



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

REMODELACION DE RESIDENCIA ESTUDIANTIL PARA LAS
UNIVERSIDADES DEL SECTOR CENTRO NORTE DE QUITO.

AUTORA

SANDRA KATHERINE ALMEIDA GARCÉS

AÑO

2018



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

REMODELACIÓN DE RESIDENCIA ESTUDIANTIL PARA LAS
UNIVERSIDADES DEL SECTOR CENTRO NORTE DE QUITO

Trabajo de Titulación presentado en conformidad con los requisitos
establecidos para optar por el título de Arquitecta Interior

Profesor Guía

Mag. Christian Fernando Yépez Guerrero

Autora

Sandra Katherine Almeida Garcés

TOMO I

Año

2018

DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido el trabajo, Remodelación de residencia estudiantil para las universidades del sector centro norte de Quito, a través de reuniones periódicas con la estudiante Sandra Katherine Almeida Garcés, en el semestre 2018-2, orientando sus conocimientos y competencias para un eficiente desarrollo del tema escogido y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación”.

Christian Fernando Yépez Guerrero

Magister en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias

CI.:1711248375

DECLARACIÓN DEL PROFESOR CORRECTOR

"Declaro haber revisado este trabajo, Remodelación de residencia estudiantil para las universidades del sector centro norte de Quito, de la estudiante Sandra Katherine Almeida Garcés, en el semestre 2018-2, dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación".

Gustavo Raúl Valencia Aguilar

Magister Scientiae en Dirección de empresas Constructoras e Inmobiliarias

CI.:1703753051

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigentes”

Sandra Katherine Almeida Garcés

CI.:1724238348

AGRADECIMIENTOS

Primero quiero agradecer a Dios por permitirme cumplir una meta más junto a mi familia, quiénes me apoyaron en cada paso, siendo parte fundamental de mi progreso hasta su culminación.

Agradezco a Luisa Gallardo por su paciencia y colaboración, quién me proporciono las instalaciones para la elaboración del proyecto.

Finalmente siento mucha gratitud por todos los profesores que fueron parte de mi formación académica, desde un principio hasta el final de la carrera universitaria, de los cuáles me llevo grandes experiencias y aprendizajes

DEDICATORIA

Este trabajo se lo dedico especialmente a una gran mujer que me ha enseñado que todo gran esfuerzo tiene sus recompensas, mi madre por ser mi gran apoyo e impulso todos los días, gracias a su amor y paciencia infinita.

A mis tíos Ivan y Ligia que son parte fundamental de mi vida, y que con su ayuda han sido un gran soporte en el transcurso de mi carrera.

Finalmente, a mis hermanos, Israel, Andrés, Cristhian y David, quiénes fueron participe de todo el proceso, apoyándome siempre de alguna manera, y no menos importantes a mis amigos que fueron incondicionales durante todo este período.

RESUMEN

El proyecto se basa en la remodelación de espacios en una edificación con varios años de uso, para el desarrollo de una residencia estudiantil que va dirigida hacia los estudiantes de las universidades del sector centro norte de Quito dicha necesidad se manifiesta por la ubicación concurrida de institutos de educación superior en donde se encuentra situado el establecimiento. Creando diferentes áreas de esparcimiento, estudio y alojamiento que cumplan con las necesidades requeridas por el usuario, dividiéndose en zonas privadas y públicas según sea el caso, para que de esta manera el lugar de estadía temporal sea a gusto durante el tiempo predeterminado del estudiante.

ABSTRACT

The project is based on the remodeling of spaces in a deteriorated building for the development of a student residence that is directed towards the students of the universities of the northern center of Quito. This need is manifested by the crowded location of higher education institutes where the establishment is located. Creating different areas of entertainment, study and accommodation that meet the needs required by the user, dividing into private and public areas as the case may be, so that the place of temporary stay is comfortable during the student's predetermined time.

ÍNDICE

1.CAPÍTULO I. DELINEAMIENTO DEL TEMA.....	1
1.1. Introducción.....	1
1.2. Justificación.....	2
1.3. Alcance.....	3
1.4. Objetivos	4
1.4.1. Objetivo General.....	4
1.4.2. Objetivos Específicos.....	4
1.5. Análisis FODA	4
.....	6
1.6. Soporte Gráfico	7
1.7. Análisis del IRM.....	14
2.CAPÍTULO II – MARCO TEÓRICO	15
2.1. Marco Histórico.....	15
2.1.1 Historia Residencia Estudiantil	15
2.1.2 Residencias Estudiantiles en el Ecuador	17
2.1.3. Sector La Mariscal	18
2.1.4. Historia el Sector la Mariscal	19
2.1.5. Actualidad La Mariscal.....	20
2.1.6. Origen y estado actual de Edificación a intervenir	20
2.2. Marco Conceptual	21
2.2. Marco Referencial	22
.....	30

2.3. Marco Técnico	31
2.4. Marco Edificio	32
3.CAPÍTULO III. – MATRIZ INVESTIGATIVA.....	52
3.3 Encuesta relacionada	54
3.4. Tabulación información.....	58
3.4 Diagnostico de la problemática.....	63
3.5. Recomendaciones.....	63
4.CAPÍTULO IV.....	64
4.1. Marco Empírico	64
4.1.1. Análisis del sitio	64
4.1.1.1. Ubicación	64
4.1.1.2. Estado actual de la edificación.....	67
4.1.1.3 Circulaciones	76
4.1.1.5. Servicios Instalados	77
4.2.1. Análisis del entorno	79
4.2.1.2. Estudio Asoleamiento	79
4.2.1.3. Estudio Vientos	80
4.2.1.4 Clima.....	80
4.2.1.5. Temperatura	81
4.3.1. Medio Artificial	82
4.3.1.1 Contexto Urbano.....	82
4.3.1.2. Movilización	83
4.3.1.3. Accesos vehiculares y peatonales	84
4.3.1.4. Contaminación Auditiva	84

4.3.1.5 Servicios básicos	85
4.3.1.6. Geografía económica social	85
4.3.1.7. Usuario	85
4.4.1. Condicionante y Determinantes	86
4.5.1 Organigrama de Relaciones	87
4.6.1 Diagrama de Relaciones	87
4.7.1 Cuadro de Necesidades	88
4.8.1. Plan Masa	88
4.9.1. Zonificación	89
Referencias	90

1.CAPÍTULO I. DELINEAMIENTO DEL TEMA

1.1. Introducción

La educación superior en el Ecuador abarca numerosas instituciones universitarias distribuidas en las diferentes provincias que conforman el país, sin embargo, gran parte de la población estudiantil optan por un nivel de formación terciaria en las ciudades de principal desarrollo como son Quito y Guayaquil, las cuales proporcionan instituciones destacadas en cuanto a estudios superiores, por razones varias tales como: calidad, prestigio, oportunidades, preferencias, entre otras. Como consecuencia a esto, los universitarios pertenecientes a provincia deben trasladarse de su vivienda predeterminada hacia las ciudades grandes en donde puedan establecerse y de esa manera asistir a las respectivas universidades de una manera prolongada con el fin de obtener el título académico.

Por tal motivo es necesario el uso de una residencia temporal para las personas de provincia que llegan a asentarse por el periodo de tiempo que dure el ciclo semestral de cada institución o el lapso que el estudiante requiera. Siendo una residencia estudiantil imprescindible, puesto que cumple las necesidades que demanda un universitario, para el desarrollo de su vida durante el transcurso de sus estudios, la cual debe ofrecer una estancia adecuada para un intervalo de tiempo determinado.

La residencia estudiantil sobre la que se basa esta investigación se localiza en Ecuador al norte de la ciudad de Quito en el sector de la Mariscal en la avenida 12 de octubre y Jerónimo Carrión cerca de las instituciones de estudio superior como: Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Escuela Politécnica Nacional y Universidad Politécnica Salesiana, entre las más importantes. Teniendo una ubicación estratégica, puesto que es una zona de alta afluencia, la cual cuenta con una variedad de servicios en el sector, asimismo tiene facilidad en cuanto a movilidad a través de los diferentes medios de transporte públicos y privados que se encuentran cercanos a la zona.

Siendo este un establecimiento de gran importancia puesto que deben cumplir con los espacios adecuados para recibir a los diferentes estudiantes provenientes de provincia, los cuales aportarán con el conocimiento que adquieran en un futuro para el país.

1.2. Justificación

Las residencias estudiantiles tienen como objetivo ofrecer un servicio de alojamiento en el cual los espacios dispongan del mobiliario y equipamiento necesario para el desarrollo de una estadía confortable temporal, es decir tiene que brindar áreas donde el usuario experimente comodidad, seguridad y bienestar en el lugar en donde desarrollara sus actividades diarias durante un periodo extenso de tiempo, esto se puede obtener con la ayuda de la intervención en los espacios tanto interiores como exteriores donde se desenvuelven los estudiantes, puesto que se analiza factores tales como medidas ergonómicas, la correcta aplicación de iluminación, el buen manejo de temperatura en cada espacio, la psicología del color, entre otros, dicho esto, actualmente en el establecimiento del proyecto a intervenir se pudo observar los siguientes puntos siendo las causas fundamentales para la intervención inmediata del lugar.

El establecimiento ofrece una variedad en espacios en cuanto a su amplitud sin embargo este carece de un orden y distribución de espacios óptimos, esto influye en el confort del estudiante debido a que el establecimiento no proporciona espacios de esparcimiento, recreativos y necesidades básicas para los estudiantes como son un comedor apropiado, un lugar de estudio que provea un espacio de calidad y concentración, zona de lavandería entre otras áreas importantes.

En cuanto a la planta baja se encuentra una problemática de desperdicio de espacios, se hallan zonas abandonadas las cuales han terminado como bodegas proporcionando una utilidad poco adecuada para el lugar, es decir se encuentran zonas sin intervención, por lo que es indispensable la adecuación del área de restaurante, áreas de esparcimiento, áreas de estudio entre otras, de esta

manera se optimizara las áreas existentes, generando calidad en los espacios creados.

Por lo que es de suma importancia una intervención interiorista en este lugar debido a que carece de muchas zonas fundamentales para el funcionamiento de una residencia estudiantil y a la vez se encuentra un desperdicio injustificado en el lugar el cual con su adecuada distribución puede dar y generar nuevos sitios que tengan una utilidad para los usuarios del proyecto con la cual puedan obtener un beneficio.

1.3. Alcance

El proyecto se basa en la remodelación de una residencia estudiantil independiente, la cual se compondrá de habitaciones tipo, con baño para cada residente, lugares de esparcimiento carentes tales como área de estudio, áreas recreativas, zona de lavandería, zona de comedor y cocina, con el objetivo de proporcionar espacios óptimos para el desarrollo de su vida cotidiana estudiantil.

En cuanto a los espacios exteriores que componen el proyecto se plantea darle un uso adecuado, es decir en el segundo piso donde se encuentra una pequeña terraza sin uso, crear áreas de lavandería y ocio, para que de esa manera se pueda cumplir con las áreas requeridas por una residencia estudiantil

Lo que se quiere lograr es sacar beneficio de las áreas amplias que contiene el establecimiento, de este modo se podrá optimizar los espacios, y crear nuevas áreas de esparcimiento, con una distribución adecuada, mejorando la organización de la residencia en cuanto al orden de actividades que se desarrollan diariamente en el lugar.

Para hacer posible la intervención antes dicha es fundamental contar con un análisis completo del lugar, con la ayuda de entrevistas y encuestas tanto hacia los propietarios del establecimiento como para los estudiantes universitarios, con el propósito de tener mayor información y de esta manera cubrir las necesidades que se muestren luego de los resultados, obteniendo una idea más concreta acerca de los requerimientos que expone el usuario.

Finalmente y no menos importante se hará una investigación sobre las medidas ergonómicas que requiere cada espacio, con el mobiliario apropiado, siguiendo las normativas estipuladas que demanda un establecimiento como este, tales como circulación y accesos, se tomará en cuenta la iluminación adecuada puesto que actualmente la residencia carece de luz tanto artificial como natural, causando áreas oscuras, adicionalmente se jugará con los colores y materiales adecuados para causar interés en las diferentes zonas, por último se creará espacios de vegetación para obtener vivacidad en las diferentes áreas.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Remodelar los espacios existentes en una residencia estudiantil, con el fin de brindar bienestar en las áreas donde el usuario desarrolla sus actividades específicas, cumpliendo las debidas ordenanzas, mediante la utilización de materiales innovadores para la intervención de cada área.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Optimizar espacios para las diferentes actividades que se generan en una residencia estudiantil.
- Crear lugares de esparcimiento para el desarrollo de actividades diarias de los estudiantes
- Mejorar las condiciones de los espacios existentes
- Aplicar materiales que provoquen espacios cálidos y juveniles.
- Recuperación a través del interiorismo de la edificación para el mismo uso.

1.5. Análisis FODA

En la siguiente tabla y gráfico se expondrá las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que presenta el establecimiento tanto en el entorno exterior como interior.

Tabla 1.

FODA

Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
-Ubicación estratégica -Crecimiento de comercio y turismo -Presencia zona azul -Fácil movilidad hacia las universidades	-Zona de alta afluencia -Presencia unidad de vigilancia cercana -Amplia variedad de servicios -Accesibilidad líneas de transporte público y privado -Espacios interiores amplios -Un lugar con mejoras frente a la competencia	-Carencia de parqueadero -Carece de publicidad e información del lugar -Deterioro infraestructura -Desperdicio de espacios interiores	-Delincuencia e inseguridad en la zona. -Congestión vehicular -Contaminación ambiental -Contaminación acústica

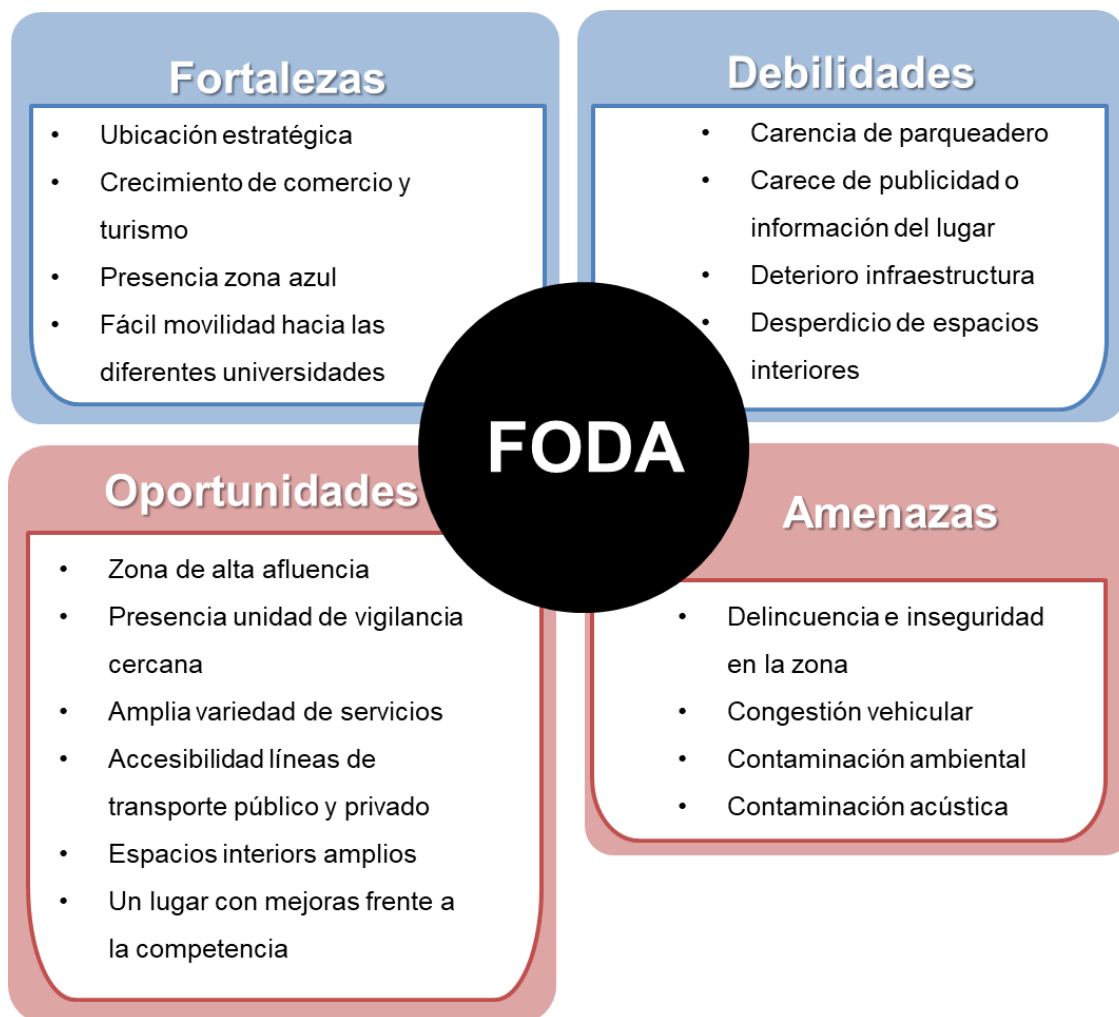


Figura 1. Análisis FODA

1.6. Soporte Gráfico



Figura 2. Fachada principal edificación.



Figura 3. Ingreso Peatonal.



Figura 4. Fuente de Sodas.



Figura 5 .Barra de comida.



Figura 6. Comedor Restaurante.



*Figura 7.*Baño Restaurante.



*Figura 8.*Circulación Vertical.

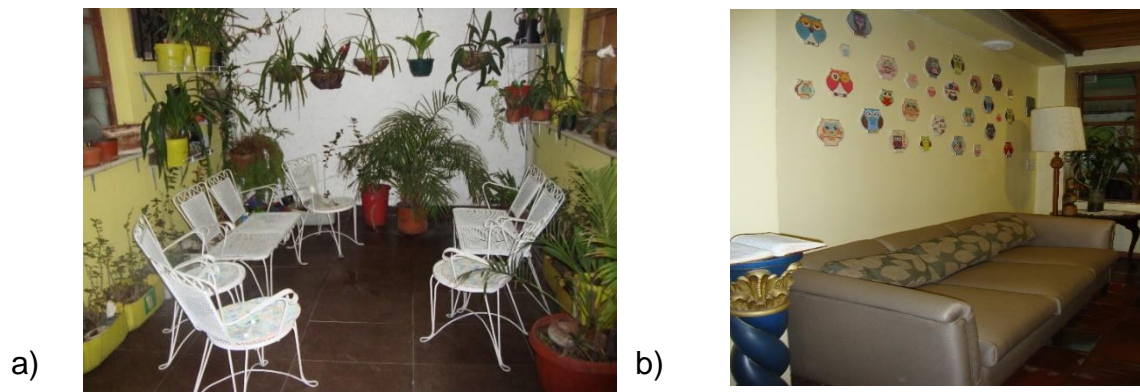


Figura 9. Salas de Esparcimiento.

a) Sala de espera

b) Sala de esparcimiento



Figura 10. Espacio desperdiciado en planta baja.



Figura 11. Cocina Restaurante.



*Figura 12.*Bodega planta baja.



*Figura 13.*Comedor área exterior.



*Figura 14.*Habitaciones Residencia Estudiantil.



Figura 15. Comedor Residencia estudiantil.



Figura 16. Terraza residencia estudiantil.



Figura 17. Ducto Ascensor.



*Figura 18.*Entrada Peatonal.



*Figura 19.*Ingreso a Residencia estudiantil



*Figura 20.*Ingreso Vehicular.

1.7. Análisis del IRM

El terreno perteneciente a Gallardo Matheu Luisa del Carmen se demuestra en el siguiente gráfico en el cual se evidencia que el área bruta de la construcción es de 1388.37m², la cual está distribuida hacia la parte de atrás, localizada sobre la calle Jerónimo Carrión al Norte del Distrito Metropolitano de Quito en el sector de la Mariscal Sucre. Según la escritura sobre los datos generales del terreno el área de superficie construida es de 408.36m², teniendo un lote mínimo de construcción de 600m².

Actualmente tiene cinco pisos dando una altura aproximada de 20m, sin embargo, puede expandirse a ocho pisos es decir tres pisos como crecimiento dando una altura de 32 metros según la regulación metropolitana.

En cuanto a sus retiros está reglamentado 5m en la zona frontal, en las laterales, y posterior 3m, y entre bloques 6m de distancia, los cuales deben ser respetados según la regulación metropolitana.

El COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) total del terreno es de 480%, mientras que el COS en planta baja es del 60% de la superficie total.

Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

*** INFORMACIÓN PREDIAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C.R.U.C.	1703320448
Nombre o razón social	GALLARDO MATHEU LUISA DEL CARMEN
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	86239
Geo clave	170104230179006115
Clave catastral anterior	10304 00 006 000 000 000
En derechos y acciones	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	1388.37 m ²
Área de construcción abierta	0.00 m ²
Área bruta total de construcción	1388.37 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura	408.36 m ²
Área gráfica	382.28 m ²
Fronte total	11.56 m
Máximo ETAM permitido	10.00 % = 40.84 m ² [SU]
Zona Metropolitana	NORTE
Parroquia	MARISCAL SUCRE
Barrio/Sector	MARISCAL SUCRE
Dependencia administrativa	Administración Especial Turística la Mariscal

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE

Zoom: 1|Zoom 2|Zoom 3

Nueva consulta | Generar IRM preliminar

El IRM debe ser obtenido en: Administración Especial Turística la Mariscal

*** CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JERÓNIMO CARRIÓN	0		N22

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q, debe acorarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

REGULACIONES

<p>ZONIFICACIÓN</p> <p>Zona: A22 (A008-50/PB)</p> <p>Lote mínimo: 600 m²</p> <p>Fronte mínimo: 15 m</p> <p>COS total: 480 %</p> <p>COS en planta baja: 60 %</p> <p>(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso</p> <p>Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada</p> <p>Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2</p>	<p>PISOS</p> <p>Altura: 32 m</p> <p>Número de pisos: 8</p>	<p>RETIROS</p> <p>Frontal: 5 m</p> <p>Lateral: 3 m</p> <p>Posterior: 3 m</p> <p>Entre bloques: 6 m</p>
---	---	---

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Factibilidad de servicios básicos: SI

Figura 21. Informe de Regulación Metropolitana.

Adaptado de Municipio de Quito, s.f.

Finalmente, no se encuentra ninguna observación en la descripción del IRM, en cuanto al terreno o los retiros en general.

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retro (m)	Observación
OBSERVACIONES				
Observación				
NOTAS				
<p>- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.</p> <p>-* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.</p> <p>- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.</p> <p>- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.</p> <p>- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD, y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.</p> <p>- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.</p> <p>- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.</p> <p>- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPIMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.</p>				

Figura 22. Informe de Regulación Metropolitana.

Adaptado de Municipio de Quito, s.f.

2.CAPÍTULO II – MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Histórico

2.1.1 Historia Residencia Estudiantil

La evolución de una vivienda dirigida al alojamiento de estudiantes, tiene origen con la vida monacal¹, en la cual además de buscar aislamiento también invertían gran parte de su tiempo en el estudio. Por lo cual los monasterios tienen varias similitudes con la organización espacial y comunitaria con las residencias estudiantiles, se relacionan a pesar de que monasterio sea proveniente de la palabra griega que significa mono que es igual a solo, puesto que el objetivo de estos lugares era compartir en comunidad. (Torres, 2005).

Durante el período de la Edad Media el monopolio de enseñanza le correspondía a la Iglesia en las cuales se consolidaba la información y el conocimiento, en donde se fue generando el intercambio y traslado de los estudiantes de diferentes orígenes en busca de maestros. (Torres, 2005).

Por lo que estos establecimientos van apareciendo por la necesidad de las personas quienes abandonan su ciudad de origen por obtener una educación con mayores oportunidades en las grandes ciudades.

En Europa entre los siglos XII Y XIII surgen las primeras universidades en donde se inicia la práctica del alojamiento colectivo. (Torres, 2005).

En 1910 aparece la primera residencia estudiantil oficial inaugurada por la Junta para Ampliación de Estudios que dura hasta 1936 por su director Alberto Jiménez Fraud, realizada en España, siendo el primer centro cultural para la creación e intercambio científico y artístico en Europa. (La Residencia Hoy, s.f.).

La residencia se enfocaba en la enseñanza universitaria mediante la creación de un ambiente intelectual y de convivencia adecuado para los estudiantes, la cual sobresalió ante la modernidad en España puesto que surgieron muchas figuras destacadas de la cultura española. (La Residencia Hoy, s.f.).

Con el transcurso del tiempo estos establecimientos van evolucionando y la comunidad universitaria, en específico Oxford y Cambridge cumplían un sistema de enseñanza la cual surge de la convivencia cotidiana entre el tutor y el alumno. De esta manera nacen los colleges, los cuales eran lugares donde viven juntos profesores y alumnos, resultando similar a la organización espacial al monasterio, pero mediante su desarrollo estos programas comprendían además de habitaciones, capillas, halls, comedores, salas de conferencias, laboratorios e instalaciones deportivas. (Torres, 2005).

Estos edificios en un comienzo solo iban dirigidos solamente para hombres, los cuales eran muy simples, contruidos por las habitaciones, sala de estudios y baños compartidos.

Más adelante con la integración de las mujeres al ámbito universitario aparecen cambios y nuevas necesidades, dando lugar a nuevos espacios tales como un comedor, sala para actividades sociales cambiando el concepto de edificio dormitorio al nombre residencia para estudiantes. (Torres, 2005).

La idea principal de las residencias no es lujo sino la funcionalidad y comodidad que son los factores más destacables para el usuario.

Con el tiempo luego de que se desarrolló en Europa, comenzó a evolucionarse en los países Latinoamericanos tales como Brasil, Argentina, Chile, Venezuela, Ecuador y Colombia, tomando como ejemplo las instituciones creadas en Europa esta creación nace de la necesidad de los estudiantes que vivían en provincia puesto que antiguamente la movilización era sumamente complicada, debido a

que no se tenían tantas facilidades como el día de hoy , por lo que se crea residencias en las ciudades principales alojando a los estudiantes de ciudades pequeñas o aledañas.

Las residencias estudiantiles han ido en aumento debido a la demanda de estudiantes que llegan cada día más de las provincias para lograr sus estudios académicos, los cuales necesitan un alojamiento temporal el cual sea cercano a la universidad de su elección por cuestiones de movilización, debido a que ellos no tienen amplios conocimientos acerca de las grandes ciudades por lo que requiere de tiempo acoplarse y ubicarse.

2.1.2 Residencias Estudiantiles en el Ecuador

Según la historia una de las primeras residencias estudiantiles que apareció en el país fue la vivienda estudiantil de la Universidad Central ubicada en sus inicios en el centro histórico de Quito, luego con el pasar de los años y por movilización y cercanía la trasladan a la Av. América cerca de la universidad, posteriormente se van inaugurando nuevas residencias a los alrededores de los institutos universitarios como son la Residencia Estudiantil los Ilinizas, Residencia Estudiantil UIDE, Residencia Estudiantil Universidad Andina Simón Bolívar.

Otras investigaciones aportan que La Residencia Universitaria Ilinizas es la primera residencia universitaria de Quito, y también en todo el Ecuador. Se puso en marcha en el año 1957. El doctor Juan Larrea Holguín y el sacerdote José Giner Puche instalaron primero la Residencia en dos locales alquilados, en la calle Baquerizo Moreno No. 446. Ahí se empezó la labor del Opus Dei en el Ecuador.

En 1959 una generosa persona donó un extenso terreno en la calle Toledo 656 y Lérica, donde hasta el día de hoy funciona la Residencia. El terreno donado era grande, aunque por entonces resultaba un poco alejado del área urbana de la Ciudad. (Ilinizas, s.f.)

2.1.3. Sector La Mariscal

El barrio de la Mariscal perteneciente a una de las 32 parroquias urbanas de la ciudad de Quito, que está ubicado en el centro-norte de la ciudad, limitada con Ñaquito por el norte, Belisario Quevedo por el noreste, San Juan por el sureste y por el Itchimbia al sur y este.

La parroquia se encuentra delimitada con las avenidas Francisco de Orellana al norte, la avenida 10 de agosto al oeste, la avenida 12 de octubre hacia el este y la avenida Patria por el sur, siendo las principales vías de tránsito

A mediados del siglo XX el sector cambio el concepto de lo colonial a lo urbanístico, causando que las familias adineradas de Quito se trasladaran a al norte de la ciudad de Quito dejando de un lado lo antiguo, mediante este proceso del sector con la transformación a un espacio urbano la ciudad dio un paso grande a la modernidad (Delgado, 2011)

En los años cincuenta y sesenta si había una armonía urbana, era ésta la Ciudadela “Mariscal Sucre”, más conocida como simplemente “La Mariscal”. Con vista panorámica de las laderas boscosas del Pichincha y sus macizos de “Cruz Loma” y “Verde Loma”, de aire límpido y bajo el cielo azul radiante quiteño, era el inicio de la ciudad moderna que empezaba en el parque “El Ejido” y su vereda hacia el norte.

Vivir en “La Mariscal”, era entonces apartarse del mundanal ruido, en casas de arquitecturas europeas aclimatadas al medio, solariegas y lujosas. Sus calles limpias, autorizadas algunas eran digno marco para la Casa de la Cultura, universidades Católica y Politécnica, escuelas y colegios y numerosas sedes de embajadas. El Hotel Colón, junto con su vecino Hotel Quito, dieron lugar a la ampliación de albergues para el alto turismo que entonces comenzó a despuntar con prometedoras proyecciones para la industria, comercio y banca.

Empezaron a instalarse las ‘boutiques’ y ventas de artesanías con elegantes decorados y vitrinas. No había ruidos estridentes de vehículos pesados, ni el contaminante smog de los automotores.

A finales de los setenta se establecieron las peñas, en donde se trataba, al contrario de las discotecas, de retomar nuestra música andina y la música protesta. Nuevos aires invadían el sector, con la presencia de exiliados argentinos, uruguayos, chilenos, perseguidos por las dictaduras militares severas.



Figura 23, La Mariscal.

Adaptación de Consejo Nacional de Cultura, Mancheno.C, s.f.

2.1.4. Historia el Sector la Mariscal

Mariscal Sucre, también conocida como «La Mariscal», es una de las 32 parroquias urbanas de la ciudad de Quito. Se ubica en el centro-norte de la urbe ecuatoriana y limita con, Ñaquito por el norte, Belisario Quevedo por el noroeste, San Juan por el sureste y por la parroquia del Itchimbía al sur y este.

Antes del siglo XIX el sector fue un lugar dedicado principalmente para cultivos. En aquella época, Quito se extendía hasta La Alameda, un parque que establecía el límite norte de la ciudad. A mediados de aquella época, la mayoría de las familias adineradas de la capital vivían en sus palacetes y mansiones que se hallaban en lo que ahora se conoce comúnmente como Centro Histórico. Estas, en su mayoría eran propiedades heredadas por familiares, las cuales se habían sucedido por generaciones a lo largo de la época colonial.

Pero la saturación comercial y el elevado crecimiento demográfico, obligó a los quiteños más pudientes a buscar nuevos lugares para emplazar sus residencias y así vivir en un ambiente más tranquilo. Es en este contexto que nace el barrio

de Mariscal Sucre, que sería conocido en el futuro simplemente como La Mariscal.

2.1.5. Actualidad La Mariscal

Actualmente la Mariscal es un sector que se caracteriza por ser uno de los lugares más turísticos de la capital ecuatoriana, el cual se rodea de varios establecimientos de ocio, de cultura, académicos, hotelería, restaurantes, etc. Por lo cual es uno de los barrios más importantes de la ciudad de Quito, debido a su auge que tienen en la actualidad.

2.1.6. Origen y estado actual de Edificación a intervenir

Donde se realizará el proyecto se compone de un edificio que se construyó en 1998, considerando que pertenece a la década de los 90, por ese mismo hecho tiene ciertos daños y deterioros, sin embargo, se rescata mucho su estructura interior puesto que está elaborado con materiales de alta resistencia. Esta infraestructura tuvo origen primero como uso hotelero, pero para gusto del usuario no obtenía las ganancias pensadas que requería el costo de un hotel por lo que el edificio tiene todas las características que componen una residencia comercial de este tipo, Posteriormente y con el paso del tiempo la edificación fue teniendo uso según las necesidades del usuario, al principio realizaron un departamento de computo en la planta baja que con el tiempo fueron bajando las ventas, finalmente la dueña, decidió abrir como dos negocios, restaurante y residencia estudiantil lo cual se ha mantenido a lo largo de los años, obteniendo resultados favorables.

A primera vista se lo podría considerar como un espacio pequeño, pero al momento de ingresar todo cambia, debido a que hay zonas amplias y con gran ingreso de luz natural, el cual no es aprovechado, adicionalmente la altura interior es la mínima lo cual es un factor de desventaja, para la aplicación de cielo falso.

Por lo tanto, hay factores positivos y negativos en dicha edificación, sin embargo, la edificación refleja un gran potencial, tanto por su ubicación como por espacios que contiene en su interior.

2.2. Marco Conceptual

Monacal

Relativo, perteneciente y alusivo a un monje, monja o cualquier religioso que vive en un monasterio o convento. (definiciona, 2017)

College

En la lengua inglesa se refiere a la universidad, en el contexto se enfoca al conjunto de los estudios universitarios junto a una residencia estudiantil.

Restaurante Estudiantil

Programa de interés dentro del marco del bienestar universitario, en el cual se ofrece un servicio de restaurante que proporciona almuerzos a bajo costo y un menú balanceado. (Cauca, s.f.)

Tipos de Residencias Estudiantiles

Dentro de las residencias estudiantiles tenemos dos tipos, la primera es la que nace desde la universidad ofreciendo al alumno un alojamiento con un costo extra en la misma universidad cubriendo todas sus necesidades básicas y la segunda es la residencia estudiantil independiente que son creadas por usuarios externos para alquilar a alumnos que lo requieran de la misma forma cubriendo sus necesidades básicas para su mejor estancia.

Zonas de esparcimiento

Las zonas de esparcimiento son las áreas destinadas a la recreación, tiene como objetivo la relajación y diversión del usuario luego de sus labores diarias.

Pérgola bioclimática

Son pérgolas construidas en aluminio que se adaptan a las condiciones bioclimáticas, bloquean los rayos solares y a la vez permite una buena ventilación, su nombre se da porque es un sistema que regula de forma natural la temperatura del espacio exterior. (Vidal, 2017)

2.2. Marco Referencial

2.2.1. Referentes Nacionales

RESIDENCIA UNIVERSITARIA LOS ILINIZAS

Ilinizas es la más antigua Residencia universitaria que existe en la ciudad de Quito, Ecuador. Ha sido la casa de cientos de estudiantes desde 1959, tanto nacionales como extranjeros, que vienen a la capital ecuatoriana a cursar sus estudios en cualquier Universidad de Quito. Ilinizas les brinda un ambiente de hogar y de estudio, amable y exigente a la vez, en el que se conjugan las actividades culturales, los eventos deportivos, los ratos de estudio y la formación de los universitarios, todo ello en un clima de alegría y libertad.



Figura 24, Exterior residencia.

Adaptado de Residencia los Ilinizas, s.f.

En esa casa se empezó con la costumbre de traer a insignes invitados para que dicten una conferencia, a catedráticos para realizar seminarios, a gente de la política, a deportistas, a profesionales del mundo de la comunicación, tanto para actividades culturales, como para pasar un rato ameno de tertulia. (Ilinizas, s.f.)



Figura 25,Habitaciones.

Adaptado de Residencia los Illinizas, s.f.



Figura 26,Comedor.

Adaptado Residencia los Illinizas, s.f.

Contiene diferentes zonas características las cuales se quiere aplicar en proyecto tales como zonas de estudio, mini comedor, habitaciones dobles y simples, además tiene un ambiente hogareño.

En cuanto a su iluminación tiene un aprovechamiento de luz artificial como natural, su mobiliario en buen estado y cómodo para cada residente.

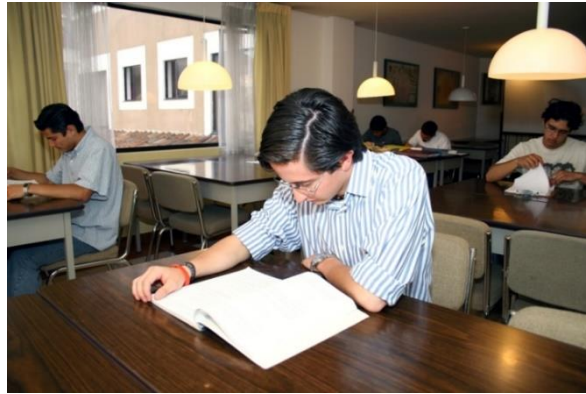


Figura 27, Zonas de Estudio.

Adaptado Residencia los Ilinizas, s.f.

Su objetivo es motivar para que estudien, con esfuerzo y constancia. Para ello ponen los medios necesarios. Les exige trabajo y objetivos reales: deben superarse para obtener las mejores notas posibles, cada uno a la medida de su capacidad.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA SIMÓN BOLÍVAR

Esta residencia se creó con el objetivo de albergar a los miembros de la comunidad que no residen en Quito para los estudiantes de la Universidad Andina Simón Bolívar, en la cual se juntan profesores y alumnos de las provincias del Ecuador de los países andinos, de América y Europa.



Figura 28, Sala de Esperamiento.

Adaptada de Universidad Simón Bolívar, s.f.

La Comunidad Andina y el resto del mundo que concurren a los programas internacionales que convoca la universidad deban tener las mejores condiciones para desarrollar sus actividades.



Figura 29, Gimnasio.

Adaptada de Universidad Simón Bolívar, s.f.



Figura 30, Sala de Estudio.

Adaptada de Universidad Simón Bolívar, s.f.

Los espacios que disponen son varios uno de ellos es el gimnasio el cual se quiere implementar en el proyecto como una zona plus hacia la residencia estudiantil.

Los colores que aplican son sobrios, los cuales provocan un espacio acogedor, tienen grandes ventanas las cuales favorecen con su luz natural, haciendo que los espacios sean más confortables.

2.2.2. Referentes Internacionales

DISTRITO SOUTHWARK Y TEATRO PECKHAM

El reto de diseño de los arquitectos que realizaron este referente fue la conservación del edificio, creando en el interior un centro de artes recreativas y teatro comunitario Peckham, con alojamiento para estudiantes.



Figura 31, Exterior residencia estudiantil.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura, s.f.



Figura 32 , Sala de lectura.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura, s.f.



Figura 33, Habitaciones.

Adaptado de Plataforma Arquitectura, s.f.

El alojamiento estudiantil cuenta con 166 habitaciones, jardines privados para estudiantes y generosos espacios comunes. Ha sido diseñado para soportar un alto nivel de uso por parte de la comunidad -incluyendo doce estudios de artistas independientes, un espacio de galería gestionado independientemente, una cafetería y un salón de cielo contemporáneo que proporciona espacio social para estudiantes y una galería para exposiciones. (Arquitectura, 2017)



Figura 34, Zona de esparcimiento.

Adaptado de Plataforma Arquitectura, s.f.

Los grandes ventanales que contiene este proyecto les da calidez a los diferentes ambientes, además la combinación de colores a pesar de ser sobrios, los toques de color que implementan en detalles como los mobiliarios, le dan vida al espacio, manteniendo su estilo.

De igual manera se escogió este proyecto debido a la combinación de materiales que se refleja en los espacios, y la forma que aprovechan la luz natural gracias a sus grandes ventanales.

UNIVERSIDAD DE ARTE Y DISEÑO DE MASSACHUSSETS



Figura 35, Edificio residencia estudiantil de artes.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura, s.f.

El diseño de la nueva residencia sirve como ejemplo del proceso innovador de ADD Inc. Los diseñadores se basaron en las mejores ideas recopiladas de los trabajadores para lograr armonizar la visión de los profesores, administradores y estudiantes.

Contiene 21 pisos, los cuales están distribuidos de la siguiente manera, en planta baja se encuentra la cafetería y la sala de estar; en el segundo piso se presenta un centro de salud, finalmente en el tercer piso está ubicada la cocina, sala de juegos, lavandería, gimnasio.

Mientras que en los 18 pisos restantes se desarrollan las habitaciones tanto simples, dobles y triples.



Figura 36, Lavandería.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura.

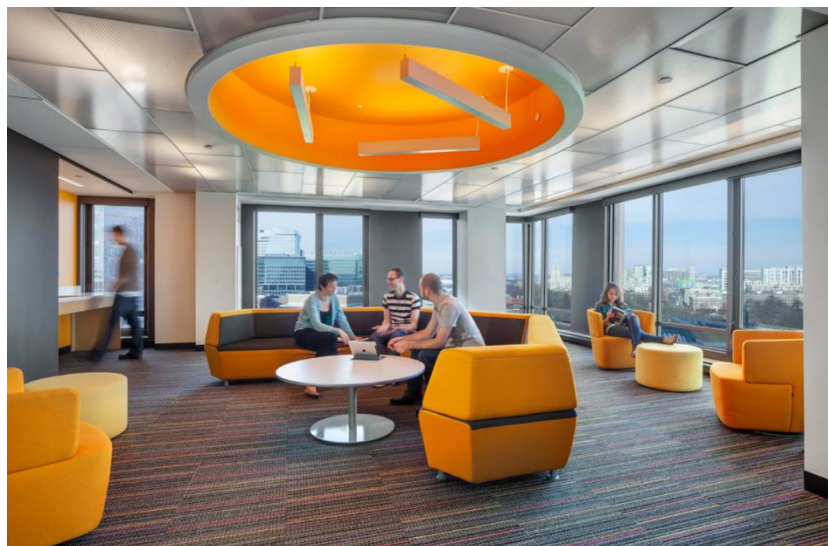


Figura 37, Zona de esparcimiento.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura, s.f.



Figura 38, Sala de Juegos.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura, s.f.

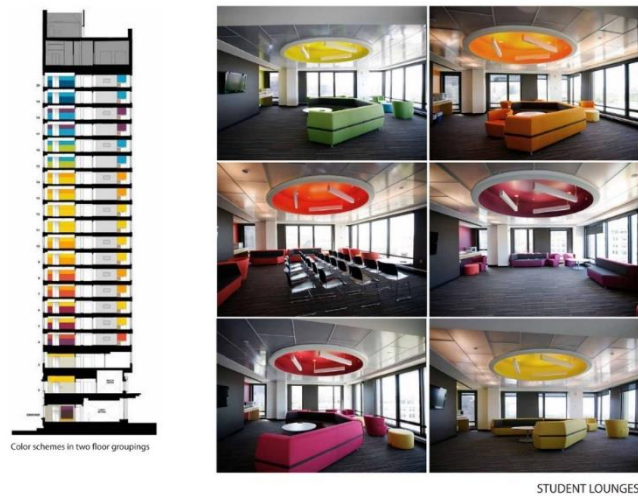


Figura 39, Concepto de Residencia estudiantil.

Adaptado de Plataforma de Arquitectura, s.f.

Su concepto fue inspirado en una famosa pintura de Klimt, convirtiéndolo en una metáfora para el edificio con paneles de metal pintado, en cinco colores, los cuales varían desde el marrón oscuro en la base y poco a poco se va aclarando

según va subiendo, simulando la apariencia de hojas de árbol. (Arquitectura, 2017)

Este último referente es el más acertado a lo que se quiere llegar con el proyecto a proponer, debido a que la cromática se relaciona muy bien, no se ve sobrecargado, es juvenil, cuenta con varios espacios los cuales se quiere aplicar en nuestro proyecto.

Finalmente, cada uno de los referentes escogidos contiene un plus, tales como las zonas de esparcimiento, lavandería, gimnasio, colores, materiales, como se lo menciono anteriormente, los cuales se podrán adaptar a nuestro proyecto no de la misma manera por cuestiones de espacios, pero si de la manera más provechosa.

2.3. Marco Técnico

Lo que se quiere proponer para el proyecto, son espacios abiertos en la zona social, se intervendrá únicamente en dos pisos, planta baja y segundo nivel, puesto que esta se conforma por las habitaciones de la residencia, la cual tienen un patrón repetitivo en los pisos subsecuente.

Se intervendrá en la fachada quitando el color establecido que es amarillo, se lo reemplazara por un color gris carbón acompañado por cerámica exterior símil de madera, crearemos un volumen sobresalido de hormigón visto para dar profundidad a la fachada. Formaremos otro ingreso, mucho más amplio y funcional, con acceso electrónico para cubrir la seguridad del, se tendrá en cuenta la circulación para personas con movilidad reducida, se establecerá una gran entrada principal, acompañada de vegetación.

En cuanto a la iluminación se requiere la colocación de luminaria LED en todo el establecimiento, para que de esta manera se logre un ahorro en energético y se obtenga una luz artificial sobresaliente en todos los espacios.

Los pisos se encuentran con cerámica deteriorada, por lo que se quiere reemplazar con vinilo tanto para el área social como para las habitaciones, se aplicara porcelanato en los pisos de los baños, y en las paredes de las duchas.

Se aplicará un nuevo sistema de cubierta que es la pérgola bioclimática, la cual tiene como objetivo controlar la temperatura exterior- interior, adquiriendo ingreso de ventilación y luz natural en los espacios designados para la colocación de la misma.

Dentro del establecimiento se encuentra un pequeño ascensor que está sin uso, por lo que se proyecta darle funcionamiento con el objetivo de producir circulación vertical hacia los demás pisos de la edificación.

Se construirá una cisterna, con el objetivo de tener la posibilidad de una reserva en cualquier caso de emergencia que sufra la residencia estudiantil y por cuestiones del reglamento del sistema contra incendios.

Finalmente, se aplicará como material principal mdf, para crear espacios cálidos y hogareños, el cual estará reflejado en cielo raso, mobiliario y paredes; adicionalmente se pondrá colores vivos en los espacios tales como terqueza verde y naranja para obtener un estilo juvenil, pero a la vez acogedor.

2.4. Marco Edilicio

Siguiendo la ORDENANZA 3475 –CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO

SISTEMA CENTRALIZADO DE GAS

Art. 45.- Instalación de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial e industrial.- Las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar las instalaciones de combustible para edificaciones de uso residencial, comercial e industrial así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible se regirán a las disposiciones del Régimen de Suelo, las normas de este libro y cumplirán la norma NTE INEN 2-260:2001 Instalaciones para gas combustible en edificaciones de uso residencial, comercial e industrial.

BATERIAS SANITARIAS

Art.47.- Baterías sanitarias. - Cumplirán las siguientes condiciones:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0,10 m

Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0,15 m.

Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0,50 m

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

La ducha deberá tener un lado mínimo libre de 0,70m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con capacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2 293:2000).

En los urinarios murales para niños la altura debe ser de 0,40m. y para adultos de 0,60m.

La media batería tendrá un lado mínimo de 0,90m. y se deberá considerar entre piezas.

La altura mínima para el caso de ubicarse bajo el cajón de gradas no deberá ser menor a 1,80m. medido en el punto medio frente al inodoro.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Art. 65.- Iluminación y ventilación directa. - Los espacios construidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.

Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma NTE INEN 2067.

En caso de edificaciones en altura las ventanas cumplirán las siguientes condiciones.

CIRCULACIONES

Art. 71.- Circulaciones exteriores. - Cumplirán las siguientes especificaciones:

Las cominerías o corredores de circulación exterior peatonal tendrán un ancho mínimo libre de 1,20.

En toda la trayectoria y en todo el ancho hasta una altura de 2,05m. estarán libres de obstáculos y elementos de mobiliario urbano.

Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas tendrán un ancho mínimo de 1,80m. Cumplirán además las condiciones de piso para espacios de circulación peatonal establecidos en esta ordenanza.

Art. 72.- Circulaciones interiores. - Los corredores y pasillos tendrán características según el uso de la edificación y la frecuencia de circulación de acuerdo a las normas específicas establecidas en esta ordenanza.

Art. 73.- Corredores o pasillos para edificios de uso público. - Cumplirán las siguientes edificaciones:

Todos los locales deberán tener pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras. Tendrán un ancho mínimo de 1,20m. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, deben tener un ancho mínimo de 1,80m. En toda la trayectoria y en todo el ancho hasta una altura de 2,05m. estarán libres de obstáculos.

En corredores y pasillos poco frecuentados de edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas, que podrán ser hasta 0,90m-

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3,00m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10% de la extensión del corredor o pasillo.

RAMPAS

Art. 77.- Rampas fijas. - Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán cumplir los siguientes requisitos:

Ancho mínimo de 1,20m. y ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales de 0,90m.

Cuando exista un giro de 90°, la rampa deberá tener un ancho mínimo de 1,00m. y el giro, deberá hacer sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro, de 1,20m.

Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 m.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1,80m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,20m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244:2000.

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0,25m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El piso de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado, y sin irregularidades.

Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, y tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20m.

Cuando exista un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,00m; si el ángulo de giro supera los 90° la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta o ventana se abra a la dimensión mínima del descanso, deberá incrementarse el barrido de la puerta o ventana.

Tabla 2.

Dimensiones de rampas

Longitud	Pendiente máxima (%)
Hasta 15m	8
Hasta 10m	10
Hasta 3m	12
Sin límite de longitud	3.33

Tomada de reglamento Bomberos de Quito, 2015.

PASAMANOS

Art. 78.- Agarraderas, bordillos y pasamanos. - Observarán las siguientes especificaciones:

Agarraderas

Tendrán secciones circulares o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared y otro elemento debe ser mayor o igual a 50mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos deben tener diseños curvados, evitando el punzonado o eventuales enganches.

ASCENSORES

Art. 82.- Ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes

que, acogiéndose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios hasta seis (6) pisos incluido subsuelos.

En edificios de estacionamiento de más de tres plantas, incluyendo planta baja, deberán instalarse ascensores.

Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos E y F, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de conformidad con las normas establecidas por el INEN y las constantes en este libro.

PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Art. 95.- Medidas de protección. - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones, deben ser consideradas desde el momento en que se inicia la planificación de todo proyecto de habilitación o edificación.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones, a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de las personas.

Art. 134.- Características de los espacios residenciales:

La profundidad de cualquier ambiente no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más espacios, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En espacios de mayor profundidad, se podrá contemplar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Las áreas utilizables de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0,72 m² de superficie en dormitorio 1 y

de 0,54 m² en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0,60m.

Ningún dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de una batería sanitaria, ésta será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

Cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas, éstas no podrán disponer de baterías sanitarias completas o medias baterías. El área de la bodega no será igual o mayor al área mínima de un dormitorio.

Art. 136.- Espacio para lavado y secado de ropa. - Toda vivienda dispondrá de un espacio para lavado y secado de ropa. Se podrán diseñar espacios cubiertos individuales para lavadoras automáticas con un área mínima de 1,50 m². En edificaciones con varias viviendas, podrá destinarse un espacio común para albergar las áreas de lavado y secado de cada una de las viviendas.

Art. 137.- Patio de servicio. - Es un espacio abierto que puede incluir la piedra de lavar o el área completa para lavado y secado de ropa. El patio de servicio no podrá, exceder los 18m².

El área mínima de nueve metros cuadrados para patio de servicio se mantendrá en edificaciones de hasta tres pisos. Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite, considerando hasta 6m de dimensión mínima para el lado menor, si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Tabla 3.

Dimensiones mínimas de elementos para uso residencial

Elementos	Ancho mínimo	Altura mínima
Puerta ingreso a la vivienda	0.96	2.03
Puertas interiores	0.86	2.03

Puertas de baño	0.76	2.03
Corredores y Pasillos (vivienda unifamiliar)	0.9	2.3
Corredores y Pasillos (vivienda multifamiliar)	1.2	2.3
Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco	0.15	2.3
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos	0.12	2.3
Muros de hormigón armado	0.1	2.3
Escaleras (vivienda unifamiliar)	0.9	2.3
Escaleras (vivienda multifamiliar)	1.2	2.3

Tomada de reglamento bomberos de Quito,2015.

NORMATIVA SISTEMA CONTRA INCENDIOS

TOMADO DE ORDENANZA MUNICIPAL N° 470

REGLA TÉCNICA No 2

3.4. Tipos de escaleras que se pueden emplear

(b) ESCALERAS CERRADAS. Las edificaciones de más de 5 plantas incluidos subsuelos, deberán contar con un ducto cerrado de escaleras en todos los niveles, sin orificios ni ventanas, que será utilizado como parte del medio de egreso.

3.6. Compartimentación y Equipamiento en cuartos de servicios

(a) Los subsuelos cerrados deben ser construidos o protegidos con materiales de resistencia al fuego mínima de 90 minutos.

(b) Los cuartos de máquinas, casas de bombas, contenedores de residuos sólidos, deben conformar sectores de incendio independientes equipados con detectores de humo, lámpara de emergencia, extintor multipropósito y señalización con las siguientes leyendas: RIESGO ELECTRICO, NO FUMAR, SOLO PERSONAL AUTORIZADO según corresponda.

3.11. Sistema de desbloqueo de puertas

En toda edificación con dispositivos de acceso electrónico se debe permitir la apertura remota o mecánica de las puertas en caso de que se active el sistema de alarma de incendio.

4.8. Identificación de tuberías

Toda tubería vista debe ser identificada, con excepción de las ocupaciones destinadas a uso exclusivo de viviendas u oficinas, en las que solo será necesario identificar las tuberías del sistema contra incendio y suministro de GLP. El código utilizado para la identificación deberá estar publicado en un lugar visible.

10. ALOJAMIENTO:

10.1. Definición Edificio o grupo de edificios bajo la misma administración en el que existen acomodaciones para que duerman más de 16 personas y que es utilizado principalmente por ocupantes transitorios como alojamiento.

10.2. Medios de egreso (a) CANTIDAD DE SALIDAS. Las edificaciones de este grupo contarán con dos salidas en cada piso, separadas entre sí, excepto si la distancia de recorrido desde la puerta de cualquier habitación hasta la salida sea inferior a los 25 metros o 40 m si dispone de rociadores.

(b) DISTANCIA DE RECORRIDO HASTA LAS SALIDAS. En este grupo se cumplirán las distancias de recorrido, de acuerdo a los criterios siguientes:

(i) En caso de que el edificio no esté protegido por un sistema de rociadores la distancia no deberá exceder los 25 metros.

(ii) En caso de que el edificio esté protegido por un sistema de rociadores automáticos la distancia no deberá exceder los 40 metros.

(c) SEÑALIZACIÓN DE LAS SALIDAS. Se colocará un esquema en cada habitación donde se muestre la identificación del lugar, la ubicación y recorrido hacia las salidas de emergencia. (d) ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA.

Se deberá proveer iluminación de emergencia, que cumpla con la RTQ 5 vigente, en las siguientes áreas:

(i) Escaleras y corredores interiores que conduzcan a una salida.

(ii) Espacios utilizados para reuniones.

(iii) Áreas interiores que no son de acceso público.

10.3. Sistemas de detección y alarma

(a) Se deberá instalar una alarma de humo puntual en cada habitación para dormir de acuerdo con lo establecido en la RTO 6 vigente.

(b) INICIACIÓN. - Esta edificación deberá estar equipada con un sistema de alarma de incendios, que cumpla con la RTO 6 vigente. La iniciación se efectuará de acuerdo a los siguientes criterios:

(i) La iniciación será por medios manuales en todas las edificaciones de esta ocupación.

(ii) La iniciación por detección automática (sensores de humo, calor) será cuando existan sectores de incendio mayores a 500 m² de área neta.

(c) NOTIFICACIÓN. La notificación de alarma de incendios será de acuerdo a lo establecido en la RTO 6 vigente. Las habitaciones ocupadas por personas con capacidades especiales requieren de métodos de notificación audible y visual.

10.4. Sistemas de supresión o extinción de incendios

(a) SISTEMA DE TUBERIA VERTICAL y CONEXIONES DE MANGUERAS. Las edificaciones existentes de este grupo deberán contar con un sistema de tubería vertical y conexiones para manguera clase II de acuerdo a lo establecido en la

RTO 7 vigente, cuando la edificación posea más de 1200 m² de área bruta o su altura sea entre 12 y 30 metros.

(b) SISTEMA DE ROCIADORES: Se deberá instalar un sistema de supresión de incendios con rociadores en:

i) En edificaciones nuevas cuya altura sea superior a los 13 metros.

ii) En edificaciones existentes con altura superior a 30 metros.

(c) EXTINTORES PORTATILES. Se deberán colocar extintores portátiles de incendio en toda el área de las edificaciones de este grupo.

10.5. Otras reglas misceláneas

(a) PLAN DE EMERGENCIA. Se requerirá la elaboración de un plan de emergencias.

REGLA TÉCNICA RTQ 5

4. CRITERIOS GENERALES

4.1. Las disposiciones de esta RTO regirán para el diseño de los medios de egreso o de salidas de las edificaciones, según la cantidad de usuarios a evacuar y la resistencia al fuego de los materiales de construcción empleados.

4.2. Se considerará un medio de egreso o vía de evacuación a todo recorrido continuo y sin obstáculo, tanto horizontal como vertical, que garantice una vía adecuada para la evacuación de los usuarios, en casos de emergencia, medido desde cualquier punto en un edificio o una estructura hasta una vía pública o espacio seguro. Los medios de egreso estarán compuestos, en todo su recorrido, por tres partes separadas y distintas: el acceso a la salida, la salida y la descarga de la salida.

4.3. La distancia de recorrido en hoteles, hospitales y aulas se determinará desde la puerta de la habitación o aula. En edificios de departamentos la distancia se medirá desde la puerta de entrada al departamento. Para oficinas de planta libre, la distancia se medirá desde el punto medio de la misma.

4.4. No se permitirá que las puertas que dan acceso a las salidas del medio de egreso tengan ningún dispositivo de cierre que impida la salida libre hacia el exterior o lugar seguro del edificio con las excepciones previstas en las RTQs vigentes.

5.2. CÁLCULO DE LA CARGA DE LOS OCUPANTES

5.3. La carga de ocupantes de un edificio o parte del mismo será determinada de acuerdo a lo establecido en la siguiente relación:

$$CO = AP / FCO$$

Dónde: CO =Carga de ocupantes

AP = Área de Piso

FCO =Factor de Carga de Ocupantes

5.4. Todos los Factores de Carga de Ocupantes (FCO) están dados en la siguiente Tabla 1, los cuales están expresados en área bruta, salvo los que indican área "útil", considerando que:

(a) Área bruta: Es el área de piso dentro del perímetro interior de las paredes exteriores del edificio sin deducir los pasillos, escaleras, closets, columnas u otras características.

(b) Área útil: Es el área de piso dentro del perímetro interior de las paredes exteriores del edificio con la deducción para los pasadizos, escaleras, closets, espesor de muros interiores, columnas u otras características.

Tabla 4.

Capacidad para tamaño medios de egreso

ÁREA	ANCHO POR PERSONA	
	Escaleras(centímetros)	Puertas, Rampas y otros Componentes(centímetros)
Edificios en general, excepto los especificados en esta tabla	0.76	0.50
Edificios de salud sin sistema de rociadores automáticos	1.50	1.30
Asilos y centros de acogida	1.00	0.50
Edificios de Alto Riesgo	1.80	1.00

Tomada de *reglamentos de bomberos de Quito,2015.*

Tabla 5.

Ancho mínimo medios de egreso en edificaciones nuevas y existentes

APLICACIÓN	ANCHO MÍNIMO (METROS)
Puertas (tanto de acceso a la salida, como de descarga de la salida)	0.86
Escaleras como medio de egreso (internas y externas)	1.20

Tomada de bomberos de Quito, 2015.

Exclusivamente en edificaciones existentes en ocupaciones inferiores a 50 personas, se permitirá un ancho mínimo de escaleras de 90 cm libres de obstrucciones y proyecciones.

PUERTAS

6.11. Las puertas con control de acceso eléctrico o electrónico deben permitir la evacuación sin necesidad de utilizar códigos, tarjetas magnéticas u otros dispositivos y, dispondrán de medios de apertura manual en casos de emergencia.

6.13. Las puertas que dan acceso a la salida y las de descarga de la salida, que estén protegidas con herrajes para prevenir la ocurrencia de robos, se deberán poder abrir desde adentro de una forma fácil y rápida. No se permite el uso de cadenas, candados, trancas o pestillos exteriores, que imposibiliten el uso de la puerta en caso de incendio u otra emergencia.

6.25. PASAMANOS.

Los pasamanos en los edificios nuevos cumplirán las siguientes características:

- a) Se ubicarán a mínimo 90 cm del suelo.
- b) Su proyección máxima será de 11.4 cm desde la pared.

6.28. Las rampas mayores a 8% de pendiente requieren de pasamanos a ambos lados. 6.29. Los pasamanos deben ser continuos y no tener puntos de enganche.

RAMPAS

- a) Pendiente máxima 12% en tramos de hasta 3 metros.
- b) Ancho mínimo libre 120 cm excepto las proyecciones inferiores a 114 mm a la altura de los pasamanos o por debajo del mismo a cada lado.
- e) Las rampas deberán estar señalizadas y serán antideslizantes

8. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS MEDIOS DE EGRESO

8.1. Las superficies de piso de los medios de egreso deberán estar niveladas y presentar resistencia al deslizamiento.

8.2. Los medios de egreso se deberán mantener libres de obstrucciones o impedimentos que puedan afectar su uso en el momento de ocurrir un incendio u otra emergencia. Los componentes de los medios de egreso se deberán construir con materiales no combustibles.

8.4. Se pueden considerar como parte de las vías de evacuación a ventanas especiales de escape que den a un sitio seguro.

9. ILUMINACIÓN DE LAS VIAS DE EVACUACIÓN

9.1. VALORES MINIMOS DE ILUMINACIÓN. Los pisos y todas las superficies para caminar en el acceso a la salida, salida y la desembocadura de la salida, deberán tener lámparas de emergencia con una iluminación mínima de 10 lux, medidos en el suelo

9.2. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA. Se deberá cumplir lo siguiente:

(a) Todas las áreas de los medios de egreso deberán tener iluminación de emergencia por un período de 60 minutos, en el caso de falla en la iluminación normal.

(b) Las luces de emergencia activadas con baterías deberán usar únicamente tipos de baterías recargables, provistas de las facilidades adecuadas para mantenerlas en la correcta condición de carga, localizadas a distancias no mayores a 30 metros.

(c) El sistema de iluminación de emergencia deberá estar continuamente en operación y deberá ser capaz de funcionar de forma repetida y automática, sin intervención manual.

10. SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO

10.1. El acceso a las salidas deberá estar marcado por señales fácilmente visibles en todos los casos cuando la salida o el camino para alcanzarla no sea fácilmente evidente para los ocupantes. Las señales cumplirán con normas INEN y, se permite el uso de señales aprobadas internacionalmente

10.2. Las escaleras de emergencia, deberán tener una señalización en cada descanso entre los pisos. Dicha señalización deberá indicar, el piso y el sentido de la evacuación. La señalización se deberá encontrar dentro de la escalera, situada aproximadamente a 1.80 metros por encima del piso del descanso, en una posición que resulte fácilmente visible cuando la puerta se encuentra abierta o 62 cerrada. También deberá señalizarse el piso de la calle con la palabra CALLE, y/o el nivel de descarga de salida con la palabra SALIDA.

10.3. En todo sitio donde exista cambio de nivel debe estar señalizado en el piso y en la pared a una altura aproximada de 1.80 metros. 1DA. Las salidas, diferentes a las salidas exteriores principales las cuales son claramente identificadas como tales, deberán estar señalizadas con carteles u otros dispositivos ubicados en lugares fácilmente visibles desde cualquier dirección del acceso de la salida.

10.9. Las ocupaciones que lo requieran exhibirán en lugares visibles mapas de evacuación que reflejen de forma clara la distribución real de la edificación, de las salidas y su acceso desde el punto donde se encuentra el observador.

10.10. Las señales deberán ser legibles bajo cualquier condición de iluminación, por lo que podrán ser auto luminosos, foto luminiscentes o contar con iluminación externa.

10.11. Se acepta señalización gráfica internacional para los medios de egreso.

5. Dispositivos de iniciación

5.1. Cuando sea requerido un sistema de alarma, en cualquier RTQ de esta Ordenanza, la activación se deberá producir por alguno o todos los dispositivos de iniciación siguientes:

- (a) Iniciación manual de la alarma contra incendios.
- (b) Detección automática de humo o calor.
- (c) Funcionamiento del sistema automático de extinción

5.2. INICIACIÓN MANUAL (ESTACIONES MANUALES O PULSADORES).

Para la iniciación manual, se cumplirá con lo siguiente:

- (a) Se deberá proporcionar un pulsador manual de alarma contra incendio en las vías naturales de acceso a la salida y cerca de cada salida requerida.
- (b) Se deberá proporcionar un pulsador manual de alarma contra incendio, cerca de las estaciones de mangueras. 64
- (c) Los pulsadores manuales de alarma de incendio deberán ser específicos para la aplicación contra incendio y se deberán utilizar únicamente para iniciación de alarma de incendio.
- (d) Cada pulsador manual de alarma de incendios deberá ser accesible, sin obstáculos y claramente visible. Este pulsador podrá ser protegido por una caja transparente, la cual deberá permitir el accionamiento del pulsador, sin tener que utilizar herramientas ni llaves.
- (e) Serán instalados a una altura no menor de 1.22 m. ni mayor de 1.70 m. sobre el nivel de piso terminado, medidos hasta el centro del dispositivo.
- (f) Los pulsadores ubicados en el exterior deben estar protegidos contra la inclemencia del ambiente o ser específicos para su utilización en el exterior.

5.3. INICIACIÓN AUTOMÁTICA. Cuando se requiera un sistema de iniciación automática de incendios, éste se deberá accionar mediante un detector automático, en todas las ocupaciones que especifique la presente Ordenanza

6. NOTIFICACIÓN DE ALARMA A LOS OCUPANTES

6.1. En caso de incendio, se deberá alertar a los ocupantes de las edificaciones mediante señales audibles y/o visibles, de acuerdo a los requerimientos de esta Ordenanza.

6.2. La notificación cumplirá los requisitos establecidos en la NFPA 72 2010 Código Nacional de Alarmas de Incendio.

6.3. SEÑAL DE ALARMA GENERAL. La señal de alarma general para la evacuación total deberá funcionar en la totalidad del edificio:

(a) Se permite que dicha alarma funcione de manera secuencial, avisando primero a los ocupantes directamente afectados, para luego proceder a una evacuación gradual y organizada

6.4. NOTIFICADORES AUDIBLES. Los dispositivos audibles de notificación de alarma deberán estar distribuidos de manera tal que sean escuchados por encima del nivel de ruido ambiental promedio, en condiciones normales de ocupación.

a) Los dispositivos audibles de notificación de alarma deberán producir señales que sean distintas de las señales auditivas usadas para otros fines en el mismo edificio.

b) Las señales audibles en habitaciones deberán tener una intensidad sonora de mínimo 75 decibeles medidos a la altura de las almohadas de las camas.

6.5. NOTIFICADORES VISUALES. Los aparatos de notificación visible deben estar ubicados de manera que el efecto del funcionamiento de ellos pueda ser visto por los ocupantes de la edificación; y su tipo, tamaño, intensidad y número debe permitir al observador discernir si han sido iluminados, independientemente de la orientación del observador.

7. PANEL DE CONTROL CENTRAL

7.1. Cuando lo requiera esta Ordenanza, la instalación de un sistema de detección y alarma de incendios implica que sus dispositivos, tanto de iniciación

como de notificación, estén conectados y controlados por un panel central de control de incendio. El panel deberá estar instalado de acuerdo a la norma NFPA 72 -2010 Código Nacional de Alarmas de Incendio.

7.2. El panel principal de control de incendio deberá estar instalado en una ubicación atendida

permanentemente.

7.3. Las siguientes funciones, deberán ser manejadas por el panel central de control de incendio:

(a) Señal para liberar las cerraduras de las puertas de salida u otros protectores de aberturas, cuando el edificio disponga de un sistema de control de acceso.

(b) Señal para inicio del sistema de presurización de escaleras cuando aplique.

(c) Señal para activar el sistema de evacuación de humos cuando aplique.

(d) Control de señales audibles y visuales.

(e) Señal para apagar el sistema de ventilación y aire acondicionado de las áreas que no son parte de las escaleras de emergencia.

(f) Señal para llevar a los ascensores al nivel del piso de evacuación y dejarlos abiertos.

Adicionalmente, debe activarse en el panel una señal audible y visible en caso de incendio.

7.4. DIVISIÓN DE LOS CIRCUITOS. Los cables de los componentes del sistema de alarma del panel de control se deberán dividir en dos circuitos: Circuito de Señalización e Iniciación y Circuito de Notificación y Control. Dichos circuitos serán canalizados y cableados de manera independiente, desde el panel de control

7.5. CANALIZACIÓN Y CABLEADO. Todos los sistemas de alarma de incendios deberán ser canalizados en tubería o canaleta metálica, independiente de cualquier otro sistema eléctrico, lo más alejado posible de cables eléctricos de potencia y de otras fuentes de interferencia electromagnética. El cable a

utilizar deberá ser del tipo específico para sistemas de detección y alarma de incendios. No se permitirá el uso de cable telefónico ni cable utilizado para redes informáticas. Para la conexión del dispositivo final y el circuito correspondiente, se deberá utilizar cajas de conexión y canalización flexibles.

7.7. DESACTIVACIÓN DE LAS SEÑALES DE ALARMA. Deberá existir un solo medio para apagar las señales de alarma y los notificadores, el cual deberá estar bajo llave y ser parte integral del Panel de Control Central de Incendio. Solo deberá ser operado por personal capacitado y autorizado para esos fines.

8. ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA

8.1. Los sistemas de alarma de incendio deberán contar con, por lo menos, dos fuentes de suministro, independientes y confiables: una primaria y una secundaria (de reserva), cada una de las cuales deberá poseer la capacidad adecuada para el correcto funcionamiento del sistema.

8.2. FUENTE DE SUMINISTRO PRIMARIA. La fuente primaria deberá ser la red pública de suministro eléctrico, alimentadas desde un panel donde esté identificada claramente "CONTROL DEL CIRCUITO DE LA ALARMA DE INCENDIO", para prevenir que personal no autorizado manipule dicha alimentación. El panel de distribución principal debe tener un interruptor (breaker) exclusivo para el panel de alarma contra incendios.

8.3. FUENTE DE SUMINISTRO SECUNDARIA. La fuente secundaria deberá suministrar energía al sistema automáticamente cuando falle la alimentación primaria o cuando su voltaje caiga por debajo del mínimo necesario para que el sistema completo se mantenga funcionando. La alimentación secundaria podrá ser un banco de baterías suministrado por el fabricante, ya sea centralizado o distribuido en varios paneles. La fuente de suministro secundario deberá poseer una capacidad suficiente para operar el sistema completo del edificio durante 24 horas. Al final de dicho período, deberá ser capaz de accionar todos los dispositivos de notificación de alarmas usados para la evacuación o para dirigir la ayuda hacia el lugar de emergencia durante 5 minutos consecutivos.

6. MEDIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA ACEPTADOS

Se permite que el abastecimiento del sistema de supresión de incendios sea la misma que abastezca al sistema de agua potable doméstico de la edificación, siempre y cuando la reserva de incendios no pueda ser utilizada por el sistema de agua potable doméstico. 7.

DISPONIBILIDAD DE AGUA

7.1. Para sistemas de tubería vertical y mangueras la disponibilidad del agua se calculará de acuerdo con lo establecido en la NFPA 142010.

7.2. Para sistemas de rociadores la disponibilidad de agua se calculará de acuerdo a lo establecido en NFPA 13, Normas para la instalación de sistemas de rociadores automáticos. Edición 2010.

7.3. En sistemas combinados, para el cálculo de la disponibilidad de agua requerida, no se sumarán los caudales de cada sistema, sino que se utilizará el mayor caudal de ellos.

7.4. Para el resto de sistemas de supresión a base de agua y para los sistemas de supresión que no sean a base de agua, se deberán utilizar los tiempos mínimos de protección recomendados en la respectiva normativa.

16.2. REQUISITOS GENERALES. Los extintores manuales deberán cumplir con los siguientes requisitos: (a) Deberán estar totalmente cargados y en condiciones operables, ubicados en todo momento en sus lugares designados cuando no estén siendo utilizados. (b) Deberán estar localizados donde sean accesibles y disponibles, de manera inmediata, en el momento del incendio. (c) No se deberán obstruir u ocultar a la vista y deberán proveerse los medios para señalar su localización, de manera precisa para evitar confusiones.

16.7. INSTRUCCIONES PARA EL MANEJO DE EXTINTORES. Las instrucciones para el manejo deberán de estar colocadas sobre la parte delantera del extintor y visibles, en idioma español de manera clara.

3. CAPÍTULO III. – MATRIZ INVESTIGATIVA

Para la matriz investigativa del proyecto de la remodelación de una residencia estudiantil para las universidades del sector centro norte de Quito se realizó la siguiente hipótesis, guiándonos mediante el objetivo principal.

3.1. PLANTEAMIENTO DE HIPÓTESIS

Remodelar los espacios interiores para brindar confort y bienestar a los estudiantes universitarios que desarrollan sus actividades diarias dentro de la residencia estudiantil del sector de la Mariscal, mediante la intervención del diseño interior en cada una de las áreas.

3.2. SOPORTE DOCUMENTAL

Para la demostración de la hipótesis se usó una herramienta investigativa que es la entrevista hacia la propietaria del establecimiento, la cual a su vez administra el lugar, la entrevista consta de catorce preguntas, las cuales describían datos fundamentales informativos del local para tener conocimiento de las actividades que se realizan diariamente y las problemáticas que enfrenta el sitio.

Se realiza el uso de la hipótesis como una herramienta de búsqueda y entendimiento de la problemática, más no como una respuesta a la misma.

3.2.1. ENTREVISTA REALIZADA A LA PROPIETARIA DE LA RESIDENCIA

Nombre: Luisa Gallardo

Cargo: Propietaria y Administradora del Establecimiento

Teléfono:0996764283

1.- ¿De dónde son mayormente los estudiantes que alquilan la residencia?

Los estudiantes de la Universidad Católica y Politécnica, de las provincias de Manta, Latacunga

2.- ¿Qué tipos de clientes acuden al lugar de comida?

En temporada de clases el 85% estudiantes universitarios y el resto son oficinistas

En temporada de vacaciones la mayor parte son los oficinistas

3.- ¿Cuáles son los días más concurridos?

Miércoles y jueves

4.- ¿Tienen zona de lavado para los estudiantes?

En el tercer piso se encuentra un espacio exterior para el secado y lavado de ropa

5.- ¿Reglamento que deben cumplir los estudiantes?

Los amigos solo pueden permanecer la sala central del establecimiento, no pueden subir a los dormitorios

Cada uno tiene su llave, una de la puerta principal y otra del cancel en donde almacenan su alimento.

La hora de llegada depende de cada residente no hay un horario predeterminado

6.- ¿Cómo es el sistema de limpieza en el establecimiento?

La habitación limpia cada residente

El establecimiento en general se tiene personal que se encarga de que el lugar se encuentre limpio

7.- ¿Cómo es el proceso de sacado de basura?

La basura se saca todos los días en los contenedores públicos.

8.- ¿Nombre del local?

El chochote

9.- ¿Nombre residencia?

No tiene nombre

10.- ¿Restaurante de que tipo?

Almuerzos, bebidas, cevichos

11.- ¿Horario de atención?

8h30 – 17h00

12.- ¿Historia del lugar?

Su funcionamiento principal era un hotel, pero por cuestiones económicas se cambiaron los planes, entonces adoptamos un centro de cómputo en la planta baja, posteriormente se realizó la propuesta del restaurante, y alquilar los pisos superiores para los estudiantes universitario, y de esa manera se ha quedado actualmente.

El establecimiento es una herencia que me dejaron mis padres, y con el transcurso del tiempo yo lo he ido acoplando a las diferentes necesidades.

13.- ¿Funcionamiento de la terraza?

La terraza que se encuentra en la parte superior es de uso exclusivo para los arrendatarios.

14.- ¿Ingreso de personas del departamento?

El ingreso es por la puerta principal del lugar al igual que de los estudiantes.

3.3 ENCUESTA RELACIONADA

Otra herramienta fue una encuesta realizada a los estudiantes universitarios pertenecientes de provincia de las universidades aledañas al establecimiento, la cual se dividió en dos partes puesto que se realizaron dos encuestas, pero de diferentes maneras; La primera encuesta se realizó vía internet a 29 personas mediante la herramienta SURVEY MONKEY, la cual te permite realizar encuesta en línea, siendo efectiva, puesto que el mismo programa calcula y realiza la tabulación de la información del resultado final. Sin embargo, el programa solo

permitió realizar diez preguntas, lo cual produjo una reducción de preguntas de la encuesta original, por tal razón se accedió a realizar la encuesta física a 30 personas a los estudiantes de la Universidad de las Américas pertenecientes a provincia de igual manera, la cual está compuesta de las preguntas faltantes de la encuesta original.

3.3.1. Encuesta mediante programa SURVEY MONKEY

LINK: https://es.surveymonkey.com/survey-taken/?sm=ErX6YNG_2F0x9EA4YwEYBb63XoOXvma_2Ffq2U74cyDVGvsw2RYnvrEFX_2FSqN1fL13yPV9AwJ8kQnuJ6uhwG89wPg9pxcmIrb4szmOBAn4G0dGw_3D



Recopiladores de la encuesta				AGREGAR UN RECOPIADOR NUEVO ▾
ALIAS	ESTADO	RESPUESTAS	FECHA DE MODIFICACIÓN	
Enlace web 1 <small>Creado el 12/12/2017</small>	ABIERTO	29	jueves, 14 de diciembre de 2017 17:01	⋮
RECOPIADORES: 1 de 1				

Figura 40. Verificación de encuesta.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.



PROYECTO RESIDENCIA ESTUDIANTIL

ENCUESTA

Enfocada para los estudiantes de educación superior de provincia con el fin de crear una residencia estudiantil acorde a sus necesidades y preferencias

Conteste las siguientes preguntas según su criterio:

1. Género

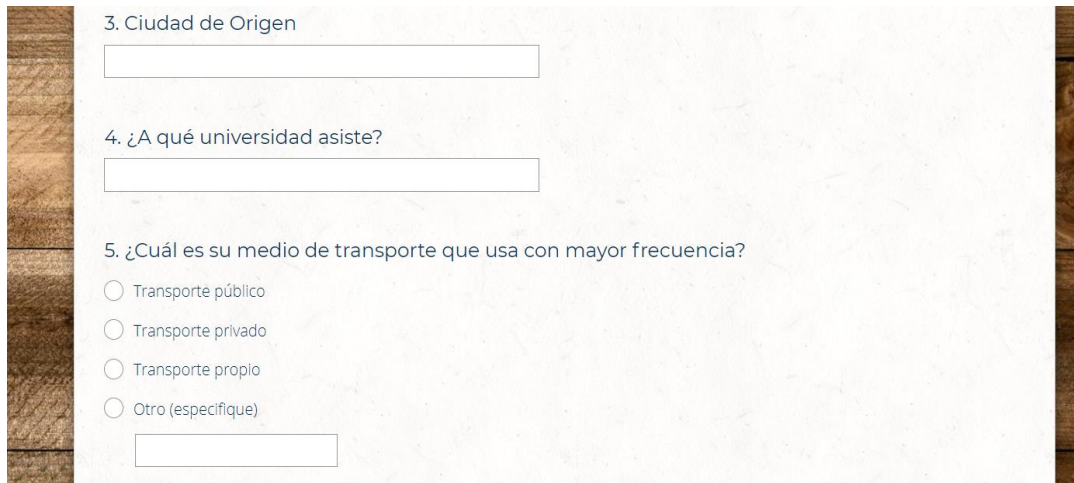
F

M

2. Edad

Figura 41. Encuesta.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.



3. Ciudad de Origen

4. ¿A qué universidad asiste?

5. ¿Cuál es su medio de transporte que usa con mayor frecuencia?

Transporte público

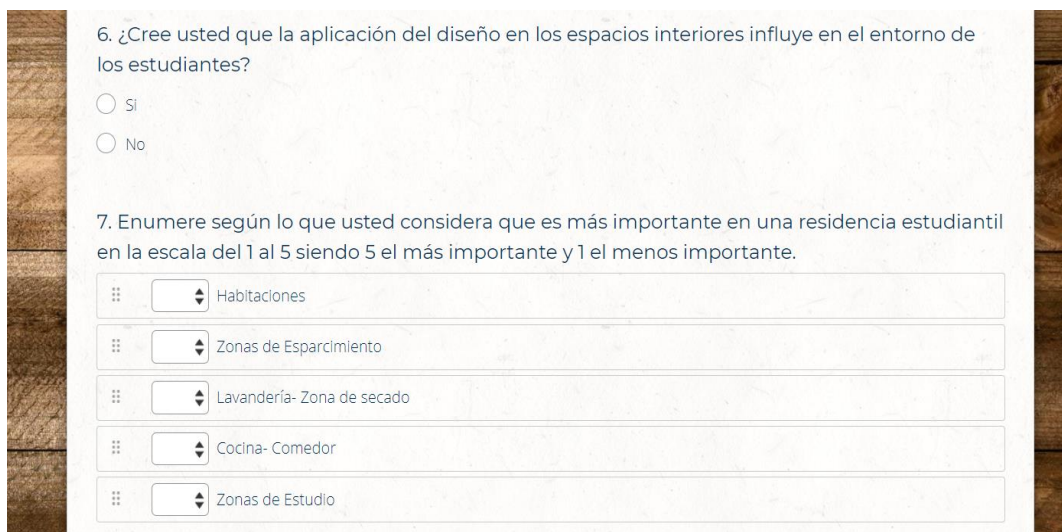
Transporte privado

Transporte propio

Otro (especifique)

Figura 42. Encuesta.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.



6. ¿Cree usted que la aplicación del diseño en los espacios interiores influye en el entorno de los estudiantes?

Sí

No

7. Enumere según lo que usted considera que es más importante en una residencia estudiantil en la escala del 1 al 5 siendo 5 el más importante y 1 el menos importante.

⋮

⋮

⋮

⋮

⋮

Figura 43. Encuesta.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

8. Que consideraría usted primero para la elección de una residencia estudiantil en escala del 1 al 5 siendo cinco mayor importancia y 1 menor importancia.

☰	<input type="text"/>	Ubicación
☰	<input type="text"/>	Estética del establecimiento
☰	<input type="text"/>	Seguridad
☰	<input type="text"/>	Movilización
☰	<input type="text"/>	Precio

Figura 44. Encuesta.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

9. Que espacios de su preferencia cree usted que carecen las residencias estudiantiles, que se podrían implementar con el fin de conseguir su bienestar y comodidad? (Se puede seleccionar más de una opción)

- Área de visitas
- Estacionamiento de bicicletas
- Balcones
- Áreas de fumadores
- Gimnasio
- Áreas recreativas
- Zona de parqueaderos

10. ¿Estaría dispuesto a pagar un costo extra por tener a su disponibilidad cualquiera de los espacios mencionados antes?

- Sí
- No

Figura 45. Encuesta.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

3.4. TABULACIÓN INFORMACIÓN

3.4.1. Tabulación encuesta SURVEY MONKEY

P1 Género

Respondidas: 29 Omitidas: 0

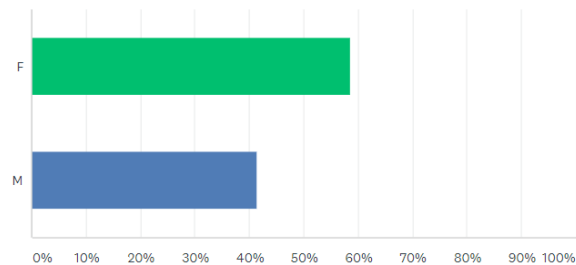


Figura 46. Género.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

Como se muestra en el gráfico 58.62% es de género femenino, mientras que el 41.38% de los encuestados son de género masculino.

P2 Edad

Respondidas: 29 Omitidas: 0

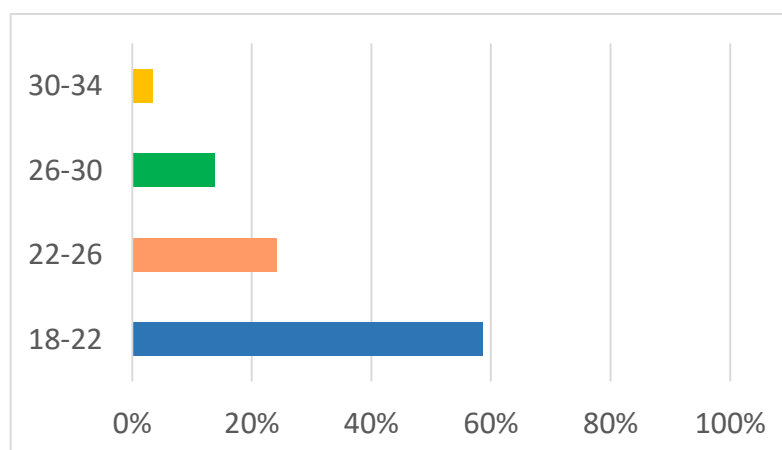


Figura 47. Edad

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

Como se muestra en la pregunta número dos el 58.6% de los encuestados tienen entre 18 y 22 años.

P3

Ciudad de Origen

Respondidas: 29 Omitidas: 0

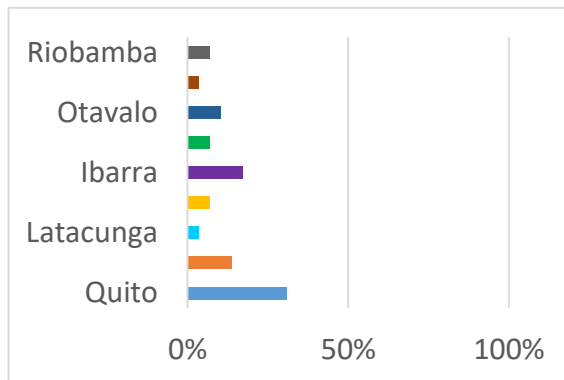


Figura 48. Ciudad de origen.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

Como se muestra en el gráfico el 31 % es originario de la capital, sin embargo, se debe hacer una aclaración en cuestión de que la mayoría nació en la ciudad de Quito, pero migro a diferentes provincias por lo cual los convierte en provincianos por vivir en provincia por un largo de tiempo de su vida hasta que tuvieron que mudarse a la gran ciudad para poder realizar sus estudios.

Ibarra es la provincia que le sigue con un 17%, luego Ambato con un 13% y así consecutivamente.

P4

¿A qué universidad asiste?

Respondidas: 29 Omitidas: 0

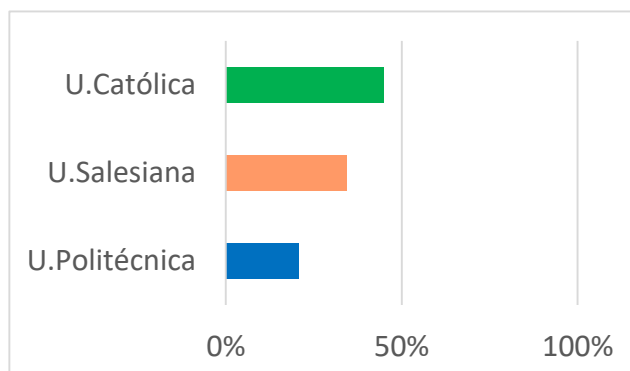


Figura 49. Tipo Universidad.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

El 44.82 asiste a la Universidad Católica del Ecuador, por consiguiente, se encuentra la Salesiana y finalmente la Escuela Politécnica.

P5

¿Cuál es su medio de transporte que usa con mayor frecuencia?

Respondidas: 27 Omitidas: 0

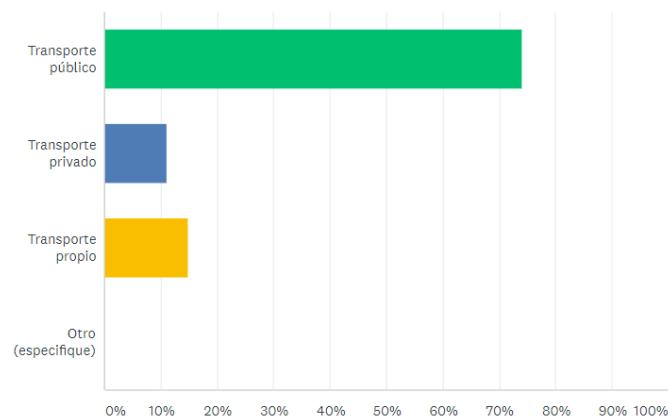


Figura 50. Transporte con mayor frecuencia.

Adaptado de Survey Monkey.2018.

El 72.41% de los encuestados optan por transporte público siendo el que utilizan con mayor frecuencia, mientras que un 10.34% opta por transporte privado.

P6

¿Cree usted que la aplicación del diseño en los espacios interiores influye en el entorno de los estudiantes?

Respondidas: 28 Omitidas: 0

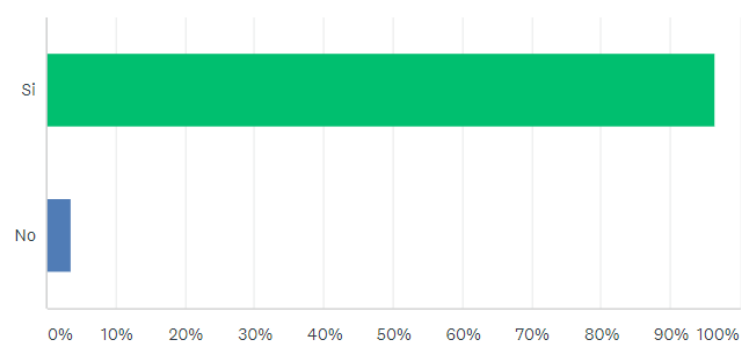


Figura 51. Aplicación de diseño en los espacios interiores.

Adaptado de Survey Monkey,2018.

El 96.55% de los encuestados piensa que la aplicación en los espacios interiores si influye en el entorno de los estudiantes.

P7

Enumere según lo que usted considera que es más importante en una residencia estudiantil en la escala del 1 al 5 siendo 5 el más importante y 1 el menos importante.

Respondidas: 28 Omitidas: 0

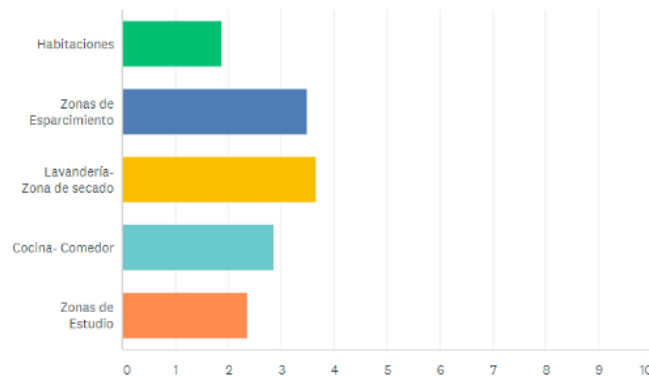


Figura 52. Importancia de zonas en residencia estudiantil.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

Según el gráfico el 39.29% considera que las zonas de estudio son lo más importante, por consiguiente, vienen las habitaciones con el 35.29%, y la zona con menos importancia se considera las zonas de esparcimiento con un 12.50%.

P8

Que consideraría usted primero para la elección de una residencia estudiantil en escala del 1 al 5 siendo cinco mayor importancia y 1 menor importancia.

Respondidas: 28 Omitidas: 0

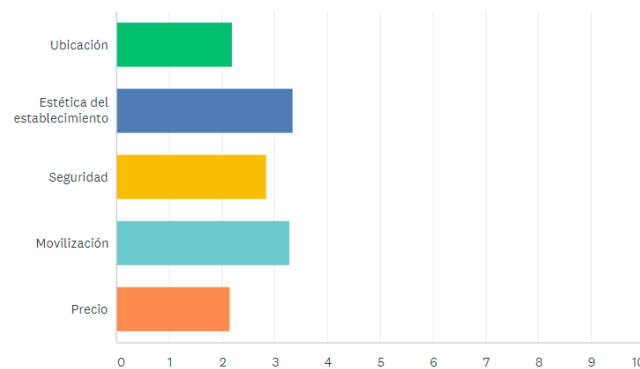


Figura 53. Influencia elección una residencia estudiantil.

Adaptado de Survey Monkey, 2018.

Lo que la mayoría de encuestados considera para la elección de una residencia primero es su ubicación con un 50% y su precio con un 44.44% y por último toman en cuenta la movilización con un 7.69%.

P9 Que espacios de su preferencia cree usted que carecen las residencias estudiantiles, que se podrían implementar con el fin de conseguir su bienestar y comodidad? (Se puede seleccionar más de una opción)

Respondidas: 28 Omitidas: 0

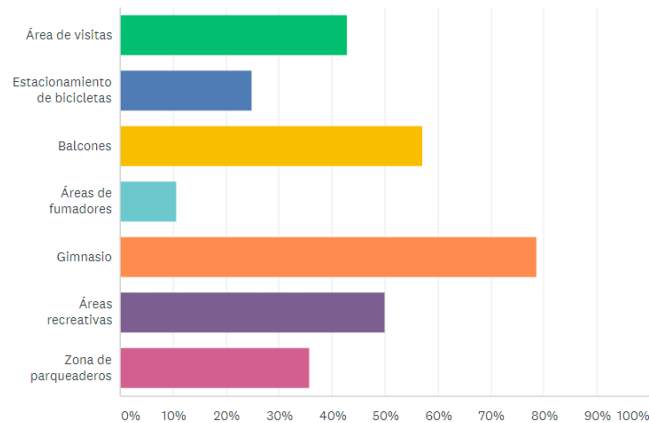


Figura 54. Espacios de carencia en las residencias estudiantiles.

Adaptado de Survey Monkey,2018.

Un 79.31% de los encuestados piensa que el gimnasio es la zona que más carece una residencia y quisieran que se implemente, por consiguiente, se encuentran los balcones y las áreas recreativas, por último, se encuentran las áreas de fumadores con un 10.34%.

P10 ¿Estaría dispuesto a pagar un costo extra por tener a su disponibilidad cualquiera de los espacios mencionados antes?

Respondidas: 28 Omitidas: 0

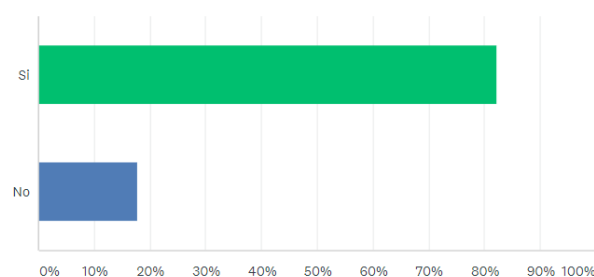


Figura 55. Costo extra.

Adaptado de Survey Monkey,2018.

El 82.76 % consideraría pagar extra por los servicios antes mencionados en la figura 9.

3.4 Diagnostico de la problemática

Según las herramientas de investigación aplicadas en este caso se puede mencionar que para la mayoría de estudiantes la aplicación del diseño en los espacios interiores es de gran importancia, siendo un factor muy importante al momento de la selección de una de estas.

Por otro lado, los encuestados resaltan que una de las zonas de mayor importancia son las zonas de estudio y sus habitaciones, quedando la zona de lavandería como la de menos importancia por lo que se debe realizar un énfasis en esas zonas al momento diseñar los espacios.

Uno de los espacios que quisiera que se implementen es un gimnasio puesto que según las encuestas un gran porcentaje de los encuestados requiere de este espacio por consiguiente están los balcones, y con menos importancia se encuentra el área de fumadores.

Analizando dichos puntos son estas zonas en las que se debe obtener mayor ganancia para que de esta manera se logre obtener el bienestar y confort de los usuarios.

3.5. Recomendaciones

Se debe tener muy en cuenta los requerimientos que se reflejan en las encuestas puesto que son estas las principales necesidades que se deben cumplir al momento de diseñar los espacios.

Optimizar los espacios para que de esta manera se pueda lograr la remodelación y creación de todos los espacios requeridos por los encuestados.

No se debe abusar con las áreas de esparcimiento, puesto que según las encuestas los estudiantes no las consideran tan importantes.

Se debe considerar la ampliación del comedor para los residentes debido a que es un espacio de importancia para cumplir según sus necesidades.

Aprovechamiento de los espacios amplios que contiene el establecimiento para la creación de los nuevos espacios que conformaran la residencia estudiantil.

Se debe intervenir con la luz artificial de manera sutil por la carencia de luz natural en los espacios tales como las habitaciones y comedores, en donde se encuentra el problema de iluminación.

Los espacios que se encuentran en el establecimiento carecen de una buena distribución de áreas debido a que todo está en desorden, causando desinterés del lugar, obteniendo espacios oscuros y tristes, produciendo una falta de estímulo hacia los estudiantes.

4. CAPÍTULO IV

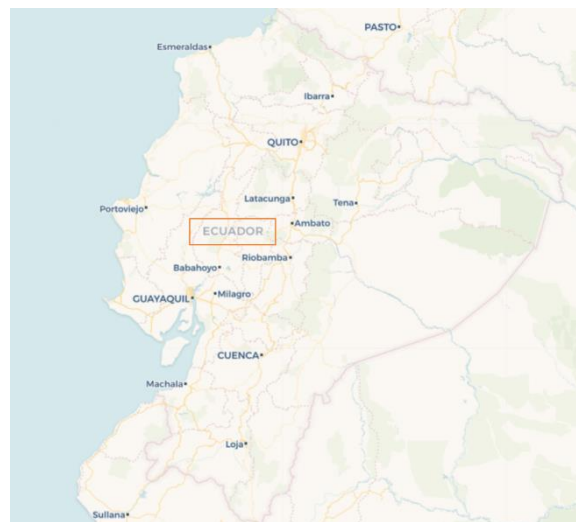
4.1. Marco Empírico

4.1.1. Análisis del sitio

En el siguiente análisis se realizará el estudio del sitio en donde se encuentra ubicado el proyecto a intervenir, especificando y desglosando factores como: asoleamiento, clima, hitos urbanos, vientos, movilización-transporte entre otros importantes, con la finalidad de obtener un mayor conocimiento acerca del entorno donde se encuentra ubicado el establecimiento.

4.1.1.1. Ubicación

El proyecto a realizar se encuentra ubicado en Ecuador, al norte de la ciudad de Quito en la provincia de Pichincha en el distrito Metropolitano de Quito.



*Figura 56.*Ubicación Ecuador.

Adaptado de Carto,2018.



*Figura 57.*Ubicación ciudad de Quito.

Adaptado de Carto,2018.

Localizado en el sector de la Mariscal entre la calle Jerónimo Carrión E10-50 y Av. 12 de octubre, como se muestra en los siguientes gráficos.



*Figura 58.*Localización según sector.

Adaptado de Google Maps,2018.



Figura 59.Ubicación del establecimiento.

Adaptado de Google Maps.2018.

El establecimiento se encuentra ubicado sobre la calle Jerónimo Carrión frente al parqueadero de la papelería Dilipa, en medio de dos bloques que son el Edificio Kendra y el restaurante El Olivo.

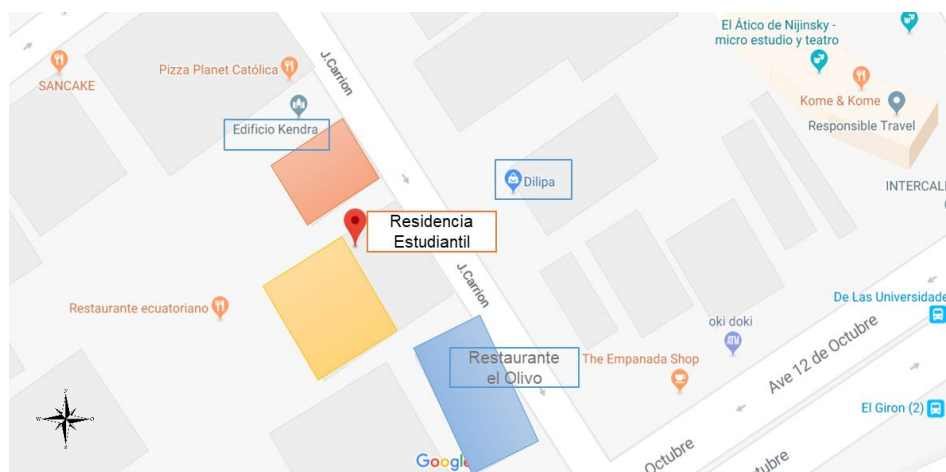


Figura 60.Implantación establecimiento.

Adaptación Google Maps.2018.

La residencia estudiantil se encuentra paralela a tres universidades que son la Universidad Católica del Ecuador, Escuela Politécnica Nacional y la Universidad Politécnica Salesiana como referentes principales dirigiéndose sobre la calle 12 de octubre.



Figura 61. Ubicación universidades cercanas.

Adaptado de Google Maps, 2018.

4.1.1.2. Estado actual de la edificación

Posee una infraestructura de los años 90 con mampostería de hormigón, con un acabado de pintura de color amarillo, compuesta de cinco pisos con una terraza colectiva, los cuales están distribuidos de la siguiente manera, en planta baja se ubica un local, que actualmente está abierto al público teniendo como funcionamiento un restaurante de comida rápida, que posee un espacio adicional en la parte exterior envuelto por una cubierta de policarbonato cumpliendo el uso de comedor, en el segundo y tercer piso se desarrolla la residencia estudiantil y finalmente en el cuarto y quinto piso se da el uso de departamentos independientes del propietario.

En los pisos antes dichos del edificio se encuentra la residencia estudiantil que se compone de 8 habitaciones por piso las cuales cada uno de ellas tiene su baño propio, en donde se encuentra una pequeña terraza sin uso.

La iluminación de las habitaciones se encuentra compuesta únicamente por iluminación artificial

La iluminación natural se compone de ventanas y claraboyas de policarbonato, en cuanto a la iluminación artificial está compuesta por focos fluorescentes de bombilla y panel, sin cielo raso, únicamente con techo de hormigón.

En la parte del restaurante tiene un espacio amplio con dos baños para hombres, mujeres y uno para personas con movilidad reducida, en la parte posterior del espacio se encuentra una amplia cocina que da una relación directa al comedor del restaurante.

El establecimiento cuenta con tres ingresos, dos peatonales, destinados al público en general y a los residentes que hacen el uso de la vivienda, así como una entrada vehicular dirigida a los propietarios de los departamentos.

Finalmente, el sitio proporcionado para la residencia estudiantil tiene una amplia capacidad para el desarrollo de espacios, tanto de esparcimiento como áreas básicas, en las cuales se debe generar un ambiente confortable para los estudiantes mediante el uso de mobiliario adecuado, colores, distribución entre otros factores, debido a que es un lugar en el cual ellos invertirán la mayor parte de su tiempo, siendo las residencias una parte fundamental para el desarrollo de una vida universitaria exitosa, no solo como alojamiento cumpliendo las necesidades básicas, sino también ofreciendo un espacio óptimo con el fin de lograr el bienestar del usuario durante el periodo de tiempo determinado que dure su estancia.

A continuación, se detallará con mayor profundidad mediante imágenes

El proyecto se compone de un edificio de cinco pisos de color amarillo y ventanas con antepecho de 0.80 cm, adicionalmente la fachada contiene una textura brillante sobresaliente y pequeños balcones en cada uno de los pisos.



Figura 62. Fachada de establecimiento.

Contiene un frente de color naranja con textura de piedra en la parte inferior y columnas que predominan en la parte frontal, en donde se desarrolla un negocio de fuente de sodas, lateralmente a este se encuentra un gran portón metálico de color negro el cual dirige hacia los parqueaderos de los propietarios, simultáneamente se halla el ingreso peatonal mediante una pequeña puerta metálica del mismo color.



Figura 63. Fachada frontal.

Al momento de ingresar al establecimiento se puede observar el puesto de fuente de sodas colocado en la parte lateral izquierda, en la misma zona se encuentra la caja, y posteriormente están ubicados los puestos para servirse la comida distribuidos en la planta baja del lugar, teniendo una capacidad para sesenta personas, adicionalmente en el mismo piso se sitúan los baños para

los comensales tanto para hombres, mujeres y personas con movilidad reducida.



*Figura 64.*Fuente de sodas.

En la parte de atrás del primer piso donde se asienta la cocina principal, equipada con todos los recursos que demanda una cocina comercial, se halla un espacio de gran tamaño desperdiciado, el cual tiene una conexión directa con el comedor del restaurante mediante unas puertas de madera y vidrio, lo cual permite el ingreso de luz natural a ese espacio.



*Figura 65.*Espacio desperdiciado.



*Figura 66.*Cocina Principal.

En la misma zona se encuentran dos baños, los cuales los empleados del lugar hacen uso, apartados de la zona en donde se encuentra el restaurante.



*Figura 67.*Baños.

El restaurante se divide en dos zonas de comedor una interior y la otra exterior la cual contiene una cubierta de policarbonato, que permite el ingreso de luz natural directamente, acompañado de una variedad de vegetación decorativa a los alrededores.



Figura 68. Comedor, Restaurante.

En el mismo sitio se encuentra una habitación que tiene una pequeña sala de estar, la cual es intermediaria puesto que separa estas dos zonas dichas antes, y además está dirigida al segundo piso del edificio.



Figura 69. Sala de estar.

En el segundo y tercer piso se encuentran distribuidas ocho habitaciones pertenecientes a la residencia estudiantil que abarcan el mobiliario básico necesario para una habitación, como es una cama, y armario, asimismo cada habitación contiene su propio baño.



*Figura 70.*Habitación tipo.



*Figura 71.*Baños habitaciones.

Dentro de las diferentes habitaciones que se encuentran en los dos pisos comprenden dos tipos de habitaciones, que son la habitación simple y la habitación doble, adicionalmente ciertas habitaciones que dan a la fachada frontal proveen de un pequeño balcón.



*Figura 72.*Habitación doble.



*Figura 73.*Balcón habitaciones.

En complemento en el segundo piso se ubica la cocina y comedor exclusivamente para los residentes, en la cual cada persona tiene un espacio donde pueden guardar sus alimentos



*Figura 74.*Cocina, comedor.

En la parte exterior del tercer piso, está situado la zona de lavandería, la cual cuenta con su piedra de lavar y un tendedero, que está disponible para el uso de los estudiantes.



*Figura 75.*Patio, lavandería.

Finalmente, en el subsuelo del edificio en donde se encuentra el parqueadero, este no tiene el uso adecuado puesto que los usuarios no aplican la utilidad de un parqueadero, teniendo ocho puestos para parqueo de los vehículos, le dan provecho solo a dos puestos y el resto del espacio lo tienen como bodega general, obteniendo un desperdicio grande en esta zona.



*Figura 76.*Parqueadero.



*Figura 77.*Bodega, parqueadero.

4.1.1.3 Circulaciones

Las áreas de circulación vertical se componen de una rampa para el ingreso peatonal hacia la residencia, además cuenta no solo con escaleras que dirigen a los pisos subsecuentes, sino también tiene construido el ducto de un ascensor, sin embargo, este está sin uso debido a que no se ha terminado de construir, a pesar de que es necesario para el edificio.



*Figura 78.*Rampa de acceso.



*Figura 79.*Ducto ascensor

4.1.1.5. Servicios Instalados

Los servicios que proporciona la residencia son agua potable, luz, calentador a gas, esta no cuenta con cisterna de agua, sin embargo, contiene grandes tanques de almacenamiento marca Plastigama para su reserva.



Figura 80. Servicio básicos



Figura 81. Medidor

4.2.1. Análisis del entorno

4.2.1.1 Medio Natural

4.2.1.2. Estudio Asoleamiento

En el siguiente gráfico podremos observar el recorrido que realiza el sol desde las 7 am que este se pone directamente hacia el establecimiento, las horas en que el sol refleja con mayor fuerza es de 7h00 – 8h00 y 16h00- 17h00, de esta manera el sol tiene un trayecto recto por causas de ubicación geográfica en donde se encuentra el Ecuador.



Figura 82. Posición del sol.

Adaptada de Google Maps, 2018.

Por otro lado, hay que tomar en cuenta los solsticios que se desarrollan cada año en verano e invierno, esto se refiere a los momentos del año en los que el Sol alcanza su mayor o menor altura, estos se desarrollan generalmente en los meses de junio y diciembre

4.2.1.3. Estudio Vientos

La velocidad de los vientos es variante en la ciudad de Quito, los cuales han ido aumentando a lo largo de los años por los cambios climatológicos. En los meses de mayo a septiembre los vientos tienen mayor velocidad a comparación de otros meses.



Figura 83. Dirección vientos,

Adaptado de Google Maps, 2018.

4.2.1.4 Clima

El clima en la ciudad de Quito es templado y cálido con una gran cantidad de lluvia incluso en el mes más seco. En Quito la temperatura media anual es de 13.9°C con precipitaciones promedio de 1273mm. (CLIMATE-DATA.ORG, s.f.)

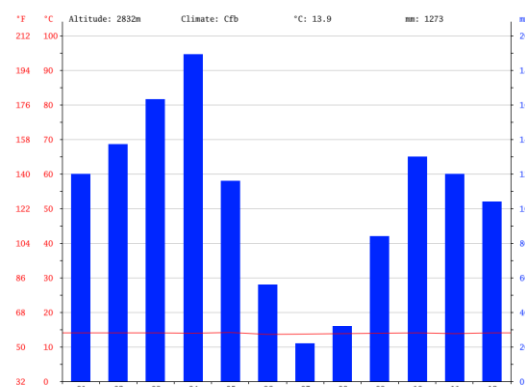


Figura 84. Precipitaciones Quito

Adaptado de Climate-data, s.f.

El mes más seco es julio. Hay 22 mm de precipitación en julio. La mayor cantidad de precipitación ocurre en abril, con un promedio de 189 mm. (CLIMATE-DATA.ORG, s.f.)

El clima presenta dos estaciones que son: Temporada lluviosa y Temporada seca.

Adicionalmente se divide en cuatro micro zonas, en zona sur: la cual es la parte con mayor altitud y por lo tanto es la que registra las temperaturas más bajas, luego se encuentra la de la zona centro en donde las temperaturas son un poco más elevadas, finalmente se encuentra la zona norte la cual las temperaturas son más templadas, esta zona es la que nos competen dentro de nuestro proyecto.

4.2.1.5. Temperatura

Según Climate Data, con un promedio de 14.1 ° C, mayo es el mes más cálido. Las temperaturas medias más bajas del año se producen en junio, cuando está alrededor de 13.6 ° C, como muestra el siguiente gráfico.

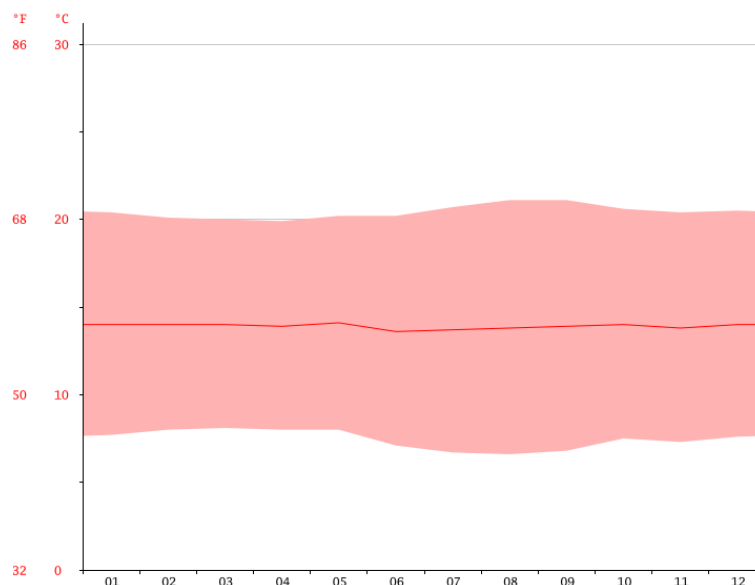


Figura 85. Temperatura Quito.

Adaptado de climate data, 2018.

4.3.1. Medio Artificial

4.3.1.1 Contexto Urbano

El sector de la Mariscal en donde se encuentra ubicado el proyecto a intervenir el cual se localiza en una zona centralizada rodeado de varios e importantes hitos históricos tales como La Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión, Parque el Ejido, Parque la Alameda, Instituto Geográfico Militar, El museo etnográfico, Museo de artesanías, Museo de arte moderno Plaza Foch, Mercado Artesanal entre los más importantes.

En cuanto a la educación encontramos instituciones reconocidas como son La Universidad Católica del Ecuador, Escuela Politécnica Nacional, Universidad Politécnica Salesiana, Universidad Andina Simón Bolívar las cuales se encuentran cercanas a la residencia estudiantil. Además, cuenta con casas de salud a los alrededores como son el Hospital Eugenio Espejo, El Hospital de Especialidades, dentro del área en donde está ubicado el proyecto



Figura 86. Localización hitos urbanos.

Adaptado de Google Maps, 2018.

Por otro lado, se encuentra una variedad de lugares de comida en torno al proyecto, tales como restaurantes, comida rápida como Mac Donald, Kfc, huecas, tiendas del barrio, adicionalmente en los alrededores se tiene la facilidad de tener al alcance, lugares para imprimir, cyber- café, lavanderías, papelería, peluquerías, floristería, farmacias, librerías entre otros.

En la cuestión de religión cerca de la zona se halla una Iglesia católica La Capilla Nuestra Señora de Lourdes una congregación de Hermanas Dominicanas, y una Iglesia cristiana María Auxiliadora –El Girón.

Los hitos hoteleros abarcan tres hoteles que son: Hotel Húngaro, Hostal Petite Mansión y Sierra Madre entre los más cercanos

4.3.1.2. Movilización

En la movilización encontramos tres principales transportes públicos que son, La Estación del corredor Sur, la parada del 12 de octubre y Vicente Ramón Roca, la parada de la Pontificia Universidad Católica, los cuales contienen los diferentes destinos para los usuarios.

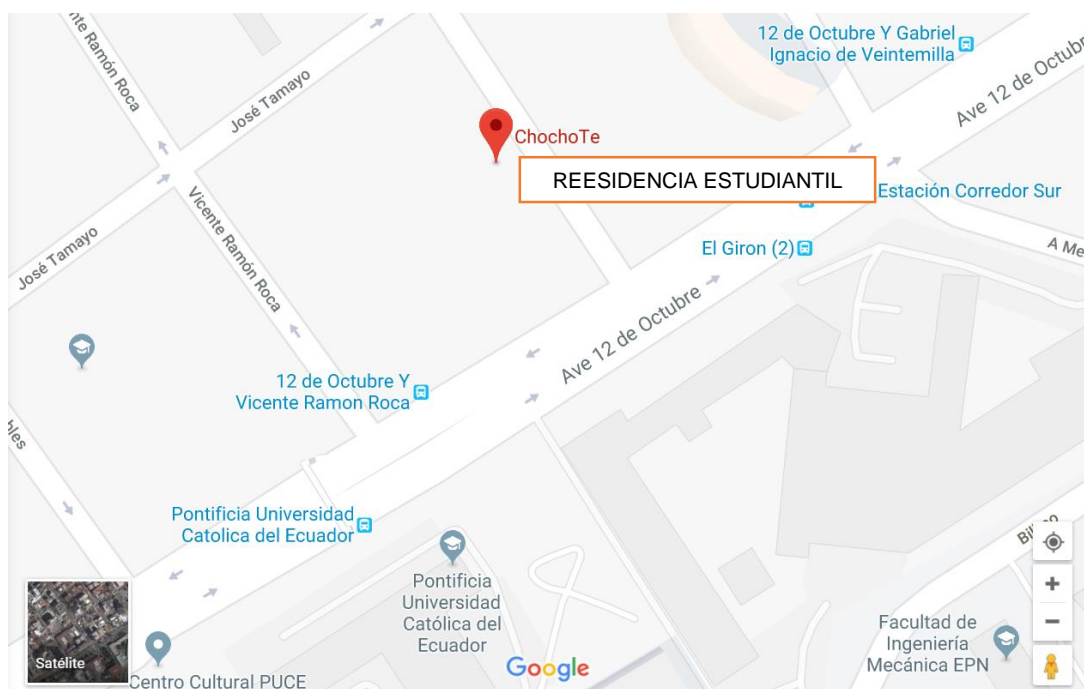


Figura 87.Ruta de buses.

Adaptado de Google Maps,2018.

Finalmente, la ubicación donde se encuentra la residencia estudiantil es óptima puesto que el usuario tiene al alcance con gran facilidad varias opciones que cubren sus necesidades tanto de alimentación, movilización, estudios, zonas de esparcimiento, etc. Convirtiendo a la zona en la apropiada para el desarrollo de una residencia estudiantil.

4.3.1.3. Accesos vehiculares y peatonales



Figura 88. Accesos.

Adaptado de Google Maps, 2018.

Para llegar a la residencia se puede acceder por los dos medios tanto vehicular como peatonal, debido a que se encuentra paso peatonal alrededor de la zona, y de la misma forma vehicular, puesto que los alrededores pertenecen a la zona azul, permitido para parquear, la única excepción de acceso vehicular es en la calle Jerónimo Carrión que los vehículos no pueden ingresar de norte a sur debido a que es una sola vía. Adicionalmente no se encuentra vía específica para bicicletas, pero tampoco hay ninguna contradicción contra su uso.

4.3.1.4. Contaminación Auditiva

El establecimiento se encuentra ubicada en una zona de comercio misma razón por la que se forman contaminantes auditivos por el hecho que en el sector el tráfico vehicular de lunes a viernes en las calles es muy concurrido por la existencia de universidades, oficinas y restaurantes en sus alrededores, causa

bullo y contaminación en el ambiente por la demanda de transporte que existe en el lugar.

4.3.1.5 Servicios básicos

El sector se encuentra abastecido de los servicios básicos necesarios que son: agua potable, alcantarillado, electricidad, línea telefónica, internet, sistema de recolección de basura.

Las calles que la rodean están en buen estado pavimentadas, todo se encuentra con la debida señalización.

4.3.1.6. Geografía económica social

El sector en donde se encuentra ubicado el proyecto, tiene una gran demanda de comercio por las diferentes actividades que diariamente se realizan en el lugar, siendo una zona con un nivel económico medio alto, por la variedad de establecimientos que se encuentran como restaurantes, universidades, oficinas, museos, hospitales, etc. Siendo uno de las causas principales porque el sector siempre se encuentra en movimiento.

4.3.1.7. Usuario

Los usuarios a los cuales va dirigido el proyecto son jóvenes universitarios con residencia fuera de la ciudad, de edades entre 18 a 35 años, que demanden un hospedaje temporal, que cumpla sus necesidades básicas.

Adicionalmente para la zona del restaurante el usuario, son personas que trabajen en los alrededores y estudiantes universitarios, que tengan la necesidad de alimentarse en cierta hora del día.

4.4.1. Condicionante y Determinantes

Tabla 6.

Condicionantes y Determinantes

CONDICIONANTES	DETERMINANTES
Conservación de detalles arquitectónicos que componen el lugar basada en una propuesta actual	Restricción de mal uso del espacio en cuestión de áreas de diversión nocturna puesto que el lugar no es el adecuado
Conservación de vegetación en diferentes áreas para lograr armonía en los espacios	Readecuar las habitaciones, siempre manteniendo el min de habitaciones que son 8
Mantener uso de lugar de alimentos, ya sea fuente de sodas, restaurante de almuerzos.	Se debe conservar el número de mesas que están dispuestas en el lugar
Aprovechar las áreas de retiro que tienen claraboya para optimización de espacio e ingreso de luz natural	Aplicación de Iluminación artificial a falta de luz natural
El espacio de parqueadero se puede modificar, dando otro uso, dejando un espacio para dos carros necesariamente	Debe tener un ascensor para movilización vertical
No se debe intervenir la fachada	Se debe tener una cisterna

4.7.1 Cuadro de Necesidades

Tabla 7.

Cuadro de Necesidades

CUADRO DE NECESIDADES													
ZONA	NECESIDAD	ESPACIO	No.PERSONAS	EQUIPO	MOBILIARIO			USUARIO	CANTIDAD	ÁREA	UNIDADES	ÁREA TOTAL	
					MOVIL	FIJO							
ZONA PÚBLICA	Descanso y estudio	Sala de juegos	10	Televisores,Juegos de video	Juegos de mesa, sillones	Ninguno	Ninguno	Estudiantes	1	60	m2	60	
		Terrazas	8	Ninguno	sillones, mesas, basurero	Ninguno	Ninguno	Estudiantes	2	35	m2	70	
		Patio	4	Ninguno	Sillones	Ninguno	Ninguno	Estudiantes	1	20	m2	20	
		Jardín	6	Ninguno	Sillones y mesas	Ninguno	Ninguno	Estudiantes	1	30	m2	30	
	Necesidades básicas	Lavandería	4	Lavadora, Secadora	Ninguno	Meson	Ninguno	Estudiantes	1	15	m2	15	
		Comedor	16	Maquinari expendedoras	Sillas y Mesas	Ninguno	Ninguno	Estudiantes	1	30	m2	30	
		Baños	2	Ninguno	Ninguno	Inodoro y Lavamanos	Ninguno	Estudiantes	3	25	m2	75	
		Cocina	6	Cocina,Horno, Refrigeradora, Utensilios cocina	Ninguno	Mesones, Alacena	Ninguno	Estudiantes	1	25	m2	25	
		Gimnasio	12	Maquinaria ejercicio, equipo música	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Estudiantes	1	50	m2	50	
ZONA PÚBLICA	Descanso	Habitaciones	4	Ninguno	Camá, Escritorio, silla	Armarío	Estudiantes	19	19	m2	361		
	Necesidades básicas	Baños		Lavabo,Ducha, Inodoro	Ninguno	Meson	Estudiantes	16	5	m2	80		

4.8.1. Plan Masa

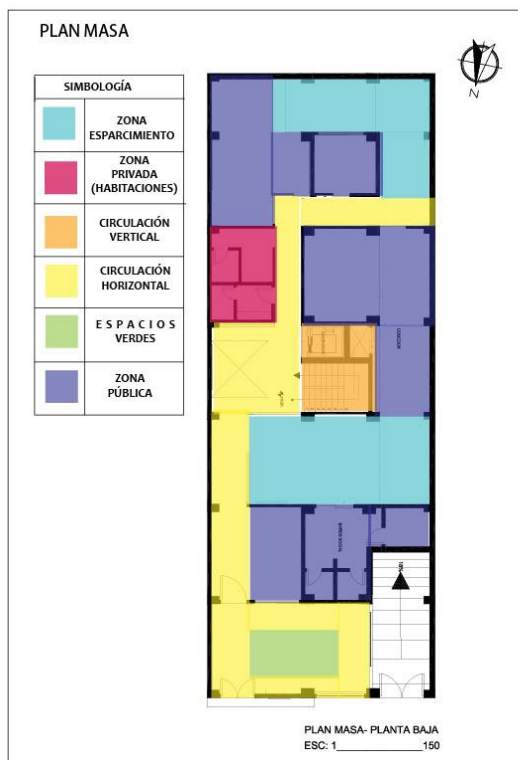


Figura 91, Plan Masa.

4.9.1. Zonificación

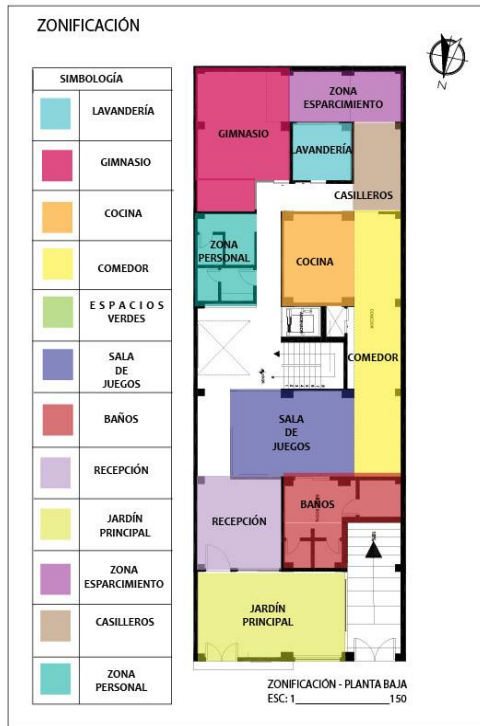


Figura 92, Zonificación.

Referencias

- Arquitectura, P. (2017). Escuela de arte y diseño de Massachusetts. Recuperado el 02 de noviembre de 2017 de <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/782709/escuela-de-arte-y-diseno-de-massachusetts-ennead-architects>
- Cauca,U. d. (s.f.). Vicerrectoría de Cultura y Bienestar.Recuperado el 02 de noviembre de 2017 de <http://www.unicauca.edu.co/vicicultura/programa-de-restaurante-estudiantil-universitario>
- Definiciona.(2017).Definición monacal.Recuperado el 04 de diciembre de 2017 de <https://definiciona.com/monacal/>
- Delgado,R.A.(2011).La Mariscal.Recuperado el 04 de diciembre de 2017 de http://www.patrimonio.quito.gob.ec/images/libros/2013/La_Mariscal.pdf
- Ilinizas, R. U. (s.f.). Tu Casa en Quito . Recuperado el 13 de diciembre de 2017 de http://www.ilinizas.org/Ilinizas_historia.html
- La Residencia Hoy. (s.f.).La residencia estapa histórica.Recuperado el 13 de diciembre de 2017de <http://www.residencia.csic.es/pres/historia.htm>
- La Residencia Hoy. (s.f.).Historia de la residencia.Recuperado el 14 de diciembre de 2017 de <http://www.residencia.csic.es/pres/historia.htm>
- Misamplas.(2012).Historia del restaurante.Recuperado el 20 de diciembre de 2017 de <http://www.misanplas.com.ar/2012/04/12/como-nacieron-los-restaurantes/>
- Torres.(2005).Tesis uchile.Recuperado el 20 de diciembre de 2017 de http://www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2005/torres_g/sources/torres4.pdf
- Vidal, M. (2017). Plan Reforma el Blog. Recuperado el 5 de enero de 2018 de <https://blog.planreforma.com/que-son-las-pergolas-bioclimaticas/>

