An architectural rendering of a modern, multi-story building with a prominent glass facade. The building is set in an urban environment with a paved courtyard in front, featuring several trees and small human figures for scale. The scene is captured from an elevated perspective under a bright, cloudy sky. A semi-transparent purple rectangular area is overlaid on the center of the image, containing white and orange text.

**DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE
ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL SECTOR DE
QUITUMBE, QUITO 2024.**

LUIS ADRIÁN GOMEZ REINA

Gomez, L. (2024).

Diseño Arquitectónico de un Edificio de Alojamiento Temporal en el Sector de Quitumbe, Quito 2024.

Universidad Tecnológica Indoamérica - Quito



**Universidad
Indoamérica**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN
EL SECTOR DE QUITUMBE, QUITO 2024.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitecto

Autor(a)

Gómez Reina Luis Adrián

Tutor(a)

Arq. Daniela Ortiz MSc.

**QUITO - ECUADOR
2024**

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, GOMEZ REINA LUIS ADRIAN, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre “DISEÑO ARQUITECTONICO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL SECTOR DE QUITUMBE, QUITO 2024”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorico al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamerica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deba firmar convenios especificos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 29 días del mes de Enero de 2024, firmo conforme:



.....
GÓMEZ REINA LUIS ADRIÁN

C.I. 0804316313

Dirección: Gral. Jose Maria Guerrero y Manta.

Correo: adrianrg23@hotmail.com

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL SECTOR DE QUITUMBE, QUITO 2024” presentado por GÓMEZ REINA LUIS ADRIÁN para optar por el título de Arquitecto., CERTIFICO Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 29 de enero de 2024

.....
Arq. ORTIZ GUACHAMÍN DANIELA MSc.
C.I. 1718785676

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitecto, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito, 29 de enero de 2024

.....
GÓMEZ REINA LUIS ADRIÁN
C.I. 0804316313

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL SECTOR DE QUITUMBE, QUITO 2024, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 29 de enero de 2024

.....
Arq. ESTEBAN FERNANDO CÁSERES MSC
C.I. 0604254524

.....
Arq. CASTRO RUIZ JUAN JOSÉ MSc.
C.I. 1719954354

DEDICATORIA

A mis padres, Patricio Gómez y Rosas Angela Reina por apoyarme incondicionalmente en esta decisión, la mas importante de mi vida, por inculcarme valores que me representan como persona y ser humano y enseñarme de donde soy y hacia donde quiero ir. A mis hermanos, Jordán Gómez por estar conmigo en un periodo extenso de este proceso, ayudarme y Alis Gomez por impulsarme a ser un mejor ejemplo y un camino a seguir. Al resto de la familia que me ha brindado consejo en momento de flaqueza. A Nicole Mejía que me da la paz, la serenidad y el amor.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por darme salud y sabiduría para afrontar cada uno de los retos que se me han ido presentando a lo largo de este proceso, a mis padres, a mis hermanos y a mi familia en general que supieron brindar su apoyo, consejo y constancia. A los docentes que me enseñaron a amar la arquitectura, a mi tutora por confiar en el proceso y regalarme conocimientos que me ayudaran en mi formación profesional. Y a todos los que conocí en la Universidad, lindas personas que hicieron que este proceso sea mas llevadero, divertido y grato de experiencias.

RESUMEN EJECUTIVO

DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL SECTOR DE QUITUMBE, QUITO 2024.

Al referirnos del movimiento interno de personas dentro del Ecuador hablamos de las necesidades económicas, sociales y salud de la población, esto deriva en interrogantes con respecto a la centralización de equipamientos y a la exposición urbana dentro de Quito, de esta manera la ciudad genera planes de ordenamiento territorial con el fin de tener una ciudad menos compacta en infraestructuras de uso administrativo mediante la descentralización de equipamientos; Es el caso de Quitumbe en dónde al ser una parroquia central del sur de la ciudad se la ha dotado de grandes infraestructuras como son: Plaza Gubernamental Sur, Terminal Terrestre Quitumbe, Parque las Escuadras además de equipamientos de índole privado como es la Universidad Politécnica, Quicentro Sur entre otros. Provocando dentro de Quitumbe un nivel de población flotante diaria alto entre todos los equipamientos; Esto genera una fuerte demanda de alojamiento temporal como solución a la saturación de las infraestructuras de orden administrativo.

El presente proyecto de fin de carrera se enfoca en dar respuesta a las necesidad de una creciente población flotante dentro del sector de Quitumbe por medio de una infraestructura que se mimetice en el entorno urbano, que genere actividades prolongadas durante el día y ayude de forma paralela a la saturación de los equipamientos administrativos; Por medio de un análisis urbano-arquitectónico en el que se sintetizan variables sociales, económicas, urbanas con el fin de garantizar la integración del equipamiento con el entorno urbano de Quitumbe.

El anteproyecto de alojamiento temporal busca crear un vínculo entre el entorno urbano de Quitumbe y la población flotante del sector, con la dotación de varias actividades recreacionales (restaurante de especialidades, comedor, bar, gimnasio, entre otros) logramos tener una actividad prolongada durante la mayor parte del día, de esta forma el elemento arquitectónico logra estar activo las 24h, además de contener habitaciones que responden a diferentes tipos de usuarios.

DESCRIPTORES: Alojamiento Temporal, Equipamiento de Soporte, Población Flotante, Quitumbe

ABSTRACT

ARCHITECTURAL DESIGN OF A TEMPORARY ACCOMMODATION BUILDING IN THE QUITUMBE SECTOR, QUITO 2024.

When referring to the internal movement of people within Ecuador we talk about the economic, social and health needs of the population, this leads to questions regarding the centralization of facilities and urban exposure within Quito, in this way the city generates plans of territorial planning in order to have a less compact city in infrastructure for administrative use through the decentralization of equipment; This is the case of Quitumbe, where, being a central parish in the south of the city, it has been provided with large infrastructures such as: South Government Plaza, Quitumbe Terrestrial Terminal, Las Escuadras Park, as well as private facilities such as the Polytechnic University, Quicentro Sur among others. Causing within Quitumbe a high level of daily floating population among all facilities; This generates a strong demand for temporary accommodation as a solution to the saturation of administrative infrastructure.

This final year project focuses on responding to the needs of a growing floating population within the Quitumbe sector through an infrastructure that blends into the urban environment, that generates prolonged activities during the day and helps in parallel to the saturation of administrative facilities; Through an urban-architectural analysis in which social, economic, and urban variables are synthesized in order to guarantee the integration of the equipment with the urban environment of Quitumbe.

The preliminary project for temporary accommodation seeks to create a link between the urban environment of Quitumbe and the floating population of the sector, with the provision of several recreational activities (specialty restaurant, dining room, bar, gym, among others) we manage to have a prolonged activity during the most of the day, in this way the architectural element manages to be active 24 hours a day, in addition to containing rooms that respond to different types of users.

KEYWORDS: Temporary Accommodation, Support Equipment, Floating Population, Quitumbe

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Autorización por parte del autor para la consulta, reproducción parcial o total, publicación electrónica del trabajo de titulación	4
Aprobación del tutor	5
Declaración de autenticidad.....	5
Aprobación tribunal	6
Dedicatoria	7
Agradecimiento	7
Resumen ejecutivo	8
Abstract	9
ETAPA 1. Conocimiento previo	17
1. Conocimiento previo	19
1.1 Introducción al problema de estudio	19
1.2 Objetivos	23
1.3 Fundamentación Teórica	23
ETAPA 2. Diagnóstico	33
2. Diagnóstico	35
2.1 Información General	35
2.2 Introducción a la metodología	35
2.3 Levantamiento de datos - Diagnóstico	38
2.3.1. Análisis físico.....	38
2.3.1.1. Ubicación del proyecto	38
2.3.1.2. Normativa	39
2.3.1.3. Accesibilidad	39
2.3.1.4. Topografía	39
2.3.1.5. Análisis vial	40
2.3.1.6. Uso de suelo	41

2.3.2.	Análisis de social	42
2.3.2.1.	Estudio de Usuario.....	42
2.3.2.2.	Dinámicas y sendas peatonales	42
2.3.3.	Análisis Ambiental	43
2.3.4.1.	Estudio de vientos, lluvias y quebrada	43
2.3.4.	Programa arquitectónico para alojamiento temporal	44
2.3.5.	Diagramas funcionales de un alojamiento temporal	45
2.4	Fichas de observación	47
2.4.1.	Diagramas funcionales de un alojamiento temporal	47
2.4.2.	Diagramas funcionales de un alojamiento temporal	47
2.4.3.	Diagramas funcionales de un alojamiento temporal	47
2.5	Conclusiones	47
ETAPA 3. Mi Propuesta		49
3.	Mi Propuesta	51
3.1	Introducción a lo que van a realizar	51
3.2	Justificación del sitio de la propuesta (lote)	51
3.3	Estrategias de implantación	52
3.4	Definición de concepto.....	54
3.5	Plan Masa	34
3.6	Planos técnicos.....	34
3.7	Detalles	34
4.	Referentes Bibliográficos	36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Matriz comparativa de referentes estudiados	30
Tabla 2. Tipo de proyecto	35
Tabla 3. Programa arquitectónico de alojamientos temporal	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Concentración de equipamientos y la densidad poblacional en el Ecuador	19
Figura 2. Proceso de centralización de Quito	20
Figura 3. “Espacios públicos, Plan Ciudad Quitumbe”	20
Figura 4. Participación de población flotante en las terminales	21
Figura 5. Estructura de marco teórico.	23
Figura 6. Tipología de vivienda	24
Figura 7. Sistema constructivo steel frame	25
Figura 8. Espacios jerárquico central del Hotel the ned doha.	27
Figura 9. Organización espacial del hotel y recorridos	27
Figura 10. Separación de bloque residencial vs alojamiento	28
Figura 11. Circulación vertical y espacios complementarios	28
Figura 12. Materialidad e ingreso principal.	28
Figura 13. Configuración de alojamiento en “U”	29
Figura 14. Servicios complementarios en terraza	29
Figura 15. Fachadas y visuales de las habitaciones	29
Figura 16. Estructura de metodología de estudio	37
Figura 17. Ubicación del proyecto.	38
Figura 18. Retiro de perímetro por normativa	39
Figura 19. Accesibilidad a la edificación.	39
Figura 20. Corte topográfico transversal del terreno de intervención	39
Figura 21. Mapa vial del sector de Quitumbe	40
Figura 22. Mapa de usos de suelo del sector de Quitumbe	41
Figura 23. Estudio de usuario con respecto a la población flotante generada por distintas infraestructuras administrativas.	42
Figura 24. Dinámicas y sendas peatonales del sector de Quitumbe	42
Figura 25. Mapa de Análisis ambiental del sector de Quitumbe	43
Figura 26. Diagrama funcional de un edificio de alojamiento temporal	45
Figura 27. Diagrama funcional específico de un edificio de alojamiento temporal	46

ETAPA 1

Conocimiento previo



Conocimiento previo

1.1 Introducción al problema de estudio

La cara demográfica del Ecuador tiene un contexto donde existe un desplazamiento interno de personas, generalmente por cambios del entorno rural al urbano, dichos movimientos internos de personas en la mayoría de los casos se ven motivados por la búsqueda de un mejor sector que ofrezca: oportunidad de empleo, mejor dotación de servicios básicos, educación de mayor nivel, entre otras actividades. Estos desplazamientos de personas se ve directamente afectada por el nivel económico del país, las malas políticas públicas, la centralización de los equipamientos, desplazamientos forzados de la costa ecuatoriana generada por la inseguridad que atraviesa el país. Ecuador concentra gran parte de sus infraestructuras de orden administrativo, económico, cultural y de salud entre las ciudades más desarrolladas económica y políticamente como son Quito, Guayaquil y Cuenca, esta concentración de equipamientos en determinadas ciudades generan una concentración alta de población flotante (Villacís B., 2012).

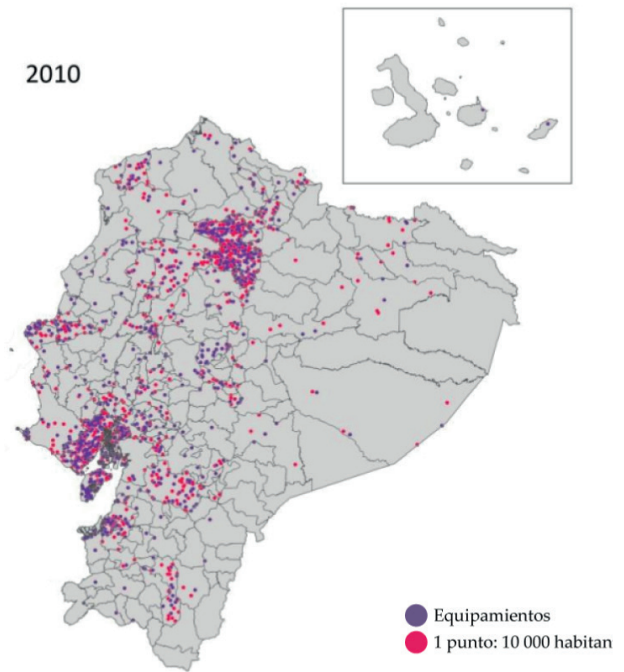


Fig. 1: Concentración de equipamientos y la densidad poblacional en el Ecuador

Fuente: (Censo de población y Vivienda, 2010)

Estas ciudades antes referidas concentran la mayor cantidad de infraestructuras de administración pública, económica, de salud, de educación las convierte en ciudades con un alto grado de población flotante dada a la centralización de equipamientos supliendo con las necesidades de todo el Ecuador. Enfocándonos en Quito capital del Ecuador, es una ciudad que concentra varios equipamientos de: educación superior con el 24% de los estudiantes de todo el país, 17 campus en total (Erazo, 2022); en economía aporta con más de 45 millones de dólares en 1321 compañías grandes del ecuador (Superintendencia de compañías, valores y seguros, 2022);

además, cuenta con 34 equipamientos de salud especializada, se determina como una ciudad lineal dictada por su topografía agresiva en el este y oeste; concentrando los equipamientos de mayor valor sociales, económico y cultural al centro de la ciudad, sin embargo gracias a la continua expansión urbana en sus delimitaciones norte y sur de la ciudad, ha provocado un proceso de descentralización de la ciudad buscando sectores claves que ayuden a fomentar el desarrollo equitativo en Quito.



Fig. 2: Proceso de centralización de Quito
Fuente: Albornoz, 2010

Esta centralidad dificultaba el desarrollo equitativo dentro del territorio, generando problemas de circulación entre los habitantes, por esto el Distrito Metropolitano de Quito apuntan a solucionar el conflicto con un plan de ordenamiento territorial en el cual se fomenta la descentralización por medio de generar nuevas centralidades con una escala de incidencia en el entorno, buscando que cada sector tenga autonomía, por medio de la dotación de equipamientos de uso público-privado, de uso residencial, económico y cultural, educativo y salud (Municipio de Quito, 2015, pp. 92-98).

Las periferias de la ciudad de Quito son las más afectadas por la expansión urbana-rural a lo largo de la capital sea el norte y el sur ha llevado a la creación de ordenanzas para la regularización de los asentamientos informales, como el nacimiento del Plan Ciudad Quitumbe en 1993, que apuntaba a la urbanización de varias haciendas ubicadas en el sector Quitumbe.



Fig. 3: “Espacios públicos, Plan Ciudad Quitumbe”
Fuente: Secretaria de Territorio y Vivienda 2016

Plan Ciudad Quitumbe se ejecutó en un bajo porcentaje, por lo que fue necesario su reactivación con el nombre de Proyecto Especial Quitumbe 2001, naciendo así lo que hoy se conoce como el sector de Quitumbe, que como característica principal son los bloques de uso residencial y comercio (Sin industria) dando continuidad a los ejes de circulación al sistema troncal de transporte público de Quito. (Ordenanza 2891, 1991).

Además de los planes de ordenamiento y desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito que busca descentralizar la ciudad con la dotación de equipamientos, en Quitumbe se implanto: la plaza gubernamental Quitumbe (concentra los trámites administrativos de importancia, como respuesta al aforo necesario de la ciudad), otros equipamientos de salud, comercio y educación (Sesión Extraordinaria del Concejo Metropolitano del DMQ, 2015) y el terminal terrestre de Quitumbe (asentado en el extremo sur de la ciudad que generar un mejor servicio de transporte público a lo largo de toda la ciudad de quito junto al terminal terrestre Carcelén, estos logran hacer un circuito integrado dentro de la ciudad).

La plaza gubernamental Quitumbe que tiene un aforo de 2 mil personas por día y 1800 funcionarios, es un equipamiento de uso administrativo público, busca atraer al sur de la capital la demanda excesiva existente en la plaza gubernamental norte, además del Hospital Padre Carollo siendo un establecimiento privado a tenido gran impacto en el sur posicionándose en un equipamiento de salud con mayor peso, sin hablar de los equipamiento de uso educativo como es la escuela Aida Gallegos de Moncayo con un aforo de 2950 personas entre estudiantes y docentes (UBICA Ecuador, 2023) además de la presencia de un equipamiento de uso comercial como lo es Qui-centroSur que tiene un flujo de personas mayor a 2000 por día sin contar fines de semana y festividades esto contempla que los equipamientos mencionado genera mucha incidencia de población flotante en el sector (Telegrafo, 2013).



Fig. 4: Participación de Población Flotante en las Terminales

Fuente: EPMMOP / El Comercio 2020

Quitumbe se presenta como un sector consolidado de grandes infraestructuras que lo apuntan a ser un eje económico, social y cultural en el sur de Quito, de las cuales se encuentra: el terminal terrestre de Quitumbe, un equipamiento de uso público enfocado en la movilidad provincial e interprovincial registra una fluides de usuarios con una cantidad de 4 mil personas por días, con un pico de mayor flujo entre las 7 a 9 am y de 7 a 9 pm correspondiente a horarios laborales y escolares, hay que comentar además que su tasa de aforo diaria sube considerablemente en épocas de festividad o elecciones nacionales, la tasa de pasajeros es mayor a 60 mil.

Quitumbe mayormente conformado con un uso de suelo residencial del 65% en todo el sector, dotada de grandes infraestructuras de uso administrativo, educación, comercio y espacios verdes tratados, se ve influenciada por una fuerte presencia de población flotante generada por los equipamientos existentes que generan necesidades como: alojamiento, entretenimiento y ocio, comercio local entre otras, sin embargo esta concentración de equipamientos llega a tener una saturación en los servicios evidenciando una falta de alojamiento, carencias de oportunidad económica como ferias de las economías solidarias y populares, falta de soporte cultural, a esto se suma la imagen urbana nocturna generada por el abandono progresivo que sufre el sector en horarios de la noche, generalmente provocado por el uso de suelo residencial ya establecido, los equipamientos en el sector de Quitumbe cuentan un papel crucial frente a la dinámica urbana que proveen de actividades durante el día, generando inseguridad dentro del espacio público y privado en horarios de la noche, estos bloques residencial crea paredes urbanas y no dinamizan el sector.

La centralización de los equipamientos administrativo, económico, salud y educación crean desplazamientos internos de personas en busca de una mejor fuente de ingresos, una vida más digna con servicios básicos y una educación de calidad. Quitumbe se encuentra con un 60% consolidado, brindando una gran cantidad de equipamientos con una alta demanda como lo es la plaza gubernamental sur, el Quicentro Sur, el terminal terrestre Quitumbe, la universidad Politécnica, con flujos de usuarios diarios mayor de 8000 personas entre todos los equipamientos convirtiendo a Quitumbe incidente de población flotante.

Es en este contexto, en donde el uso de suelo que está bien dotado de equipamientos administrativo, transporte, educativo y residencia, generalmente con los servicios saturados generando una oportunidad de alojamiento temporal, además de la implementación de usos mixtos que solventen necesidades paralelas a los equipamientos de administración públicos existentes con: espacios de dispersión cultural y económica, oficinas administrativas y alojamiento acoplándose a la dinámica urbana.

Por esto se realizara un anteproyecto de diseño arquitectónico de un edificio de alojamiento que solventen las necesidades paralelas a los equipamientos existentes, ayudando a mantener una dinámica urbana progresiva y autosustentable del sector, se plantea una edificación que proporcione alojamiento temporal como respuestas a una población flotante y proporciona un soporte cultural y económico del sector convirtiéndose en una edificación llamativa y conectada al entorno por medio de un estudio de promoción idónea que generara sala de uso múltiple, plazas de comercio para la comunidad con estándares de calidad, tipología de alojamiento dependiendo del usuarios ayudando a dinamizar el sector.

1.2 Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Proponer un anteproyecto de diseño arquitectónico de un edificio de alojamiento temporal en el sector de Quitumbe como soporte para las necesidades de los diferentes usuarios logrando obtener una dinámica urbana prolongada en el sector.

1.2.2. Objetivos específicos:

- Realizar una investigación de tipologías para un edificio de alojamiento temporal como base para conocer a las necesidades de la creciente población flotante en Quitumbe.
- Determinar la promoción idónea de un edificio de alojamiento temporal como soporte las grandes infraestructuras en el sector de Quitumbe a través de lineamientos regulatorios y normados.
- Desarrollar un anteproyecto de un edificio de alojamiento temporal con sistemas constructivo; contemporáneos y ligeros para tener una edificación atractiva en el sector de Quitumbe.

1.3 Fundamentación Teórica

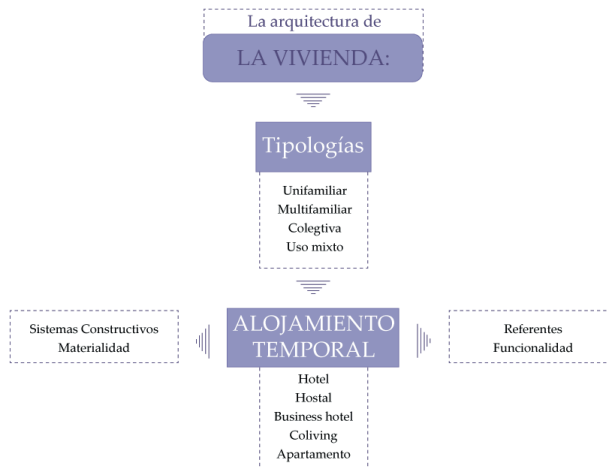


Fig. 5: Estructura de marco teórico

Elaboración: Autor propio

La vivienda

La vivienda se relaciona directamente con el ser humano, constituyéndose como un lugar cerrado para ofrecer refugio, intimidad y desarrollar actividades cotidianas, sin embargo, el desarrollo económico social, ha llevado a que se consideren tipologías de habitar, esto se ve influenciado por el poder adquisitivo del usuario (Julián Pérez Porto & Gardey, 2010).

Las tipologías de viviendas se centran en dos con rasgos muy marcados, como la vivienda unifamiliar y la multifamiliar ambas espacialmente ligadas estas albergan subcategorías como: viviendas aislada, pareada, adosada entre otras es en este espacio físico donde las multifuncionales aparecen con apartamento, estudio, dúplex, pisos, entre otros.

Estas subcategorías se ven directamente relacionadas por el poder adquisitivo del usuario y la necesidad de generar ingresos dentro de un mismo espacio de habitar (Kaleidoscope, 2021). Sin embargo estas condiciones de vivienda aislada no responde a las necesidades de habitar de una nueva población creciente, por eso las inmobiliarias generan una respuesta con la vivienda colectiva, estos espacios buscan generar las condiciones adecuadas para el habitar de los usuarios en comunidad con espacios comunitarios complementarios al objetivo neto de vivienda, se busca costos menores y aprovechamiento del espacio aéreo de los sectores a implementar esta arquitectura, tienen espacios parecidos a la vivienda multifamiliar con los departamentos como presentación general (Paula Echeverri Montes, 2020).

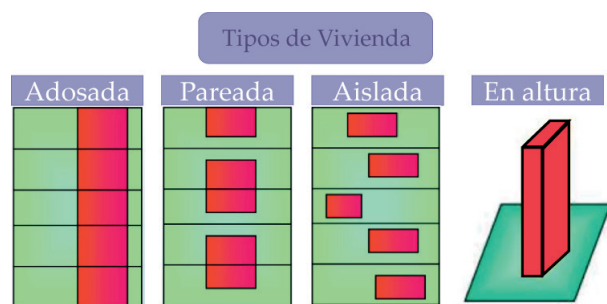


Fig. 6: Los tipos de Vivienda
Fuente: Tipologías Vivienda, 2014

Los usos mixtos llegan a América latina como respuesta al uso de suelo limitado en las grandes ciudades y la necesidad de acumular servicios dentro de un espacio limitado, por lo que se presentan como edificios de usos mixtos en los que se ofrece alojamiento, librerías, gimnasio, almacén de abarrote generando un mejor servicio dentro de un complejo de vivienda o dinámica urbana (Slon, 2018).

Alojamiento temporal

La terminología de alojamiento consiste en la acción de alojar, hospedar, albergar entre otras, asociada a personas sin destino fijo o de pasada por un lugar, este tipo de alojamiento se transcribe en cualquier espacio que ofrezca las condiciones de alojamiento temporal como son: hoteles, casas unifamiliares, departamentos individuales, entre otros. Sin embargo las condiciones del usuario son determinadas por el poder adquisitivo del mismo, desplegado una variedad de tipologías de alojamiento temporal como son: hotel, hostel, posada, apartamento, cohousing, entre otros derivadas de estas (Red educativa, 2017).

En esencia todas las tipologías de vivienda tienen una característica general, que es el brindar las mejores comodidades al usuario a un menor costo rentable, por esto los hoteles tienen una variedad de 1 a 5 estrellas dependiendo de los servicios que ofrecen, los alojamientos urbanos que tienen características similares pero ubicados en sectores urbanos de mayor concentración de equipamientos, los alojamientos business hotel que están equipados con salas de usos múltiples, salas de oficina entre otros. Los campings, resort, tienen una oferta de servicios similares con implantación diferente con respecto a la ubicación estratégica en sectores silvestres o costeros (comunicación, 2019).

Los hoteles se han ido acoplado a las necesidades de los usuarios de tal forma que brindan una variedad de tipologías dentro del edificio de alojamiento temporal, de esta forma responde al entorno urbano inmediato y sus características sociales, veremos diferentes ramificaciones que puede tener el edificio hotelero.

Bed & Breakfast: Un tipo de alojamiento destinado al turismo o población flotante de un sector, consiste en la prestación de servicios básicos, como son el alojamiento sencillo y el desayuno como lo dice su nombre, con el fin de que el servicio sea de corto plazo, de 1 a 2 días (María Victoria Rodríguez, 2008).

Business hotel: este tipo de hospedaje ofrece una variedad de servicios entre la comodidad de habitación por general básico, pero con una variante que son espacios externos al hotel como sala de reuniones, sala de eventos múltiples, opciones de catering entre otros (seo, 2023).

Coliving: busca fomentar el uso compartido de los espacios, nace de la idea conceptual del coworking en donde los espacios se prestan para una actividad grupal, en este caso las personas que viven en coliving pueden ser estudiantes, personas de trabajo, entre otros. El fin es ahorrar costos en transporte, tecnologías, necesidades biológicas y de ocio (Coliving, 2020).

Apartamento: existen varias formas de habitar en condominios o en un edificio u hotel, dentro de esta tipología se refiere a un propietario único o en caso de edificios u hoteles solo consta como alojamiento temporal de 1 o varias personas por un tiempo definido por el usuario, este tipo de alojamiento brinda comodidades a largo plazo como estadía, servicios básicos, áreas de preparación y dispersión internas con un costo accesible (Felicidad Herrero Cózar, 2023).

Existen aspectos imprescindibles como parte de la concepción de un proyecto hotelero, estos aspectos nacen desde la selección del cliente o el usuario, este cliente se plantea por medio de preguntas generales como: ¿Cliente nacional o internacional?, ¿Visitado por personas de negocio o turistas?, ¿Perfil de cliente a captar bajo, medio o alto?, entre otras. Es importante corresponder estas preguntas con: el sector a implantar, los servicios a ofrecer, diseño de exteriores, presupuesto. Estos conceptos garantizan el éxito del proyecto hotelero (ironman, 2023).

Además de la importancia del diseño hotelero en donde se intenta optimizar los espacios con mobiliario no fijo, interiorismo saludable con el fin de conectar al huésped con un entorno natural dentro de un espacio urbano, la conectividad con el mundo por medio de espacios tecnológicos que brinden comodidades no solo a personal de negocio sino al viajero común, de forma que se cubra con las necesidades de varios usuarios (GunArtea, 2020).

Sistemas constructivos y Materialidad

Los sistemas constructivos se han ido acopando a las necesidades arquitectónicas y de los usuarios, brindando una variedad de materiales y técnicas para realizar diferentes tipos de acabados, en este caso hablaremos de los sistemas constructivos más utilizados en la construcción de edificios.

Este sistema constructivo en acero steel frame tiene un mayor impacto a nivel mundial, en general se usan perfiles prefabricados de acero en sentido de ensamblar, generando varios beneficios tanto espaciales, resistencia sísmica, si no también menores costos de construcción y menores tiempos de ejecución. Este sistema construc-

tivo cuenta con una variación de materiales, forma de la edificación, diferentes tipos de cimentación y permite tener espacios flexibles, además de brindar la capacidad de aislamiento termoacústico (El Oficial, 2019).

peso neto de la construcción, de esta manera se evitara mayores movimientos sísmicos, hundimientos progresivos, fallas estructurales, entre otros, como respuesta el desarrollo de losas aligeradas como sistema constructivo propone el uso de casetones de poliestireno expandido con el fin de tener las ventajas antes mencionadas y costos menores en construcción sin perjudicar la seguridad, existen dos formas de colocación: unidireccional y reticular en la cual se crea pequeños nervios de hormigón armado dentro de la losa y se maciza cerca de los apoyos (victor, 2020).



Fig. 7: Sistema Constructivo steel frame

Fuente: jma-DMG, 2020

Cada edificación se configura de una necesidad única con respecto a su implantación o el lugar donde se construye, por esto el desarrollo de tecnologías de construcción nos brinda un sistema constructivo construpanel, consiste en una doble cara de paneles prefabricados rellenos de poliestireno expandido, brindando ligereza y resistencia a cargas sísmicas y aislamiento termoacústico en los espacios (Staff, 2021).

Además, la materialidad hace referencia a la capacidad del ser humano de interpretar su entorno tridimensional por medio de las sensaciones físicas de los materiales, es importante que la materialidad nos dé a entender el contexto en el que nos encontramos y al clima sin embargo también está ligado directamente a la utilidad del espacio y su habitante (Pesantes Karen, 2022). En este espacio arquitectónico de alojamiento es importante generar ambientes aptos para habitar, espacio cómodo, iluminados, que tenga una conexión con la historia, la naturaleza, el clima, entre otros.

En la categoría de alojamientos temporal existe una variedad de espacios y tipologías dependiendo del usuario, sin embargo, las funciones y servicios que pueden dar un hotel 5 estrellas son las guías estándar de alta calidad para tener una estadía completa. Entre sus funciones o servicios externos al alojamiento son: restaurantes, bar, comercio, transporte, ocio, salas multiuso entre otros respondiendo a las necesidades de los usuarios y su entorno inmediato (Escuela de Turismo y Gastronomía de los Prineos, 2022).

Hotel The Ned Doha / David Chipperfield Architects

Este hotel ubicado en Qatar, con 40 000 m², es una restauración del edificio del Ministerio del Interior en hotel boutique, reconociendo la importancia histórica y el menor impacto en la identidad cultural de Doha.

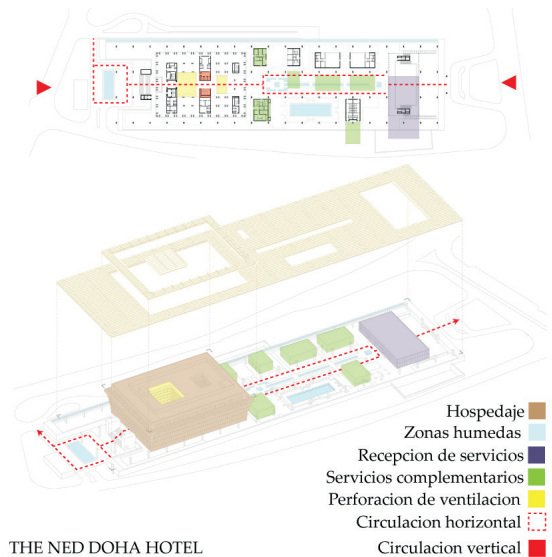
Su adaptación a hotel de lujo creó un zócalo de 260 m creando un nuevo podio y creando un oasis en este espacio se realizan varios eventos de índole privada y servicios complementarios al hotel, con una fachada rítmica y utilización de la materialidad característica del país se cataloga como brutalismo del Medio Oriente.

El patio interior donde se encuentra el oasis hoy se conforma como el corazón de la edificación, servicios en planta baja con orientación al mar y su distribución de actividades en diferentes bloques, resaltando la horizontalidad del edificio entre alojamiento, suites, servicios complementarios y como punta o terminación una piscina que cierra el ciclo dentro del hotel.



Fig. 8: Espacios jerárquico central del hotel
Fuente: wikiarqu

Como vemos en la imagen el hotel crea un circuito interno entre los servicios paralelos y el alojamiento, además de una clara fragmentación de ingresos según las actividades lo que permite desfragmentar espacialmente la edificación sin comprometer la unificación del elemento arquitectónico.



THE NED DOHA HOTEL

Fig. 9: Organización espacial del hotel y recorridos
Fuente: wikiarqu

Edificio mixto de Vivienda y Alojamiento temporal en 22 / Coll-Leclerc

Esta edificación ubicada en España, con un área de construcción de 5525 m², se concibe como edificio mixto por la combinación de dos programas normalmente separados la residencia y el alojamiento temporal para colectivos vulnerables.

Se organiza en 3 bloques, genera espacio público, ventilación interna, además de tener una responsabilidad social, consistiendo en generar espacios colectivos en primera planta intentado la cohesión social. Además, cuenta con un recorrido interior con el fin de dar continuidad al entorno urbano del sector.



Fig. 10: Separación de bloque residencial vs el de alojamiento
Fuente: wikiarqu



Fig. 11: Circulaciones verticales y espacios complementarios
Fuente: wikiarqu



Fig. 12: Materialidad e ingreso principal a edificación
Fuente: wikiarqu

Hotel BA`RA / Plan: b arquitectos

El hotel BA`RA ubicado en Brasil, con un área de 6179 m² se implanta en una ciudad costera, con 126 habitaciones y en un sector estratégico donde se realizan eventos al aire libre (playa) festivales y deportivos, además de una materialidad en madera para dar ese toque tropical en la edificación

Se conforma en una implantación de forma de U, con 5 pisos, generando un espacio central semi público y versátil con actividades de uso mixto, este espacio se concibe con una materialidad tropical, con jardines colgantes, acero y vidrio como pérgola, generando un espacio fresco. Además de servicios complementarios privados de bar y restaurante en la parte superior de la edificación.

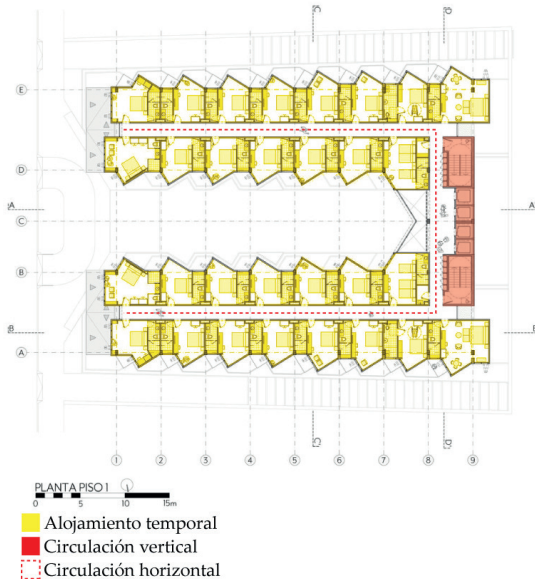


Fig. 13: Configuración de alojamiento en "U"

Fuente: wkiarq

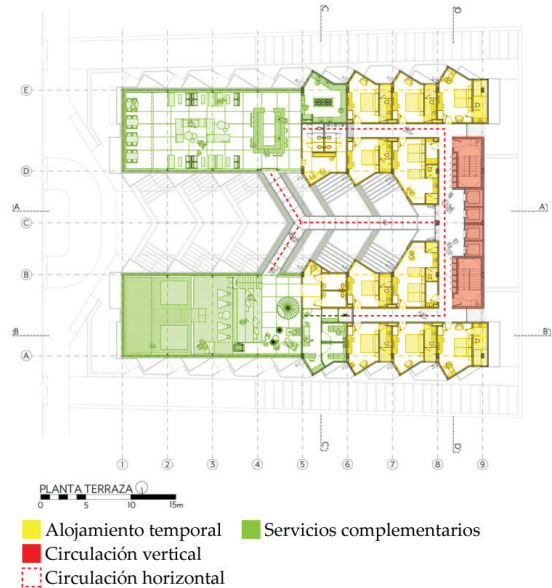


Fig. 14: Servicios complementarios en terraza

Fuente: wkiarq



Fig. 15: Fachada y visuales de las habitaciones

Fuente: wkiarq

Cuadro de análisis de referente arquitectónico

Nombre de Referente	Formaa	Función	Estructura	APORTE	FOTO REPRESENTATIVA
Hotel The Ned Doha / David Chipperfield Architects	<ul style="list-style-type: none"> •Separación de actividades por bloques. •Sustracción de volúmenes para ventilación. •Jerarquía de espacios •Doble ingreso a la edificación. 	<ul style="list-style-type: none"> •Plaza jerarquizadora de la edificación con oasis. •Volumen predominante para el servicio principal de alojamiento •Separación de elementos con ingresos independientes •Circulaciones lineales 	La estructura en la edificación, es de sistemas mixtos, en donde se utilizó hormigón armado, madera y en la materialidad tiene presencia de mármol, madera, vegetación entre otros.	En esta edificación, la esencia es la fachada repetitiva, la jerarquía de un espacio central comunal en el que se ofrece distintos eventos, y la horizontalidad de los recorridos, además de su distribución de alojamiento con un centro de ventilación e iluminación.	 <p>THE NED DOHA HOTEL</p> <ul style="list-style-type: none"> Hospedaje Zonas húmedas Recepción de servicios Servicios complementarios Perforación de ventilación Circulación horizontal Circulación vertical
Edificio mixto de Vivienda y Alojamiento temporal en 22/ Coll-Leclerc	<ul style="list-style-type: none"> •Separación de actividades por bloques. •Sustracción de volúmenes para ventilación. •Recorrido interno colectivo. •Doble ingreso a la edificación. 	<ul style="list-style-type: none"> •Recorrido interno colectivo de doble sentido como conexión interna al entorno urbano. •Bloques marcados entre departamentos y alojamiento temporal, además de los espacios de inclusión social. •Sustracción del volumen para generar luz interior y microclima. •Doble ingreso separando las actividades. 	Esta edificación, es de hormigón armado, con perfiles de acero negro y vidrio, una materialidad gris acorde a su área de implantación, y una composición equilibrada.	Se destaca la separación de los servicios, en distintos bloques, la inclusión social en actividades en primera planta, y el recorrido lineal central que ayuda a dinamizar el entorno urbano, además de su separación de ingresos dependiendo del uso.	 <p>PRIMERA PLANTA</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurante Espacios Colectivos Circulación Vertical Circulación Horizontal
Hotel BA'RA / Plan:b arquitectos	<ul style="list-style-type: none"> •Un solo bloque de actividades en forma de U. •Sustracción de volúmenes para espacio central. •Recorrido interno lineal. •Ingreso único a la edificación. 	<ul style="list-style-type: none"> •Recorrido interno en forma de U. •Bloques con orientación a visuales y soleamientos. •Sustracción del volumen para generar espacio central, luz interior y microclima. •Ingreso único a la edificación. 	Esta edificación, es de hormigón armado, con perfiles de acero negro y vidrio como pérgola, una materialidad amaderada acorde a su área de implantación y una composición simétrica con un centro director.	La edificación se configura en forma de u con una simetría a un centro, generando un espacio central como salón de eventos múltiples, los servicios complementarios los privatiza colocándolos en pisos superiores para control de ingresos muy marcados.	 <ul style="list-style-type: none"> Alojamiento temporal Servicios complementarios Circulación vertical Circulación horizontal

Tabla 1: Matriz comparativa de referentes estudiados

Fuente: Elaboración propia, 2024

ETAPA 2
Diagnóstico



Diagnóstico

2.1 Información General

Tipo de Proyecto	Propuesta Innovadora
Línea de investigación	Diseño, Técnica y Sostenibilidad (DITES)
Áreas de Investigación:	QUITUMBE, QUITO
Delimitación Temporal:	Período Académico B23

Tabla 2: Tipo de proyecto
Fuente: Universidad Indoamérica, 2017

2.2 Introducción a la metodología

Se realiza una investigación sistemática de metodologías cualitativas y cuantitativas con el objetivo de tener un panorama más amplio del problema (SAMPIERI, R. H, 2010). Formada por 3 fases sistemática de investigación documental y de campo, exploratoria y descriptiva, teniendo una respuesta más acertada al problema planteado.

Fase 1: Análisis de sitio y diagnóstico

El análisis de sitio y diagnóstico es una de las herramientas preliminares del estudio arquitectónico para establecer el estado actual del sector (Naomi Santa Olalla, 2023), se abordara con una investigación documental y de Campo, con enfoques físicos, sociales y ambientales por medio de artículos científicos, bibliográfica y observación de campo para la recopilación información, los datos sintetizados nos ayuden a determinar el estado actual del sector de una manera meso y micro (Ortega, 2019).

Se obtendrán datos fundamentales para la investigación en análisis físico como la accesibilidad, usos de suelos y topografía, datos sociales como el usuario, dinámicas y senda peatonales, y características ambientales como soleamiento, vientos y áreas verdes y quebradas, generando tablas, mapas y diagramas.

Fase 2: Propuesta conceptual

La investigación exploratoria ayuda a comprender de mejor manera las problemáticas y proporciona conclusiones no definidas, esta investigación se lleva a cabo en fases iniciales del proyecto, busca un enfoque interpretativo de forma que plantean una hipótesis del desarrollo del estudio dejándonos resultados preliminares del proyecto (Aldrin Velázquez, 2018).

En esta fase de propuesta conceptual se generarán diagramas preliminares de la forma y función arquitectónica, por medio del desarrollo de estrategias de implantación, diagramas generativos de la forma, el concepto, diagramas funcionales, plan masa y zonificación conforme al espacio semi público y privado por medio del uso de herramientas como ilustrador y sketchUP que nos ayudaran a representar bocetos, diagramas, volumetrías, zonificaciones, distribuciones espaciales y funcionales tangibles.

Fase 3: Anteproyecto de diseño

Por medio de una investigación descriptiva que se encarga de la recopilación de datos, en el caso del anteproyecto arquitectónico son: análisis de sitio, conceptualización, forma y función, plan masa y zonificación como respuesta al estudio de la problemática general (Muguirra, 2018).

En esta fase de anteproyecto de diseño se sintetizará la información necesaria, para generar una propuesta formal, organización espacial y funcional con respecto a la implantación del proyecto que se traduce en planimetrías arquitectónicas, especialidades y estructurales, que responden a la problemática planteada en el estudio.

Planteando conclusiones solidas a la problemática final con planimetrías arquitectónicas, de especialidades hidrosanitarias y eléctricas, estructurales y de detalles constructivos, además de visualizaciones 3D que nos ayudara a tener una visualización tangible del anteproyecto arquitectónico por medio de herramientas tecnológicas como ilustrador, sketchUP y lumion que logran una representación virtual del edificio de alojamiento temporal con imágenes y recorridos virtuales.

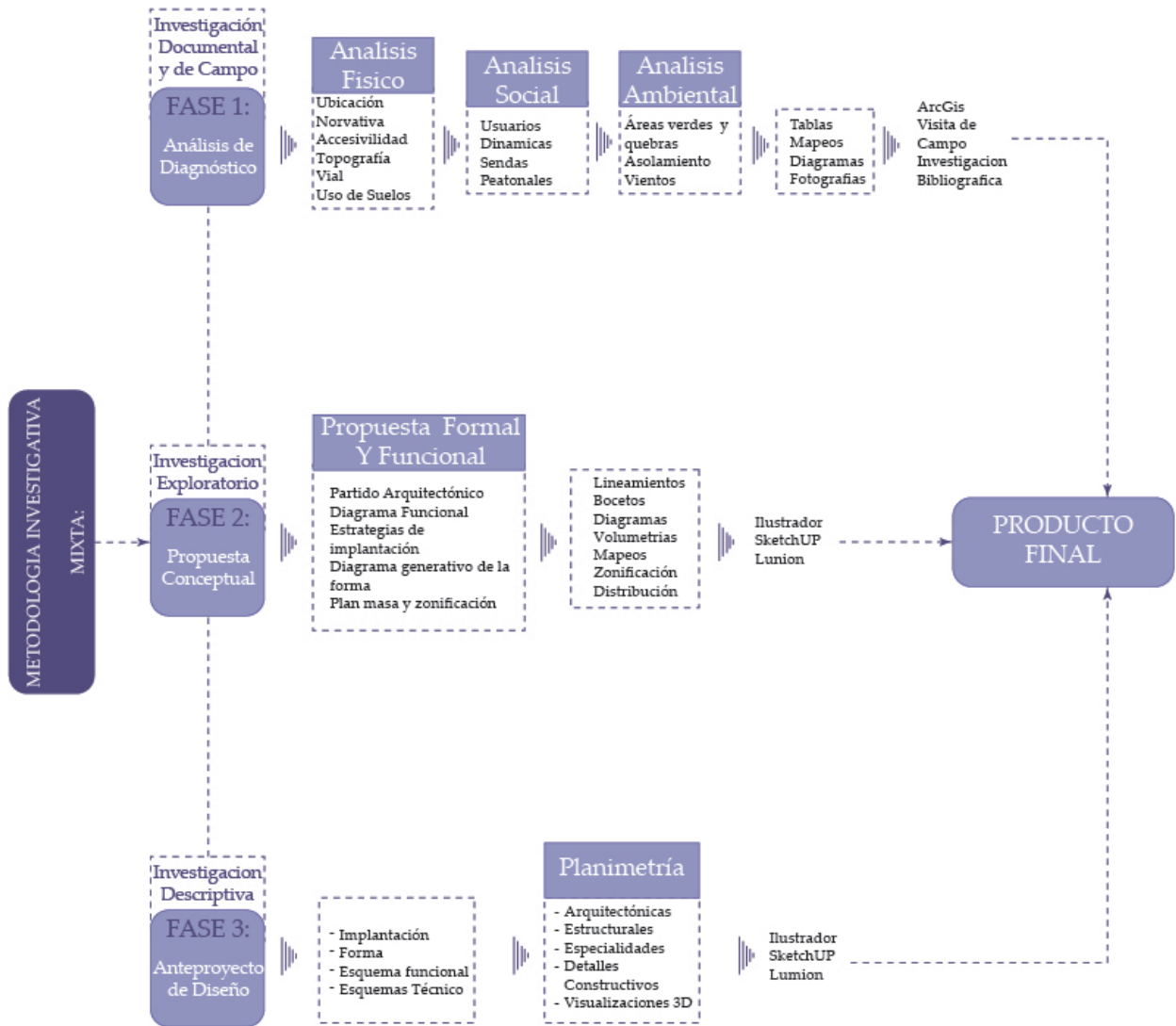


Fig 16: Estructura metodológica de estudio
Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3 Levantamiento de datos - Diagnóstico

2.3.1. Análisis Físico

2.3.1.1. Ubicación del Proyecto

El proyecto de alojamiento temporal se encuentra ubicado en Ecuador, en la provincia de Pichincha. Al extremo sur de la ciudad de Quito, en la parroquia de Quitumbe.

Caracterizado por su clima templado, con 3 000 metros de altura respecto al nivel del mar y soleamientos, lluvias intermitentes.



Fig. 17: Ubicación del Proyecto
Fuente: Elaboración propia, 2024

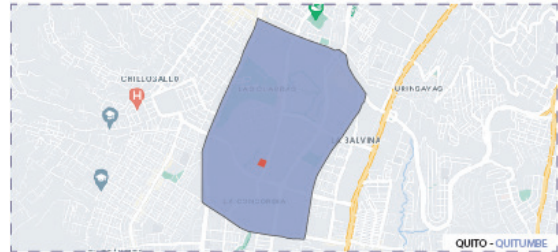


Fig. 17: Ubicación del Proyecto
Fuente: Elaboración propia, 2024

El terreno por intervenir cuenta con una calle principal la Av. Rumichaca Ñan y secundaria Av. Condor Ñan, con un área neta de 13 844 m², además de dos accesos laterales, los retiros por aproximación a la quebrada son de 5 metros y 24 metros de altura máxima.

El sector cuenta con usos de suelos residenciales, equipamientos de alto peso administrativo, comercial y cultural, además de contar con el terminal terrestre más grande del Ecuador, el Terminal Terrestre Quitumbe.

2.3.1.2. Normativa

El terreno donde se implantará el anteproyecto de un edificio de alojamiento temporal tiene como fin económico la recreación y deporte con un área de 13 844 m² y 6 pisos con una altura total de 24 metros.

RETIRO DE PERÍMETRO POR NORMATIVA

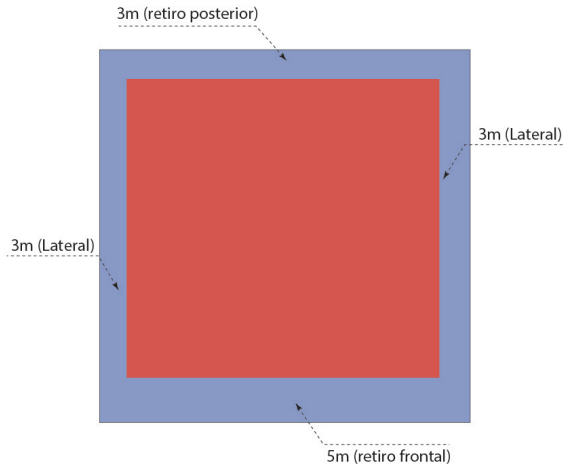


Fig. 18: Retiro de perímetro por normativa
Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.1.3. Accesibilidad

El terreno cuenta con ingreso principal por medio de la Av. Rumichaca Ñan de forma peatonal y vehicular además de dos ingresos laterales al terreno generando una accesibilidad en sus 3 aristas del terreno, la parte posterior solo es accesible de manera peatonal y converge con la quebrada El Carmen y Ortega.



Fig. 19: Accesibilidad a la edificación
Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.1.4. Topografía

El terreno por intervenir por su forma rectangular, se estudia su topografía con el fin de conocer las características físicas del terreno, en este caso se analizó un corte transversal donde vemos una pendiente no mayor al 2% por lo que lo hace un terreno plano, sin embargo, se puede ver una quebrada en la parte posterior del terreno que por medio de normativa la edificación debe mantener una distancia mínima de 15 metros.



Fig. 20: Corte topográfico transversal del terreno de intervención
Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.1.5. Análisis Vial

El área de estudio se encuentra bien dotado de vías colectoras como las Av. Mariscal Sucre y Quitumbe Ñan, que conectan el norte y el sur de la ciudad de Quito además de sus vías secundarias Av. Condor Ñan y Amaru Ñan que ayudan a la conexión este - oeste para finalmente ser articuladas por medio de la Av. Rumichaca Ñan que conecta al terreno con las demás vías dotando de buena accesibilidad vehicular y peatonal, sus nodos con mayor conflicto vehicular se presentan en intersecciones paralelas a equipamientos con mayor aforo como son: El terminal terrestre Quitumbe, Quicentro Sur, Universidad Politécnica campus Sur, Plaza Gubernamental Sur, entre otros.

La distribución de paradas en transporte público ubicadas en las avenidas colectoras y secundarias ayudan a dinamizar la accesibilidad peatonal al terreno de intervención.

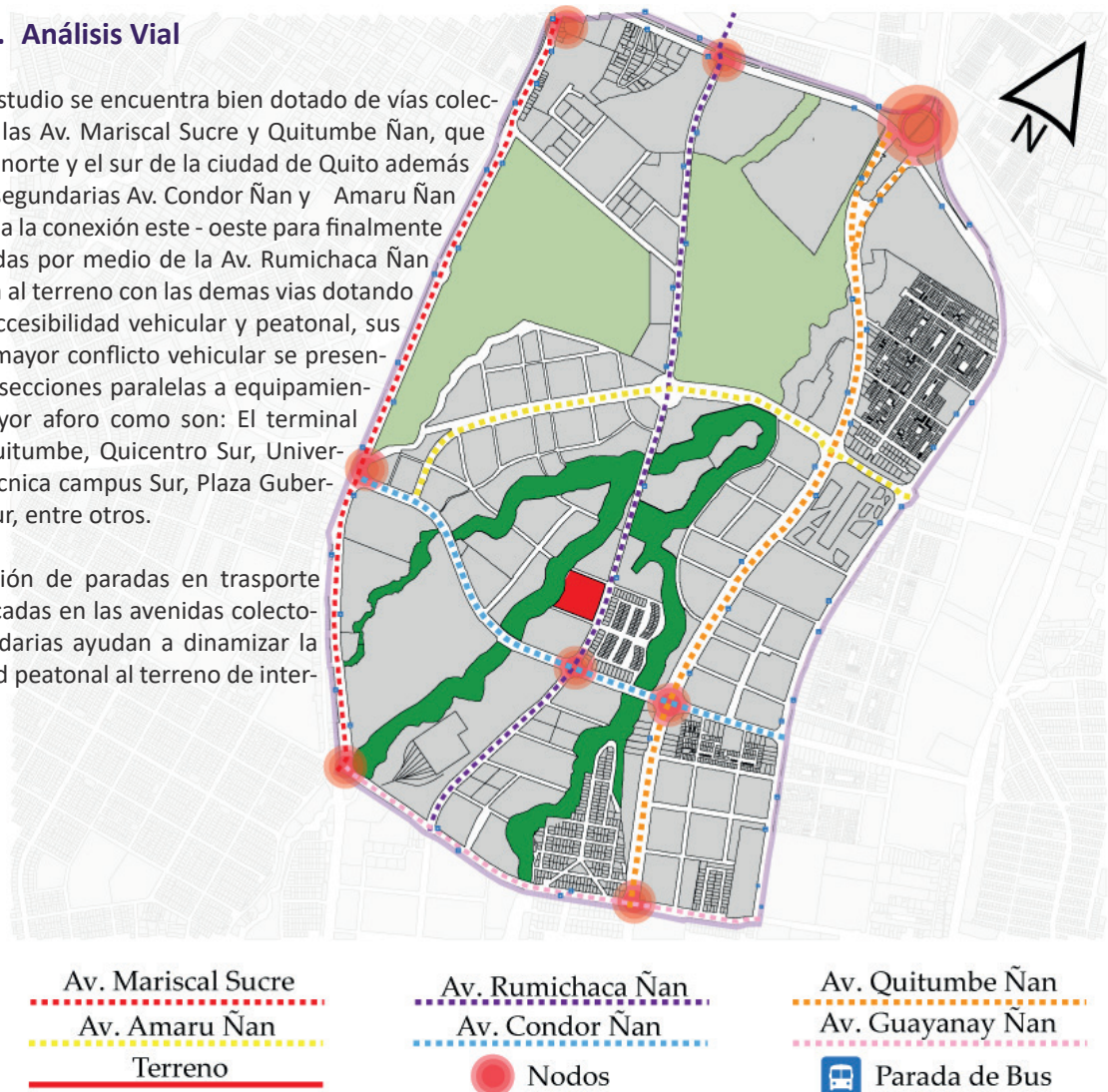


Fig 21: Mapa vial del sector de Quitumbe

Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.1.6. Uso de Suelo

Los usos de suelos en el sector de Quitumbe, se encuentran en un estado de consolidación urbana, por lo que presenta una mayor presencia de espacios residenciales que compiten con los equipamientos de administración pública, educación, comercio, sin embargo también se notan varios vacíos urbanos donde aún no se ha designado una utilidad arquitectónica y que genera cortes de los flujos peatonales sin embargo con un potencial próximo a dar un espacio equilibrado en el sector, además, tiene una topografía hostil dictada por las quebradas existentes.

Determinamos un 41% de espacio residencial, 23% de vacíos urbanos y un 36% de equipamientos administrativos, comercio, educación, entre otros.



Fig 22: Mapa de uso de suelo del sector de Quitumbe

Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.2. Análisis Social

2.3.2.1. Estudio de Usuario

En Quitumbe se registran 4 infraestructuras con una alta presencia de población flotantes dada a sus actividades como son: transporte, comercio, educación, administración pública, dado a no tener valores exacto de población flotante en el C. C. Quicentro Sur se usara un 10% de muestra del aforo diario total teniendo una presencia de población flotante alrededor de 31 800 personas diarias aproximadamente de población flotante, estos datos varían según la temporada o las condiciones sociales en la que se encuentre Quitumbe dado a su constante desarrollo urbano.

POBLACIÓN FLOTANTE GENERADA POR INFRAESTRUCTURAS EN QUITUMBE



Fig. 23: Estudio de usuario con respecto a la población flotante generada por distintas infraestructuras administrativas

Fuente: Elaboración propia, 2024

Además, en esta muestra vemos diferentes tipos de usuarios para alojamiento temporal como pueden ser: empresariales, turísticos, educativos o trámites administrativos que reclaman necesidades similares con respecto a la vivienda, pero diferentes comodidades.

Además, en esta muestra vemos diferentes tipos de usuarios para alojamiento temporal como pueden ser: empresariales, turísticos, educativos o trámites administrativos que reclaman necesidades similares con respecto a la vivienda, pero diferentes comodidades.

2.3.2.2. Dinámicas y Sendas Peatonales

La dinámica y sendas urbanas se ven con mayor presencia cerca de los equipamientos de transporte, administrativos y económicos, además de los conjuntos residenciales que también generan un flujo de personas durante el día, es importante recalcar los espacios no consolidados en donde vemos una menor presencia de flujos peatonales.



Dinámica y Sendas Peatonales en el Sector de Quitumbe

Mayor Dinámica Menor Dinámica Terreno

Fig. 24: Dinámicas y sendas peatonales del sector de quitumbe

Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.3. Análisis Ambiental

2.3.3.1. Estudio de vientos, soleamientos y quebradas

El soleamiento en Ecuador por estar en la línea equinoccial es totalmente uniforme durante casi todo el año con ciertas variaciones en la costa y amazonia, pero en Quito es bastante estable, haciendo un recorrido de este a oeste además que las corrientes de aire en este sector de Quitumbe se ven influenciada por una dirección Noreste, estos vientos pueden cambiar en ciertas estaciones o momentos del año, pero en general se mantienen estables.



Estudio Ambiental del Sector de Quitumbe



Fig 25: Mapa de análisis ambiental del sector de Quitumbe

Fuente: Elaboración propia, 2024

2.3.4. Programa arquitectónico para alojamiento temporal

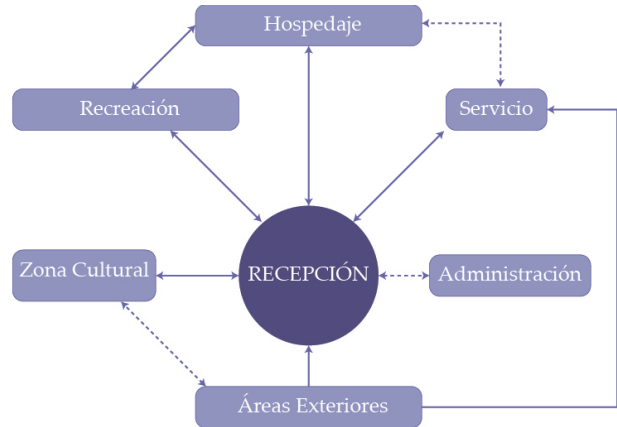
Zonas Generales	Sub Zonas	Zonas Específicas
Áreas exteriores	Plaza duras	Zona de evento público
	Plazas Verdes	Recorridos Estancia
	Cubrecoche	Arribo de usuarios Recorridos
Recepción	Hall principal	Recibidor principal Sala de espera Información
	Recepción	Guarda maletas Botones
	Circulación Vertical	Ascensores Escaleras
Administración	Servicios sanitarios	Baños
	Recepción	Información
	Oficinas	Departamento general
		Departamento de finanza:
		Departamento de marketing
	Sala de reuniones	Departamento Lega
		Mesa General Cafetería portátil
Área de descanso	Cafetería	
	Mesa Almacenamiento	
Recreación	Gimnasio	Recepción / Administración
		Vestuario / Duchas / Baños
		Área de pesas y máquina:
		Área de cardio
	Piscina / Sauna	Área de estiramiento
		Área de descanso
		Recepción / Administración
		Vestuario / Duchas / Baños
	Juegos Digitales	Área de piscina
		Área de sauna
		Área de descanso
		Turco
	Juegos Dinámicos	Recepción / Administración
		Baños
		Área de descanso
		Área de juegos electrónico
Deportes Exteriores	Recepción / Administración	
	Baños	
	Área de descanso	
	Área de juegos interactivo	
	Área de juegos multifuncional	
	Baños	

Hospedaje	Circulación Vertical	Ascensores Escaleras
	Circulación de servicios	Ascensores Escaleras de emergencia
	Bodega de Limpieza	Bodega de Limpieza
	Sala de estar	Sala de estar
	Habitación Simple	Servicios sanitarios
		Closet
		Escritorio Cama
	Habitación Doble	Servicios sanitarios
		Closet
		Escritorio Cama Sala de Estar
	Departamento	Cocina
		Sala de Estar
Servicios sanitarios		
Escritorio Closet Cama		
Zona de Evento Cultural	Servicios sanitarios	Baños
	Información	Recepción
	Bodega	Mobiliario versátil
		Productos de limpieza
		Sistema de iluminación
		Sistema de sonido
	Área principal flexible	Área flexible
Pista de baile		
Área de exposición Escenario		
Servicio	Área de Descarga	Carga Descarga
	Servicios sanitarios	Loker / Duchas Baños
	Área de descanso	Cafetería Mesa
	Circulación Vertical	Ascensores Escaleras
	Parqueadero	Residente
		Visitante Capacidad especial
	Taller de Mantenimiento	Área de reparación
		Herramientas Bodega
	Bloque Energético	Bodega
		Panel de control Generador de energía
Bomba de Agua Sistema de climatización		

Servicio	Cocina	Almacenamiento general
		Almacenamiento congelado
		Almacén de desecho:
		Lavado y limpieza:
		Área de Cocciór
		Preparación fría
		Zona de emplatado
		Comedor
		Bufet
		Bar
	Restaurante de especialidad	Cocina
		Circulación vertical
		Servicios sanitarios
		Almacenamiento
		Desechos
	Lavandería	Zonas internas y externa:
		Lavadora
		Secadora
	Área de Limpieza	Planchado
		Bodega de almacenamiento
Productos de limpieza:		
Utensilios de limpieza:		
Almacenamiento		
Primeros Auxilios:		

2.3.5. Diagramas funcionales de un alojamiento temporal

En este espacio se realizará un estudio posterior al partido arquitectónico, para conocer por medio de diagramación las conexiones funcionales que interfieren dentro de un edificio de alojamiento temporal, tanto de forma general como específica.



Leyenda

Conexión directa

Conexión indirecta

Fig 26: Diagrama funcional general de un edificio de alojamiento temporal

Fuente: Elaboración propia, 2024

Tabla 3: Programa arquitectónico de un edificio de alojamiento temporal

Fuente: Elaboración propia, 2024

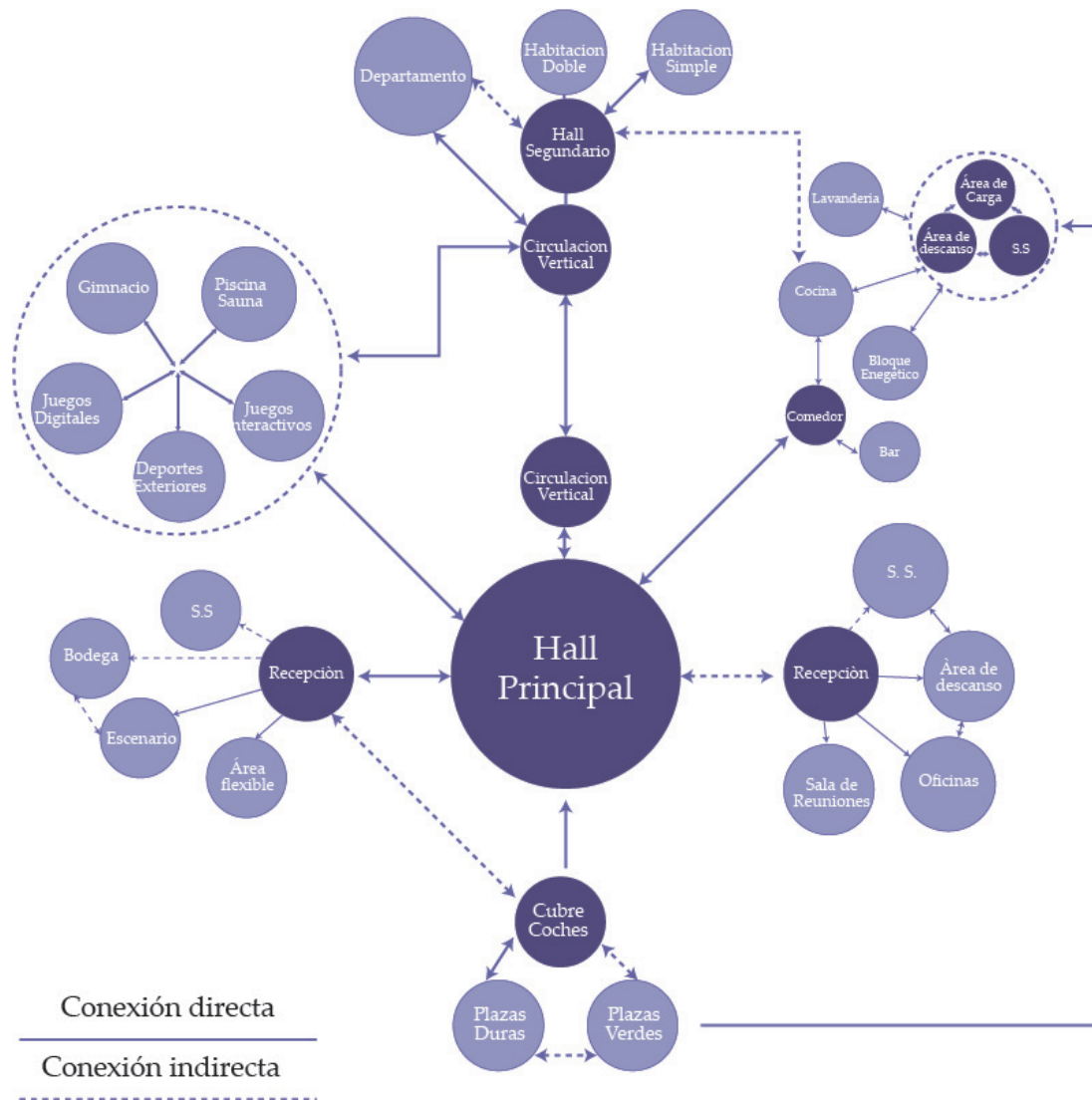


Fig 27: Diagrama funcional específico de un edificio de alojamiento temporal

Fuente: Elaboración propia, 2024

2.4 Fichas de Observación

2.4.1. Análisis físico

El sector de Quitumbe se encuentra bien dotado de equipamiento de orden administrativo, transporte y residencial, sin embargo, más de su 27% aún está en terreno baldío. El terreno donde se edificará cuenta con vías colectoras de media densidad, una topografía con pendiente menor al 2% y altura mínima de edificación a 24 metros.

2.4.2. Análisis social

Quitumbe al ser un sector dotado de equipamientos administrativos tiene una dinámica particular, en donde se evidencia mucho flujo de población flotante con más de 30 000 personas diarias.

2.4.3. Análisis ambiental

Observamos que el terreno esta mayormente direccionado al sur-este, con corrientes de vientos y lluvias nort-este y diagonal al terreno ingresa el sol de forma este a oeste, además de contener una gran variedad de fauna dentro de las quebradas que delimitan el terreno a edificar

Conclusiones

Con la dotación de nuevos equipamientos de orden administrativo dentro del sector se generó un creciente número de población flotante, por esto se busca construir una atmosfera de soporte que dinamice el entorno urbano. La alta presencia de población flotante provocó un sentido de poca pertenencia en el sector, es por esto que la edificación busca convertirse en un hito, con espacios recreativos, espacios verdes que logre conectar la edificación privada con el entorno urbano.

Así también es importante concebir el “Alojamiento temporal (Hotel)”, como una infraestructura que afianza un sector, con actividades, recreación, dinamismo y cobertura habitacional temporal. Se propone implementar una tipología de alojamiento temporal completa y conectada con la sociedad mediante espacios destinados a este fin.

Al referirnos a la concepción formal del edificio pensamos en entender las condiciones físicas, ambientales y sociales que influyen dentro del terreno, por esto se realizó rotaciones, trabajo de fachada, porosidad, espacios centrales, tratamientos de suelo que buscan conectar a la arquitectura con la población.

ETAPA 3
Mi Propuesta



Mi Propuesta

Nombre del Proyecto: SURSUITE HOTEL

Tipo de Proyecto: Alojamiento Temporal

Ubicación: Quito, sector de Quitumbe entre las Avenidas Rumichaca Ñan y Condor Ñan.

“SURSUIT HOTEL” es una edificación destinada a una tipología de usuario temporal, sin embargo busca proporcionar todas las comodidades recreativas que dinamicen la estadía, tener espacios semi públicos destinados a eventos culturales, empresariales, entre otros.

El edificio de alojamiento temporal a proponer responde a un análisis del entorno inmediato, a sus necesidades de conectividad con el entorno, por medio del trabajo en planta baja en donde se reúne gran parte de los espacios recreativos y de servicio, además busca generar visuales en todos sus sentidos por lo que el espacio central se compone como un espacio libre.

Para el diseño de la estructura, se busca varios tipos de sistema constructivos con el fin de aprovechar los aspectos importantes de cada uno de estos, logrando una edificación moderna, llamativa, con impacto moderado en el entorno.

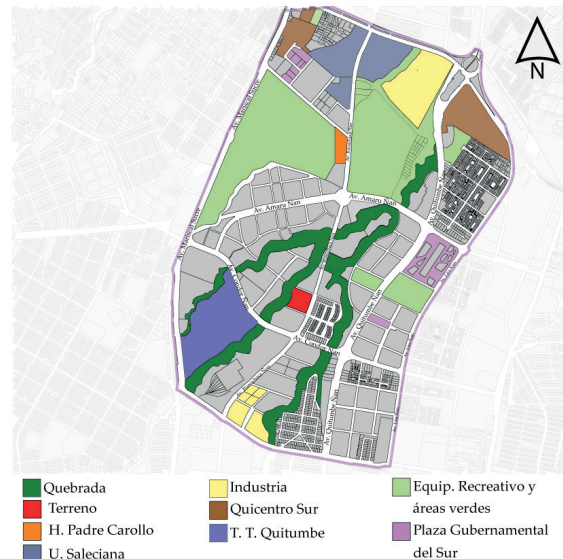
3.1 Introducción a lo que van a realizar

Se realizará una edificación de alojamiento temporal, que se conecte con el entorno urbano y la edificación, por medio de un programa arquitectónico que responda a las problemáticas sociales, y un desarrollo de estrate-

gias urbanas y arquitectónicas correspondiente a los estudios realizados anteriormente en el terreno a edificar. a edificar.

3.2 Justificación del sitio de la propuesta

La edificación se plantea dentro de este lote por sus características normativas como: 600 metros cuadrados de lote y una altura de 24 metros mínimos, tener un contacto semi directo con la quebrada logrando integrar el proyecto a un tratamiento de quebrada. Es importante resaltar la cercanía que tiene a varios equipamientos de orden administrativo, transporte, comercio, educación, bien articulado por vías colectoras como las avenidas Condor ñan y Rumichaca ñan. El terreno además esta condicionado por aspectos físicos-ambientales como: soleamiento, vientos, topografía, lo que lo convierte en un terreno apto para edificar.



3.3 Estrategias de implantación

Accesibilidad Vial



- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| ■ Volumen de Edificación | ■ Retiro de quebrada |
| ■ Ingreso Parquederos | --- Flujos vehiculares de salida |
| ■ Área de Descarga | --- Flujos vehiculares de entrada |
| ■ Ingreso Principal | ■ Quebradas |

Según el estudio realizado, las vías de mayor afluencia vehicular son las Av. Condor Ñan y la Av. Rumichaca Ñan, por lo que se ha optado por realizar una aproximación por la parte derecha de la edificación, donde se encuentra una vía secundaria, dejando este ingreso poco visible, sin embargo, el ingreso principal consta con un espacio de transición entre la calle y el edificio por medio de un cubre coche.

Flujos peatonales



- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| ■ Volumen de Edificación | ■ Retiro de quebrada |
| ■ Ingreso Parquederos | ● Terminal terrestre Quitumbe |
| □ Área pública | --- Flujos peatonales |
| ■ Ingreso Principal | ■ Quebradas |

Sin embargo, los flujos peatonales tienen una dinámica diferente en donde buscamos tener una aproximación directa al Terminal Terrestre Quitumbe, con el fin de integrarnos a las necesidades de este equipamiento, también generamos espacios en la parte frontal de la edificación con el fin de integrarnos al perfil urbano del sector, convirtiendo a la edificación como un elemento de transición e integración del sector.

Soleamiento y Vientos



- | | |
|------------------------|--------------------|
| Volumen de Edificación | Retiro de quebrada |
| Ingreso Parqueaderos | Vientos |
| Rotación del volumen | Soleamiento |
| Ingreso Principal | Quebradas |

Los análisis ambientales que interfieren en el predio, nos inclina a realizar ciertos giros con el fin de aprovechar las cualidades ambientales que el terreno nos proporciona, es de esta manera que el volumen se gira 30°, con esto generaremos una ventilación cruzada dentro de la edificación además de tener una iluminación prolongada durante el día.

Porosidad y Áreas verdes



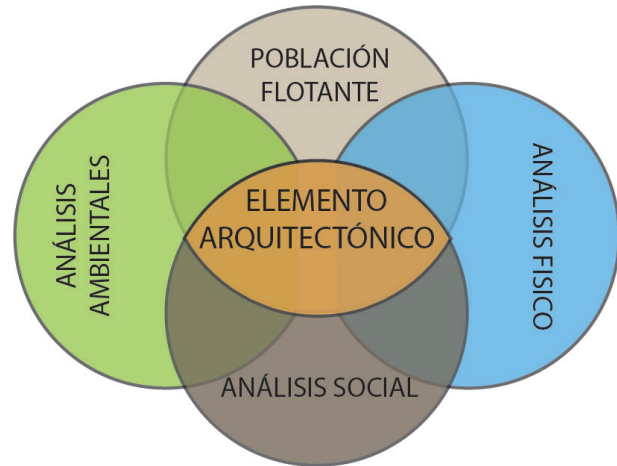
- | | |
|------------------------|--------------------|
| Volumen de Edificación | Retiro de quebrada |
| Ingreso Parqueaderos | Plazas verdes |
| Rotación del volumen | Plazas duras |
| Ingreso Principal | Quebradas |

Según los llenos y vacíos que va dejando las estrategias anteriores, naturalmente se generan espacios semipúblicos, en los que nos integraremos a la quebrada, y buscaremos una porosidad en la edificación tanto visual como física, logrando una integración del entorno urbano.

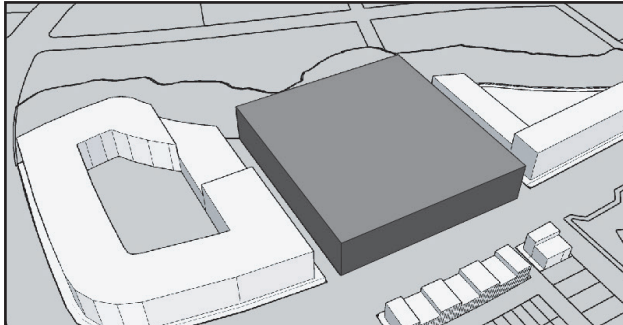
3.4 Definición de concepto

La conectividad como concepto.

El anteproyecto arquitectónico de un alojamiento temporal, busca generar una conectividad entre los aspectos físicos, ambientales y sociales no tangibles del sector, por medio de un elemento arquitectónico que integre estos aspectos en su composición forma. El elemento arquitectónico se coloca como protagonista dentro del sector, vinculando al usuario temporal, a la comunidad y la arquitectura en un solo ambiente.

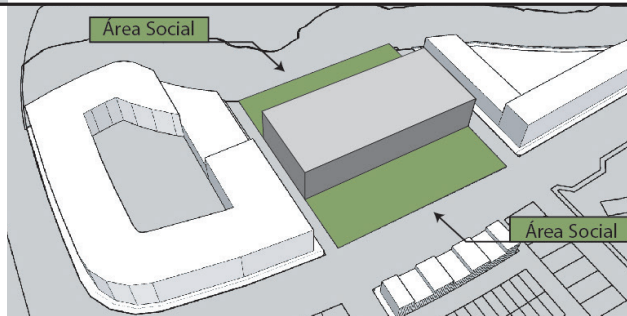


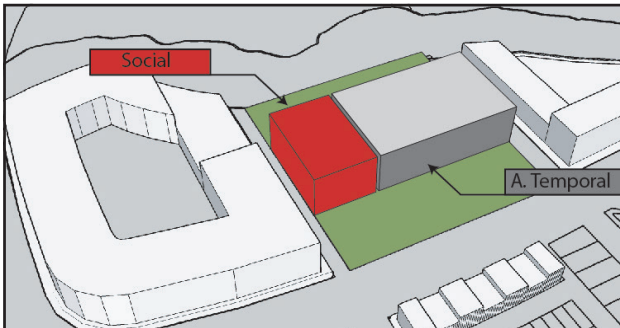
3.5 Diagrama Generativo de la Forma



Partimos de un volumen sólido, con el fin de tener un máximo aprovechamiento del terreno, en el cual se tomarán en cuenta las limitante de normativa previamente analizadas.

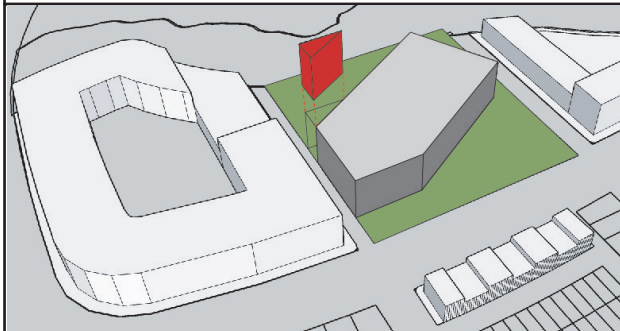
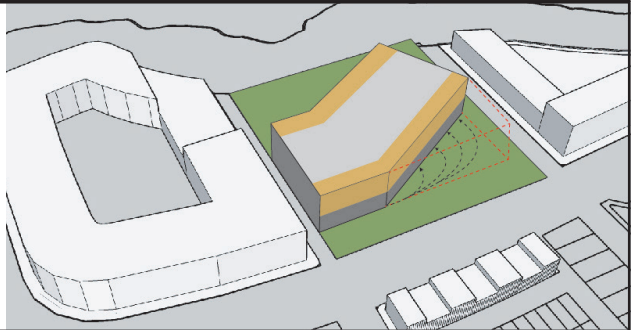
Se realizan dos retiros, uno frontal y otro posterior, estos retiros responden a normativas previamente analizadas, alejándonos 15 metros de la quebrada y 15 metros de la vía principal, generando áreas sociales tanto privadas como públicas al exterior del edificio dejando un sólido rectangular al centro del terreno.



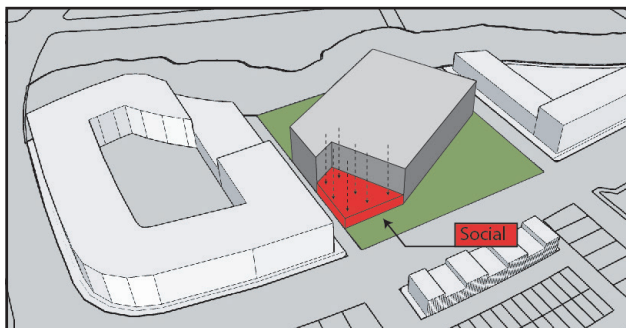


El sólido rectangular es dividido en dos espacios que responden al programa arquitectónico como es el área de interés social y el área de alojamiento temporal más privado, logrando separar las actividades dentro del elemento arquitectónico.

Se le realizó un giro de 30° al volumen con el fin de aprovechar al máximo las propiedades ambientales propias del terreno, el objetivo es calentar e iluminar el elemento arquitectónico por todas sus caras.

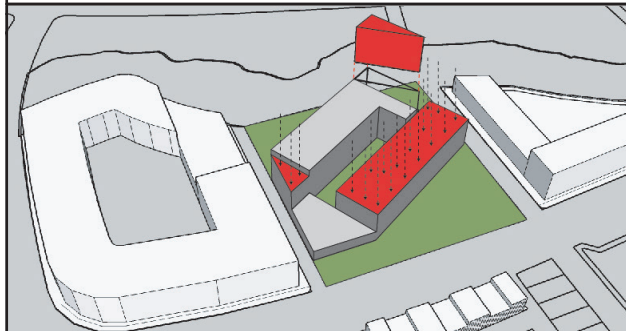
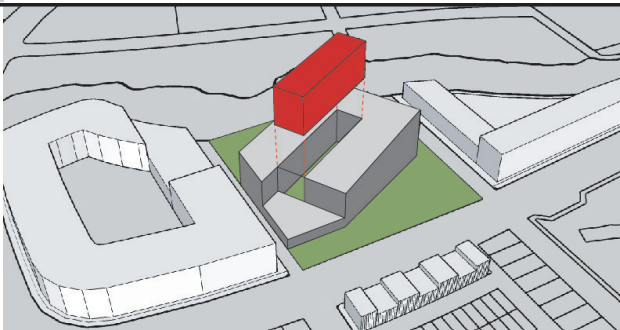


Con el fin de lograr un objeto uniforme, se realizó la sustracción de este elemento, generando una fachada corrida en la parte posterior de la edificación. Esta modificación ayuda al elemento no tener ángulos muertos.



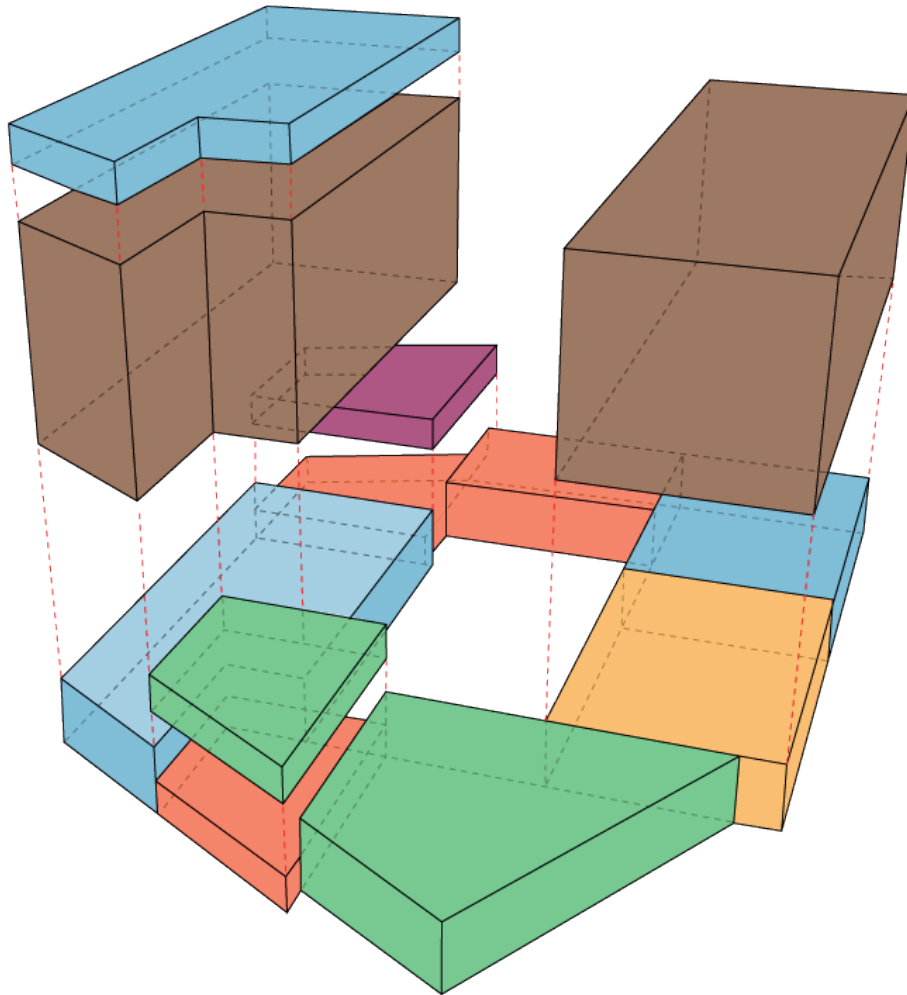
Se suprimió parte del elemento, con el fin de representar el área social de la edificación, se encuentra de cara a la avenida principal del terreno buscando captar el interés del usuario en cuestión.

Se sustrajo un prisma rectangular al centro del volumen con el fin de generar visuales internas, recorridos en forma de U, esto además ayuda a generar una ventilación cruzada e iluminación en todas las caras del elemento arquitectónico.



Como estrategias finales, se suprimió y sustrajo partes del volumen en búsqueda de generar áreas exteriores privadas como terrazas accesibles, esto ayuda a que el elemento arquitectónico tenga una porosidad visual dentro de su composición conectando el entorno con la arquitectura.

3.6 Zonificación

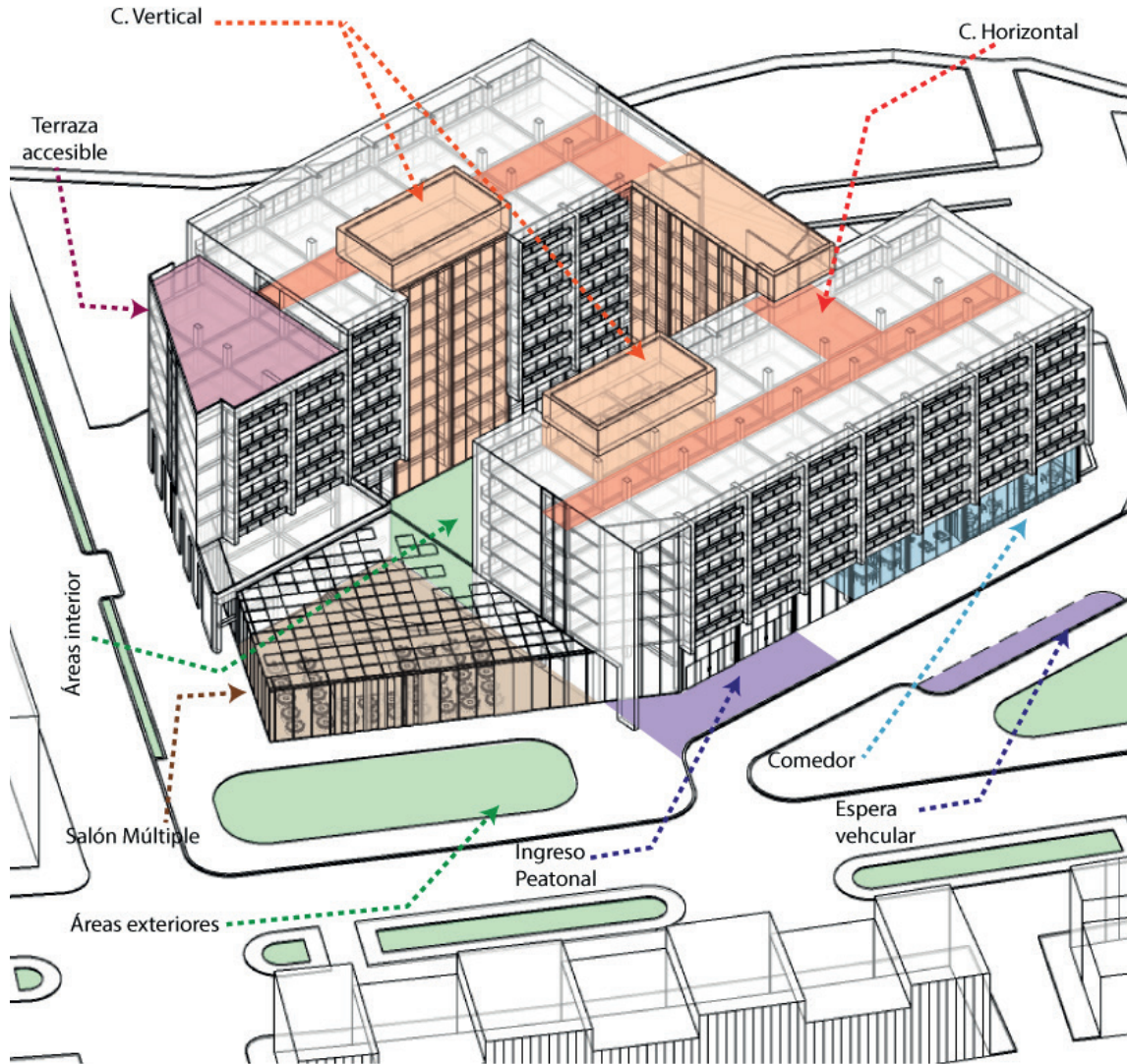


 ZONA CULTURAL
 RECREACIÓN

 ALOJAMIENTO
 SERVICIO

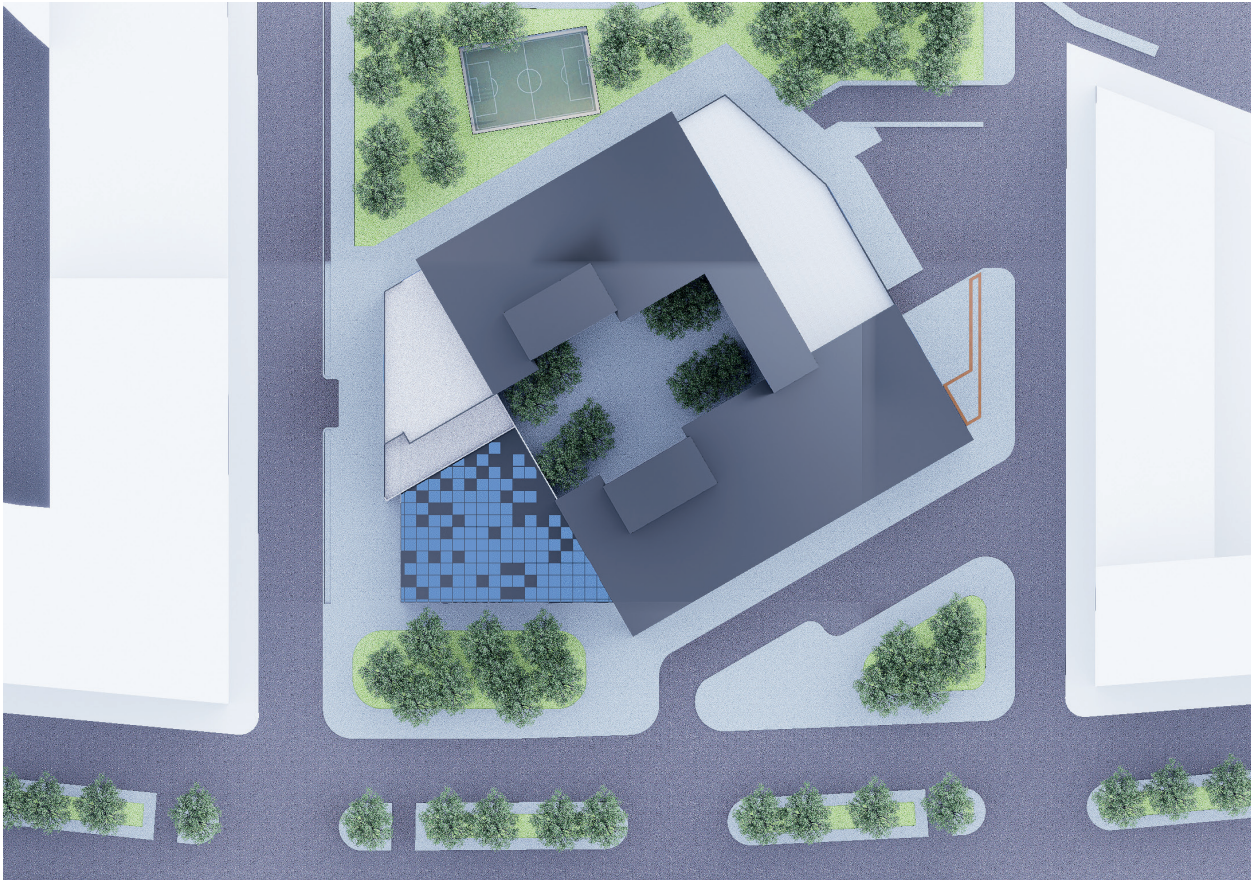
 ADMINISTRACIÓN
 RECEPCIÓN

3.7 Plan Masa



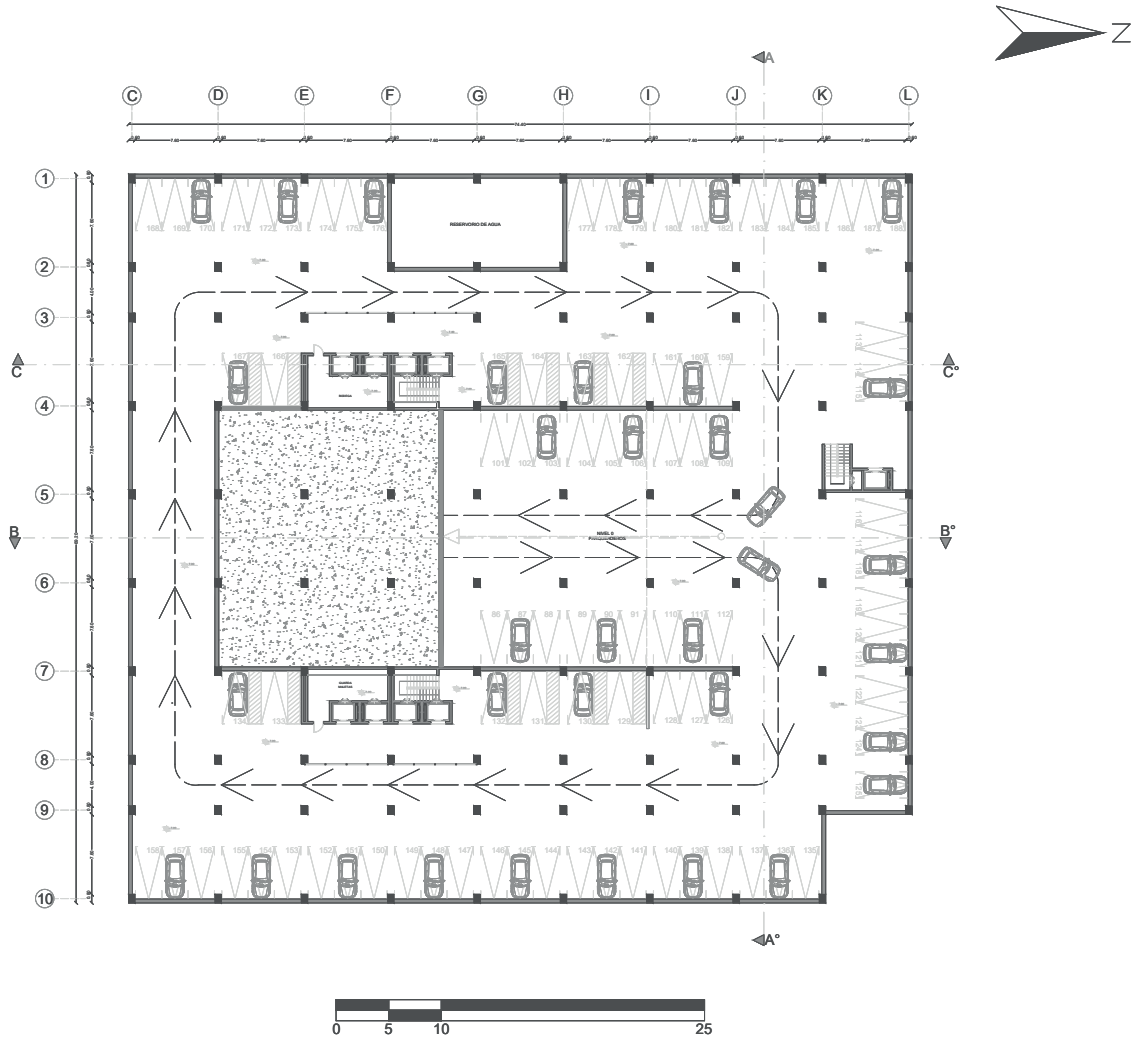
3.8 Planos técnicos

IMPLANTACIÓN



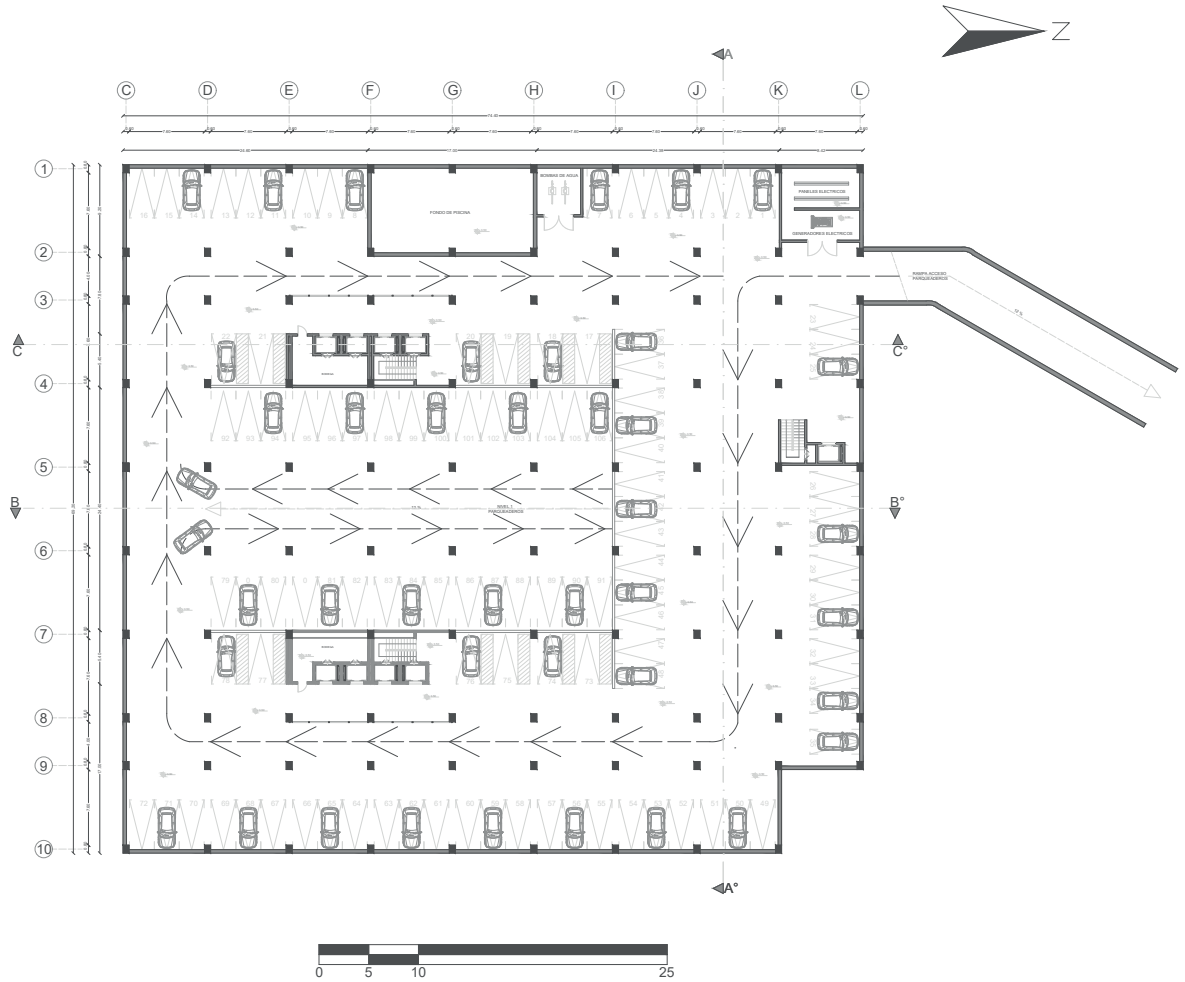
PLANTA DE PARQUEADEROS

NIVEL: - 7.00



PLANTA DE PARQUEADEROS

NIVEL: - 3.50



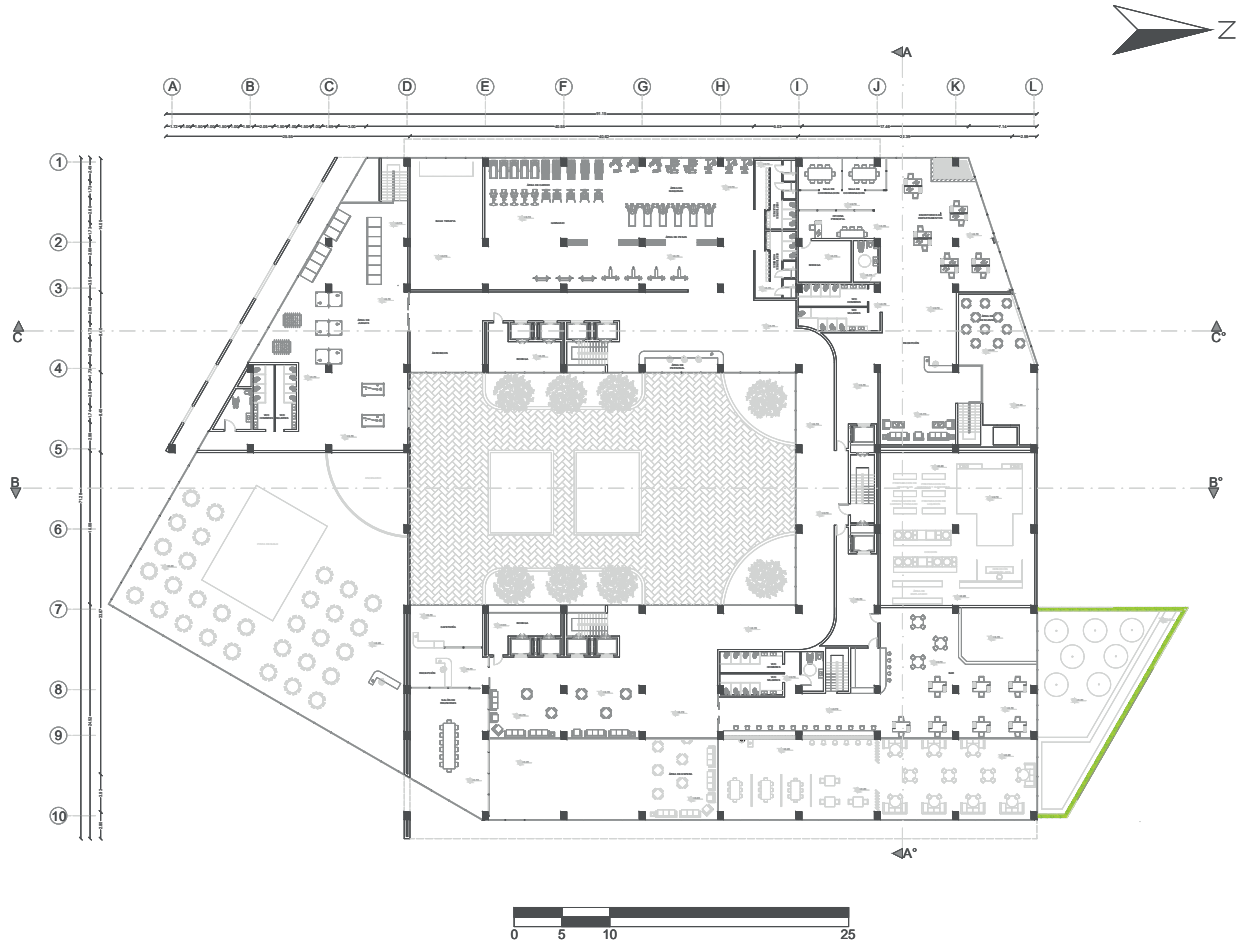
PRIMERA PLANTA

NIVEL: + 0.20



SEGUNDA PLANTA

NIVEL: + 3.70



TERCERA PLANTA

NIVEL: + 7.20



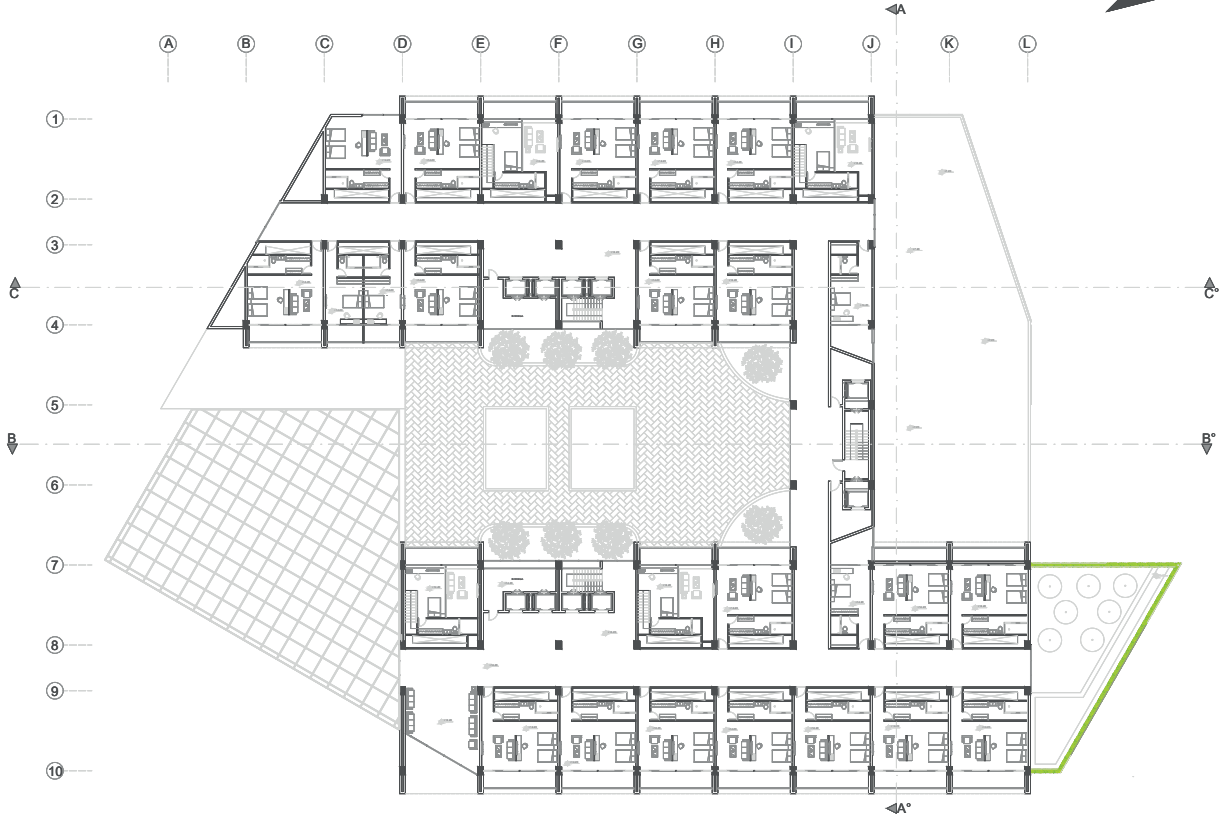
CUARTA PLANTA

NIVEL: + 10.70



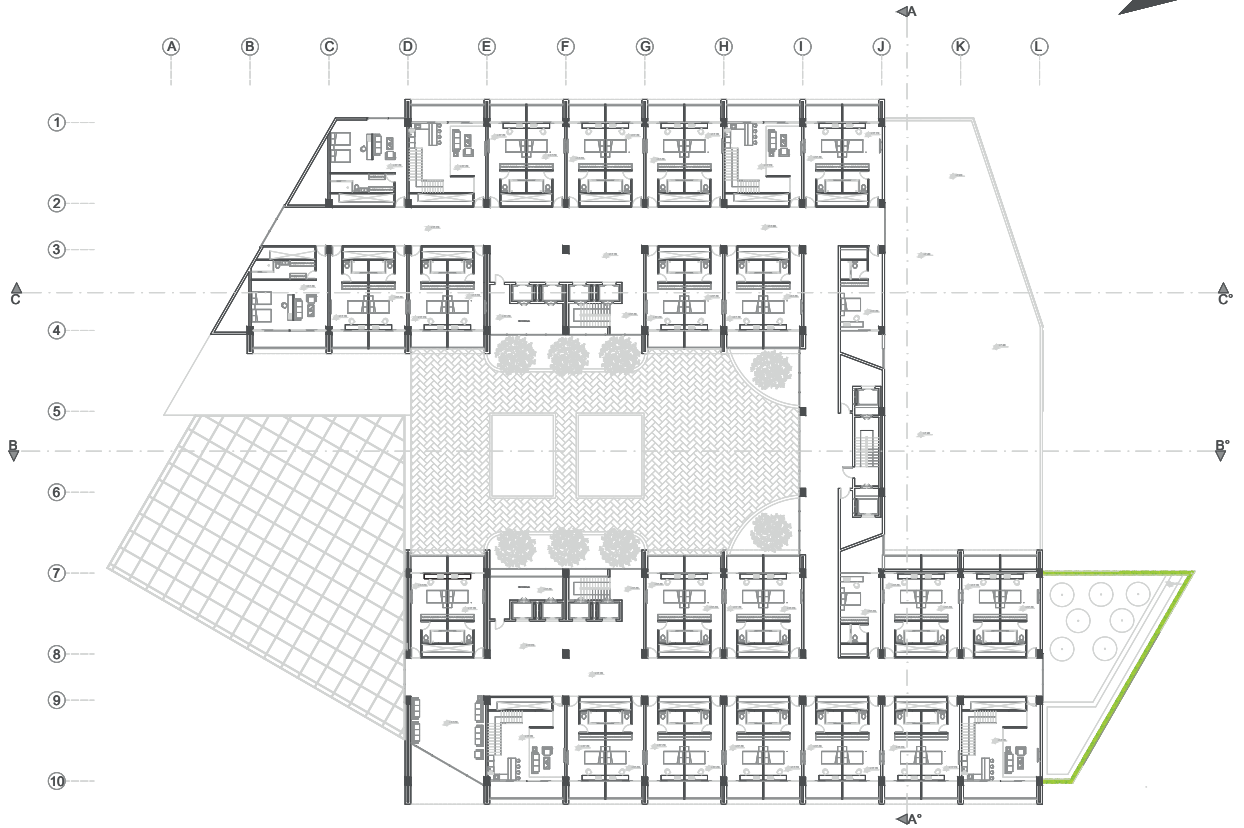
QUINTA PLANTA

NIVEL: + 14.20



SEXTA PLANTA

NIVEL: + 17.70



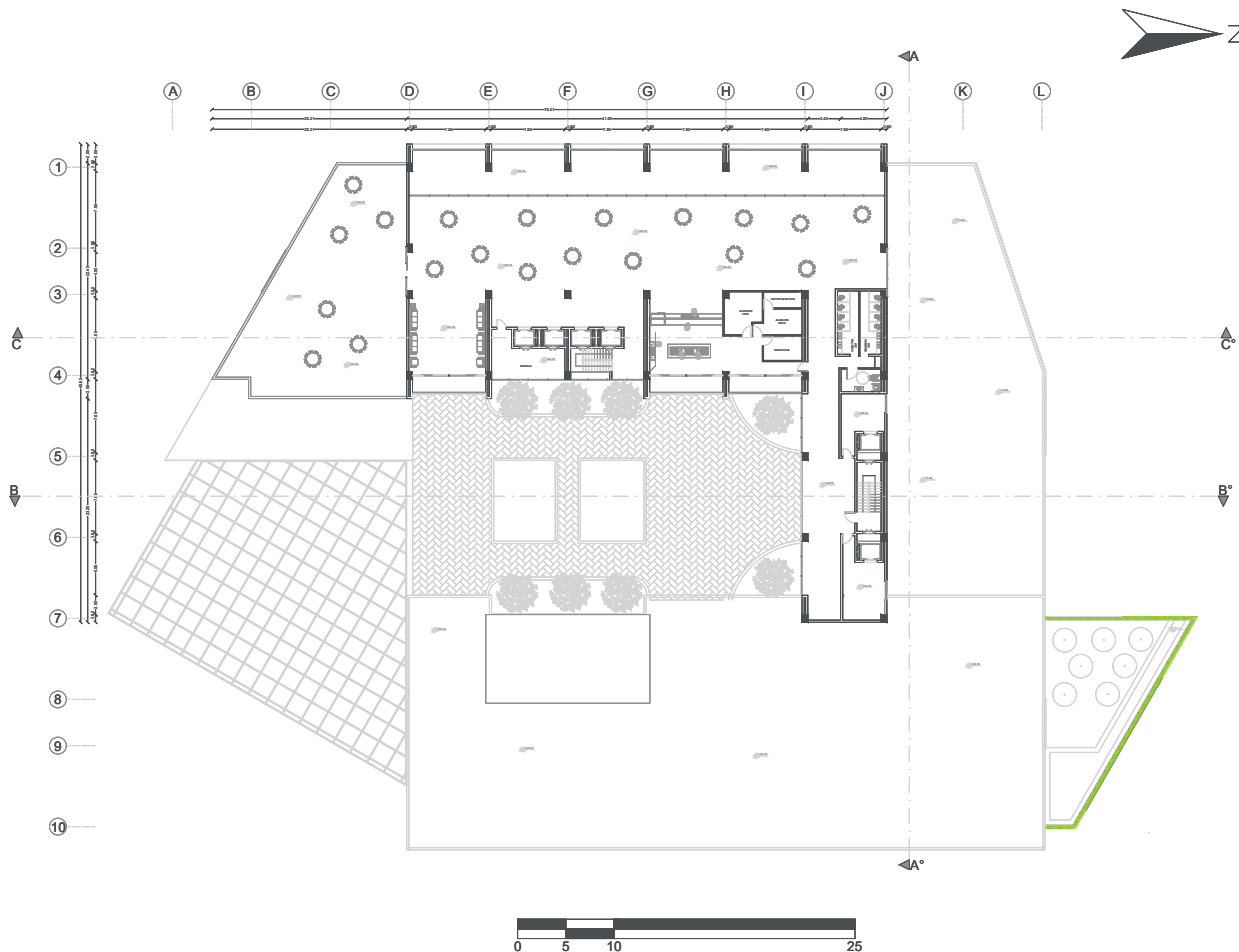
SEPTIMA PLANTA

NIVEL: + 21.20

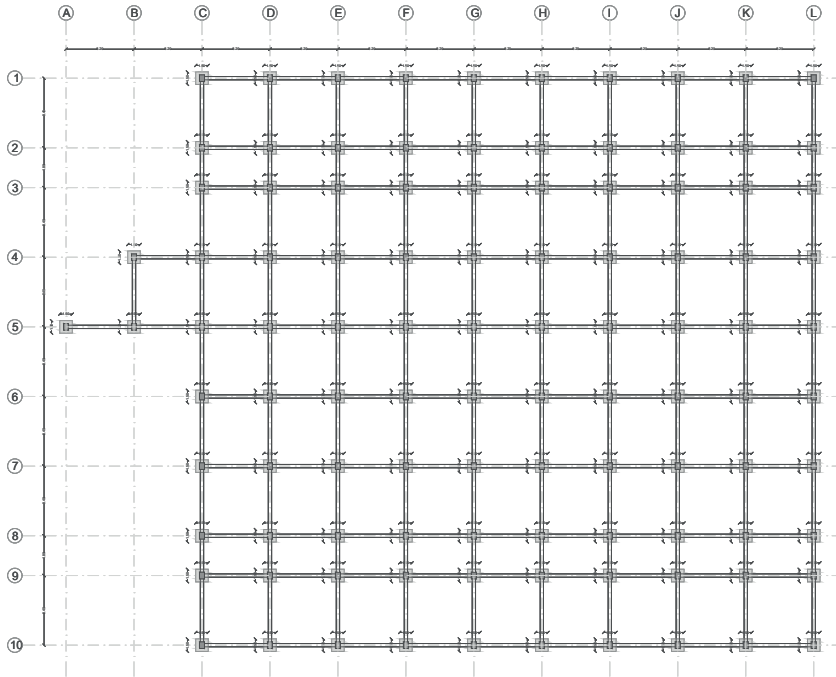


OCTAVA PLANTA

NIVEL: + 24.70

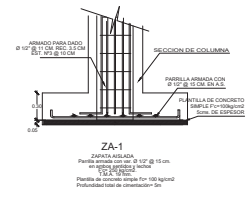
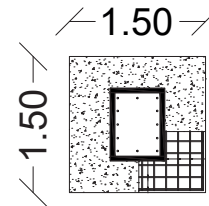


PLANTA DE CIMENTACIÓN



DETALLE DE VIGA

DETALLE DE COLUMNA



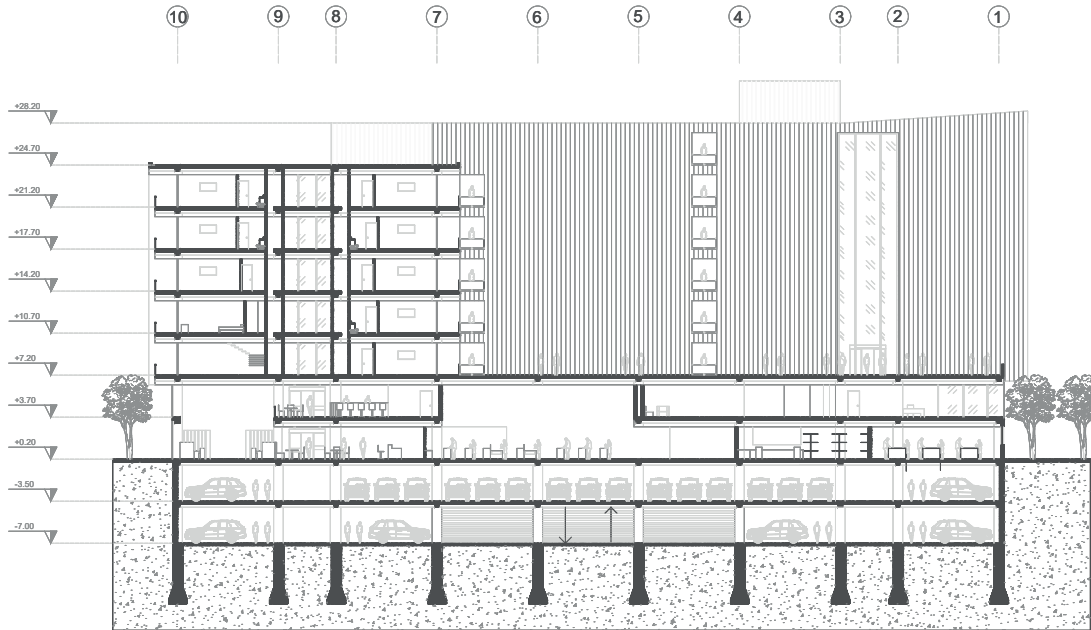
PLANTA DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS



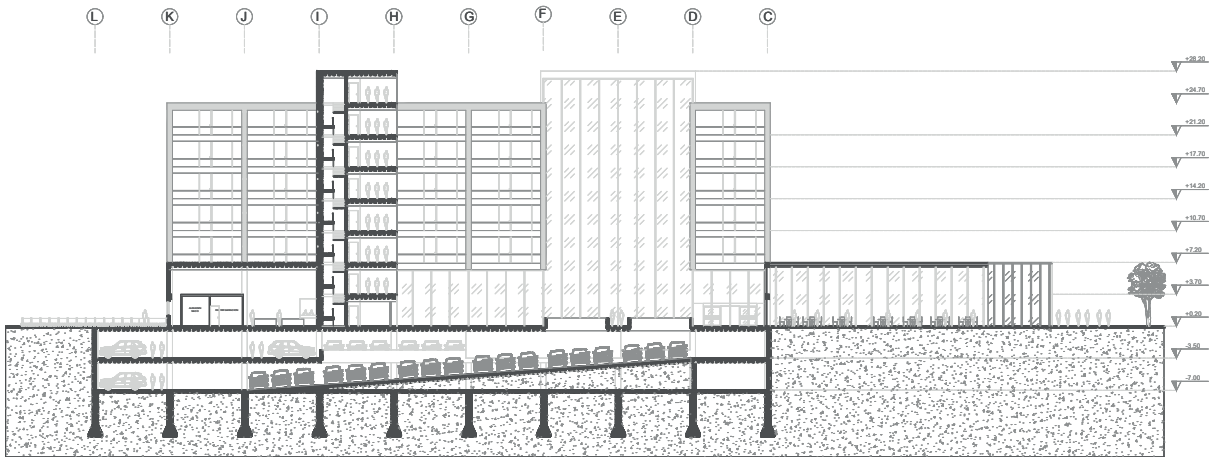
PLANTA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS



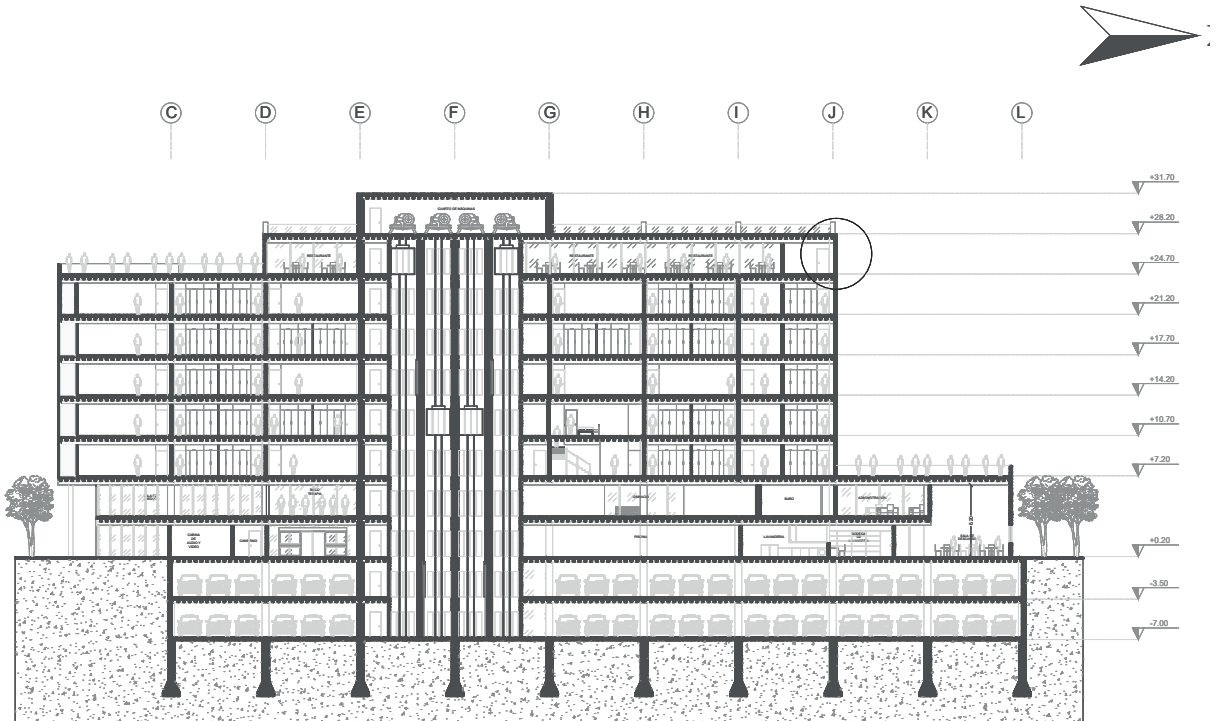
CORTE A-Aº



CORTE B-Bº



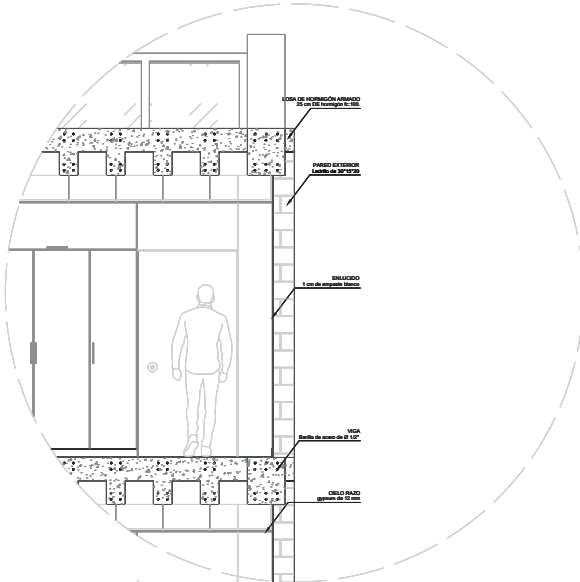
CORTE C-Cº



3.9 Detalles

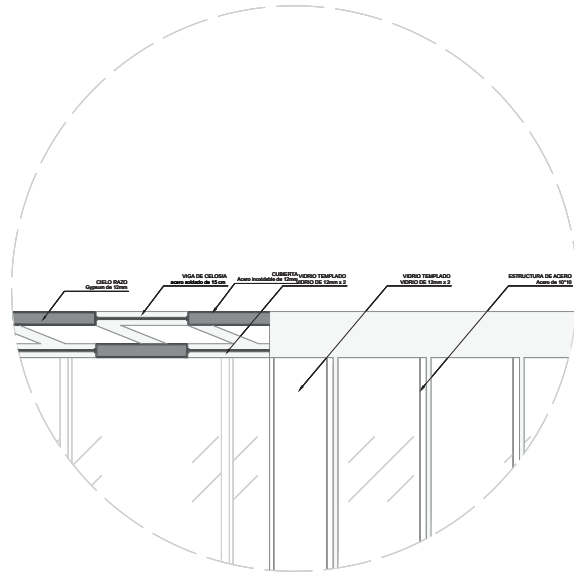
DETALLE EN CORTE C-C'

HABITACIÓN



DETALLE EN CORTE B-B'

SALA DE EVENTOS MÚLTIPLES



3.10 Renders



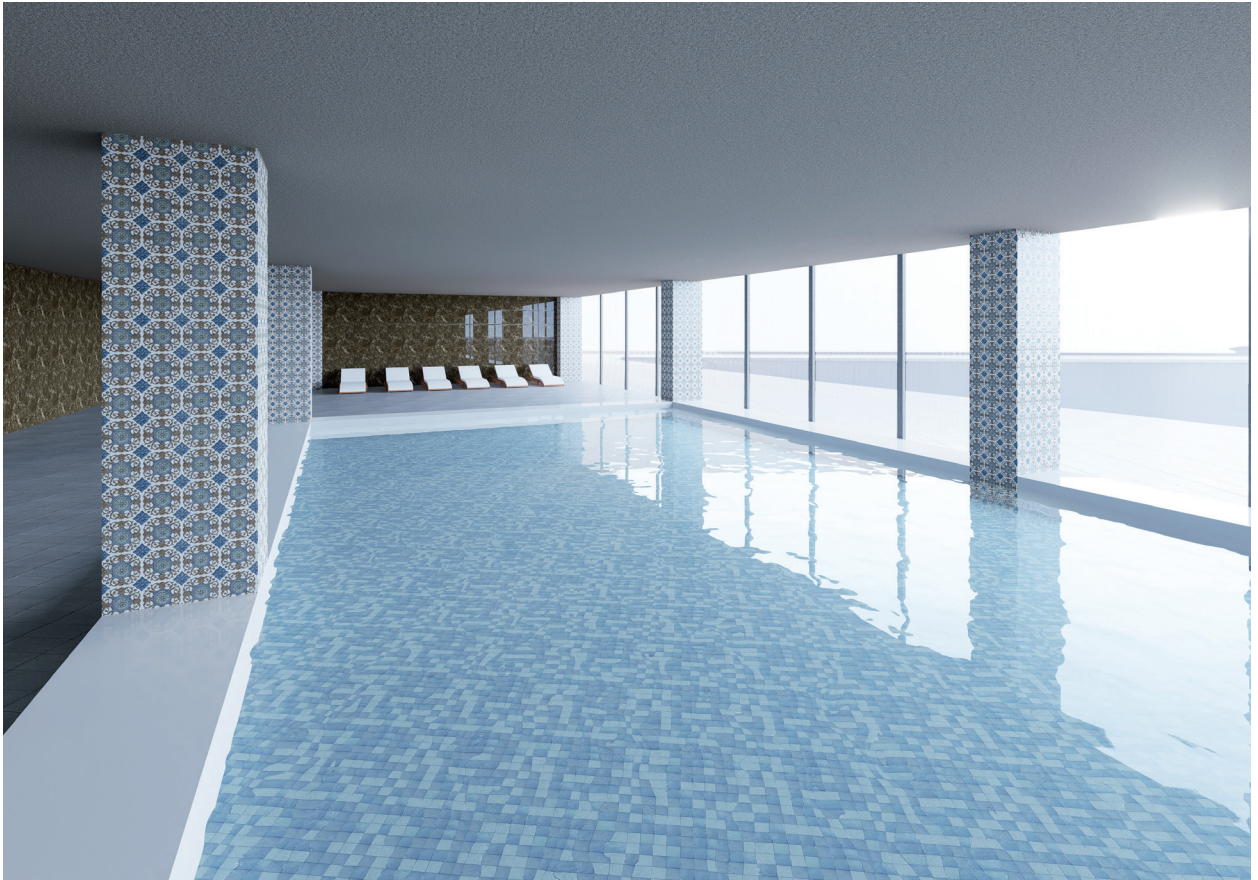






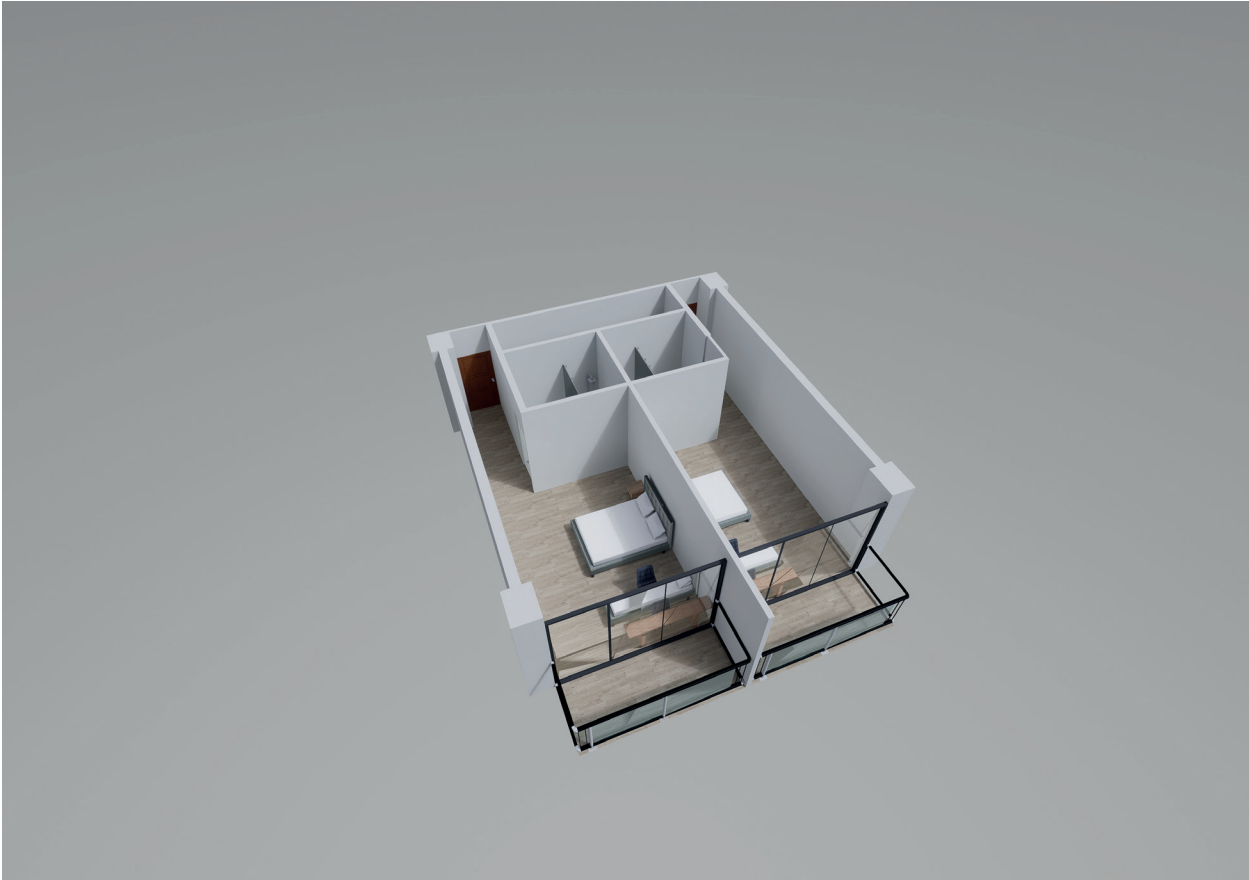










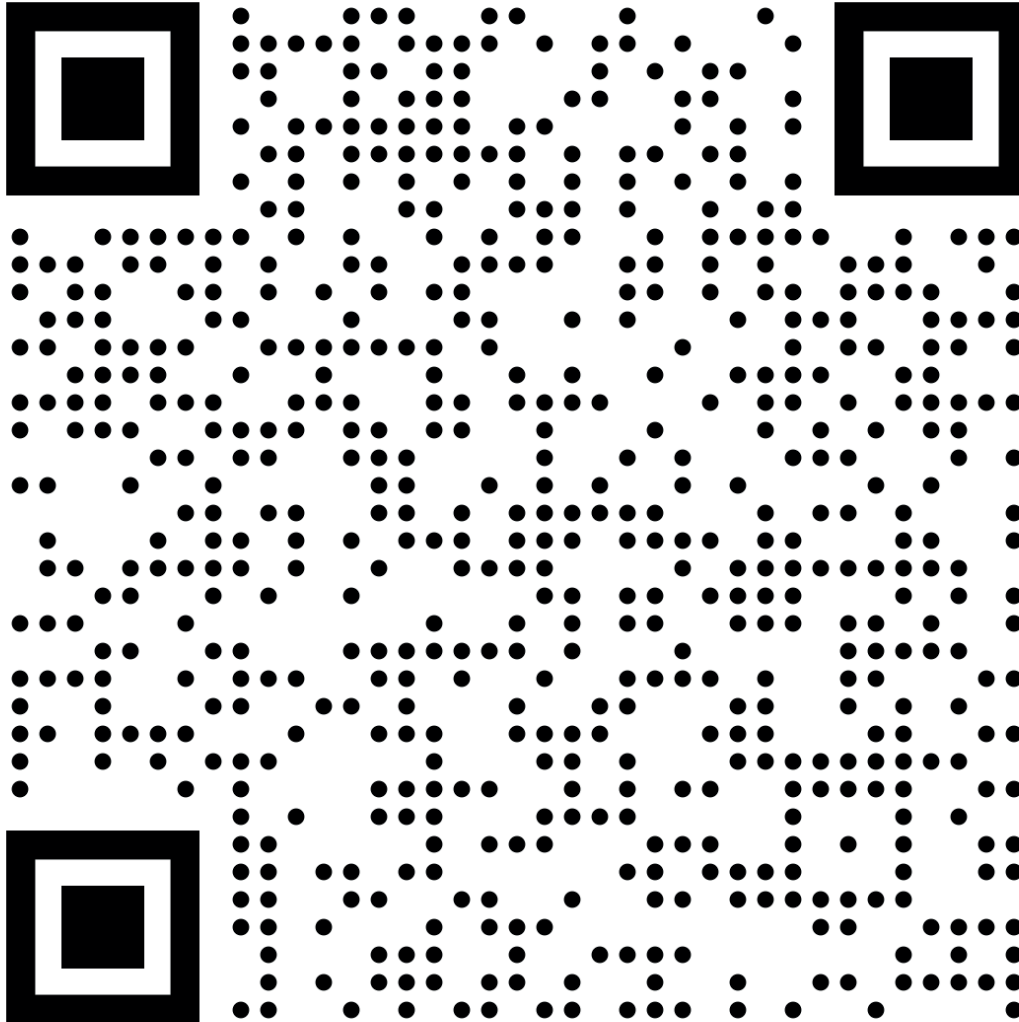








3.11 RECORRIDO VIRTUAL



Referentes Bibliográficos

- Aldrin Velázquez. (2018). ¿Qué es la Investigación Exploratoria? <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-exploratoria/>
- Barranco Donderis, Alejandro. (2018). Estrategias para el diseño de espacios flexibles. <http://hdl.handle.net/10251/96401>
- Coliving. (2020). Coliving vs. hotels - What is the difference? <https://coliving.com/blog/coliving-vs-hotels>
- Dupla. (2015). La ciudad y la arquitectura. <https://arquine.com/la-ciudad-y-la-arquitectura/>
- EDIFICIO HALCÓN. (2016). <http://www.diedrica.com/2016/01/edificio-halcon.html>
- El Oficial. (2019). SISTEMAS CONSTRUCTIVOS MÁS USADOS. <https://www.eloficial.ec/sistemas-constructivos-mas-usados/>
- El Telégrafo. (2013). Quitumbe apunta a ser el eje del sur capitalino. <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/quitumbe-apunta-a-ser-el-eje-del-sur-capitalino>
- Estatus de la logística en Ecuador. ¿En qué punto está y hacia dónde se dirige? (2022). <https://www.quadminds.com/blog/logistica-en-ecuador/>
- Felicidad Herrero Cózar. (2023). Descubre la importancia del departamento en la arquitectura. <https://arquitectura-noticias.com/definicion-y-caracteristicas/departamento-definicion-arquitectura/>
- Francisco Coll Morales. (2023). Proyecto Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/proyecto.html>
- Galería de Sesc Guarulhos / Dal Pian Arquitectos - 28. (2020). https://www.archdaily.cl/cl/932290/sesc-guarulhos-dal-pian-arquitectos/5d79441a284dd1b01700010f-sesc-guarulhos-dal-pian-arquitectos-?next_project=no
- Gunartea. (2020). 5 Cuestiones a tener en cuenta en el diseño de un hotel - Estudio de Interiorismo. Estudio de Interiorismo. <http://gunartea.com/5-cuestiones-a-tener-en-cuenta-en-el-diseno-de-un-hotel/>
- <https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/ranking/reporte.html>

- https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016_vf.pdf
- https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-058%20-%20USO%20DE%20SUELO%20-%20PLAN%20%20CIUDAD%20QUITUMBE.pdf
- International Hotel Consulting. IHCS. <https://www.ihcshotelconsulting.com/es/blog/aspectos-a-tener-en-cuenta-para-el-desarrollo-hotelero/>
- Kaleidoscope. (2021). Los tipos de vivienda y sus características principales. <https://kaleidoscope.es/blog/tipos-de-vivienda/>
- Maria Victoria, R. (2008). ¿Qué es un Bed & Breakfast ?. <https://www.diariodelviajero.com/alojamiento/que-es-un-bed-breakfast>
- Martínez, E. (2023). Cómo identificar nuevas oportunidades de negocio. Thinking for Innovation. <https://www.iebschool.com/blog/oportunidades-de-negocio-creacion-empresas/>
- Moradores de Quitumbe se informan sobre la Plataforma de Desarrollo Social – Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. (2019). <https://www.inmobiliar.gob.ec/moradores-de-quitumbe-se-informan-sobre-la-plataforma-de-desarrollo-social/>
- Muguira, A. (2018). ¿Qué es la investigación descriptiva? <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-descriptiva/>
- Naomi Santa Olalla. (2023). ¿Qué es el análisis de sitio en arquitectura? <https://coarins.com/disenio/que-es-el-analisis-de-sitio-en-arquitectura/>
- Ochoa, A. (2020). Arquitectura: todo lo que debes saber de esta disciplina. <https://www.admagazine.com/arquitectura/que-es-la-arquitectura-20200629-7044-articulos>
- Ortega, C. (2019). ¿Qué es la investigación documental?. <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-documental/>
- Ortega, C. (2021). Investigación mixta. Qué es y tipos que existen. <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-mixta/>

- Paula Echeverri Montes. (2020). La arquitectura de la vivienda colectiva. <https://www.echeverrimontes.com/blog/la-arquitectura-de-la-vivienda-colectiva>
- Pérez, J., Gardey, A. (2010). Vivienda - Qué es, definición y concepto. <https://definicion.de/vivienda/>
- Quillupangui, S. (2021). El Metro marcará el desarrollo de Quitumbe. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/metro-quitumbe-quito-negocios-comercio.html>
- Raeburn, A. (2021). Análisis FODA: qué es y cómo usarlo <https://asana.com/es/resources/swot-analysis>
- Red educativa. (2017). El término alojamiento tiene su origen etimológico en el catalán allotjament, a su vez del latín medieval laubia cobijo). <https://cursosonlineweb.com/alojamiento.html>
- seo. (2023). Hoteles de negocio. Características de nuestros hoteles de negocio. <https://www.vinccihoteles.com/blog-expert/hoteles-de-negocio/#:~:text=Es%20decir%2C%20son%20hoteles%20especialmente,sus%20empleados%20y%20Fo%20clientes.>
- Staff, F. (2021). Materiales de construcción clave en el desarrollo hotelero. <https://blog.fanosa.com/materiales-de-construccion-clave-en-el-desarrollo-hotelero>
- UBICA Ecuador. (2023). AIDA GALLEGOS DE MONCAYO en QUITO, Pichincha. <https://www.ubica.ec/info/AIDA-GALLEGOS-DE-MONCAYO>
- Universidades y politécnicas se concentran en pocas ciudades. (2023). <https://www.primicias.ec/noticias/firmas/universidades-politecnicas-ciudades-educacion-ecuador/>
- Victor. (2020). Casetones: qué son y por qué utilizarlos en construcción. <https://knauf-industries.es/casetones-que-son-y-por-que-utilizarnos-construccion/>



Universidad
Indoamérica

Arquitectura
2024