

recepción debe estar ubicado estratégicamente, donde tenga visibilidad hacia la entrada y salida de los huéspedes. (Plazola, 2008, pág. 409).

Sala de Espera: se encuentra junto con el lobby y la recepción, ésta debe ser amplia y estar bien ambientada, el mobiliario debe adaptarse al estilo de la construcción y del hotel. (Plazola, 2008, pág. 409).

Bar: debe haber mínimo uno dentro del establecimiento, independiente de las habitaciones, y cerca de las áreas de recreación. El tamaño dependerá de su ubicación. Debe contar con un área de almacenamiento para vasos, copas, bebidas y también, con una cava para productos especiales. (Plazola, 2008, pág. 409)

Servicios Sanitarios: deben ubicarse y ser accesibles en las zonas de circulación y los espacios públicos. Su acceso debe estar oculto a cualquier zona pública cuando la puerta esté abierta, no puede estar al lado de espacios donde se sirvan alimentos. (Plazola, 2008, pág. 409)

Restaurante-Cafetería: se debe ubicar en un espacio donde se disponga las mejores vistas o paisajes del hotel, su dimensión y tamaño depende de la categoría y el tipo de hotel, para que sea rentable tiene que tener un espacio acorde al tamaño del hotel y a su capacidad. (Plazola, 2008, pág. 409)

Habitaciones: dormitorio que debe proporcionar confort y bienestar a los huéspedes, espacio para descansar y para almacenamiento de pertenencias. Su distribución tiene que estar directamente relacionada con espacios de circulación, escaleras y elevadores. Su área dependerá del mobiliario y espacio que se utilice. Deben ser ubicadas en los mejores espacios y con la mejor vista del establecimiento y aprovechar la luz natural, además de tener buena iluminación artificial. Los baños que tengan ventilación artificial, y el ducto de instalaciones debe tener aislamiento acústico. El espacio de cama se diseña para que el personal de limpieza pueda trabajar cómodamente.

Dentro de su equipamiento se encuentra: cómodas, escritorios, mesa de noche, camas, armario, elementos decorativos y baño. Se pone a disposición del huésped todos los avances tecnológicos para su seguridad y confort, con tarjetas magnéticas como llaves, caja de seguridad, mini-bar, televisión con cable.

El área de las habitaciones debe contar con los siguientes servicios: closet de ropa blanca, cuarto de limpieza y cuarto de recolección de basura. Su circulación debe ser marcada en los pasillos, iluminación en techos o pisos.

El diseño de las habitaciones ya depende de cada hotel y de su estilo. Estas deben ser diseñadas acorde a la tipología de cada establecimiento, existen distintos tipos de habitaciones como son, habitación simple, habitación doble-triple, habitaciones matrimoniales y suites.

En cuanto a la decoración, se debe pensar siempre en crear un ambiente confortable y de calidad logrando implementar diseños con texturas, pinturas de color, vegetación y mobiliario. (Plazola, 2008, pág. 410).

Espacios para Esparcimiento: deben ubicarse en lugares de fácil acceso, dependiendo de las actividades y eventos, es su tamaño, y relacionado al tamaño del hotel. Cuenta con sector deportivo, servicios sanitarios, gimnasio, alberca, etc. (Plazola, 2008, pág. 410).

Piscina: generalmente está ubicada en las terrazas de los hoteles para que tenga una vista agradable. Algunos cuentan con piscina climatizada, ésta debe estar techada, los paneles solares, son una opción. Dependiendo de la zona puede ser cubierta o al aire libre. Su forma o diseño además de su tamaño, depende de la tipología del hotel. (Plazola, 2008, págs. 410,411).

Servicios Generales

Servicio para Personal: debe haber un área para el personal que trabaja en el hotel, que debe contar con: dormitorios, si es que hay personal que permanece por varios días, sanitarios, vestidores, casilleros, comedor, estar, y servicios que se crean convenientes para su bienestar. Debe estar cerca de la administración. (Plazola, 2008, pág. 411).

Cocina: siempre existe una en cada hotel, la distribución y utilización de mobiliario depende del tamaño y del funcionamiento de la cocina. Cuenta con cocina principal, área de preparación, lavado, lavado vajillas, almacenamiento, refrigeración, alimentos secos. Se recomienda el uso de iluminación natural y artificial. Su ventilación tiene que ser artificial para el control de aire y de olores que salgan de la cocina. Cuenta con circulaciones verticales y horizontales para cumplir con los requerimientos. Debe contar con cuartos fríos o cámaras frigoríficas, si cuenta con un gran abastecimiento de comidas y bebidas. (Plazola, 2008, pág. 411).

Cuarto de Basura: los desechos más comunes son el papel usado, polvo, restos de alimentos, botellas, cajas y cenizas. Estos deben ser almacenados hasta que el servicio municipal los recoja. Se deben reciclar y separar. Debe estar ubicado en un lugar donde los huéspedes no vean y sea de fácil acceso de salida. (Plazola, 2008, pág. 411.412).

Lavandería: se debe ubicar en zonas que estén cerca al restaurante y a las habitaciones. Muchas veces se comunican con estas áreas por medio de ductos o montacargas que facilitan el desplazamiento de prendas sucias y limpias. Para diseñar el espacio, se toma en cuenta sus características y mobiliario necesario que son: lavadoras industriales de blancos, secadoras de toallas, planchas mecánicas, lavadora y secadora para ropa de huéspedes, prensas, vaporizadores, plancha de mano, extractores, espacios de almacenamiento de productos de limpieza y de ropa blanca. (Plazola, 2008, pág. 412).

Cuarto de Máquinas: es el espacio donde se encuentran las máquinas que hacen que funcione el hotel, como generadores de energía auxiliar, transformadores etc. (Plazola, 2008, págs. 412,413).

Circulaciones: todas las áreas de circulación se deben tomar en cuenta con las medidas mínimas necesarias. Se deben diferenciar de usos y necesidades de los huéspedes, el personal, vehículos, y suministros. Circulaciones horizontales como pasillos, y verticales como escaleras y elevadores. (Plazola, 2008, pág. 413).

Iluminación: la iluminación es parte de la ambientación del lugar. En los hoteles se debe utilizar niveles de iluminación adecuados para su mejor funcionamiento, para un mejor diseño y ambientación y para el mejor desempeño del personal. Los sistemas de iluminación dependen del espacio y el elemento que se va a iluminar. Siempre se debe tomar en cuenta el tipo de lámpara y su temperatura de color, ya que esta determinará el tipo de ambiente que se va a crear. (Plazola, 2008, pág. 414).

Acondicionamiento de Ambiente: es necesario instalar equipos para controlar la temperatura y humedad, esto depende de las condiciones climatológicas donde se encuentre el establecimiento. En cuanto a la ventilación, la ventilación natural es el mejor medio para acondicionar las habitaciones, pero es necesario implementación artificial en algunos espacios. En cuanto a aislamiento dado por el frío o el calor de las paredes que dan hacia el exterior, es importante utilizar materiales o paneles aislantes, además de aislantes de ruido. El vidrio es un material que cuenta con esta característica. El sistema de calefacción puede ser por medio de vapor o de agua caliente, el sistema de vapor es el más común. (Plazola, 2008, pág. 416).

Seguridad: para estos establecimientos se debe tomar en cuenta distintos parámetros como son: equipos contra incendios, salidas de emergencia y diseño de señalética. Estos deben estar ubicados en lugares estratégicos y de

fácil acceso, en distintos idiomas o en símbolos universales. (Plazola, 2008, pág. 416).

#### **2.2.4. Cultura Ecuatoriana**

Ecuador es un país que pertenece a América del Sur, ubicado al norte del continente. Es una nación multiétnica con más de 14 millones de habitantes. La diversidad étnica está presente en todas sus regiones con la presencia de: mestizos, indígenas, blancos y afroamericanos.

Se encuentra una gran variedad de nacionalidades indígenas que conservan sus tradiciones, éstas están respaldadas por el Gobierno Nacional para conservar su cultura ancestral y representativa del Ecuador. (Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2014).

#### **2.2.5. Arquitectura Sustentable**

La Arquitectura Sustentable es también conocida como arquitectura verde, eco-arquitectura o arquitectura sostenible. Es un nuevo concepto y modo de diseñar de manera ecológica, buscando la manera de optimizar recursos y aportar al medio ambiente, tratando de disminuir el impacto ambiental.

Este tipo de arquitectura debe considerar el entorno en el que se construyen los edificios, disminución del impacto ambiental, concientización y moderación de uso de materiales de construcción y reducción del uso de la energía y utilización de fuentes de energía renovable. (Michigan, University Of, 2014).

El concepto se basa en tres principios.

- Analizar el ciclo de vida de los materiales.
- Desarrollo y uso de materias primas y energía renovable.
- Reducción de grandes cantidades de materiales y energía, que han sido extraídos de recursos naturales. (Gobierno Federal Mexico, 2014)

La arquitectura sustentable es un concepto creado a raíz de la concientización social respecto al medio ambiente, y dirigida a las futuras generaciones para una mejor calidad de vida.

### **2.2.6. Síntesis**

El marco conceptual nos sirve para saber cuál es el concepto de las tipologías utilizadas como son el hotel y el hotel boutique, y para entender mejor sus características. Dentro de lo que es el hotel, se deben cumplir distintos requerimientos y cada uno tiene su propio concepto y funcionalidad, esto sirve para saber cuáles son las necesidades espaciales con las que debe contar un hotel y de esta manera desarrollar satisfactoriamente el proyecto. Además de conocer los sistemas sustentables a utilizar, para poder implementarlos adecuadamente a los espacios y a sus funciones. Familiarizarse del concepto de lo que es la cultura ecuatoriana para poder desarrollar y entender de la mejor manera la conceptualización del proyecto.

## **2.3. Marco Edificio**

### **2.3.1. Normativas Municipales**

Para el desarrollo del proyecto es importante conocer sobre las normativas y ordenanzas del Distrito Metropolitano de Quito, para que el proyecto pueda ser viable.

Dentro de lo que es el IRM dice que la casa tiene una clasificación de suelo urbano, que es el que cuenta con vías y redes públicas (servicios básicos). La altura es de 16 m, es una edificación aislada que cuenta con retiro frontal de 5 m, lateral de 3 m y posterior de 3 m. El área del terreno es de 1.402.00 m<sup>2</sup> y tiene un área de construcción de 1.233,20 m<sup>2</sup>. El COS total es de 200% y en planta baja es de 50%.

En la ordenanza de zonificación, donde consta que el suelo urbano es aquel que cuenta con: vías, redes públicas de servicios e infraestructuras. Dentro de la normativa y el artículo de clasificación general del suelo dice que este puede ser utilizado para uso comercial. Además aclara que sí se puede realizar el cambio de uso de una vivienda residencial a un uso comercial y de servicios. (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito , 2011)

Dentro de la ordenanza de: Uso Comercial y de Servicios se encuentran los espacios destinados a actividades de intercambio de bienes y servicios, pueden ser integrados en los grupos de servicio barrial y de servicios de ciudad, lo que justifica que si es factible realizar el cambio de uso y plantear el proyecto, ya que por medio de lo que es el intercambio de bienes, el planteamiento de un Hotel Boutique brinda un beneficio de mejorar la calidad de vida del barrio o distrito generando servicios que satisfacen las necesidades sociales de la zona. (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito , 2011) (Quito, 2008)

Mediante las ordenanzas y normativas investigadas se puede comprobar, que es posible el planteamiento del tema de "Una propuesta interiorista y cambio de uso de una vivienda particular a un Hotel Boutique sustentable", ya que cumple con todas las normativas y ordenanzas dentro de la ciudad de Quito.

### **2.3.2. Normas de Arquitectura y Urbanismo**

Dentro del Capítulo VI: tipos de edificaciones en la sección séptima se encuentra: edificaciones de alojamiento.

Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional brinde al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante pagos. (Consejo Metropolitano de Quito, 2013)

Estos pueden ser calificados como:

- 5 estrellas: Gran lujo y Lujo
- 4 estrellas: Primera Superior y Primera Turista
- 3 estrellas: Segunda
- 2 estrellas: Tercera
- 1 estrella: Cuarta
  - Los pasillos para establecimientos de lujo serán de 2.10m o de 1.50m para categoría primer superior y turista.
  - Las escaleras deberán ser de mínimo 1.80m de ancho.
  - Edificios de más de tres pisos deben tener como mínimo un ascensor. (Consejo Metropolitano de Quito, 2013)

Los dormitorios:

Para hoteles de lujo se considera un área mínima de 2.50m<sup>2</sup> y 2.25m<sup>2</sup> por habitación.

- Mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50x2.00m con una circulación de sus tres lados de .80m,
  - Un espacio de guardarropa de mínimo 1.00m<sup>2</sup>, la altura mínima entre pisos debe ser de 2.45m.
  - La habitación debe contar con un baño que incluya un inodoro, una ducha y lavamanos.
  - La ducha debe contar con ducha de mano.
  - Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente.
- (Consejo Metropolitano de Quito, 2013)

Las cocinas: el tamaño o proporción con el hotel varía de la capacidad de cada establecimiento. Para hoteles de lujo y primera superior y turista, deberán contar con: bodega de almacenamiento, despensa, cámara frigorífica, cuarto frío, mesa caliente y fregadero. (Consejo Metropolitano de Quito, 2013)

Los comedores tendrán ventilación al exterior o equipos de ventilación artificial. (Consejo Metropolitano de Quito, 2013)

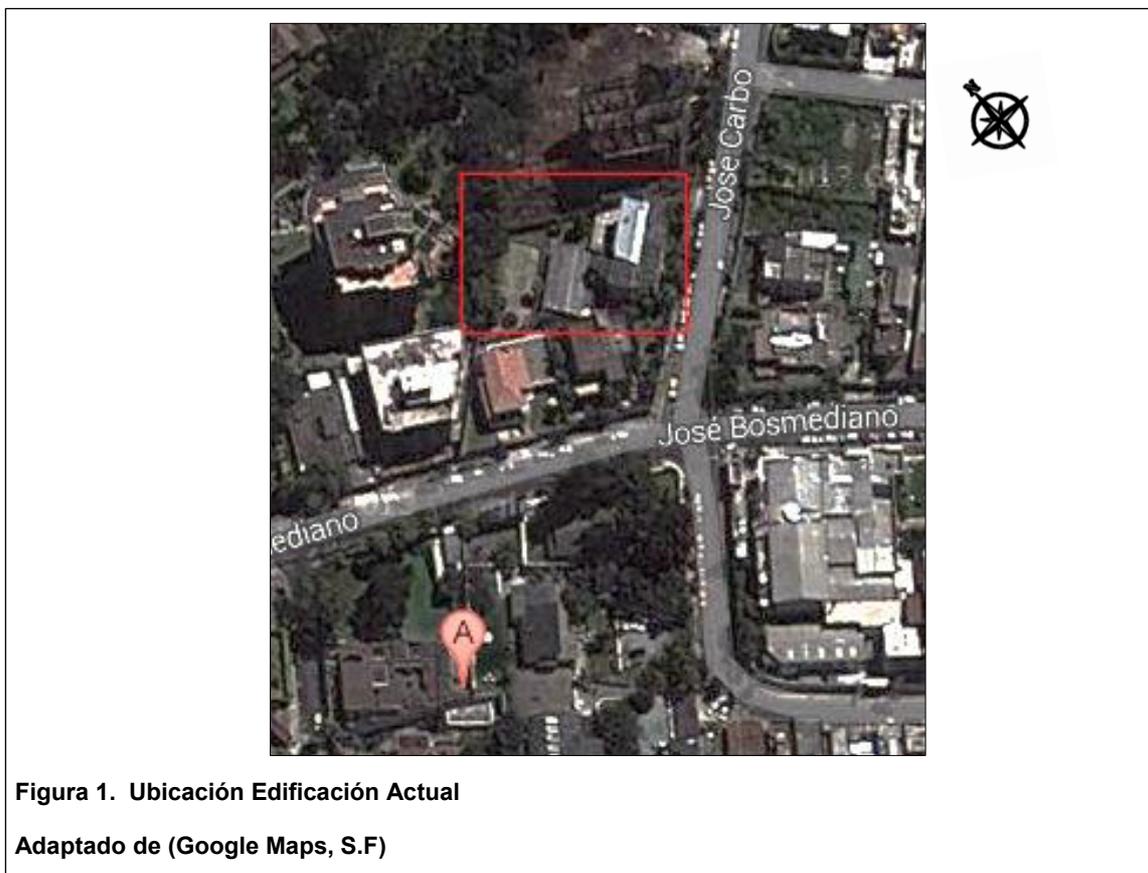
Estas normativas aportan al proyecto ya que dan pautas para las distribuciones de los espacios, las funciones y necesidades de la tipología: hotel.

## 2.4. Análisis Programático.

### 2.4.1. Tipología.

La Casa fue diseñada y construida para uso residencial. Es una casa con tipo de uso principal R2, que quiere decir: residencia de mediana densidad. Tiene una forma de ocupación de suelo Aislada lo que quiere decir que tiene, retiros frontales, laterales y posteriores. Su clasificación de suelo es de Suelo urbano y cuenta con todos los servicios básicos.

### 2.4.2. Ubicación



La edificación se encuentra en el sector de Bellavista, parroquia Lñaquito, al norte de la ciudad de Quito-Ecuador. Quito está ubicado en el centro del país y es la capital de la República del Ecuador. La construcción se halla en la calle José Carbo con nomenclatura E16, ubicada en la Zona de Quito A10 (a604-50). Su puerta principal da hacia la calle José Carbo, ubicada al lado este. Está situada dentro de una zona residencial pero que a la vez cuenta con servicios públicos y culturales.

## **2.5. Análisis de la estructura existente.**

La casa tiene una clasificación de suelo urbano, que es el que cuenta con vías y redes públicas (servicios básicos). Su altura es de 16m, es una edificación aislada que cuenta con retiro frontal de 5m, lateral de 3m y posterior de 3m. Su área de terreno es de 1402.00m<sup>2</sup> y tiene un área de construcción de 1233,20m<sup>2</sup>.

La casa cuenta con planta baja, planta alta, subsuelo, área de piscina, espacio de recreación (cancha de tenis) y parqueadero. La planta baja se conforma por: hall de ingreso, 4 dormitorios con 2 baños compartidos, sala de estar, balcón, comedor de diario, despensa, cocina. La planta alta: sala principal, estudio con baño, dormitorio master con walk in closet y con baño, comedor conectado con cocina de planta baja, un cuarto de costura. El subsuelo cuenta con espacio de: bodega, cuarto de juegos, baño social, cuarto de servicio con baño, cuarto de lavandería con baño, y parqueadero. Bajando un nivel se encuentra el área de piscina que cuenta con: piscina, hidromasaje, duchas, baño, área para cambiarse, sauna, y un pequeño bar. En el mismo nivel está un pequeño jardín con espacio de BBQ. Bajando este nivel, el área de recreación con una cancha de tenis.

La casa está construida con base de plintos de hormigón armado y planta de cimentación, estructura metálica con losas y columnas fundidas, además de losas con alivianamientos, cuenta con una losa inclinada de cubierta y una plana. Por el interior las paredes son blancas, utilizan piso de mármol en el hall

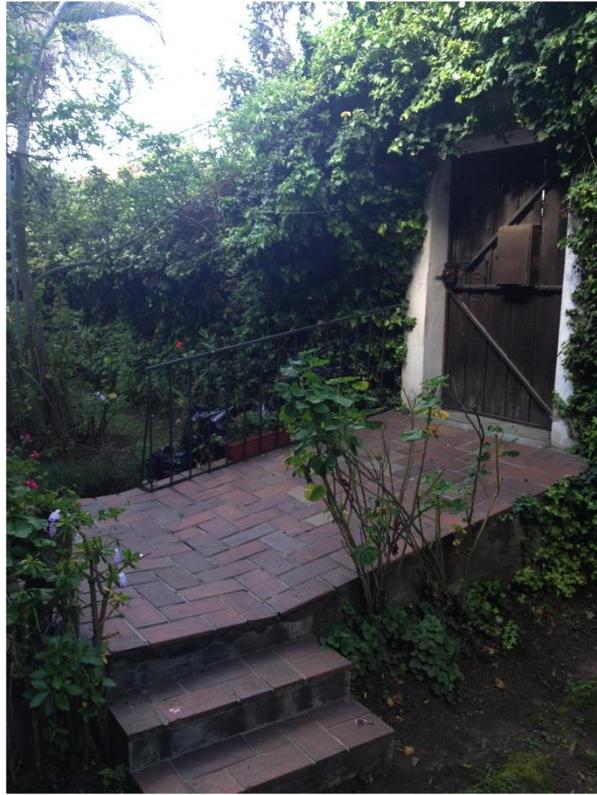
de ingreso, piso de madera, alfombra en las habitaciones, y baldosas y cerámicas para baños y pisos de cocina. Las escaleras del hall de ingreso son de madera. Los acabados ya son más antiguos, los techos tienen una buena altura, su acabado es grafiado (con textura). Puertas de madera, y vidrios amplios por los que entra luz natural a toda hora del día.

La piscina cuenta con ventanas amplias, lo que le da buena iluminación, el techo es de zinc y está en mal estado. Todos los acabados ya son antiguos y en mal estado. El espacio del sauna es de madera especial para que no se deteriore con el uso y el tiempo. Las duchas y baños son de pisos y paredes de baldosa.

### 2.5.1. Imágenes de la edificación actual



Figura 2. Fachada Posterior



**Figura 1. Ingreso**



**Figura 4. Vista Interior Ingreso**

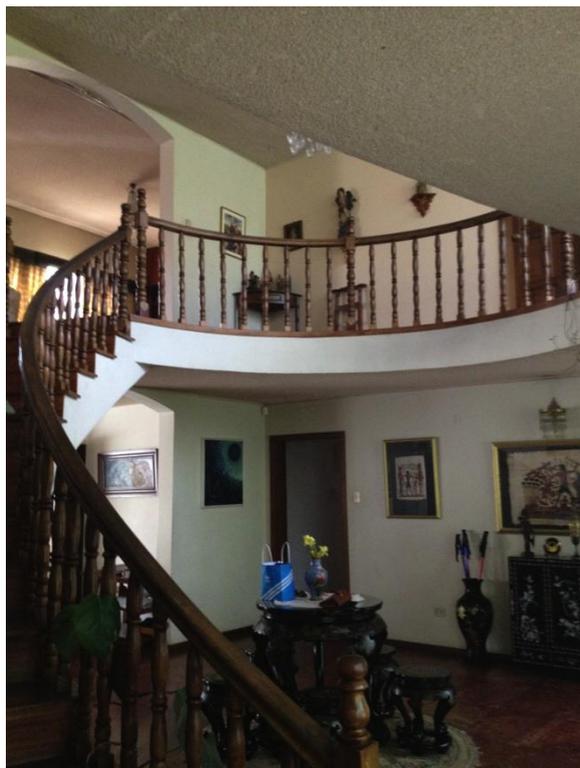


Figura 5. Hall de Ingreso

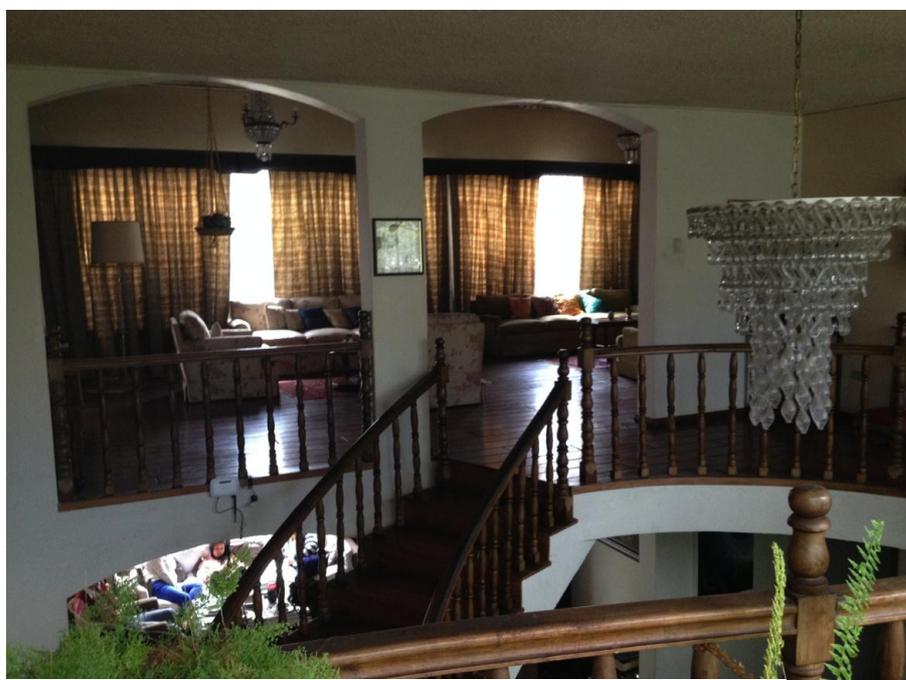


Figura 6. Vista Planta Alta



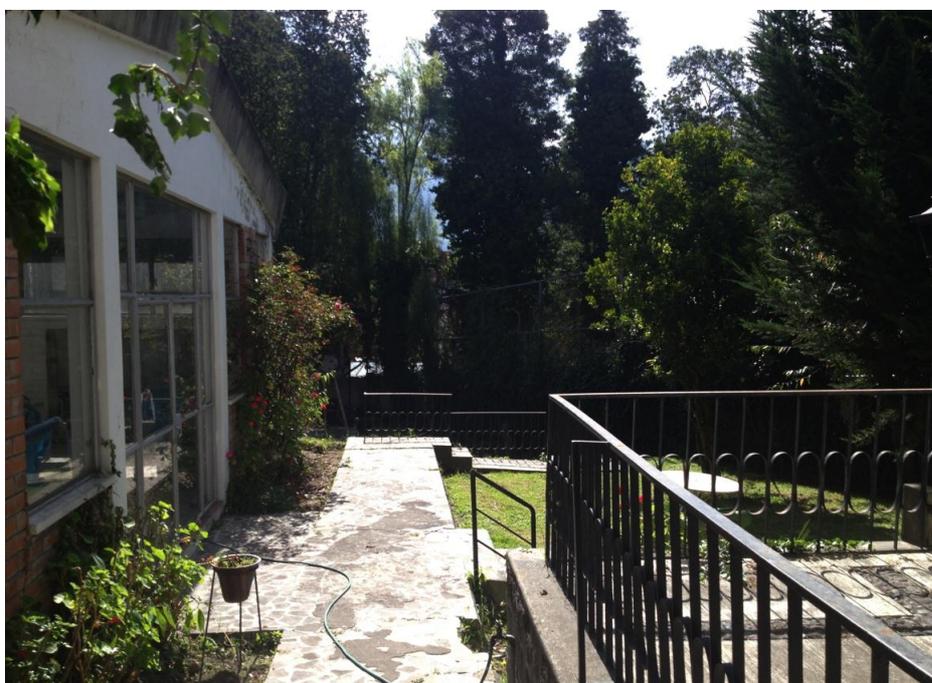
Figura 7. Sala Planta Alta



Figura 8. Vista al Exterior desde Planta Alta



**Figura 9. Vista Aérea Piscina**



**Figura 10. Exterior**