

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN



PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA PARA LA REGENERACIÓN DEL
TEJIDO SOCIAL MEDIANTE VIVIENDA ESTUDIANTIL Y EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE

VICTOR ALEJANDRO SALAZAR PANCHI

DIRECTOR : ALEXIS H. MOSQUERA R.

QUITO - ECUADOR

ANTECEDENTES

Diseño regenerativo

Entendimiento del territorio

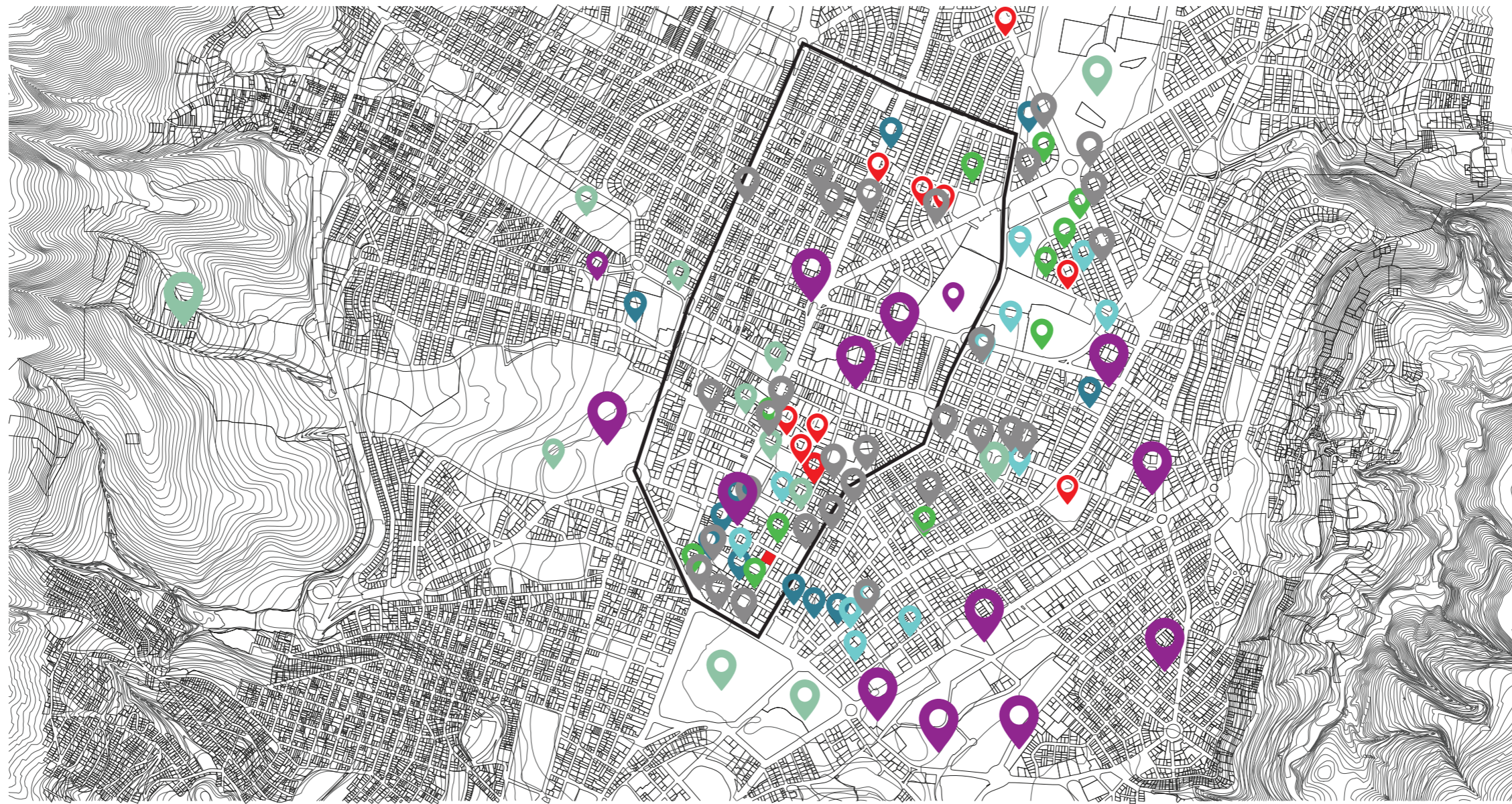
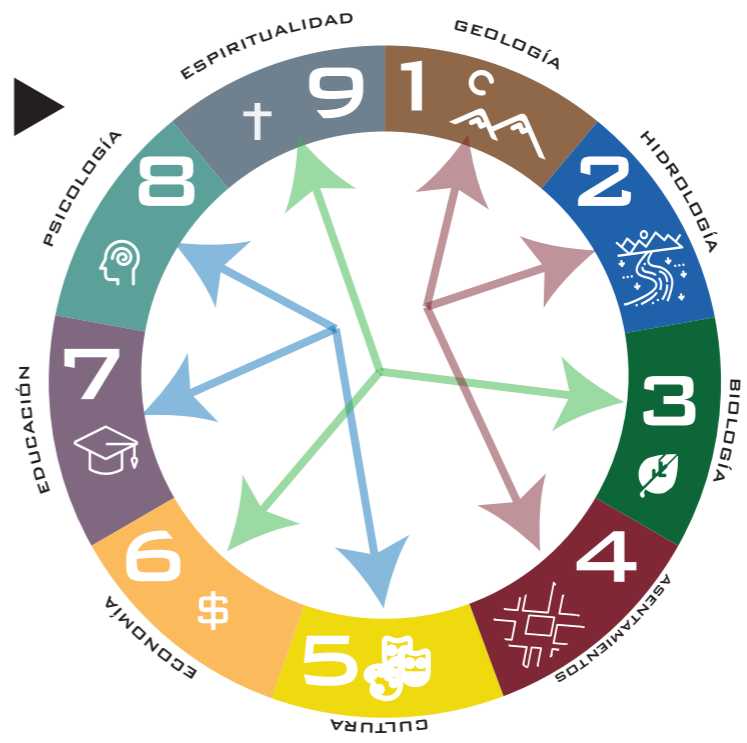
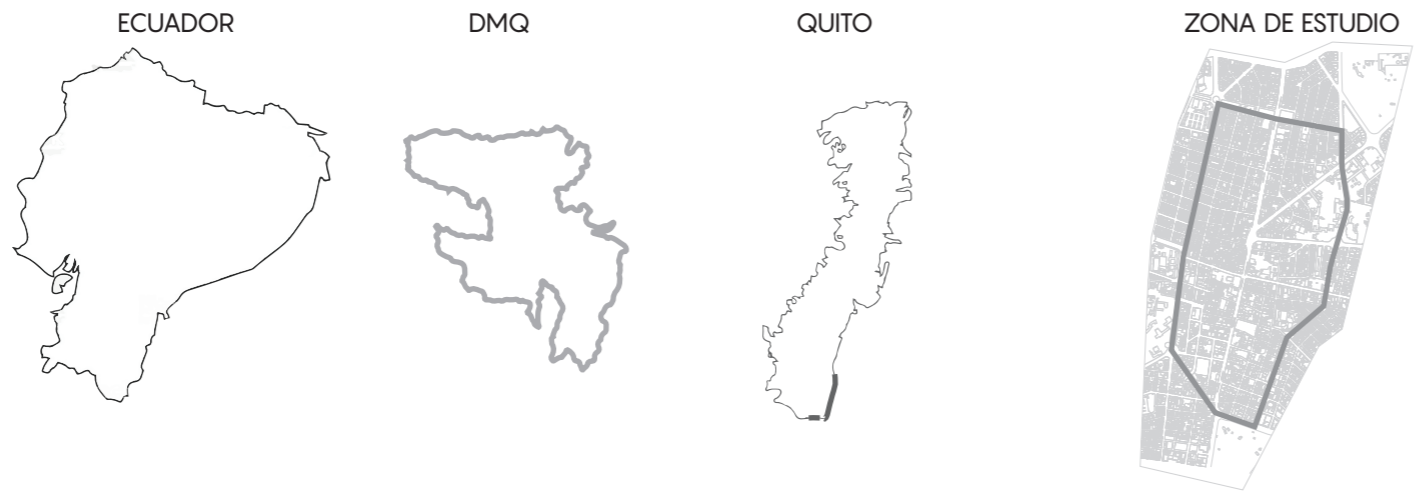
Esencia del área de estudio

Creencias, filosofía y principios del lugar

Concepto del lugar

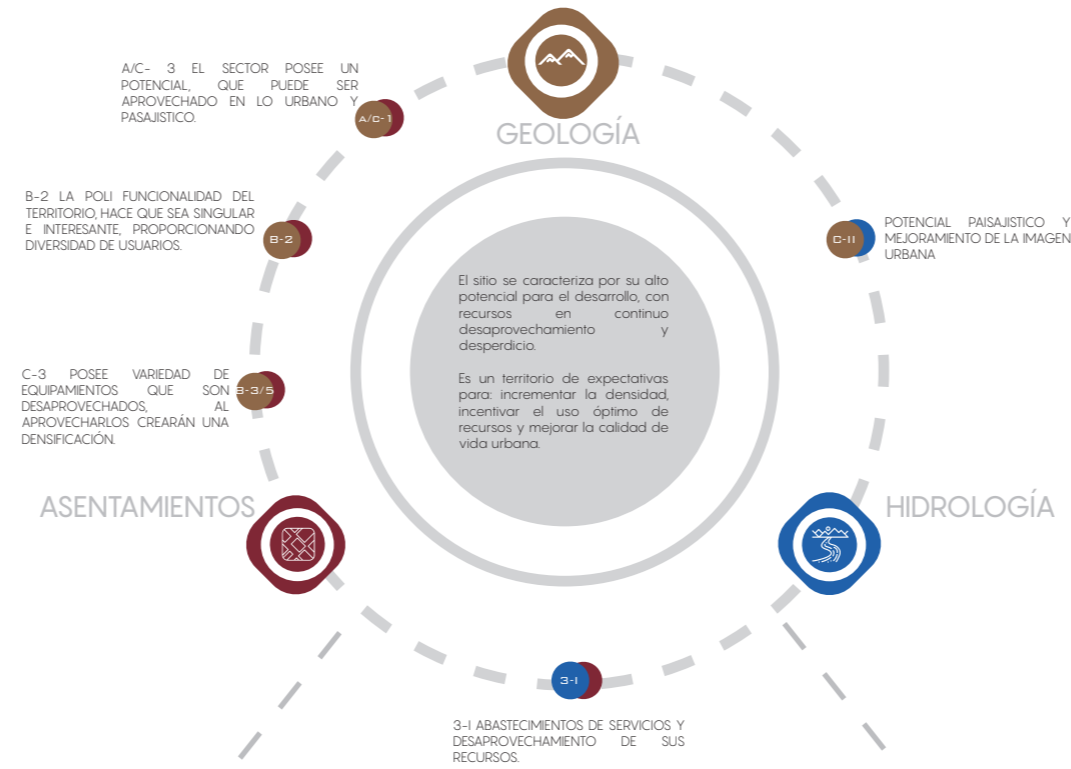
1

DISEÑO REGENERATIVO ► PARTE DE: BIOMÍMESIS ► PENSAR EN FORMA SISTÉMICA Y LOS PROCESOS DE LA NATURALEZA ► 1 SITUACIÓN NO ES AISLADA FORMA PARTE DE UN CONJUNTO MÁS GRANDE DE VARIAS SITUACIONES RELACIONADAS

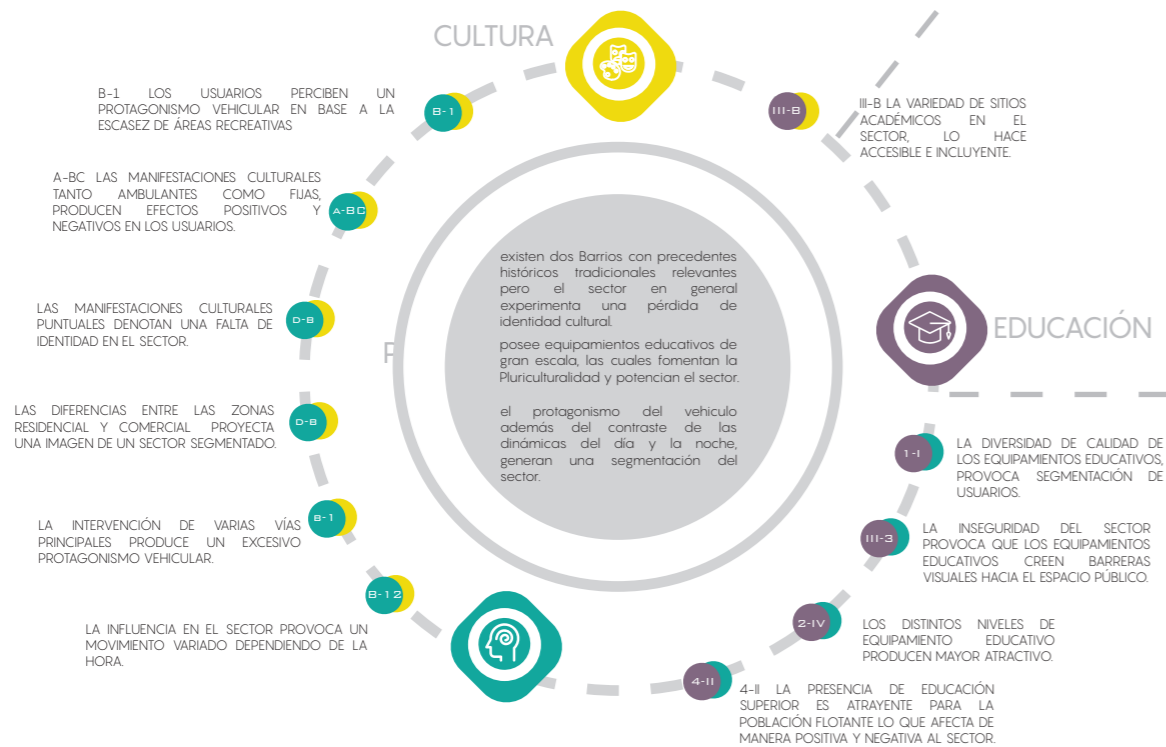


- ÁREAS VERDES
- BANCOS/ COOP.
- HOTELES/HOSTALES
- C.COMERCIALES
- RESTAURANTES
- HOSPITALES
- EDUCACIÓN

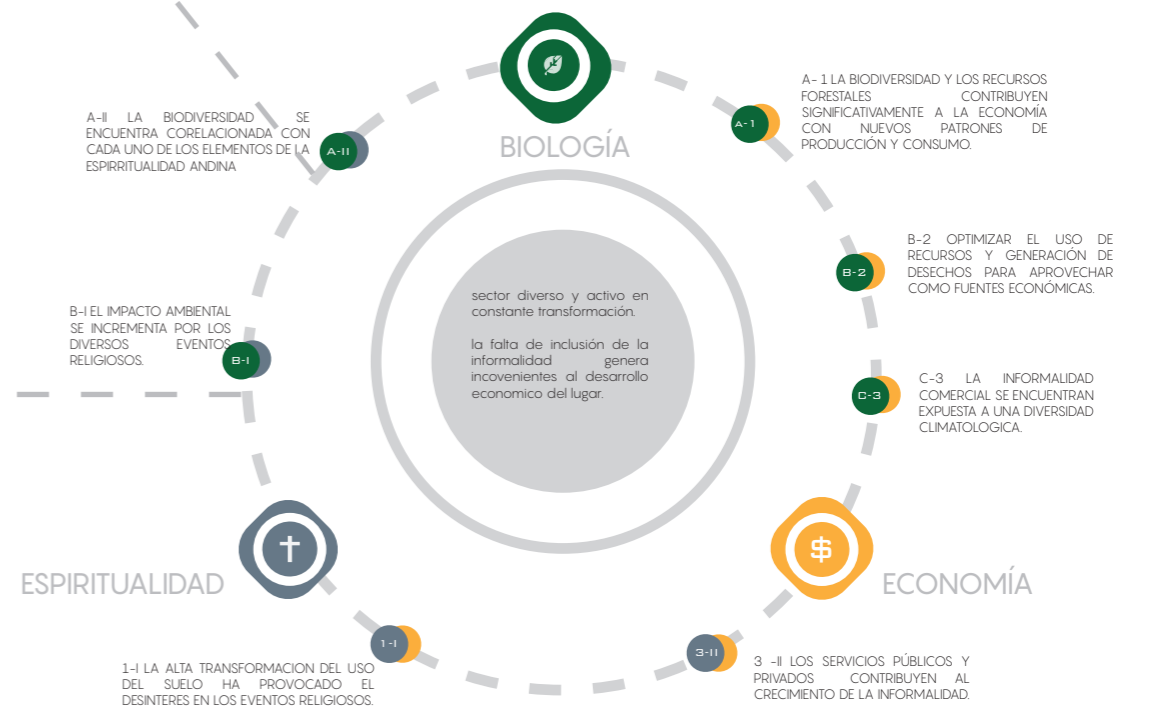
TRIADA TANGIBLE



TRIADA INTANGIBLE



TRIADA MIXTA





FORTALEZAS

- Poli-funcionalidad.
- Flujo comercial.
- Localización central.
- Amplia oferta educativa.
- Equipamientos multi-escalar.
- Desarrollo económico acelerado.
- Amplia gama de equipamientos y servicios.
- Posibilidad de densificación
- Oferta de suelo vacante.
- Dinámico en la noche.
- Diversidad artística.
- Accesibilidad.

1 CREENCIAS

- 1 Transformación
- 2 Diversidad
- 3 Atractivo
- 4 Singular
- 5 Céntrico
- 6 Potencial
- 7 Pluriculturalidad
- 8 Servicial

2 FILOSOFÍAS

- 1 6 Cambiante
- 1 6 Adaptable
- 1 C Progresivo
- 2 7 I Inclusión
- 2 5 8 A Accesible
- 3 6 8 I Influyente
- 3 O Oportunidades
- 4 I Identidad
- 5 L Estratégico
- 6 C Cercano
- 6 F Flexible
- 7 8 D Diversidad
- 7 M Integración
- 8 A Abastecimiento

3 PRINCIPIOS

- 1 6 Superación
- 2 Mezclar
- 2 7 Intercambio
- 3 4 8 Protagonico
- 3 Interesante
- 5 Conexión
- 5 Conectividad
- 6 Proactivo
- 6 Empredimiento
- 7 Respeto
- 7 Mixtificación
- 8 Prioridad
- 8 Flexibilidad

VALOR

- ABASTECIDO
- INFLUYENTE
- PLURICULTURALIDAD
- PUNTO ARTICULADOR
- ESTRATÉGICO POR SU UBICACIÓN
- SEGURIDAD (DESEQUILIBRIO)
- CENTRALIDAD
- PLUSVALIA

PROCESO

- DESEQUILIBRADO
- DESAPROVECHADO
- COMPLEJO / PROGRESIVO
- SEGMENTADO / DESCONTINUO
- INCONSECUENTE

PROPÓSITO

- SUPERARSE
- APROVECHARSE
- CRECIMIENTO / DESARROLLARSE
- PONENCIALIZARSE
- PUNTO DE CONFLUENCIA
- ZONA DE INFLEXIÓN
- COMPLEMENTO
- ARTICULADOR
- EXPECTANTE
- INFLUYENTE



OPORTUNIDADES

- Población flotante.
- Universidades aledañas.
- Espacio público alta escala cercano.
- Potencial del entorno paisajístico.
- Capital de inversión para suelo vacante.
- Visión Plan de ordenamiento territorial.
- Influencia del metro.
- Pluri-cultural.
- Turismo.



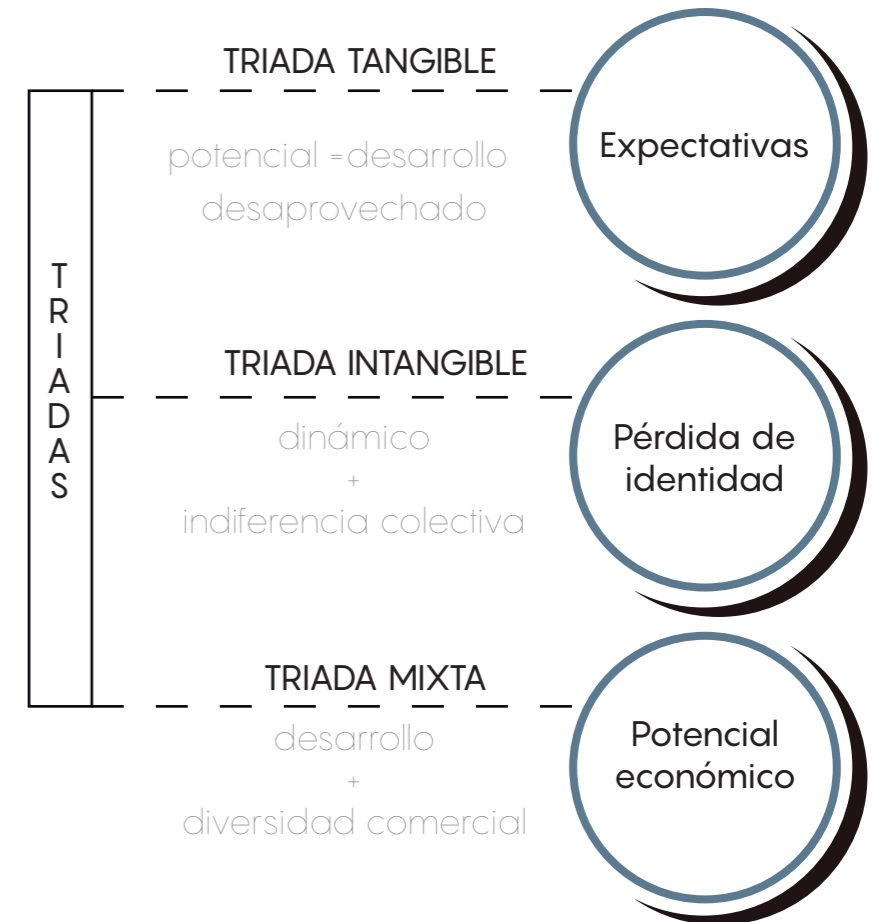
DEBILIDADES

- Protagonismo vehicular.
- Percepción de inseguridad.
- Declive de identidad en el sector.
- Malta gestión del uso del agua.
- Inequidad en el espacio público.
- Informalidad en el espacio público.
- El sector se ve segmentado.
- Alta exposición a la contaminación.
- Carencia de áreas verdes.
- Vulnerabilidad.
- Gentrificación.



AMENAZAS

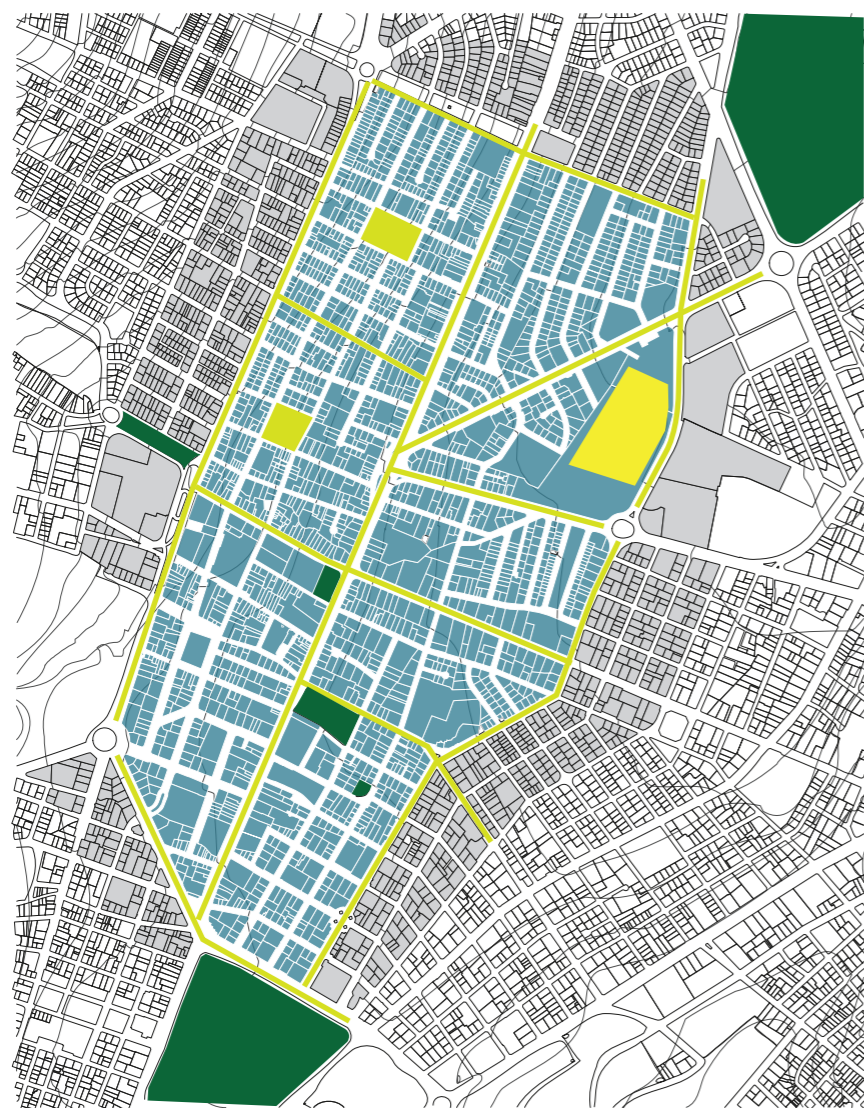
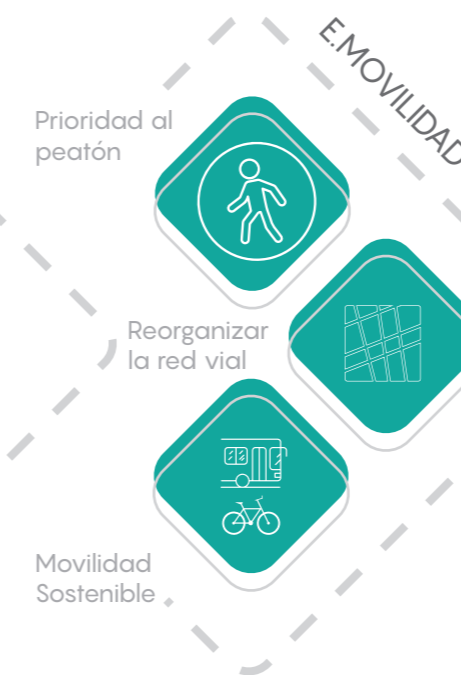
- Aumento de la informalidad.
- Alta exposición a los rayos UV.
- Falta de políticas municipales en la gestión de aguas residuales y manejo de desechos.
- Riesgos naturales.
- Al ser una población flotante no existe una apropiación de los espacios públicos, por lo que no hay un cuidado y concientización del mismo. Dando una pérdida de valores naturales y paisajísticos.



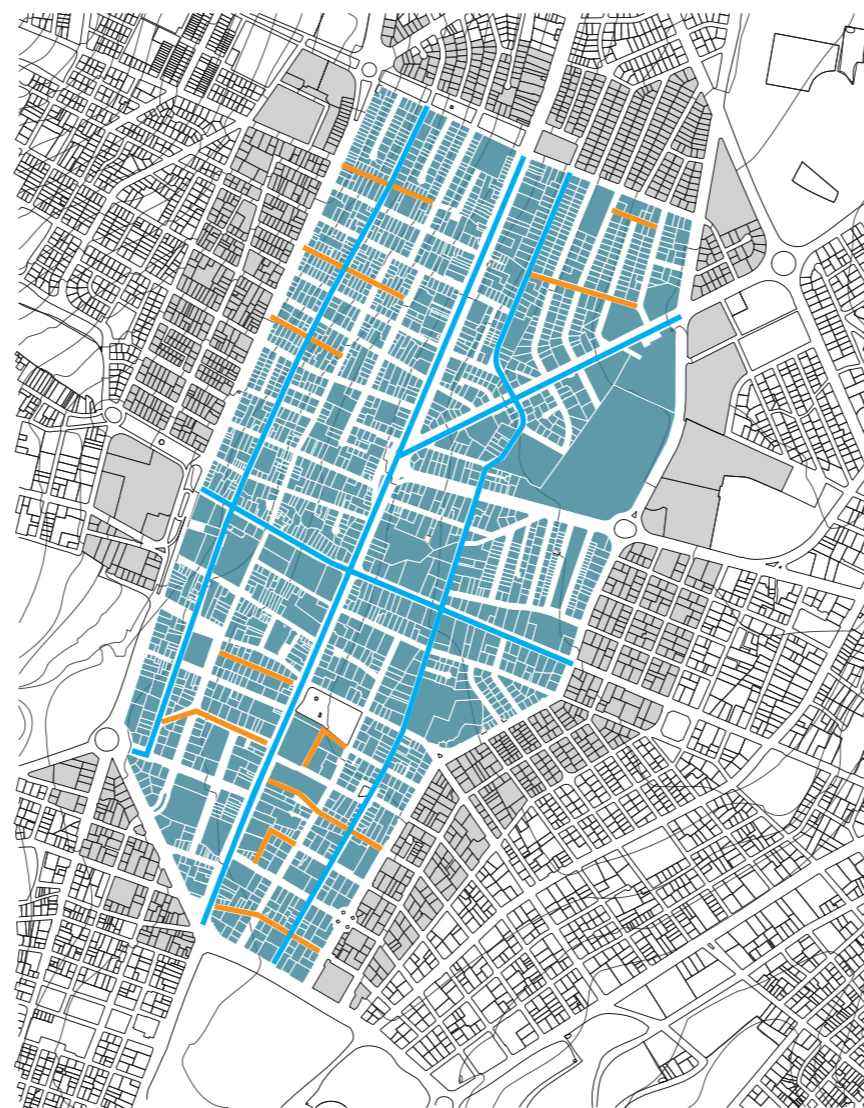
PLAN DE DESARROLLO URBANO

PLAN DE DESARROLLO URBANO
Enfoque a partir del plan de desarrollo urbano

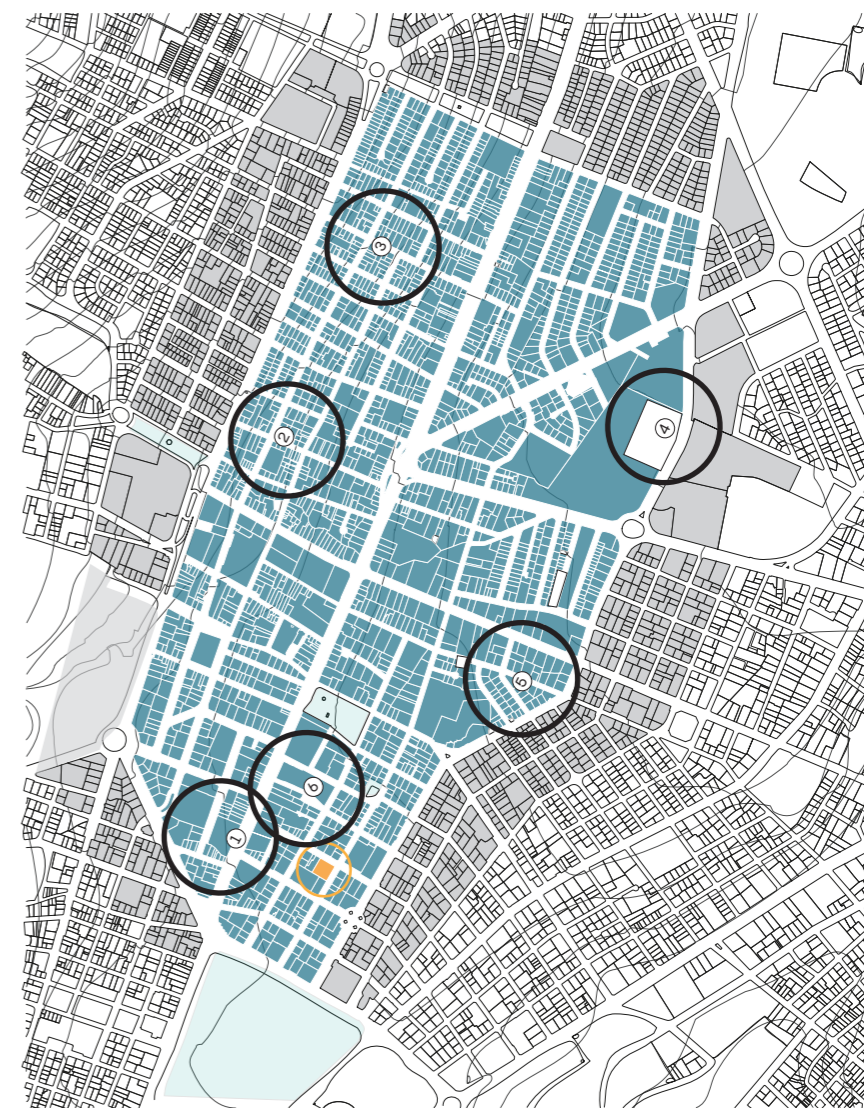
2



- Propuesta corredores verdes
- Áreas verdes existentes
- Áreas verdes propuestas
- Áreas verdes privadas a públicas



- Propuesta calles peatonales
- Propuesta ciclovías

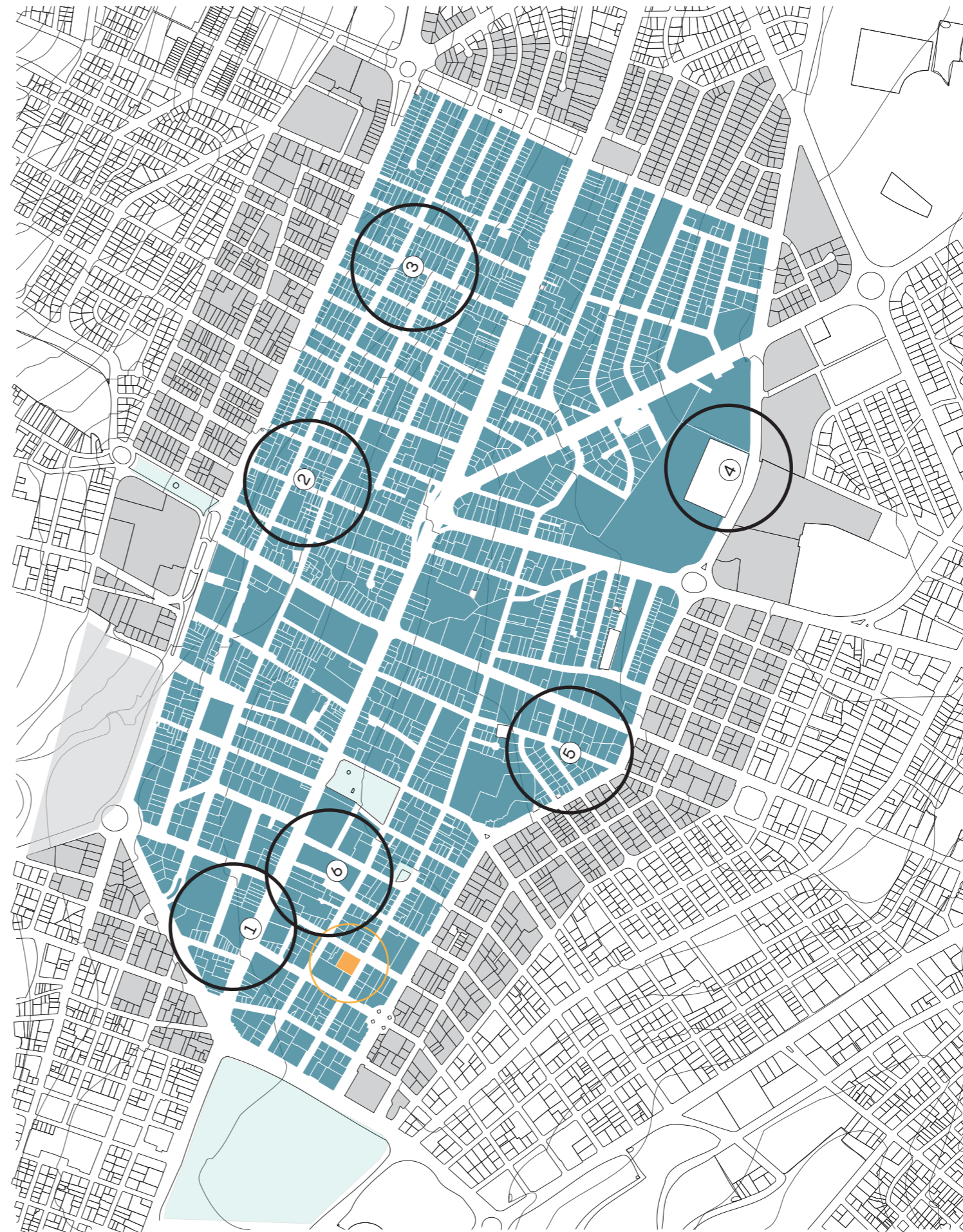


- Propuesta equipamientos como microcentralidades

En el desarrollo del plan urbano se ubican seis lotes de oportunidad los cuales se plantean como las microcentralidades, entre ellas se propone el uso variado de Vivienda Colectiva, Centro Cultural, Equipamiento comercial de emprendimiento, Equipamiento deportivo de alto rendimiento y hospital de día

Los lotes más pequeños a sus alrededores sirven como equipamientos o proyectos complementarios de menor escala.

Los dos temas que se desarrollan: la vivienda estudiantil y el espacio público están vinculados a las problemáticas y oportunidades encontradas en el tema de Asentamientos, educación y psicología.



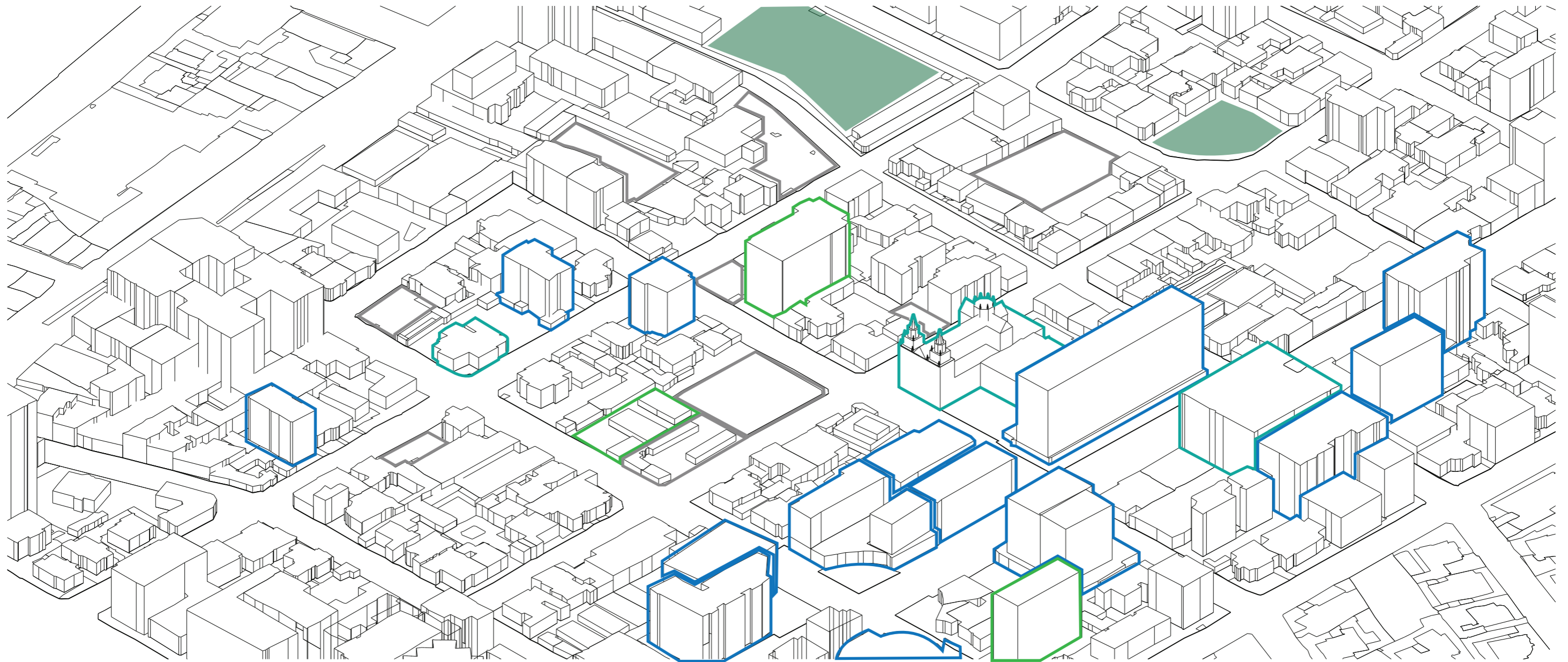
APROXIMACIÓN AL PROYECTO

Entendimiento del lote

Problemáticas
Oportunidades

Referentes

3

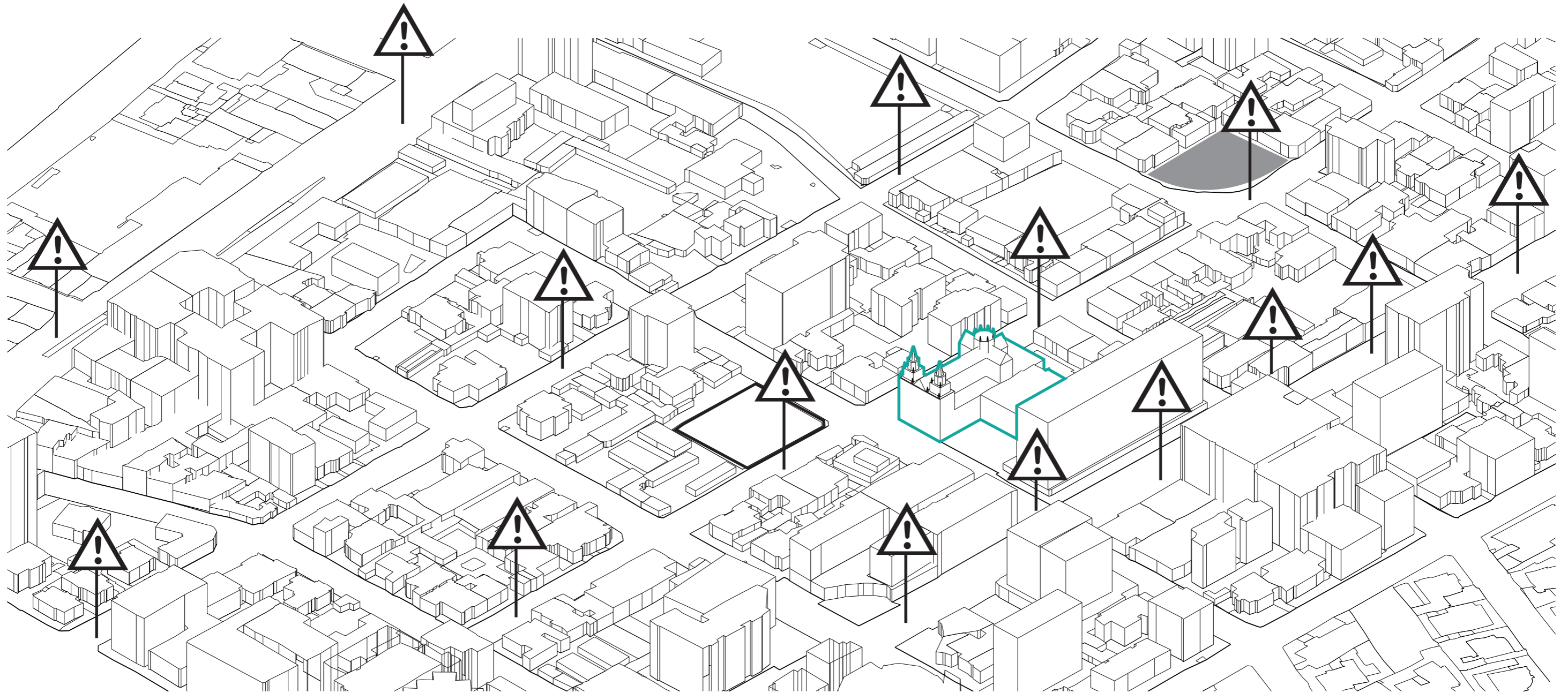


Desbalance en su dinámica, la densidad se reduce y las actividades son intermitentes, los comercio y servicios, generan un ambiente urbano dinámico durante el día, y un espacio deshabitado, inseguro y difícil de transitar durante la noche.

Potencial de mejorar las dinámicas sociales del sector (espacio público) no sólo para la población flotante (estudiantes, trabajadores), también para los habitantes actuales reforzando el sentido de pertenencia y apropiación de los espacios el planteamiento de espacio público dentro del proyecto puede consolidarse como un punto de atracción que sumado a los equipamientos y servicios que operen de manera extendida contribuyan al mejoramiento y balance de las dinámicas durante el día y la noche.

Potencial del lote debido a la oferta de servicios y cercanía a los centros de educación superior.

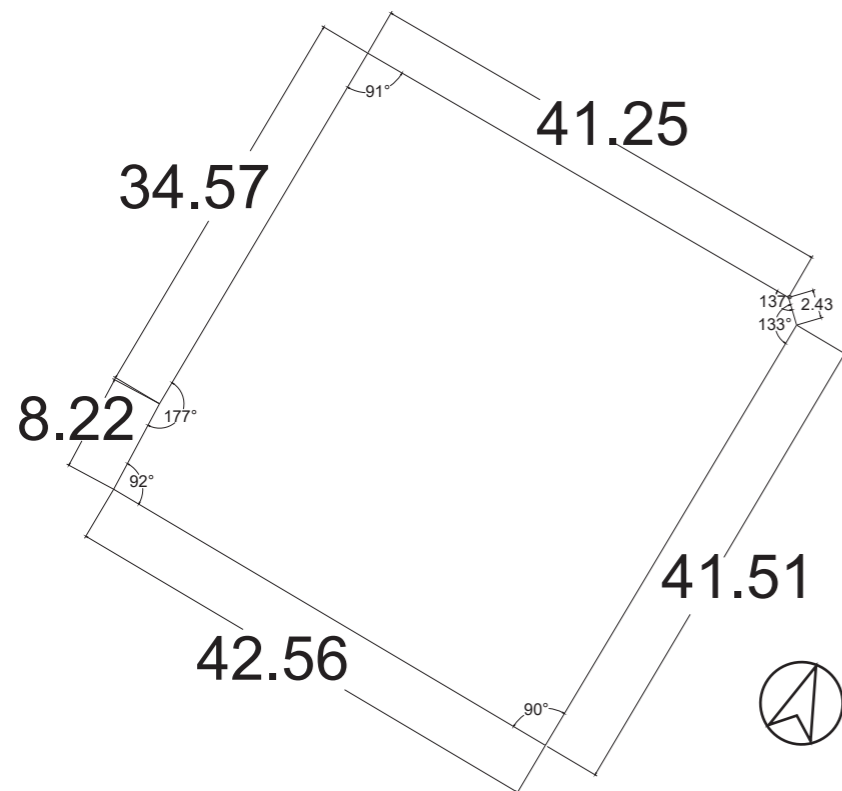
- Oficinas/Comercio
- Turismo/Hoteles
- Administrativos
- Parqueaderos
- Vivienda/Comercio



Desbalance en su dinámica, la densidad se reduce y las actividades son intermitentes, los comercio y servicios, generan un ambiente urbano dinámico durante el día, y un espacio deshabitado, inseguro y difícil de transitar durante la noche.

Potencial de mejorar las dinámicas sociales del sector (espacio público) no sólo para la población flotante (estudiantes, trabajadores), también para los habitantes actuales reforzando el sentido de pertenencia y apropiación de los espacios el planteamiento de espacio público dentro del proyecto puede consolidarse como un punto de atracción que sumado a los equipamientos y servicios que operen de manera extendida contribuyan al mejoramiento y balance de las dinámicas durante el día y la noche.

Potencial del lote debido a la oferta de servicios y cercanía a los centros de educación superior.



ÁREA

Extensión de 1844.21m²

NORMATIVA:

Zona: A22 (A608-60)

Lote mínimo 600 m²

Cos en planta baja: 60%

Altura 32 m

RETIROS:

Frontal: 5m

Posterior: 3m

Lateral: 3m



ACCESIBILIDAD

- Paradas de buses
- Parada de Metro
- Paradas de Trole
- Vías Principales
- Vías Secundarias
- - - Vías Colectoras
- - - Vías Locales
- Ciclo vías

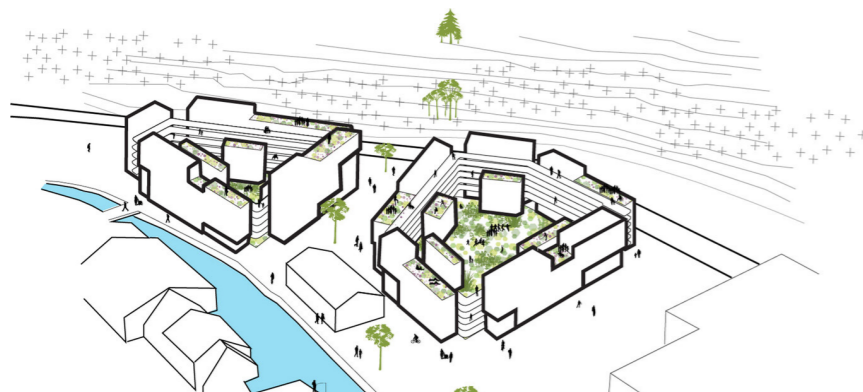


FLUJOS PEATONALES

- == Flujo peatonal Alto (DÍA)
- Flujo peatonal Medio (DÍA)
- Lugares de permanencia (DÍA)

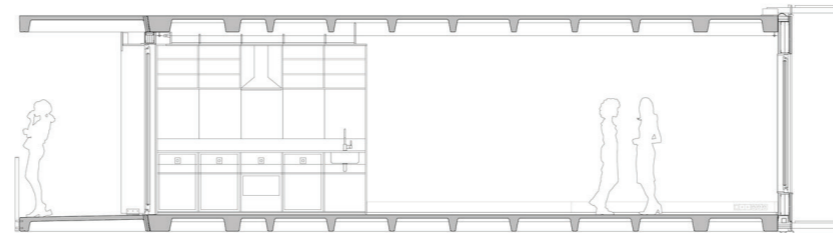
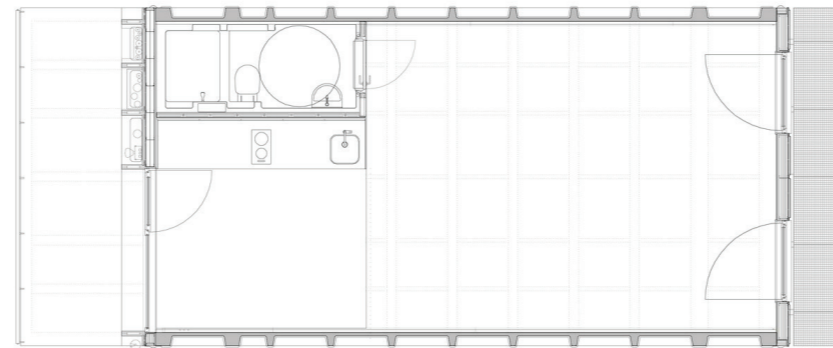
Referente: Departamentos de Estudiantes Grønneviksøren

Tema: Flexibilidad de espacios, sostenibilidad



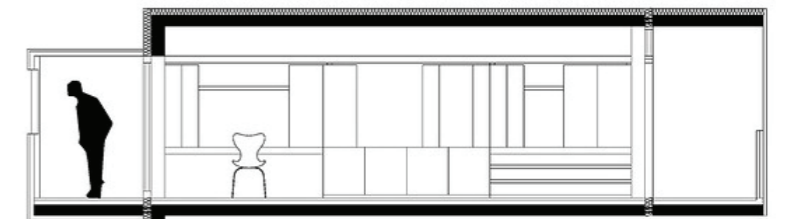
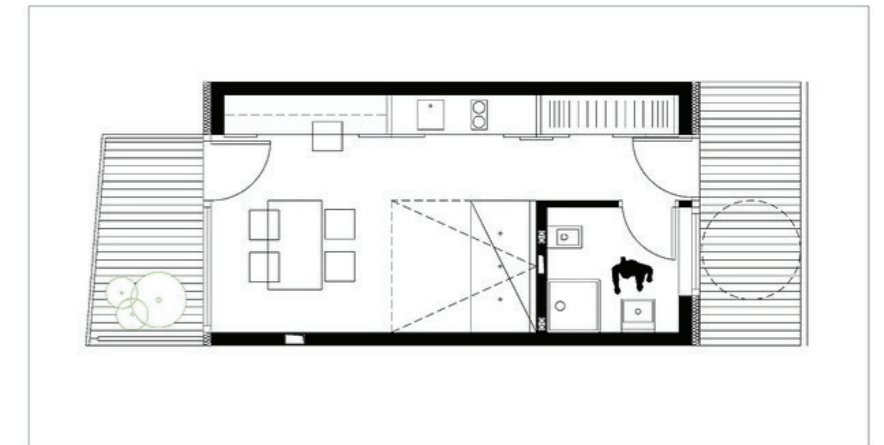
Referente: Vivienda Universitaria L'Etsav

Tema: Espacio mínimo / polifuncional

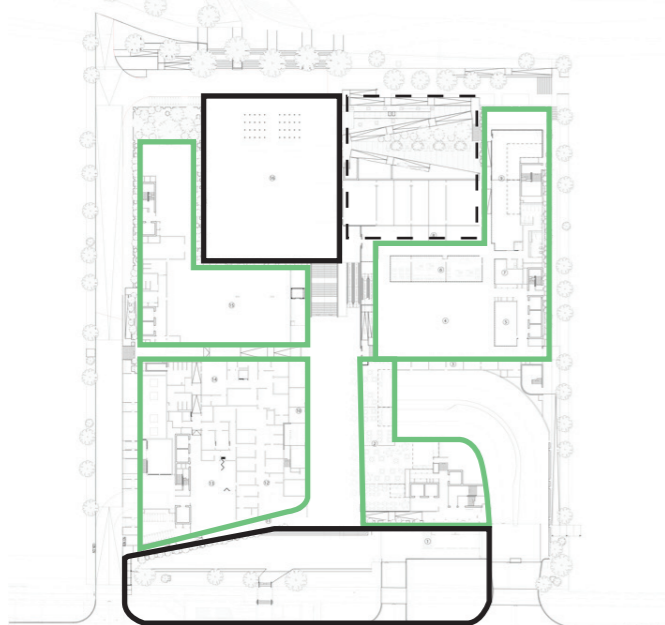


Referente: Departamentos Canasta en París

Tema: Espacio único polifuncional



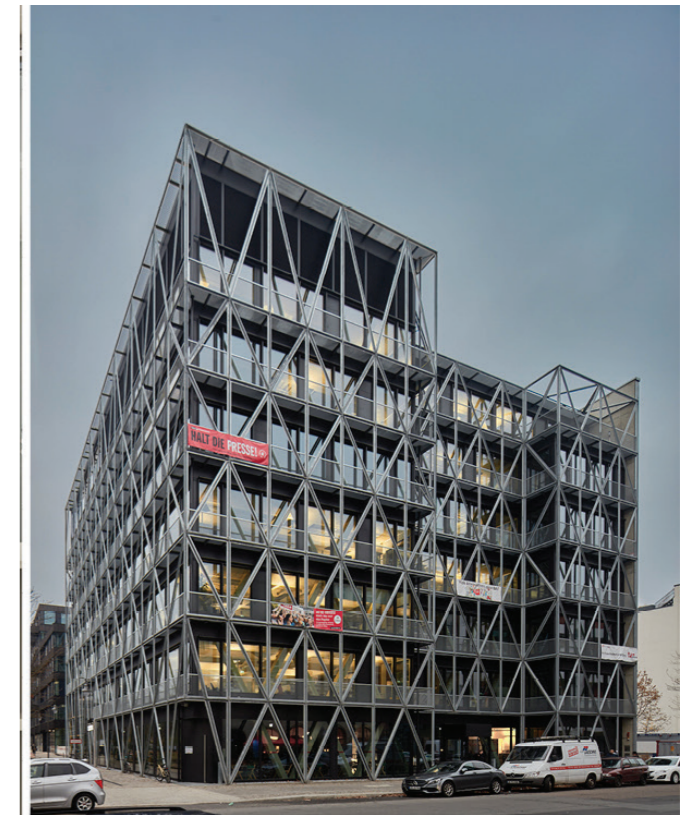
Referente: Punggol Neighborhood and Polyclinic
Tema: Equipamiento y paisaje



Referente: 8 Chifley en Sídney
Tema: Estructura



Referente: Berlín TAZ Headquarters
Tema: Estructura

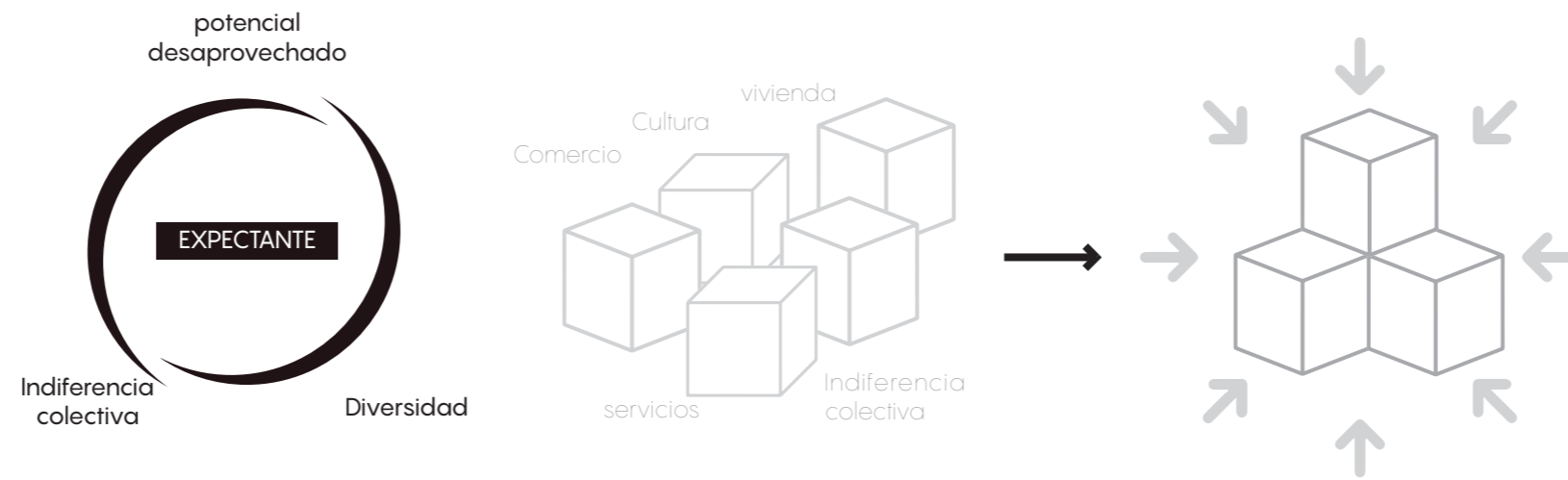


PARTIDO ARQUITECTÓNICO

Conceptualización

4

CONCEPTUALIZACIÓN



Elemento sugestivo, insinuante y magnético que ofrezca un aliciente para percibir el lugar. El proyecto no se limita únicamente al funcionamiento interior, sino que se exterioriza y funciona respondiendo a las necesidades de su entorno, es decir como una relación escalar de elementos arquitectónicos que van desde los componentes más sencillos interiores hasta los más complejos exteriores.

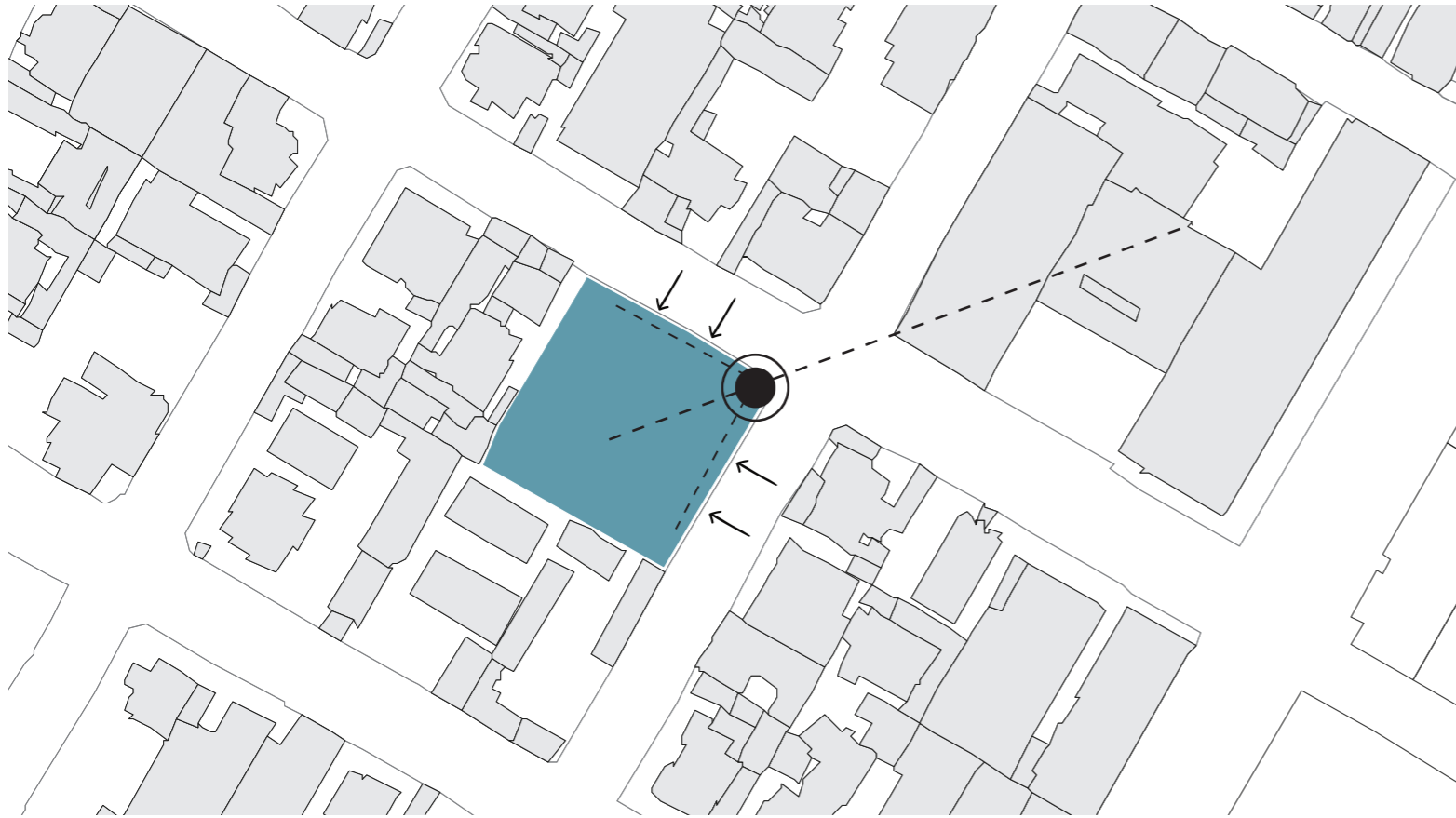
INTENCIONES

Criterios de emplazamiento
Morfología
Volumetría

5

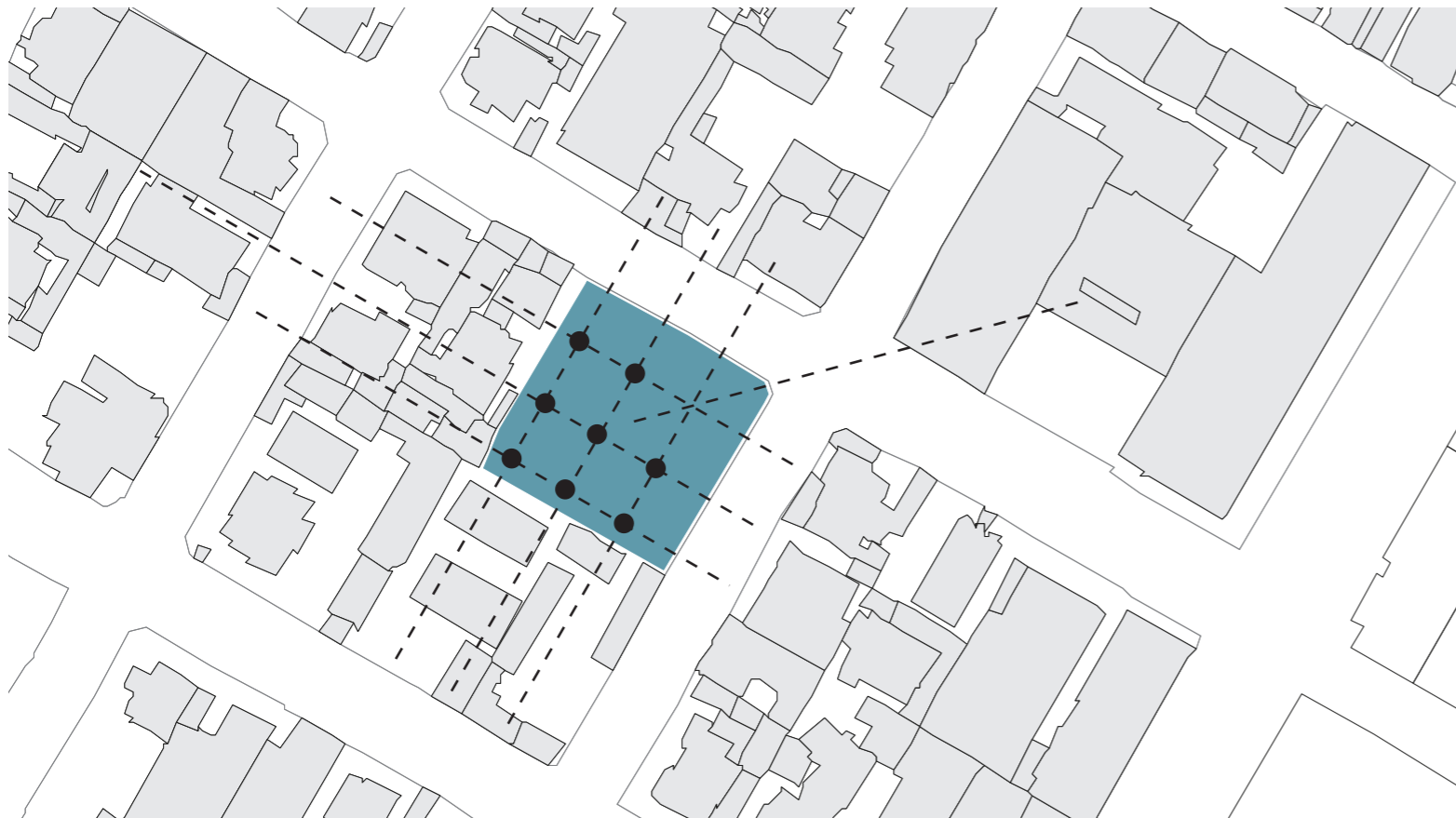


Ubicación de lote respecto al entorno, ejes visuales principales (Volcan Pichincha, Iglesia de Santa Teresita) y trama urbana del contexto.

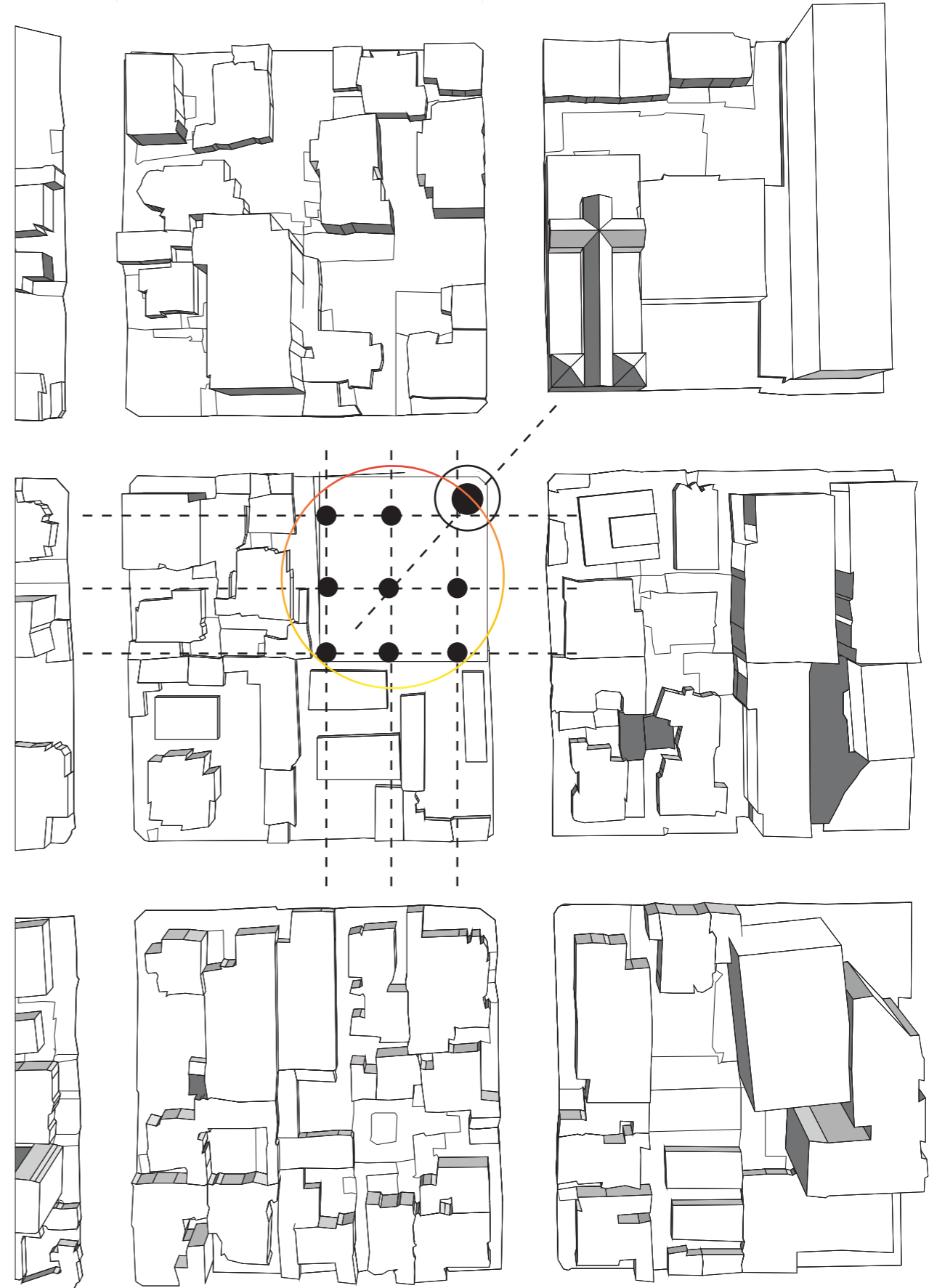
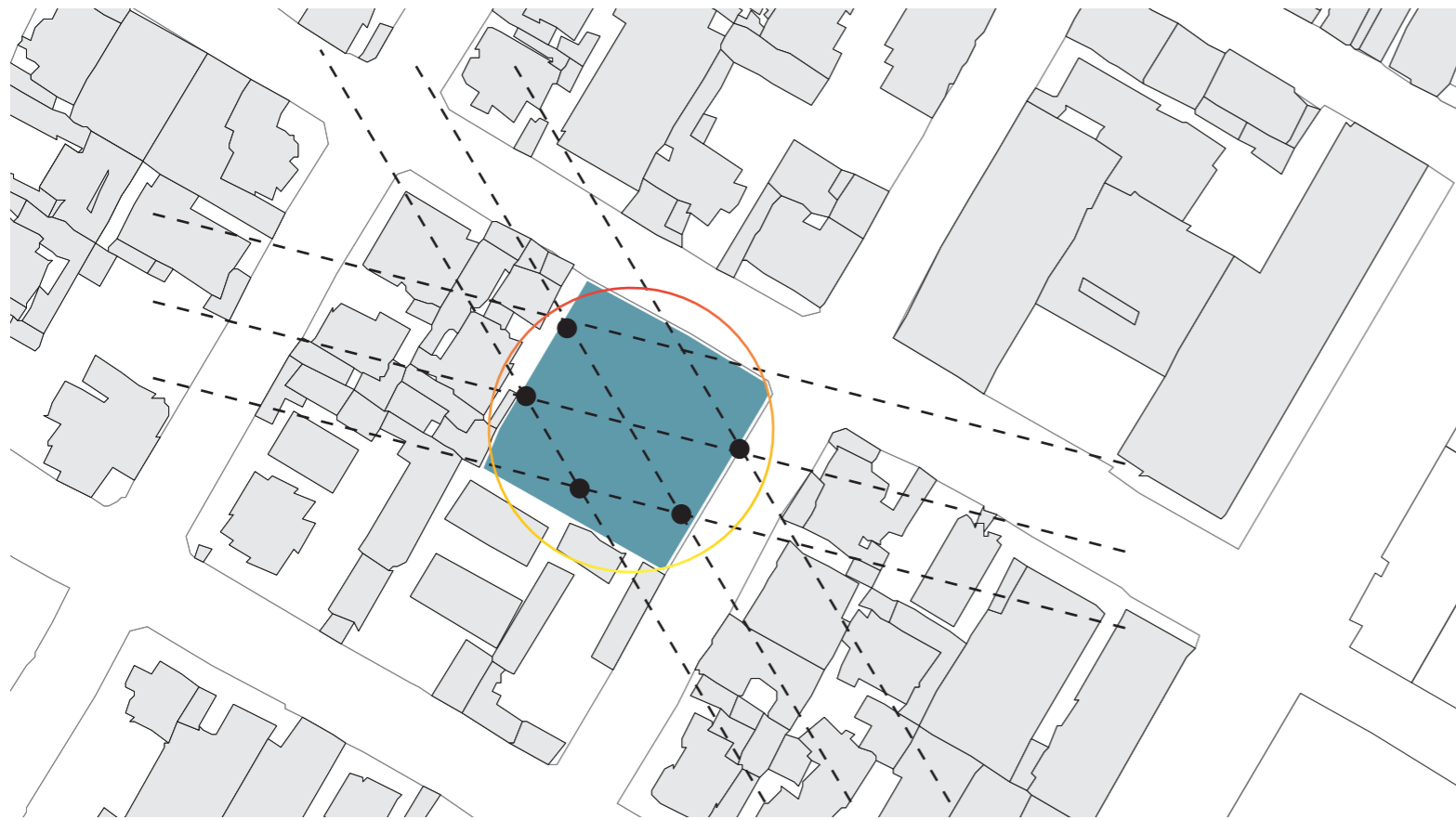


La conformación de ejes nos permite deducir el proceso de implantación, la primera aproximación se da con un frente urbano que dota de equipamiento a vivienda y ciudad.

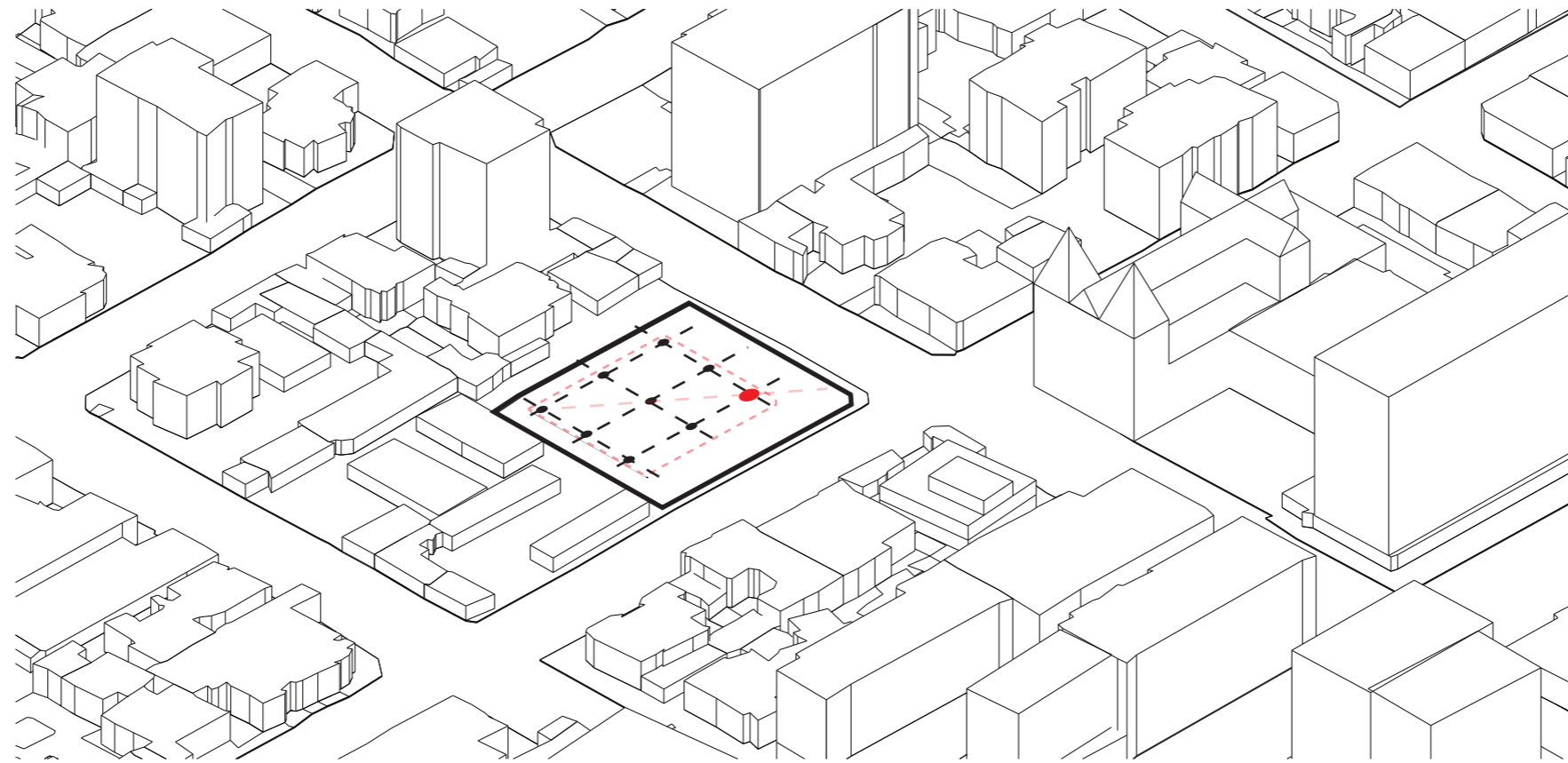
El eje sentido noreste determina un área que adquiere mayor jerarquía y sirve como un espacio de transición entre el contexto y el proyecto, además funciona como un vacío que intercede entre el hito existente (Iglesia de Santa Teresita) y el objeto arquitectónico.



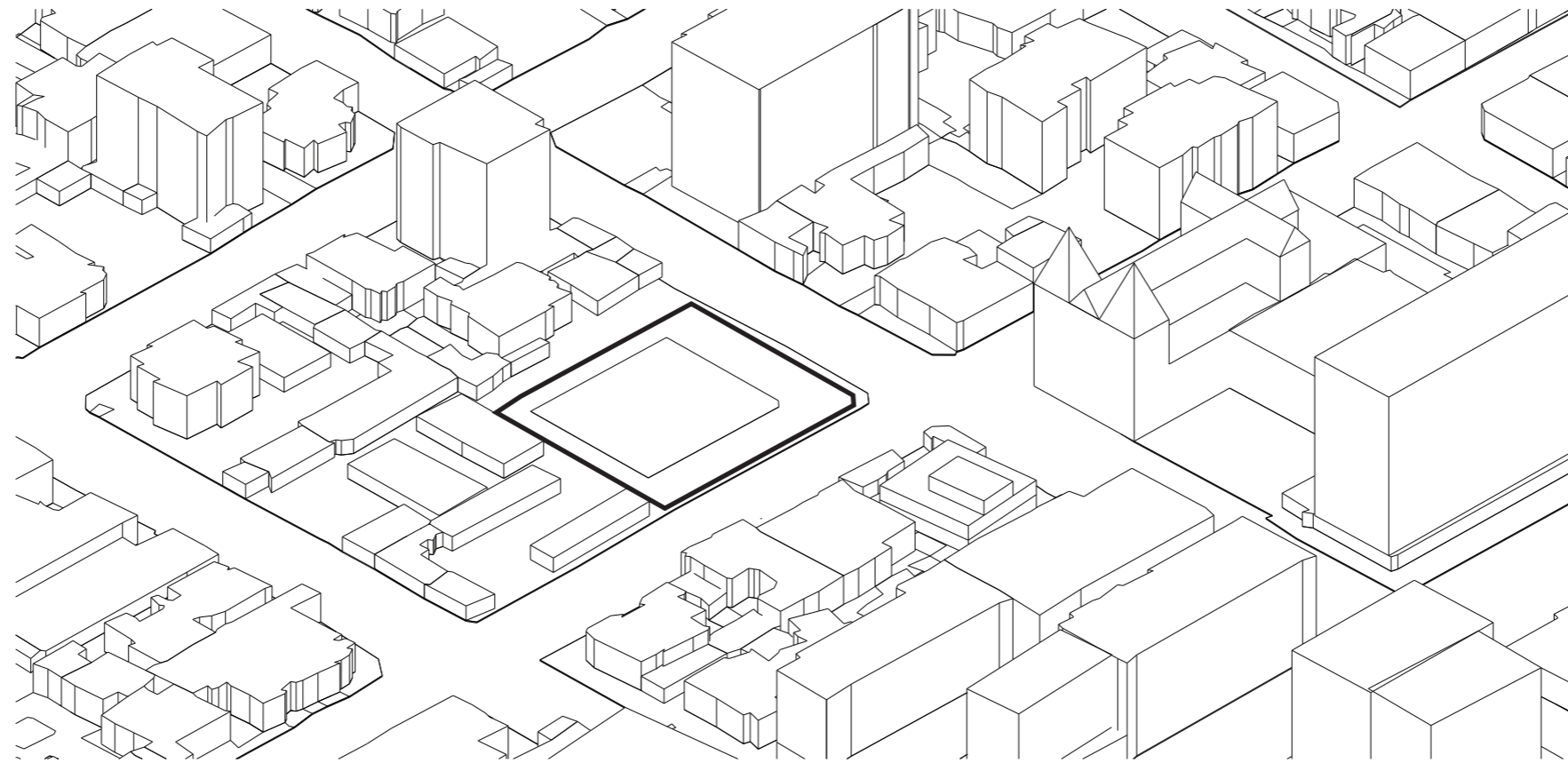
Los ejes ortogonales principales están relacionados al trazado de vías del sector, el eje que guía la visual principal y el eje inclinado dirigido hacia el hito, son los que determinan los puntos esenciales para la conformación de un volumen.



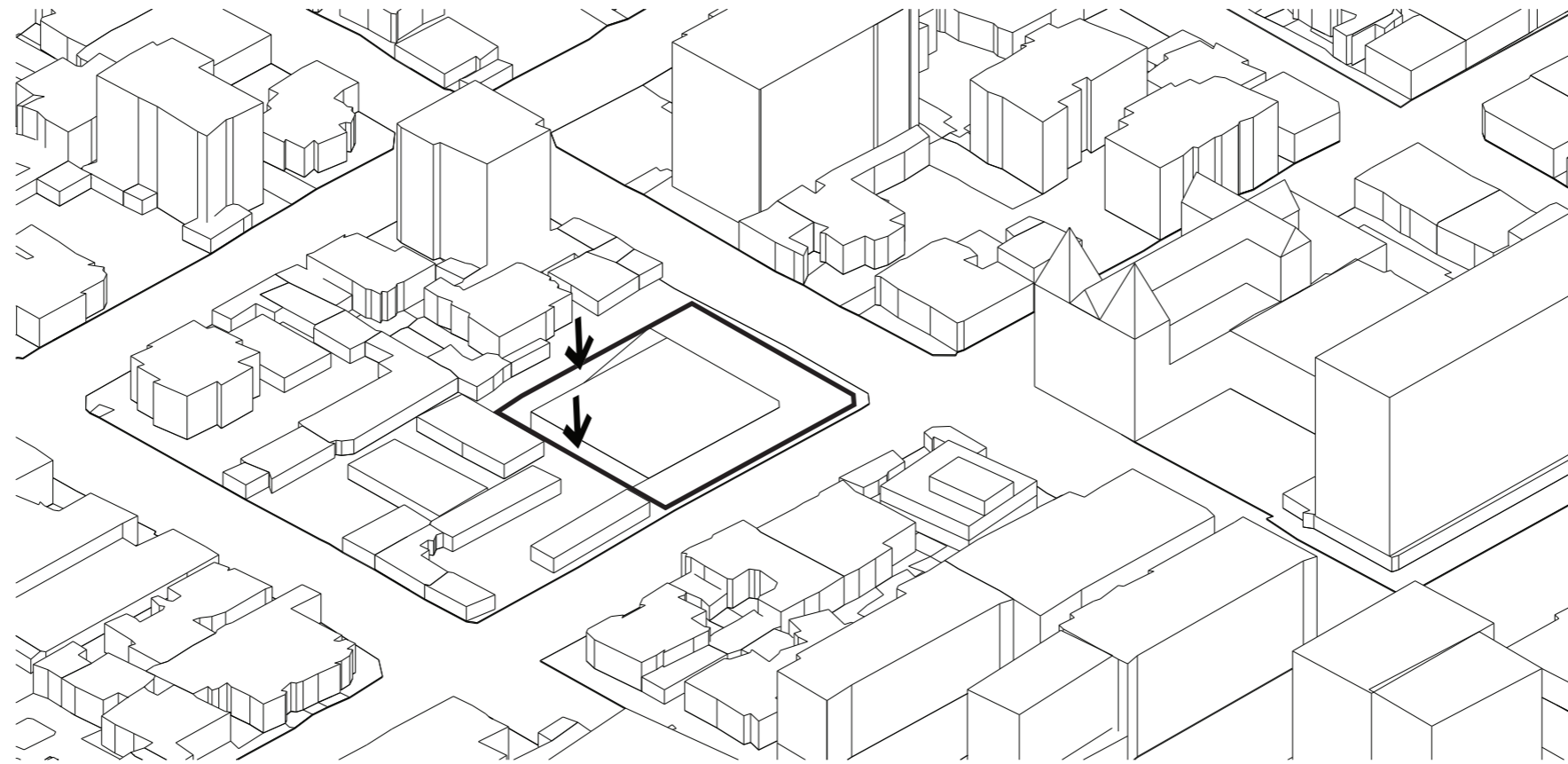
Los ejes relacionados con diversos factores: orden, visuales, asoleamiento, ventilación, relación con el contexto, hitos, etc., determinan varios puntos esenciales para la formación de un volumen



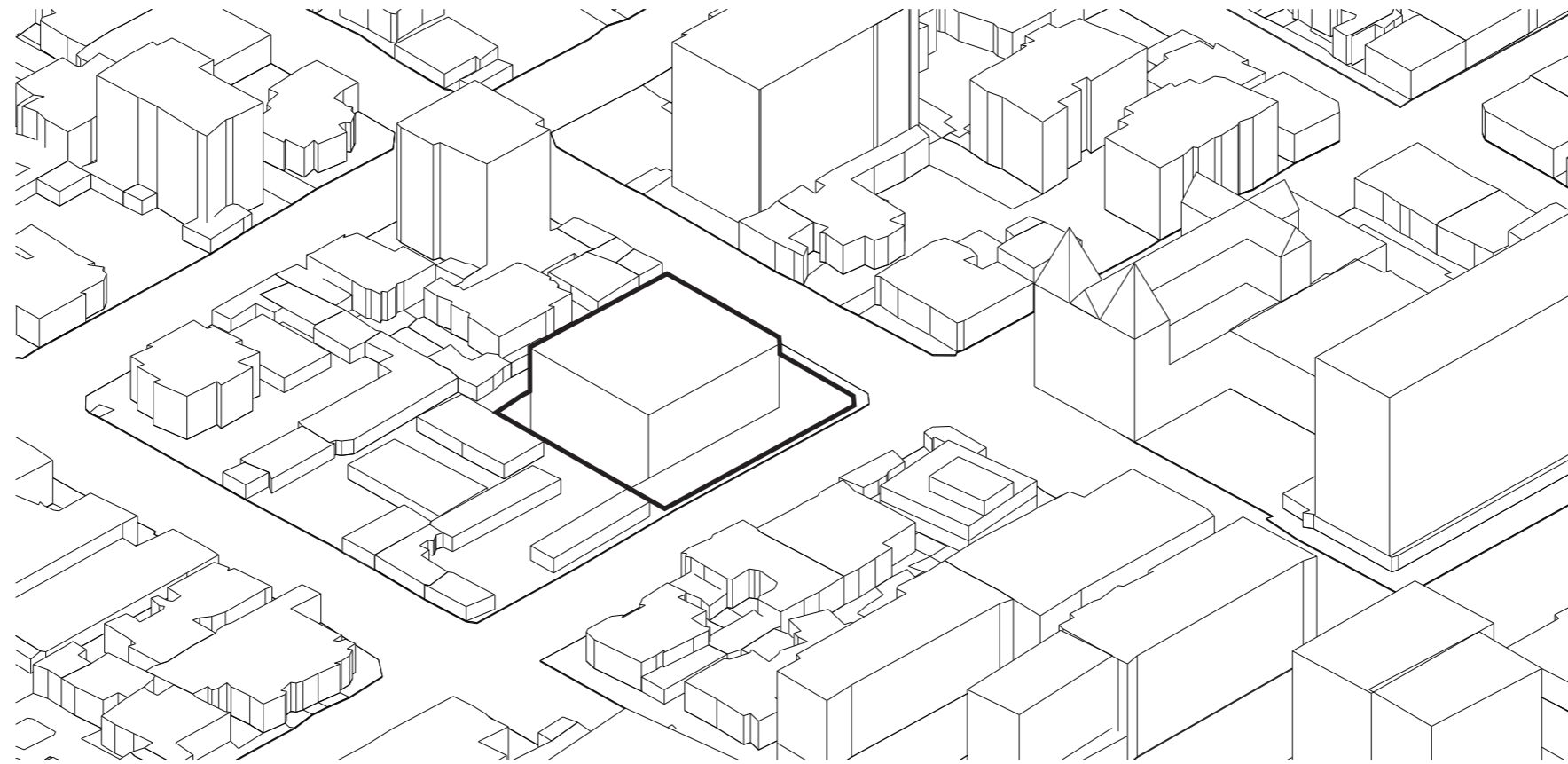
Los puntos principales para el emplazamiento están dados por los factores geográficos y del entorno en conjunto con el programa planteado.



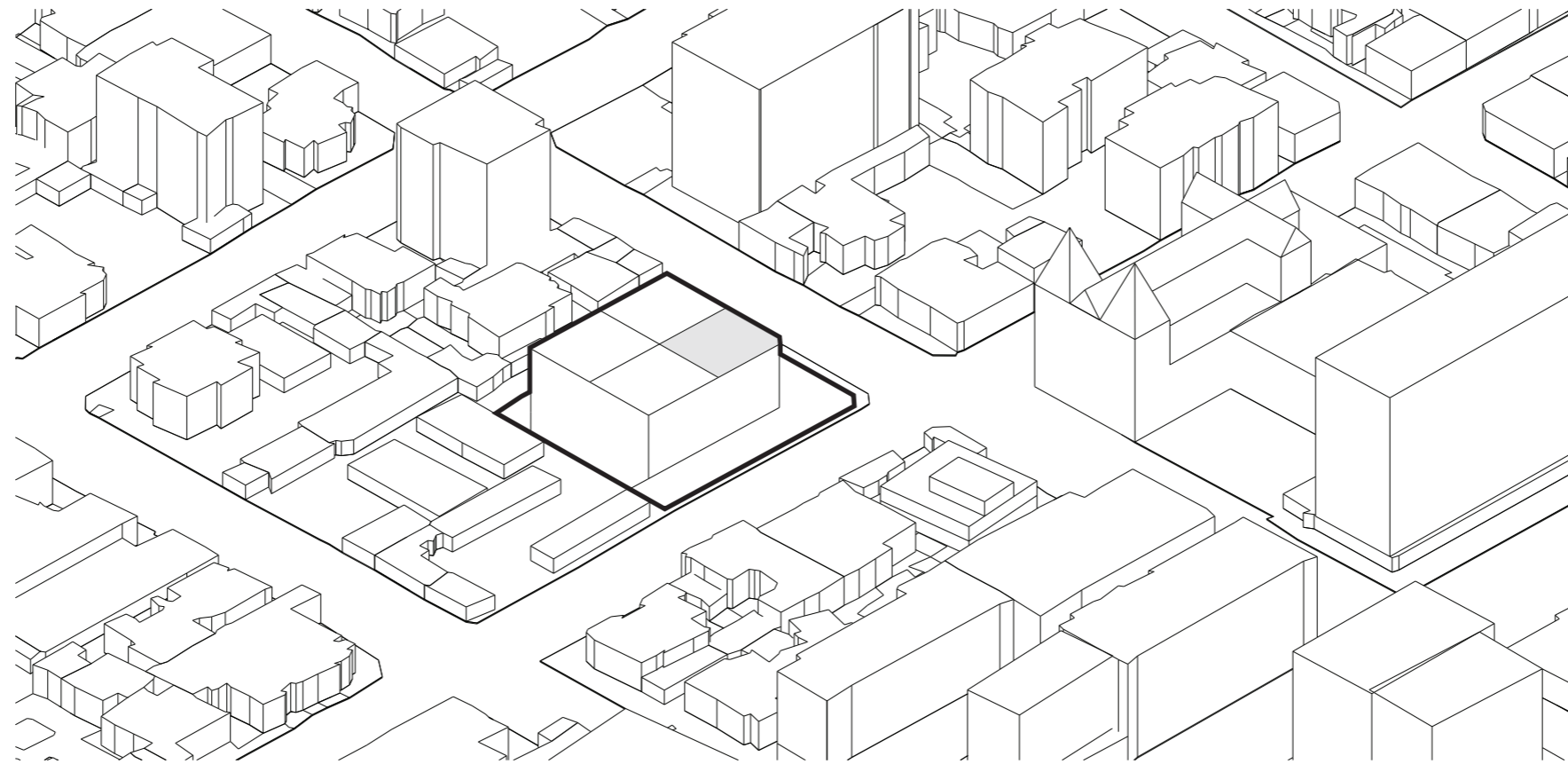
Los puntos principales determinan la primera aproximación al volumen, en este caso es la forma propia del lote reducida en escala.



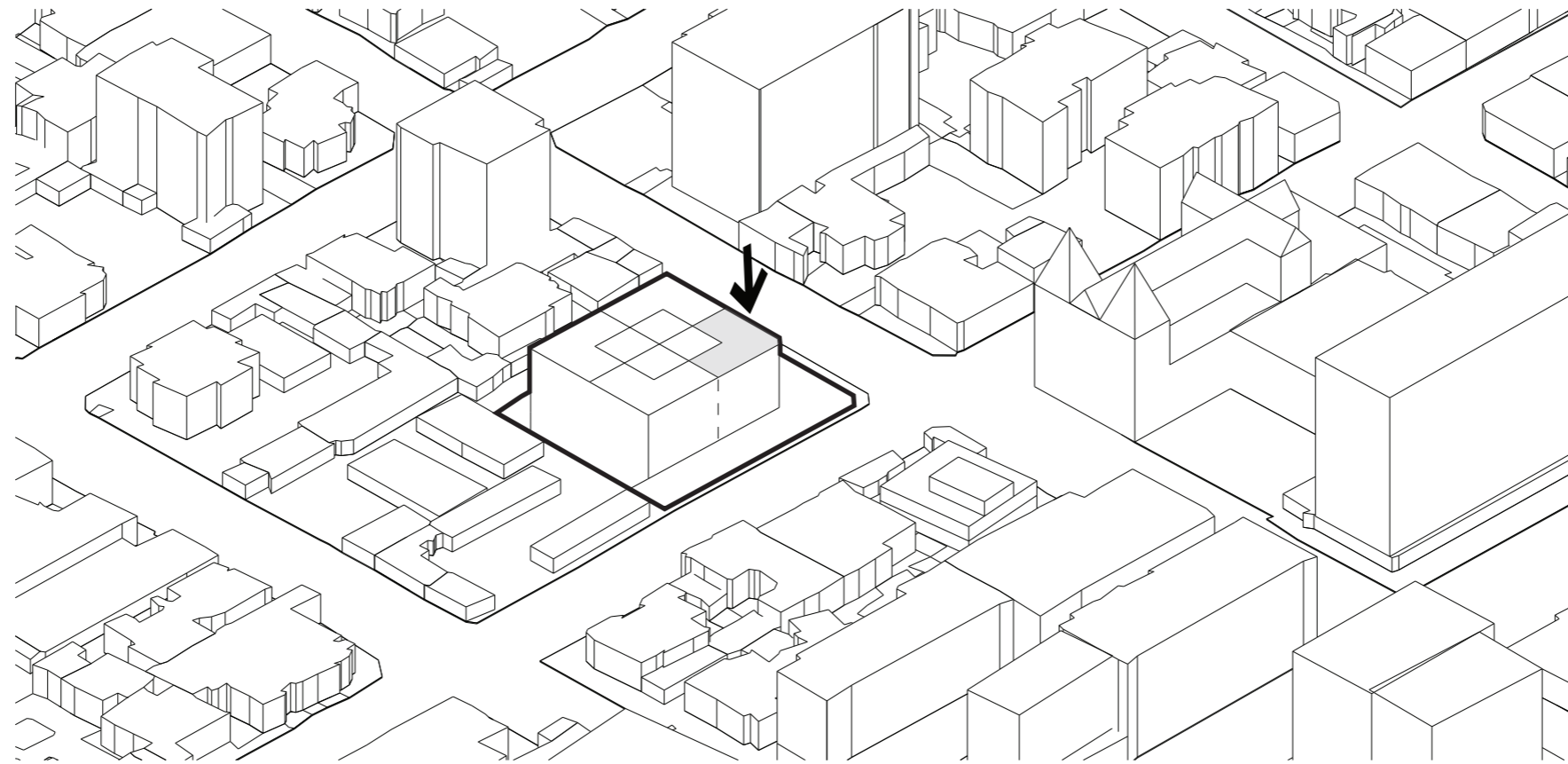
La forma del volumen comienza por debajo del nivel principal, los estacionamientos y el área de talleres, esta última se conecta por espacios verticales con la PB



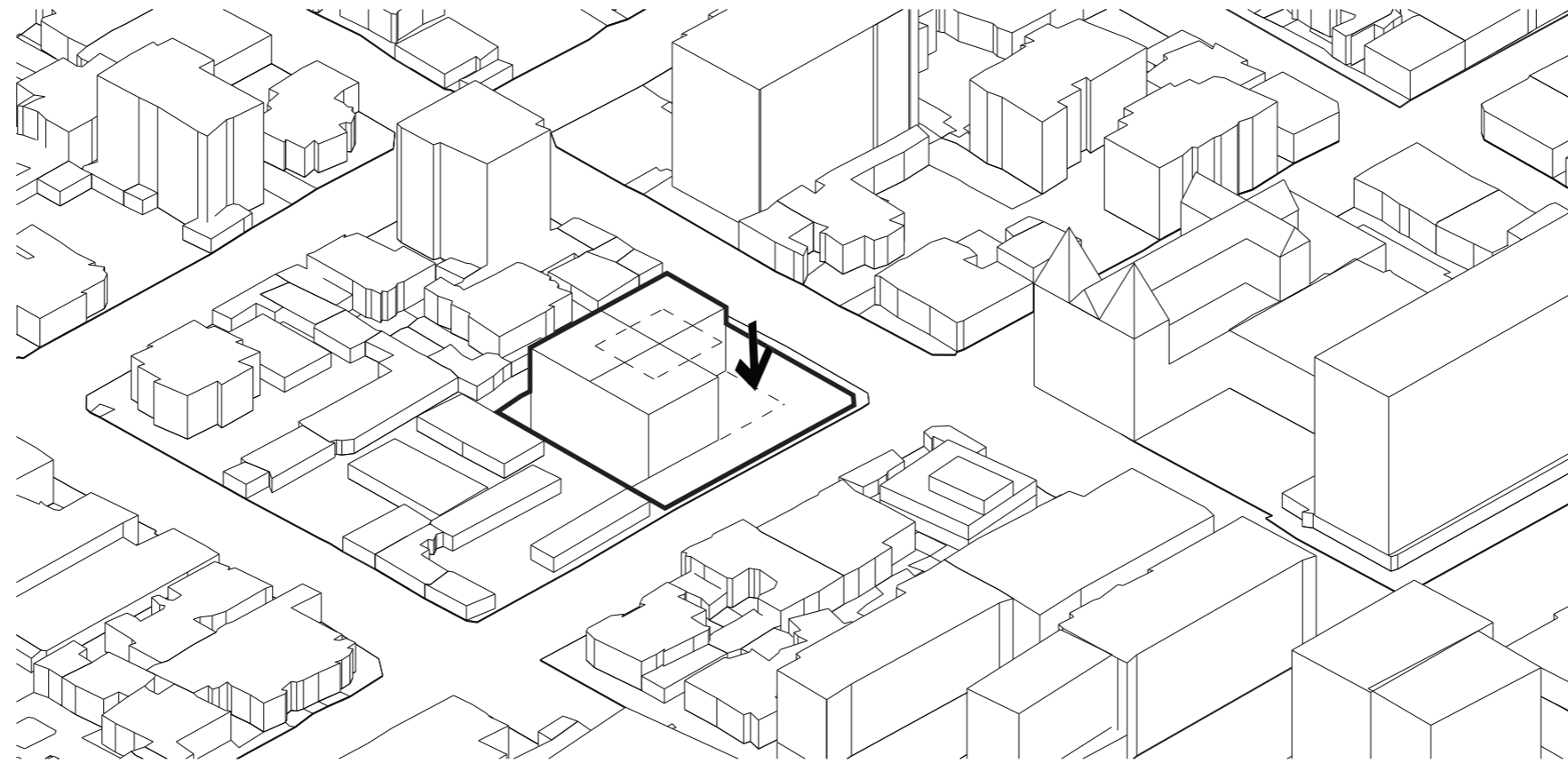
Se eleva dando lugar a las principales actividades comerciales en la planta baja, continua hacia la primera planta alta y sigue con las 3 siguientes plantas que contienen la vivienda estudiantil



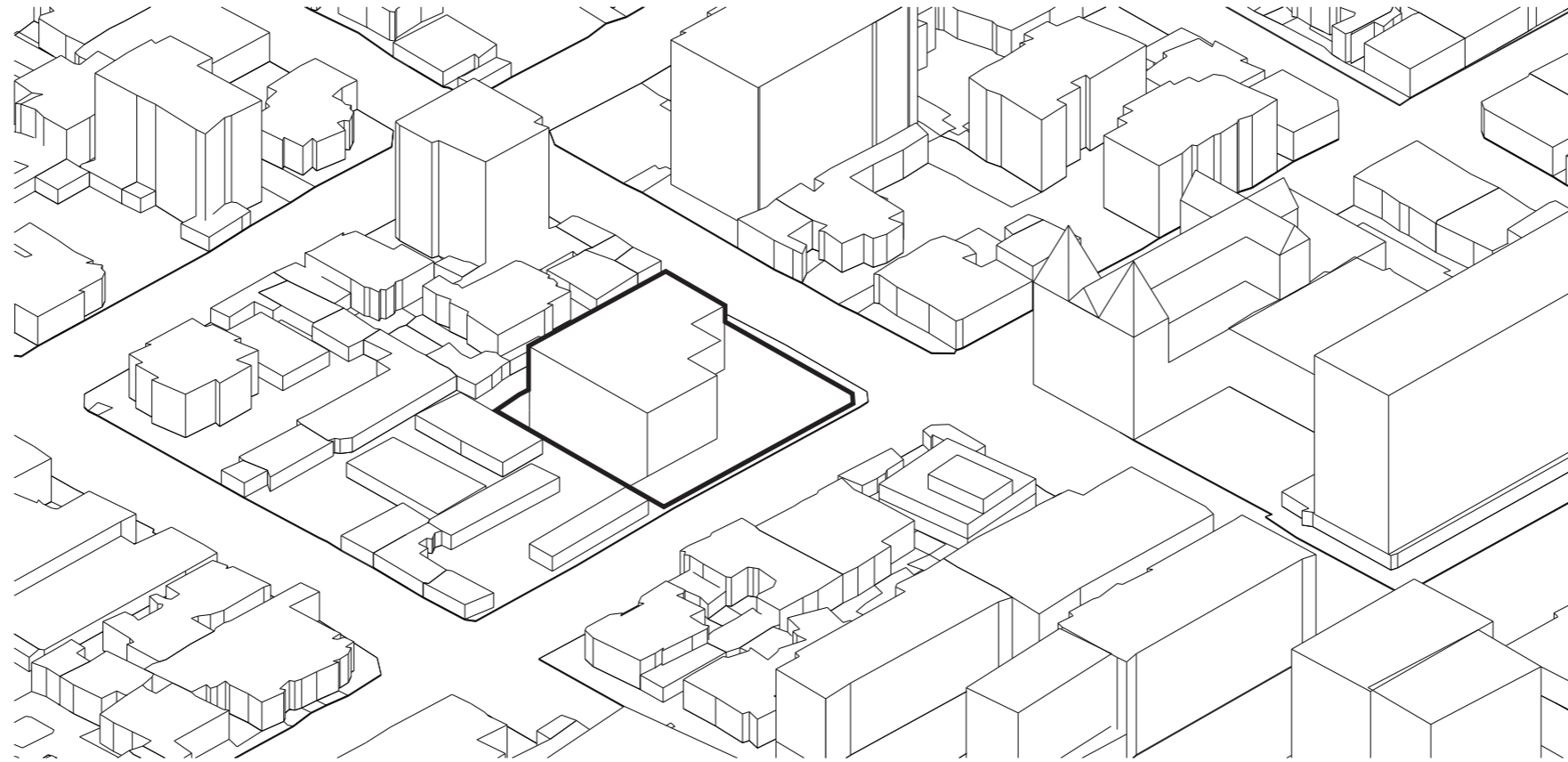
La esquina con dirección noreste genera un punto de tensión entre el nuevo volumen y el hito existente (Iglesia de Santa Teresita).



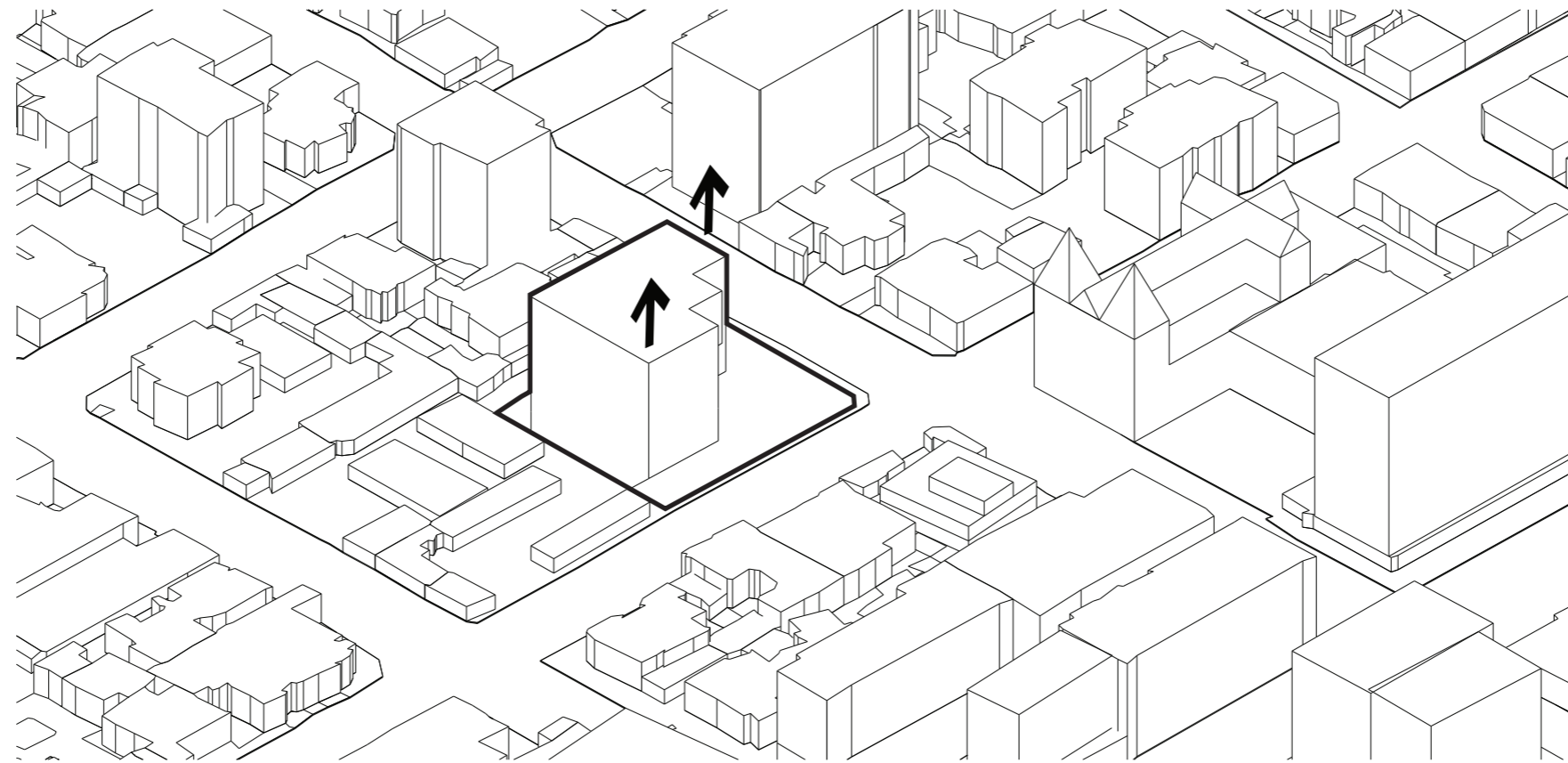
Tomando en cuenta el punto de tensión, pero también considerando el potencial de la visual, se genera un escalonado que surge del núcleo vertical del volumen.



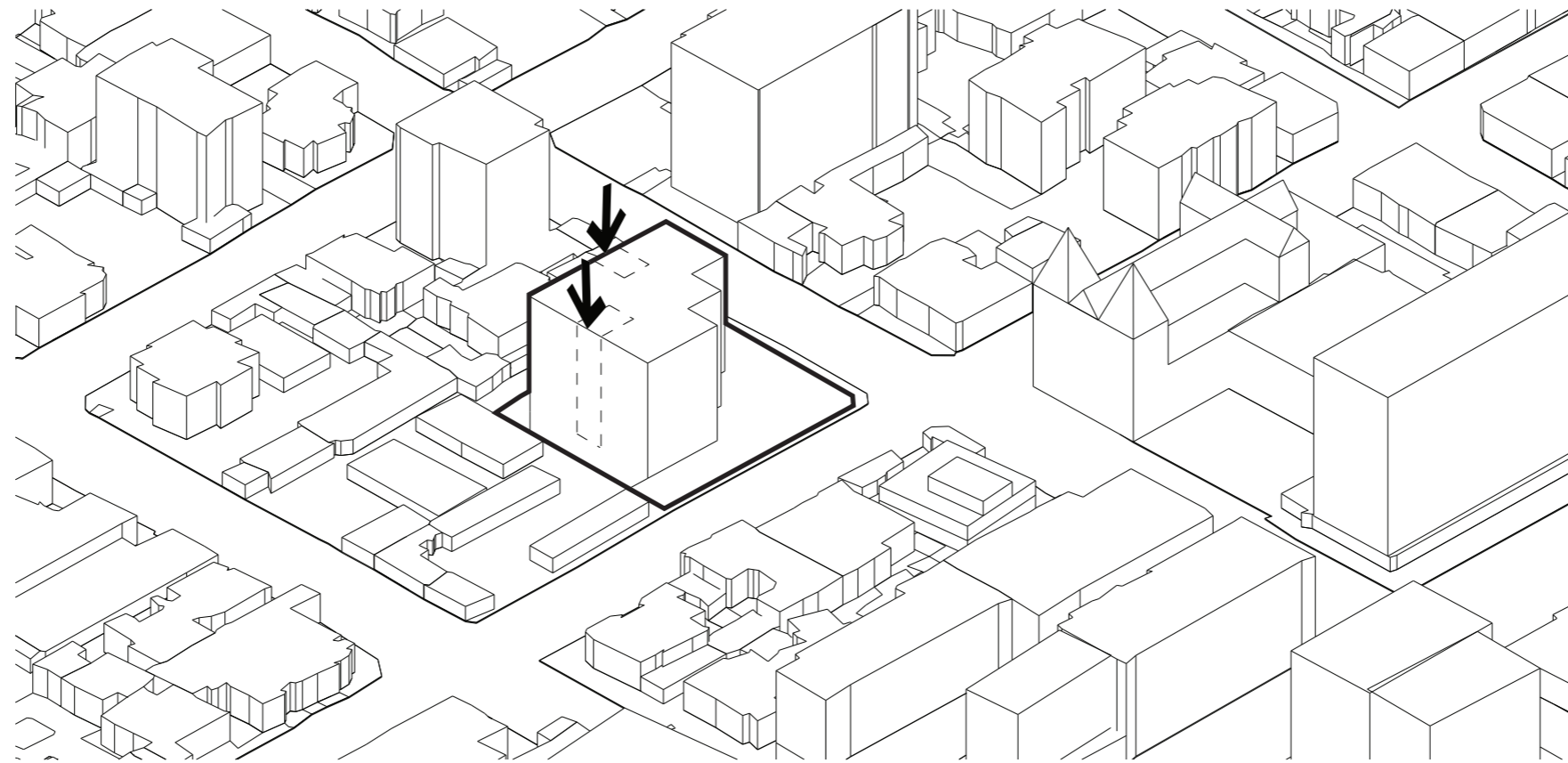
Se suprime el área indicada permitiendo que exista un vacío que intercede entre el volumen propuesto y el hito existente. El núcleo del volumen determina el área que se materializará en los pisos superiores para aprovechar la visual.



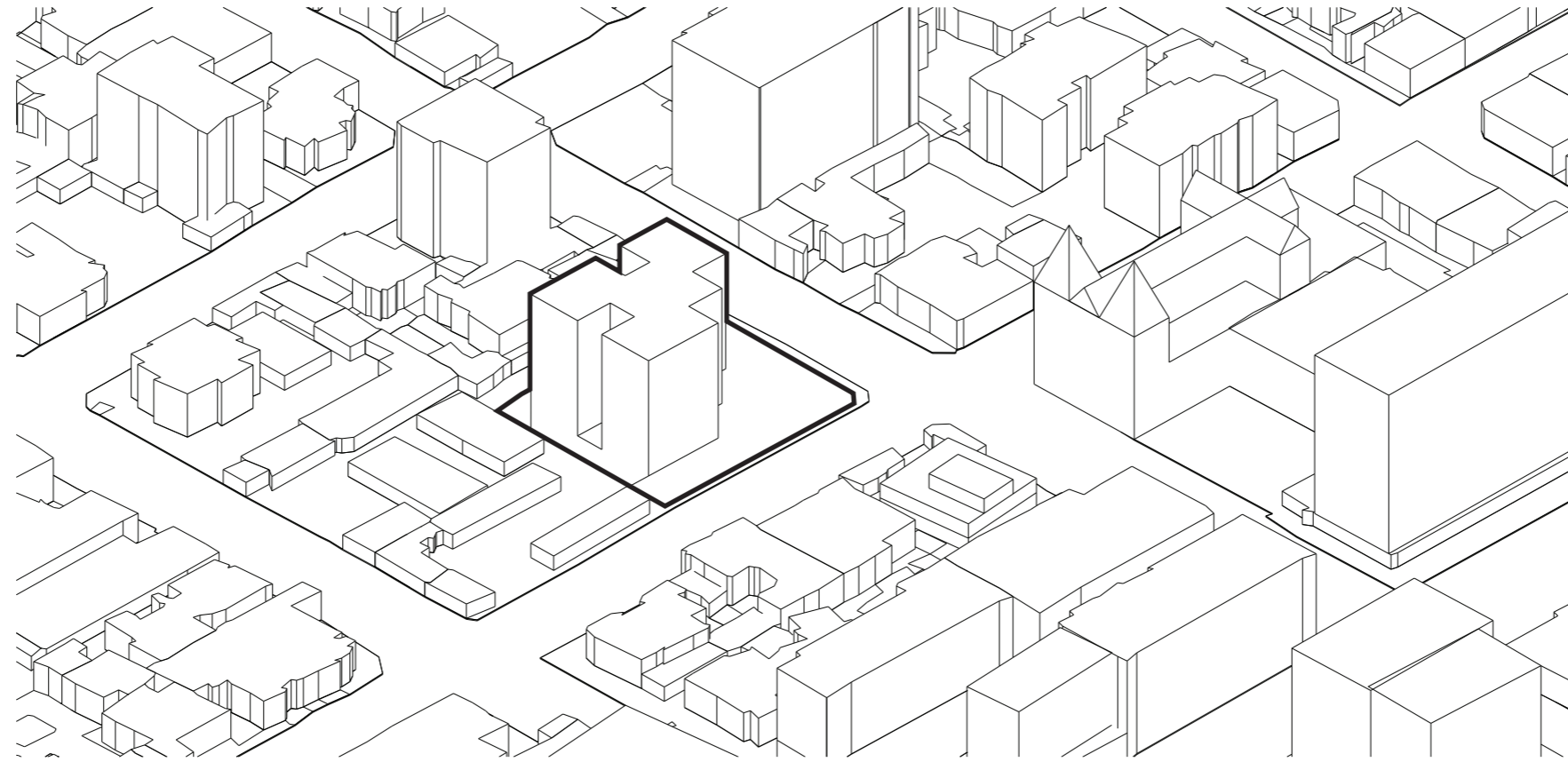
En los niveles superiores la forma y disposición del volumen se insinúan en dirección noreste y aprovechan la visual hacia el hito determinada por el eje en la misma dirección.

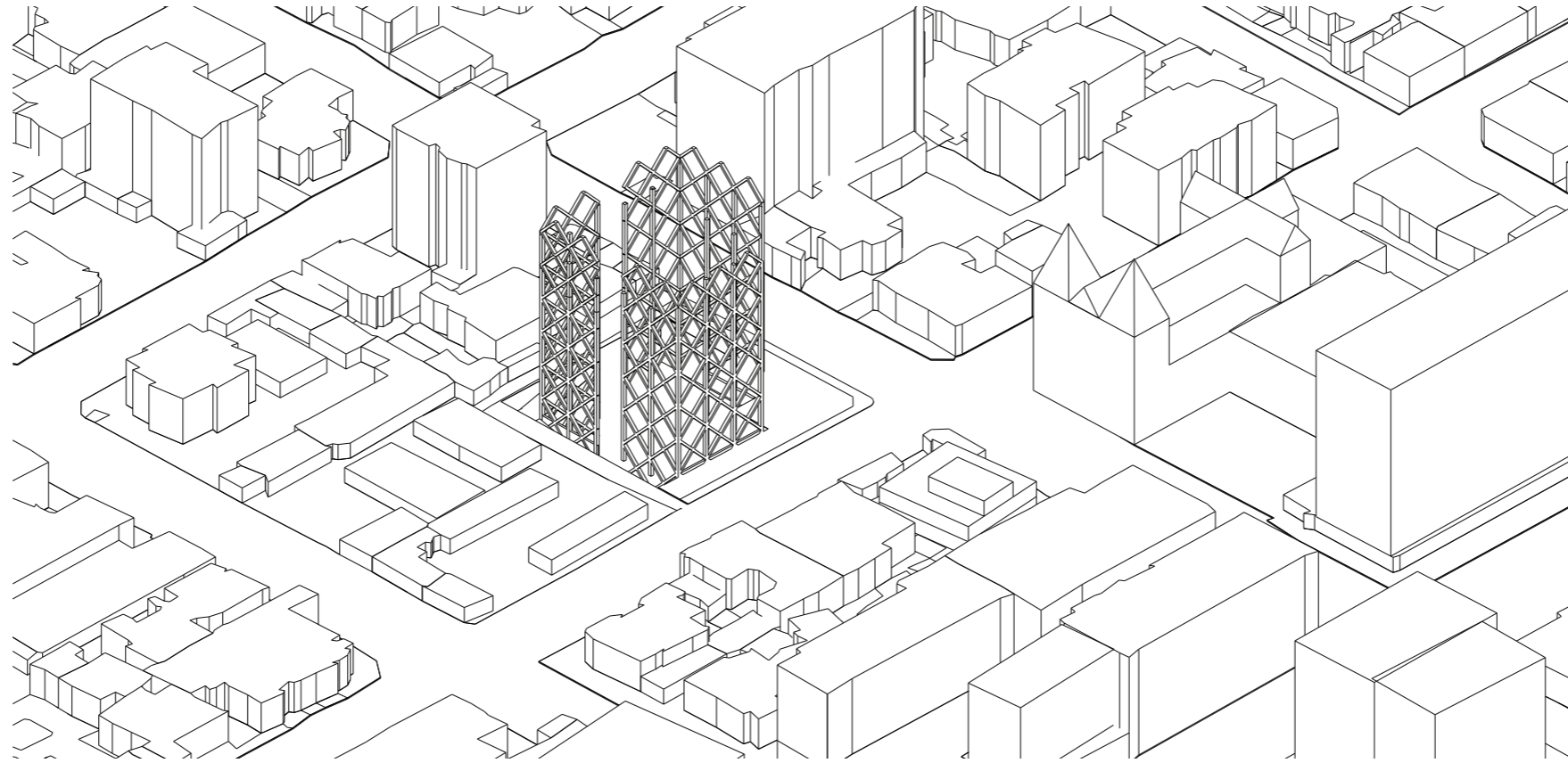


Los siguientes 4 pisos conformarán la vivienda estudiantil pero que tiene un enfoque más comunal, con espacios de convivencia, ocio, entretenimiento, estudio y alimentación



Finalmente, se extrae dos piezas más del volumen principal siguiendo la dirección de los ejes que determina el orden del contexto, y aprovechando de mejor manera la luz y la ventilación natural.

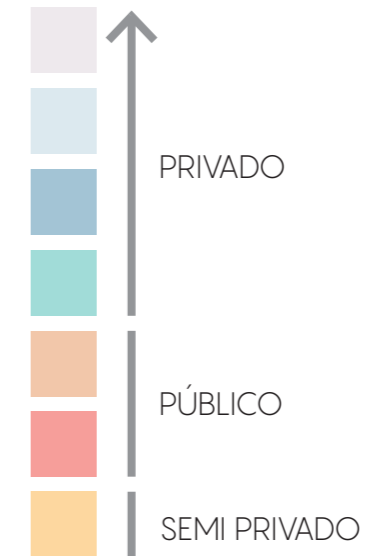
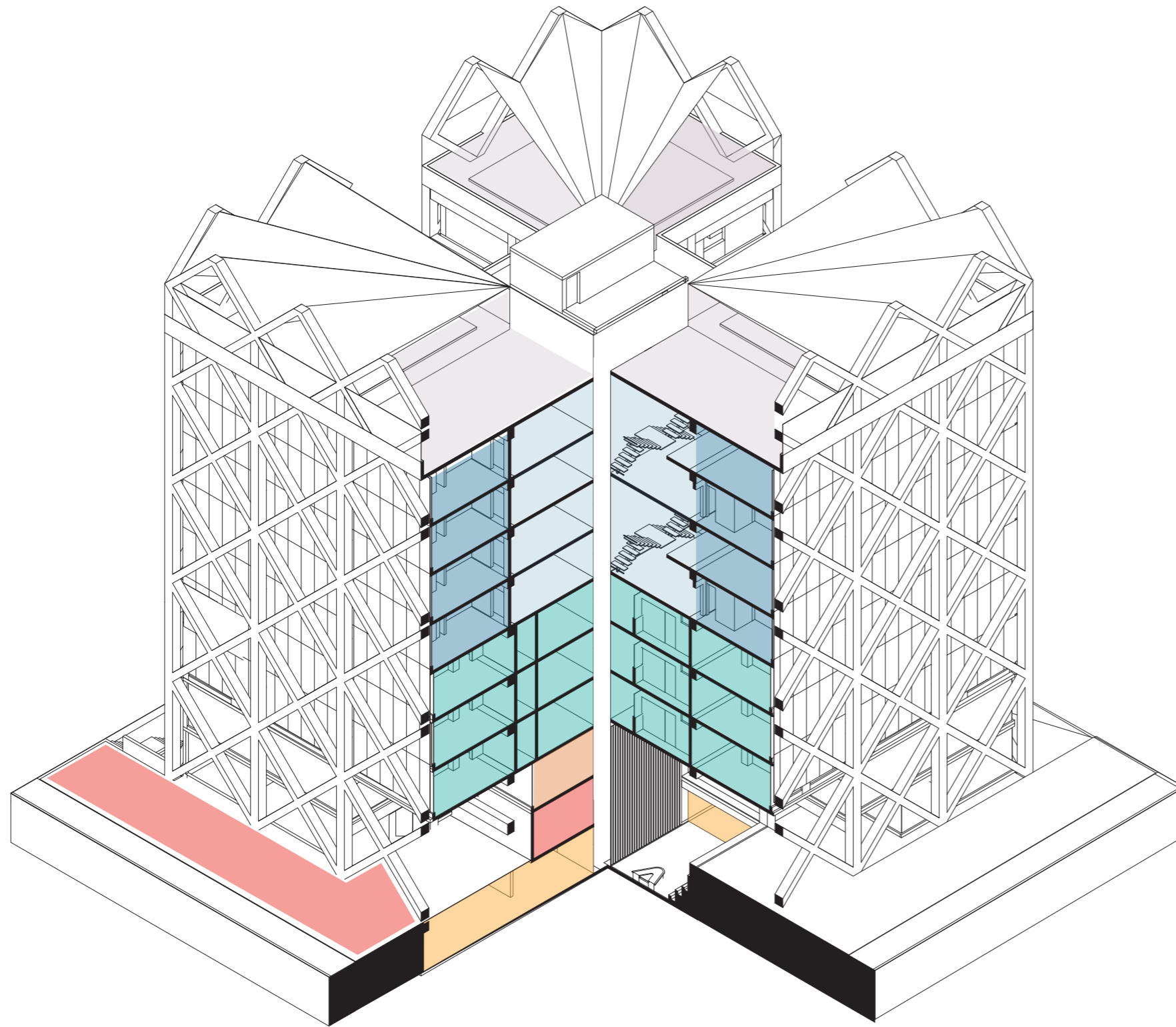




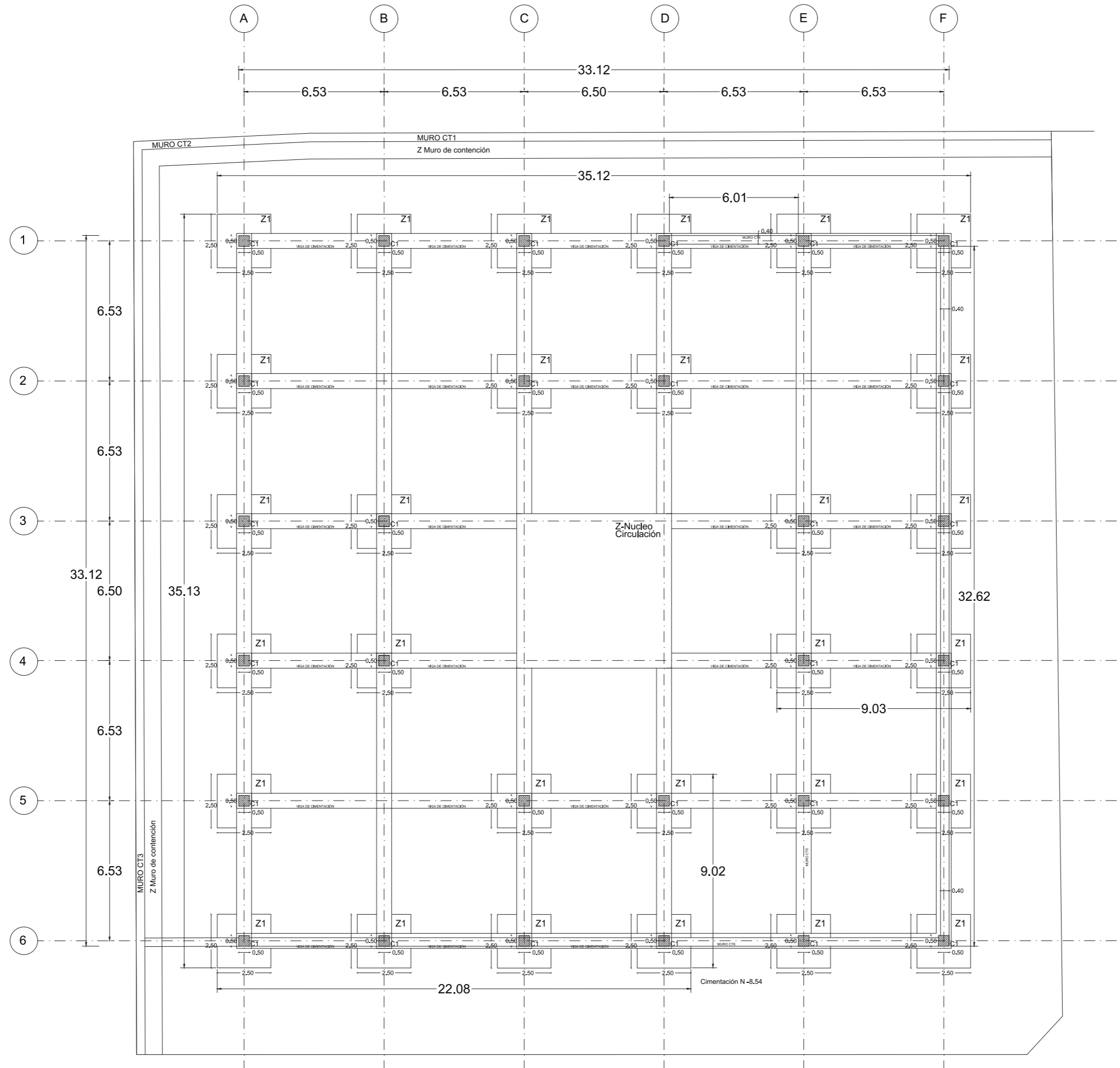
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

Zonificación
Planimetrías

6



- TERRAZA:
ESPACIOS COMUNALES
- SEXTA, OCTAVA PLANTA ALTA:
ESPACIOS COMUNALES - VIVIENDA ESTUDIANTIL
- QUINTA, SEPTIMA PLANTA ALTA:
VIVIENDA ESTUDIANTIL
- SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA PLANTA ALTA:
VIVIENDA FAMILIAR
- PRIMERA PLANTA ALTA:
RECEPCIÓN, OFICINAS, SALAS DE REUNION,
ESPACIO DE DESCANSO (OFICINAS)
- PLANTA BAJA:
RESTAURANTE, CAFE/BAR, MINI-MARKET, GUARDIANÍA
- SUBSUELO:
TALLERES, OFICINAS, BODEGA, CUARTO DE
HERRAMIENTAS, CUARTO DE DESECHOS, ZONA DE
CARGA Y DESCARGA



El subsuelo dispone de 23 estacionamientos, no se rige a requerimiento mínimo de estacionamientos para vehículos livianos debido al plan de regeneración urbana que se desarrolla previo al proyecto arquitectónico en el que se contemplan dos posturas: la reducción del uso del automóvil promoviendo una mejor movilidad peatonal y la segunda relacionada al aprovechamiento de los 12 lotes existentes en la zona que actualmente ya son usados como parqueaderos.

