PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
SEDE MANABÍ
CARRERA DE ARQUIECTURA

TRABAJO DE TITULACIÓN

DISEÑO ARQUITECTONCIO DEL
"CENTRO COMERCIAL – RIVERA MANTEÑA"

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DISEÑO, INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS SOCIALES Y AMBIENTALES PARA UN HÁBITAT SOSTENIBLE

SUBLÍNEA DE INVESTIGACIÓN
PAISAJES GEOGRÁFICOS E IMAGINARIOS DEL TERRITORIO

PREVIO AL TÍTULO DE
ARQUITECTO

AUTOR/A
STEFANO FRANK SABANDO ARTEAGA

TUTOR
ARQ. PAUL INTRIAGO SOLORZANO, MTR.

PORTOVIEJO, ABRIL 2026

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del trabajo de integración curricular, certifico haber revisado el presente manuscrito de investigación, el mismo que se ajusta a las normas vigentes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Manabí, cumpliendo la Normativa del Trabajo de Integración Curricular; en consecuencia, es apto para su presentación y sustentación.

En la ciudad de Portoviejo a los 13 días del mes de abril de dos mil veinte y seis.

_____

ARQ. PAUL INTRIAGO SOLORZANO, MTR.

C.C. 1310398274

Tutor (a)

ACTA DE APROBACIÓN DEL TRIBUNAL

El jurado examinador aprueba el presente trabajo de integración curricular en nombre de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Manabí.

En la ciudad de Portoviejo a los 13 días del mes de abril de dos mil veinte y seis.

Juan Carlos Solís Orellana	César Andrés Cabrera Andrade
C.C. 1311892663	C.C. 1315606408
Lector Revisor(a)	Lector Revisor (a)

ARQ. PAUL INTRIAGO SOLORZANO, MTR.

C.C. 1310398274

Tutor (a)

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD

Este manuscrito no contiene ningún tipo de material que ha sido aceptado para la obtención de un título universitario en otra institución, excepto en forma de información de soporte que ha sido debidamente citada en mi trabajo.

Este trabajo es de total responsabilidad del autor, quien declara bajo juramento que ninguna sección de este trabajo de integración curricular infringe los derechos de autor de nadie.

En la ciudad de Portoviejo a los 13 días del mes de abril de dos mil veinte y seis.

_____

STEFANO FRANK SABANDO ARTEAGA

C.C. 131551890-0

Autor(a)

DECLARACIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a distribuir este manuscrito de investigación en medios físicos y electrónicos con el fin de promover la divulgación de mis resultados a la comunidad científica y a la sociedad en general. Adicionalmente autorizo el uso de los contenidos de esta investigación como bibliografía para fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, citando como fuente de información al autor de este trabajo.

En la ciudad de Portoviejo a los 13 días del mes de abril de dos mil veinte y seis.

_____

STEFANO FRANK SABANDO ARTEAGA

C.C. 131551890-0

Autor(a)

DEDICATORIA

A mi familia, el centro de mi mundo. Dedicado con profunda admiración a las mujeres de mi vida: mi abuela, mis hermanas y mi madre, mi primer amor y mi eterna inspiración.

_____

STEFANO FRANK SABANDO ARTEAGA

C.C. 131551890-0

Autor(a)

AGRADECIMIENTOS

A mis seres queridos: padres, abuelos y hermanas. Gracias por estar conmigo en cada paso, por sostener mi mano en los días difíciles y por creer en mí sin condiciones. Los llevo conmigo en cada éxito, pues este triunfo también les pertenece.

STEFANO FRANK SABANDO ARTEAGA

C.C. 131551890-0

Autor(a)

Resumen

La presente investigación proyectual abordó la reconfiguración y dignificación del comercio en el sector "Nuevo Tarqui" de Manta, que surgió como respuesta emergente, producto del terremoto del 16 de abril de 2016 en las provincias de Manabí y Esmeraldas. Luego de casi una década de funcionamiento comercial en contenedores, se identificó que el sector mantenía condiciones críticas de provisionalidad, precariedad e informalidad. Frente a esta problemática estructural, el objetivo central radicó en el diseño arquitectónico del Centro Comercial "Rivera Manteña", concebido como un equipamiento de Comercio de Ciudad Tipo 5 (CC5). Este proyecto se planteó para reubicar a un 10 % de la población comercial del sector (170 plazas), con el fin de proveer mejores condiciones laborales, comerciales y de competitividad. Para lograrlo, la metodología adoptó un enfoque multiescalar, que partió desde el diagnóstico territorial hasta la estrategia urbano-arquitectónica en el macrolote. La propuesta integra la actividad comercial con espacio público frontal, patios y terrazas transitables, aplicando teorías de consumo como el Efecto Gruen y estrategias de diseño biofílico para garantizar una coherente relación entre forma y función, gastronomía y paisaje, recreación y cultura. Finalmente, se concluye que el diseño integra principios de psicología y de arquitectura para incentivar el consumo de las personas mediante una programación híbrida que fusiona el comercio minorista con áreas recreativas y gastronómicas. De este modo, el proyecto no solo resuelve la reactivación económica, sino también la recuperación del tejido social y la identidad urbana del barrio La Ensenadita.

Palabras clave: arquitectura comercial, regeneración urbana, Nuevo Tarqui, espacio público, gestión del suelo

Abstact

This design-based research addressed the reconfiguration and dignification of commerce in the "Nuevo Tarqui" sector of Manta, which emerged as an emergency response following the earthquake of April 16, 2016, in the provinces of Manabí and Esmeraldas. After nearly a decade of commercial activity operating from shipping containers, the sector was found to maintain critical conditions of temporariness, precariousness, and informality. In response to this structural problem, the central objective was the architectural design of the "Rivera Manteña" Shopping Center, conceived as a Type 5 City Commercial Facility (CC5). The project was proposed to relocate 10% of the sector's commercial population, equivalent to 170 retail units, in order to provide improved working conditions, commercial performance, and competitiveness. To achieve this, the methodology adopted a multiscalar approach, ranging from territorial diagnosis to the urban-architectural strategy at the macro-lot scale. The proposal integrates commercial activity with a frontal public space, courtyards, and accessible terraces, applying consumer behavior theories such as the Gruen E_ect and biophilic design strategies to ensure coherence between form and function, gastronomy and landscape, recreation and culture. Ultimately, the study concludes that the design incorporates principles of psychology and architecture to stimulate consumer engagement through a hybrid program that merges retail commerce with recreational and gastronomic areas. In this way, the project addresses not only economic reactivation but also the restoration of social fabric and the urban identity of the La Ensenadita neighborhood.

Keywords: *commercial architecture; urban regeneration; Nuevo Tarqui; public space; land management*..

Tabla de Contenidos

Introducción 1

Contexto histórico 1

Evolución Comercial y Dinámica Urbana de Manta 1

El Sismo de 2016: Ruptura y Reconfiguración Territorial 1

El Nuevo Tarqui y Un Desafío de Consolidación y Logística 2

Planteamiento 3

Problema General 3

Delimitación del problema 4

Justificación 6

Justificación Teórica 6

Justificación Metodológica 7

Justificación Económica y Social 7

Justificación Práctica 8

Justificación Académica 8

Formulación 9

Preguntas Proyectuales 9

Objetivos 10

Objetivo General 10

Objetivos Específicos 10

Metodología 11

Proceso Metodológico 11

Fase 1 - Escala Macro, Diagnóstico Territorial y Normativo 11

Fase 2 - Escala Meso, Análisis Sectorial y Referencial 11

Fase 3 - Escala Micro, Estrategias Proyectuales y Funcionales 11

Marco teórico 12

Capítulo 1 12

Estado del Arte y Referentes Proyectuales 12

Referente Internacional 1: Ala Moana Center (Honolulu, Hawái, EE.UU.) 12

Integración Urbano-Paisajística 13

Relevancia para el Proyecto 13

Referente Internacional 2: City Creek Center (Salt Lake City, Utah, EE.UU.) ... 14

Regeneración y Elemento Hídrico 14

Tecnología 15

Relevancia para el Proyecto 15

Capítulo 2 16

Conceptos, Teorías y tecnologías 16

La Gran Escala Comercial como Condensador Urbano (Rem Koolhaas) 16

La Escala Humana y el Espacio Público (Jan Gehl) 16

Teoría Urbana y Social: La Ciudad de los 15 Minutos y el Placemaking 17

Placemaking como Herramienta de Regeneración 17

Teoría del Consumidor y Neuromarketing 17

Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS - Manta) 18

Normas Técnicas (NEC-15 e INEN) 18

Tecnologías Pasivas y Activas 19

Resultados 19

Análisis de Sitio 19

Ubicación y Emplazamiento Estratégico 19

Morfología Urbana y Movilidad 19

Condiciones Físicas y Ambientales 20

Normativa y Uso de Suelo 20

Propuesta Arquitectónica "Rivera Manteña" 21

Conceptualización - La Rivera como Conector 21

Estrategias Proyectuales 21

Programa Arquitectónico y Zonificación 22

Resolución Tecnológica 24

Conclusiones 24

Fuentes Bibliográficas 27

Introducción

Contexto histórico

Evolución Comercial y Dinámica Urbana de Manta

Desde una postura disciplinar contemporánea, la arquitectura comercial no debe limitarse a la resolución pragmática del intercambio de bienes, sino asumirse como un agente estructurador del territorio. Históricamente, en la ciudad de Manta, la dualidad entre el comercio formal y el comercio popular (informal) ha planteado un desafío constante. La inserción de equipamientos comerciales de gran escala reconfigura el tejido urbano, actuando como 'nodos' de actividad (Lynch, 1960) que polarizan el desarrollo de la ciudad.

El escenario comercial de Manta sufrió una fractura determinante con el sismo de 2016. La reubicación forzosa de la dinámica económica hacia el 'Nuevo Tarqui' se dio bajo una lógica de emergencia y provisionalidad, generando un 'estado de limbo' estructural.

Frente a esto, el posicionamiento teórico de la presente investigación sostiene que la respuesta arquitectónica no puede ser un simple contenedor de transición. El desafío radica en diseñar una infraestructura definitiva que trascienda la urgencia, utilizando la gran escala comercial como un catalizador para ordenar la informalidad, proveer espacio cívico de calidad y dignificar tanto al usuario como al comerciante.

El Sismo de 2016: Ruptura y Reconfiguración Territorial

El escenario comercial de la ciudad sufrió una fractura determinante con el terremoto del 16 de abril de 2016, fecha conocida como el “16A”, evento que no solo tuvo consecuencias estructurales, sino que forzó un cambio indirecto pero radical en el uso del suelo. La parroquia Tarqui, que históricamente funcionaba como el corazón del comercio popular y el ejemplo perfecto de la economía de aglomeración en la ciudad (Glaeser, 2011), quedó inhabilitada. Las áreas que anteriormente ostentaban la mayor plusvalía comercial quedaron vacías o en zonas de riesgo, obligando a la ciudad a enfrentar un nuevo desafío de

planificación: la reorganización inmediata de la actividad económica de la ciudad.

Este desplazamiento forzoso trasladó la dinámica comercial hacia lo que hoy conocemos como el “Nuevo Tarqui”. Sin embargo, esta migración se dio bajo una lógica de emergencia y provisionalidad, carente de una planificación urbana integral en su fase inicial (Secretaría Técnica del Comité de Reconstrucción, 2017). En consecuencia, Manta vio cómo sus comerciantes y consumidores fueron reubicados, bajo disposición directa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta (2016), en un espacio que, aunque asignado oficialmente, no estaba preparado infraestructuralmente para soportar tal carga operativa y social.

El Nuevo Tarqui y Un Desafío de Consolidación y Logística

En la actualidad, el sector del Nuevo Tarqui presenta una problemática particular que podría definirse como un “estado de limbo” estructural. Si bien los comerciantes disponen de un espacio físico delimitado y asignado por la administración local, situación que se infiere teóricamente como comercio formal al estar regulado (Tokman, 2001), la realidad operativa dista de esta clasificación. Las condiciones del entorno presentan severas limitaciones tanto arquitectónicas como urbanísticas, caracterizadas por la falta de servicios básicos integrales y una infraestructura provisional que ha excedido su vida útil. Estas carencias perpetúan dinámicas de precariedad que, paradójicamente, refuerzan la idea de comercio informal en la percepción del usuario y del propio comerciante, impidiendo la consolidación económica del sector (Diario El Comercio, 2017).

Esta ambigüedad se manifiesta principalmente en la carencia de una logística comercial adecuada. El comercio no es solo la transacción de bienes; es una experiencia que requiere infraestructura de soporte: baterías sanitarias dignas, espacios de circulación fluidos, áreas de carga y descarga, y una estética que invite a la permanencia (Ghel, 2014). Los contenedores actuales resolvieron la urgencia temporal, pero carecen del atractivo y la

previsión espacial necesaria para consolidarse como un polo de desarrollo a largo plazo.

El desafío arquitectónico que aborda el proyecto “Rivera Manteña” radica, por tanto, en superar la provisionalidad para transitar hacia una arquitectura de permanencia y flexibilidad (Kronenburg, 2007). No se trata simplemente de diseñar locales, sino de estructurar un equipamiento que resuelva la logística deficiente y potencie el atractivo del lugar. La intervención debe plantearse con una visión prospectiva, entendiendo que el comercio es un ente vivo que crece y se transforma dinámicamente. En este sentido, la propuesta busca establecer una “Fase 1” sólida que actúe como el nuevo nodo formal, pero que, a través de su diseño, prevea y ordene el crecimiento futuro, evitando que la informalidad vuelva a colonizar el espacio público de manera desordenada (Carrión, 2016), y ofreciendo en su lugar una infraestructura que dignifique tanto al comerciante como al usuario bajo estándares de calidad espacial y escala humana (Gehl, 2014).

Planteamiento

Problema General

La problemática central del proyecto reside en la condición de provisionalidad prolongada que caracteriza al comercio en la zona del “Nuevo Tarqui”. Tras el evento sísmico de 2016, la respuesta inmediata fue la implementación de módulos contenedores para reactivar la economía; sin embargo, esta solución emergente se ha extendido temporalmente sin evolucionar hacia una infraestructura definitiva. Actualmente, el sector alberga a más de 1.700 comerciantes (GAD Manta, 2017; El Comercio, 2016), quienes operan en instalaciones que, aunque funcionales para la emergencia, carecen de las condiciones espaciales, sanitarias y logísticas requeridas para una actividad comercial competitiva y digna a largo plazo.

El problema no es solo la falta de estética, sino la ausencia de planificación urbana integral. La infraestructura actual opera bajo una lógica de saturación, donde la “basura en la calle” o el desorden vehicular no son causas aisladas, sino síntomas de un diseño que no

contempló la evolución de las dinámicas de consumo, ni la calidad del espacio público. Al realizar una lectura inductiva de la realidad, partiendo de los hechos observables hacia la teoría, se evidencia que en el Barrio de La Ensenadita requiere una intervención que trascienda el mero alojamiento de puestos de venta. La ciudad enfrenta el desafío de transformar un asentamiento comercial temporal, que opera con deficiencias de accesibilidad y confort, en un equipamiento estructurado que responda a las normativas urbanas vigentes y regenere el tejido social del sector.

Delimitación del problema

Para efectos de esta investigación y propuesta arquitectónica, el alcance del proyecto se delimita estratégicamente a la intervención de una primera fase de consolidación comercial. Si bien la totalidad del universo de comerciantes en el Nuevo Tarqui supera las 1.700 plazas, este proyecto académico no pretende, por limitaciones de escala y gestión, solucionar el 100% de la demanda en una sola maniobra. La delimitación espacial y funcional se enfoca en resolver las necesidades del 10% de la carga comercial actual, lo cual constituye una muestra representativa y un proyecto piloto detonante para el sector.

Esta restricción cuantitativa permite profundizar en la calidad cualitativa de la propuesta. El diseño se circunscribe al lote designado en el Barrio de La Ensenadita, alineándose estrictamente con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) de Manta. La propuesta no abordará la totalidad de la reorganización urbana de la parroquia, sino que se concentrará en generar un modelo de Comercio de ciudad Tipo 5 (CC5) que integre estrategias de movilidad universal, sostenibilidad ambiental y logística de abastecimiento. Por tanto, el problema queda acotado a la provisión de infraestructura formal para este porcentaje específico de comerciantes, estableciendo las bases para futuras fases de expansión o planes parciales que podrían incluir vivienda colectiva o estaciones de transporte, aunque estos últimos elementos quedan fuera del diseño detallado de esta tesis.

Tabla 1

Tabla de Clasificación General de Comercio y Servicios

Categoría	Código
Comercio Barrial	CB
Comercio Sectorial	CS
Comercio Zonal	CZ
Comercio de Ciudad	**CC**
Servicios Barrial	SB
Servicios Sectoriales	SS
Servicios Zonales	SZ

Nota. PUGS GAD Manta. (2025)

Tabla 2

Tabla de Detalle de Comercio de Ciudad (CC)

Código	Categoría	Descripción / Usos
CC1	Comercio Especial	Gasolineras, Centros de Distribución de Combustibles, Estaciones de servicio y autoservicios.
CC2	Comercio Restringido	Moteles, casas de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease) y similares, centros de acopio de GLP.
CC3	Venta de Vehículos y Maquinaria Pesada	Áreas de exposición y ventas maquinaria y vehículos y maquinaria pesada. Áreas de exposición de venta de automotores livianos.
CC4	Talleres Servicios y Venta Especializada	Insumos para la industria, comercio mayorista. Distribuidora de gas de más de 500 cilindros de 15 kg.
CC5	Centros Comerciales	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil. Central de abastos.

Nota. PUGS GAD Manta. (2025)

Antecedentes

Los antecedentes inmediatos de esta investigación no se sitúan en la dinámica comercial histórica de Manta, sino en las decisiones de planificación reactiva adoptadas por

la administración local tras el evento sísmico de 2016. La génesis del actual "Nuevo Tarqui" reside en la Resolución del GAD Municipal de Manta (2016), que estableció la reubicación forzosa de las actividades económicas en una plataforma de contingencia. Según los informes de catastro comercial de ese periodo, esta medida implicó el traslado masivo de más de 1.700 comerciantes hacia terrenos que carecían de vocación comercial previa, bajo una normativa de ocupación temporal estipulada para un lapso de 24 a 36 meses.

Sin embargo, el antecedente crítico que detona este proyecto es la caducidad del modelo de emergencia. Lo que se planificó como una arquitectura transitoria se ha consolidado como un asentamiento permanente de casi una década. Investigaciones urbanas y reportes de prensa, como los documentados por Diario El Comercio (2017), evidencian que, si bien la estrategia evitó el colapso financiero inmediato, generó una segregación espacial severa: desconexión con el centro consolidado y deterioro de la salubridad pública.

A diferencia del contexto histórico que explica el origen del comercio, estos antecedentes demuestran un vacío en la planificación: la ciudad agotó la vida útil de los contenedores y módulos provisionales sin haber ejecutado una estrategia de transición hacia la formalidad definitiva. Por tanto, el presente trabajo parte de esta deuda de infraestructura, situándose como la respuesta técnica ante una solución temporal que se ha tornado obsoleta.

Justificación

La pertinencia del proyecto "Centro Comercial Rivera Manteña" se sustenta en múltiples dimensiones que trascienden la mera edificación de un objeto arquitectónico. A continuación, se detallan los argumentos teóricos, metodológicos, socioeconómicos, prácticos y académicos que validan esta intervención.

Justificación Teórica

Desde la perspectiva del urbanismo contemporáneo, la propuesta se alinea con el paradigma de la "Ciudad a Escala Humana" (Gehl, 2010), la cual prioriza el espacio público

y la interacción peatonal sobre la primacía del vehículo. El proyecto no se concibe como una caja comercial introvertida, sino como un equipamiento urbano permeable que responde a la teoría de la "Ciudad de los 15 minutos". Esta teoría aboga por la descentralización de servicios, permitiendo que los habitantes del Nuevo Tarqui y La Ensenadita accedan a espacios de comercio, ocio y servicios esenciales en un radio de caminabilidad corto, reduciendo la dependencia del transporte motorizado y fomentando la vida de barrio.

Asimismo, la intervención encuentra su respaldo global en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de la ONU, específicamente en el Objetivo 8: Trabajo Decente y Crecimiento Económico. La teoría arquitectónica aplicada aquí busca materializar el concepto de "Comercio Responsable", donde la infraestructura dignifica la labor del comerciante, pasando de la precariedad del contenedor temporal a espacios diseñados bajo criterios de confort térmico, visual y espacial.

Justificación Metodológica

La investigación adopta un enfoque metodológico inductivo, partiendo de la observación in situ de la realidad del "Nuevo Tarqui" para formular soluciones arquitectónicas. A diferencia de procesos deductivos que imponen modelos preestablecidos, esta justificación metodológica radica en el análisis diagnóstico de las dinámicas informales existentes (flujos, horarios, tipologías de venta) para reinterpretarlas en un lenguaje formal.

El proceso valida la necesidad de normar y ordenar el territorio, utilizando herramientas de análisis urbano y el estudio riguroso del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente, demostrando que la arquitectura es la herramienta capaz de sintetizar normativas abstractas en espacios habitables concretos.

Justificación Económica y Social

Socialmente, el proyecto es una respuesta a la deuda histórica que la ciudad mantiene con el sector comercial de Tarqui tras el terremoto de 2016. La justificación social reside en

la urgencia de devolver el sentido de pertenencia y seguridad a una comunidad que ha operado en condiciones de provisionalidad durante casi una década.

En el ámbito económico, la propuesta busca transformar un modelo de subsistencia en un modelo de desarrollo. Al proveer una infraestructura con logística adecuada (carga, descarga, servicios), se potencia la competitividad del comerciante minorista frente a las grandes cadenas. El proyecto actúa como un catalizador económico que no solo beneficia a los usuarios directos del edificio (ese 10% inicial), sino que revaloriza el suelo del sector, atrae inversión y mejora la percepción de seguridad del entorno, generando un círculo virtuoso de reactivación comercial.

Justificación Práctica

La utilidad práctica del proyecto es inmediata: resolver el déficit de infraestructura física adecuada en el Barrio de La Ensenadita. Actualmente, la falta de baterías sanitarias salubres, la inexistencia de zonas de sombra y el caos vehicular limitan la actividad comercial. Esta tesis propone una solución tangible y viable una Fase 1 que sirve como proyecto piloto o modelo replicable. Al resolver técnicamente problemas complejos como la gestión de residuos, la accesibilidad universal y la eficiencia energética en un clima tropical, el diseño ofrece una hoja de ruta práctica para futuras intervenciones públicas o privadas en la zona.

Justificación Académica

Finalmente, este trabajo se justifica como el requisito fundamental para la culminación de la formación de grado en Arquitectura. Representa la síntesis de las competencias adquiridas a lo largo de la carrera, integrando conocimientos de diseño, urbanismo, tecnologías adecuadas. El desarrollo de este volumen escrito y su posterior propuesta técnica permite demostrar la capacidad del estudiante para abordar problemáticas reales de la ciudad de Manta con rigor profesional, contribuyendo además al repositorio

académico de la universidad con una investigación que documenta un momento crucial en la historia post-desastre de la ciudad.

Formulación

Preguntas Proyectuales

De acuerdo con la variable de Alcance y Gestión Operativa, y considerando que el universo total de comerciantes supera la capacidad de carga inmediata del lote, nos preguntamos: ¿Cuál es la cuota de reubicación viable que el proyecto puede asumir en una primera etapa para garantizar una transición ordenada, y cómo el dimensionamiento de este porcentaje (estimado en un 10% de la fuerza comercial activa) puede validar el paso de la provisionalidad a la formalidad sin saturar la infraestructura propuesta?

Para desglosar esta problemática, es necesario analizar las variables específicas que condicionan el diseño. De acuerdo con la variable del programa arquitectónico y la dinámica social, surge la interrogante de: ¿Cómo articular una zonificación híbrida que no solo resuelva la demanda comercial formal, sino que incorpore actividades recreativas y de espacio público activo para revitalizar el tejido social de La Ensenadita?

Por otra parte, al evaluar las condiciones ambientales y de confort en una zona de alta densidad y clima tropical, nos planteamos: ¿Qué estrategias de diseño biofílico son aplicables para garantizar el bienestar psicológico y la armonía con el entorno natural, contrastando con la aridez y dureza del entorno actual?

Finalmente, en relación con la gestión del suelo y la normativa urbana, y ante la necesidad de maximizar la rentabilidad espacial, es necesario cuestionarse: ¿Es posible plantear un modelo de ocupación que optimice el área vendible superando los índices convencionales del COS, compensando este incremento mediante la devolución de áreas públicas de calidad en plazas frontales, patios interiores y terrazas transitables?

Objetivos

Objetivo General

Diseñar el Centro Comercial “Rivera Manteña” como un equipamiento urbano de escala cantonal en el Nuevo Tarqui, Manta; desarrollando una propuesta arquitectónica definitiva que sustituya la infraestructura provisional actual, integrando soluciones de movilidad, Comercio y espacio público para reactivar la economía y mejorar la imagen urbana del sector.

Objetivos Específicos

Dimensionar la capacidad operativa del proyecto para albergar al 10% de la fuerza comercial activa del Nuevo Tarqui (aproximadamente 170 plazas), estableciendo una Fase 1 de consolidación que garantice la transición de los comerciantes desde la precariedad actual hacia espacios con estándares técnicos, sanitarios y comerciales definitivos.

Estructurar una zonificación que fusione la actividad comercial formal con áreas de recreación y espacio público activo, materializándose mediante la inclusión de zonas de estancia, cines y áreas gastronómicas como detonantes de permanencia social.

Desarrollar el proyecto en armonía con la naturaleza, integrando vegetación interior, ventilación natural y el uso de la luz para crear una atmósfera de bienestar que funcione como un “pulmón” dentro de la trama comercial.

Compensar el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) elevando el índice del 50% normativo al 75% proyectado mediante la cesión estratégica de espacios públicos y áreas verdes, distribuidos en plazas de acceso en planta baja y terrazas transitables en niveles superiores, garantizando así la apropiación del paisaje urbano y devolviendo a la ciudad superficie cívica de calidad a cambio de la densidad construida.

Metodología

Proceso Metodológico

Fase 1 - Escala Macro, Diagnóstico Territorial y Normativo

Esta fase inicial se centra en la comprensión del territorio y la gestión urbana mediante la evaluación del PUGS del GAD de Manta y los informes de catastro comercial. Su propósito es responder al Objetivo Específico 1, dimensionando la magnitud del problema. Como resultado, se define la estrategia de Fase 1 para reubicar al 10% de la carga comercial y se justifica la tipología del edificio como un equipamiento de Comercio de Ciudad Tipo 5 (CC5).

Fase 2 - Escala Meso, Análisis Sectorial y Referencial

El proceso desciende al radio de acción directa: el Barrio de La Ensenadita y el margen del Río Manta. Metodológicamente, se analizan las dinámicas sociales y se estudian referentes arquitectónicos análogos (como Ala Moana y City Creek). Esta fase se articula con el Objetivo Específico 2, proveyendo las bases funcionales para evitar la monofuncionalidad. El resultado es la definición de una zonificación híbrida que integra comercio, áreas recreativas, cines y espacio público.

Fase 3 - Escala Micro, Estrategias Proyectuales y Funcionales

La fase final se concentra en la materialización del diseño en el lote. Se realizan análisis micro-climáticos y de accesibilidad para dar respuesta a los Objetivos Específicos 3 y 4. Como resultado proyectual, se aplican estrategias de diseño biofílico y se justifica el mecanismo de compensación espacial: la optimización del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) al 75% en planta baja, a cambio de la liberación de espacio cívico devuelto a la ciudad mediante plazas de acceso y terrazas transitables.

Tabla 3

Tabla de Proceso Metodológico

Fase Metodológica y Escala	Objetivo Específico Vinculado	Resultado Proyectual Obtenido
Fase 1: Escala Macro (Diagnóstico Territorial y PUGS)	**Objetivo 1:** Dimensionar la capacidad operativa (Fase 1 de consolidación).	Determinación del programa para el 10% de reubicación comercial y tipología CC5.
Fase 2: Escala Meso (Análisis del sector y referentes)	**Objetivo 2:** Estructurar zonificación híbrida (comercio + espacio activo).	Definición de la hibridación programática: Inclusión de cines, anclas y patio de comidas abierto al río.
Fase 3: Escala Micro (Estrategias y Normativa)	**Objetivos 3 y 4:** Diseño biofílico y compensación del COS (del 50% al 75%).	Diseño de la morfología del edificio: Plaza de acceso cedida a la ciudad y terrazas verdes en altura.

Nota. Elaboración propia. (2025)

Marco teórico

Capítulo 1

Estado del Arte y Referentes Proyectuales

El estado del arte analiza la evolución tipológica de los centros comerciales contemporáneos, pasando de ser "cajas cerradas" de consumo a infraestructuras urbanas abiertas que dialogan con su entorno natural y social. Para el desarrollo del Centro Comercial "Rivera Manteña", se han seleccionado referentes internacionales que comparten similitudes climáticas, escalas de intervención o estrategias de regeneración urbana.

Referente Internacional 1: Ala Moana Center (Honolulu, Hawái, EE.UU.)

Este proyecto, inaugurado en 1959 y en constante evolución, se establece como el referente principal para la adaptación climática y la integración paisajística en un entorno

tropical similar al de Manta.

Figura 2

Mapa de ubicación Ala Moana Center.



Nota. Ubicación del Referente internacional 1. Elaboración Propia. (2025)

Integración Urbano-Paisajística

A diferencia de los modelos convencionales, el Ala Moana Center aprovecha su ubicación adyacente al Ala Moana Beach Park y al Océano Pacífico para extender la experiencia comercial hacia el exterior. No niega su entorno; lo incorpora visual y funcionalmente.

Estrategias Bioclimáticas y Vegetación.

El diseño rompe la hermeticidad mediante el uso extensivo de vegetación tropical (palmeras, árboles de gran fuste) dentro de los pasillos y plazas abiertas. Esta estrategia no es meramente estética; genera microclimas de sombra densa que mitigan la radiación solar y reducen la temperatura ambiente, un principio aplicable al clima tropical árido de Manta.

Relevancia para el Proyecto

Valida la viabilidad de un centro comercial abierto (“open-air”) en zonas costeras, demostrando que el confort térmico se puede lograr mediante el paisajismo y la ventilación natural, en lugar de depender exclusivamente de la climatización mecánica.

Figura 3

Imagen de Ala Moana Center.



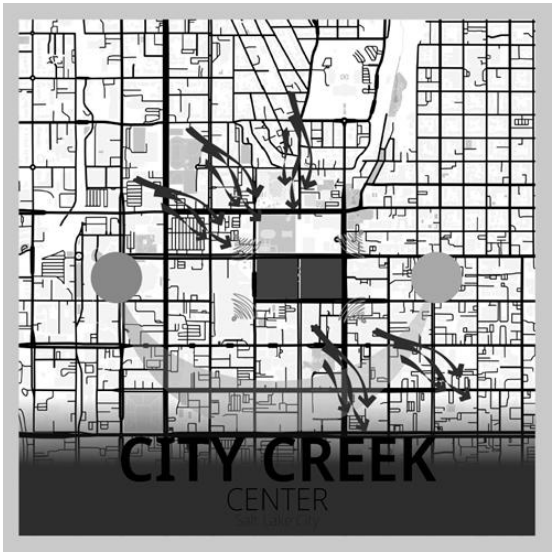
Nota. Fotografía de la Plaza central de Ala Moana Center.

Referente Internacional 2: City Creek Center (Salt Lake City, Utah, EE.UU.)

Inaugurado en 2012, este proyecto diseñado por CallisonRTKL representa un modelo exitoso de regeneración urbana en el corazón de una ciudad, destacando por su manejo hídrico y su certificación sostenible.

Figura 4

Mapa de ubicación City Creek Center.



Nota. Ubicación del Referente internacional 2. Elaboración Propia. (2025)

Regeneración y Elemento Hídrico

El eje central del diseño es la recreación artificial del “City Creek”, un arroyo de 1.2

kilómetros que serpentea a través del complejo comercial. Este elemento incluye cascadas y fauna local (truchas), funcionando como un atractivo biofílico y un homenaje a la historia natural del sitio. Esta estrategia es el antecedente directo para la propuesta del Corredor Verde y la recuperación del Río Manta en el proyecto “Rivera Manteña”.

Tecnología

El proyecto cuenta con un techo retráctil que permite controlar las condiciones climáticas extremas (nieve en invierno, calor en verano) sin perder la sensación de espacio abierto. Además, su enfoque en la sostenibilidad le ha valido certificaciones LEED, priorizando techos verdes profundos y gestión eficiente de recursos.

Relevancia para el Proyecto

Aporta las pautas técnicas para integrar un cuerpo de agua (el río) como eje estructurante del diseño arquitectónico, transformando una barrera física en un conector social y ambiental.

Figura 5

Imagen de City Creek Center.



Nota. Fotografía aérea de la Plaza central de City Creek Center.

Capítulo 2

Conceptos, Teorías y tecnologías

La fundamentación de la propuesta "Rivera Manteña" requiere una visión holística que abarque desde la sociología urbana hasta la técnica constructiva. A continuación, se estructuran las teorías y normativas que rigen el diseño, integrando las dinámicas de regeneración urbana, la psicología del consumo y la viabilidad técnica.

La Gran Escala Comercial como Condensador Urbano (Rem Koolhaas)

Para abordar este tipo de equipamiento de escala ciudad (CC5) como el "Rivera Manteña", es imperativo incorporar el enfoque de Rem Koolhaas sobre las intervenciones urbanas masivas. En su obra *The Harvard Design School Guide to Shopping* (Koolhaas et al., 2001), el autor plantea que el comercio ha colonizado la ciudad contemporánea y es, a menudo, la última forma de actividad pública que nos queda.

Con este postulado, el proyecto no niega su condición de "gran contenedor" (Bigness), sino que la instrumentaliza. La densidad de la ocupación del suelo (75%) y la escala del edificio se justifican no solo por rentabilidad, sino porque el edificio asume la responsabilidad de proveer la cohesión urbana y las infraestructuras que la planificación del sector no ha resuelto, condensando en su interior la complejidad de la ciudad (calles interiores, plazas, cines, servicios).

La Escala Humana y el Espacio Público (Jan Gehl)

Mientras Koolhaas justifica la escala macro, la teoría de Jan Gehl (2014) en Ciudades para la gente interviene en la escala micro, asegurando que la macroestructura no moleste al peatón. Gehl establece que la "vida entre los edificios" depende de los bordes suaves y activos.

Es así como esta teoría incide directamente en la configuración espacial del proyecto mediante dos decisiones radicales:

- La eliminación de fachadas comerciales ciegas hacia la calle, retrocediendo la masa edificada en la Planta Baja para ceder una plaza pública frontal. Esto crea una zona de transición que invita a la permanencia antes del consumo.
- La compensación del índice de ocupación mediante "terrazas transitables" (Planta 2), las cuales materializan el concepto de Gehl de crear espacios de estancia seguros y a escala humana por encima del nivel del caos vehicular, generando miradores hacia el Río Manta.

Teoría Urbana y Social: La Ciudad de los 15 Minutos y el Placemaking

Frente a la dispersión urbana, este proyecto se alinea con la teoría de la "Ciudad de los 15 Minutos" (Moreno et al., 2021), buscando que el Nuevo Tarqui funcione como un nodo autosuficiente donde el abastecimiento y la recreación sean accesibles peatonalmente. Sin embargo, la accesibilidad física no basta; es necesario dotar al espacio de significado.

Placemaking como Herramienta de Regeneración

El concepto de Placemaking (creación de lugares) es fundamental para trascender la frialdad de la infraestructura comercial. Según *Project for Public Spaces* (PPS), el placemaking es un proceso multifacético para planificar espacios públicos que promueve la salud, la felicidad y el bienestar. En el contexto post-desastre de Tarqui, el diseño no busca solo construir un edificio, sino curar un lugar. Aplicamos el placemaking mediante la integración de plazas frontales y patios activos que invitan a la permanencia, transformando el "espacio" (abstracto) en "lugar" (identitario). Esto se vincula con la teoría del "Tercer Lugar" (Oldenburg, 1989), ofreciendo un entorno neutral y acogedor, distinto al hogar y al trabajo, vital para reconstruir el tejido social fragmentado por el sismo y la reubicación.

Teoría del Consumidor y Neuromarketing

Entender al usuario es clave. La teoría del comportamiento del consumidor sugiere que la decisión de compra no es puramente racional, sino emocional. Factores como la iluminación, la temperatura y, crucialmente, la conexión con la naturaleza, influyen en la

permanencia. Aquí integramos el Diseño Biofílico (Kellert, 2008) como una estrategia comercial: un consumidor relajado y térmicamente confortable permanece más tiempo en el sitio (*dwelling time*), lo que aumenta la probabilidad de consumo. El edificio responde a las necesidades de la pirámide de Maslow: primero satisface la seguridad y fisiología (confort, baños dignos), para luego permitir la afiliación social (plazas, comidas), creando un entorno propicio para la transacción económica saludable.

Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS - Manta)

El diseño respeta y potencia las directrices del PUGS del GAD de Manta. Se justifica la implantación en una zona de Uso Mixto, validando la tipología de Equipamiento Comercial de Ciudad. Un punto crítico es el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). La propuesta desafía teóricamente el límite del 50% (tipología aislada) proponiendo un 75%, amparándose en normativas urbanas complementarias que permiten incentivos de edificabilidad a cambio de la generación de espacio público (*bonus zoning*). Esta "violación controlada" de la norma se justifica técnicamente mediante la compensación de áreas cívicas en terrazas y plazas, demostrando que la normativa debe ser una herramienta flexible al servicio de la ciudad y no una camisa de fuerza.

Normas Técnicas (NEC-15 e INEN)

Dada la sismicidad de la zona (evidenciada en 2016), el marco teórico técnico se basa en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-15), específicamente en los capítulos de Peligro Sísmico y Diseño Sismorresistente. El diseño estructural (pórticos de acero/hormigón) y las rutas de evacuación responden a estos estándares, garantizando que el edificio funcione también como un refugio seguro. Asimismo, se aplican las normas INEN de Accesibilidad Universal al Medio Físico, asegurando que rampas, ascensores y baños sean inclusivos.

Tecnologías Pasivas y Activas

El proyecto implementa tecnologías de acondicionamiento pasivo: fachadas ventiladas, quiebrasoles (louvers) calculados según la carta solar local para reducir la ganancia térmica sin sacrificar luz natural. En cuanto a tecnologías constructivas, se priorizan sistemas prefabricados o modulares que agilicen la construcción (considerando la urgencia de la reubicación) y materiales resistentes a la corrosión marina. La "tecnología" aquí no es solo digital, sino tectónica: el uso inteligente de la estructura para generar grandes luces (espacios libres de columnas) que permitan la flexibilidad y adaptabilidad de los locales comerciales a lo largo del tiempo, entendiendo que el comercio es un ente vivo y cambiante.

Resultados

Análisis de Sitio

El desarrollo de la propuesta arquitectónica parte de una lectura rigurosa de las condicionantes físicas y normativas del territorio. A continuación, se detallan las variables que fundamentan la toma de decisiones, basadas en los lineamientos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS Manta, 2025) vigente.

Ubicación y Emplazamiento Estratégico

El predio seleccionado se localiza en la provincia de Manabí, cantón Manta, específicamente en la parroquia Tarqui, sector identificado urbanísticamente como Barrio La Ensenadita. De acuerdo con la zonificación administrativa del cantón, este sector funciona como una rótula de transición entre el tejido residencial consolidado y las áreas de protección ambiental del Río Manta, lo cual determina su vocación para equipamientos de servicios y comercio que articulen bordes urbanos (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, 2025).

Morfología Urbana y Movilidad

El análisis morfológico revela una trama irregular que responde a la evolución

espontánea del sector.

- **Conectividad Vial:** El acceso principal se articula a través de la Avenida de la Cultura, clasificada en la red vial cantonal como una arteria colectora principal de alto flujo. Esta jerarquía vial garantiza la accesibilidad necesaria para el abastecimiento logístico y el flujo masivo de visitantes que requiere un equipamiento de esta escala (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, 2025).
- **Movilidad Peatonal:** A pesar de la alta conectividad vehicular, el diagnóstico identifica un déficit en la infraestructura peatonal, con aceras que no cumplen los anchos mínimos normativos para zonas de alta densidad, lo que justifica la cesión de retiros frontales para espacio público en la propuesta.

Condiciones Físicas y Ambientales

Si bien la normativa define los retiros, las condiciones climáticas moldean la volumetría:

- **Topografía e Hidrografía:** El terreno presenta una topografía regular compatible con la cota de inundabilidad definida por los estudios de riesgo del (PUGS Manta, 2025). La proximidad al Río Manta impone una franja de protección ambiental obligatoria que el proyecto respeta e integra como valor paisajístico **(**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, 2025).
- **Asoleamiento:** La incidencia solar crítica en las fachadas Este y Oeste exige estrategias de protección pasiva que complementen los lineamientos de eficiencia energética sugeridos por la normativa local.

Normativa y Uso de Suelo

La viabilidad legal del proyecto se ampara estrictamente en la ficha normativa del sector:

- **Uso de Suelo:** El predio se encuentra en una zona compatible con Comercio de Ciudad

Tipo 5 (CC5), lo que permite la implantación de grandes superficies comerciales y de entretenimiento **(**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta**, 2025)**.

- **Edificabilidad (COS y CUS):** La norma establece un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) base del 50% para la tipología de edificación aislada. No obstante, el proyecto se acoge a los mecanismos de gestión previstos en el PUGS que permiten incrementar la ocupación al 75% mediante la compensación de espacio público y áreas verdes en altura, optimizando así el suelo urbano sin contravenir los índices de densidad neta permitidos **(**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, 2025

Propuesta Arquitectónica "Rivera Manteña"

La propuesta final materializa la investigación en un equipamiento de Comercio de Ciudad Tipo 5 (CC5) que responde a las dinámicas del Nuevo Tarqui. El resultado no es solo un edificio, sino una pieza de infraestructura urbana organizada bajo los siguientes componentes.

Conceptualización - La Rivera como Conector

El concepto generador "Rivera Manteña" abstrae la fluidez del Río Manta y la traslada a la arquitectura. Formalmente, esto se traduce en una volumetría que renuncia a la rigidez de la "caja comercial" tradicional para adoptar bordes curvos y circulaciones fluidas que evocan el movimiento del agua. El edificio actúa como un malecón comercial, sirviendo de transición entre la trama urbana dura del Barrio La Ensenadita y el futuro corredor verde del río, integrando el paisaje natural con la actividad mercantil.

Estrategias Proyectuales

Para cumplir los objetivos, se aplicaron tres estrategias rectoras:

- **Permeabilidad en Planta Baja:** El edificio se retira para ceder espacio a una plaza pública frontal que funciona como atrio de acceso y zona de amortiguamiento social.

- **Compensación Vertical:** Se maximiza la ocupación del suelo al 75% para albergar el programa comercial denso, compensando este impacto mediante la devolución de **terrazas jardín transitables** en los niveles superiores (Planta 2).
- **Hibridación Programática:** Se rompe la monofuncionalidad comercial intercalando "nodos de activación" (cines, gastronomía) que garantizan flujo de usuarios fuera de horarios comerciales tradicionales.

Programa Arquitectónico y Zonificación

El programa se estructura para reubicar al 10% de la fuerza comercial del sector (aprox. 170 plazas), distribuido en una lógica de gradiente de privacidad:

- **Zona Pública:** Destinada al comercio de alto flujo y tránsito rápido. Incluye locales ancla, baterías sanitarias accesibles y la plaza de integración.
- **Zona Semipública:** Alberga el patio de comidas abierto hacia el paisaje y comercio especializado.
- **Zona de Entretenimiento:** Contiene los cines y áreas recreativas, funcionando como el remate del recorrido comercial.
- **Zona de Servicios:** Un bloque técnico posterior independiente gestiona la carga/descarga y residuos, separado de los flujos peatonales.

Tabla 4

Tabla de Programa Arquitectónico

TERRENO	ÁREA	PISOS	COS NORMATIVA (50%)	COS USADO (75%)
	18207	3	9103.5	13655.25
COMERCIAL	Local Ancla 1 (Supermercado/Tienda por Dpto.)	1	4500	4500
	Locales Comerciales Modulares	110	70	7700
	Islas Comerciales	60	6	360
GASTRONOMÍA	Patio de Comidas (Food Court)	14	30	420
	Patio de comidas (mesas)			300
	Restaurantes	6	110	660
	Cafeterías / Heladerías	3	40	120
ENTRETENIMIENTO	Complejo de Cines	1	2500	2500
	Local de Entretenimiento	1	500	500
OCUPACIÓN	Plaza Central/ Patio de comidas abierto	1	1000	1000
	Salas de Uso Múltiple	1	100	100
SERVICIOS	Agencias Bancarias / Cajeros (ATMs)	3	150	450
	Farmacia	3	50	150
SERVICIOS GENERALES	Baterías Sanitarias hombres	100	1.75	175
	Baterías Sanitarias mujer	100	2	200
	Sala de Primeros Auxilios	4	20	80
ZONA LOGÍSTICA	Vestidores y Baños para Personal	1	50	50
	Oficinas de Gerencia y Administración	5	15	75
ZONA TÉCNICA	Cuarto de Monitoreo y Seguridad (CCTV)	1	50	50
	Patio de Maniobras y Carga/Descarga	1	5%	910.35
	Cuarto de Basura y Reciclaje	1	50	50
	Cuartos Eléctricos y de Transformadores	1	50	50
	Sala de Bombas y Cisterna (Agua/Incendios)	1	50	50
	Cuarto de Equipos de Climatización (HVAC)	1	50	50
	SUBTOTAL			20500.35
CIRCULACION	Peatonal	30%		6150.105
	Plaza Alta			5400
	TOTAL			**32050.46**
	SUB-SUELO			
ESTACIONAMIENTO	Estacionamiento Público y Personal	1 estac. por cada 20 M2 de AU		578 7218.82
	Estacionamientos Menores	10 (módulos)	11.52	115 115.20
	Discapacitados	1 estac. Por cada 25 estac.		23 427.35
	Circulación	10 m2. Por cada estac.		5775.05
	TOTAL			**13536.42**

Resolución Tecnológica

La materialidad y la técnica responden a la durabilidad y el confort en clima tropical:

- **Sistema Constructivo:** Se opta por una estructura mixta de pórticos de hormigón armado para los núcleos rígidos (circulaciones verticales) y acero estructural para las grandes luces de las zonas comerciales, permitiendo flexibilidad modular futura.
- **Climatización Interior (Estrategia Activa):** El volumen comercial principal se concibe como un contenedor hermético. Se prioriza el uso de climatización mecánica (HVAC) y control lumínico artificial. Esta decisión responde a la psicología del consumidor, anulando la variabilidad climática externa para focalizar la atención en el producto y garantizar un confort térmico estable (22°C - 24°C) que maximice la permanencia en los locales (*dwelling time*).
- **Acondicionamiento de Espacios Exteriores (Estrategia Pasiva):** En contraposición al interior, las plazas de acceso, patios y terrazas aplican bioclimática correctiva para mitigar la radiación solar directa:
  - **Cubiertas Ligeras:** Implementación de tensoestructuras (membranas textiles) y pérgolas bioclimáticas en las zonas de estancia (Food Court abierto y terrazas), generando sombra efectiva sin acumulación de masa térmica.
  - **Vegetación:** Incorporación de franjas de vegetación de porte bajo y jardineras perimetrales. Su función es reducir el albedo y la isla de calor en superficies horizontales sin obstaculizar las visuales hacia los escaparates comerciales.

Conclusiones

La culminación del proceso de diseño del “Centro Comercial Rivera Manteña” permite sintetizar una serie de hallazgos y resoluciones que trascienden la mera edificación, posicionando al proyecto como un instrumento de regeneración urbana para el Nuevo Tarqui. A continuación, se exponen las conclusiones derivadas de las problemáticas abordadas, el

alcance técnico logrado.

Complejidad y Alcance Técnico del Proyecto

El desarrollo de un equipamiento de Comercio de Ciudad Tipo 5 (CC5) en un contexto post-desastre ha evidenciado que la arquitectura comercial contemporánea no puede limitarse a la contención de actividades mercantiles. Se concluye que la complejidad del proyecto radica en la integración invisible pero vital de sus sistemas técnicos. Si bien el diseño formal prioriza la estética y la fluidez espacial, el verdadero desafío resuelto en esta tesis ha sido la articulación de instalaciones especiales como, sistemas de climatización HVAC, redes contra incendios, seguridad electrónica y logística de carga; dentro de una estructura que debe permanecer permeable y amable con el peatón.

Se ha logrado establecer una Fase 1 operativa capaz de reubicar dignamente al 10% de la fuerza comercial del sector. Este alcance, aunque parcial frente a la totalidad del universo de comerciantes, valida el modelo de gestión: es posible sustituir la precariedad del contenedor provisional por infraestructura definitiva sin detener la dinámica económica, siempre que se respete la zonificación híbrida que mezcla el comercio formal con áreas de recreación y servicios.

Compensación Normativa y Gestión del Suelo

Una de las conclusiones más relevantes de la investigación proyectual es la reinterpretación de la normativa de uso de suelo. El análisis del PUGS de Manta estipula un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 50% para tipologías aisladas; sin embargo, la normativa presenta vacíos respecto a la cualificación del área remanente. El proyecto concluye que la rigidez normativa puede flexibilizarse mediante estrategias de compensación espacial. La propuesta de ocupar un 75% en planta baja no constituye una transgresión arbitraria, sino una optimización del recurso suelo que se equilibra devolviendo a la ciudad un 30% de espacio público directo en plazas de acceso y un 20% adicional en terrazas

transitables y patios interiores. Se demuestra así que la densidad constructiva no es enemiga de la calidad urbana si se gestiona verticalmente: lo que se toma del suelo a nivel de calle se devuelve a la ciudadanía en forma de miradores y espacios de estancia en altura, garantizando que el edificio no sea un obstáculo, sino un paisaje habitable.

El Edificio como Nodo y la Dependencia del Entorno

Desde la perspectiva urbana, se confirma que el "Rivera Manteña" funcionará como un nuevo nodo de movilidad y centralidad. Sin embargo, esta condición plantea una paradoja: el éxito del edificio no depende exclusivamente de su diseño interno, sino de la salud del tejido urbano circundante. Se concluye que un equipamiento de esta magnitud no puede operar como una isla de modernidad en un archipiélago de deterioro. Si el entorno inmediato de La Ensenadita no acompaña la regeneración, si las calles aledañas permanecen inseguras, con iluminación deficiente o aceras rotas, el centro comercial corre el riesgo de convertirse en un enclave fortificado, negando su propósito de integración. Por tanto, la arquitectura aquí propuesta es una condición necesaria pero no suficiente; requiere que el "efecto ancla" del proyecto detone mejoras físicas en las manzanas vecinas para consolidar un corredor urbano seguro y atractivo.

Limitaciones y Necesidad de Políticas Públicas

Finalmente, es imperativo reconocer los límites del alcance arquitectónico. Esta tesis ha resuelto la espacialidad, la función y la técnica constructiva, pero se concluye que la viabilidad operativa a largo plazo excede las competencias del diseño. Para que el edificio funcione, la intervención física debe ir acompañada de políticas públicas robustas gestionadas por las instituciones competentes. Se requiere:

- **Seguridad Ciudadana:** Estrategias de vigilancia y control en el espacio público exterior que garanticen que las plazas abiertas no sean ocupadas por la delincuencia.
- **Movilidad Universal:** Inversión municipal en la red de transporte público y accesibilidad

en las veredas que conectan los barrios residenciales con el centro comercial.

En definitiva, el proyecto “Rivera Manteña” entrega a la ciudad una infraestructura capaz de transformar la dinámica comercial del Nuevo Tarqui, pasando de la supervivencia a la consolidación. No obstante, su éxito final dependerá de una sinergia entre la inversión privada (construcción) y la gestión pública (mantenimiento urbano y seguridad), entendiendo que la arquitectura pone el escenario, pero es la gestión política y social la que permite que la obra perdure.

Fuentes Bibliográficas

Browning, W. D., Ryan, C. O., y Clancy, J. O. (2014). *14 patterns of biophilic design*. Terrapin Bright Green LLC. https://www.terrapinbrightgreen.com/reports/14-patterns/

Diario El Comercio. (2017, 16 de abril). La reactivación comercial de Tarqui avanza entre la informalidad y la esperanza. *El Comercio*. https://www.elcomercio.com

Elizondo, L., y Rivera, A. (2017). El espacio físico y la mente: Reflexión sobre la Neuroarquitectura. *Cuadernos de Arquitectura*, (7), 41-47.

García, J. J. (2019). Paisaje, lugar y territorio: conceptualizaciones para recuperar el genius-loci. *Revista Ciudades, Estados y Política*, *6*(3), 17-25.

García, P., y Rodrigo, M. (2024). Neuroarquitectura y biofilia en espacios corporativos. *Artificios, Revista de Investigación*, (1), 202-207.

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Ediciones Infinito.

Ghosh, A., y McLafferty, S. L. (1987). *Location strategies for retail and service firms*. Lexington Books.

Glaeser, E. (2011). *Triumph of the city: How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. Penguin Press.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. (2016). *Resolución administrativa para la reubicación del comercio de Tarqui*. Gaceta Oficial.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. (2020). *Plan de uso y gestión de suelo (PUGS) del cantón Manta 2020-2035*. GAD Manta.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. (2025). *Actualización del plan de uso y gestión de suelo (PUGS) del cantón Manta*. Gaceta Oficial.

Gruen, V. (1973). *Centers for the urban environment: Survival of the cities*. Van Nostrand Reinhold.

Instituto Ecuatoriano de Normalización. (2009). *Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 2248: Accesibilidad de las personas al medio físico*. INEN.

Kaplan, R., y Kaplan, S. (1989). *The experience of nature: A psychological perspective*. Cambridge University Press.

Kellert, S. R. (2008). *Biophilic design: The theory, science, and practice of bringing buildings to life*. John Wiley y Sons.

Kellert, S. R., y Wilson, E. O. (1993). *The biophilia hypothesis*. Island Press.

Khaidzir, K., y Ahmad, A. (2023). Sentido del lugar: identidad del lugar, apego al lugar y la dependencia del lugar entre estudiantes universitarios. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, *13*(10), 938-951.

Koolhaas, R., Chung, C. J., Inaba, J., y Leong, S. T. (2001). *Project on the city II: The Harvard design school guide to shopping*. Taschen.

Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*. Editorial Gustavo Gili. (Obra original publicada en 1960).

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015). *Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-15): Peligro Sísmico y Diseño Sismorresistente*. MIDUVI.

Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., y Pratlong, F. (2021). Introducing the "15-Minute City": Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, *4*(1), 93–111. https://doi.org/10.3390/smartcities4010006

Norberg-Schulz, C. (1980). *Genius loci: Towards a phenomenology of architecture*. Rizzoli.

Oldenburg, R. (1989). *The great good place: Cafes, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community*. Marlowe y Company.

Organización de las Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. ONU.

Períes, P., et al. (2020). El color como componente paisajístico en los catálogos de paisaje urbano. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, *22*(1), 58-66.

Project for Public Spaces. (2016). *Placemaking: What if we built our cities around places?* PPS. https://www.pps.org

Secretaría Técnica del Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva. (2017). *Informe de gestión y reconstrucción de las zonas afectadas*.

Tokman, V. E. (2001). *De la informalidad a la modernidad*. Oficina Internacional del Trabajo (OIT).