y de servicios Peatonal



ESTRATEGIAS EN LA MANZANA

CONJUNTO: SISTEMA DE VACÍOS COMO ESTRUCTURADORES DEL PROYECTO

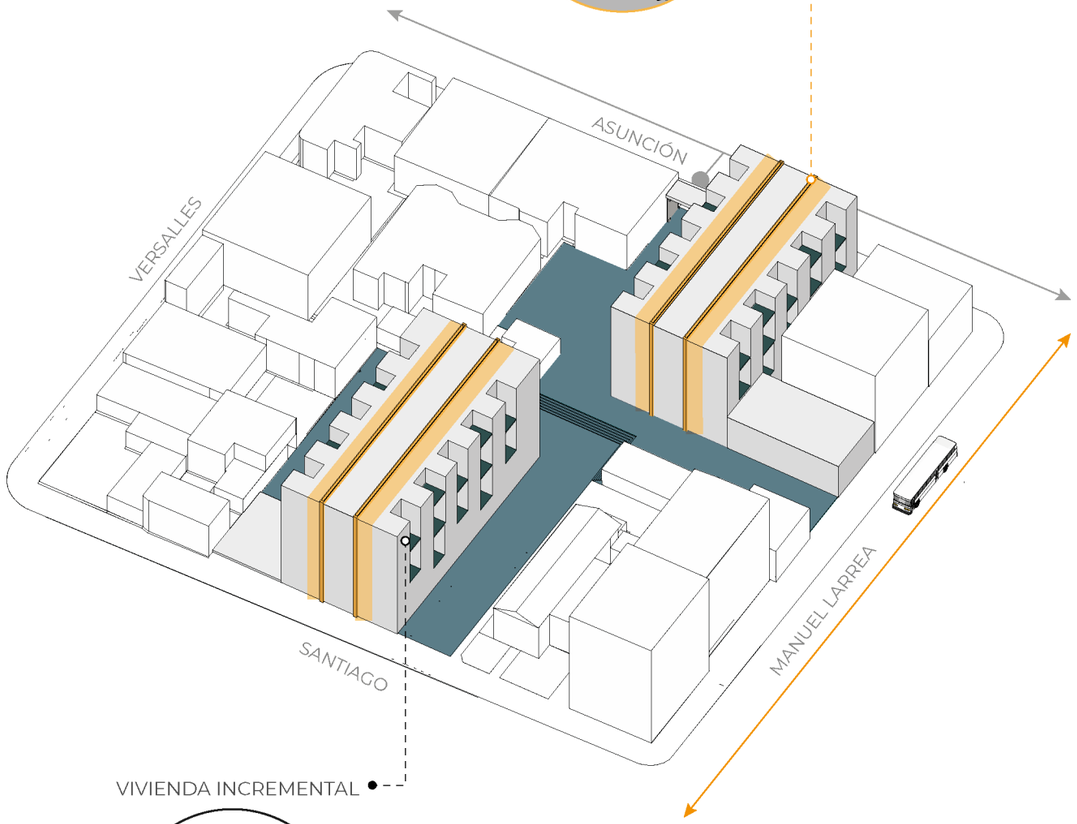
EJES Y MUROS FUNCIONALES



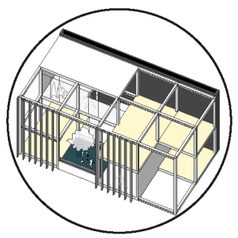
Ejes funcionales dependientes de un muro funcional

MUROS FUNCIONALES





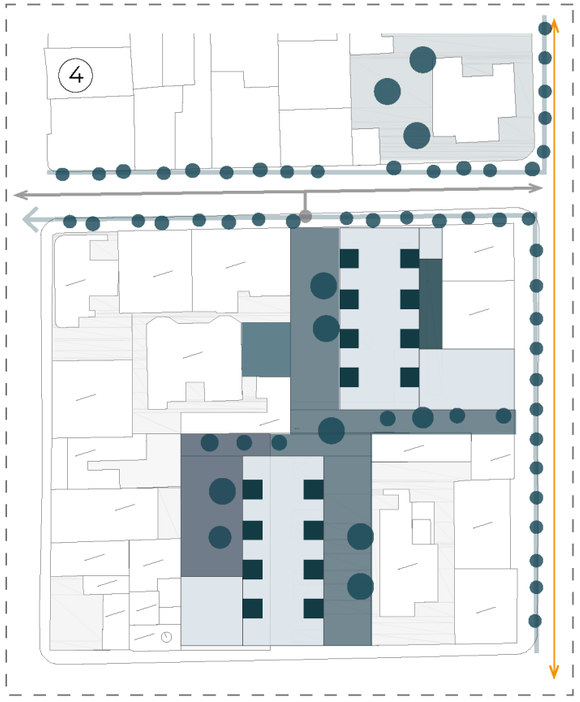
VIVIENDA INCREMENTAL

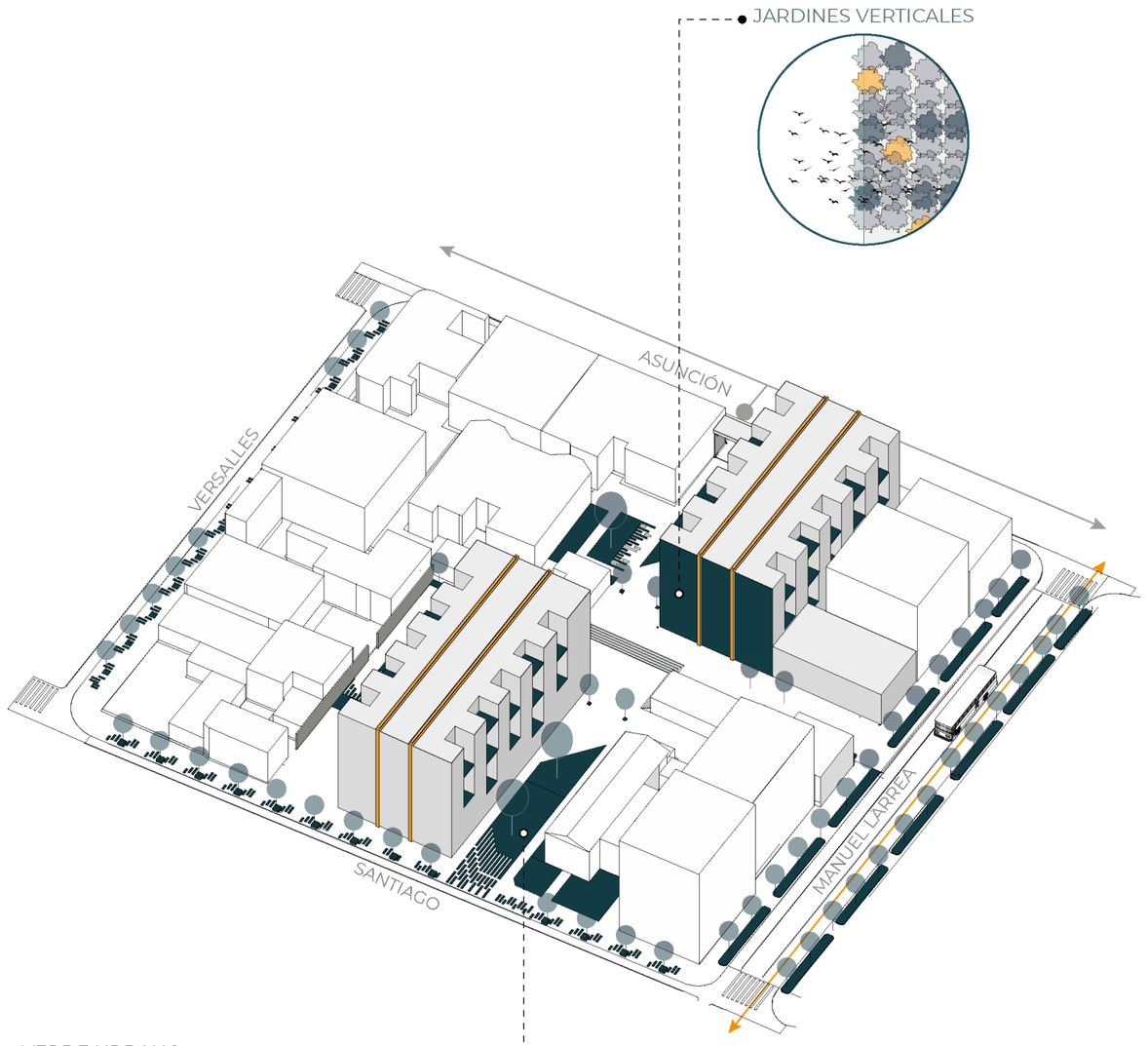


ESTRATEGIAS EN LA MANZANA

CONJUNTO: SISTEMA DE VACÍOS COMO ESTRUCTURADORES DEL PROYECTO

VERDE URBANO



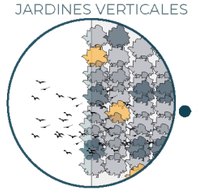


VERDE URBANO



ESTRATEGIAS DE CONJUNTO

JARDINES VERTICALES



PATIO COMÚNAL



OFICINAS



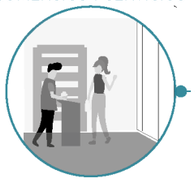
MUROS FUNCIONALES



CUIDADO DE NIÑOS
Y ESPACIOS DE ESTUDIO



COMERCIOS Y SERVICIOS



PATIOS PÚBLICOS

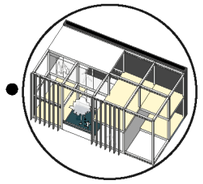








VIVIENDA INCREMENTAL



SALA COMUNAL Y AUDIOVISUALES



LAVANDERÍA



OFICINAS Y COWORKING



BIBLIOTECA COMUNAL

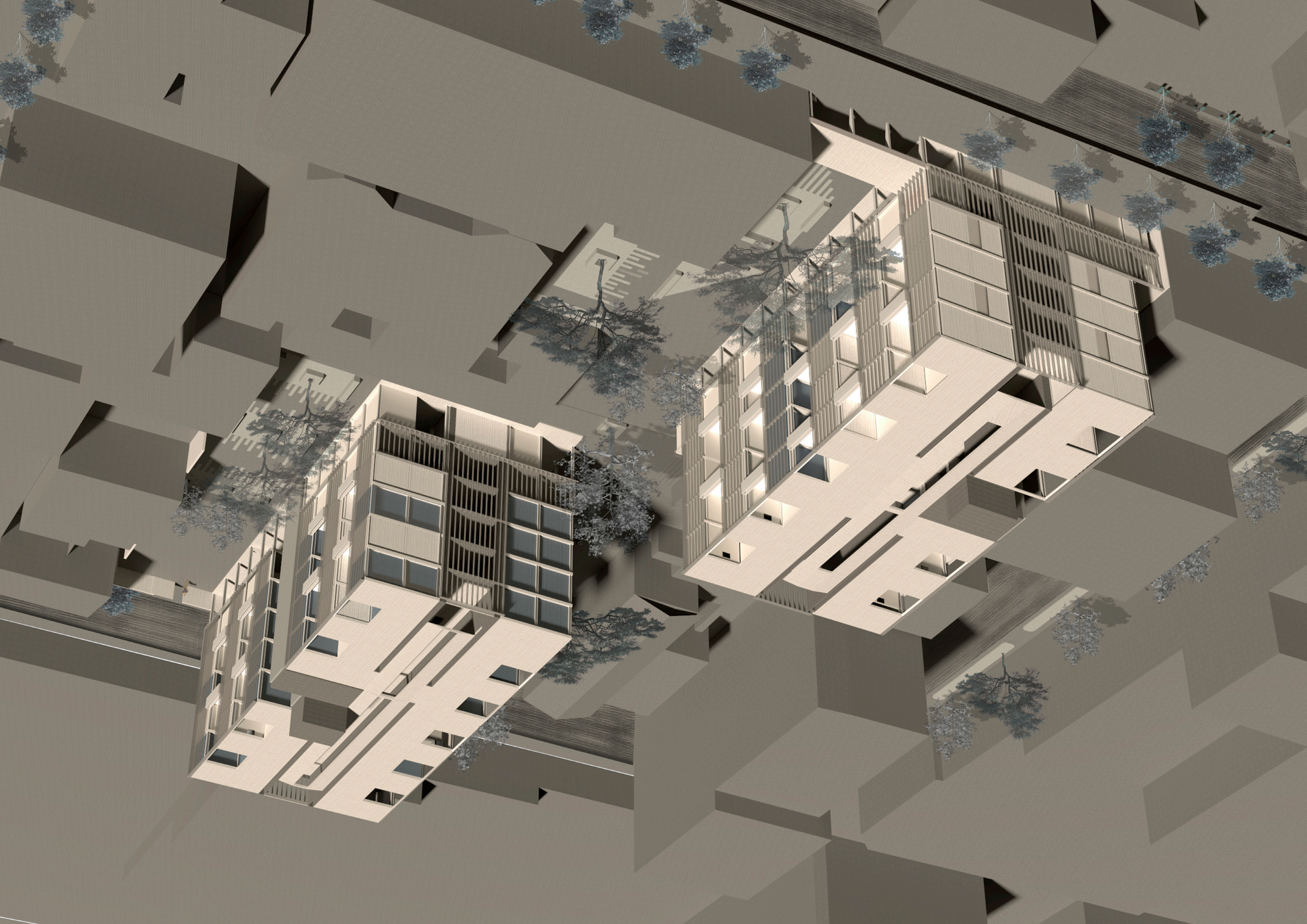


GIMNASIO Y ÁREA DE YOGA



PASAJES PEATONALES





PROYECTO ARQUITECTÓNICO

IMPLANTACIÓN



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PLANTA BAJA GENERAL



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

REFLEXIÓN CRÍTICA DE LA NORMATIVA DE ESTACIONAMIENTOS

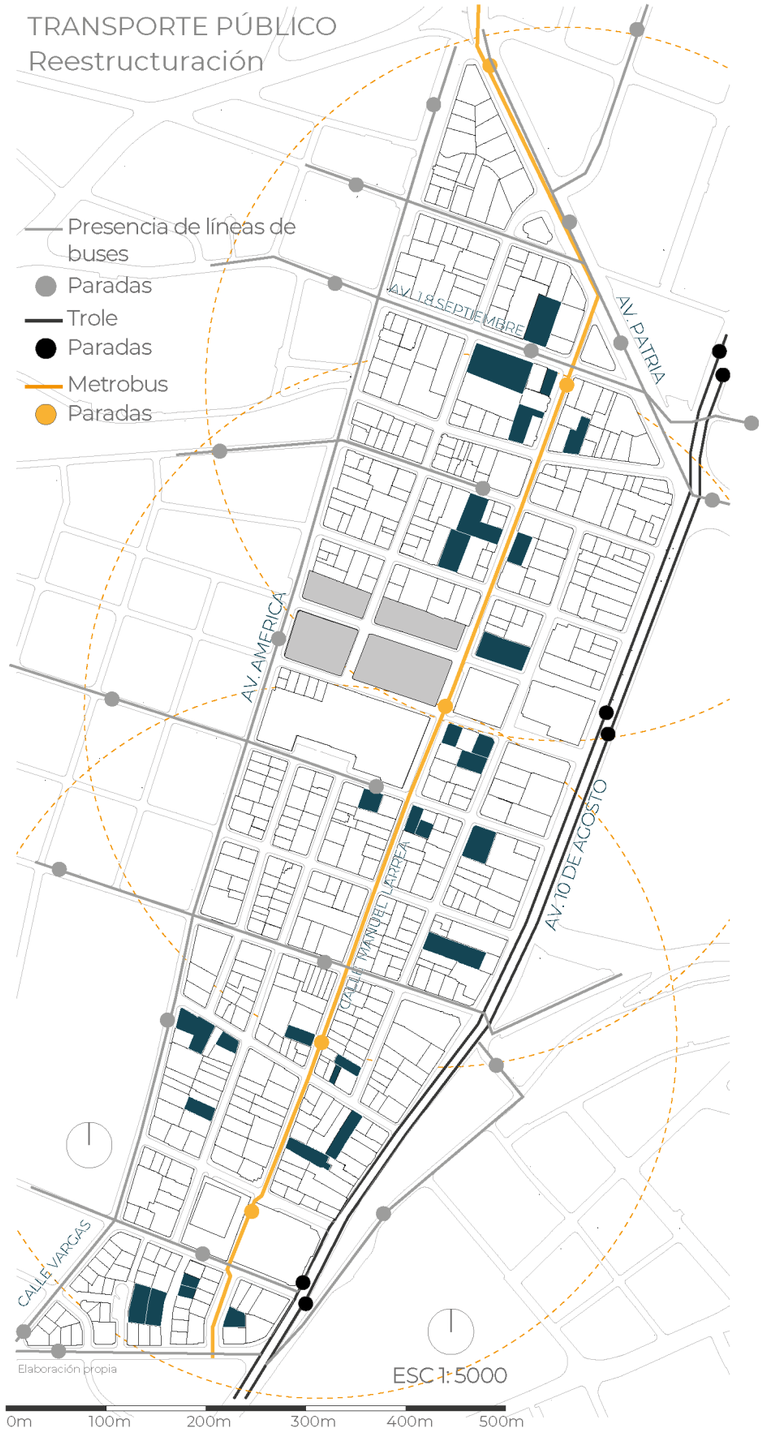
NO. DE ESTACIONAMIENTOS PARA EL PROYECTO SEGÚN LA NORMATIVA

	Tipo	Núcleo m2	Crecimiento m2	No. Unidades	No. Estacionam. Estado inicial	No. Estacionam. Crecimiento completo
Bloque 1	A) Núcleo Dúplex Familiar Extendida	81	162	4	4	8
	B) Núcleo Dúplex Familiar	54	117	4	2	4
	C) Núcleo dúplex Familiar Compacta	45	99	2	1	2
				Total	**7**	**14**
Bloque 2	D) Viven. Dúplex 2 ocupantes	63		10	5	5
	E) Habitaciones estudiantiles con áreas comunes	99		3	3	3
	F) Núcleo Suite 1 planta	36	54	6	3	3
				Total	**11**	**11**

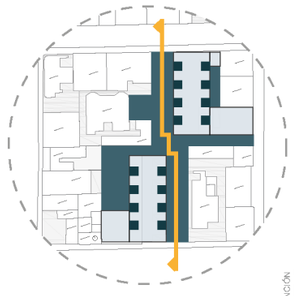
REPLANTEO DE NÚMERO DE PARQUEADEROS

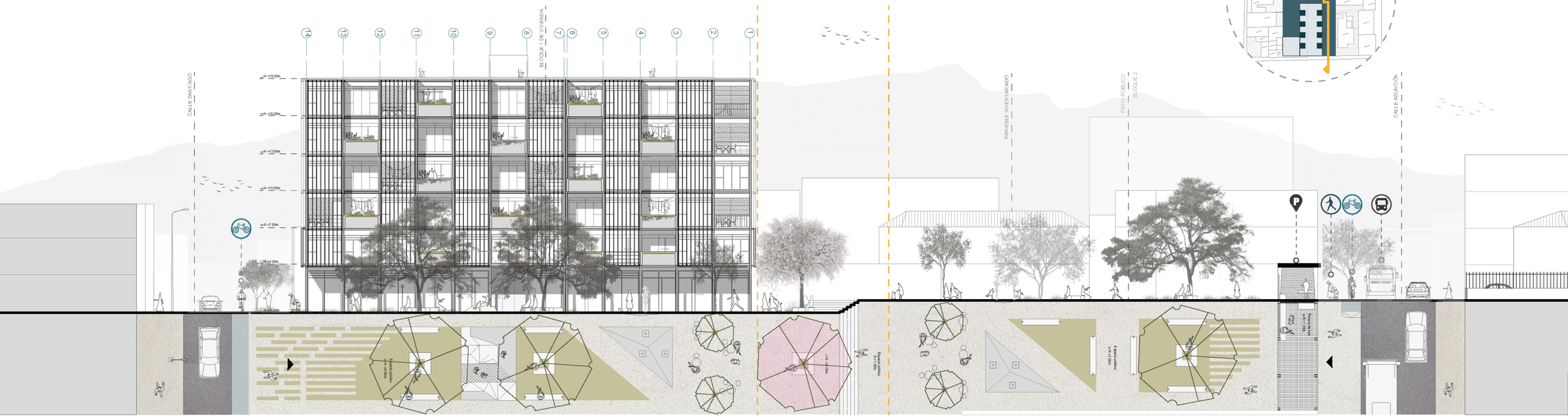
	Tipo	No. Unidades	No. Máx. de ocupantes por unidad	30% de usuarios de auto
Bloque 1	A) Núcleo Dúplex Familiar Extendida	2	7	17
	B) Núcleo Dúplex Familiar	6	5	
	C) Núcleo dúplex Familiar Compacta	4	3	
		Total	56	
Bloque 2	D) Núcleo Dúplex 2 ocupantes	10	2	10
	E) Habitaciones estudiantiles con áreas comunes	2	3	
	F) Núcleo Suite 1 planta	8	2	
		Total	44	

TRANSPORTE PÚBLICO
Reestructuración



CRITERIOS PAISAJÍSTICOS





SECCIÓN DE VÍA
CALLE SANTIAGO

FACHADA LATERAL DERECHA
BLOQUE 1

SECCIÓN DE VÍA
CALLE ASUNCIÓN

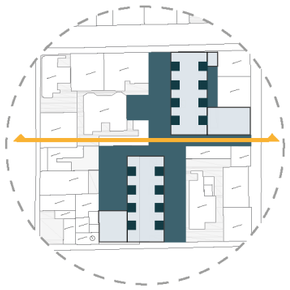
ÍCONO	TIPO	APLICACIÓN EN EL PROYECTO
	vegetación baja. Jardineras de flores nativas quiteñas	Trancisiones y exaltación de los árboles grandes
	Piso permeable natural: Cebadilla.	Solución alternativa al césped común.
	Pavimento tinturado	Ciclovía
	Pavimento rígido de concreto	Espacio público y aceras
	Asfalto	Calzada: Vía vehicular

TIPO	APLICACIÓN EN EL PROYECTO	NOMBRE	ALTURA	IMAGEN
Flores	Ornamental fragante para jardinera.	Flores nativas: ashpa chocho, zapatitos, allpa coral, ñukchu, orquídea maihua, uvillas, sigses, etc.	Vegetación baja	
Arbolado público	Infraestructura verde conectora	Acacia	3m	
Arbolado público	Infraestructura verde conectora	Cepillo rojo	5m	
Árboles medianos	Patio comunal Bloque 1, diversos usos para el conjunto y área de rescate de especie nativa.	Guaylug	5m	
		Pumamaqui	5m	
		Higo	10m	

TIPO	APLICACIÓN EN EL PROYECTO	NOMBRE	ALTURA	IMAGEN
Árboles grandes. Especies patrimo-niales	Patio público Bloques 1 y 2. Vegetalción patrimonial alusiva a la de parques Ejido y Alameda	Cedro(El Ejido)	20m	
		Fresno (Alameda)	30m	
Árbol Estacional	Centro de proyecto. Florecer y dotar de sombra en verano	Arupo Rosado	10m	
Macetas de los Patios de la unidad de vivienda	Especies de microhuerto: Cebollines, perejil, etc. Flores			
Jardines verticales	Planos verticales del eje de la circulación vertical	Muro orgánico urbano Silvestre		
	Planos verticales de la Fachada Sur del Bloque B	Muro Activo (Investigación PUCE)		

NOMBRE	IMAGEN	USO	MATERIAL
Mobiliario lúdico con gravillero		Multipropósito: Estancia, descanso y juego infantil.	- Madera - Gravilla
Asientos		Multipropósito: descanso con luminarias de alumbrado público	Hormigón visto
Maceta		Multipropósito: Contenedor de vegetación y mobiliario de descanso	- Hormigón visto - Madera
Elemento de agua		Espejo de agua y piletas para confort térmico	

CRITERIOS PAISAJÍSTICOS



SECCIÓN DE VÍA
CALLE VERSALLES

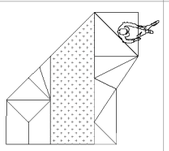
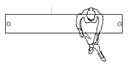
FACHADA POSTERIOR BLOQUE 2

SECCIÓN DE VÍA
CALLE MANUEL LARREA

ÍCONO	TIPO	APLICACIÓN EN EL PROYECTO
	vegetación baja. Jardineras de flores nativas quiteñas	Trancisiones y exaltación de los árboles grandes
	Piso permeable natural: Cebadilla.	Solución alternativa al césped común.
	Pavimento tinturado	Ciclovía
	Pavimento rígido de concreto	Espacio público y aceras
	Asfalto	Calzada: Vía vehicular

TIPO	APLICACIÓN EN EL PROYECTO	NOMBRE	ALTURA	IMAGEN
Flores	Ornamental fragante para jardinera.	Flores nativas: ashpa chocho, zapatitos, allpa coral, ñukchu, orquídea maihua, uvillas, sigses, etc.	Vegetación baja	
Arbolado público	Infraestructura verde conectora	Acacia	3m	
Arbolado público	Infraestructura verde conectora	Cepillo rojo	5m	
Árboles medianos	Patio comunal Bloque 1, diversos usos para el conjunto y área de rescate de especie nativa.	Guaylug	5m	
		Pumamaqui	5m	
		Higo	10m	

TIPO	APLICACIÓN EN EL PROYECTO	NOMBRE	ALTURA	IMAGEN
Árboles grandes. Especies patrimo-niales	Patio público Bloques 1 y 2. Vegetalción patrimonial alusiva a la de parques Ejido y Alameda	Cedro(El Ejido)	20m	
		Fresno (Alameda)	30m	
Árbol Estacional	Centro de proyecto. Florecer y dotar de sombra en verano	Arupo Rosado	10m	
Macetas de los Patios de la unidad de vivienda	Especies de microhuerto: Cebollines, perejil, etc. Flores			
Jardines verticales	Planos verticales del eje de la circulación vertical	Muro orgánico urbano Silvestre		
	Planos verticales de la Fachada Sur del Bloque B	Muro Activo (Investigación PUCE)		

NOMBRE	IMAGEN	USO	MATERIAL
Mobiliario lúdico con gravillero		Multipropósito: Estancia, descanso y juego infantil.	- Madera - Gravilla
Asientos		Multipropósito: descanso con luminarias de alumbrado público	Hormigón visto
Maceta		Multipropósito: Contenedor de vegetación y mobiliario de descanso	- Hormigón visto - Madera
Elemento de agua		Espejo de agua y piletas para confort térmico	

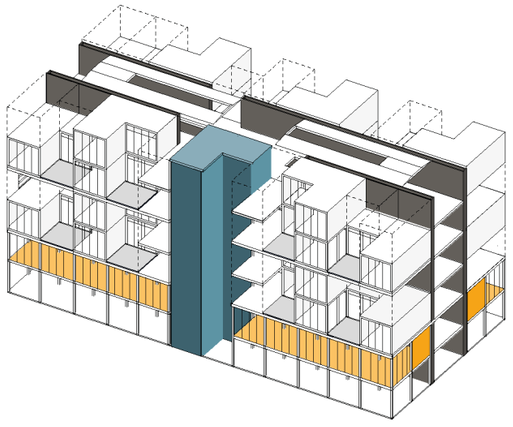
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

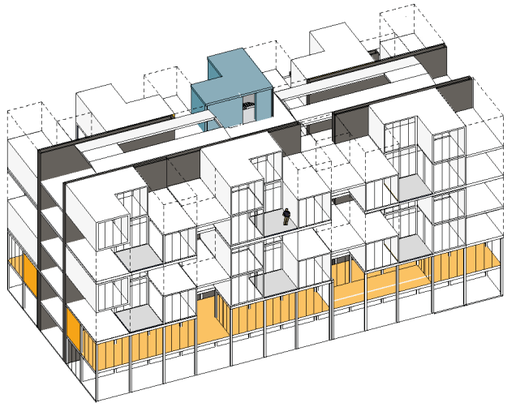
BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES

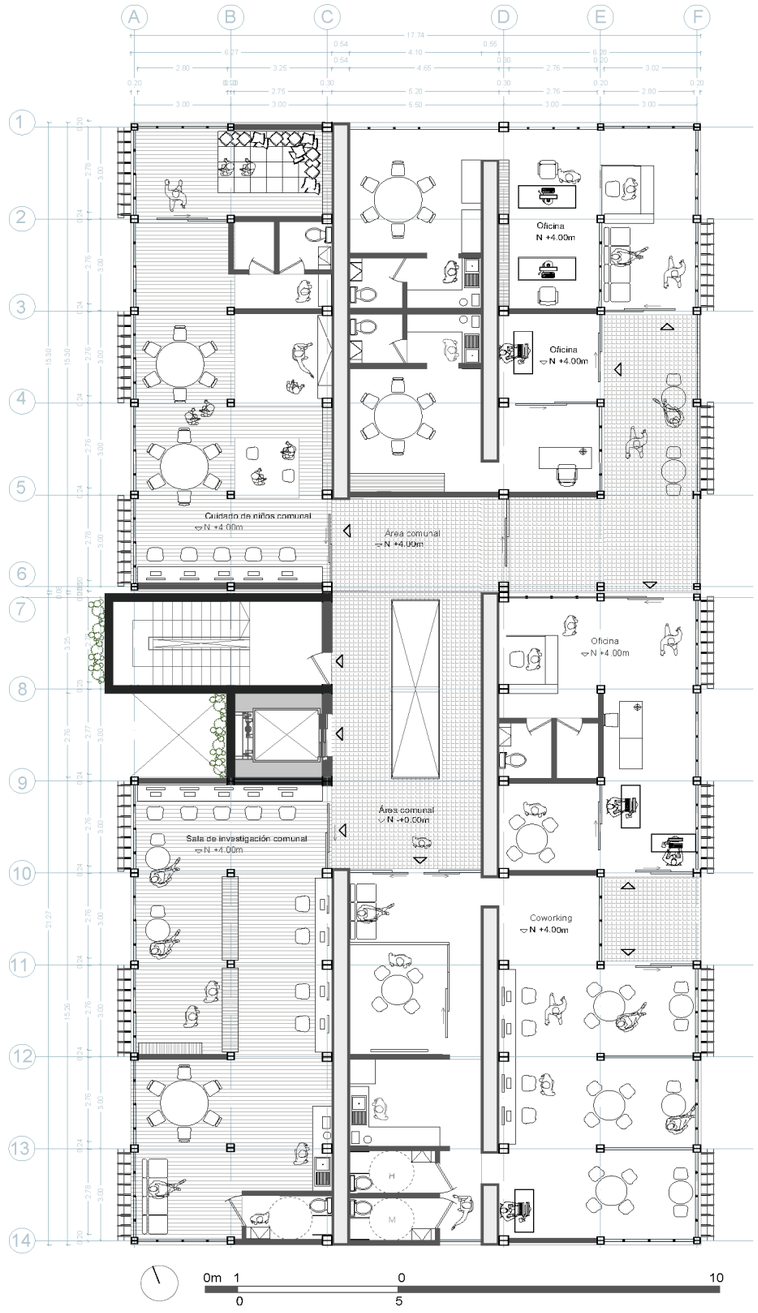
EN LA MANZANA - BLOQUE 1



EN EL BLOQUE - SEGUNDA PLANTA







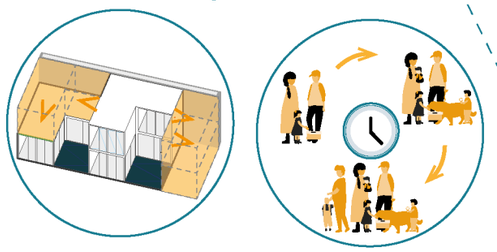




ESTRATEGIAS DE UNIDAD DE VIVIENDA

CONTENIDO - VIVIENDA INCREMENTAL

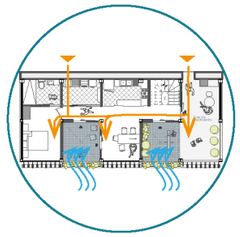
NÚCLEO Y CRECIMIENTO



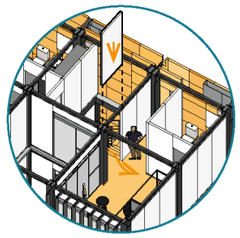
EJE DE SERVICIOS VS ESTANCIAS



ORGANIZACIÓN ENTORNO A PATIOS

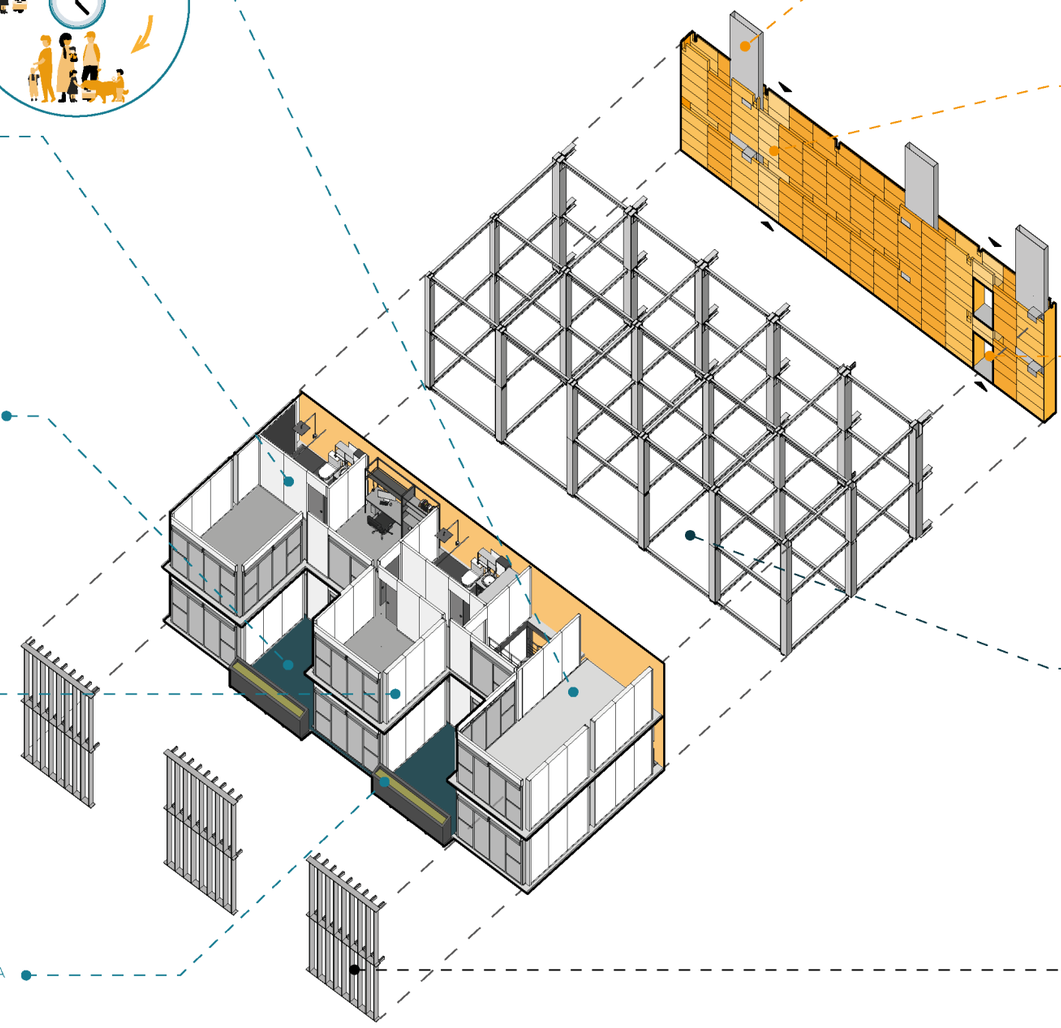


CONSTRUCCIÓN EN SECO



INTRODUCCIÓN DE VERDE EN ALTURA





MURO FUNCIONAL

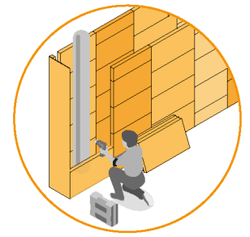
DUCTO DE INSTALACIONES



DIFERENCIACIÓN DE TIPOS DE PANELES

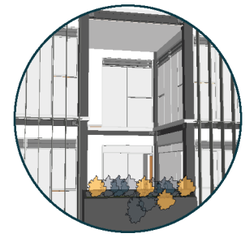


FLEXIBILIDAD Y MANTENIMEINTO



CONTENEDOR - ESTRUCTURA DE ACERO

CONTROL DE CRECIMIENTO



ENVOLVENTE

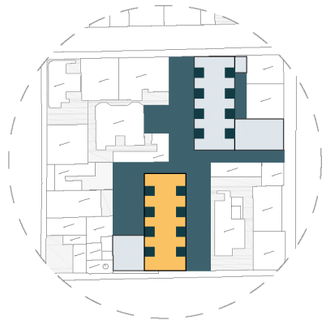
CONFORT TÉRMICO



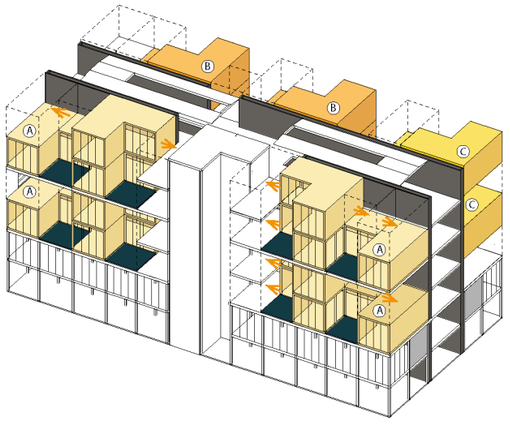
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

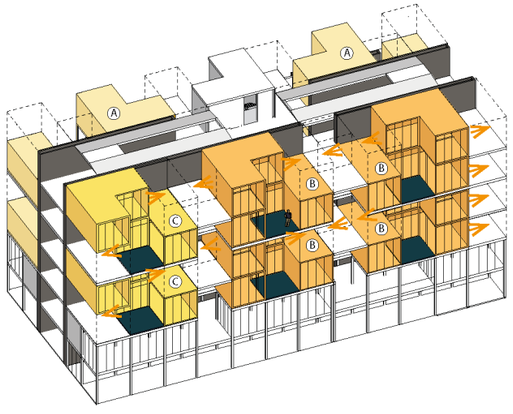
BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES

EN LA MANZANA - BLOQUE 1



EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

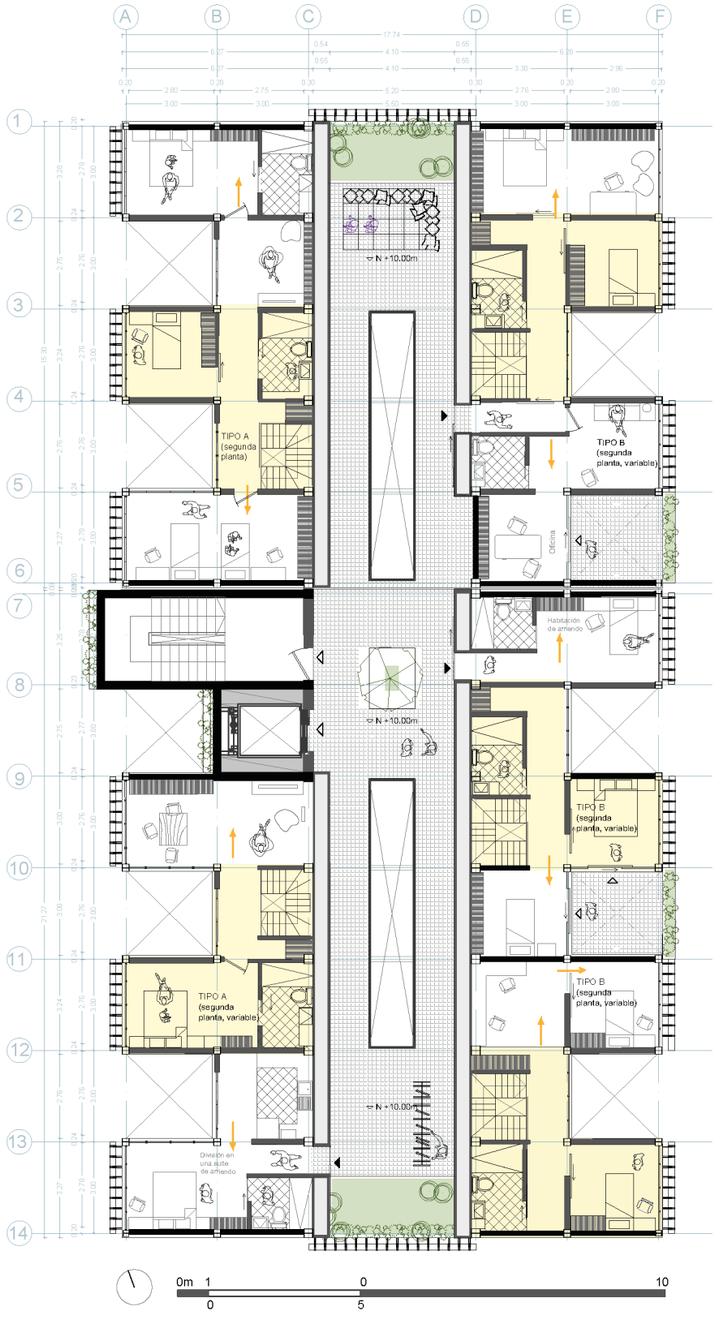




TERCERA PLANTA BLOQUE 1



Esta planta es la misma que la quinta planta del Bloque 1, tercera de vivienda incremental



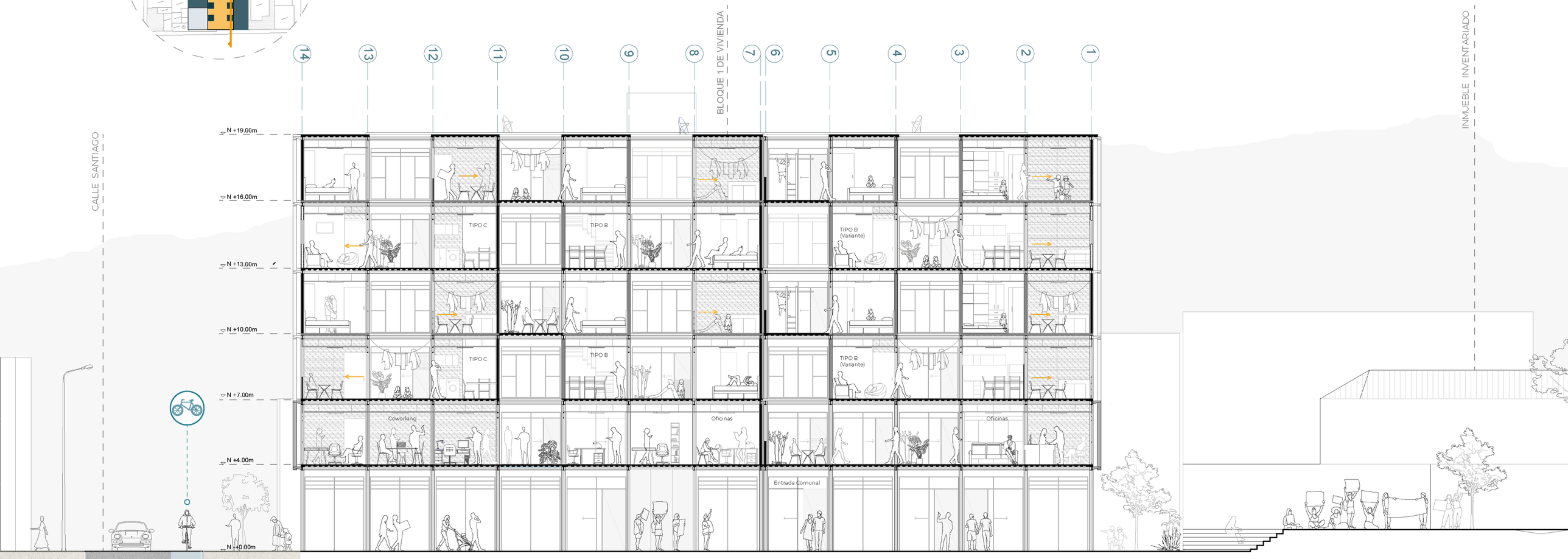
CUARTA PLANTA BLOQUE 1

Esta planta es la misma que la sexta planta del Bloque 1, cuarta de vivienda incremental

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES



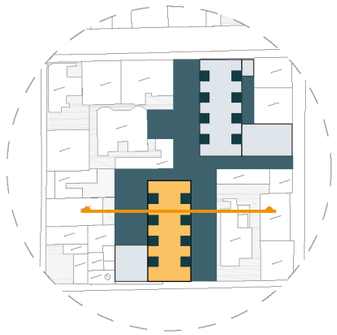


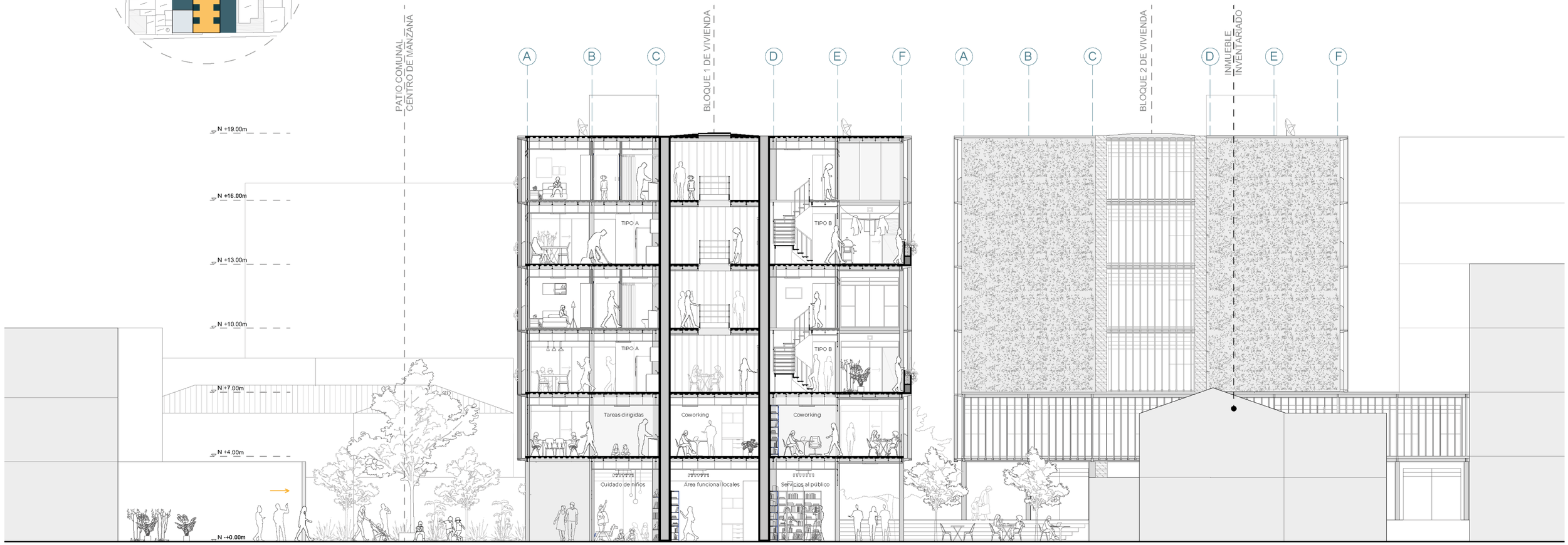
CORTE LONGITUDINAL A-A´
BLOQUE 1

0m 1 0 10
0 5

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES





CORTE TRANSVERSAL a-a´
BLOQUE 1

FACHADA POSTERIOR
BLOQUE 2

0m 1 0 10
0 5

PROYECTO ARQUITECTÓNICO



FACHADA URBANA LATERAL DERECHA

VISTA DESDE LA CALLE MANUELA LARREA

0m 1 0 10
0 5

SECCIÓN DE VÍA
CALLE SANTIAGO

SECCIÓN DE VÍA
CALLE ASUNCIÓN





FACHADA URBANA FRONTAL

VISTA DESDE LA CALLE SANTIAGO

0m 1 0 10
0 5

FACHADA FRONTAL
BLOQUE 1

FACHADA POSTERIOR
BLOQUE 2

SECCIÓN DE VÍA
CALLE VERSALLES

SECCIÓN DE VÍA
CALLE MANUEL LARREA



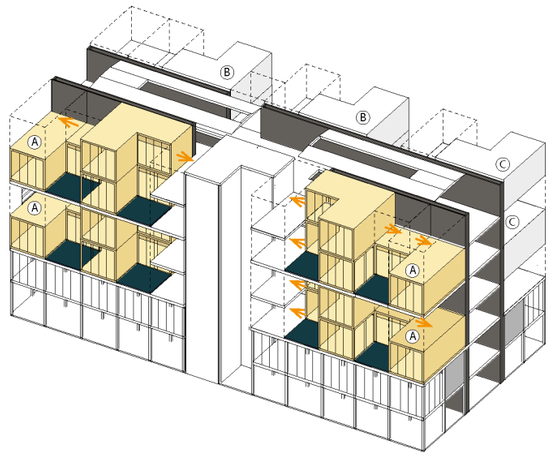
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

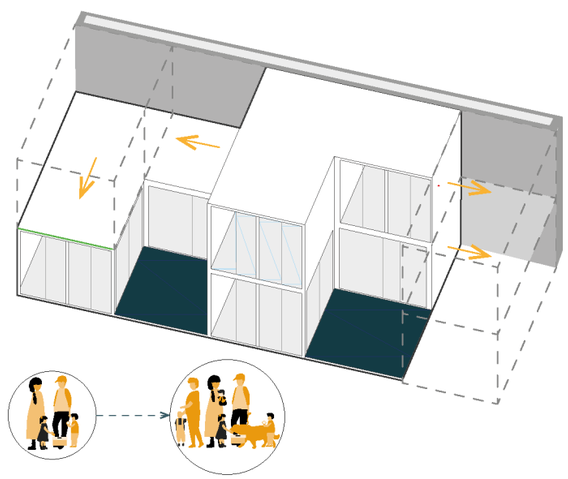
EN LA MANZANA - BLOQUE 1



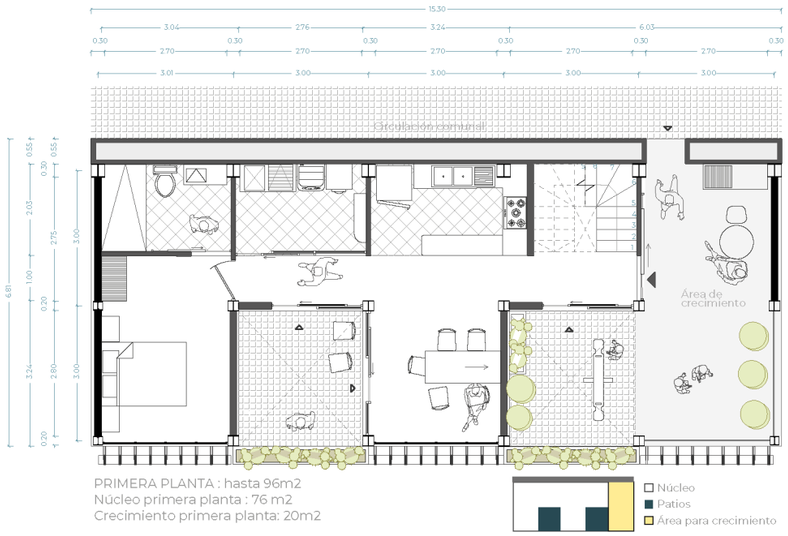
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS



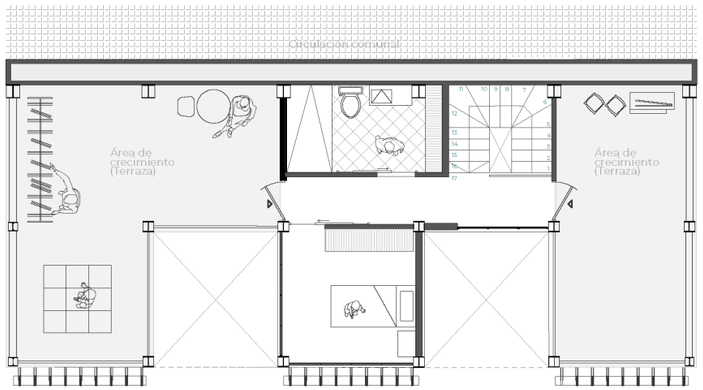
UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



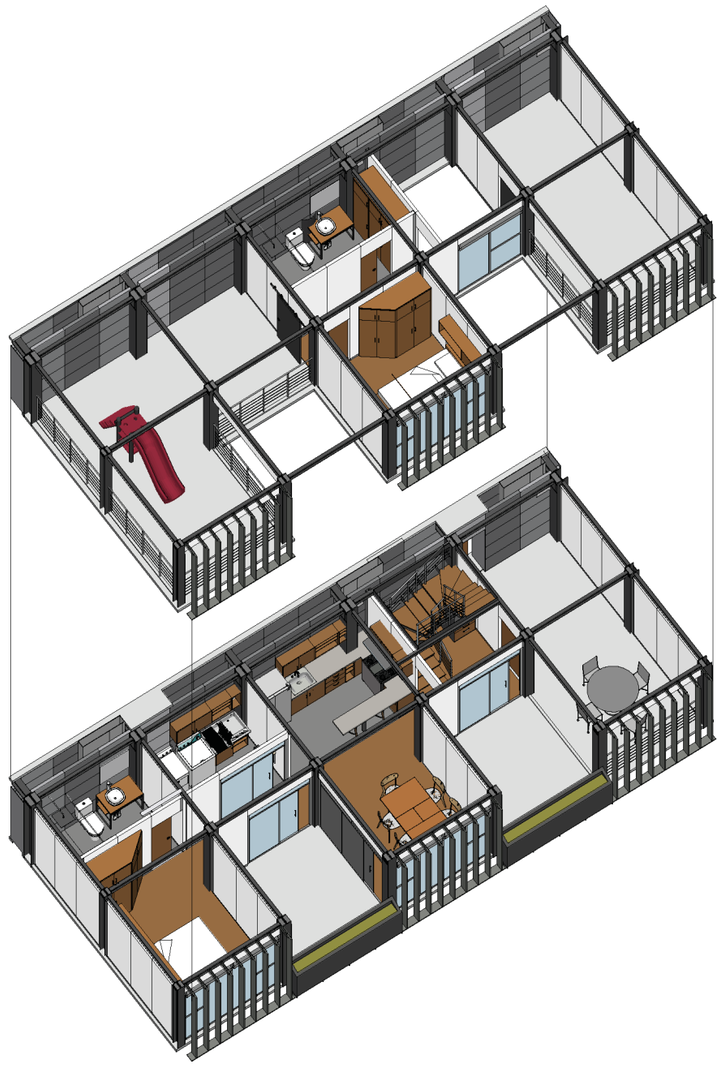
TIPO A: FAMILIAS EXTENDIDAS - ESTADO INICIAL



PRIMERA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo primera planta : 76 m2
Crecimiento primera planta: 20m2



SEGUNDA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento segunda planta: hasta 66m2



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

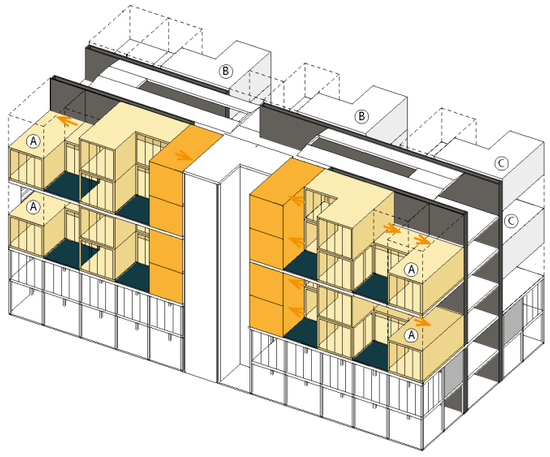
BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

EN LA MANZANA - BLOQUE 1

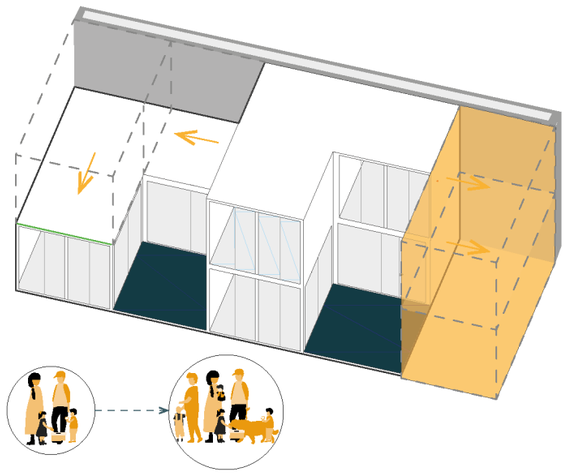


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

Ver lámina de plantas generales*



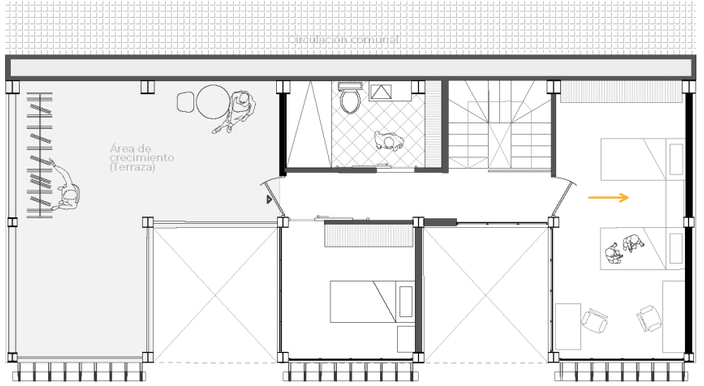
UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



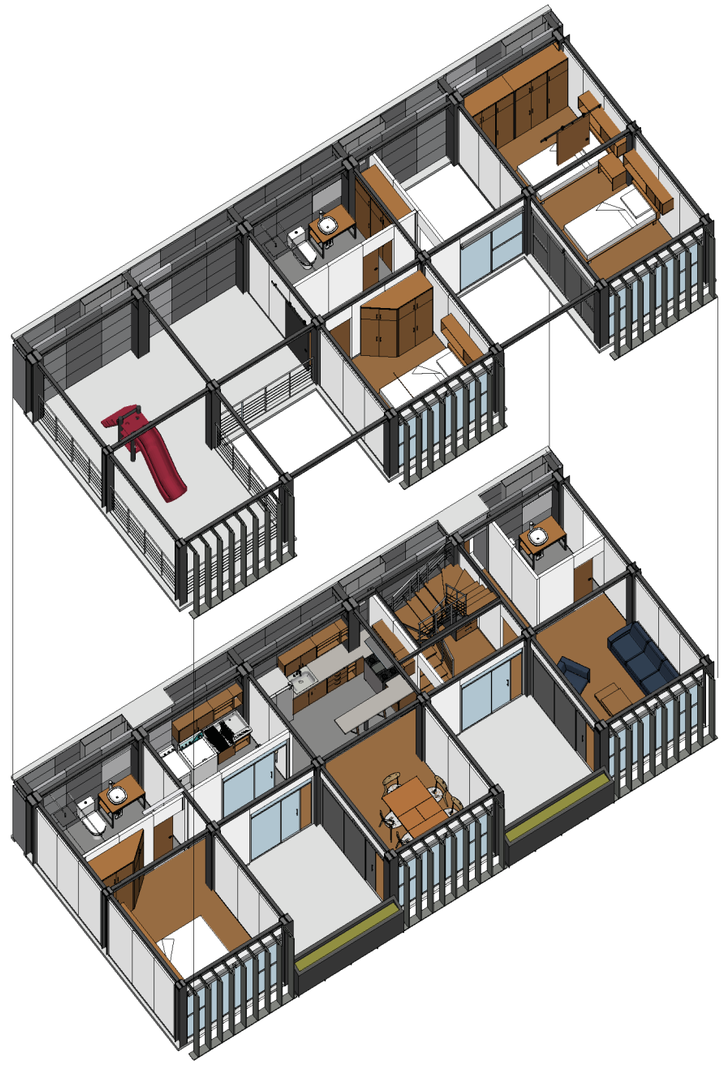
TIPO A: FAMILIAS EXTENDIDAS - CRECIMIENTO MEDIO



PRIMERA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo primera planta : 76 m2
Crecimiento primera planta: 20m2



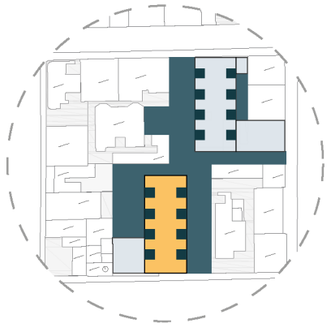
SEGUNDA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento segunda planta: hasta 66m2



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

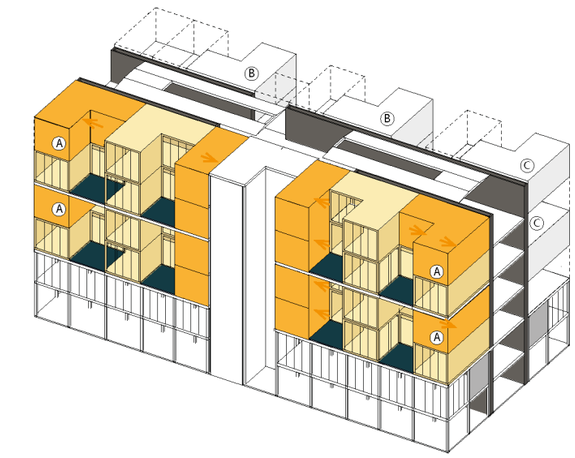
BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

EN LA MANZANA - BLOQUE 1

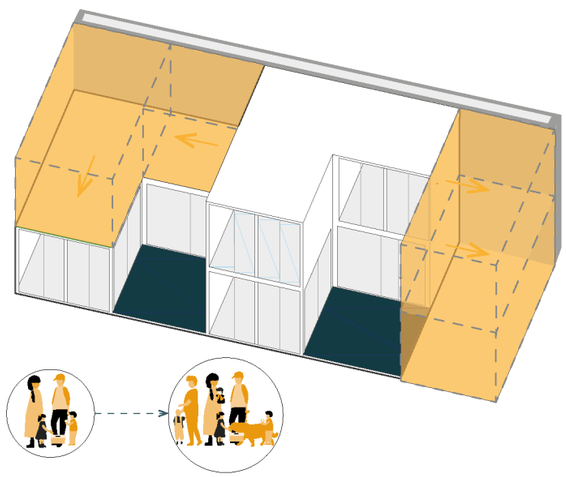


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

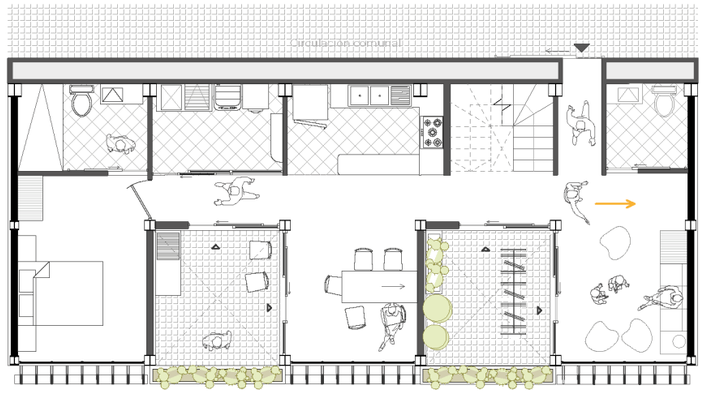
Ver lámina de plantas generales*



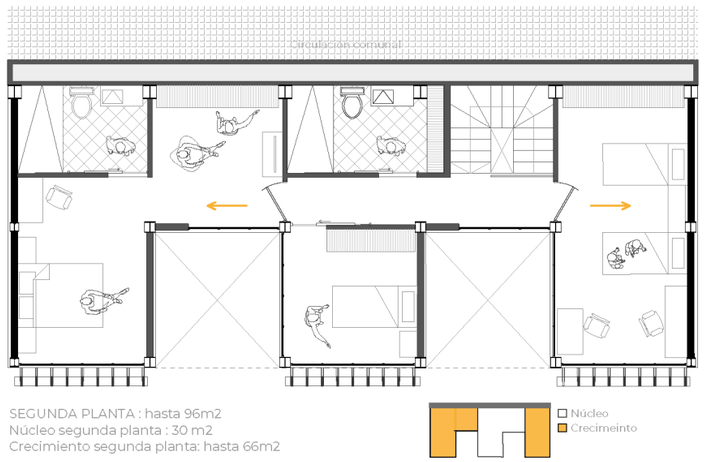
UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



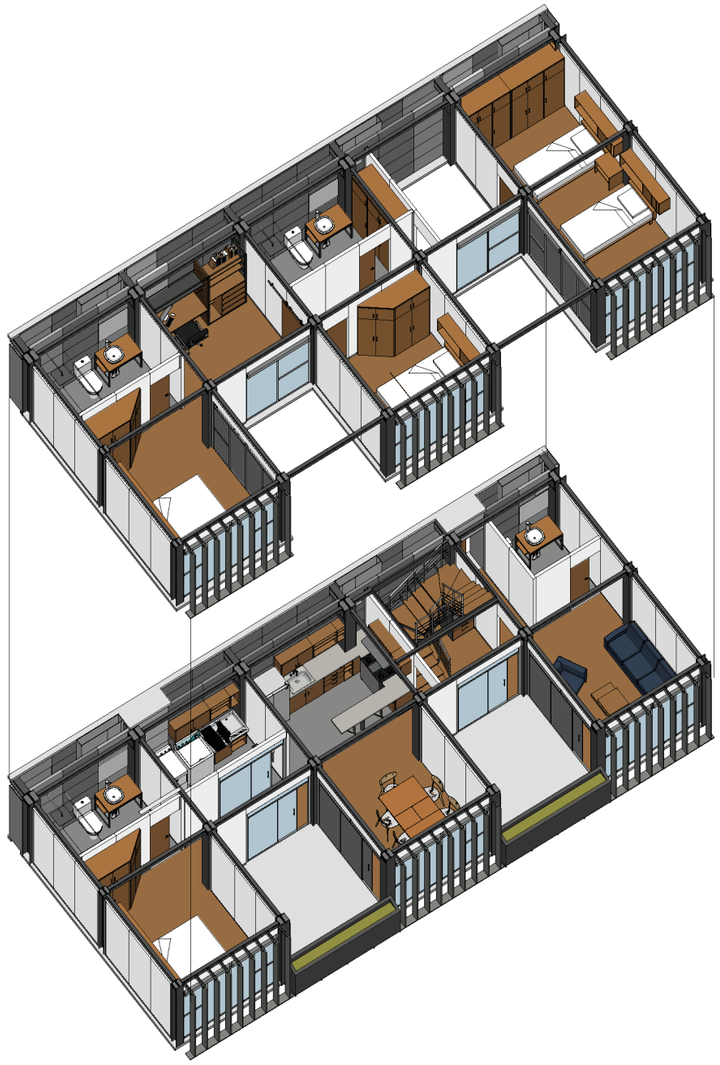
TIPO A: FAMILIAS EXTENDIDAS - CRECIMIENTO COMPLETO



PRIMERA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo primera planta : 76 m2
Crecimiento primera planta: 20m2



SEGUNDA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento segunda planta: hasta 66m2



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

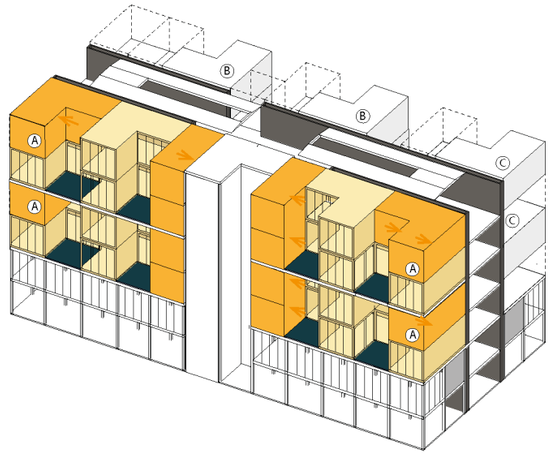
BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

EN LA MANZANA - BLOQUE 1

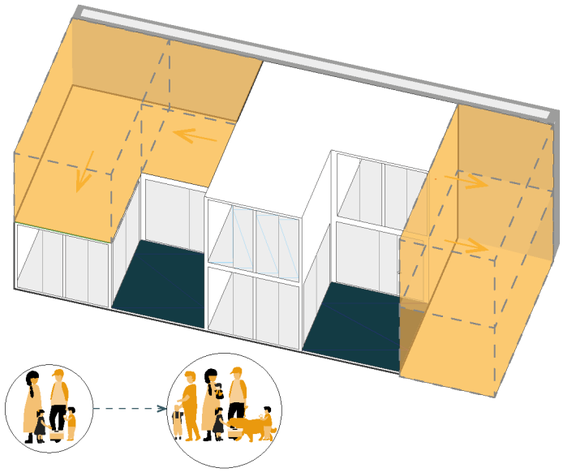


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

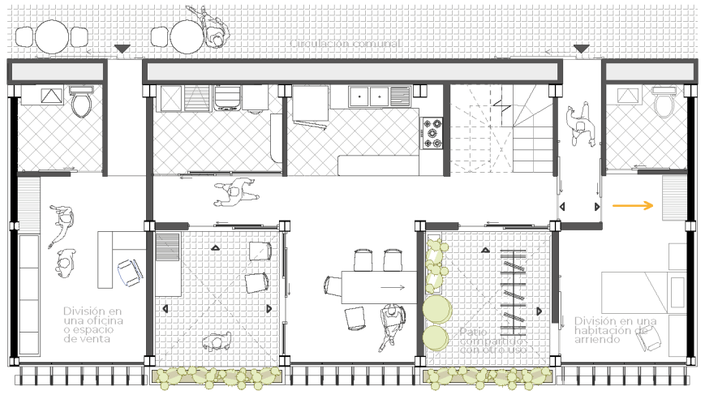
Ver lámina de plantas generales*



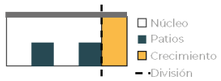
UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO

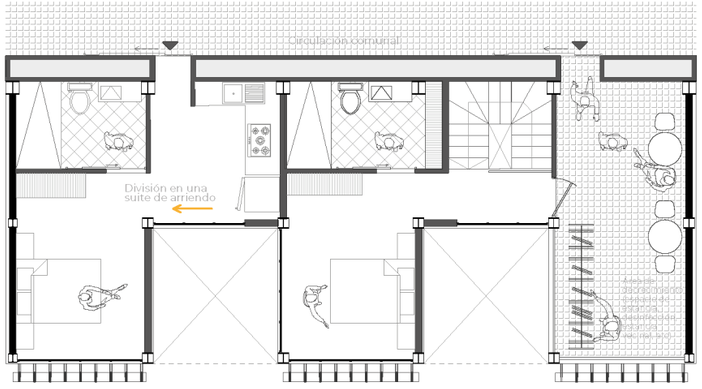


TIPO A: FAMILIAS EXTENDIDAS - SUBDIVISIONES

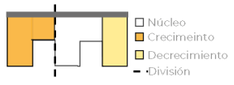


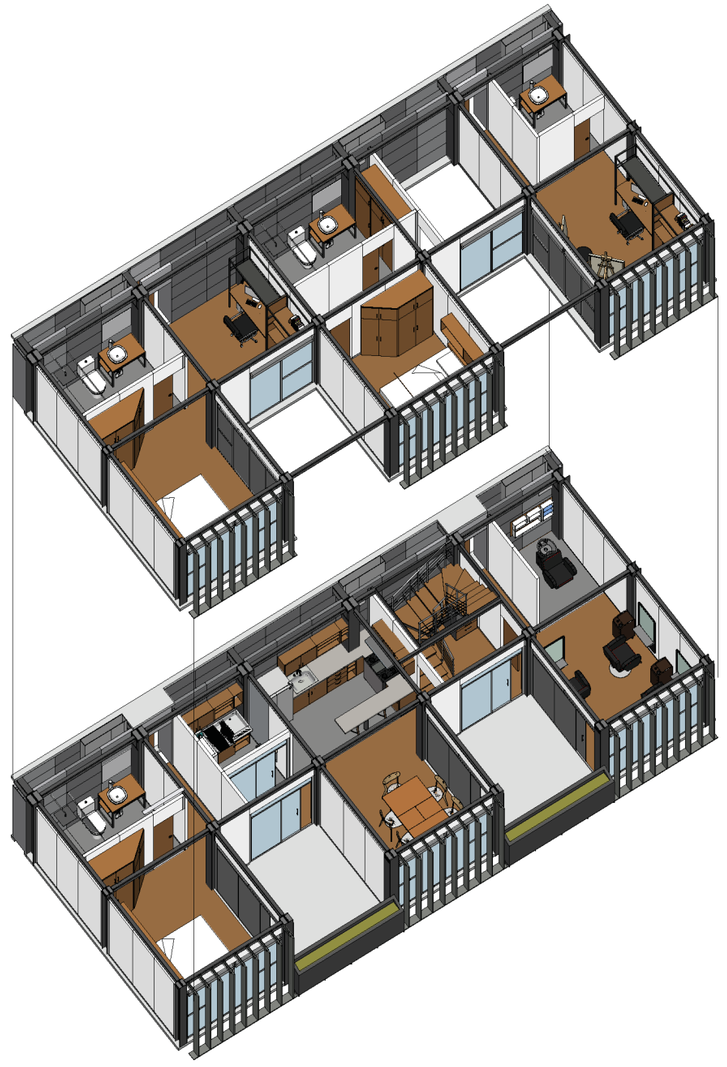
PRIMERA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo primera planta : 76 m2
Crecimiento primera planta: 20m2

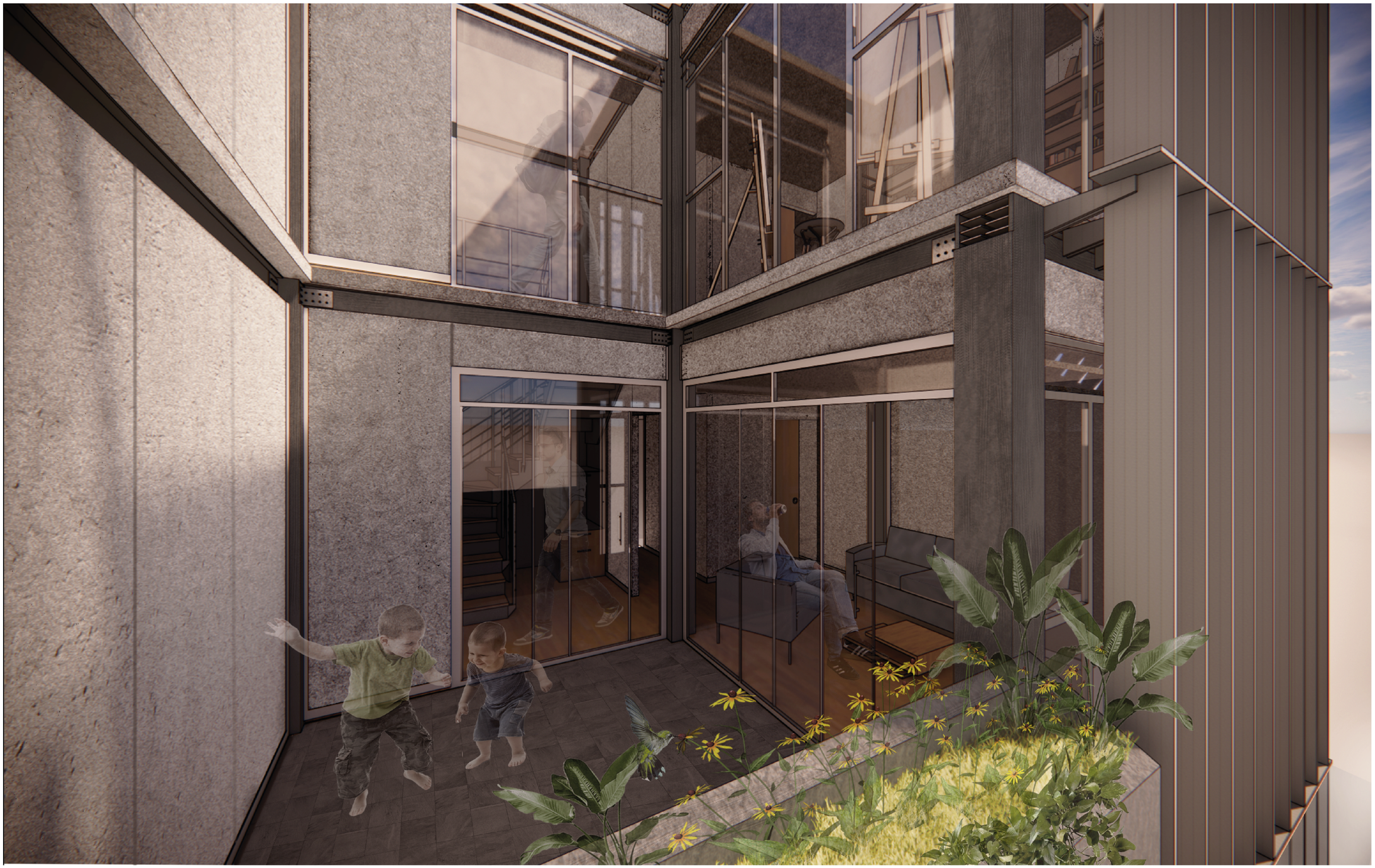




SEGUNDA PLANTA : hasta 96m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento segunda planta: hasta 66m2







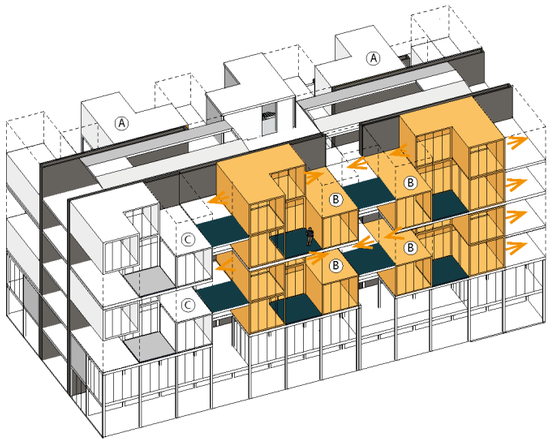
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

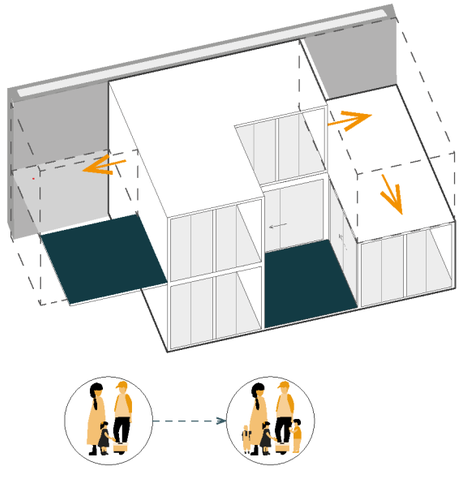
EN LA MANZANA - BLOQUE 1



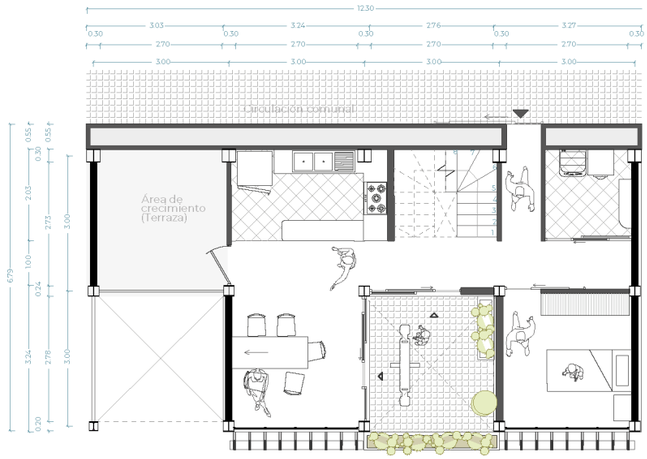
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS



UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO

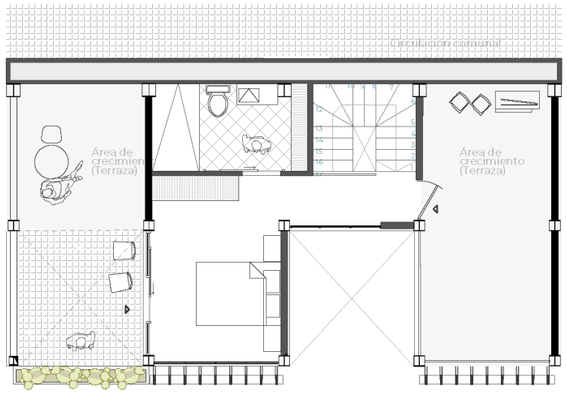


TIPO B: FAMILIAR - ESTADO INICIAL

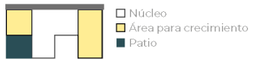


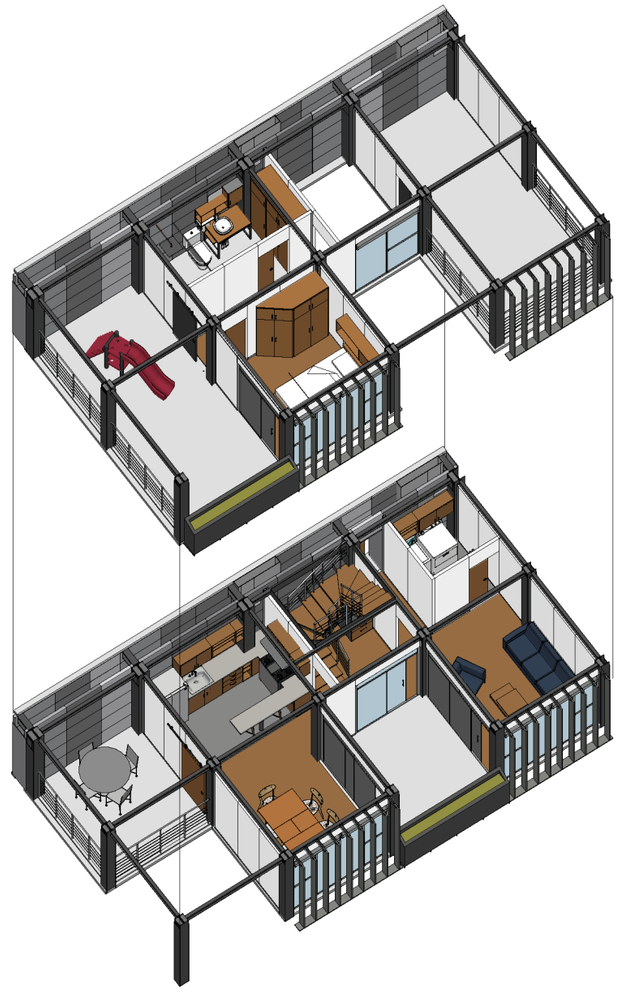
PRIMERA PLANTA : hasta 68m2
Núcleo primera planta : 58 m2
Crecimiento primera planta: 10m2





SEGUNDA PLANTA : hasta 68m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento primera planta: 30m2





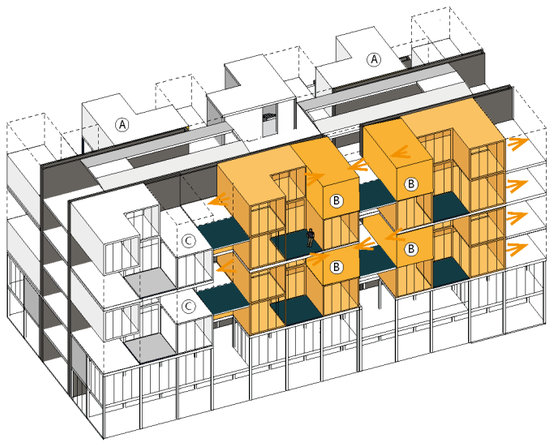
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

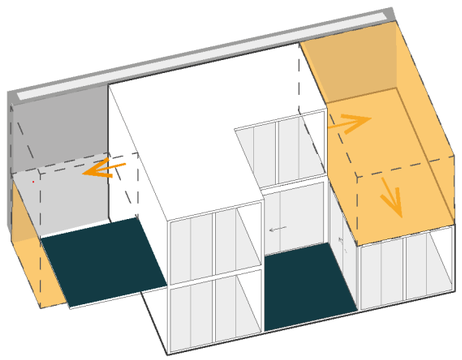
EN LA MANZANA - BLOQUE 1

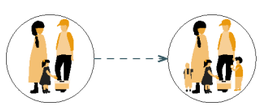


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

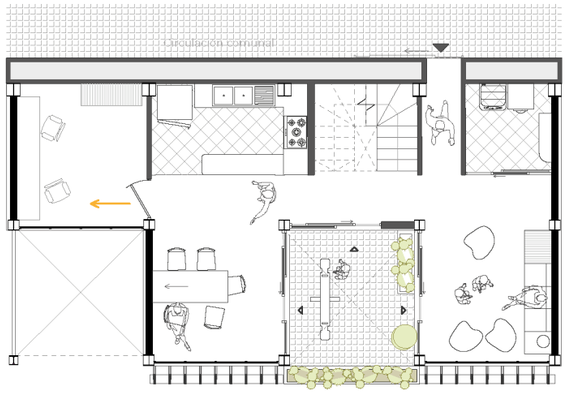


UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



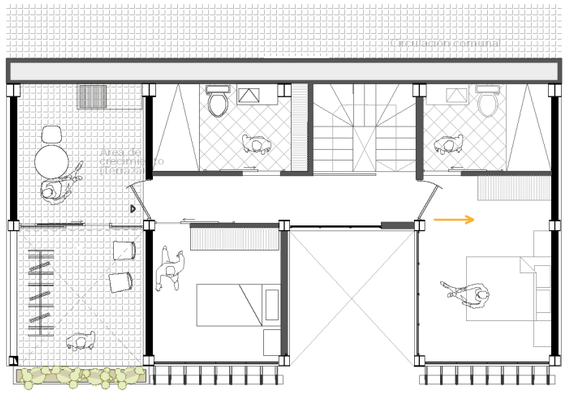


TIPO B: FAMILIAR - CRECIMIENTO MEDIO

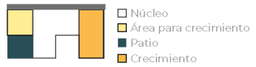


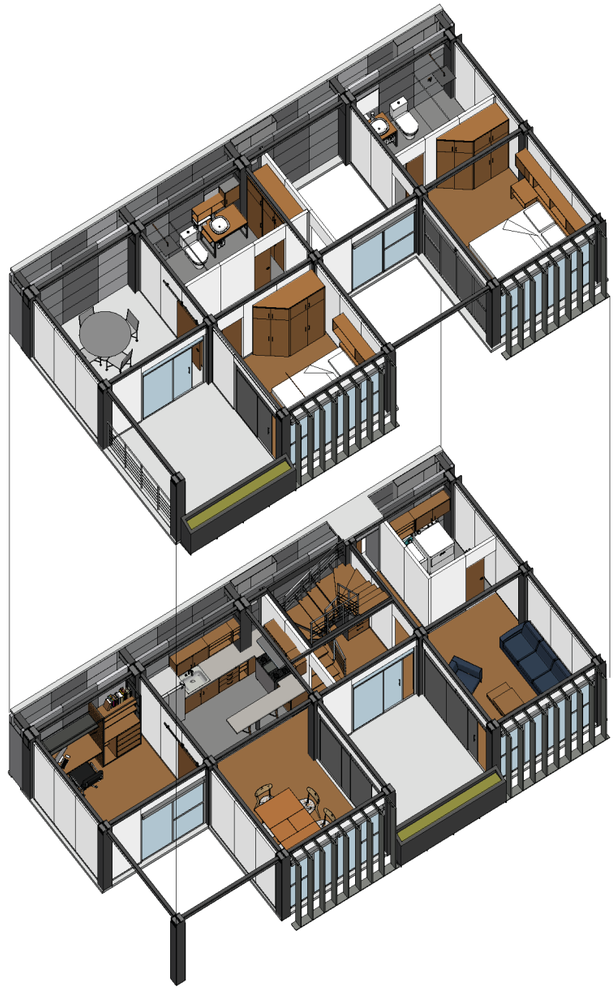
PRIMERA PLANTA : hasta 68m2
Núcleo primera planta : 58 m2
Crecimiento primera planta: 10m2





SEGUNDA PLANTA : hasta 68m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento primera planta: 30m2





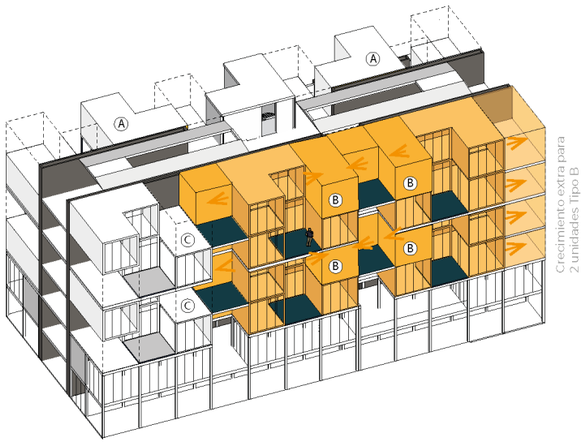
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

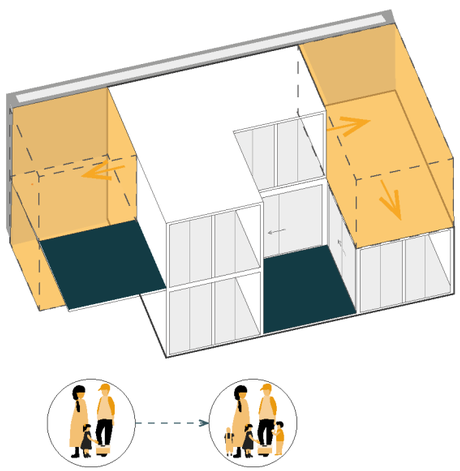
EN LA MANZANA - BLOQUE 1



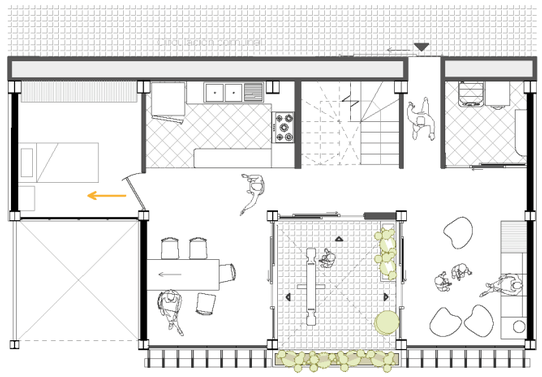
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS



UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO

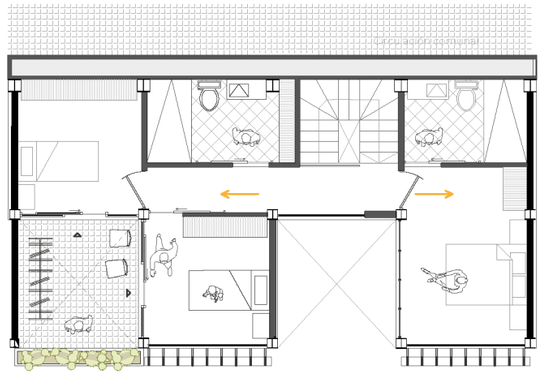


TIPO B: FAMILIAR - CRECIMIENTO COMPLETO



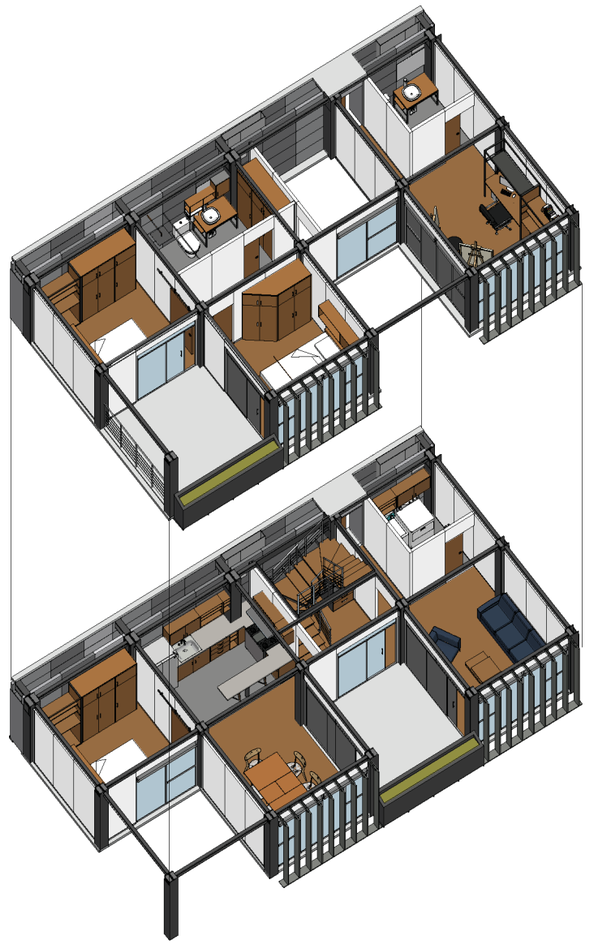
PRIMERA PLANTA : hasta 68m2
Núcleo primera planta : 58 m2
Crecimiento primera planta: 10m2





SEGUNDA PLANTA : hasta 68m2
Núcleo segunda planta : 30 m2
Crecimiento primera planta: 30m2







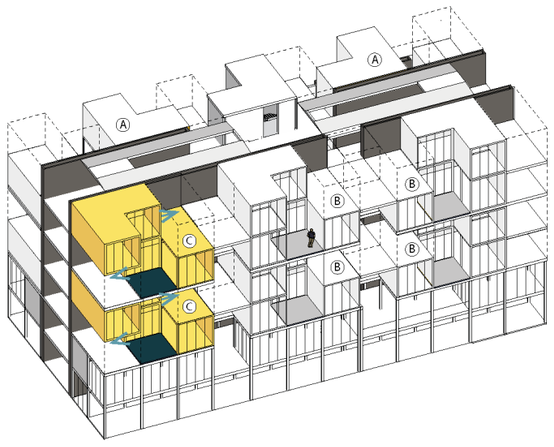
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

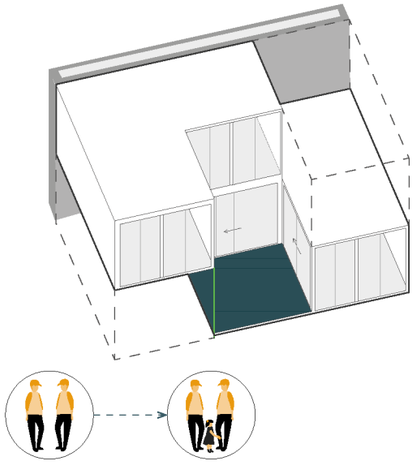
EN LA MANZANA - BLOQUE 1



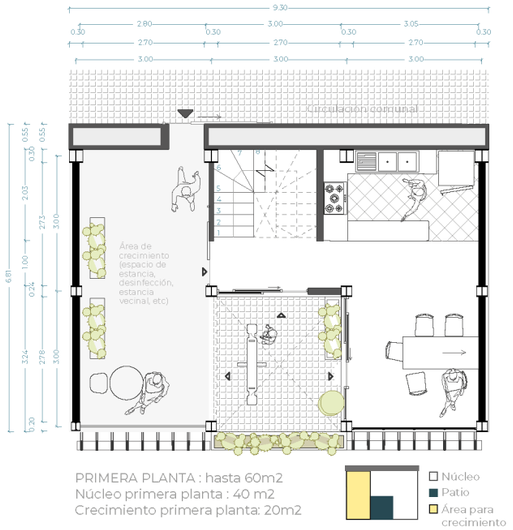
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

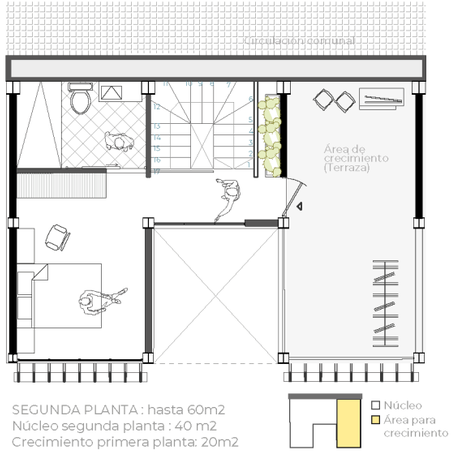


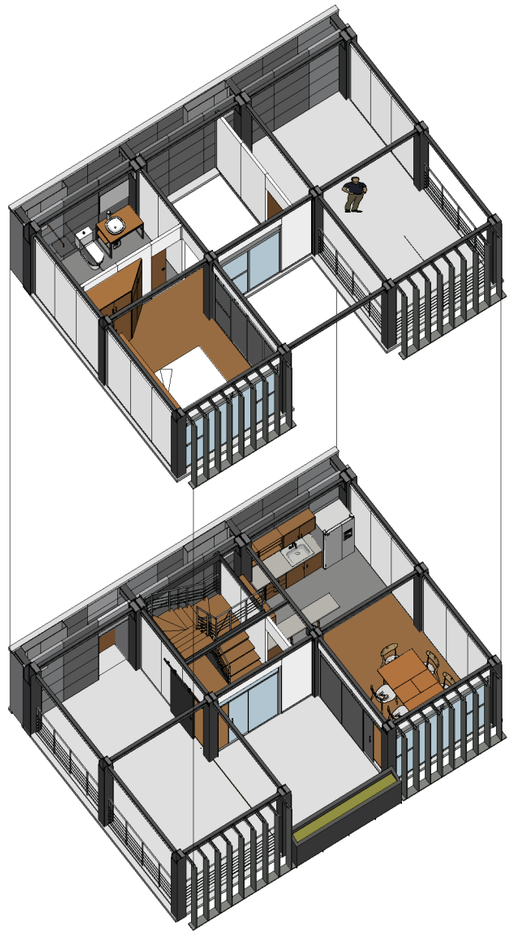
UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



TIPO C: FAMILIA REDUCIDAS- ETAPA INICIAL







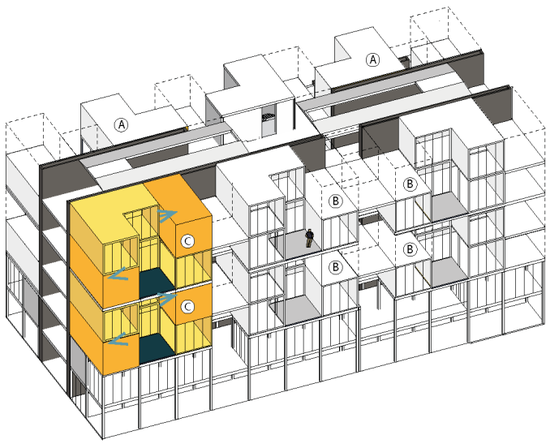
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

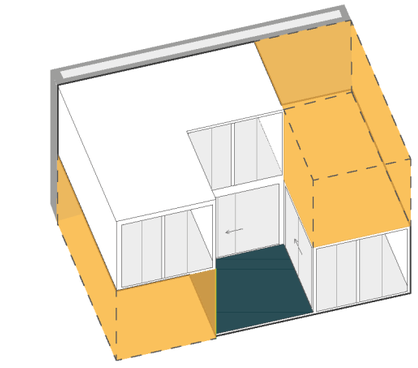
EN LA MANZANA - BLOQUE 1

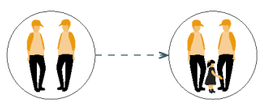


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

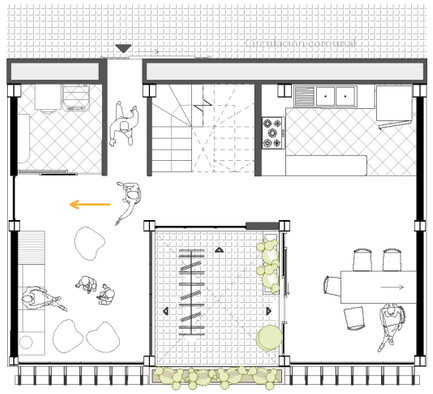


UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



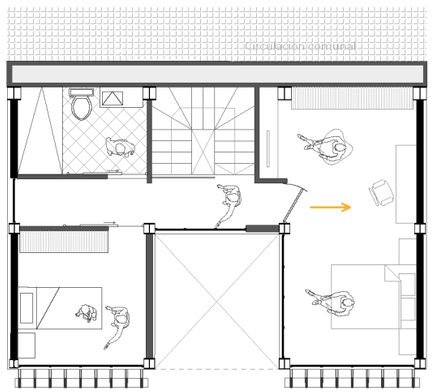


TIPO C: FAMILIAR - CRECIMIENTO MEDIO

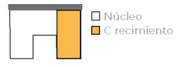


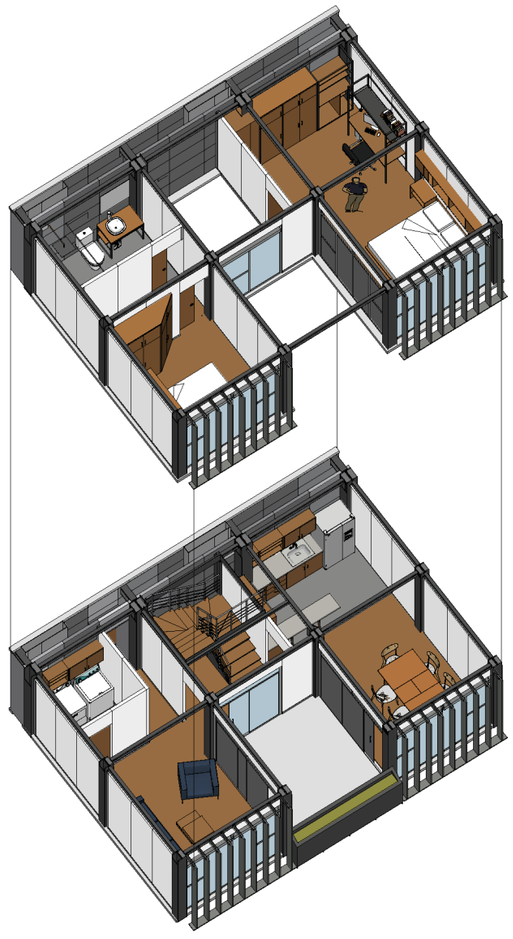
PRIMERA PLANTA : hasta 60m2
Núcleo primera planta : 40 m2
Crecimiento primera planta: 20m2





SEGUNDA PLANTA : hasta 60m2
Núcleo segunda planta : 40 m2
Crecimiento primera planta: 20m2

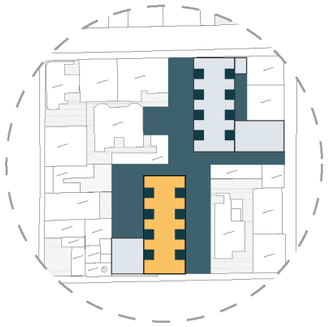




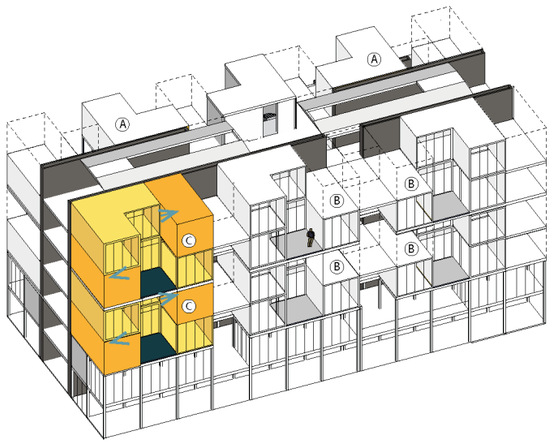
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 1 VIVIENDAS FAMILIARES - TIPOS

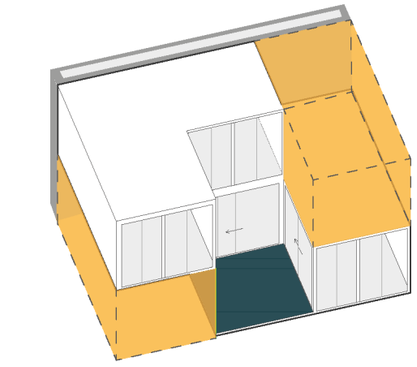
EN LA MANZANA - BLOQUE 1

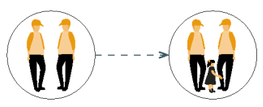


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS

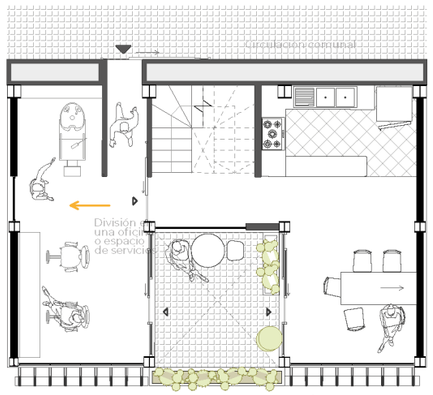


UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



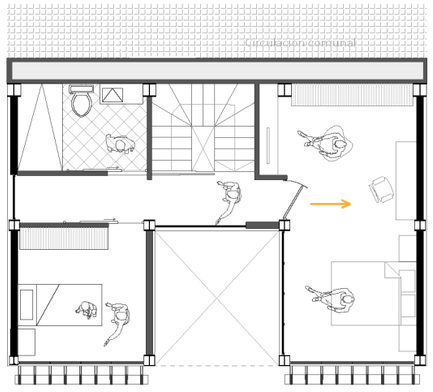


TIPO C: FAMILIAR - CRECIMIENTO COMPLETO



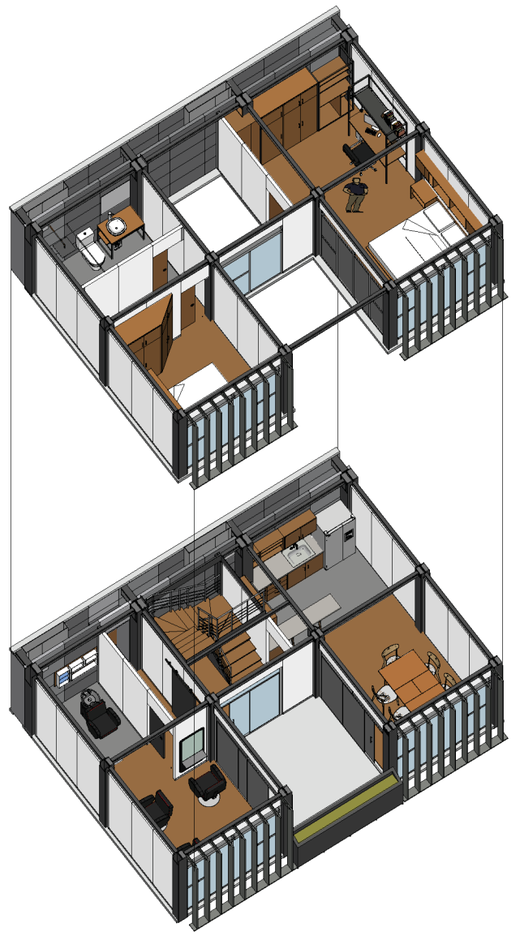
PRIMERA PLANTA : hasta 60m2
Núcleo primera planta : 40 m2
Crecimiento primera planta: 20m2





SEGUNDA PLANTA : hasta 60m2
Núcleo segunda planta : 40 m2
Crecimiento primera planta: 20m2







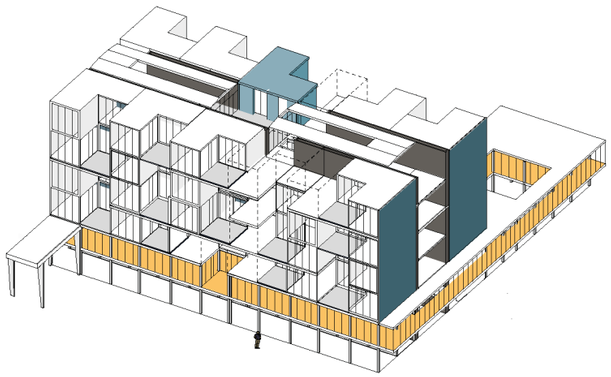
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

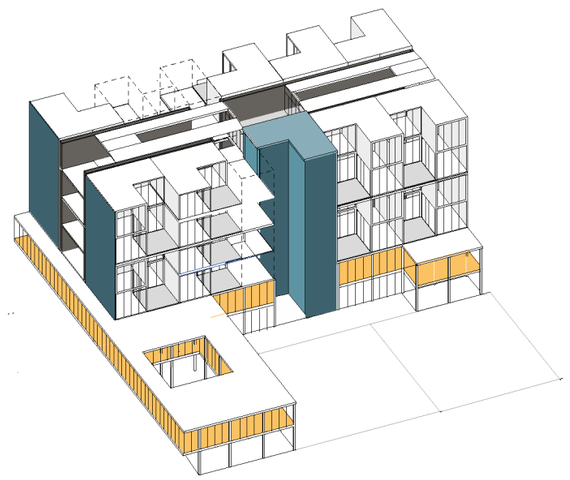
BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES

EN LA MANZANA - BLOQUE 2



EN EL BLOQUE - SEGUNDA PLANTA











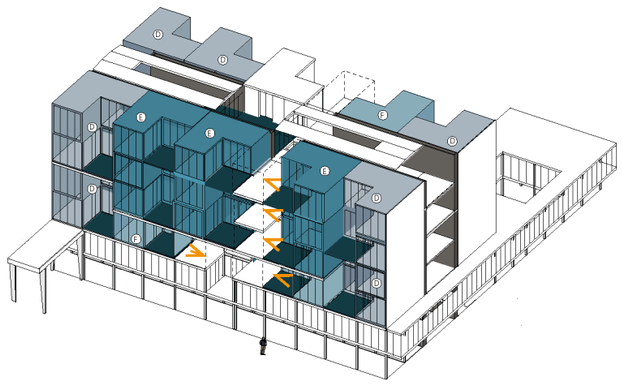
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

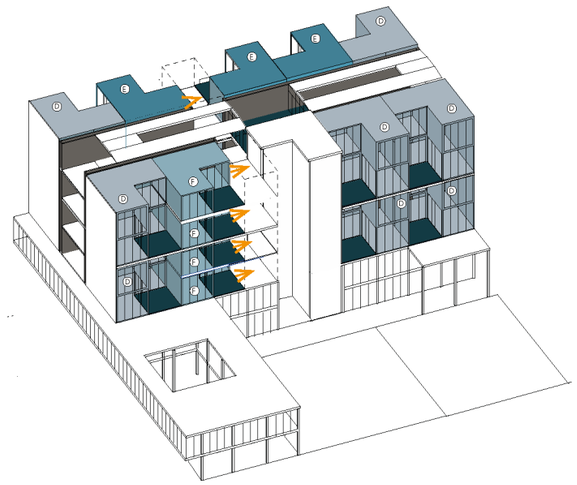
BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES

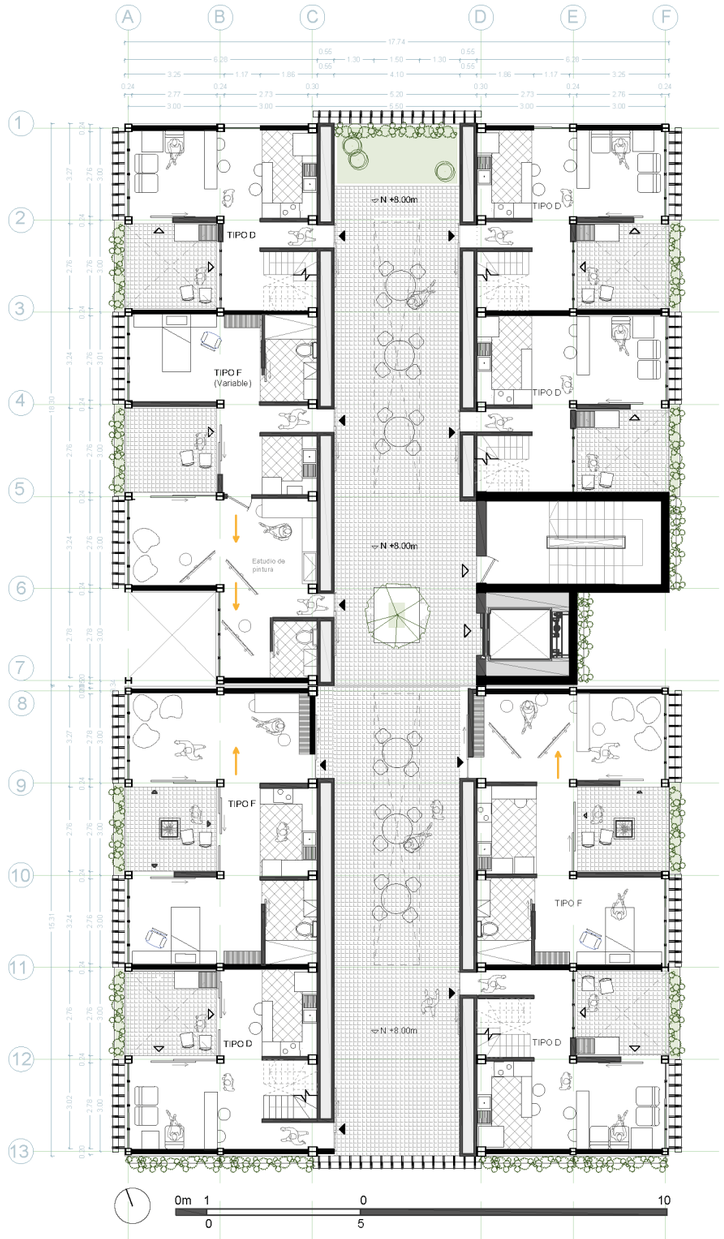
EN LA MANZANA - BLOQUE 2



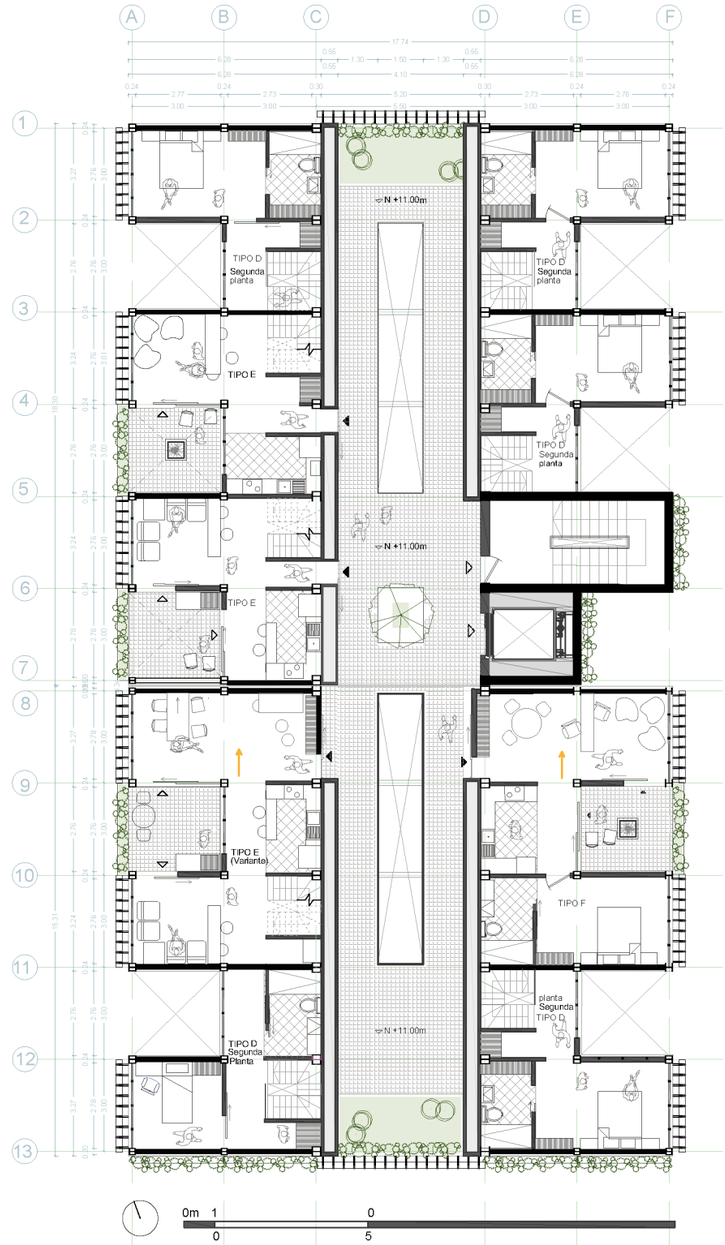
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS







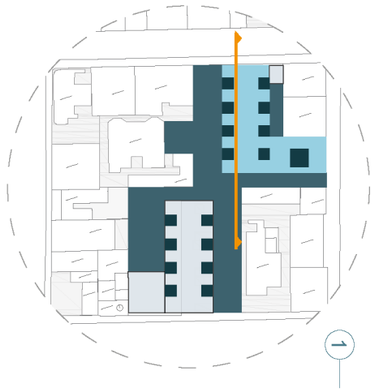
TERCERA PLANTA BLOQUE 2

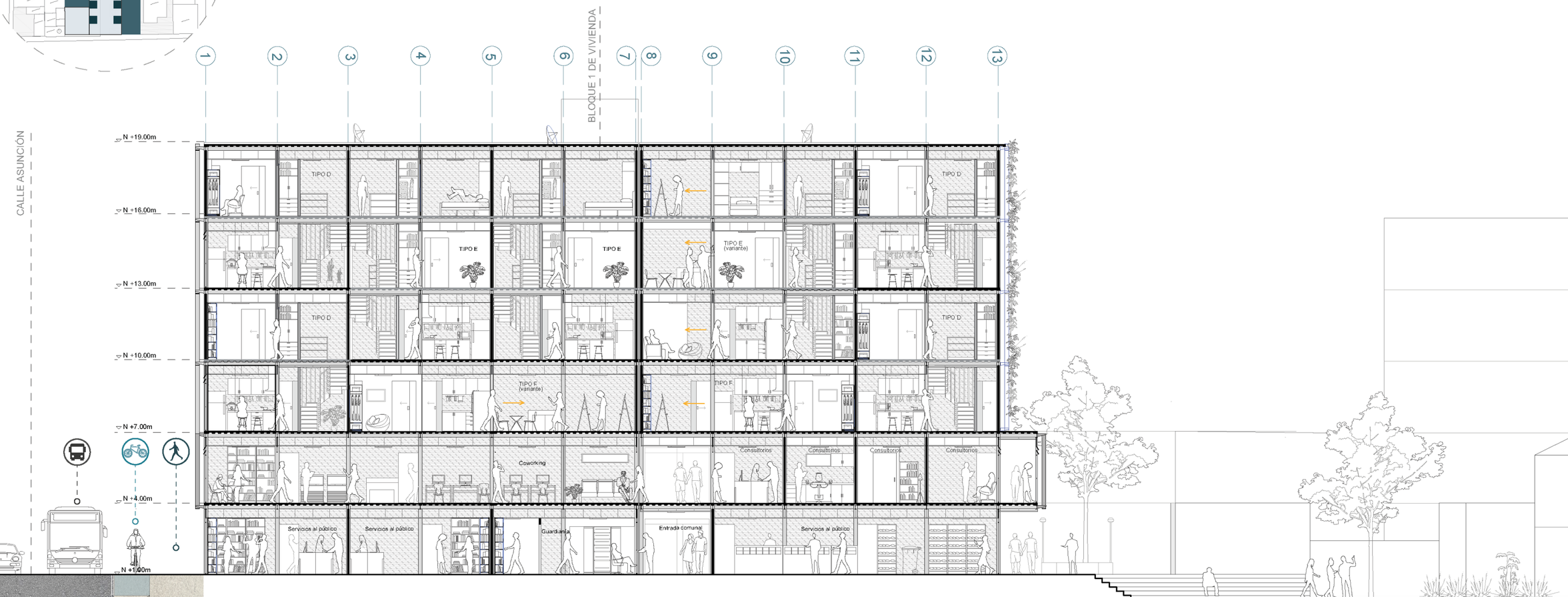


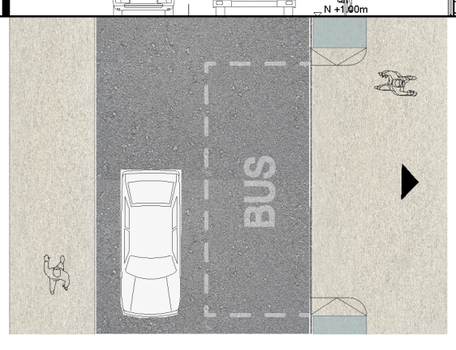
CUARTA PLANTA BLOQUE 2

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES





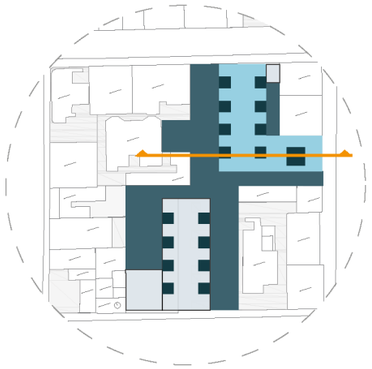


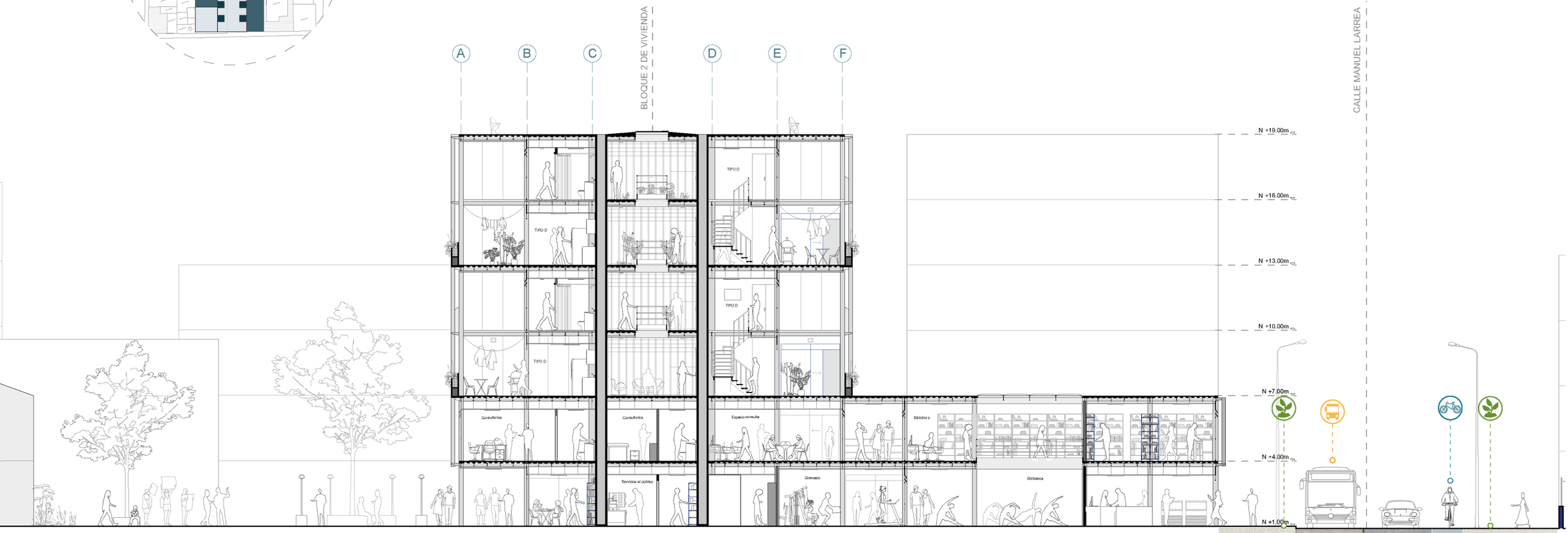
FACHADA LATERAL DERECHA
BLOQUE 2

0m 1 0
0 5 10

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES

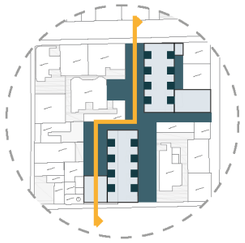




CORTE TRANSVERSAL b-b´
BLOQUE 2

0m 1 0
0 5 10

PROYECTO ARQUITECTÓNICO



FACHADA LATERAL DERECHA
BLOQUE 2

0m 1 0
0 5

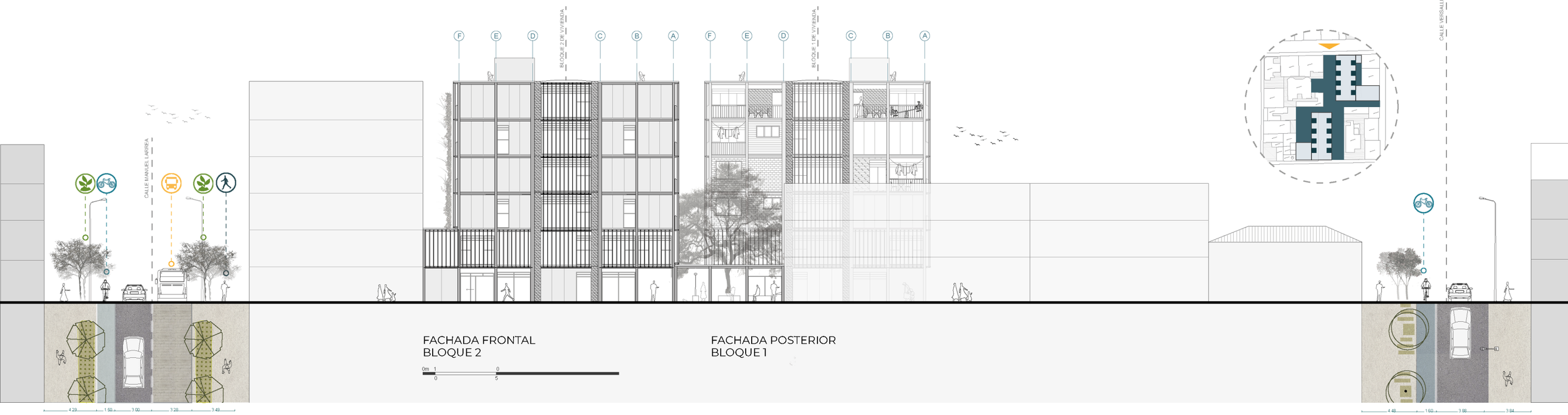
FACHADA LATERAL IZQUIERDA
BLOQUE 1

SECCIÓN DE VÍA
CALLE ASUNCIÓN

2.39 6.07 1.60 2.19

SECCIÓN DE VÍA
CALLE SANTIAGO

4.50 1.60 3.88 3.84



FACHADA FRONTAL
BLOQUE 2

0m 1 0
0 5

FACHADA POSTERIOR
BLOQUE 1

SECCIÓN DE VÍA
CALLE MANUEL LARREA

4.29 1.50 3.00 3.28 3.49

SECCIÓN DE VÍA
CALLE VERSALLES

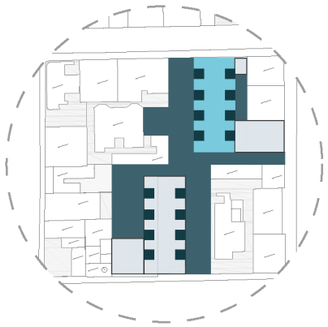
4.46 1.60 3.88 3.84



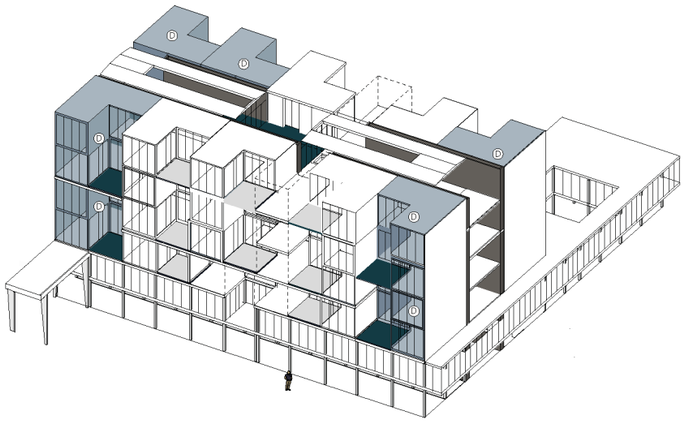
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

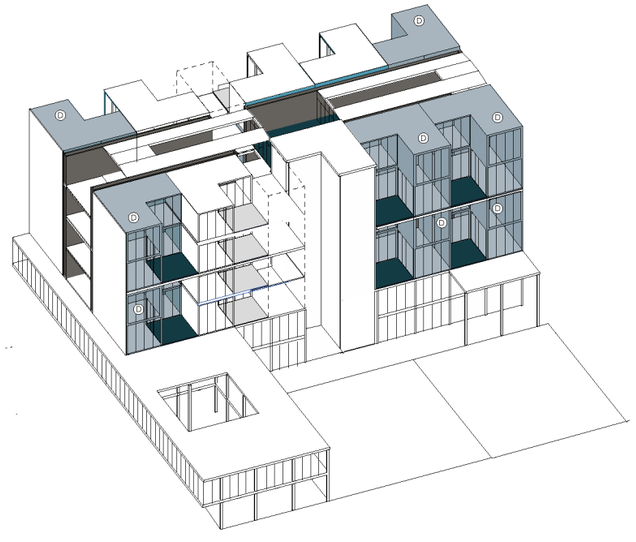
BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES - TIPOS

EN LA MANZANA - BLOQUE 2

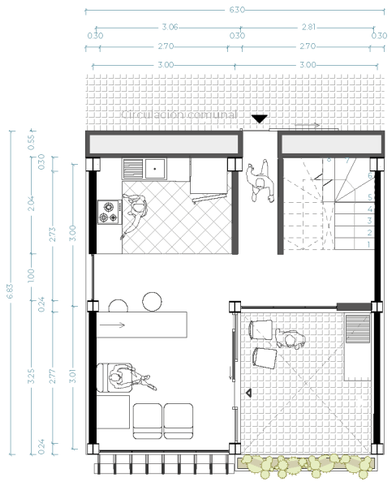


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

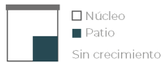


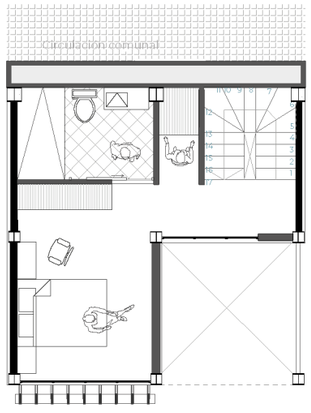


TIPO D: PAREJAS



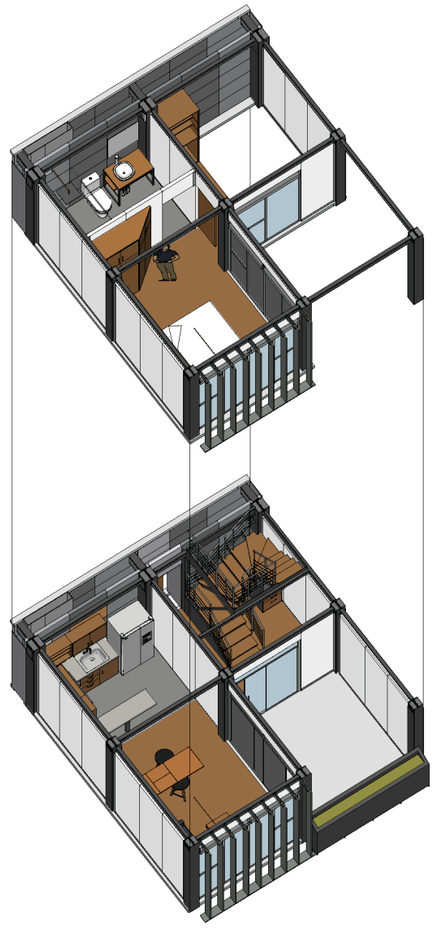
PRIMERA PLANTA 40m2





SEGUNDA PLANTA 30m2







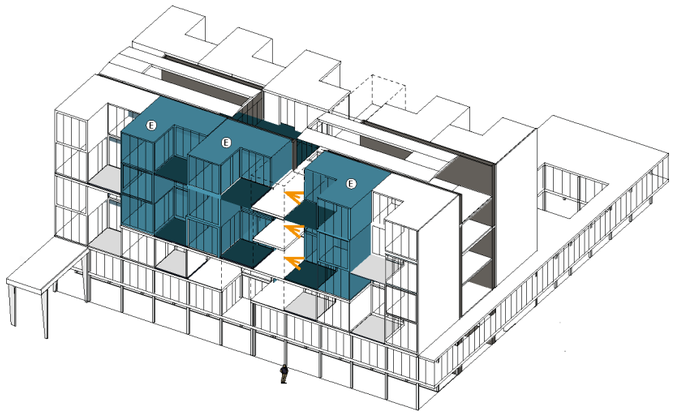
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES - TIPOS

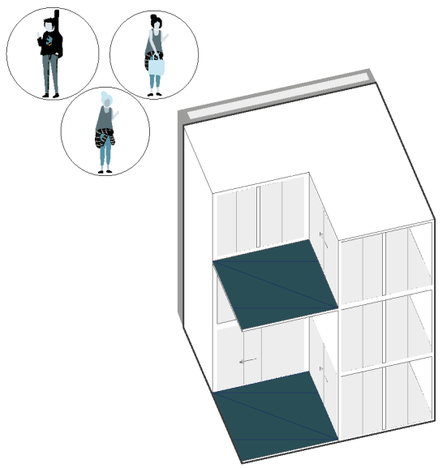
EN LA MANZANA - BLOQUE 2



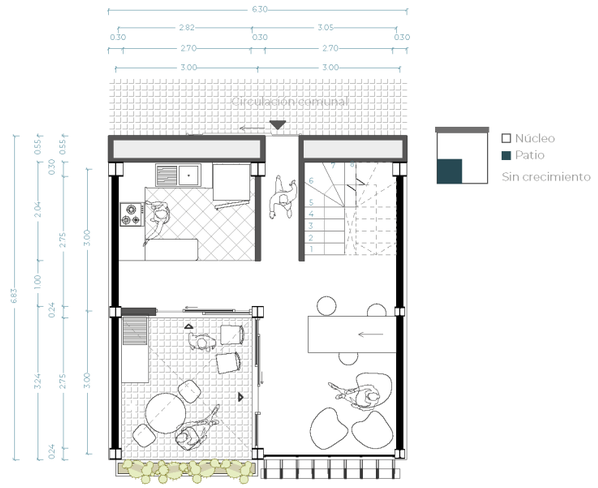
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS



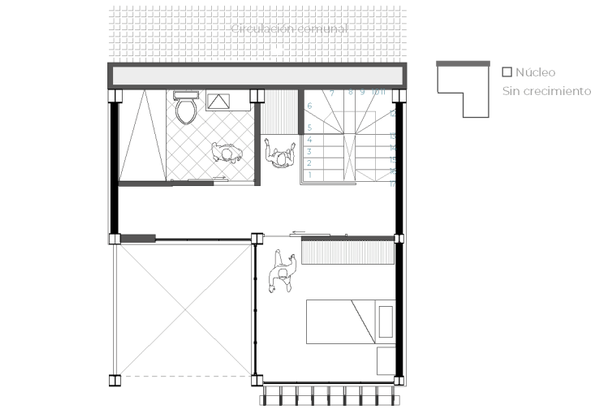
UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO



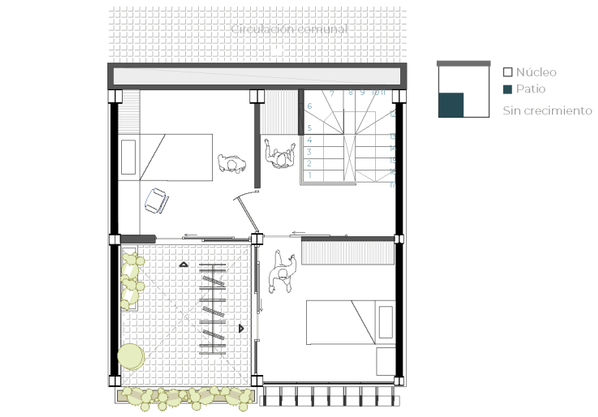
TIPO E: HABITACIONES CON EJE FUNCIONAL COMÚN



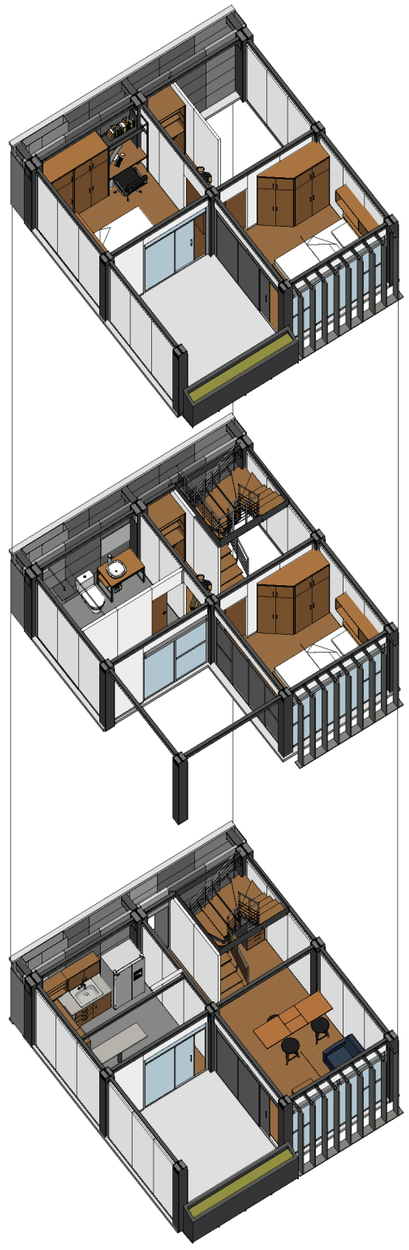
PRIMERA PLANTA :40 m2



SEGUNDA PLANTA :30 m2



TERCERA PLANTA :40 m2





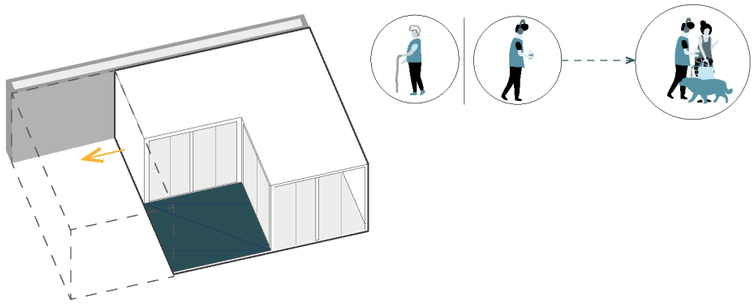
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES - TIPOS

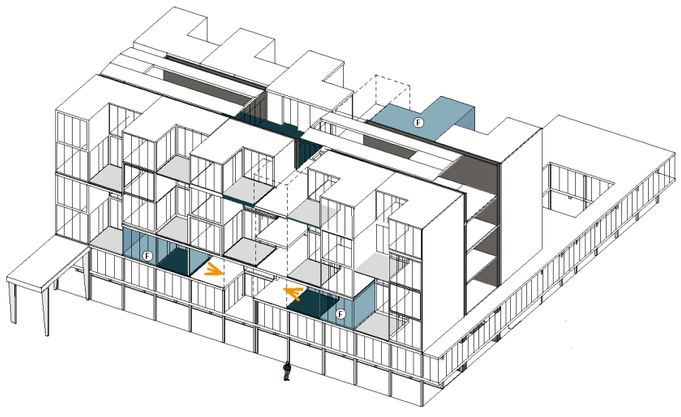
EN LA MANZANA - BLOQUE 2

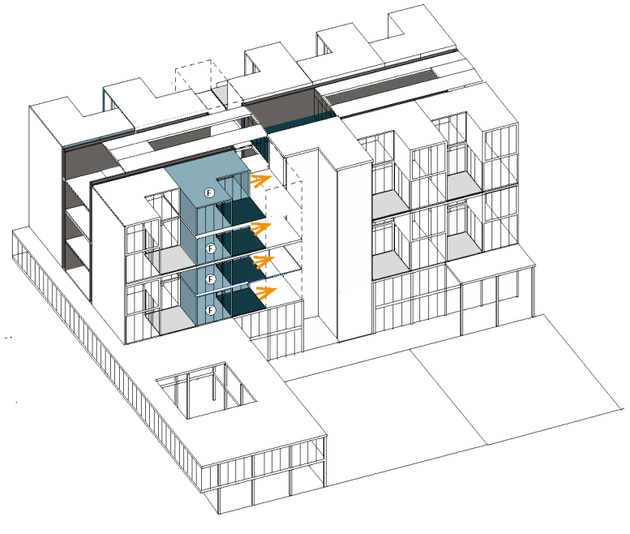


UNIDAD: NÚCLEO Y CRECIMIENTO

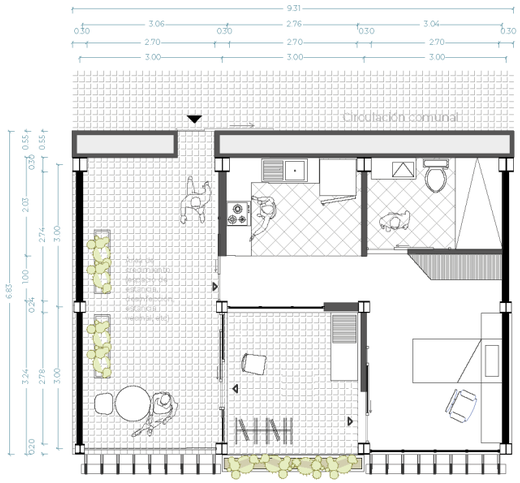


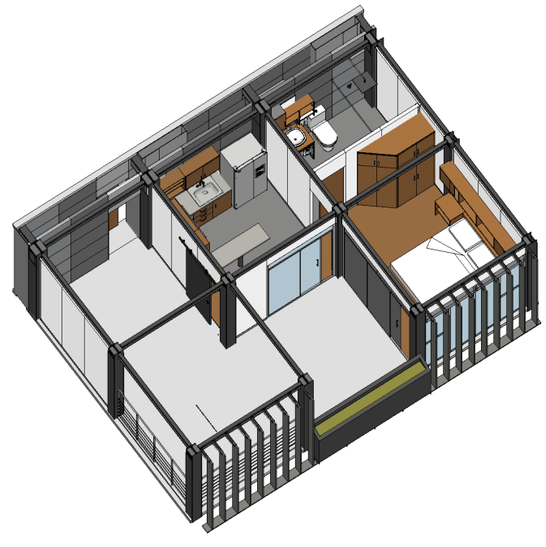
EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS





TIPO F: SUITE CON CRECIMIENTO - ESTADO INICIAL





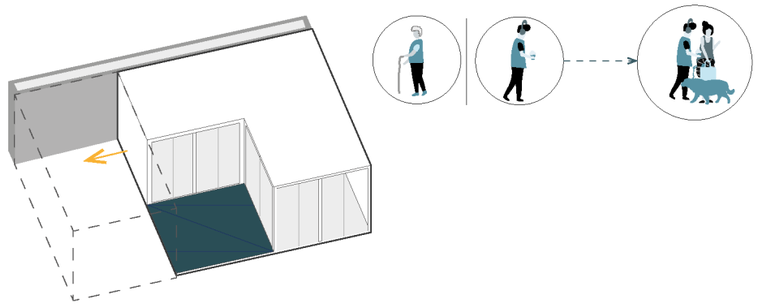
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

BLOQUE 2 VIVIENDAS PARA PAREJAS Y SUITES - TIPOS

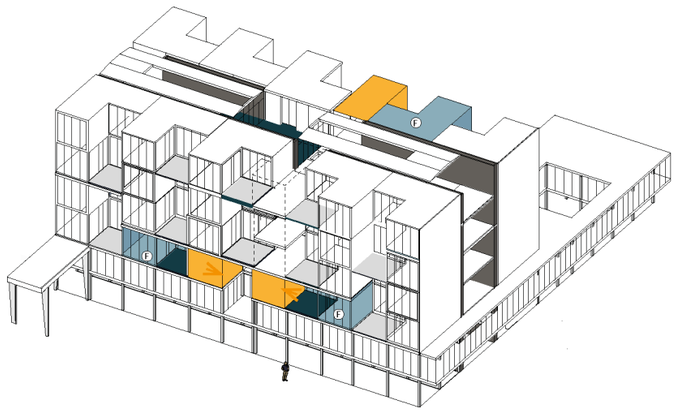
EN LA MANZANA - BLOQUE 2

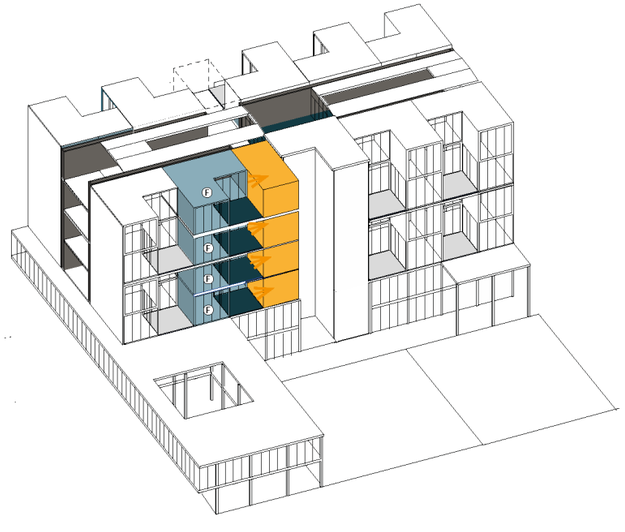


UNIDAD: NÚCLEO Y ÁREA DE CRECIMIENTO

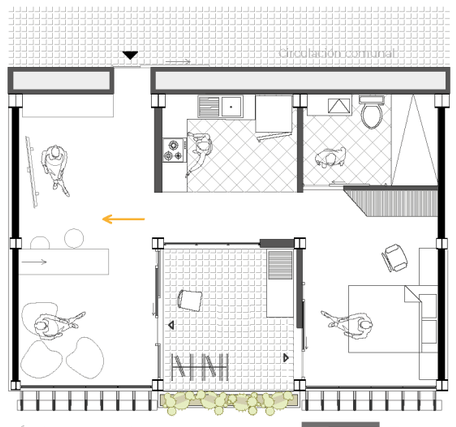


EN EL BLOQUE - AGRUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS



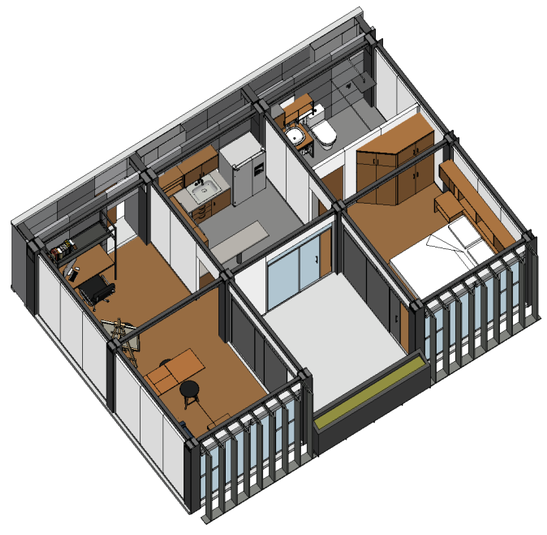


TIPO F: SUITE CON CRECIMIENTO - CRECIMIENTO COMPLETO



ÚNICA PLANTA: 60m2
Núcleo: 40m2
Crecimiento: 20m2



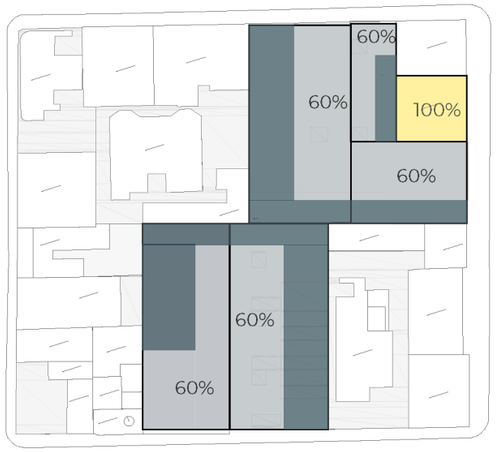


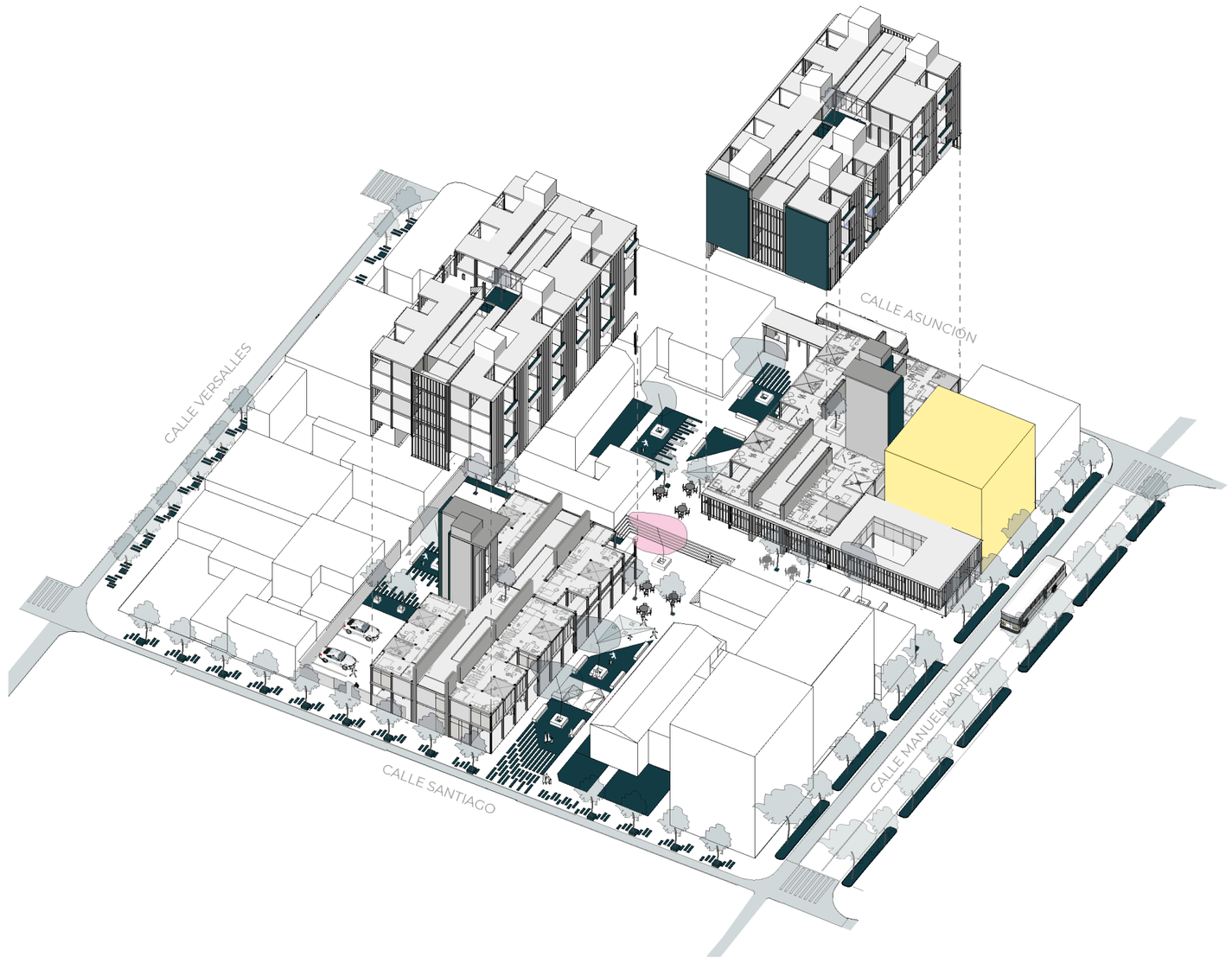


ESTRATEGIAS SOSTENIBLES Y SUSTENTABLES

DENSIFICACIÓN DE UN BARRIO DESPOBLADO EN EL CENTRO DE QUITO
ENTORNO A LOS LOTES VACÍOS Y SUBUTILIZADOS

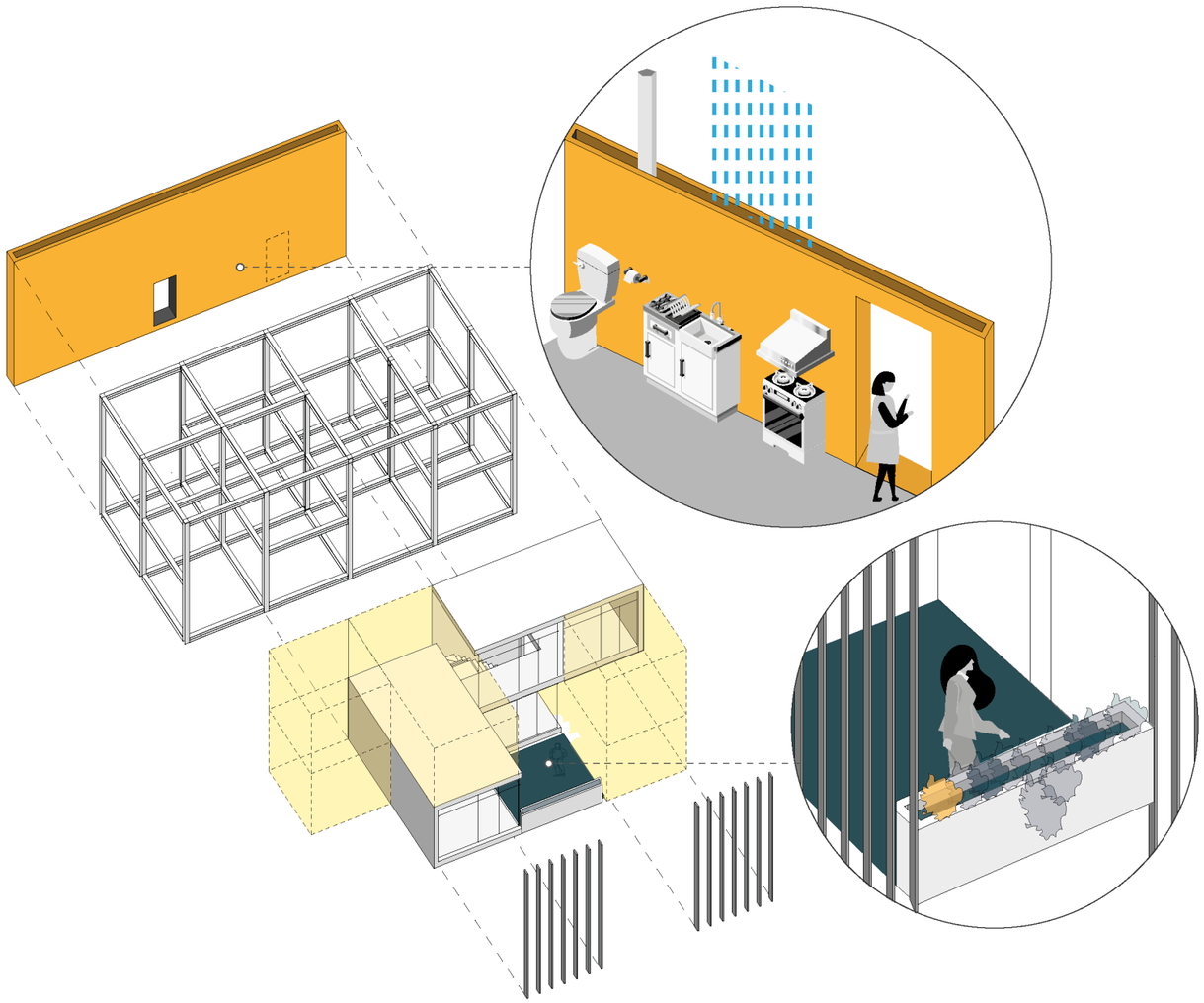
		ESTABLECIDO	EDIFICIO DE VIVIENDA	PROPUESTA
USO Y OCUPACIÓN	USO	RU3	RU3	RU3
	EDIFICABILIDAD	COS PB 70% hasta 6 pisos	COS PB 100% hasta 6 pisos	COS PB 60% hasta 6 pisos
	HUELLA	Línea de fabrica Retiro posterior	Línea de fabrica Sin retiros	Patios y pasajes internos
DENSIDAD	HABITACIONAL		4 viviendas en 772.5m2 51.8 viviendas/ Ha	4.8 viviendas en 772.5m2 62.1 viviendas/ Ha
	POBLACIONAL	0-29 hab/Ha	0-29 hab/Ha	hasta 186 hab/Ha (Residentes)
	ÁREA VERDE	arbolado público escaso	0 m2	1055.8 m2 en Pb y en vertical





ESTRATEGIAS SOSTENIBLES Y SUSTENTABLES

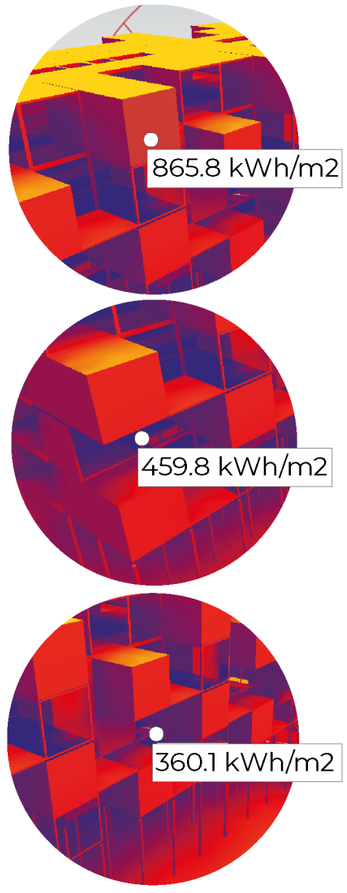
VIVIENDA INCREMENTAL ENTORNO AL PATIO CENTRAL
CONSTRUCCIÓN RACIONALIZADA EN SISTEMAS Y SUBSISTEMAS

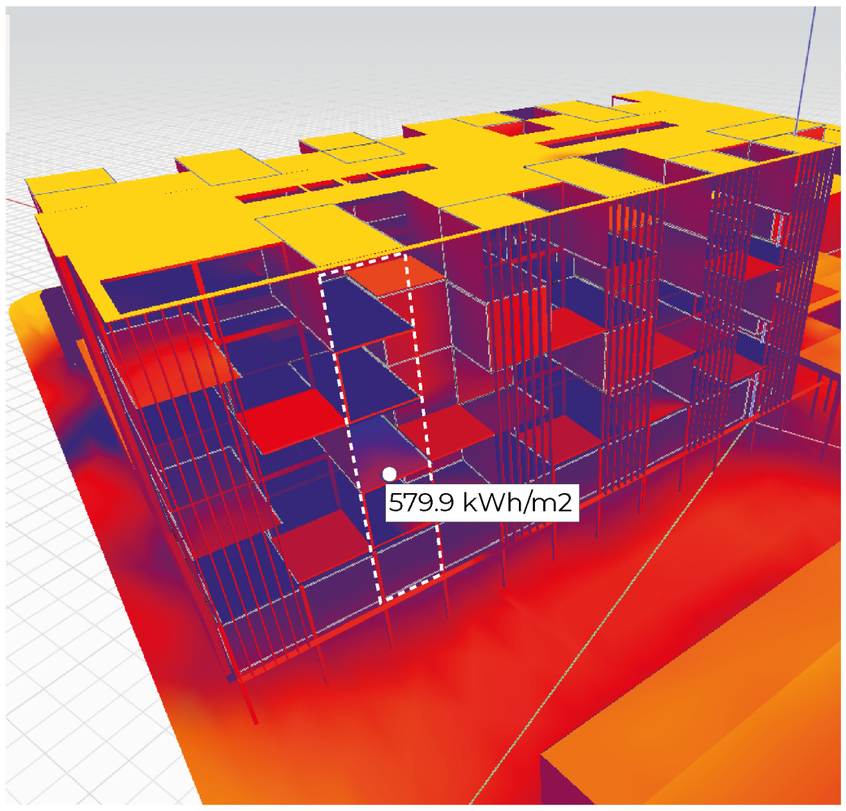


ESTRATEGIAS SOSTENIBLES Y SUSTENTABLES

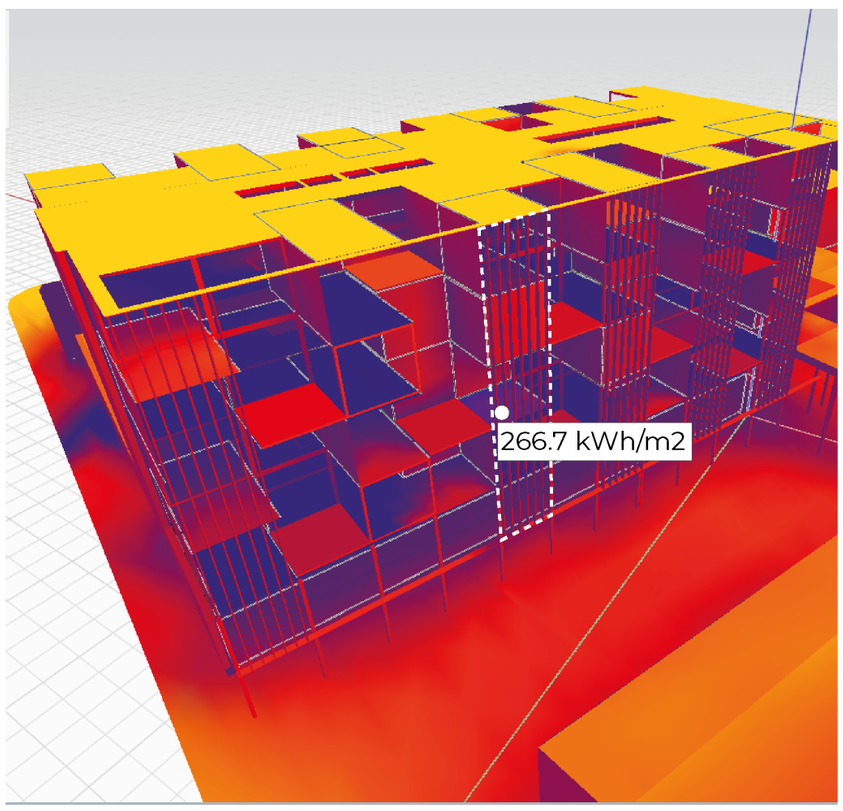
CONFORT TÉRMICO

FACHADA EXPUESTA A LA RADIACIÓN SOLAR



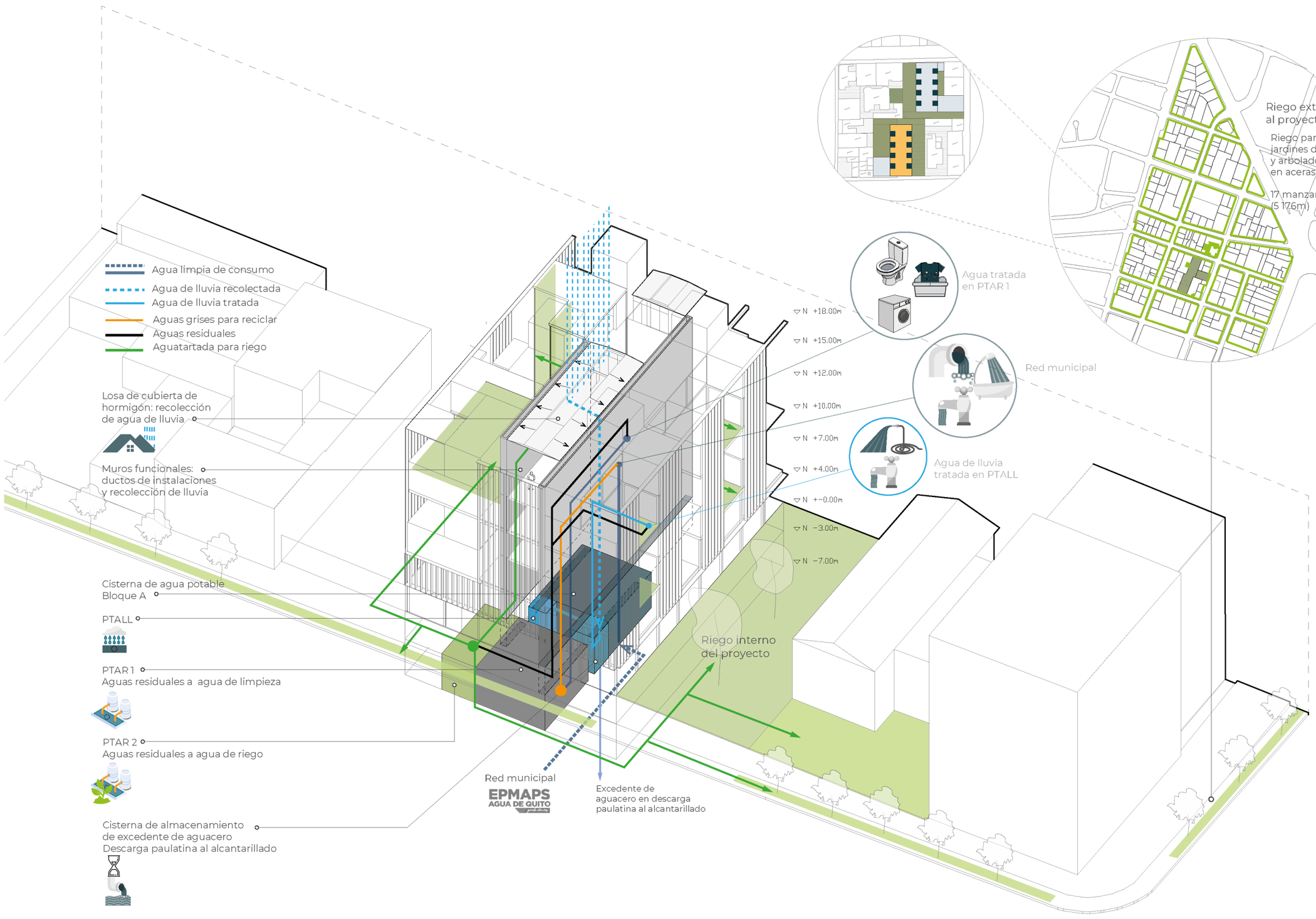


FACHADA PROTEGIDA CON QUIEBRASOLES



ESTRATEGIAS SOSTENIBLES Y SUSTENTABLES

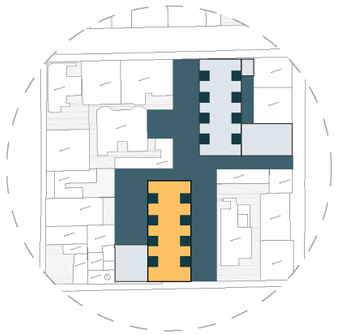
PLAN DE PROVECHAMIENTO DE AGUA

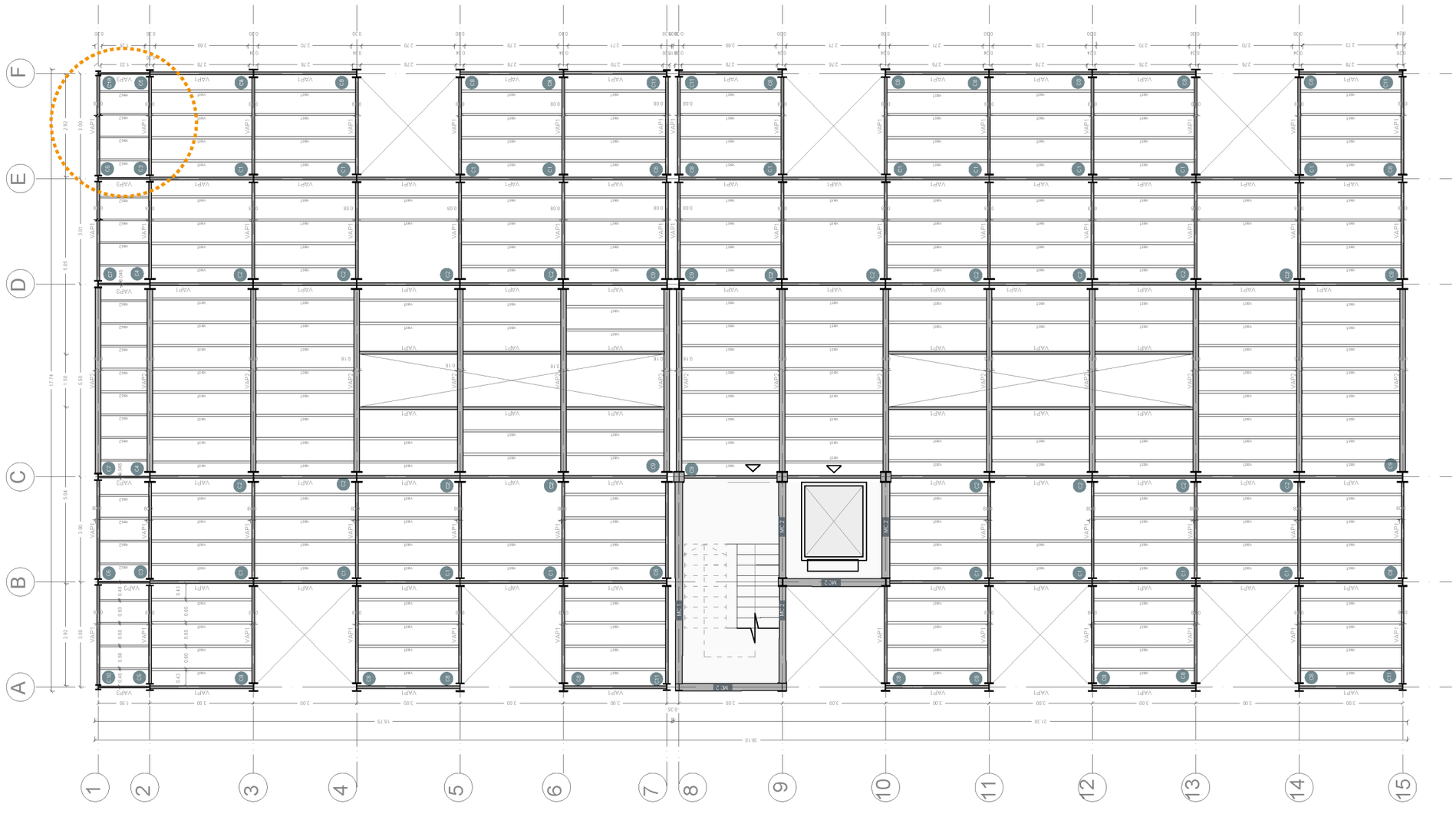


DETALLES ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVOS

DETALLES ESTRUCTURALES

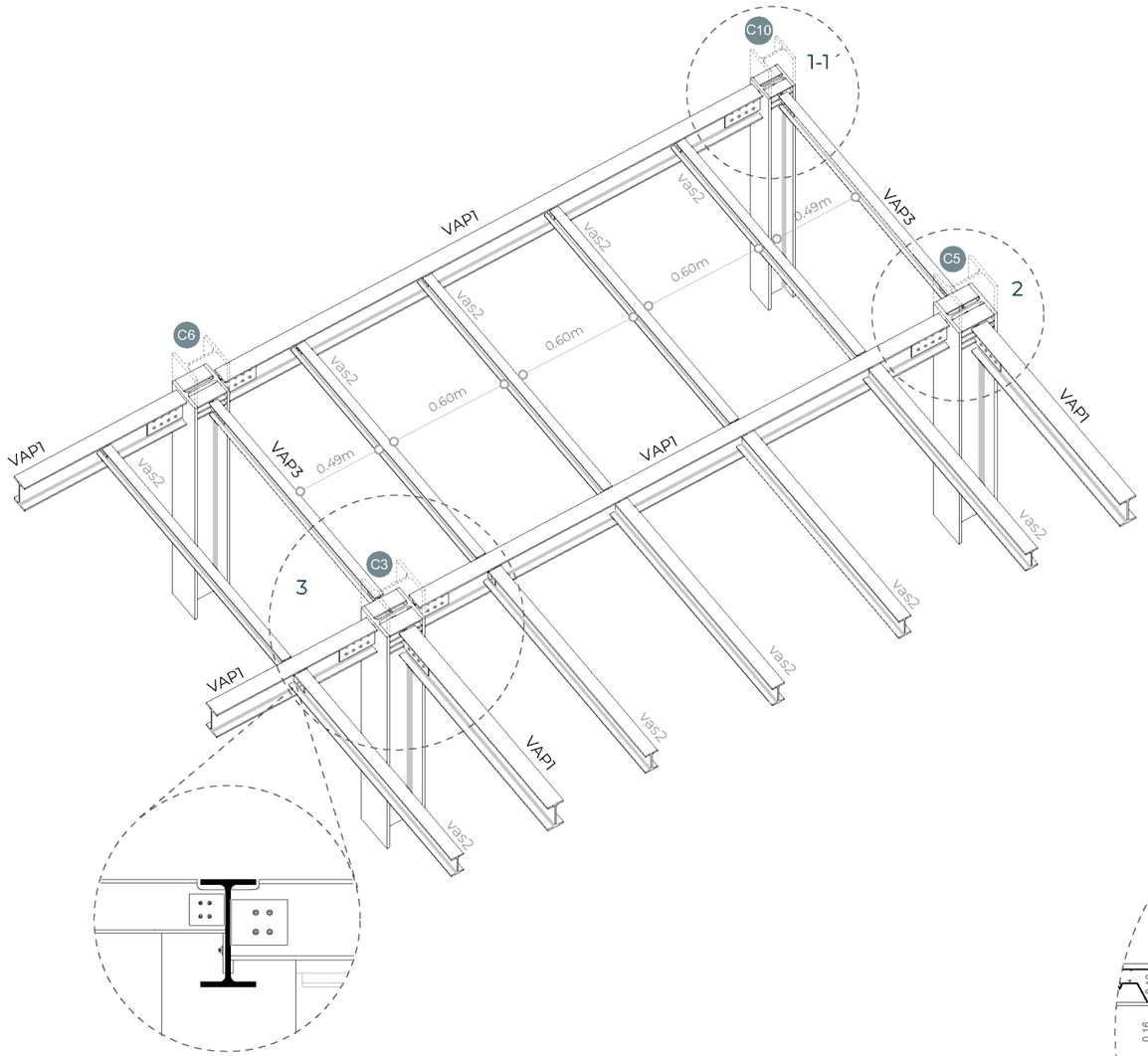
ESTRUCTURA DE ACERO DE LOSA DE ENTREPISO



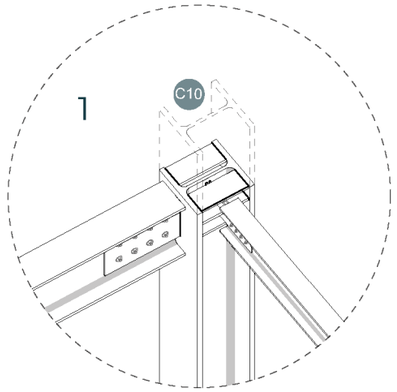


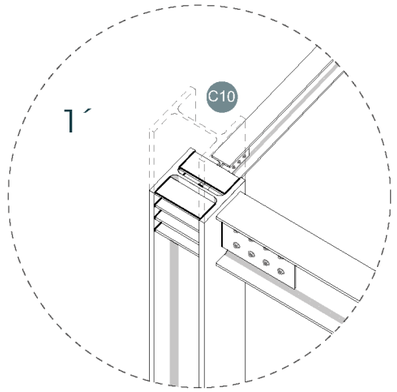
DETALLES ESTRUCTURALES

DETALLES DE UNIONES

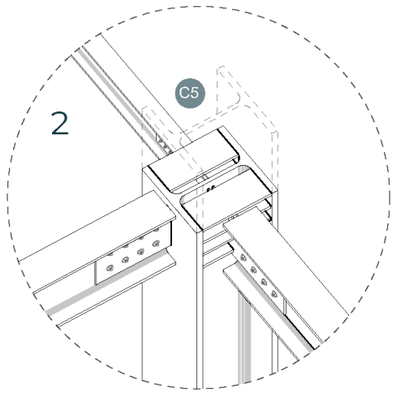


UNIÓN VIGA PRINCIPAL -
VIGAS SECUNDARIAS

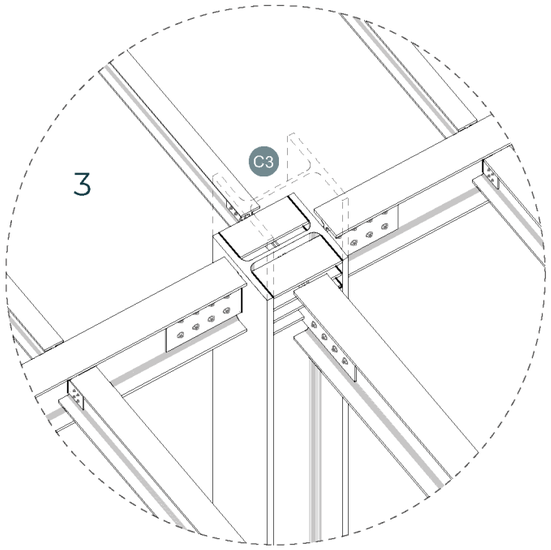




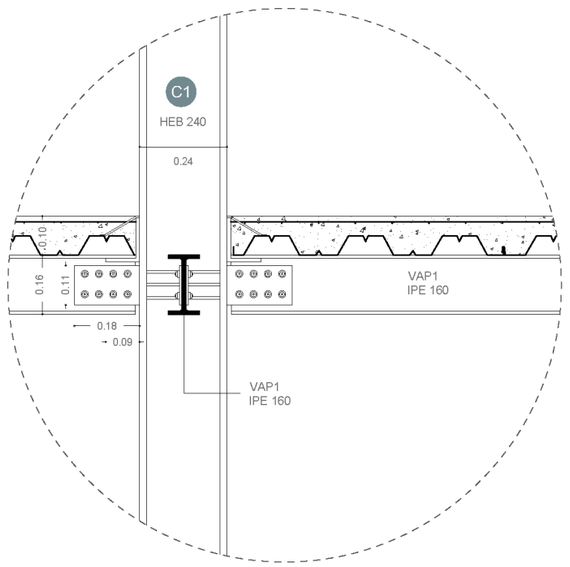
UNIÓN VIGA- COLUMNA ESQUINERA



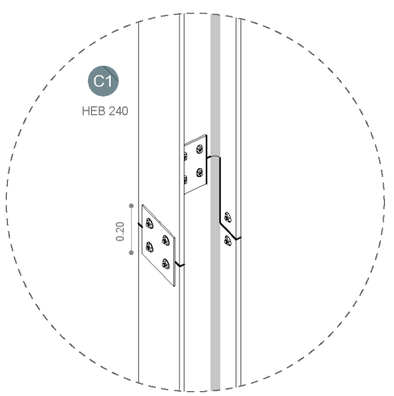
UNIÓN VIGA- COLUMNA EXCÉNTRICA



UNIÓN VIGA- COLUMNA CÉNTRICA



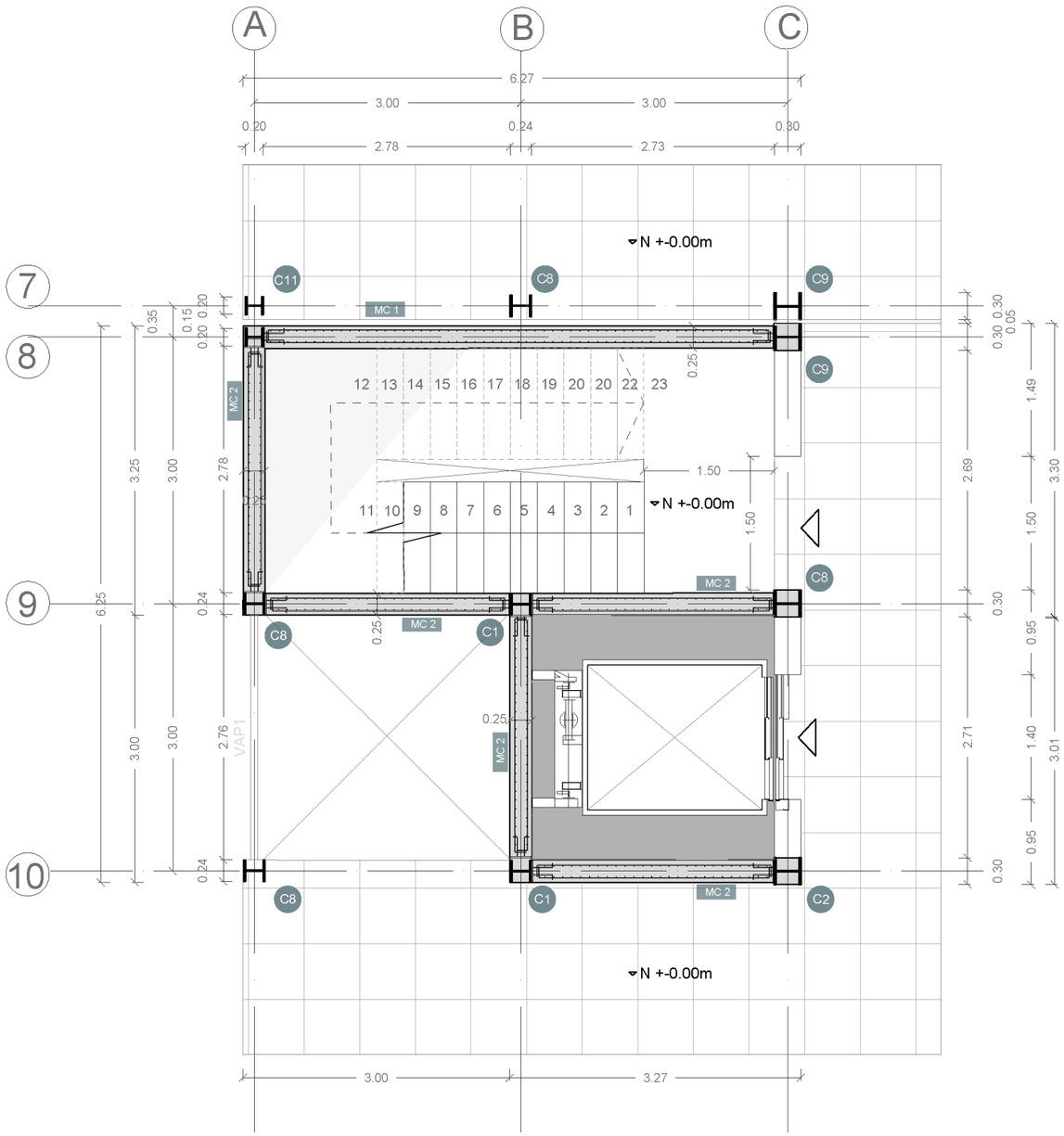
UNIÓN VIGA- COLUMNA - LOSA



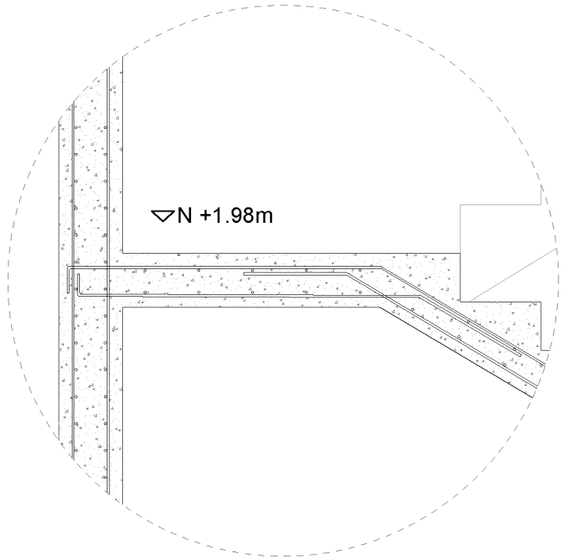
DETALLE DE TRASLAPE DE COLUMNA

DETALLES ESTRUCTURALES

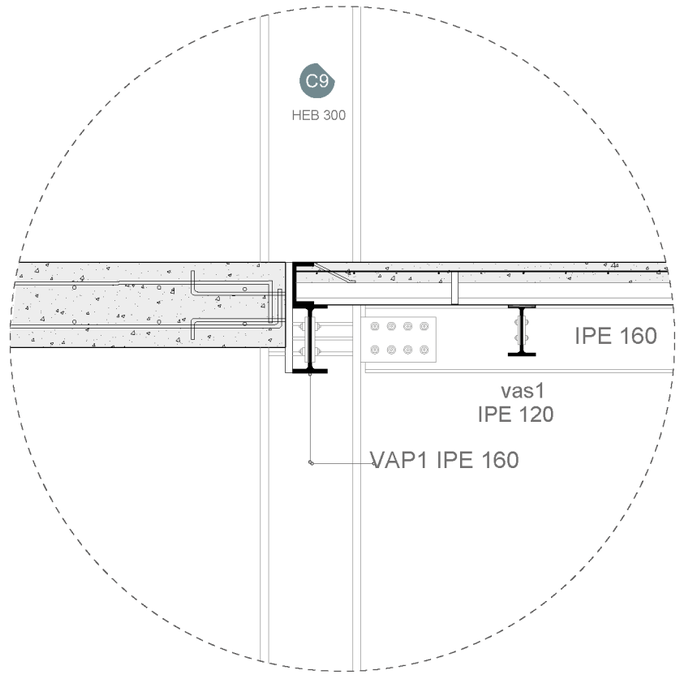
DETALLE DE CIRCULACIÓN VERTICAL GENERAL



DETALLE UNIÓN DE E SCALERA CON MURO

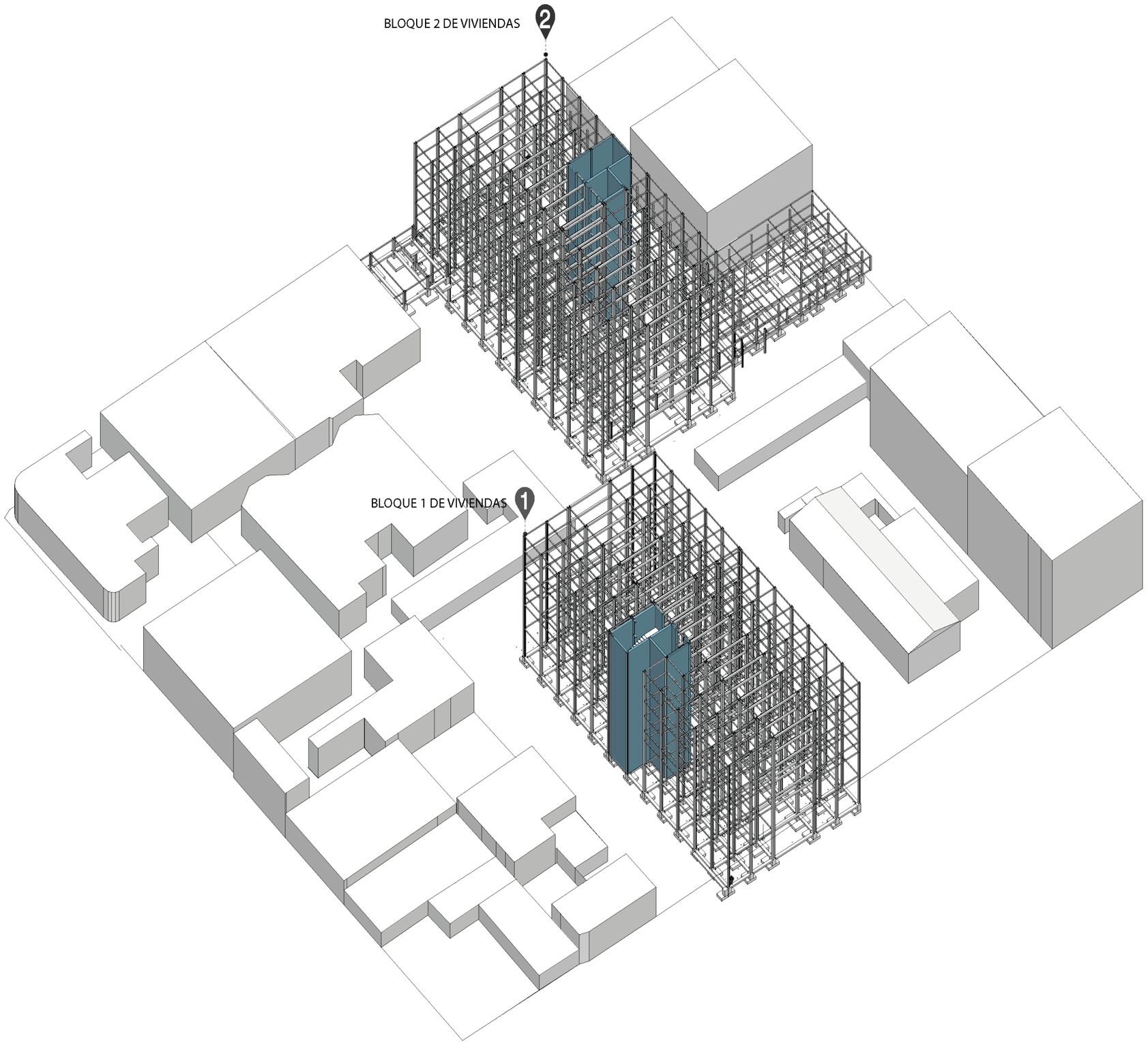


DETALLE UNIÓN ARMADO DE ESCALERA CON VIGA DE ACERO



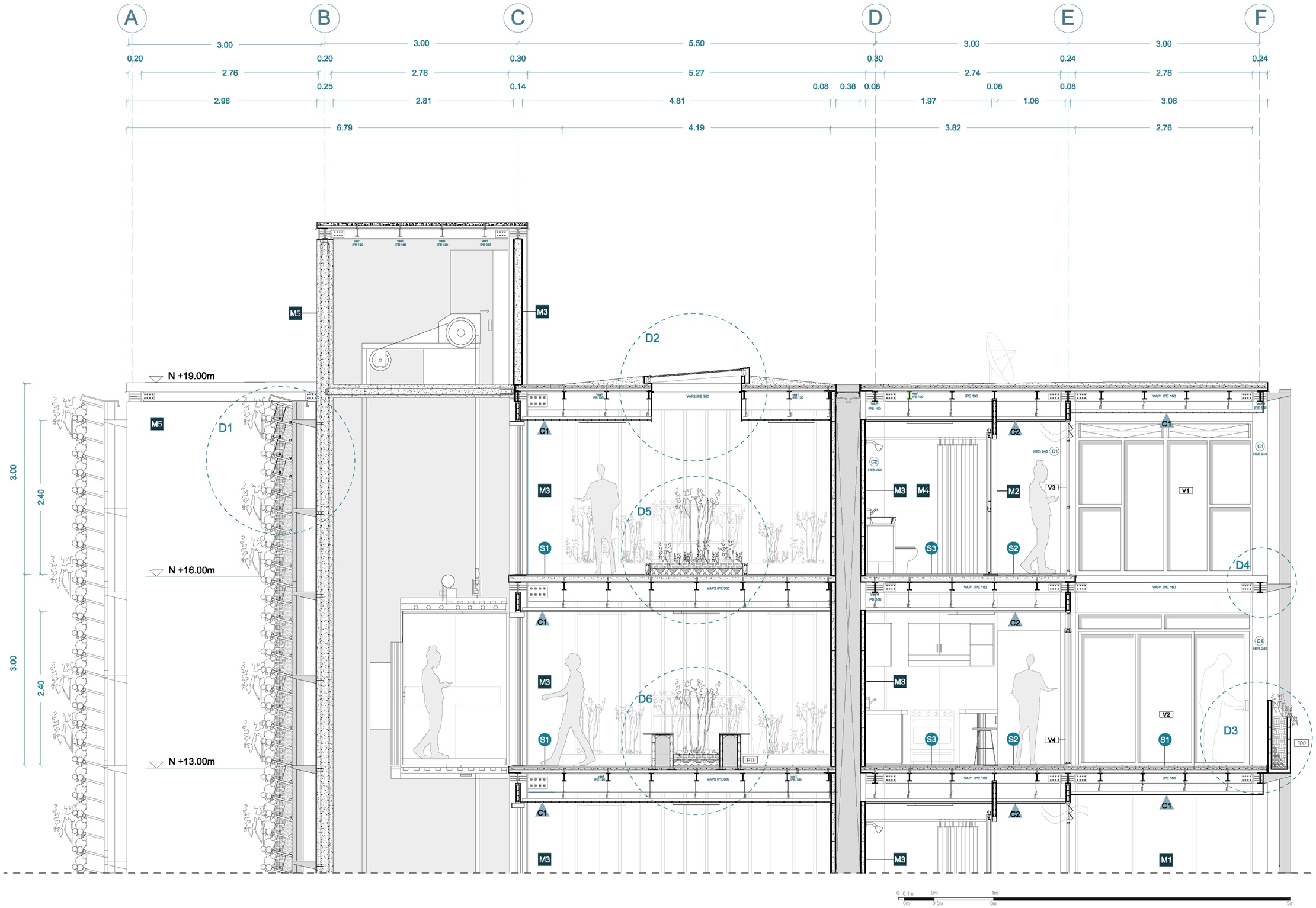
DETALLES ESTRUCTURALES

AXONOMETRÍA GENERAL DE LA ESTRUCTURA



DETALLES CONSTRUCTIVOS

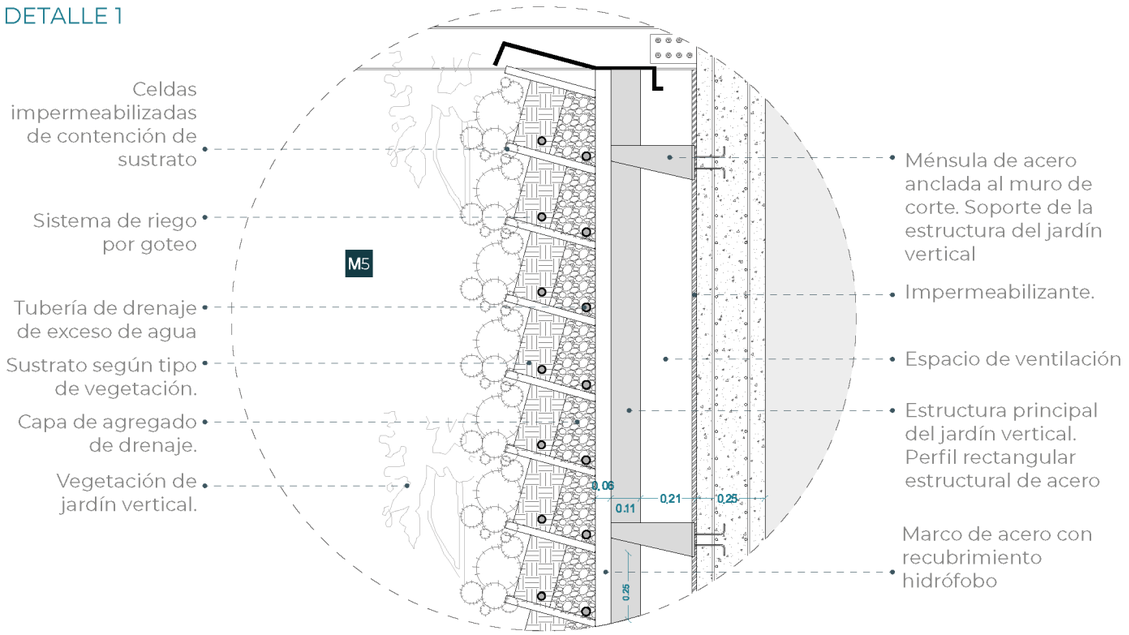
CORTE POR FACHADA Y MURO - BLOQUE 1



DETALLES CONSTRUCTIVOS

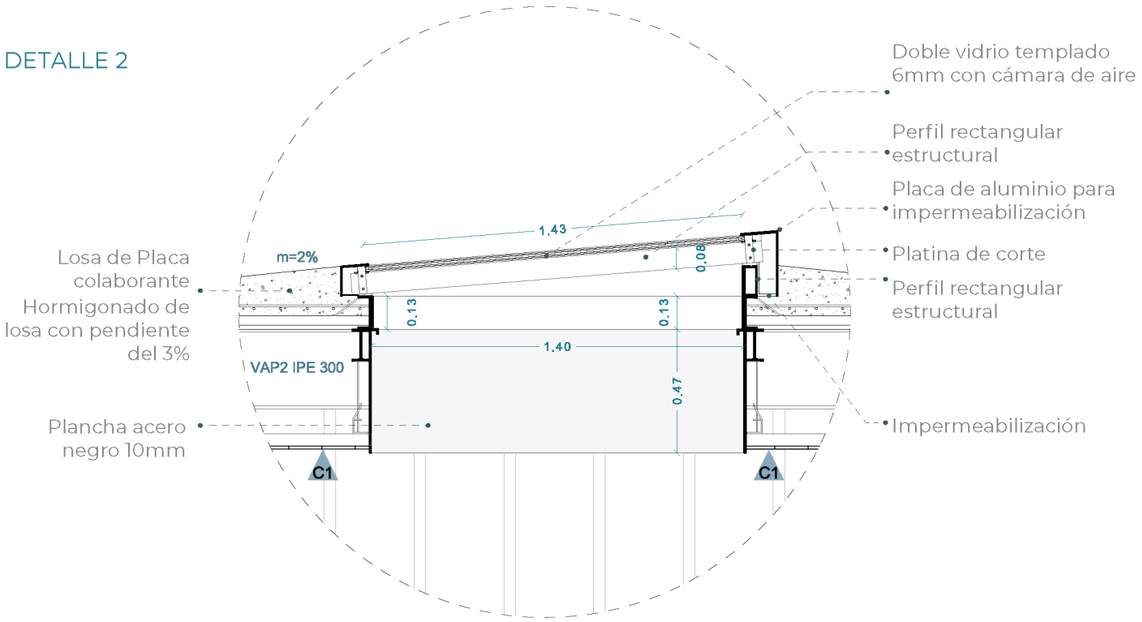
DETALLES ESPECIALES

DETALLE 1



DETALLE DE JARDÍN VERTICAL EN MUROS DE CORTE

DETALLE 2

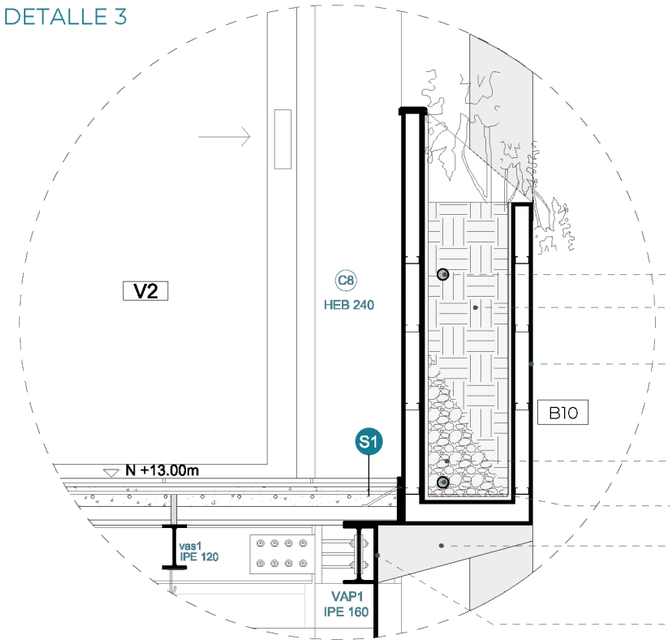


DETALLE DE LUCERNARIO EN CUBIERTA

DETALLES CONSTRUCTIVOS

DETALLES ESPECIALES

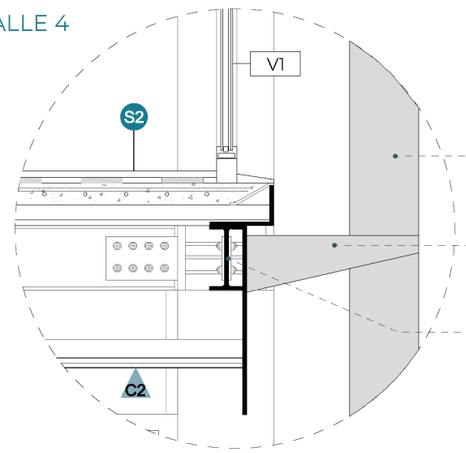
DETALLE 3



- Sistema de riego por goteo
- Sustrato para vegetación baja y/o alimentaria
- Maceta antepecho de acero. Plancha de acero estructural negro 10mm y correas de acero.
- Capa de agregado de drenaje
- Tubería de drenaje
- Ménsula de acero soldada a la platina. Soporte inferior de la maceta y a la platina.
- Platina de corte soldada a la viga principal

DETALLE DE MACETA- ANTEPECHO DE PATIO DE VIVIENDA

DETALLE 4



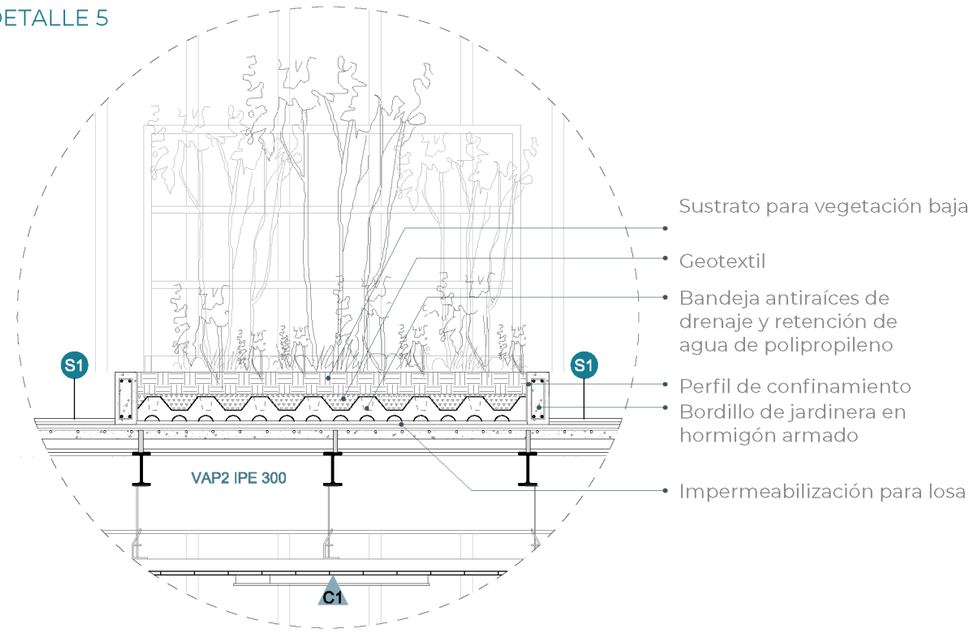
- Plancha de acero negro 10mm
- Ménsula de acero soldada a la platina. Soldadura E7018
- Unión viga - columna (Ver detalle en láinas de asesoría estructural)

DETALLE LATERAL DE ANCLAJE DE QUIEBRASOLES

DETALLES CONSTRUCTIVOS

DETALLES ESPECIALES

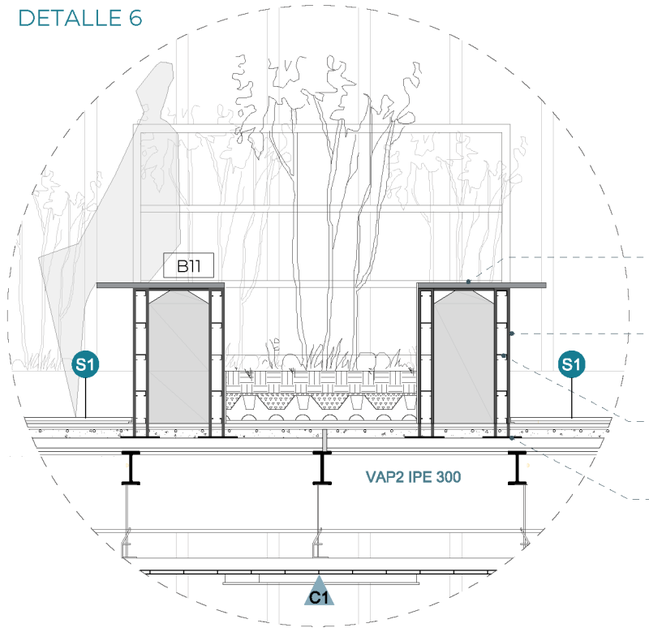
DETALLE 5



- Sustrato para vegetación baja
- Geotextil
- Bandeja antiraíces de drenaje y retención de agua de polipropileno
- Perfil de confinamiento
- Bordillo de jardinera en hormigón armado
- Impermeabilización para losa

DETALLE DE JARDINERAS EN ESPACIOS COMUNALES

DETALLE 6



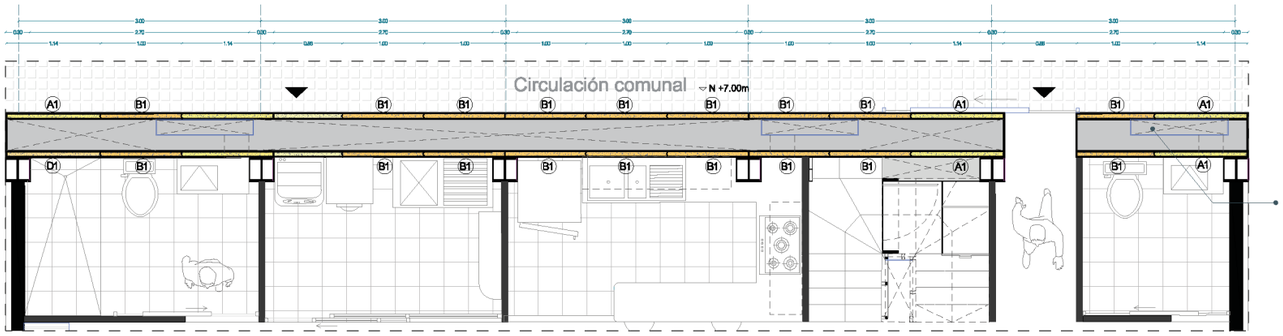
- Asiento, madera 30mm
- Estructura de asiento planchas de acero negro estructural 10mm.
- Correas de acero estructurales
- Placa de acero soldada a placa colaborante

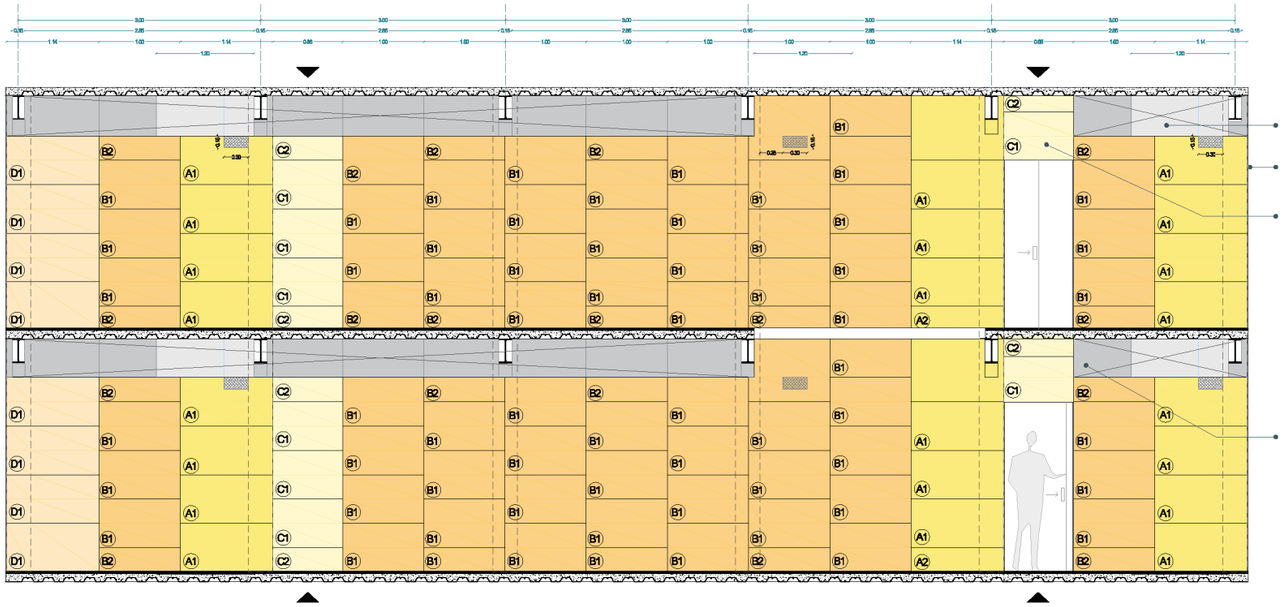
DETALLE DE JARDINERAS EN ESPACIOS COMUNALES

DETALLES CONSTRUCTIVOS

MURO FUNCIONAL

PLANTA DEL MURO FUNCIONAL Y ÁREAS HÚMEDAS
TIPO A - FAMILIAR EXTENDIDA

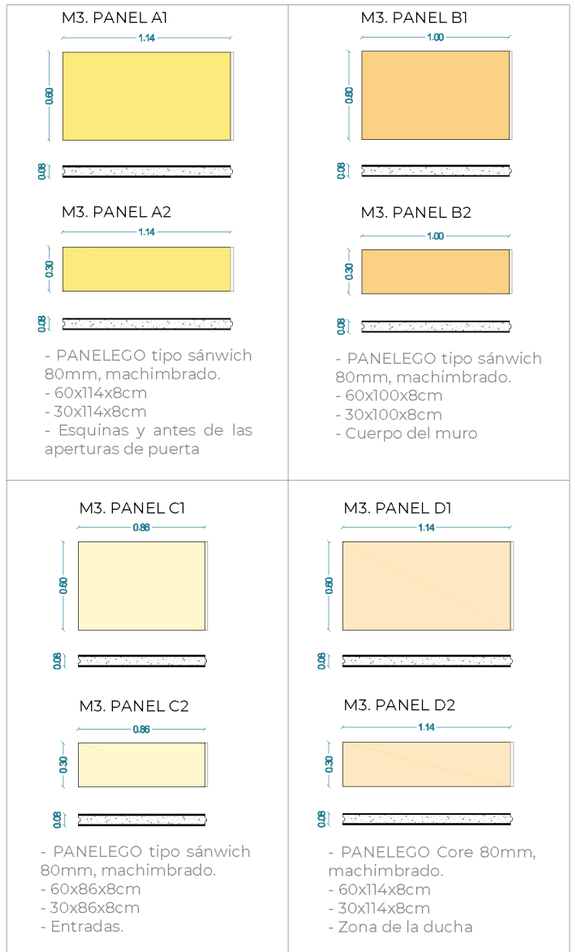




FACHADA INTERNA DEL MURO FUNCIONAL
TIPO A - FAMILIAR EXTENDIDA

0m 0.5m 0m 5m
0m 1m

TIPOS DE PANELES



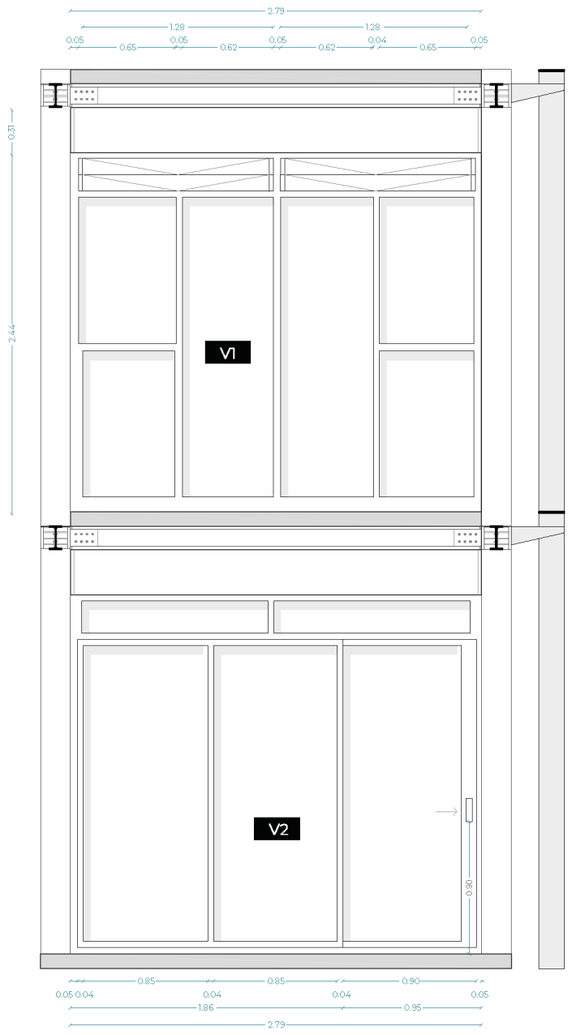
DETALLES CONSTRUCTIVOS



DETALLES CONSTRUCTIVOS

VENTANAS

MAMPARA DE ALUMINIO Y VIDRIO 1

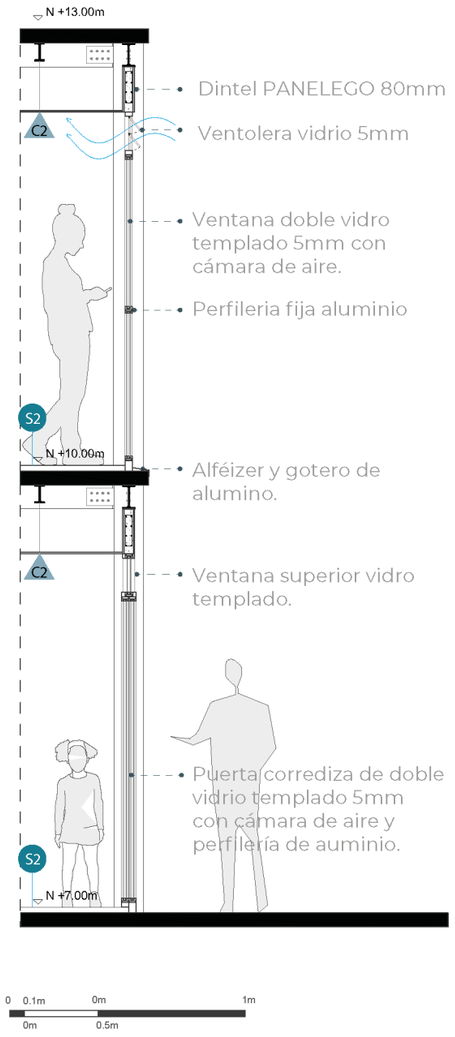


MAMPARA DE ALUMINIO Y VIDRIO
CON PUERTA CORREDIZA 1

MAMPARA DE ALUMINIO Y VIDRIO 2



MAMPARA DE ALUMINIO Y VIDRIO
CON PUERTA CORREDIZA 2

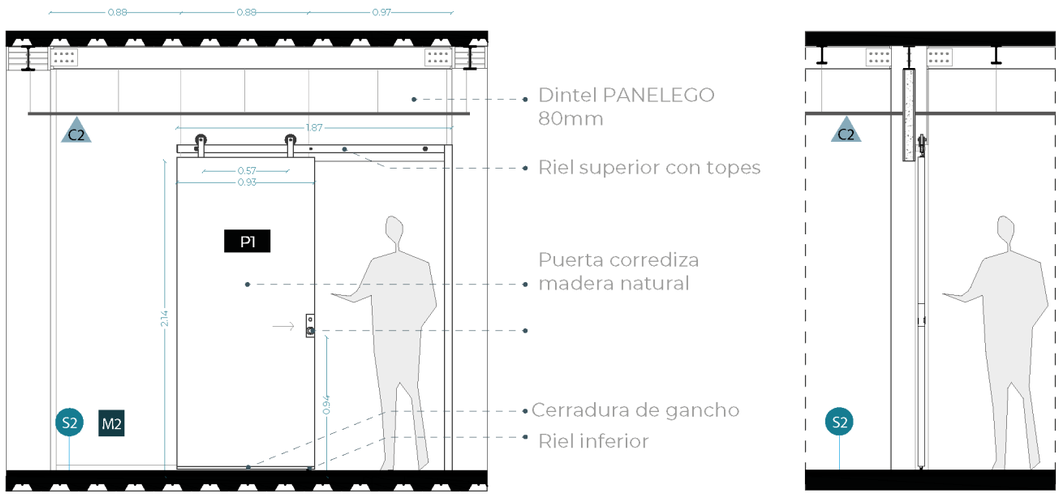


- Dintel PANELEGO 80mm
- Ventolera vidrio 5mm
- Ventana doble vidro templado 5mm con cámara de aire.
- Perfileria fija aluminio
- Alféizer y gotero de alumino.
- Ventana superior vidro templado.
- Puerta corrediza de doble vidrio templado 5mm con cámara de aire y perfilería de auminio.

DETALLES CONSTRUCTIVOS

PUERTAS

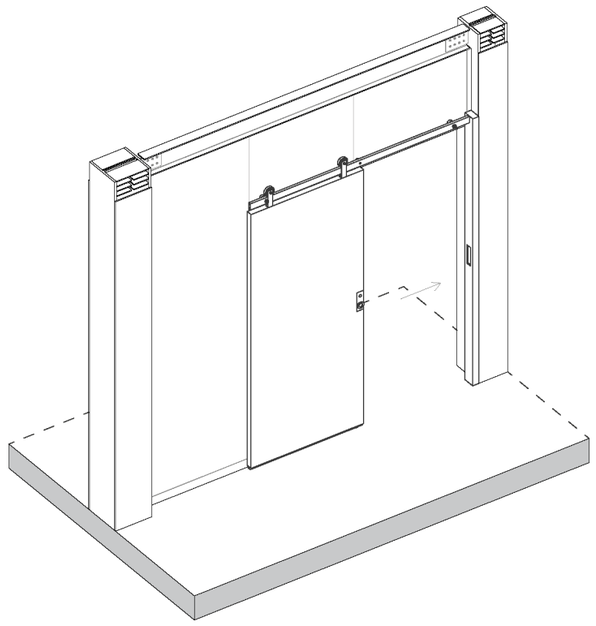
DETALLE DE PUERTA INTERIOR CORREDIZA
Unidades de Vivienda



FACHADA

CORTE

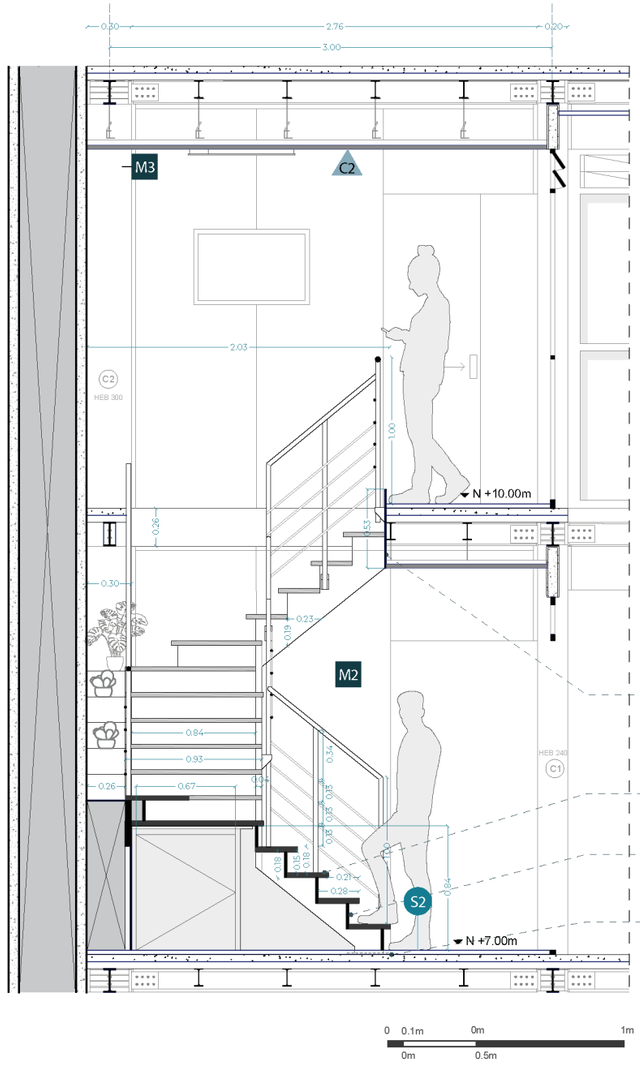
0 0.1m 0m 1m
0m 0.5m



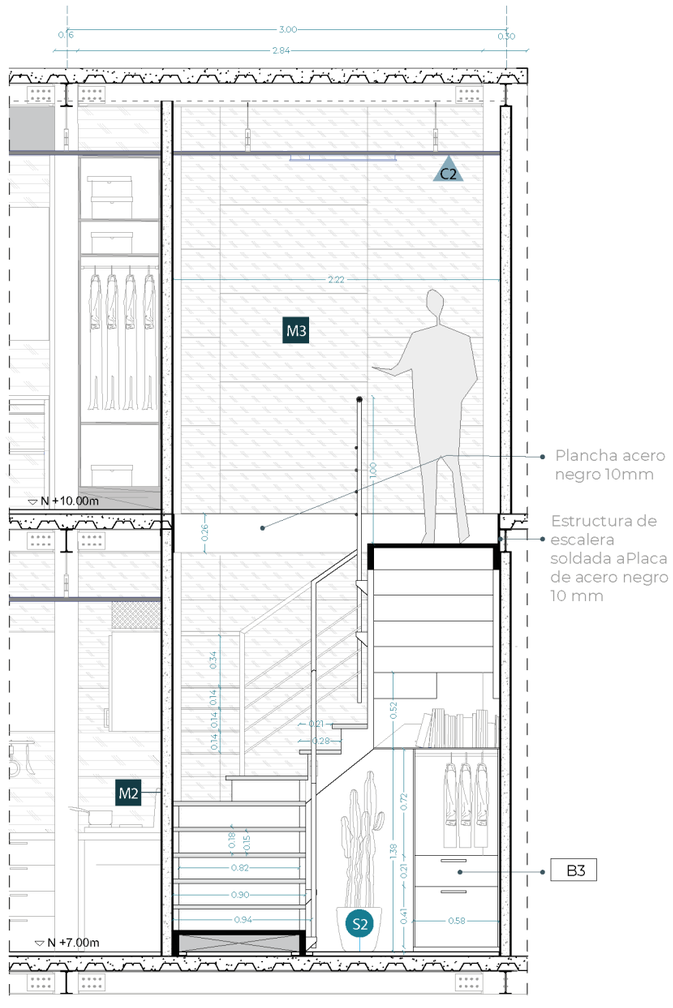
DETALLES CONSTRUCTIVOS

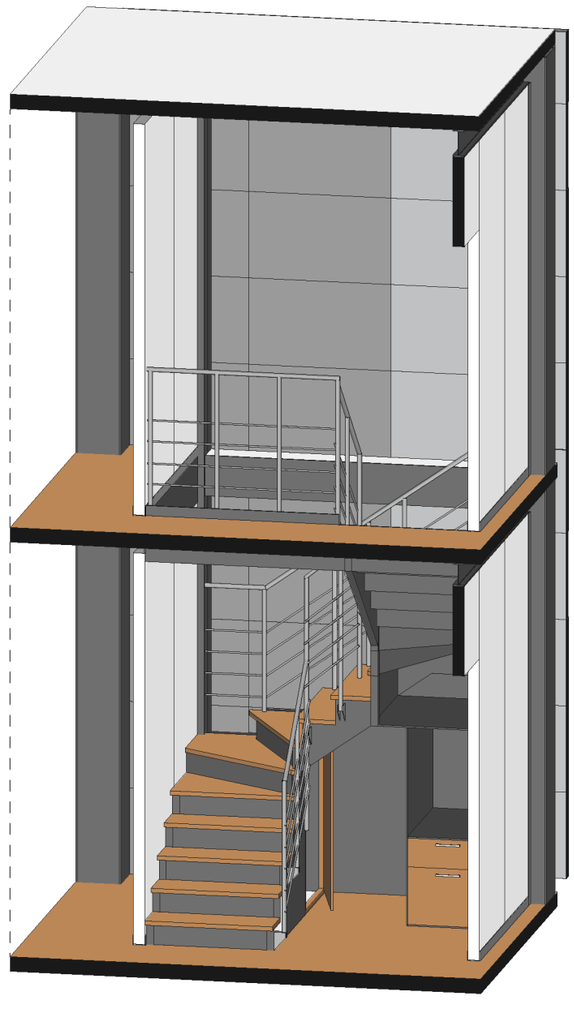
GRADA INTERNA DE UNIDAD DE VIVIENDA

CORTE LONGITUDINAL DE GRADA



CORTE TRANSVERSAL DE GRADA







“LA VIVIENDA INCREMENTAL,
DESDE EL PATIO ORDENADOR DEL ESPACIO,
COMO ESTRATEGIA PARA LA DENSIFICACIÓN.
BARRIO LARREA, DMQ 2800msnm”

GRACIAS POR SU ATENCIÓN