



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

HOTEL PARQUE BOUTIQUE

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

Profesor guía  
MSc. David Francisco Davalos Sánchez

Autor  
Ana Gabriela Rivera Freire

Año  
2016

## DECLARACIÓN PROFESOR GUÍA

“Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con el (los) estudiante(s), 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.”

-----  
David Francisco Davalos Sánchez

Master sciences, technologies, sante a finalite rcherche et professionnelle

C.I.: 1715965966

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE

“Declaro (amos) que este trabajo es original, de mi (nuestra) 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.”

---

Ana Gabriela Rivera Freire

C.I.: 1720909488

## AGRADECIMIENTOS

A mi familia que sin importar la situación, me apoyó y creyó en mí desde el principio.

A mi madre por siempre estar pendiente de mí y por apoyarme en todo lo que le haya sido posible.

A mi padre y hermano por apoyarme y darme ánimos para seguir adelante.

A mi tía María María Augusta y a mi abuelo Miguel por ser un gran apoyo a lo largo de este proceso .

A Nicolás Enríquez por su apoyo incondicional, ayuda y la gran paciencia que ha tenido conmigo en este fuerte proceso.

## DEDICATORIA

Dedico el trabajo de fin de carrera a mi familia y novio, en especial a mi madre por siempre estar a mi lado apoyándome en cualquier circunstancia de la vida.

## RESUMEN

El proyecto se desarrolla al Centro – Norte de la ciudad de Quito en el sector de Guápulo, el mismo que se caracteriza por fuerte pendiente, sus excelentes vistas y su vegetación endémica.

Al estar ubicado en parte del Centro Histórico de Quito es necesario que el proyecto se relacione de manera adecuada con los lineamientos patrimoniales y normativas establecidas en el POU.

Además su ubicación es un factor que ayuda a justificar la necesidad de implementar un hotel el cual aproveche todos los elementos disponibles que presenta la zona.

El proyecto de Hotel Parque Boutique se desenvuelve tanto en ámbitos arquitectónicos como urbanos, es por eso que se enlazan dos factores, el hotel y el parque.

La infraestructura dispone de 4307 m<sup>2</sup> construidos de los cuales la mitad tiene la posibilidad de ser desmontable o retractil y estos corresponden a los módulos flexibles de alojamiento. Además la arquitectura del Hotel proporciona diversidad de actividades como comercio, eventos culturales, descanso y entretenimiento.

## ABSTRACT

This project has been thought to take place in Guapulo, which is located in the north center area of Quito. In spite of its slope degree, there are certain advantages that could be taken from the site such as its vegetation and landscape.

Planning its placement in the Historic center of Quito requires an adequate exchange of asset guidelines that allows a proper interaction between the city's inheritance and the building, according what was arranged in the zoning and urban planning.

In fact, its location helps to justify the accommodation needs seen in Guapulo, so a hotel blending with the site must be the most suitable choice to be built.

The Park Boutique Hotel not only involves architecture matters, but also urban ranges. For that reason certain points like hotel and park are linked.

The built area which holds the complex is around 4307 m<sup>2</sup>, and half of it could be unassembled due to flexible modules corresponding to the accommodation facilities. All in all the architecture found in this building embraces several related activities, such as entertainment areas, markets, cultural events and resting spaces.

## ÍNDICE

1. Capítulo I: Antecedentes e Introducción .....	1
1.1. Introducción al tema .....	2
1.2. Fundamentación y justificación .....	2
1.2.1. Justificación .....	2
1.2.2. Propósito .....	5
1.2.2.1 Breve historia de Guápulo .....	5
1.2.2.2 Proposito del proyecto .....	5
1.2.3. Actualidad y pertinencia del tema .....	6
1.2.3.1 Actualidad - Plan del Buen Vivir .....	6
1.2.3.2 Actualidad - Normativas .....	6
1.2.3.3 Pertinencia del Tema .....	7
1.3. Objetivo general .....	7
1.4. Objetivo específicos .....	7
1.4.1. Objetivos sociales .....	7
1.4.2. Objetivos económicos .....	8
1.4.3. Objetivos culturales .....	8
1.4.4. Objetivos ambientales .....	8
1.4.5. Objetivos Urbano – Arquitectónico .....	8
1.4.6. Tecnologías .....	8
1.4.7. Estructuras .....	8
1.5. Alcances y delimitación .....	8
1.6. Metodología .....	8
1.7. Situación en el Campo Investigativo .....	9
1.7.1. Instituciones públicas .....	9
1.7.2. Libros .....	9
1.7.3. Tesis .....	9
1.8. Cronograma de actividades .....	10



2. Capítulo II: Análisis .....	11
2.0. Introducción al capítulo .....	11
2.1. Antecedentes Históricos .....	11
2.1.1. Historia Hotelera: .....	11
2.1.1.1 Primer momento: Edad Antigua .....	11
Análisis tipológico y elementos esenciales .....	12
2.1.1.2 Segundo momento: Edad media .....	12
Análisis tipológico y elementos esenciales .....	12
2.1.1.3 Tercer momento: Edad moderna .....	13
Análisis tipológico y elementos esenciales .....	14
2.1.1.4 Cuarto momento: Edad contemporánea .....	14
Tipos de Hoteles .....	14
Análisis tipológico y elementos esenciales .....	14
2.1.1.5 Primeros Hoteles en Ecuador .....	15
Hoteles en la ciudad de Quito .....	15
Hoteles en la ciudad de Guayaquil .....	15
2.1.1.6 Línea del tiempo .....	16
2.2. Análisis de parámetros teóricos .....	17
2.2.1. Parámetros Urbanos .....	17
2.2.1.1 Espacio Público .....	17
2.2.1.2 Usuario – Habitante .....	17
2.2.1.3 Áreas verdes .....	17
2.2.1.4 Accesibilidad .....	17
2.2.2. Parámetros Arquitectónicos – formal y funcional .....	18

2.2.2.1 Relación con el entorno .....	18
2.2.2.2 Contenido – Programa .....	18
2.2.2.3 Porosidad .....	18
2.2.3. Parámetros de Asesorías .....	18
2.2.3.1 Estructura .....	18
2.2.3.2 Sostenibilidad .....	19
2.2.3.3 Tecnologías de la construcción .....	20
2.3. Matriz de análisis de parámetros teóricos .....	21
2.4. Análisis situación actual del sitio .....	23
2.4.1. Análisis Plan de Ordenamiento Urbano – POU .....	23
2.5 Conclusiones fase analítica .....	52
<b>3. Capítulo III: Concepto .....</b>	<b>55</b>
3.1. Introducción al capítulo .....	55
3.2. Concepto .....	55
3.2.1 Teoría del contexto lingüístico .....	55
3.2.1.1 En arquitectura .....	55
3.2.2 Teoría de reciprocidad del hombre andino .....	55
3.2.2.1 En arquitectura .....	55
3.2.3 Esquemas conceptuales .....	56
3.2.4 Resumen capítulo analítico .....	57
3.2.5 Estrategias específicas en función de parámetros teóricos .....	57
3.3. Aplicación de parámetros conceptuales al caso de estudio .....	58
3.3.1 Urbanos .....	58

3.3.2	Arquitectónicos	59
3.3.3	Asesorías	60
3.4.	Análisis de casos	61
3.4.1	Hotel Maxx Royal Kemer	61
3.4.2	VIVOOD Landscape Hotels	63
3.4.3	Suan Kachamudee Hotel	64
3.4.4	Conclusiones análisis de casos	65
3.5.	Aplicación de referencias conceptuales	66
3.5.1	Aplicación de referencias conceptuales	66
3.5.2	Vegetación y áreas naturales de protección	66
3.5.3	Límites y porosidad	66
3.6.	Esquemas de partido	67
3.7.	Conclusiones generales	68
3.7.1	Concepto	68
3.7.2	Elementos esenciales	68
3.7.3	Programa	68
4.	Capítulo IV: Propuesta:	69
4.0	Introducción al capítulo	69
4.1	Alternativas Plan Masa	69
4.1.1	Matriz calificación alternativas Plan Masa	70
4.2	Determinación de estrategias volumétricas aplicadas a la fase conceptual	71
4.2.1	Aterramiento de la topografía	71
4.2.2	Posición de volúmenes	71

4.2.3	Vientos .....	71
4.2.4	Iluminación natural .....	71
4.2.5	Espacio público .....	71
4.3	Selección de alternativa Plan Masa .....	72
4.3.1	Desarrollo de parámetros urbanos .....	73
4.3.1.1	Implantación y su relación con el entorno .....	73
4.3.1.2	Relaciones con los lineamientos del POU .....	74
4.3.1.3	Espacio público y entorno natural .....	75
4.3.2	Desarrollo de parámetros urbanos .....	75
5.	Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones .....	76
5.1	Conclusiones .....	76
5.2	Recomendaciones .....	76
	Referencias .....	77

## ÍNDICE FIGURAS

Figura 1: Ubicación zona de intervención Guápulo .....	1
Figura 2: Movilidad, diagnóstico POU Guápulo .....	3
Figura 3: Centralidades, diagnóstico POU Guápulo .....	5
Figura 4: Rango de edades turistas .....	6
Figura 5: Procedencia de turistas .....	6
Figura 6: Pintura mansión Pompeya .....	11
Figura 7: Planta mansión Pompeya .....	11
Figura 8: Isometría Domus Pompeya .....	12
Figura 9: Imagen diligencia .....	12
Figura 10: Elevación de posada – taberna .....	12
Figura 11: Imagen Plano recuperado de posada – taberna .....	12
Figura 12: Planta de taberna – posada .....	12
Figura 13: Sección posada – taberna.....	13
Figura 14: Chasqui –Tambo .....	13
Figura 15: Hotel Roosevelt, Nueva York – Estados Unidos .....	13
Figura 16: Planta hotel convencional .....	13
Figura 17: Categorías hoteles .....	14
Figura 18: Esquema zonificación hotel natural .....	14
Figura 19: Esquema zonificación hotel de temporada .....	14
Figura 20: Esquema zonificación hotel boutique .....	15
Figura 21: Hotel Continental Pérez & Proaño, Quito .....	15
Figura 22: Restaurante Hotel Royal, Quito .....	15
Figura 23: Fachada Hotel Royal, Quito .....	15
Figura 24: Fachada Gran Victoria Hotel .....	15
Figura 25: Fachada Gran Hotel París de Monclus & Co. ....	15
Figura 26: Restaurante de Gran Hotel París de Monclus & Co. ....	15

Figura 27: Espacio público, High Line, Nueva York .....	17
Figura 28: Usuarios .....	17
Figura 29: Áreas verdes, Cumberland Park, Nashville .....	17
Figura 30: Robson Square – Vancouver, Canadá .....	18
Figura 31: Esquema relación con entorno .....	18
Figura 32: Esquema porosidad .....	18
Figura 33: Hormigón armado .....	19
Figura 34: Muro de contención .....	19
Figura 35: Estructura metálica .....	19
Figura 36: Estructura madera .....	19
Figura 37: Pintura Taliesin, 1925 .....	20
Figura 38: Plano Taliesin, 1925 .....	20
Figura 39: Hualien Residencias .....	20
Figura 40: Sistema paneles solares .....	20
Figura 41: Puente de caña .....	20
Figura 42: Trazado, forma, orientación y rupturas .....	23
Figura 43: Levantamiento general de Uso de Suelo, diagnóstico Guápulo .....	24
Figura 44: Suelo subutilizado y lotes vacantes, diagnóstico Guápulo .....	24
Figura 45: Forma de ocupación, diagnóstico Guápulo .....	25
Figura 46: Altura edificaciones, diagnóstico Guápulo .....	25
Figura 47: Amanzanamiento, diagnóstico Guápulo .....	26
Figura 48: Equipamientos actuales, diagnóstico Guápulo .....	27
Figura 49: Relieve, diagnóstico Guápulo .....	29
Figura 50: Temperatura – Asoleamiento, diagnóstico Guápulo .....	29
Figura 51: Equinoccios, diagnóstico Guápulo .....	29
Figura 52: Solsticios, diagnóstico Guápulo .....	29
Figura 53: Suelo – Vegetación, diagnóstico Guápulo .....	30
Figura 54: Riesgos – Hidrografía, diagnóstico Guápulo .....	30

Figura 55: Precipitación, diagnóstico Guápulo .....	30
Figura 56: Vientos, diagnóstico Guápulo .....	30
Figura 57: Precipitación promedio mm, diagnóstico Guápulo .....	30
Figura 58: Centralidades unión capas, diagnóstico Guápulo .....	31
Figura 59: Ubicación centralidades potenciales, diagnóstico Guápulo .....	31
Figura 60: Público vs. Privado - Áreas de protección, diagnóstico Guápulo .....	32
Figura 61: Escala áreas verdes, diagnóstico Guápulo .....	32
Figura 62: Flujos - tipos de transporte, diagnóstico Guápulo .....	33
Figura 63: Paradas – estacionamientos – conectividad, diagnóstico Guápulo .....	33
Figura 64: Imagen urbana, diagnóstico Guápulo .....	34
Figura 65: Percepción urbana, diagnóstico Guápulo .....	34
Figura 66: Levantamiento Espacio público, diagnóstico Guápulo .....	35
Figura 67: Material - Conflicto térmico, diagnóstico Guápulo .....	35
Figura 68: Mapa tecnologías la Tolita, diagnóstico Guápulo .....	36
Figura 69: Acercamiento zona tecnologías La Tolita, diagnóstico Guápulo .....	36
Figura 70: Mapa tecnologías Guadalupe, diagnóstico Guápulo .....	37
Figura 71: Acercamiento zona tecnologías Guadalupe, diagnóstico Guápulo .....	37
Figura 72: Usuarios, imaginarios, diagnóstico Guápulo .....	38
Figura 73: Imagen zona Guápulo .....	38
Figura 74: Densidad Poblacional. POU .....	40
Figura 75: Uso de suelo: POU .....	40
Figura 76: Forma ocupación. POU .....	41
Figura 77: Vialidad. POU .....	42
Figura 78: Movilidad. POU .....	42
Figura 79: Centralidades. POU .....	43
Figura 80: Ubicación equipamientos. POU .....	44
Figura 81: Demanda por densidad poblacional. POU .....	44
Figura 82:Lista equipamientos. POU .....	45

Figura 83: Accesibilidad al lote. Zoom .....	46
Figura 84: Clima lote y entorno inmediato. Zoom .....	47
Figura 85: Flujos entorno inmediato lote. Zoom .....	48
Figura 86: Imagen Camino de Orellana. Zoom .....	49
Figura 87: Levantamiento de fachadas lote y entorno inmediato. Zoom .....	50
Figura 88: Visuales lote escogido. Zoom .....	51
Figura 89: Vista nocturna. Zoom .....	51
Figura 90: Vista ángulo 1. Zoom .....	51
Figura 91: Vista ángulo 2. Zoom .....	51
Figura 92: Esquema enlace de teorías .....	55
Figura 93: Esquema explicativo sobre teoría base .....	56
Figura 94: Gráficos Hotel Maxx Royal Kemer .....	61
Figura 95: Gráficos Hotel Maxx Royal Kemer 2 .....	62
Figura 96: Gráficos VIVOOD Landscape Hotels .....	63
Figura 97: Graficos Suan Kachamudee Hotel .....	64
Figura 98: Esquema de referencias conceptuales .....	66
Figura 99: Esquema explicativos de partido .....	67
Figura 100: Diagramas conclusivos.....	68



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro de Equipamientos propuestos. Tabla tomada de POU Guápulo .....	4
Tabla 2: Cronograma de actividades .....	10
Tabla 3: Matriz Análisis de parámetros teóricos parte 1 .....	21
Tabla 3: Matriz Análisis de parámetros teóricos parte 2 .....	22
Tabla 4: Tabla equipamientos. POU Guápulo .....	28
Tabla 5: Transporte. POU Guápulo .....	33
Tabla 6: Percepción. POU Guápulo .....	34
Tabla 7: Seguridad. POU Guápulo .....	35
Tabla 8: Densidad Poblacional .....	40
Tabla 9: Tipos ocupación .....	41
Tabla 10: Justificación. Tomado de POU Guápulo .....	44
Tabla 11: Valores típicos .....	47
Tabla 12 : Conclusiones capítulo 2 parte 1 .....	52
Tabla 12: Conclusiones capítulo 2 parte 2 .....	53
Tabla 12: Conclusiones capítulo 2 parte 3 .....	54
Tabla 13: Aplicación de parámetros urbanos .....	58
Tabla 13: Aplicación parámetros arquitectónicos .....	59
Tabla 13: Aplicación parámetros de asesorías .....	60
Tabla 14: Calificación de casos según parámetros .....	65

## ÍNDICE DE PLANOS

### Planos Arquitectónicos

Implantación general proyecto – Esc – 1:500 - 2D .....	ARQ - 01
Planta baja general proyecto – Esc – 1: 500 - 2D .....	ARQ - 02
Planta Baja - Edificio uso múltiple – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 03
Segundo nivel - Edificio uso múltiple – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 04
Tercer nivel - Edificio uso múltiple – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 05
Primer nivel - Edificio principal – Esc – 1:250 - 2D .....	ARQ - 06
Segundo nivel - Edificio principal – Esc – 1:250 - 2D .....	ARQ - 06
Tercer nivel - Edificio principal – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 07
Plantas - Primer nivel - Edificio boutique – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 08
Plantas - Segundo nivel - Edificio boutique – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 08
Tipologías habitación – Esc – 1: 150 - 2D .....	ARQ - 09
Elevación frontal genera I – Esc – 1: 500 - 2D .....	ARQ - 10
Elevación frontal genera I – Esc – 1: 250 - 2D .....	ARQ - 11
Sección 1 – Esc – 1: 250 – 2D .....	ARQ - 12
Sección 2 – Esc – 1: 250 – 2D .....	ARQ - 13
Sección 3 – Esc – 1: 250 – 2D .....	ARQ - 14
Sección 4 – Esc – 1: 250 – 2D .....	ARQ - 15
Vista Exterior General – 3D .....	ARQ - 16
Vista Exterior habitaciones – 3D .....	ARQ - 17
Vista Exterior General 2 – 3D .....	ARQ - 18
Vista Exterior Uso Múltiple – 3D .....	ARQ - 19
Vista Interior 1 Habitación – 3D .....	ARQ - 20
Vista Interior 2 Habitación – 3D .....	ARQ - 21

Vista Interior 3 Restaurante – 3D .....	ARQ - 22
Vista Interior 4 Boutique – 3D .....	ARQ - 23

**Planos parámetros Tecnologías**

Detalle sistema constructivo 1 - Edificios hormigón armado – 3D .....	TEC - 01
Detalle sistema constructivo 2 - perspectiva - habitaciones madera – 3D .....	TEC - 02

**Planos parámetros Medio Ambientales**

Planta baja general proyecto - zonificación vegetación – 2D .....	MED - 01
Sección 1 y – esquemas explicativos de función de vegetación – 2D .....	MED - 02
Sección 2 manejo de agua – 2D .....	MED - 03
Sección Edificio principal – 2D .....	MED - 04
Sección Edificio Uso múltiple – 2D .....	MED - 05
Sección Habitación – 2D .....	MED - 06

**Planos parámetros Estructurales**

Cimentación / planta / sección - Edificio uso múltiple – 2D – 3D .....	EST - 01
Cimentación / planta / sección - Edificio principal – 2D – 3D .....	EST - 02
Cimentación / planta / sección - Edificio Boutique – 2D – 3D .....	EST - 03
Cimentación / planta / sección - Módulo habitación – 2D – 3D .....	EST - 04

**Planos Detalles Constructivos**

Detalle arquitectónico 1 / constructivo 1 – planta baja a detalle - edificio uso múltiple - 2D .....	DET - 01
Detalle arquitectónico 2 / constructivo 2 - subsuelo a detalle - edificio uso múltiple- 2D .....	DET - 02
Detalle arquitectónico 3 / constructivo 3 - corte fachada - edificio uso múltiple - 2D .....	DET - 03
Detalle arquitectónico 4 / constructivo 1 y 2 - edificio múltiple- 2D .....	DET - 04

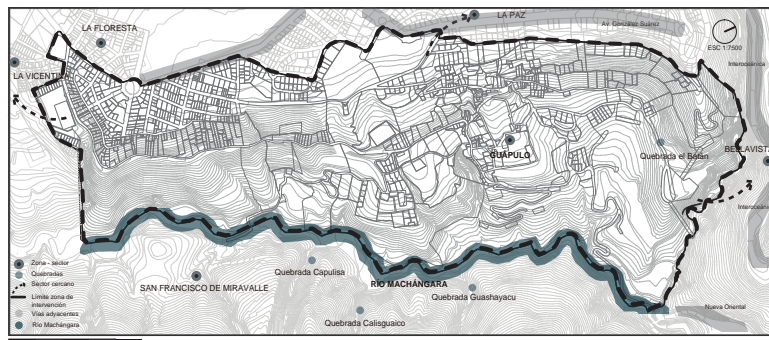
Detalle arquitectónico 5 / constructivo 3 y 4 - edificio uso múltiple - 2D .....	DET - 05
Detalle arquitectónico 6 / constructivo 1 – planta baja a detalle - habitación - 2D .....	DET - 06
Detalle arquitectónico 7 / constructivo 2 – planta alta a detalle - habitación - 2D .....	DET - 07
Detalle arquitectónico 8 / constructivo 1 - corte por muro - habitación - 2D .....	DET - 08
Detalle arquitectónico 9 / constructivo 1 y 2 - módulo habitación - 2D .....	DET - 09
Detalle arquitectónico 10 / constructivo 3 y 4 - módulo habitación - 2D .....	DET - 10

### CAPÍTULO 1: Antecedentes del tema

Ubicación

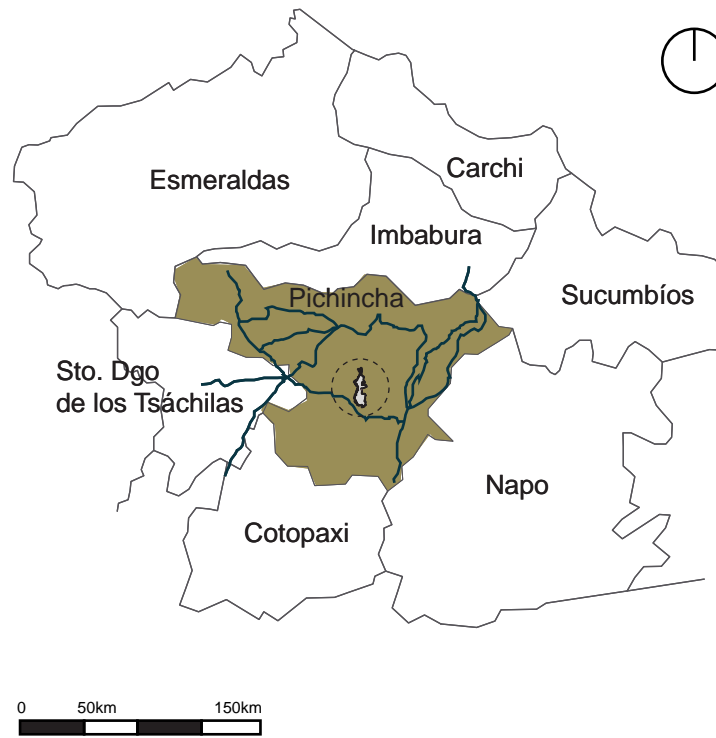


Ecuador división en regiones

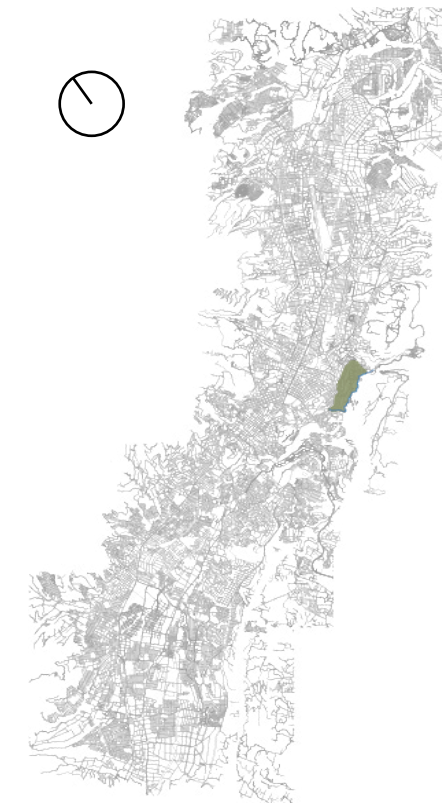


Zona de intervención, Guápulo, Ubicación

Figura 1: Ubicación.  
Tomados de (POU, 2016, p.216.).



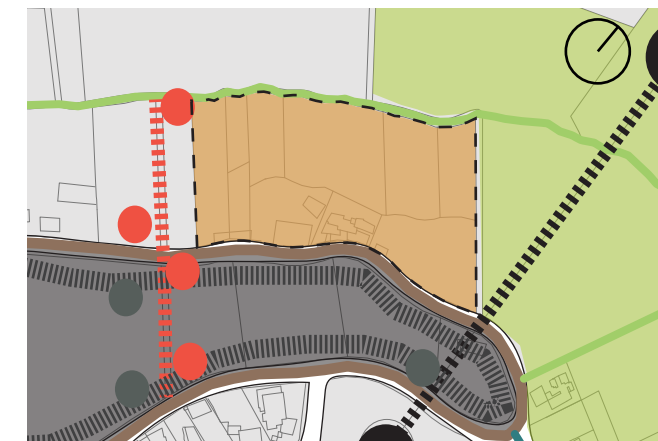
Provincia de Pichincha



Cantón Quito – Distrito Metropolitano de Quito



Acercamiento entorno inmediato predio elegido



Predio escogido

## CAPÍTULO 1

Este capítulo se enfoca en una breve introducción al tema, por lo tanto se mencionan ciertos antecedentes de carácter relevante los cuales aportan información necesaria para el desarrollo del tema.

### ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

#### 1.1 Introducción al tema

El tema propuesto para desarrollar en proyecto de fin de carrera se dirige hacia la implementación de un Hotel Parque Boutique (HPB) en el sector de Guápulo ubicado en el Cantón Quito, provincia de Pichincha. Guápulo está conformado como un barrio tradicional ubicado al nororiente de la ciudad de Quito. Originalmente, fue fundado como un sector o ciudad independiente el cual yace sobre una ladera altamente pronunciada que termina en el Río Machángara, con el tiempo el sector terminó incorporándose a la ciudad de Quito. El desarrollo de Guápulo se debe a la frecuente concurrencia del Camino de Orellana por ser vía principal del sector, además de suministrar la conexión entre dos zonas consolidadas, El barrio la Floresta y los valles.

En la actualidad ha aumentado considerablemente el desarrollo e implementación de espacios arquitectónicos – turísticos debido a la existencia de recursos turísticos – naturales, los cuales se están explotando en mayor porcentaje para una incrementar el desarrollo económico-productivo del país.

Con el fin de optimizar la zona a intervenir, se formuló un Plan de Ordenamiento Urbano (POU, 2015-2016) el cual

se orienta concretamente hacia solucionar los conflictos encontrados en un análisis de diagnóstico realizado previamente por los estudiantes de noveno semestre (ARO-960, 2015 - 2016).

Un Hotel Parque Boutique se plantea como forma de desarrollo productivo para la gente que reside en el sector de intervención y un espacio tanto de descanso como de relajación para turistas que visiten la ciudad.

#### 1.2. Fundamentación y justificación

El presente contenido trata de resumir argumentos de justificación con respecto a temas de relevancia que se consideran para el planteo de un proyecto arquitectónico. A continuación se describirán los diferentes puntos de enfoque.

El POU 2015-2016, se elaboró con la intención de remediar carencias y puntos en conflicto acerca del área de estudio, por esta razón se hizo una selección de temas de relevancia para ejecutar sobre ellos una solución de raíz. Dentro de la problemática se evidenció que se puede optimizar ciertos puntos focales para dar una mejor calidad de vida a los residentes de Guápulo y a sus visitantes. Entre las problemáticas generales podemos encontrar los siguientes temas: Patrimonio, áreas verdes, educación, salud, cultura, transporte, vivienda y ocio. A partir de los temas mencionados, se ramifican los subtemas que serán tratados a profundidad. Entre los conflictos específicos de mayor importancia se manifiestan los siguientes: Zona patrimonial, decrecimiento poblacional, falta de infraestructura y equipamientos, movilidad, espacio público y áreas verdes, la tercera, proponer un circuito de equipamientos de primera necesidad que

respondan a la premura por servicios de salud, educación, productividad, vivienda, entre otros.

A medida que el plan fue desarrollándose, los objetivos generales y estrategias fueron planteados. Como objetivo principal se encuentra: el primero, generar un Plan de Ordenamiento Territorial que responda a las necesidades de servicios básicos del sector de Guápulo, y el segundo, desarrollar una propuesta de reestructuración urbana mediante la mejora de espacios públicos, espacios verdes y vialidad de la zona de intervención.

Las estrategias que se han determinado para llegar a la resolución de conflicto general se inclinan hacia la implementación de equipamientos, proyectos urbanos, reestructuración vial, implementación de espacios públicos, etc., que sean acordes a las necesidades del sitio.

##### 1.2.1 Justificación

En el mes de junio del 2009 se solicitó la colaboración de entidades públicas de servicios y administración ciudadana para la elaboración de un Plan Especial en el sector de Guápulo, en el cual se presentan temas a considerar como: normativas en cuanto a forma de ocupación, intervenciones en zonas patrimoniales, edificabilidad, delimitación del espacio, entre otros.

Ante las problemáticas expuestas en el análisis de diagnóstico elaborado previamente, se presentaron numerosos conflictos y potencialidades a las cuales se intenta solucionar mediante un Plan Maestro diseñado especialmente para el sector de Guápulo. El Plan Maestro sugiere responder a los mismos por medio de los ejes de intervención que se propusieron para dar solución a las problemáticas anteriormente mencionadas.

Los ejes de actuación son: SITIO FÍSICO, PATRIMONIO, POBLACIÓN, MOVILIDAD – ACCESIBILIDAD, EQUIPAMIENTOS, MEDIO AMBIENTE, ESPACIO PUBLICO y estos serán la guía principal para formular estrategias teniendo en cuenta y respetando las normativas impuestas por el Plan Nacional del Buen Vivir.

**SITIO FÍSICO:** El sitio de estudio presenta fenómenos topográficos naturales como quebradas las cuales delimitan al territorio construible de la zona de Guápulo. Evidentemente, esto es debido a altos riesgos en el suelo y la pendiente altamente pronunciada. El área se caracteriza por ser una ladera acantilada formada por la acción erosiva del río Machángara. Los límites naturales son: al norte con la Quebrada del Batán, al sur y al este con el río Machángara; y, al oeste con el borde oriental de la meseta de Quito. Además, presenta una topografía que incluye pendientes naturales que varían entre 7° y 22°, y con bordes de talud en quebradas con pendientes de 42°.

**PATRIMONIO:** Existen limitaciones actuales dictadas por las normativas patrimoniales establecidas: Ordenanza No.171 en el PMOT (Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial de Quito) que incluye el anexo de conservación de patrimonio edificado, y la ordenanza No. 260 la cual trata sobre la planificación y gestión de áreas patrimoniales; que impiden cierto tipo de intervenciones sobre elementos o sitios patrimoniales las cuales podrían beneficiar la conservación y manejo del patrimonio. Como solución a dicho conflicto, se propone la modificación de la normativa para la

aceptación e inclusión de edificaciones no vernáculas y rehabilitación de las edificaciones patrimoniales que se encuentren en mal estado.

**POBLACIÓN:** Al ser Guápulo parte de la zona patrimonial de la ciudad, contiene un centro histórico el cual se ha visto desfavorecido por el decrecimiento poblacional en un 0.03% debido a la migración evidente de los residentes hacia otros sectores de la ciudad. De esta manera, la población ha reducido y existe actualmente un desbalance en cuanto a rangos de edad del usuario, es decir, que la zona de intervención está poblada en su mayoría por residentes perecientes a la tercera edad, lo cual ha perjudicado a la actividad del sector. Para solventar esta problemática se propone densificar la zona residencial a un nivel que no sobrepase de densidad0 media. Al densificar se proponen proyectos de vivienda juvenil y familiar que ayuden a poblar el sector con diferentes rangos de edad.

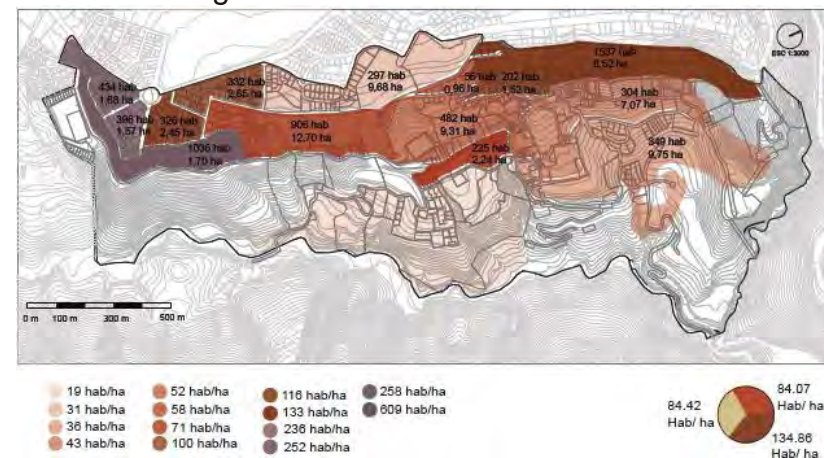


Figura 1: Demografía.  
Tomados de (POU , 2016, p. 51.).

**MOVILIDAD:** Falta de accesibilidad y movilidad universal. Como resolución al problema de fácil acceso y movilidad para personas con discapacidad o de la tercera edad, se ha

propuesto, sistemas de circulación alternativa y adecuación de vías para los mismos. En base a esto se propone: implementación de aceras para circulación peatonal, cambio direccional de vías y restricción vehicular para reducir el flujo y carga vehicular, implementación de vías no motorizadas para una mejor movilidad peatonal y de ciclistas, circulación alternativa y puntos de encuentro. En cuanto a falta de estacionamientos dentro del sector se plantean como proyectos a futuro sistema de parqueaderos para una mejor movilidad alternativa con transporte público y transporte alternativo.

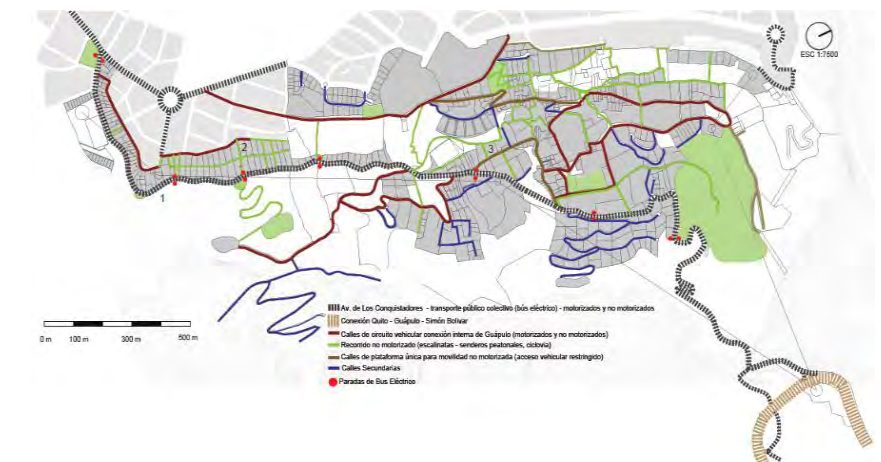


Figura 2: Movilidad.  
Tomados de (POU, 2016, p. 260.).

**EQUIPAMIENTOS:** Para la falta de abastecimiento de productos básicos se proponen nuevos espacios de abastecimiento y comercio, potenciar la cultivación urbana. Mientras que, para la escasez de equipamientos de salud, educación, cultura, recreativos, turísticos, etc., se propone la implementación de equipamientos los cuales logren satisfacer la necesidad de servicios, recreación y productividad. De otra manera se plantea la reubicación y adecuación de equipamientos existentes debido a la mala gestión y ubicación de los mismos.

Tabla 1: Equipamientos Propuestos			
Categoría	Equipamiento	Escala	Radio de influencia
Salud 	Centro de salud Alternativo y Tradicional	Barrial	1500 m
Cultural 	Biblioteca	Barrial	400 m
	Centro de desarrollo colectivo	Sectorial	1000 m
	Centro Cultural	Sectorial	1000 m
Servicios funerarios 	Reestructuración del cementerio de Guápulo	Sectorial	2000 m
Seguridad 	UPC	Barrial	400 m
Comercial 	Mercado de Insumos	Sectorial	1000 m
	Mercado artesanal	Barrial	400 m
Educativo 	Reubicación de la UISEK	Barrial	1000 m
	Reubicación escuela Nicolás Gorivar	Sectorial	1000 m
	Implementación de educación secundaria	Sectorial	1000 m
Deportivo 	Centro deportivo	Sectorial	1000 m
Especial 	Centro de capacitación y	Sectorial	1000 m

Recreativo 	Balneario	Barrial	N/A
Hotelero 	Apart Hotel	Sectorial	N/A
	Hotel Parque Boutique	Sectorial	1000 m
Proyectos Urbanos			
Infraestructura	Red verde no motorizada	Sectorial	N/A
Recreativo 	Rehabilitación Parque de Guápulo	Sectorial	N/A
	Red de miradores	Barrial	N/A
	Boulevard de la Av. de Los Conquistadores	Sectorial	N/A
	Implementación de espacios públicos	Local	N/A
	Rehabilitación de las escalinatas	Barrial	N/A
Especial 	Rehabilitación corredores urbanos Patrimoniales	Local	N/A
	Estación de metro cable	Sectorial	N/A

Residencial			
Residencial 	Vivienda Agrícola	Barrial	N/A
	Vivienda Juvenil	Barrial	N/A
	Vivienda Colectiva	Barrial	N/A

Tomado de (POU, 2016, p.80.).

**MEDIO AMBIENTE:** Existe gran porcentaje de contaminación de agua, aire y mala gestión de residuos. En relación a esto se plantea la implementación de señalética adecuada para gestión medio ambiental, colocación de mobiliario urbano para manejo de desechos, sitios de enseñanza del manejo de residuos.

**ESPACIO PÚBLICO:** Se propone sistema de recorrido verde y sistema de parques y áreas de recreación para la mala gestión y mala distribución de parques y áreas verdes. La falta de confort y mal manejo de espacios públicos se soluciona mediante la implementación de un plan de rehabilitación de espacios públicos existentes y un sistema de conexión entre espacios públicos recreativos. En cuanto al cambio de canalización de agua y vertientes naturales se propone habilita equipamientos que ayuden al manejo y distribución de agua potable al sector.

Aun cuando se encontraron varios temas en conflicto dentro del área de intervención, se estudió también el aspecto positivo de potencialidades que presenta el sector. Dichas potencialidades muestran un alto grado de relevancia en cuanto a desarrollar posibles centralidades.



Existe una centralidad principal la cual es dotada de un carácter patrimonial cultural, de la misma se ramifican tres sub-centralidades ubicadas mediante variables y parámetros determinados por el programa GIS.



Figura 3 : Centralidades.  
Tomado de (POU, 2016, p. 257.).

## 1.2.2 Propósito

### 1.2.2.1 Breve historia de Guápulo

El barrio Guápulo se encuentra ubicado al Nor-Este de la ciudad de Quito, es una de las parroquias urbanas que conforman parte del patrimonio urbanístico, arquitectónico, ecológico y natural de la ciudad de Quito. A partir del año 1970 Guápulo fue reconocido parte de la mancha urbana de la ciudad como consecuencia de la expansión urbana.

La influencia de la religión católica cumplió un rol importante en el sector debido a que la llegada de los españoles trajo consigo la religión e iglesias fueron implantadas en toda la ciudad incluyendo Guápulo. La población fue creciendo a medida que se insertaba la religión como método de evangelización a los indios.

En los años 70 con la llegada de la industrialización y los nuevos materiales de construcción, el sitio se convirtió en foco de crecimiento desordenado y consolidación informal, lo cual se puede ver reflejado hasta la actualidad.

Fuente: Historia obtenida de archivos de Iglesia de Guápulo, 2015.

### 1.2.2.2 Propósito del proyecto

El proyecto del HPB contribuye al Plan Maestro de Guápulo, ubicándose en la centralidad Patrimonial – Cultural y la centralidad turística – residencial. Al implantarse en el punto donde ambas centralidades convergen, se vuelve un punto estratégico para la inserción de un proyecto de carácter productivo y de desarrollo.

La idea de un equipamiento de hospedaje turístico nace a partir de los recursos existentes en el sector. Existe gran variedad de actividades y atracciones turísticas que se pueden aprovechar turísticamente en Guápulo. La principal de estas atracciones es que el centro Histórico de Guápulo el cual está considerado como patrimonio Cultural de la Humanidad. La segunda atracción turística se debe a la diversidad de flora hallada en el sector y por consiguiente está catalogada como Área de Patrimonio Natural. Dicha área está dotada de más de 49000 especies nativas de flora, las cuales fueron descubiertas en un estudio realizado por el CEPEIGE (Centro Panamericano de Estudios e Investigaciones Geográficas) en el año 2008. La tercera atracción turística se le atribuye a la presencia de actividades de ocio complementarias que dotan al sector de un carácter pintoresco y con opción de entretenimiento.

El centro histórico de Guápulo como se menciona anterior-

mente, es parte del Patrimonio Cultural de Ciudad y el país. Por esta razón, sobresalen factores que servirán como herramientas como la cultura, los monumentos, festividades, comida típica, etc., que contribuyan al desarrollo productivo y económico del sector en cuanto a turismo.

Dentro del aspecto ambiental se encuentran las áreas verdes de protección, el Parque de Guápulo, la diversidad de flora encontrada y la privilegiada vista hacia los valles; son los recursos turísticos naturales que incrementarán el turismo y potencializarán el proyecto de un Hotel Parque dentro del área de estudio.

Las actividades de entretenimiento o de ocio son un medio importante para la atracción turística del sector. Cabe recalcar que estas actividades complementarias aportarán en un gran porcentaje para el progreso económico y productivo de la zona, generando empleos para los residentes de Guápulo.

El proyecto se desenvuelve en un ámbito tanto patrimonial como contemporáneo. Por esta razón, la apariencia deberá tener un aspecto recatado contemporáneo respetando los límites de patrimonio.

La visión del espacio se desarrolla en forma modular horizontal, mas no en forma vertical. Esto quiere decir que el proyecto comprenderá de máximo dos niveles por modulo. Dichos módulos serán independientes, deberán tener un sistema de emplazamiento rotativo para aprovechar las visuales existentes y se conectarán mediante caminerías vegetales en su mayoría.

El programa que asuma el proyecto siempre beneficiará principalmente a los usuarios que tengan cualquier tipo de discapacidad.

El usuario al cual se dirigirá el proyecto ha sido escogido por medio de un análisis de usuario mediante los siguientes parámetros: Edad de 30 a 65 años, procedencia norteamericanos y europeos.

#### Rango de edad turistas

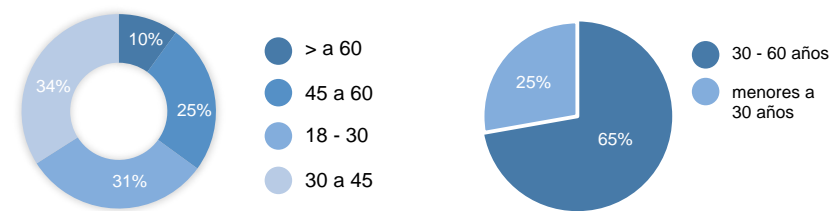


Figura 4: Rango de edades. Tomado de (Mintur, s.f.).

#### Procedencia turistas

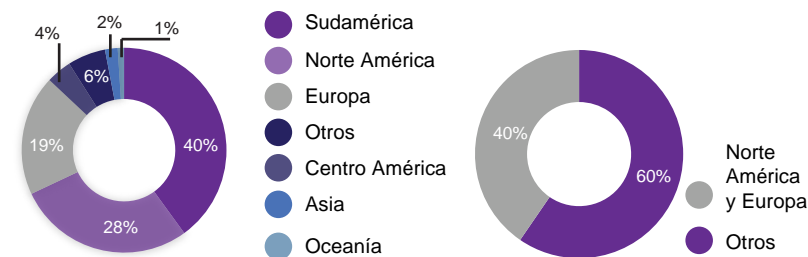


Figura 5: Procedencia turistas. Tomado de (Mintur, s.f.).

### 1.2.3 Actualidad y pertinencia del tema

#### 1.2.3.1 Actualidad - Plan del Buen Vivir

El Plan del Buen Vivir propuesto en el año 2013 con vigencia hasta el año 2017, inicia una campaña para el progreso y mejora de la calidad de vida de los habitantes de Ecuador.

Existen 12 objetivos principales que se dividen en diferentes categorías a considerar dentro del plan. Dentro del área arquitectónica y urbanística se citan tres objetivos de gran importancia los cuales ayudarán en el ámbito de construcción y urbanismo:

Objetivo 3: “Mejorar la calidad de vida de la población: Se busca obtener condiciones para la vida satisfactoria y saludable de todas las personas, familias y colectividades respetando su diversidad. Fortalecemos la capacidad pública y social para lograr una atención equilibrada, sustentable y creativa de las necesidades de ciudadanas y ciudadanos”.

Objetivo 5. “Construir espacios de encuentro común y fortalecer la identidad nacional, las identidades diversas, la plurinacionalidad y la interculturalidad: La construcción colectiva del espacio público, como lugar de encuentro común”.

Objetivo 7: “Garantizar los derechos de la naturaleza y promover un ambiente sano y sustentable: Promover el respeto a los derechos de la naturaleza”.

La Estrategia Territorial Nacional perteneciente al Plan Nacional del buen vivir incluye el régimen propuesto para la ciudad de Quito que inició en el año 2012 hasta el año 2022 que actualmente está ligado a los objetivos y estrategias del Plan Nacional del Buen Vivir y el cual está a cargo de la alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito, exige generar los instrumentos necesarios de planificación los cuales respondan al proceso participativo de ciudadanos y autoridades que permitan el alcance y resolución en propuestas puntuales y realizables.

La planificación territorial y el desarrollo del mismo se fundamentan mediante las leyes y normativas dispuestas por el Plan del Buen Vivir las cuales deben ser acatadas para el cumplimiento de responsabilidades que promuevan el desarrollo equitativo y sustentable del Distrito Metropolitano de Quito.

#### 1.2.3.2 Actualidad - Normativas

##### Normativa patrimonial

La normativa en áreas patrimoniales establece que las edificaciones en área patrimonial no se podrá derrocar, la implementación de nuevas edificaciones en el sector debe ser beneficioso para un total confort para la comunidad de Guápulo y el aumento del sector turístico, lo cual por medio de la normativa se deberá intervenir solo en los lugares de bajo impacto ambiental.

##### Normativa por delimitación

La normativa específica que la propuesta a plantear en el lugar de estudio se deberá delimitar de acuerdo a la necesidad del habitante del sector de Guápulo, lo cual sugiere que el usuario de dicho sector se verá protegido bajo la necesidad de acuerdo a la conservación de las edificaciones existentes.

##### Áreas Urbanizables y No Urbanizables

La normativa establece reglamentaciones basadas en las necesidades de los habitantes de la ciudad tomando en cuenta el desarrollo del área de intervención a largo plazo.

Guápulo donde se establecen zonas urbanizables y no urbanizables, esto debido a los asentamientos informales encontrados en el área.

Normativa de riesgos y lineamientos

Guápulo cuenta con la categoría de Patrimonio Cultural, se caracteriza por ser susceptible a movimientos en masa y poseer múltiples riquezas naturales en las zonas no intervenidas; lo que hacen del área de estudio un panorama diverso en donde se ha evaluado las variables ambientales, riesgos y socios culturales que han facilitado al diagnóstico situacional que ha permitido establecer propuestas de lineamientos que contribuyan al ordenamiento territorial del mismo.

La Normativa y el Municipio de Quito determinaron en el 2008 a través de la Normativa especial 033 regulaciones que tocan el tema de prevención en las zonas de riesgo de Guápulo y la construcción en laderas.

Normativa de Arquitectura y Urbanismo, Ordenanza 0095, Normativa Correspondiente al Manejo de Taludes y Quebradas: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**OBJETIVO:** Proteger, regular y conservar las áreas de taludes y quebradas de la ocupación y edificación.

Normativa en vialidad

Es importante determinar la jerarquía de cada una de las vías en Guápulo, cuya existencia de parterres, aceras, anchos mínimos y carriles mínimos son incumplidos, siendo

estos muchas veces utilizados como parqueos, e inclusive funcionando como carriles si según Normativa son de un solo carril.

Normativa en uso de suelos

La mayor parte del suelo se encuentra ocupado por el uso residencial, existiendo también uso industrial que no se encuentra en el PUOS. Gran parte del área de estudio se encuentra declarada como zona patrimonial. Con respecto al área de Lumbisi, a pesar de tener un uso planificado de protección ecológica, se han identificado áreas de ocupación informal.

#### 1.2.3.3 Pertinencia del tema

El Plan identifica los principales ejes de actuación en los cuales se debe intervenir para mejorar o eliminar las limitantes que impiden tener una buena calidad de vida para los habitantes de la ciudad. Entre los principales temas a considerar se presentan las siguientes necesidades: inmediato acceso a la salud, a la vivienda, a la vialidad y a la educación. Dicho plan se inclina hacia dar prioridad a la recuperación y planificación del espacio público, preservar las áreas verdes protegidas y reservas naturales, así como también la preservación de áreas patrimoniales y detener la especulación del territorio para beneficios lucrativos.

Entre los principales objetivos del plan en cuanto a arquitectura y urbanismo, se propone contribuir con la implementación de buena infraestructura para equipamientos de primera necesidad como salud y educación, para zonas rurales, comunidades y barrios en los cuales la escasez de servicios predomine.

### 1.3 Objetivo general

Los objetivos generales son herramientas que permiten expresar el propósito central o la primera intención de un proyecto. De esta manera los estos objetivos culminan en objetivos específicos. Tras exponer los diferentes temas a considerar se presentan los siguientes objetivos:

1. Generar un espacio arquitectónico que responda a las necesidades y requerimientos turísticos del sector de tal modo que proporcione actividades en las cuales predomine el descanso y relajación.
2. Desarrollar una propuesta arquitectónica, bajo la filosofía del mimetismo e intención recíproca con el entorno.
3. Proponer un proyecto arquitectónico maximice el aprovechamiento de áreas naturales – turísticas para el impulso económico productivo y estancia de la zona.

### 1.4 Objetivos específicos

Los objetivos específicos son aquellos que se pueden evaluar fácilmente y determinan cual deberá ser el resultado que se desea tener al finalizar un proyecto.

#### 1.4.1 Sociales

Mejorar la calidad de vida de habitantes y visitantes del sector mediante la implantación de espacios de interacción y cohesión social que permitan dar un mejor uso al espacio público – verde propuesto por el POU.

#### 1.4.2 Económicos

Generar una fuente de ingresos económicos – productivos para los artesanos y habitantes del sector mediante la inserción de un hotel boutique que les permita exponer y trabajar para generar ingresos propios.

Establecer una herramienta de desarrollo económico a nivel de ciudad mediante la explotación de los atractivos turísticos del sector.

#### 1.4.3 Culturales

Crear un enlace directo con las actividades culturales de Guápulo mediante el emplazamiento del proyecto arquitectónico dentro de la centralidad patrimonial – turística donde existirá conexión directa con actividades culturales y de recreación.

#### 1.4.4 Ambientales

Establecer una conexión recíproca con el entorno natural existente, mediante la construcción de infraestructura con un sistema modulado de impacto moderado con el medioambiente.

Implementar un parque integralmente diseñado al hotel que realce las cualidades naturales de Guápulo mediante el diseño de paisaje e inserción de especies vegetativas compatibles al sector.

#### 1.4.5 Urbano – Arquitectónico

Dotar al sitio con una infraestructura acorde al lugar de emplazamiento que permita el aprovechamiento de las

visuales pertenecientes al predio mediante la implantación de módulos disgregados a lo largo de todo el proyecto.

Plantear espacios de recreación y estancia para los turistas y visitantes del sector mediante la propuesta de conjunta del parque con el hotel que relacione actividades de descanso que se dependan del entorno natural y las visuales.

Brindar confort con respecto al sistema de alojamiento y actividades dispuestas por un hotel, mediante el diseño arquitectónico modulado que maximiza el estado y sensación de privacidad y descanso.

#### 1.4.6 Tecnologías

Adaptar el sistema constructivo y la materialidad a módulos de carácter flexible, mediante el diseño una estructura ligera y la utilización de materiales de fácil adaptación y de fácil desmontaje.

#### 1.4.7 Estructuras

Crear una estructura ligera que se adapte a las condiciones del terreno y a la función del programa, mediante la utilización de materiales livianos que generen un impacto moderado en el entorno.

#### 1.5 Alcances y delimitación

El tema a continuación se basa en explicar los límites concretos en los cuales el proyecto se puede desarrollar y cuáles son los parámetros físicos que deberán ser considerados para cumplimiento del mismo.

El alcance del tema a tratar se desarrollará por medio del diseño arquitectónico del Hotel Parque Boutique con un diseño que sea recíproco con el entorno inmediato del sitio, con la idea principal de un hotel implantado dentro de un parque, con materialidad flexible que pueda ser desmontable. La topografía aterrizada será la estrategia de adaptación del proyecto al terreno escogido, para ello se deberá tomar en cuenta el sistema constructivo del proyecto y las asesorías de tecnologías, estructurales y medioambientales que complementarán y ayudarán al correcto desarrollo arquitectónico del proyecto.

El proyecto será delimitado dentro de un radio de influencia de 500 metros a la redonda, tomando en cuenta el tipo de equipamiento que es, la escala en la cual se va a trabajar dentro del área de intervención, la red de transporte existente en el sector y la vialidad de la zona.

#### 1.6 Metodología

El presente tema determina que método, procedimiento o régimen se seguirá en el desarrollo de la tesis. Explica brevemente cuales son las etapas a seguir y el tiempo estipulado para las mismas.

El proyecto de titulación se desarrolla en 4 etapas y un tiempo definido de 5 meses los cuales están determinados por el proceso de titulación de la Universidad de las Américas.

La primera etapa debe contener un capítulo que presente los elementos introductorios del trabajo de titulación en los cuales principalmente se muestran los antecedentes históricos y las intenciones del proyecto planteadas en objetivos y estrategias a realizar en el mismo.

La segunda etapa es la fase de diagnóstico y análisis las cuales exponen las problemáticas y potencialidades de la zona de intervención, cuáles son los conflictos que deben priorizarse al momento de plantear un proyecto y que condicionantes geográficas conlleva trabajar en el sector.

La tercera etapa es muy importante por ser la fase de conceptualización debido a que en este periodo es cuando la idea principal del proyecto entra en un estado transitorio para volverse apta para materializarse arquitectónicamente.

La cuarta y última etapa es la fase de propuesta donde a modo de conclusión comienza el desarrollo del proyecto y se plantean soluciones ante problemáticas expuestas anteriormente, en este periodo se materializan todas las ideas y estrategias propuestas en las 3 anteriores etapas.

### 1.7 Situación en el Campo Investigativo

El tema que se plantea demanda la necesidad de investigación por parte del estudiante que propone la tesis, por esta razón, esta exploración se apoya en documentos teóricos y lecturas que indagan parámetros que apoyen a la resolución y desarrollo del proyecto como aspectos: turísticos, sociales, arquitectónicos, económicos, conceptuales, culturales, entre otros. El tesis abarca conceptos ligados a la cohesión entre entorno – arquitectura, usuario – confort, actividades – espacialidad,

por consiguiente, se recurre a diferentes fuentes y referencias bibliográficas nacionales e internacionales.

#### 1.7.1 Instituciones públicas

Mintur (Ministerio de Turismo del Ecuador)

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Plan de desarrollo y ordenamiento Territorial de la Ciudad de Quito, 2012 - 2022.

Plan del buen vivir, 2013 - 2017.

Ministerio de ambiente

Ordenanza Municipal No. 171

Ordenanza Municipal No. 260

#### 1.7.2 Libros

Concepto contexto contenido (Tschumi, 2005).

The wall / El muro (Aparicio, 2006).

Los hechos de la arquitectura (Aravena, 2002).

Arquitectura Orgánica (Ettinger, 2007).

#### 1.7.3 Tesis

Hotel Resort, Andrea Masi, Asunción-Paraguay, 2012.

Propuesta de lineamientos ambientales, riesgos y patrimoniales que contribuyan al ordenamiento territorial del barrio Guápulo, Quito, Ecuador estudiador por Centro Panamericano de Estudios e Investigaciones Geográficas (CEPEIGE, 2008).

Metodología para recuperación de quebradas según el entorno urbano de Ninike Ariel Celi Atala, Quito – Ecuador, 2015.

Hotel Galería Chimbacalle de María Sofía Carrillo Benítez, Quito – Ecuador, 2015.



## CAPÍTULO 2 Análisis

### 2.0 Introducción al capítulo

El capítulo que se presenta a continuación se enfoca en estudiar a profundidad diversos aspectos de carácter analítico, entre estos se encuentran: Antecedentes históricos, análisis de parámetros teóricos de análisis, análisis de casos, análisis de situación actual y conclusiones de la fase analítica en función de los parámetros antes mencionados.

El primer tema se relaciona con los antecedentes históricos el cual explica cuáles son las referencias históricas que se deben considerar para el desarrollo del proyecto de titulación. Dentro de este tema se estudian dos ámbitos: análisis histórico general y un estudio de los primeros sitios de hospedaje a lo largo de la historia.

El segundo son los análisis de parámetros teóricos. Este tema se enfoca de manera directa al estudio de documentos existentes relacionados a normas y leyes que interesan para el desarrollo del proyecto arquitectónico dentro de aspectos arquitectónicos, urbanos y asesorías.

El tercer tema a estudiar, se inclina hacia la realización de un minucioso análisis de casos, es decir, estudiar a detalle referentes arquitectónicos y urbanos que puedan aportar al desarrollo del proyecto de titulación.

En cuarto punto se plantea el análisis de la situación actual en el cual se pondrá en evidencia las condicionantes, ya sean positivas o negativas, que presenta el sitio a intervenir.

Por último, el quinto punto está ligado a la construcción de un cuadro de conclusiones que permitirá recolectar todos los aspectos importantes en función de los parámetros establecidos de la fase analítica. Estos datos evidentemente contribuirán con información adecuada y necesaria para retroalimentar el progreso del proyecto.

### 2.1 Antecedentes Históricos

#### 2.1.1 Historia hotelera

La historia que concierne a la aparición del hotel en el mundo occidental se desarrollará en cuatro momentos los cuales corresponderán a cuatro épocas donde el sistema de alojamiento ha evolucionado de manera importante.

La historia del hotel nace a partir de la necesidad de los viajeros que generalmente eran comerciantes de tener un espacio de descanso donde se pueda dormir y asearse.

##### 2.1.1.1 Primer momento : Edad antigua

En Italia, específicamente en Roma y Pompeya, ciudades milenarias, existen vestigios de mosaicos. En estas ciudades era común mandar a elaborar mosaicos y pinturas sobre el piso o paredes de entradas principales o sobre los espacios de recepción. Generalmente dichas obras artesanales tenían diseños en relación a la familia a quien pertenecía la propiedad o a la función que cumplía la construcción. Existen varias “domus” o mansiones en las que se encontraron mosaicos que mostraban actividades de hospedaje o alojamiento, esto se muestra como evidencia

de que los sitios de alojamiento y hospedaje existían desde la creación de estas ciudades, alrededor del siglo XI a.C., época en que existieron sus primeros asentamientos.



Figura 6. Pintura mansión Pompeya. Tomado de (Arte España, s.f.).

### Análisis tipológico

#### Planta Domus

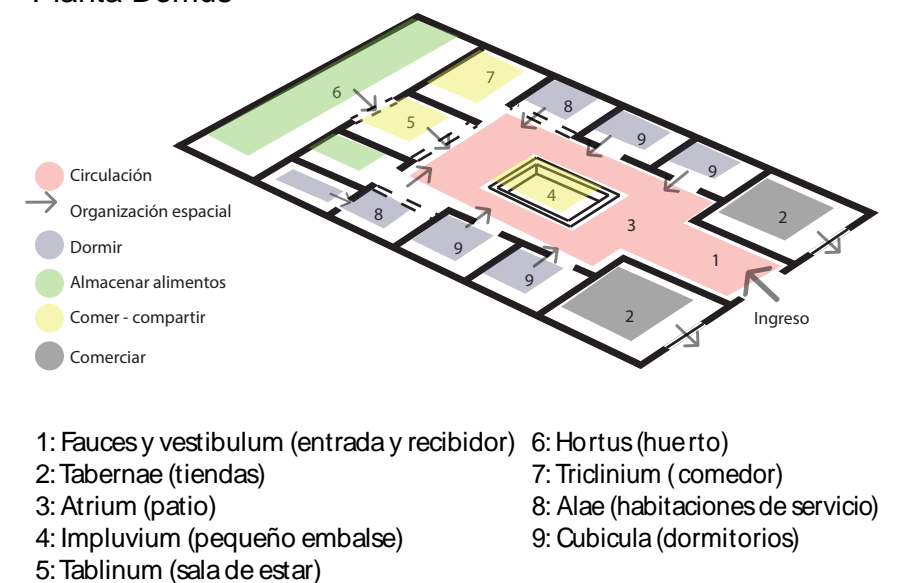


Figura 7: Planta mansión Pompeya.

Circulación: La planta presenta una circulación en galería, recorrido alrededor de un punto central.

Organización espacial: la tipología presenta una organización espacial central, donde la circulación y los elementos de la vivienda se desarrollan en función de un punto central, en este caso el patio.

Sección – isometría Domus

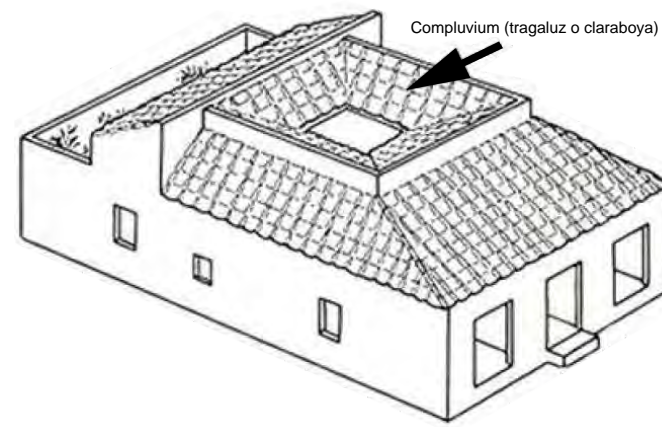


Figura 8: Isometría Domus Pompeya. Tomado de (Repositorio Andalucía, s.f.).

2.1.1.2 Segundo momento : Edad media

Tabernas y posadas

A mediados del siglo XVI en Inglaterra, las tabernas y posadas jugaron un rol importante en la historia del hospedaje. Estos establecimientos fueron ligados inmediatamente a la actividad del alojamiento debido al rápido desarrollo del comercio.

Con el auge del comercio las posadas fueron implementadas en lugares estratégicos y cerca de caminos importantes o ríos. Las posadas eran de tamaño pequeño y generalmente en el alojamiento se disponía una habitación para

varios huéspedes. Las tabernas eran el complemento de las posadas ya que en este lugar se servían bebidas y alimentos. Este sistema de alojamiento para viajeros ofrecía diferentes tipos de servicios como hospedaje, alimentación, cambio de caballos y diligencias las cuales eran el medio de transporte con mayor eficacia de la época. Los mismos eran patrocinados en su mayoría por los dueños de las posadas.



Figura 9: Diligencia. Tomado de (Globedia, s.f.).

Análisis tipológico

Elevación



Figura 10: Planta y elevación posada - taberna. Tomado de(Warwick UK Arch, s.f.).

Plano

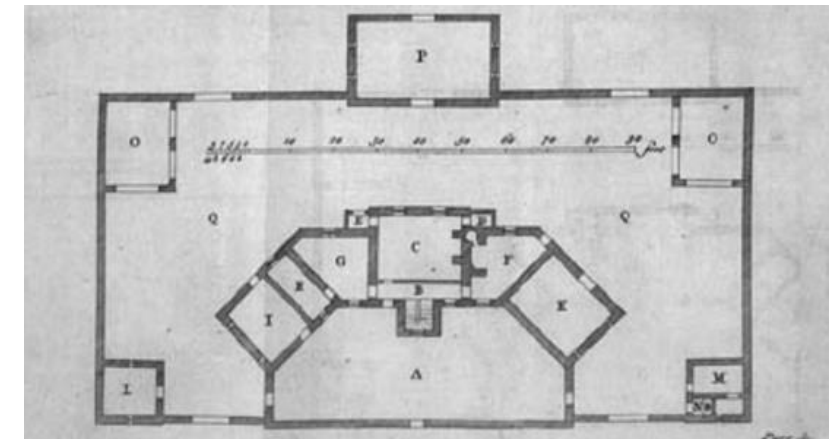
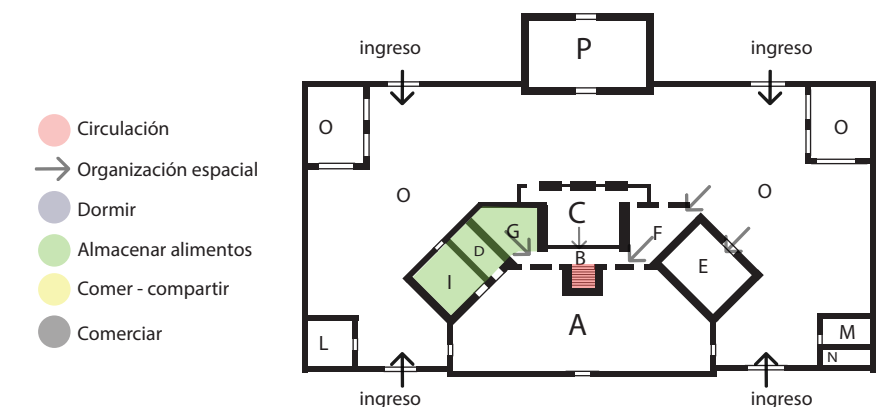


Figura 11: Planta y elevación posada - taberna. Tomado de (Warwick UK Arch, s.f.).

Planta taberna

La posada modelo según dibujos realizados en el año 1760 pertenecientes arquitecto de procedencia inglesa, William Halfpenny:



- A: explanada
- B: escalera
- C: salón - cocina
- D: despensa
- E: entrada trasera
- F: cocina pequeña
- G: cuarto de bebidas
- H: bodega
- N: inodoro
- O: cobertizos
- P: granero
- K: establos

Figura 12: Planta Taberna – posada. Adaptado de (Warwick UK Arch, s.f.).

Sección posada - taberna



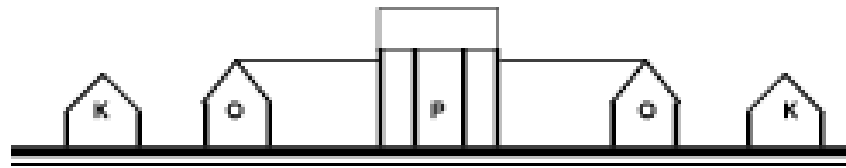


Figura 13: sección posada - taberna.  
Adaptado de (Warwick UK Arch, s.f.).

Organización espacial: la tipología presenta una organización espacial agrupada, mediante la agrupación de los elementos clave su organización va tomando forma.

#### Los tambos

El periodo Incaico termino con el descubrimiento de América en el año 1492. Años previos a la llegada de los españoles, existe evidencia de un sistema de hospedaje para viajeros que se trasladaban entre poblaciones.

El sistema vial del imperio Inca se denominaba el “Qapaq Ñan” el significa el “camino del señor”. El mismo permitió la conexión entre asentamientos mediante el intercambio de productos o trueques.

Las estaciones que se encontraban dentro del sistema vial se conocían como “tambos” los cuales tenían como propósito principal albergar a los mensajeros o también llamados “chasquis” .

Los tambos tenían la particularidad de situarse cada 20 – 30 km debido a que las distancias recorridas eran a pie. Además servían como albergue, abastecimiento de alimentos, centro de acopio de diferentes suministros como la leña y lana. Estas edificaciones acogían no solo a los chasquis, también a gobernadores y personas de altos cargos.



Figura 14: Chasqui - Tambo.  
Tomado de (Evolución e Historia, s.f.).

#### **2.1.1.3 Tercer momento: Edad moderna**

La revolución industrial (siglo XVIII – siglo XIX ) fue un periodo importante para la historia de la arquitectura. Dentro de este periodo se inventaron una de los elementos con mayor importancia de la historia: la máquina a vapor, que cumplió un rol importante para el sistema de transporte a nivel mundial; y el acero estructural que es el resultado de la conversión del hierro forjado en acero, por esta razón hoy en día se puede construir en altura.

En este periodo de tiempo los viajes de placer entraron en auge, los mismos se prolongaban desde una semana hasta tres semanas solamente para vacacionar más no para negocios o comercio como se ha hecho desde la antigüedad. Como consecuencia a este suceso la industria del turismo y la construcción de hoteles de gran magnitud se desarrollaron rápidamente. Debido a la gran demanda de turistas y visitantes que arribaban a las ciudades, surgió la necesidad de albergar gran número de visitantes en un espacio reducido y como resultado se inventaron los hoteles en altura. La tipología de hotel a escala ciudad que funcionaba en esta

época disponía ciertas particularidades como: edificio en altura (10 pisos o más), gran número de habitaciones, los servicios disponibles para los huéspedes como restaurante, bar, sala de conferencias, recepción, salas de estar- espera, entre otros.



Figura 15: Hotel Roosevelt, Nueva York – Estados Unidos.  
Tomado de (Hotel Roosevelt, s.f.).

#### Planta hotel modernismo

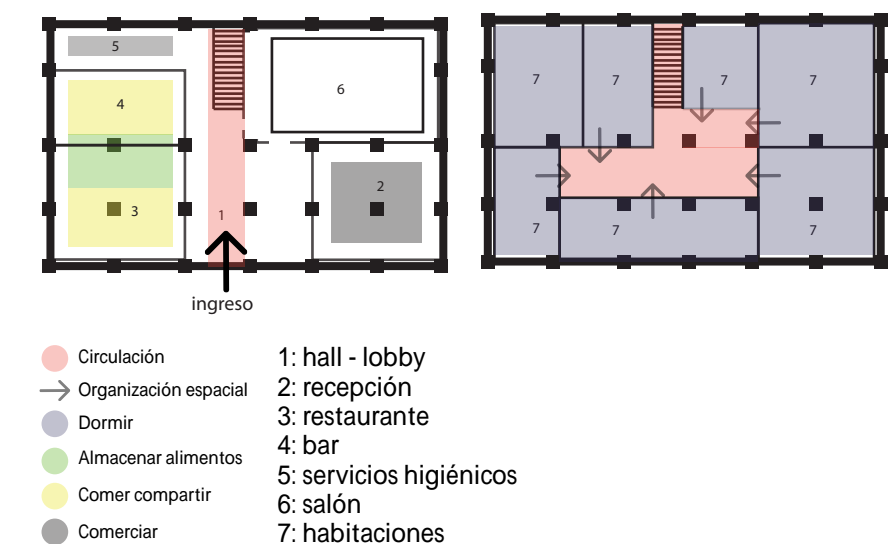


Figura 16: Planta hotel convencional.

### 2.1.1.4 Cuarto momento: Edad contemporánea

En la actualidad viajar por motivos de descanso, se ha convertido en algo rutinario, por esta razón se han implementado hoteles con diferentes temáticas y actividades que respondan a la necesidad de los turistas.

Existen varios tipos de hoteles como: Hoteles urbanos o de ciudad, hoteles de aeropuerto, hoteles de playa, hoteles de naturaleza, hotel apartamento, albergues turísticos, hoteles familiares, hoteles posada, hoteles monumento, hoteles balnearios, moteles, hoteles club, hotel de paso, hotel casino, hotel gastronómico, hoteles deportivos, hoteles de montaña, hoteles de temporada, hoteles rústicos, y hoteles boutique.

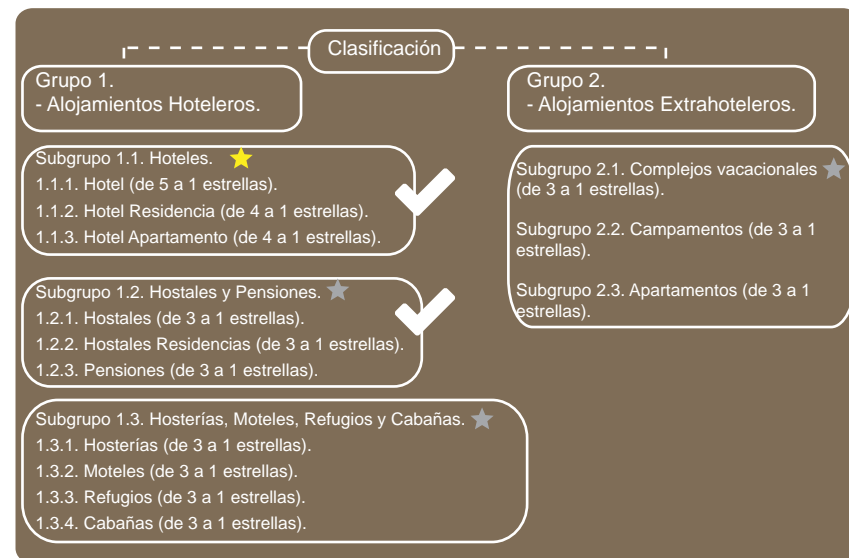


Figura 17: Categorías hoteles. Adaptado de (arqhys, s.f.).

Para el desarrollo del proyecto la investigación se centra en cinco tipos de hoteles:

### Hotel ejecutivo – hoteles de ciudad o urbanos

El hotel ejecutivo tiene ciertas particularidades que lo hacen diferente a los demás. Por lo general este tipo de hotel se ubica en el centro de la ciudad como localidad estratégica ya que se encuentra cerca de todo tipo de servicio, además, su volumen se desarrolla verticalmente para disponer de un gran número de habitaciones las cuales son adaptadas a la necesidad del ejecutivo de trabajar hasta altas horas de la noche. Del mismo modo, cuenta con centros de negocios, salas especiales para conferencias, restaurantes con amplia variedad de gastronomía internacional, servicio de transporte, entre otros.

Fuente: Portafolio CO.

### Hoteles Naturales

Estos hoteles generalmente se ubican de forma adyacente o cercana a reservas ecológicas, parques naturales o áreas protegidas. Su estancia por lo general se extiende de 3 días hasta una semana. La arquitectura de estos hoteles puede reflejar los parámetros o condicionantes que el sitio presenta. En general estos hoteles se disgregan a lo largo de toda la superficie o terreno donde este implantado.

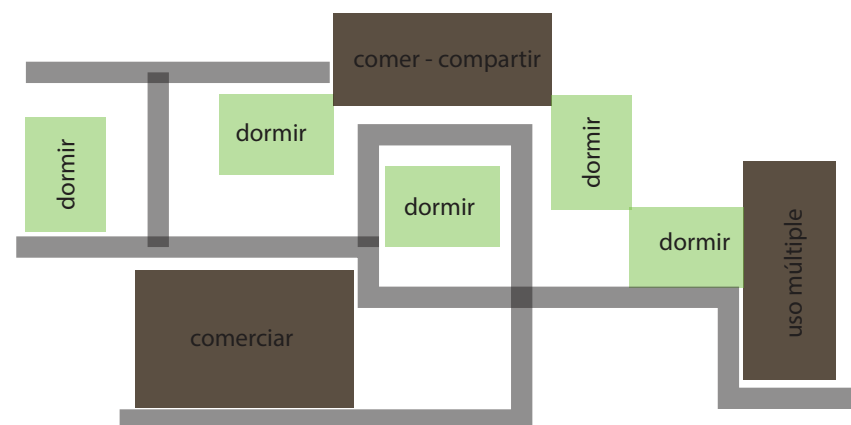


Figura 18: Esquema zonificación hotel natural.

Organización dispersa debido a que generalmente se sitúan sobre superficies con topografía que no se ha modificado. La infraestructura se adapta al terreno.

### Hoteles de temporada

Estos hoteles tienen la característica de desarrollar sus actividades solamente durante pequeñas temporadas del año. Muchos hoteles de este tipo tienen estructura desmontable lo que permite que la edificación pueda retirarse por temporadas, por consiguiente se pueda realizar otro tipo de actividad en el mismo sitio.

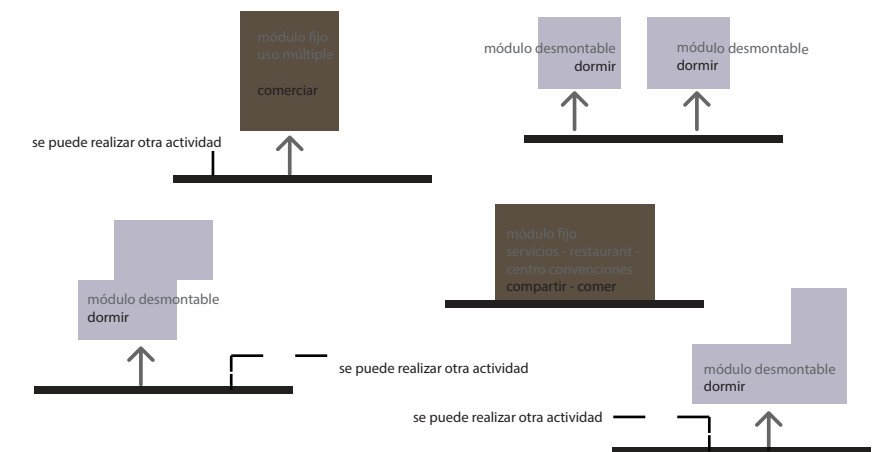


Figura 19: Esquema zonificación hotel de temporada.

### Hoteles boutique

Su característica principal es que esta tipología de hotel ofrece servicios excepcionales o diferentes en cuanto a hospedaje e instalaciones. Particularmente, tienen un tamaño inferior al de los hoteles convencionales y la cantidad de habitaciones disponibles para alojamiento puede variar entre 3 y 100 habitaciones. La forma de estos hoteles varía en función del número de habitaciones y donde se encuentren situados.

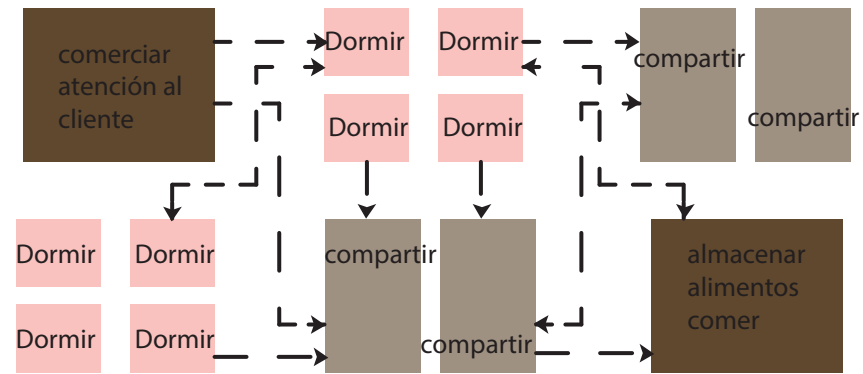


Figura 20: Esquema zonificación hotel boutique.

**2.1.1.5 Primeros Hoteles en Ecuador**

A principios del siglo XX, aparecieron los primeros hoteles en Quito y Guayaquil.

Hoteles en la ciudad de Quito



Figura 21: Hotel Continental Pérez & Proaño, Quito Tomado de (Diario El Comercio, s.f.).

Gran Hotel Continental Pérez & Proaño.

Ubicado en Carrera Venezuela y Sucre. Lugar de reunión de la juventud quiteña.

Dispone de un restaurante con sistema de tarjeta libre. (1908)



Figura 22: Hotel Royal, Quito - Ecuador. Tomado de (Diario El Comercio, s.f.). Vista general del comedor y del bar del Hotel Royal. (1909)



Vista general del comedor y del bar del Hotel Royal. (1909)

Hotel Metropolitan de Isaac J. Aboab.

Ubicado en Carrera Flores y Chile. (1921)

Figura 23: Hotel Royal, Quito - Ecuador. Tomado de (Diario El Comercio, s.f.).

Hoteles en la ciudad de Guayaquil



Gran Victoria Hotel de Julio L. Baquero

Ubicado en Avenida 1ra Malecón y calle 9na 9 de Octubre

Habitaciones especiales para agentes viajeros. (1909)

Figura 24: Gran Victoria Hotel. Tomado de (Revista Primeros anuncios publicitarios, s.f.).



Gran Hotel París de Monclus & Co.

Ubicado en calle 10 Elizalde y Avenida 1ra Malecón.

Departamentos especiales para familias y agentes viajeros. (1909)

Figura 25: Gran Hotel París de Monclus & Co. Tomado de (Revista Primeros anuncios publicitarios, s.f.).

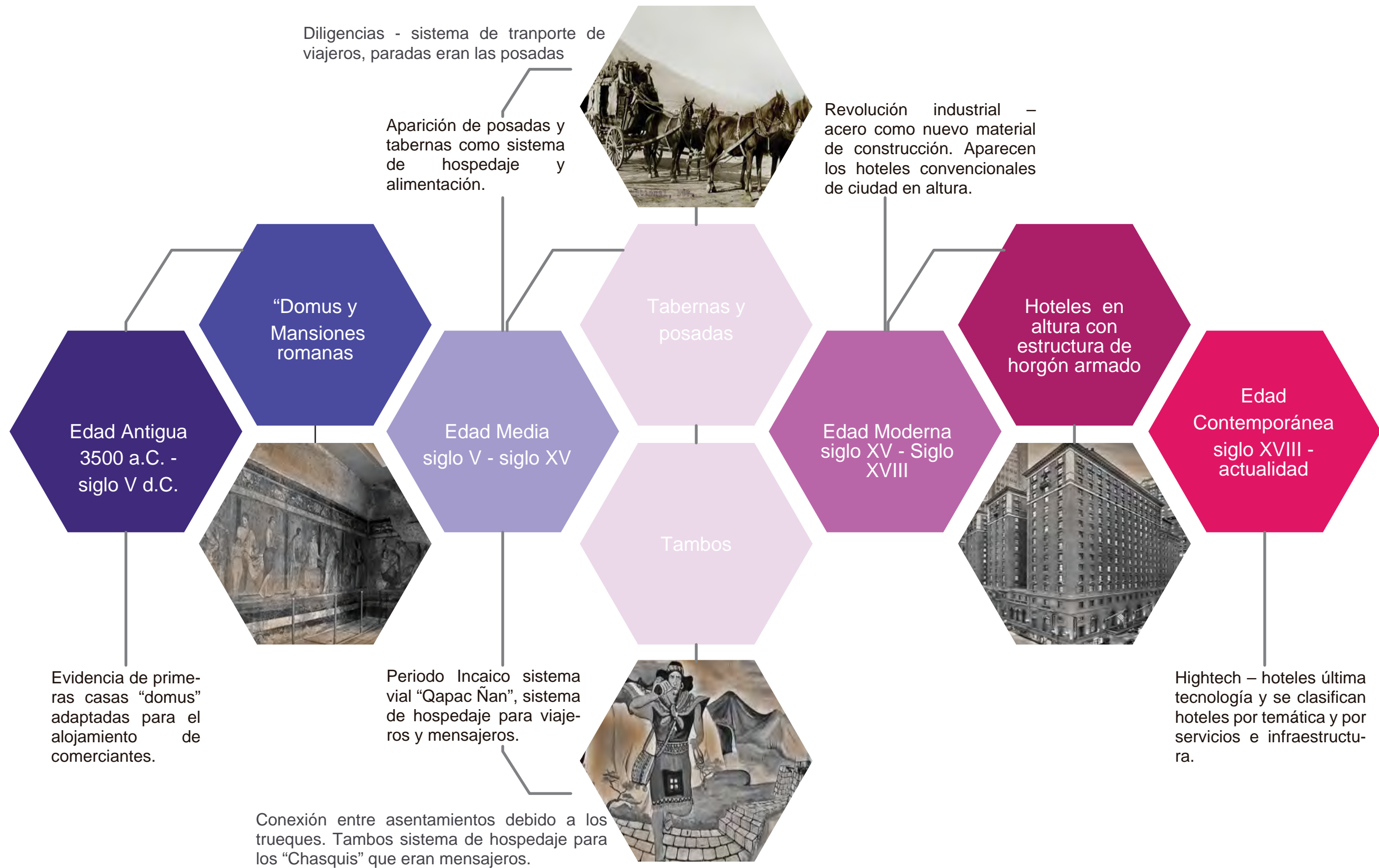


Gran Salón 9 de Octubre de Suárez & Cía.

Ubicado en calle del Correo y letras A y B. (1909)

Figura 26: Gran Hotel París de Monclus & Co. Tomado de (Revista Primeros anuncios publicitarios, s.f.).

2.1.1.6 Línea del tiempo



## 2.2 Análisis de parámetros teóricos

El presente subcapítulo tiene como objetivo estudiar y explicar parámetros que se rigen al análisis teórico. Dentro del estudio saldrán a relucir aspectos y términos que aportarán para la realización de un análisis y acercamiento del entorno inmediato, lo cual proveerá de material de relevancia para el desarrollo futuro del proyecto arquitectónico. Se analizarán principalmente aspectos urbanos, arquitectónicos y los competentes a asesorías.

### 2.2.1 Parámetros Urbanos

#### 2.2.1.1 Espacio público

El “renacimiento artístico” en la construcción de lo urbano o ciudad (Sitte, 1926, pp. 112 - 114) sugería que existe un equilibrio entre la función y el arte en cuando a diseño de espacios de una ciudad. Además argumenta que se puede ligar estrategias históricas urbanas a las condiciones contemporáneas ya que los espacios públicos pertenecientes a épocas del pasado poseen cualidades físicas esenciales.

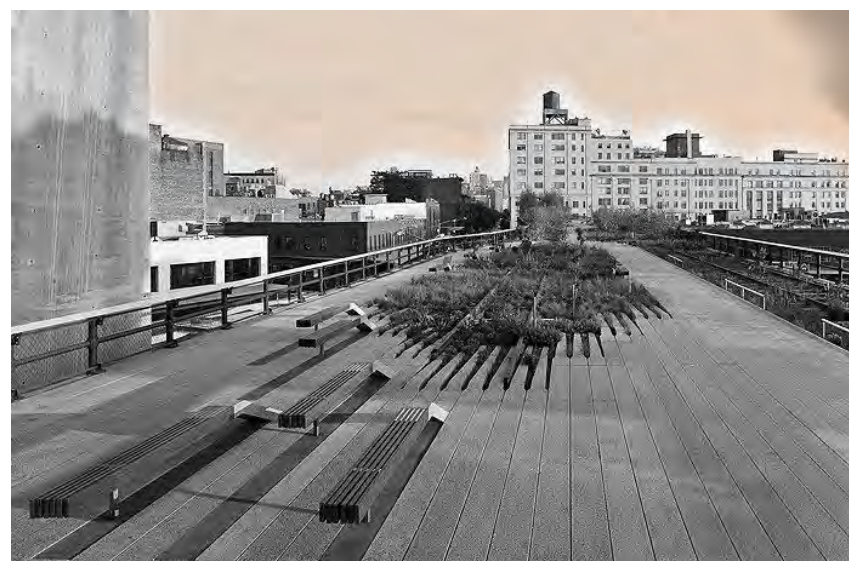


Figura 27: Espacio público, High Line, Nueva York. Tomado de (OVACEN, s.f.).

#### 2.2.1.2 Usuario

El usuario es esencial dentro del desarrollo de un proyecto debido a que toda infraestructura está dirigida para que sea habitada por el individuo.

La teoría de la semiótica señala: “En la Arquitectura, quienes se mueven por ella, son los usuarios, los que le dan significado; la vida social, resulta ser un sistema de signos, donde los seres se relacionan primariamente, desde sus cuerpos”. (Zimbrón, 2011, s.f.). Para comprender de donde provienen varios parámetros dentro del diseño de las edificaciones, se debe dar un paso atrás y entender para quien se ha dirigido funcionalmente. De la escala humana se han sustraído principios que ayudan con la conformación de diseño y proporción para ser aplicados en la arquitectura.



Figura 28: Usuarios

Tomado de (Manual de accesibilidad para usuarios, s.f.).

#### 2.2.1.3 Áreas verdes

“Hoy es vital para el hombre reencontrar la doble amistad perdida del azul del cielo y el verde del árbol” (Le Corbusier, 1940, s.f.). El fondo de esta teoría se quiere enfocar a como la ciudad ha carcomido los espacios públicos, se ha conformado tan dura y estática que se ha olvidado la importancia del espacio público y sobre todo el espacio verde. El

espacio verde es tan importante como la edificación en sí, debido a que tener espacios de recreación, de descanso o incluso de contemplación, son necesarios para generar calidad de vida para el usuario. La arquitectura no solo se haya dentro del espacio construido, sino también en espacios exteriores que sean habitables.



Figura 29: Áreas verdes, Cumberland Park, Nashville. Tomado de (Michael W. Bunch, 2011).

#### 2.2.1.4 Accesibilidad

“Es responsabilidad de la sociedad en su conjunto y muy especialmente de los poderes públicos modificar el entorno de modo que pueda ser utilizado en igualdad de condiciones por todos y cada uno de los ciudadanos”. (Fundación ONCE, 2011). Es de suma importancia generar espacios de calidad los cuales estén adecuados a las necesidades de usuarios. Además, una buena accesibilidad vital para el desarrollo de la ciudad debido a que la existencia de infraestructura adecuada contribuye para el eficaz desplazamiento del usuario, brindando al público un servicio de calidad.



Figura 30: Robson Square – Vancouver, Canada.  
Tomado de (8 Amazing Examples of Ramps  
Blended Into Stairs, s.f.).

## 2.2.2 Parámetros Arquitectónicos – Formal - funcional

### 2.2.2.1 Relación con el entorno

“No hay arquitectura sin contexto”, “Contextualizar el concepto significa adaptarlo a las circunstancias de un sitio o situación política particular” (Tschumi, 2005, pp.1). Para crear arquitectura es necesario dominar al contexto, es decir, se necesita levantar toda la información necesaria acerca del entorno. La arquitectura no solo es la construcción en sí, tiene una relación muy estrecha con el entorno en el que se va a emplazar la edificación. En otras palabras el diseño y construcción de un proyecto es la coexistencia entre el volumen y el sitio, de esta manera se crea una relación recíproca con el entorno.

“La arquitectura debe pertenecer al entorno donde va a situarse y adornar el paisaje en vez de desgraciarlo.” (Frank L.Wright, 1867, s.f.). Según Wright, el diseño siempre debe estar ligado al entorno, a tal punto que este debe pertenecer al contexto mas no crear conflicto con lo que se encuentra a su alrededor.

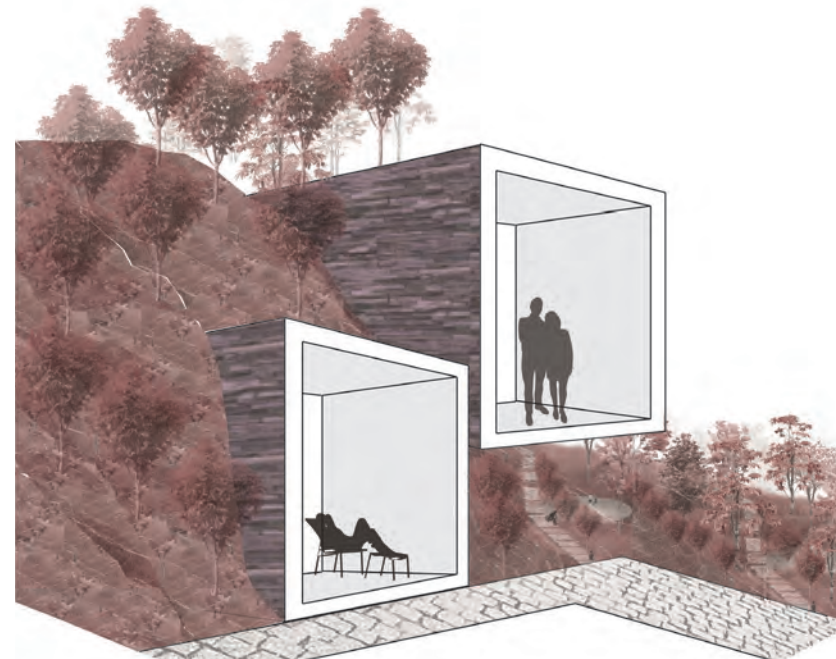


Figura 31: Esquema relación con entorno.

### 2.2.2.2 Contenido - programa

“No hay espacio arquitectónico sin algo que tenga lugar ahí” (Tschumi, 2005, pp 5). No existe propósito para una edificación si es que esta no dispone de un programa o un contenido de actividades que serán desarrolladas dentro del edificio. Como concepto básico aplicable a la arquitectura, todo diseñador propone un programa el cual se dirige a cierto tipo de usuario.

### 2.2.2.3 Porosidad

“La porosidad surge de las «microlibertades» cotidianas, y por ello se desmarca del pesado urbanismo moderno que

pretende imponerse” (Walter Benjamin, 1920, pp. 5). EL propósito de la porosidad del espacio arquitectónico intenta desvincularse de lo pesada y maciza que es la ciudad hoy en día, con imponentes rascacielos, vivienda masiva y carencia de espacios públicos y verdes. Además sugiere implementar estrategias en diferentes tipos de aspectos como: la orientación de edificaciones, forma de ocupación, el uso de materiales que generen sensaciones o permitan una mayor legibilidad y porosidad para con el sitio y las estrategias de diseño que aporten a la causa.

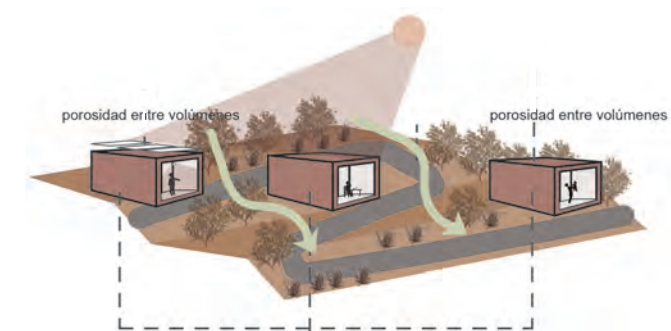


Figura 32: Esquema porosidad.

## 2.2.3 Parámetros de asesorías

### 2.2.3.1 Estructura

Sistema de hormigón armado

Este sistema utiliza cimentación la cual es enterrada bajo la superficie donde se implementará el volumen, por esta razón, esta estructura tiene la característica de ser un elemento estereotómico.

Es el sistema constructivo que emplea hormigón armado para dar una mejor flexibilidad a la estructura. Se conforma por un bloque macizo o columna fundida de hormigón con armadura de varillas de acero, cimientos, losas y vigas.

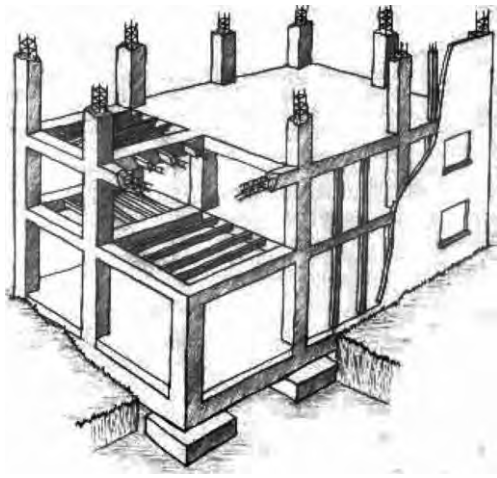


Figura 33: Hormigón armado.  
Tomado de (Manual de procesos y procedimientos para la construcción de estructuras de concreto, s.f.).

#### Estructura anclada

La función principal de un muro de contención o estructura anclada es resistir a las fuerzas que son ejercidas por la tierra a compresión. De esta manera el armazón estructural podrá transferir esas fuerzas a los cimientos y posteriormente al suelo.



Figura 34: Muro de contención. Tomado de (Karl Terzaghi Research Collection, s.f.).

#### Sistema de estructura metálica

Este sistema se asienta sobre cimentación de hormigón armado. La estructura es superficial por lo que el armazón

se implanta en el exterior de la tierra, por esta razón, esta estructura tiene la característica de ser un elemento tectónico.

Es el sistema constructivo aporricado en el cual predomina la utilización y ensamblaje de piezas metálicas de acero. Su mayor ventaja concierne a que genera mayor resistencia a la compresión de fuerzas. Esta estructura soporta mayores cargas que el sistema constructivo de hormigón armado, además de ser más flexible y sostiene luces de mayor tamaño.

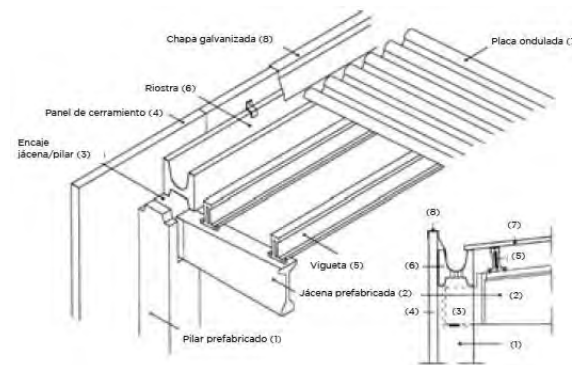


Figura 35: Estructura metálica.  
Tomado de (Construpedia, s.f.).

#### Estructura de madera

La estructura de armazones de madera se caracteriza principalmente por el ensamblaje de bastidores modulados los cuales son auto - portantes.

Este sistema constructivo posee la ventaja de ser elaborado con materiales naturales que pertenezcan al sitio. Además este material tiene la característica de la flexibilidad en cuanto a su desempeño con cargas ejercidas. Necesita de

uniones o destajes más sujeción metálica mediante pernos para mejor seguridad.

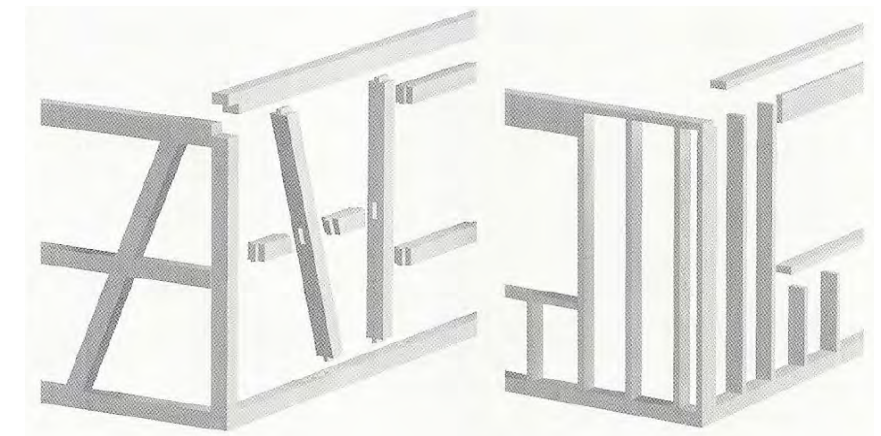


Figura 36: Estructura madera.  
Tomado de (Bois systemes constructifs, s.f.).

#### 2.2.3.2 Sostenibilidad

##### Bioclimática

“La naturaleza es mi manifestación de Dios. Acudo a la naturaleza todos los días en busca de inspiración en el trabajo diario. Yo sigo en la construcción los principios que la naturaleza ha utilizado en su dominio.” (Frank L. Wright, 1867 s.f.), “integrada en el lugar, integrada en el entorno e integrada en la vida de sus habitantes” (Frank L. Wright, 1867 s.f.). La bioclimática como concepto sugiere que el diseño arquitectónico debe formularse de tal manera que los recursos naturales disponibles sean aprovechados al máximo en colaboración al diseño sustentable. Estos recursos son: la topografía, vegetación, lluvia, viento y sol.

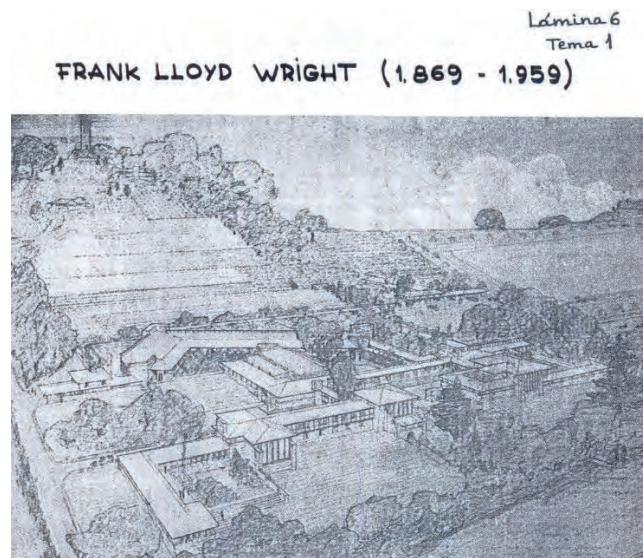


Figura 37: Taliesin, 1925.  
Tomado de (Abioclimatica, s.f.).

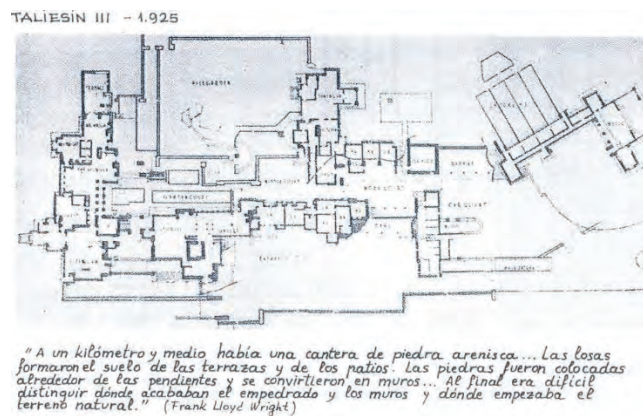


Figura 38: Taliesin, 1925.  
Tomado de (Abioclimatica, s.f.).

Mimetismo

"Otra naturaleza a partir de la materia que la verdadera le provee" (I. Kant, 1724, s.f.). El filósofo ruso Kant argumenta que se puede interpretar la naturaleza a partir de los recursos que la misma suministra. De esta manera a modo de interpretación se puede imitar formas o sistemas naturales para mejorar el desenvolvimiento de un proyecto en el entorno.

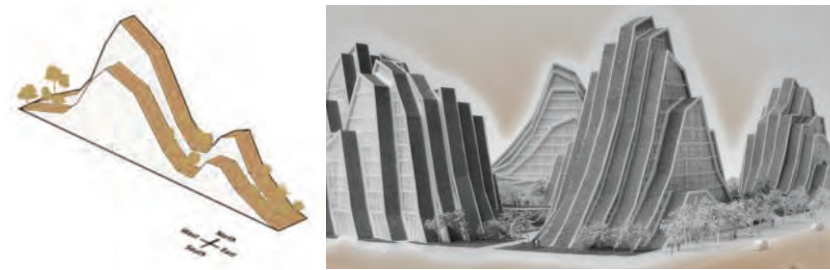


Figura 39: Hualien Residencias.  
Tomado de (Plataforma arquitectura, s.f.).

Autonomía energética

"Hay una predicción de la que puedes estar seguro: algún día la energía renovable será la única que se empleará para satisfacer las necesidades energéticas del mundo". (H. Scheer, 1960, s.f.). En un futuro no muy lejano los suministros de servicios básicos estarán tan sobre explotados que la manera más viable de proporcionar y abastecer de servicios energéticos será mediante el aprovechamiento de recursos renovables – naturales como el sol. De esta manera los sistemas de autonomía energética que hoy en día son solo pilotos o prototipos, serán los procedimientos convencionales para la extracción, producción y provisión de energía.

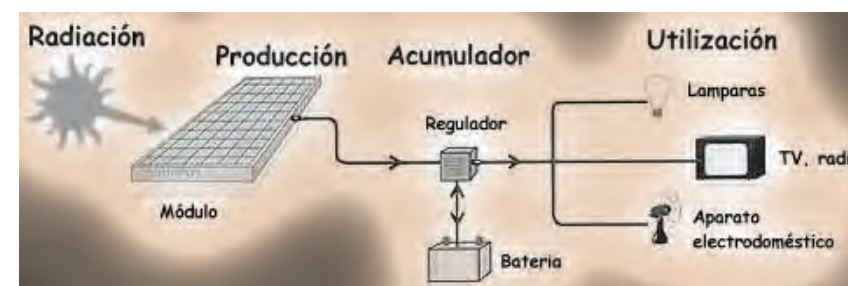


Figura 40: Sistema paneles solares.  
Tomado de (Arquinstal, s.f.).

2.2.3.3 Técnicas de la construcción

Materialidad

"Los 5 principios de la teoría del «uso Honrado» de los materiales" (John Ruskin, 1840, s.f.). Ruskin propone, en primer lugar se deben utilizar materiales de máxima calidad. Segundo punto, los materiales no deben disfrazarse de otros. Tercer punto, no se deben utilizar materiales con fines estructurales contrarios a sus propiedades físicas. Cuarto punto, no se deben fabricar elementos estructurales con materiales no probados. Último principio, evitar materiales que no tengan dignidad de uso tradicional. Estos principios son una sugerencia para la elección de materiales para el desarrollo de un proyecto. Se debe estudiar bien el caso para proponer la materialidad y determinar cuál elemento será el adecuado en cuanto a función y cualidades de dichos materiales.



Figura 41: Puente de caña.  
Tomado de (Fi, s.f.).



2.2.3 Matriz de Análisis de Parámetros Teóricos

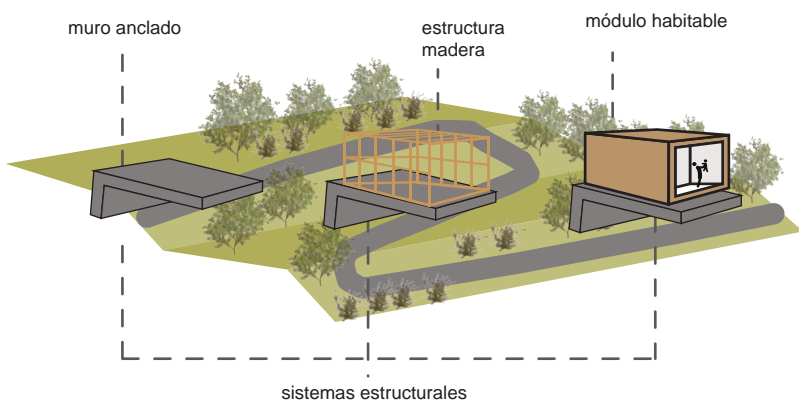
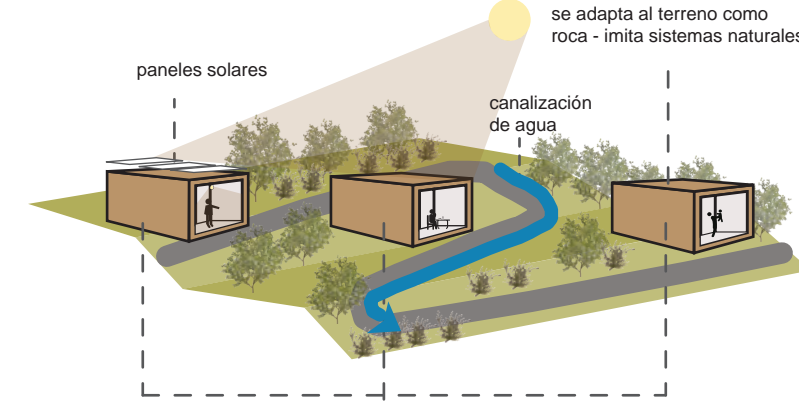
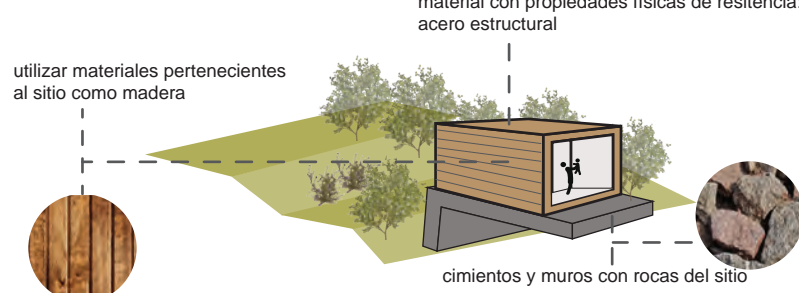
Tabla 3: Análisis de parámetros teóricos parte 1

	INDICADORES	TEORÍAS APLICADAS AL PROYECTO	DIAGRAMAS EXPLICATIVOS
URBANOS	Espacio público	El “renacimiento artístico” en la construcción de lo urbano o ciudad (Camilo Sitte 1843 – 1903), sugería que existe un equilibrio entre la función y el arte en cuando a diseño de espacios de una ciudad. Además adjunta que se pueden ligar estrategias históricas a condiciones modernas.	<p>usuario peatón cultura actividades plaza aacesibilidad universal areas verdes espacio público</p>
	Usuario	La teoría de la semiótica señala: “En la Arquitectura, quienes se mueven por ella, son los usuarios, los que le dan significado; la vida social, resulta ser un sistema de signos, donde los seres se relacionan primariamente, desde sus cuerpos”. (Zimbrón, 2011).	
	Accesibilidad	“Es responsabilidad de la sociedad en su conjunto y muy especialmente de los poderes públicos modificar el entorno de modo que pueda ser utilizado en igualdad de condiciones por todos y cada uno de los ciudadanos”. (Fundación ONCE, 2011).	
	Áreas verdes	“Hoy es vital para el hombre reencontrar la doble amistad perdida del azul del cielo y el verde del árbol” (Le Corbusier, 1887-1965). Se debe generar una conexión con el espacio público verde para generar calidad de vida y un enlace entre el usuario y el contexto.	
ARQUITECTÓNICOS	Relación con el entorno	“No hay arquitectura sin contexto”, “Contextualizar el concepto significa adaptarlo a las circunstancias de un sitio o situación política particular” (Bernard Tschumi, 2005). El diseño de un proyecto es la coexistencia entre el volumen y el sitio, creando una relación recíproca con el entorno.	
	Contenido - programa	“No hay espacio arquitectónico sin algo que tenga lugar ahí” (Bernard Tschumi, 2005). No existe propósito para una edificación si es que esta no dispone de un programa o un contenido de actividades que serán desarrolladas dentro del edificio.	
	Porosidad	“La porosidad surge de las «microlibertades» cotidianas, y por ello se desmarca del pesado urbanismo moderno que pretende imponerse” (Walter Benjamin, 1892 - 1940). Sugiere tomar en cuenta el manejo de diferentes aspectos que puedan mejorar la porosidad.	

Figuras: Esquemas urbanos y arquitectónicos

2.2.3 Matriz de Análisis de Parámetros Teóricos

Tabla 3: Análisis de parámetros teóricos parte 2

INDICADORES	TEORÍAS APLICADAS AL PROYECTO	DIAGRAMAS EXPLICATIVOS
Estructuras	<p>Estructura anclada: La función principal de un muro de contención o estructura anclada es resistir a las fuerzas que son ejercidas por la tierra a compresión.</p> <p>Estructura metálica: Es el sistema constructivo aporticado en el cual predomina la utilización y ensamblaje de piezas metálicas de acero. Mayor flexibilidad y resistencia.</p> <p>Containers: Estos contenedores son de materiales metálicos como acero y aluminio. Tienen un sistema aporticado, pero al ser un material reciclado el volumen ya viene ensamblado con estructura propia.</p>	 <p>Diagrama explicativo de sistemas estructurales que muestra un muro anclado, una estructura de madera y un módulo habitable.</p>
Sostenibilidad	<p>Bioclimática : “Integrada en el lugar, integrada en el entorno e integrada en la vida de sus habitantes” (Frank Lloyd Wright, 1867). Aprovechamiento de recursos naturales disponibles en colaboración de un diseño sustentable.</p> <p>Mimetismo: “Otra naturaleza a partir de la materia que la verdadera le provee” (Immanuel Kant, 1724). Imitación de sistemas naturales para una mejor adaptación al sitio y un menor impacto ambiental.</p> <p>Autonomía energética: “Hay una predicción de la que puedes estar seguro: algún día la energía renovable será la única que se empleará para satisfacer las necesidades energéticas del mundo”. (Hermann Scheer, 1944 - 2010). Abastecimiento de servicios energéticos mediante el aprovechamiento de recursos renovables como el sol.</p>	 <p>Diagrama explicativo de sostenibilidad que muestra paneles solares, canalización de agua y adaptación al terreno.</p>
Tecnologías de la construcción	<p>Materialidad: “Los 5 principios de la teoría del «uso Honrado» de los materiales” (John Ruskin, 1819 - 1900). 1: Material de máxima calidad. 2: Materiales no deben disfrazarse de otros. 3: No utilizar materiales con fin estructural contrarias a sus propiedades físicas. 4: No fabricar elementos estructurales con materiales no probados. 5: Evitar materiales que no tengan dignidad de uso tradicional.</p>	 <p>Diagrama explicativo de tecnologías de la construcción que muestra el uso de materiales locales como madera y rocas.</p>

ASESORÍAS

Figuras: Esquemas asesorías

2.4 ANÁLISIS SITUACIÓN ACTUAL DEL SITIO  
 2.4.1 TRAZADO - ESTADO ACTUAL



Figura 42: Trazado, forma, orientación y rupturas.  
 Tomado de (POU, 2016, p. 76).

Forma	Orientación	Rupturas
● Regular	● Orientación	● Rupturas
● Irregular lineal		
● Irregular		

Guápulo presenta manzanas de tipología irregular en su mayoría.

EL sitio presenta vías unidireccionales y doble vías.

Debido a la irregularidad de las mismas, existen rupturas en la continuidad de las vías, creando conflicto vehicular. Cabe recalcar que además existe alto flujo vehicular.

El trazado en el sector de Guápulo se ha desarrollado rápida e informalmente a partir de un proceso de adaptación a condicionantes geográficas. Es evidente la existencia de dos tipologías en el trazado del sector de Guápulo, una tipología es el trazado ubicado hacia la zona histórica de Guápulo y hacia la Tolita; resulta ser irregular e incapaz de formar manzanas y parcelas adecuadas a través de los ejes principales. La segunda tipología se da hacia el Sur en la Vicentina y la Floresta, donde existen manzanas y parcelas regulares no superiores a 100 metros y que siguen un

patrón de organización mucho más evidente.

Por su ubicación, Guápulo se entiende también como un espacio vinculador hacia los Valles a partir de 4 accesos que son:

Norte: Av. Simón Bolívar, Sur: La floresta y el barrio de La Vicentina Este: Av. Gonzalez Suárez ,Oeste: Vía a Monjas.

## 2.4.2 USO DE SUELO - ESTADO ACTUAL

### 2.4.2.1 Levantamiento general de Uso de Suelo

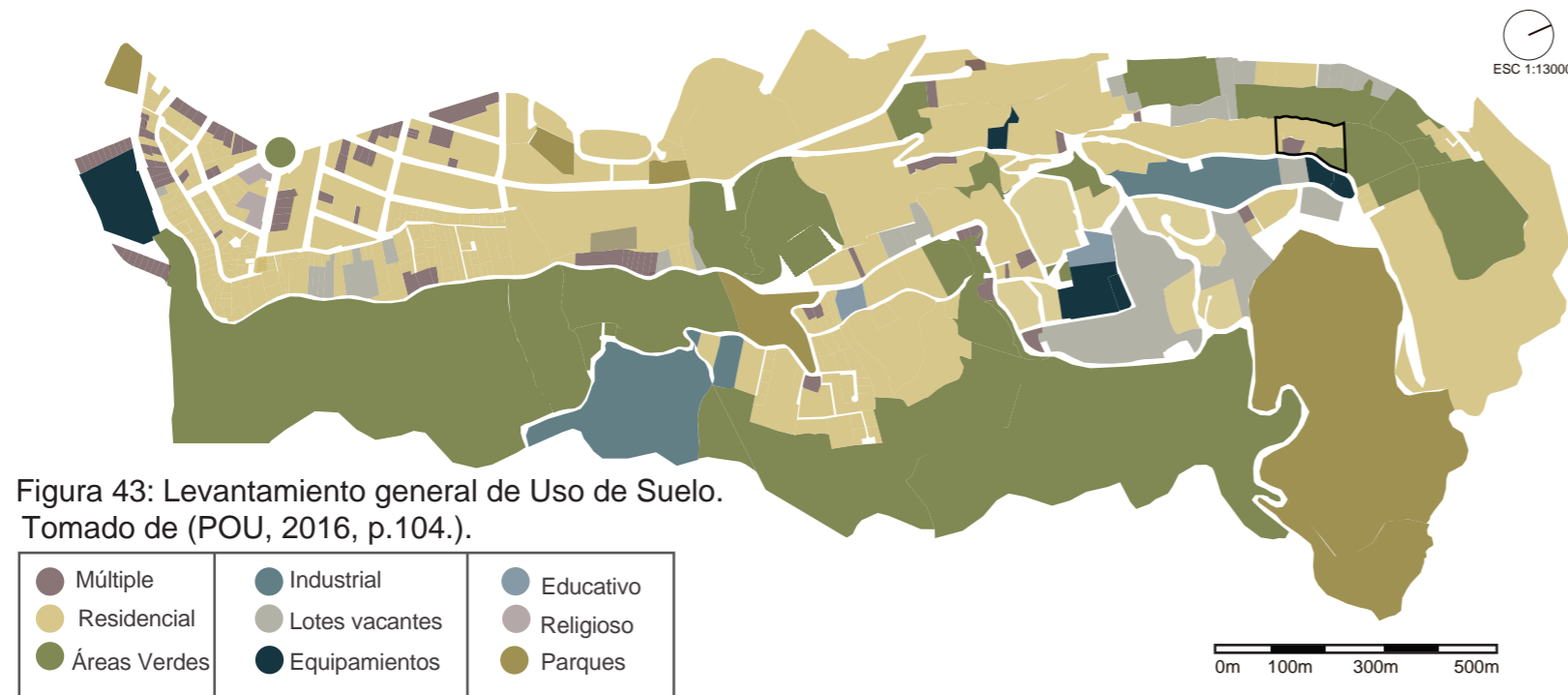


Figura 43: Levantamiento general de Uso de Suelo. Tomado de (POU, 2016, p.104.).

### 2.4.2.2 Suelo subutilizado y lotes vacantes

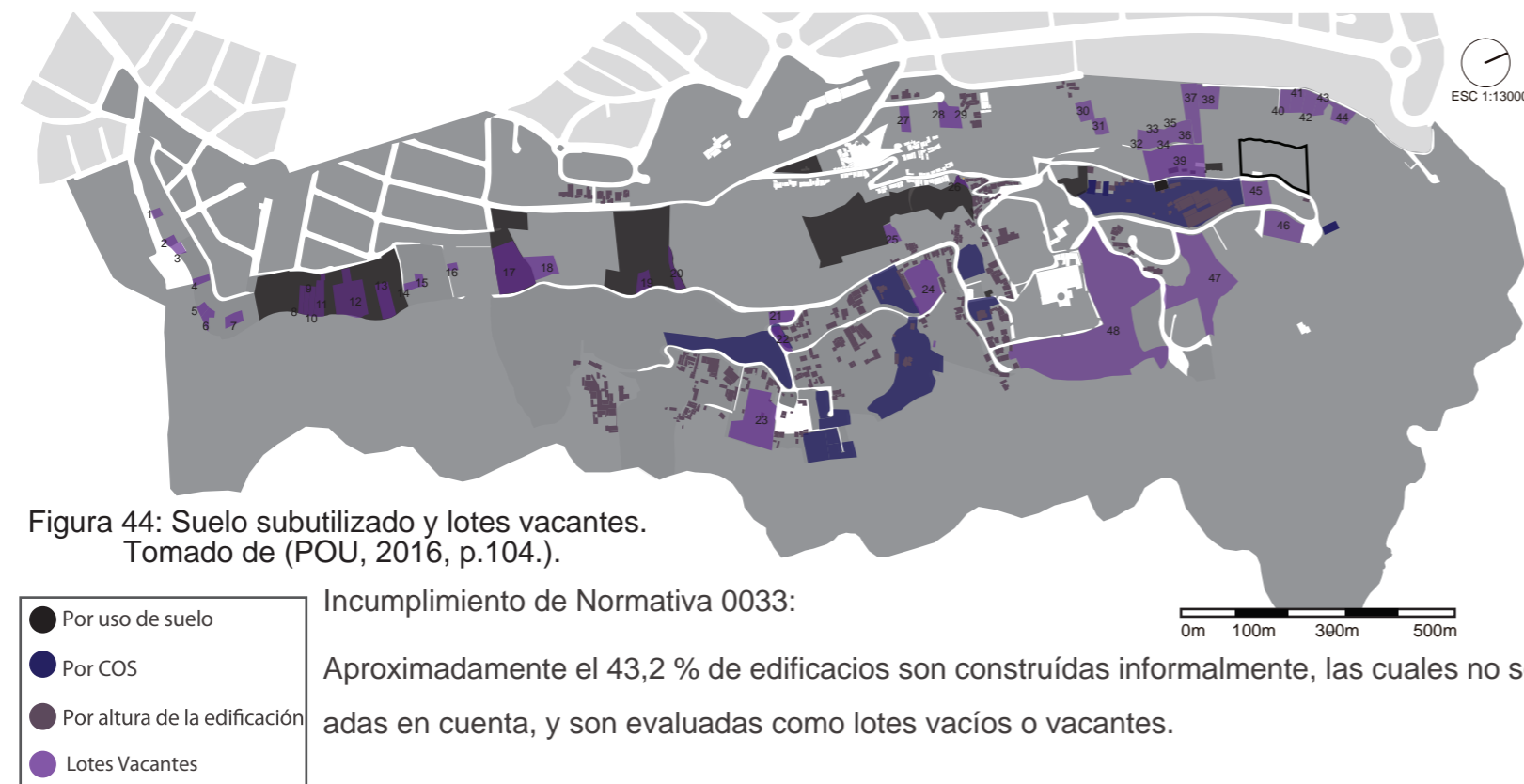


Figura 44: Suelo subutilizado y lotes vacantes. Tomado de (POU, 2016, p.104.).

Incumplimiento de Normativa 0033:

Aproximadamente el 43,2 % de edificaciones son construidas informalmente, las cuales no son tomadas en cuenta, y son evaluadas como lotes vacíos o vacantes.

Según el levantamiento actual se puede evidenciar que el uso establecido en la normativa, que es únicamente residencial ha sido alterado a uso mixto.

Se han improvisado lotes vacantes para la dotación de espacios verdes de recreación.

El aumento de industrias en el área de intervención se encuentra restringido ya que se convierte en una amenaza para los habitantes del sector, sin embargo éstas se han convertido en fuentes importantes de empleo.

Se ha dotado de 19 hts de espacio verde de uso público que corresponden al Parque de Guápulo.

### Suelo subutilizado

El área de estudio presenta subutilización de suelo puesto que se observan principalmente lotes establecidos para equipamientos que poseen residencia, o el uso de suelo determinado como residencial agrícola ha sido ocupado por vivienda informal llegando a convertir este suelo en sobreutilizado en relación al coeficiente de ocupación de suelo.

En el área de estudio se observan diferentes coeficientes de ocupación de suelo de acuerdo a la ordenanza vigente, que luego son traslapados con la estructura edificada existente. Cabe recalcar que en el área de estudio se presentan grandes áreas de zonas de riesgo, en las cuales por normativa todos los parámetros son variables.

2.4.3 OCUPACIÓN - ESTADO ACTUAL

2.4.3.1 Forma de ocupación

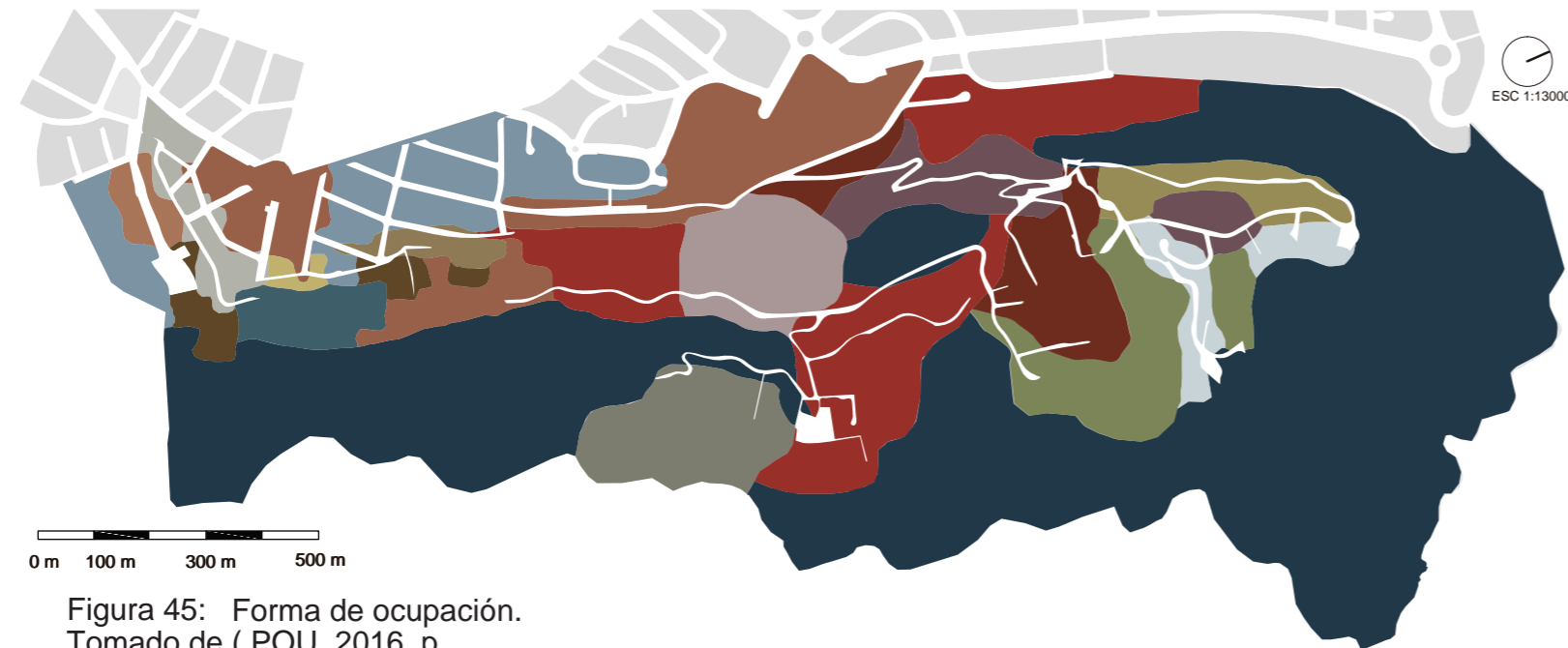


Figura 45: Forma de ocupación. Tomado de ( POU, 2016, p.

● ZRI	● 35% 2 pisos Aislada	● 40% 4 pisos Aislada	● 70% 2- 4 pisos A línea de fábrica
● ZR2	● 35% 3 pisos Aislada	● 50% 4 pisos Pareadas	● Zonas de promoción
● Histórico	● 40% 2 pisos Continua/ retiro frontal	● 60% 2 pisos Continua / A línea de fábrica	
● 35% 2 pisos Continua / retiro frontal	● 40% 3 pisos Continua / retiro frontal	● 60% 3 pisos Aisladas	

2.4.3.2 Altura Edificaciones



Figura 46: Altura edificaciones. Tomado de (POU,2016, p. 96).

● Altura 6 o más pisos	● Alturas 1 - 2 pisos
● Alturas 5 - 6 pisos	
● Alturas 3 - 4 pisos	

La Normativa 0033 y 0443 establece que las áreas de intervención se conforman por importantes zonas que se establecen de la siguiente forma: Guápulo: Esta se consolida con una zonificación especial, que radica en su proceso de conformación, sus pendientes y topografía, tomando en cuenta las zonas de riesgo ZRI Y ZR2 donde existe mayor afectación o vulnerabilidad para la consolidación de edificaciones. La Floresta: Esta presenta una zonificación especial que limita su uso a la residencia, sin embargo la conformación de la zona varía según su aproximación al Norte con un crecimiento en altura. Av. González Suárez: Este borde no es parte de el área de intervención, sin embargo radica en un alto contraste con la zona Este o posterior a dicha avenida , donde su conformación no supera los 4 pisos e inclusive se halla una zona de promoción.

Altura Edificaciones

Zona 1: Av. de Los Conquistadores Presenta asentamientos informales en áreas no consolidadas, estas no superan los 4 pisos, sin embargo se encuentran en un estado malo de edificación y con muchas variables en cuanto a alturas y utilización de lote. Zona 2: Área central de Guápulo Zona consolidada en la parte baja de Guápulo donde se encuentran edificaciones de entre 2 - 3 pisos, estas se hallas dispersas o en pequeños grupos establecidos a los costados de las calles. Zona 3: Área central de Guápulo Zona contrastante tras un área en formación y otra consolidada, sin embargo sus alturas edificadas no superan nos 4 pisos y se conforman como grupos o como objetos totalmente aislados.

**2.4.4 PARCELAMIENTO - ESTADO ACTUAL**

**2.4.4.1 Amanzanamiento**

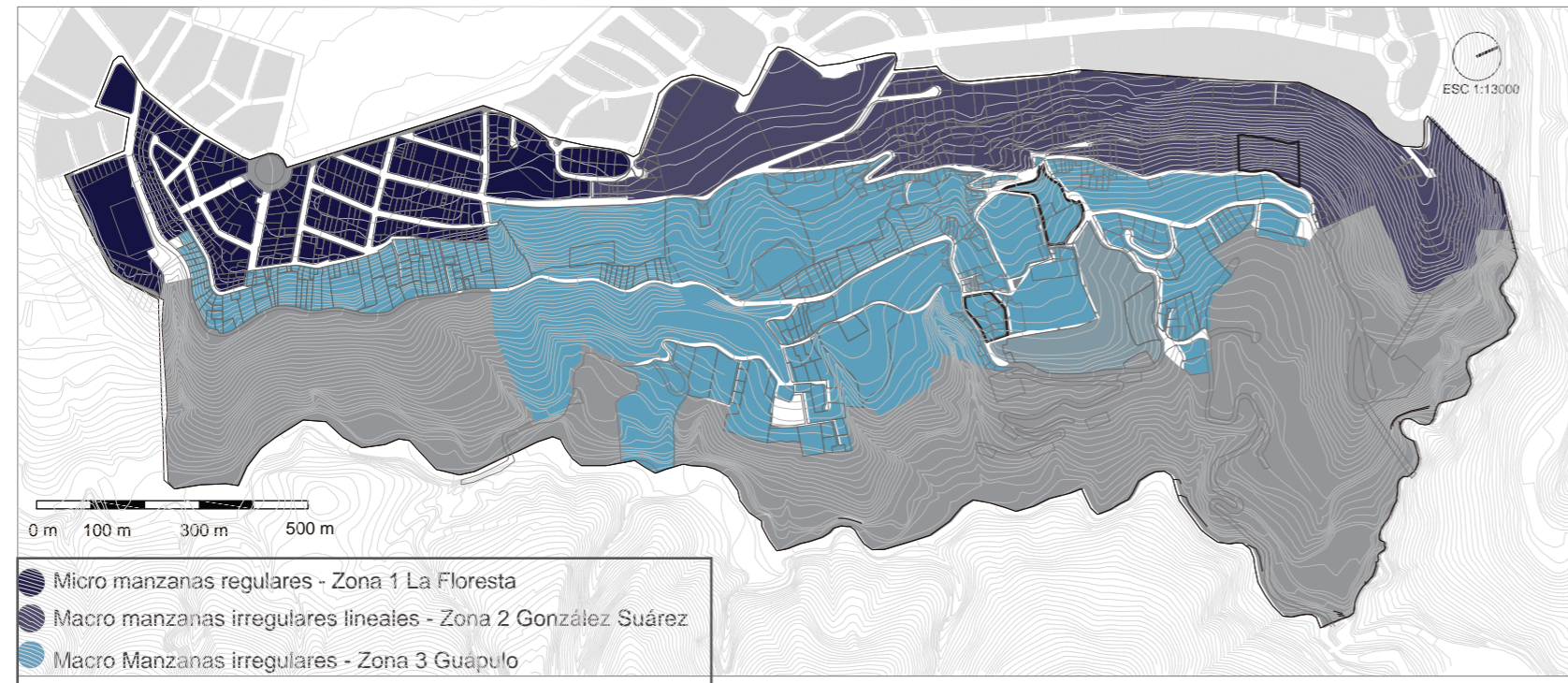
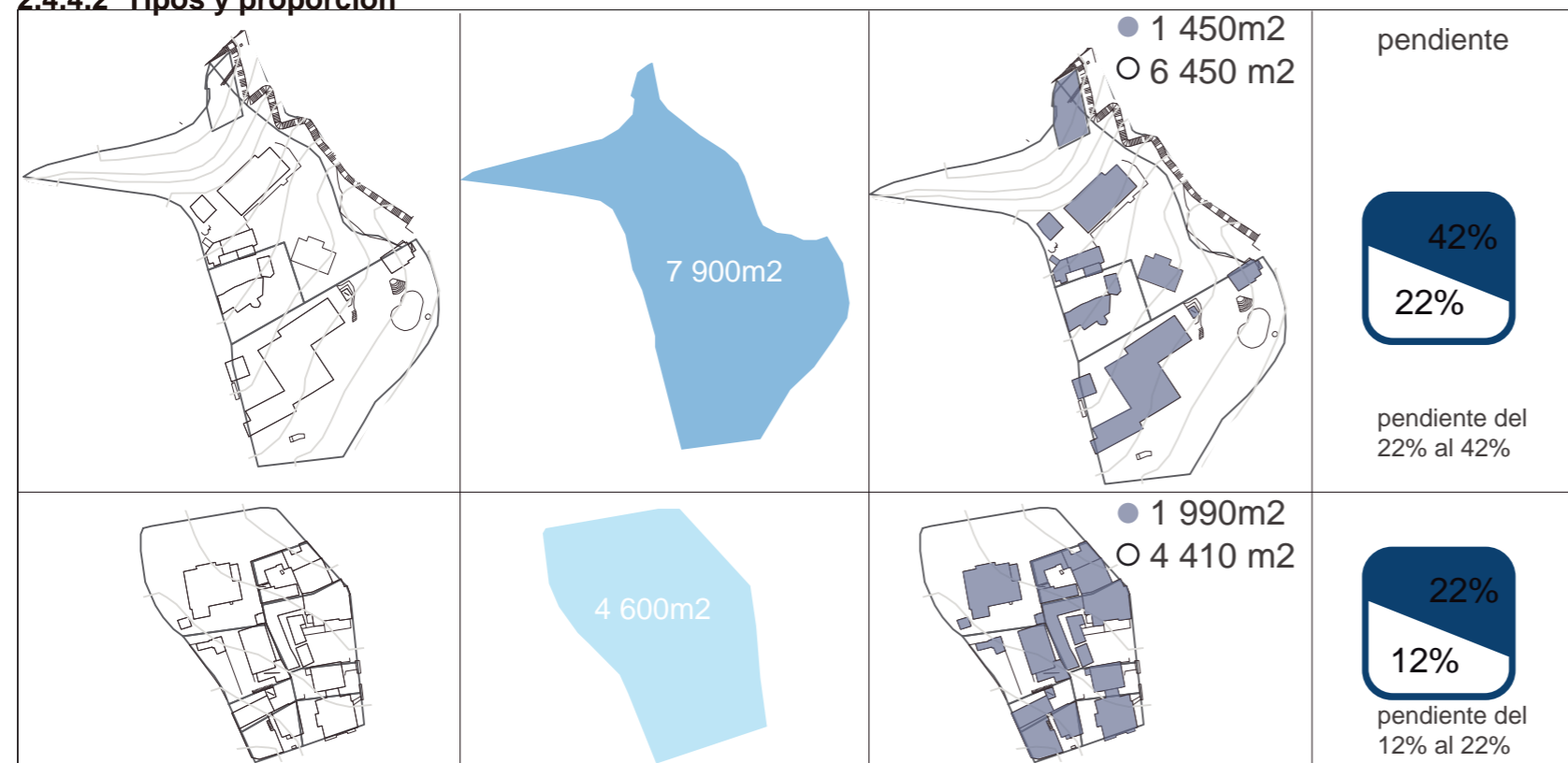


Figura 47: Amanzanamiento. Tomado de (POU, 2016, p.80).

**2.4.4.2 Tipos y proporción**



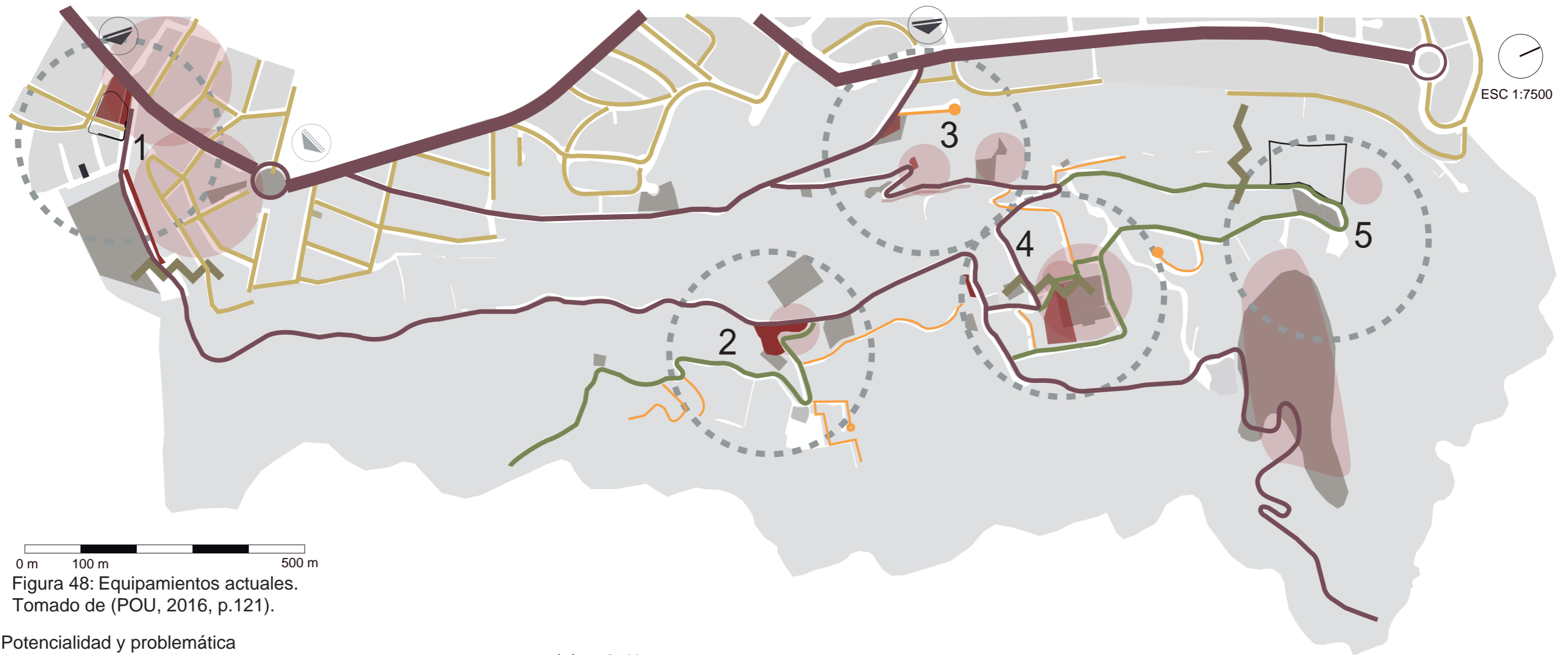
Desde un aspecto general se observa a la macro manzana como a la manzana en sí, y a la micro manzana como al parcelamiento y división en lotes de las mismas.

Este análisis se muestra desde lo macro a lo micro. En cuanto a manzanas se clasifica por tamaño, regularidad y zona: Macro manzanas: manzanas con una superficie grande, Micro: manzanas: son aquellas con una superficie promedio o pequeñas.

En la zona de intervención se presentan diferentes tipos de configuración de manzanas, entre las cuales podemos encontrar manzanas regulares hacia las zonas donde existe mayor consolidación y manzanas irregulares donde los asentamientos se han ido posicionando de manera informal.

En el presente cuadro se muestra un ejemplo de los tipos de manzanas encontrados en la zona de intervención. Claramente se identifican dos tipos: manzanas irregulares y manzanas regulares. Estos dos tipos se determinaron haciendo una comparación de ambas manzanas en cuanto a forma y tamaño. Su forma de asentamiento tiene mucha relación con el sitio y la pendiente en la cual se ha asentado. Por ser un sitio caracterizado por una pendiente altamente pronunciada, es propenso a ser catalogado como una zona de alto riesgo donde no son permitidas las construcciones sobre las mismas, además, al ser un espacio con baja consolidación y existe mucho espacio vacante ha sido foco para las construcciones informales.

2.4.5 EQUIPAMIENTOS - ESTADO ACTUAL



0 m 100 m 500 m

Figura 48: Equipamientos actuales.  
Tomado de (POU, 2016, p.121).

Potencialidad y problemática

Al comparar flujos transitados y áreas de estancia más utilizados por los usuarios con los equipamientos existentes y usos de horaio, se puede concluir que los equipamientos que actúan en la estructura del área y actividad son principalmente: 1) El parque José Navarro, 2) Liga barrial Guápulo, 3) Mirador Guápulo, 4) Iglesia de Guápulo y 5) Centro 60 y piquito. - Cuenta con diversos talleres dirigidos y un solo colegio, ya que la población mayoritariamente está conformada por

adultos 67%.

No existen centros de salud de ningún tipo en el área. - El 43,75% del total de equipamientos pertenece a un tipo: recreativo y deporte. - Existe un potencial para la conexión de equipamientos y una vocación peatonal preferencial como sistema de movilidad. - El transporte público tiene un sentido periférico por lo que las distancias recorribles hasta los equipamientos se incrementan.

Leyenda

<ul style="list-style-type: none"> <li> Impulsadores de desarrollo</li> <li> Activación del sector</li> <li> Desconexión de equipamientos</li> </ul>	
<p>Flujo Peatonal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flujo Alto</li> <li> Flujo Moderado</li> <li> Flujo Bajo</li> </ul>	<p>Zonas de aglomeración peatonal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flujo Alto</li> <li> Flujo Moderado</li> <li> Flujo Bajo</li> </ul>

## 2.4.6 EQUIPAMIENTOS - ESTADO ACTUAL

### 2.4.6.1 Tabla comparativa

Tabla 4: Tabla equipamientos.

INDICADORES GENERALES		Accesibilidad				Usuario preferencia		Horario	Tipología	Conclusión
		Distancia vehicular	Tipo y # ingresos	Distancia a nodo más próximo	Distancia transporte público cercano	Exterior	Interior			
Recreativo y depor-	Parque José Navarro	208m	abierto	307 m	10m	X	X	diurno y nocturno	Sectorial	<p>Los equipamientos de categorización recreativos y deportivos, en su mayoría son de escala barrial manteniendo una mayor accesibilidad en el sector de la Floresta por su cercanía a servicios complementarios como de transporte y conexión a nodos de actividad que a medida que se aproxima al sector de Guápulo disminuye e incrementan las distancias recorribles.</p> <p>La conexión de los dichos equipamientos con el transporte público no es muy cercana llegando a medir hasta una distancia de 1000 m en algunos casos, sin embargo la vocación para una conexión peatonal entre equipamientos es viable ya que los recorrido peatonal son de menor distancia (300-500 m).</p>
	Liga barrial de la Floresta	380 m	2	227m	227m		X	diurno y nocturno	Barrial	
	Plaza Gerardo	224 m	abierto	307 m	311 m	X	X	diurno y nocturno	Barrial	
	Parque Miravalle	1739 m	abierto	516 m	1011m		X	diurno y nocturno	Barrial	
	Liga barrial de Guápulo	1580 m	1	210 m	147m		X	diurno y nocturno	Barrial	
	Cancha barrial de Guápulo	1950m	1	131 m	139 m		X	diurno y nocturno	Barrial	
	Mirador de Guápulo	580m	abierto	159 m	427 m	X	X	diurno y nocturno	Barrial	
	Parque de Guápulo	1950 m	2	245 m	547 m	X	X	diurno	Sectorial	
	Piscina de Guápulo	1900 m	1	245 m	1958m				Barrial	
Educación	Taller de arte	679 m	1	84 m	352 m		X	diurno	Barrial	<p>Los equipamientos de categorización educativa son cercanos a paradas de transporte público. La universidad SEK esta dirigida no a los habitantes sino a un usuario externo en su mayoría. La entidades educativas de nivel básico corresponden a una unidad ya que solo el 13% de la población son niños, sin embargo la escuela Nicolás Gorivar no contempla áreas verdes complementarias</p>
	Escuela Nicolás Gorivar	1470 m	1	352 m	100m	X		diurno	Barrial	
	Universidad SEK	1219 m	2	10 m	171m	X		diurno	Sectorial	
Bienestar social	Centro social 60 y piquito	1783 m	1	560m	563m		X	diurno y nocturno	Barrial	<p>El equipamiento destinado a bienestar social son conformados por una unidad y no tiene una relación con el transporte público.</p>
Religioso	Iglesia de la Floresta	339 m	1	10 m	250 m	X	X	diurno	Barrial	<p>Los equipamientos religiosos son conformados como núcleos principales de actividades comunitarias y celebraciones tradicionales. Son cercanos al transporte público y principales nodos de actividades.</p>
	Iglesia de Guápulo	1783 m	1	10 m	114 m	X	X	diurno	Barrial	
Seguridad	UPC 1	154 m	1	50 m	100 m			diurno y nocturno	Barrial	<p>Los equipamientos de seguridad se encuentran en puntos estratégicos de entrada y salida de la área. Conectadas a espacios y transporte públicos.</p>
	UPC 2	1430 m	1	40 m	10 m			diurno y nocturno	Barrial	

Tomado de (POU, 2016, p. 124).



## 2.4.7 SITIO FÍSICO - ESTADO ACTUAL

### 2.4.7.1 Relieve

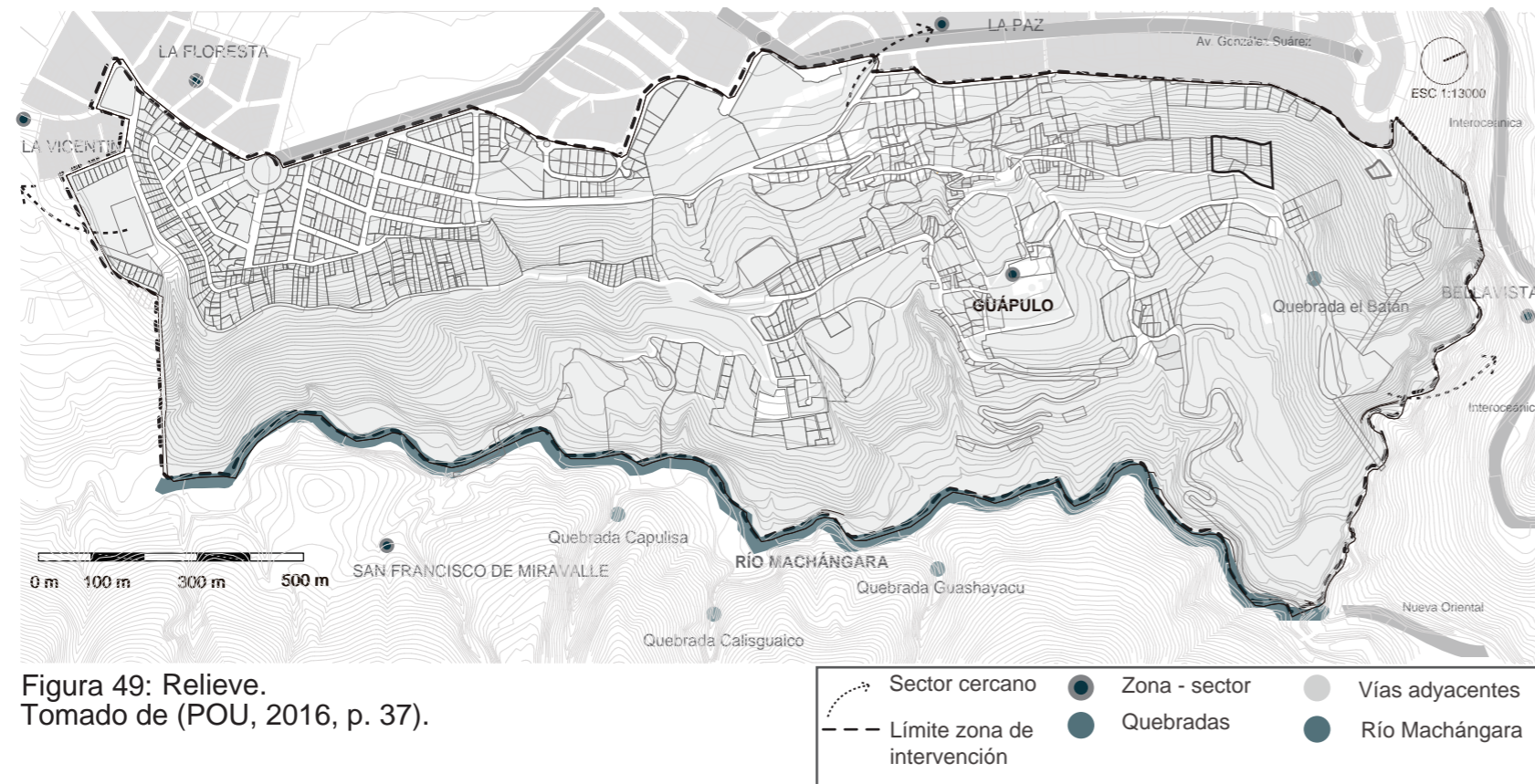


Figura 49: Relieve. Tomado de (POU, 2016, p. 37).

### 2.4.7.2 Temperatura - Asoleamiento

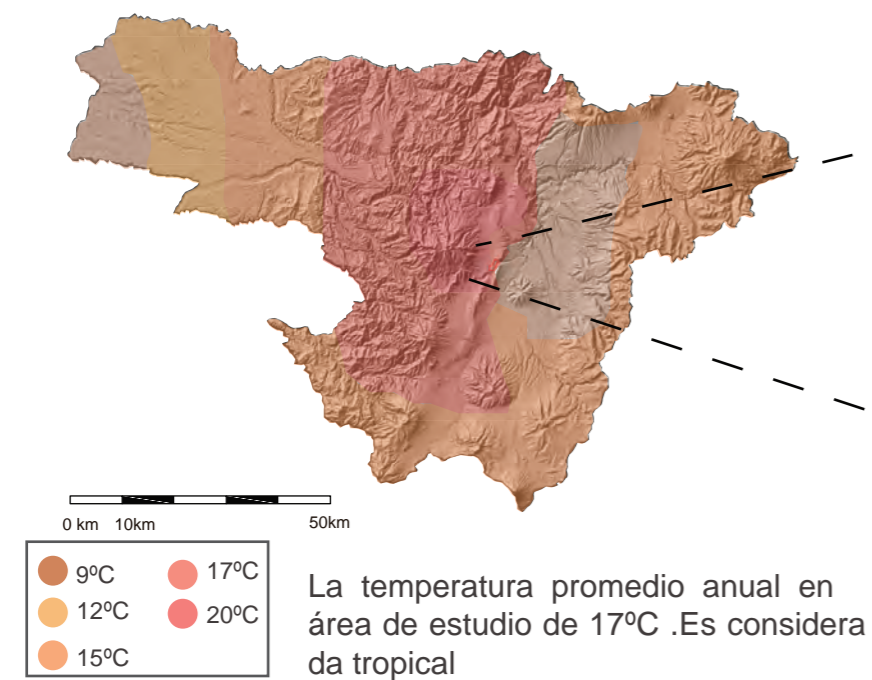


Figura 50: Temperatura - Asoleamiento. Tomado de (GIS,s.f.)

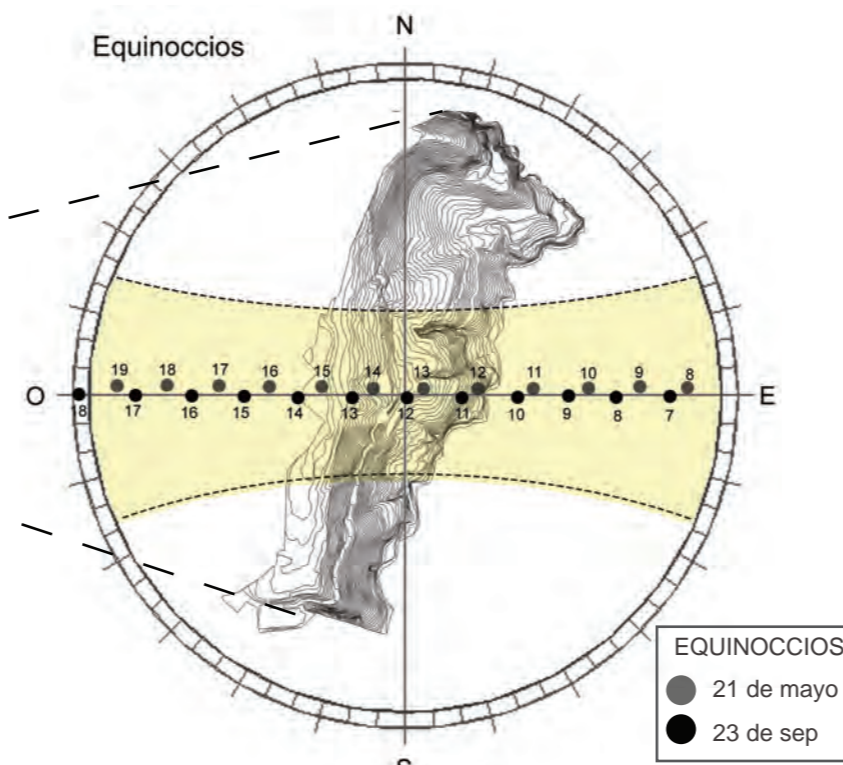


Figura 51: Equinoccios. Tomado (POU, 2016, p. 38).

### Relieve

El área se caracteriza por ser una ladera acantilada formada por la acción erosiva del río Machángara. En la zona de estudio los límites naturales son: al norte con la Quebrada del Batán, al sur y al este con el río Machángara; y, al oeste con el borde oriental de la meseta de Quito. Además, presenta una topografía que incluye pendientes naturales que varían entre 7° y 22°, y con bordes de talud en quebradas con pendientes de 42° e incluso mayores y una altitud de 2400 – 2700 msnm.

### Clima

La latitud del Ecuador es 0 por definición. La longitud del Ecuador de la Tierra es aproximadamente 40,070 kilómetros. Sobre el Ecuador, el Sol es directamente elevado (90°) en el mediodía durante los días del equinoccio. Además, cada día presenta cerca de 12 horas de luz natural.

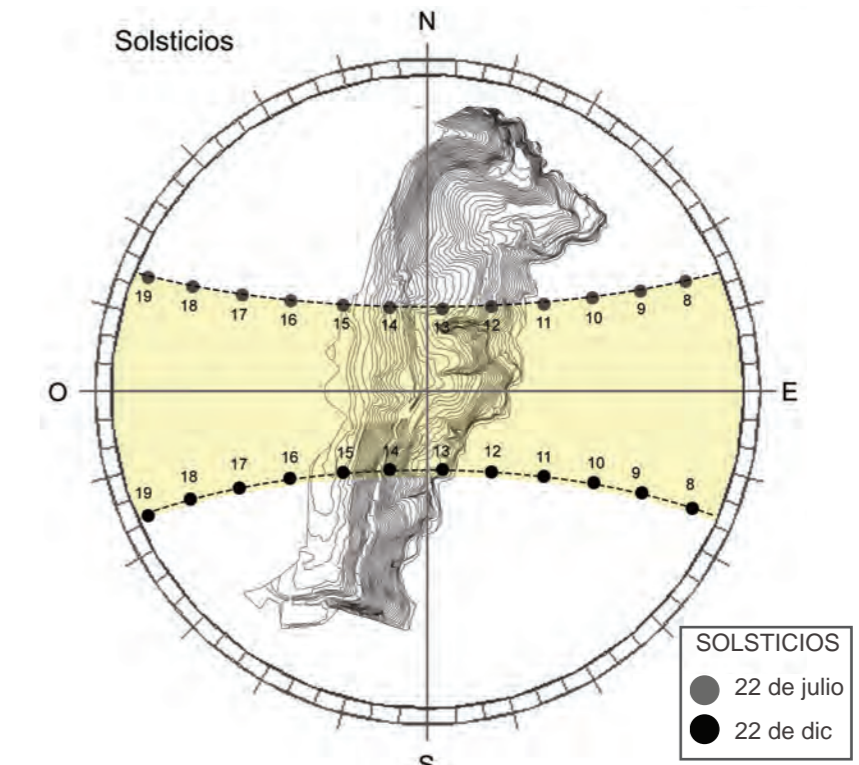


Figura 52: (Solsticios. Tomado (POU, 2016, p. 38).

## 2.4.8 SITIO FÍSICO - ESTADO ACTUAL

### 2.4.8.1 Suelo - Vegetación

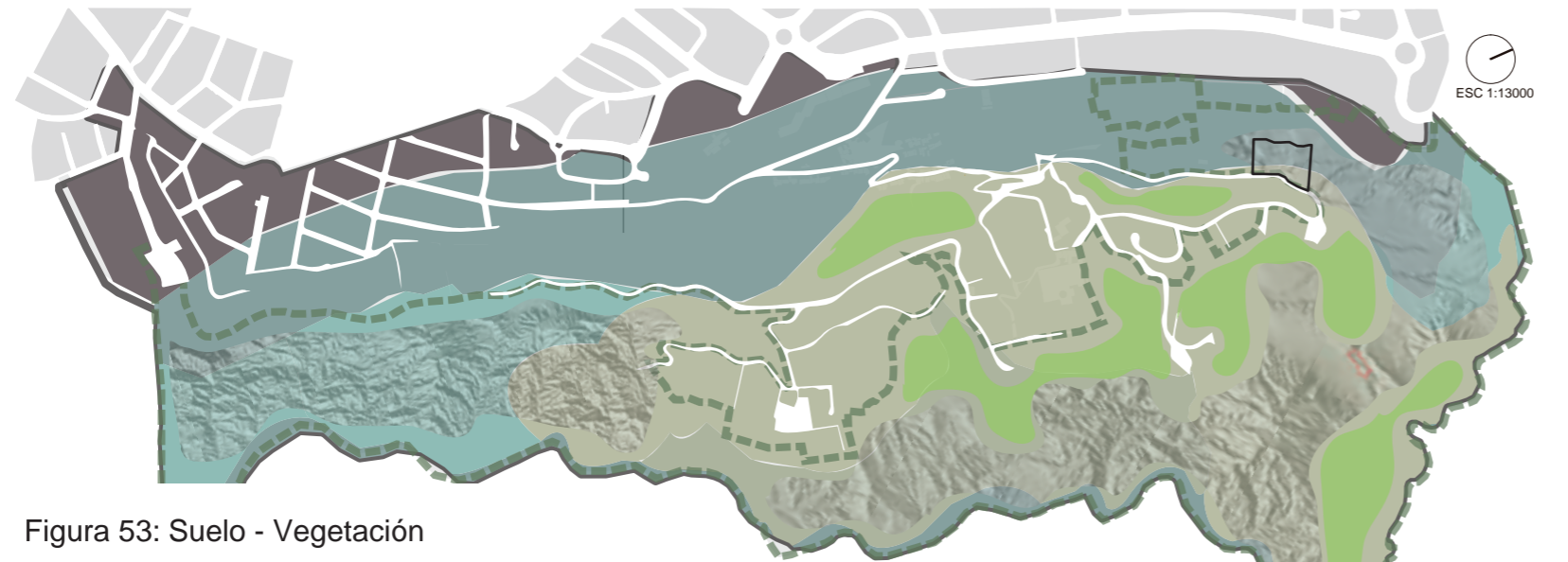
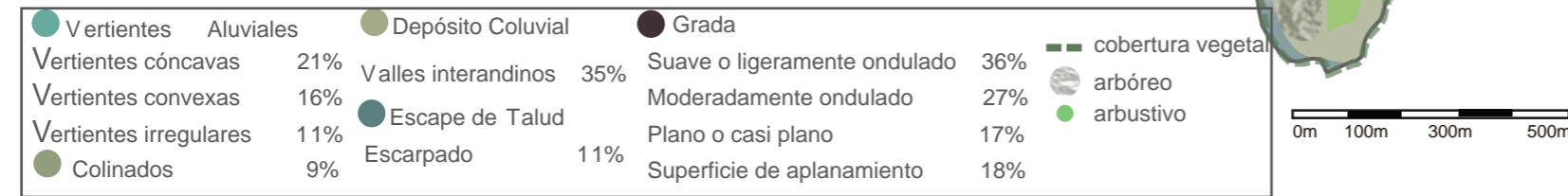


Figura 53: Suelo - Vegetación



### 2.4.8.2 Riesgos - Hidrografía

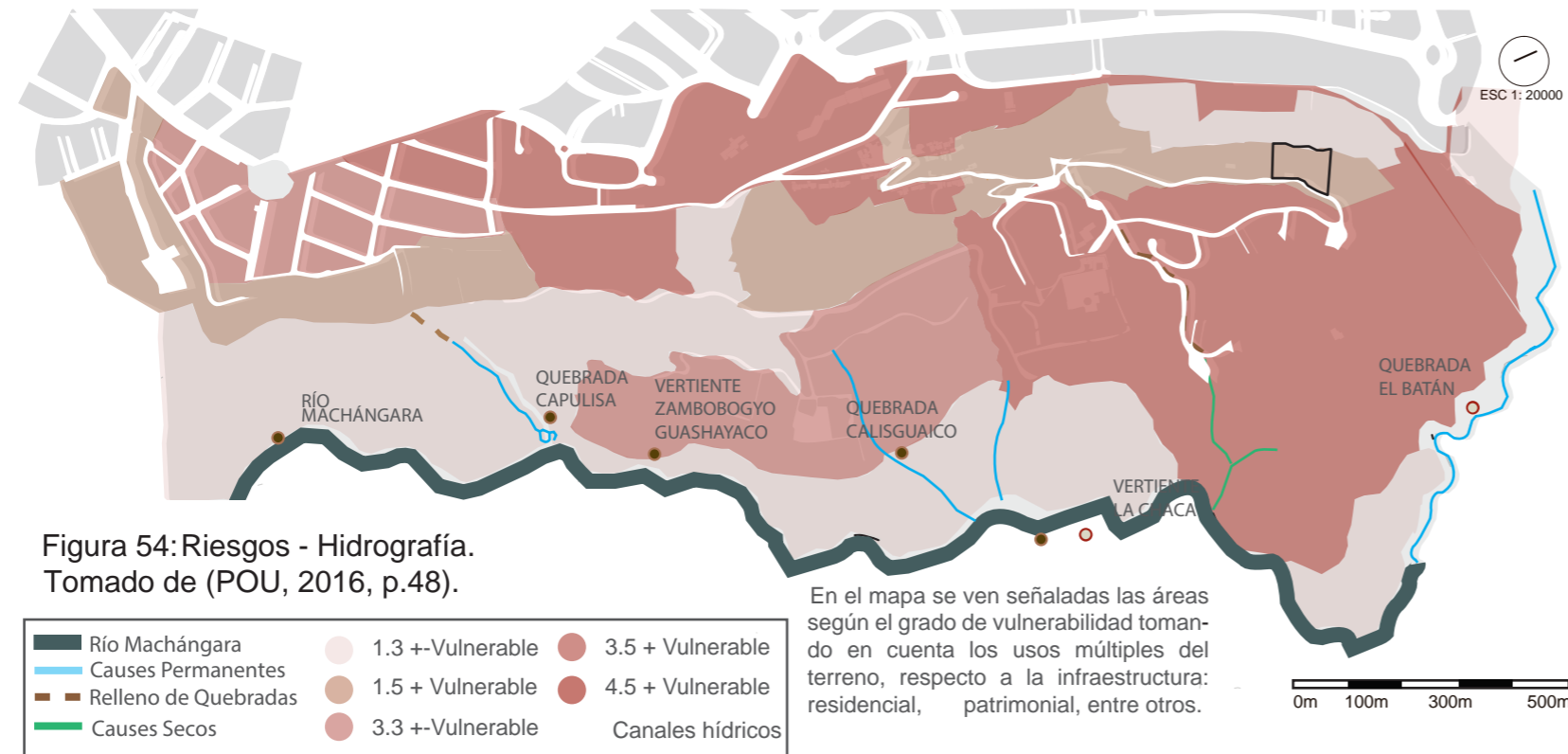
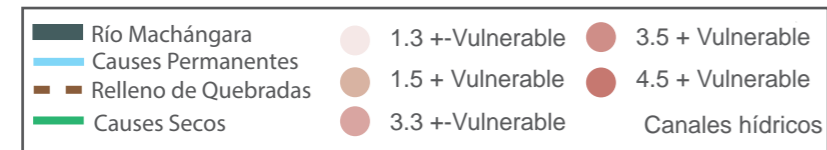


Figura 54: Riesgos - Hidrografía. Tomado de (POU, 2016, p.48).



En el mapa se ven señaladas las áreas según el grado de vulnerabilidad tomando en cuenta los usos múltiples del terreno, respecto a la infraestructura: residencial, patrimonial, entre otros.

### 2.4.8.3 Precipitación

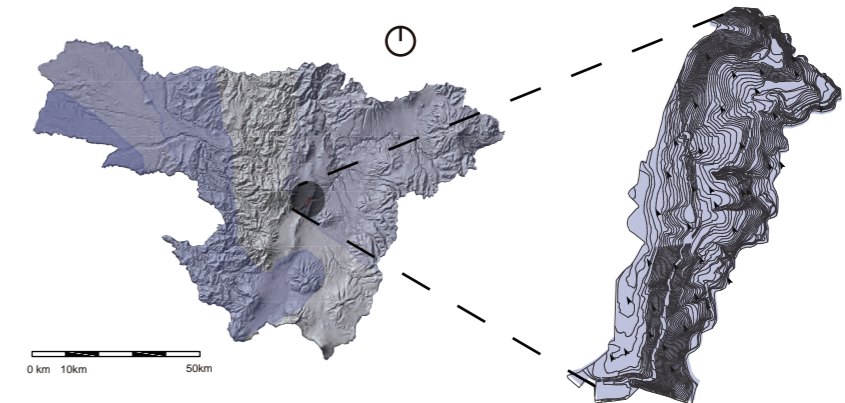
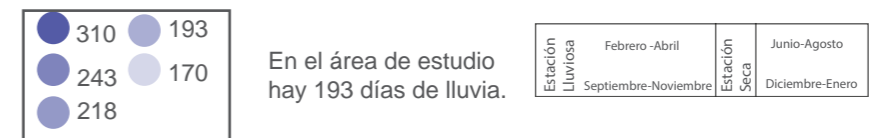


Figura 55: Precipitación. Tomado (POU, 2016, p. 37).

### 2.4.8.4 Días de Lluvia en Pichincha



### 2.4.8.5 Vientos

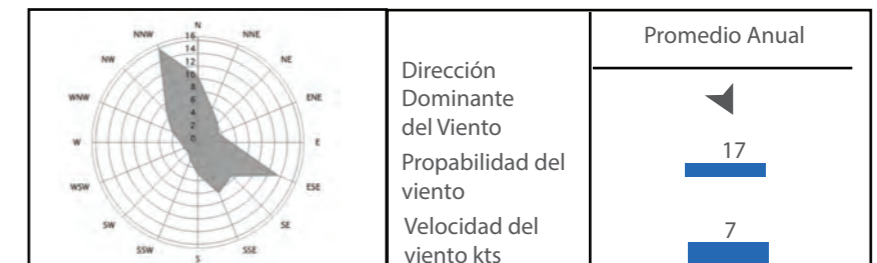


Figura 56: Vientos. Tomado de ( POU, 2016, p, 39).

### 2.4.8.6 Precipitación promedio mm

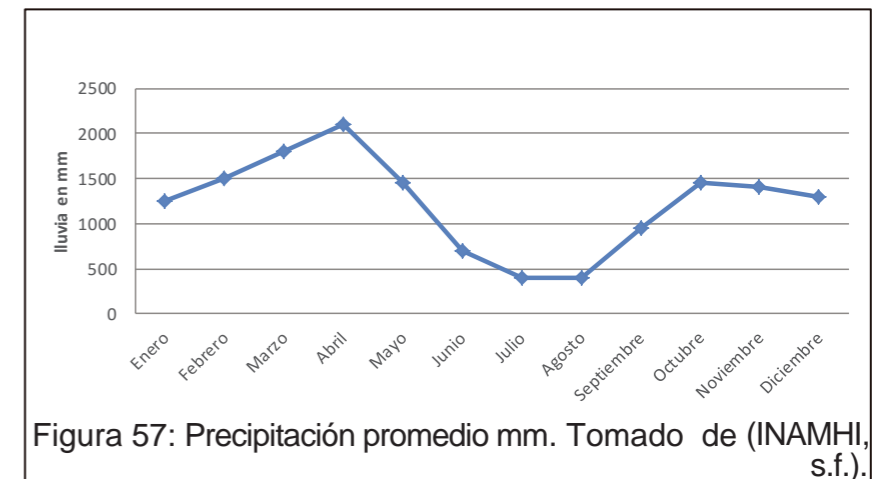
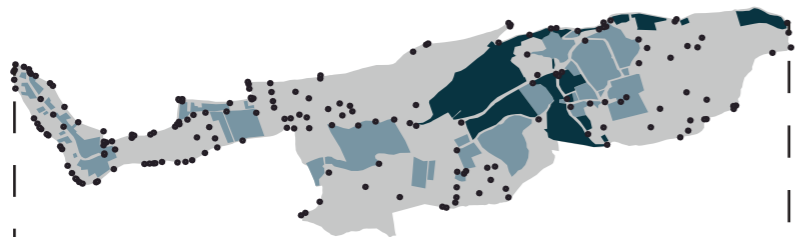


Figura 57: Precipitación promedio mm. Tomado de (INAMHI, s.f.).

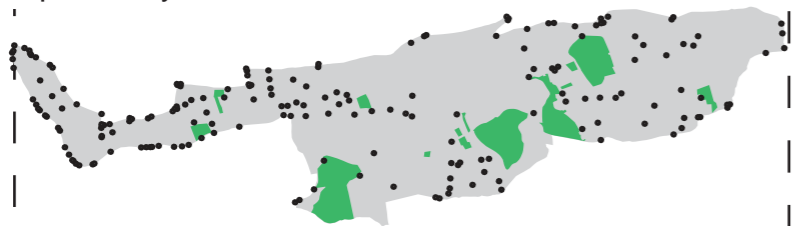
## 2.4.9 CENTRALIDADES - ESTADO ACTUAL

### 2.4.9.1 Traslape de capas

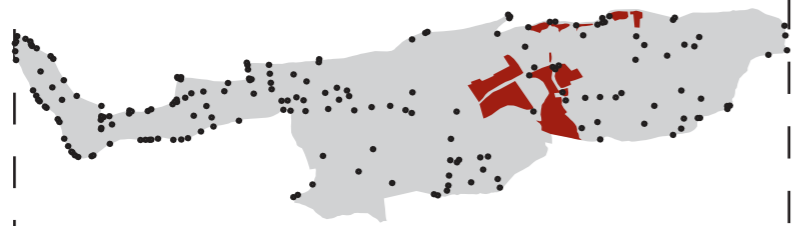
Linealidad



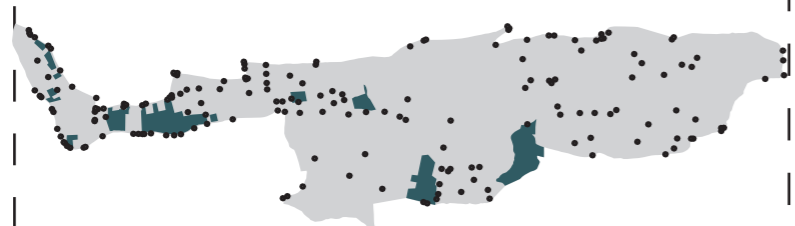
Compacidad y cercanía



Distancia a intersecciones viales



Cercanía



Alcance

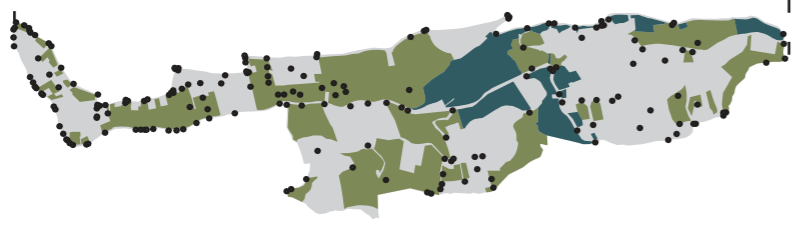
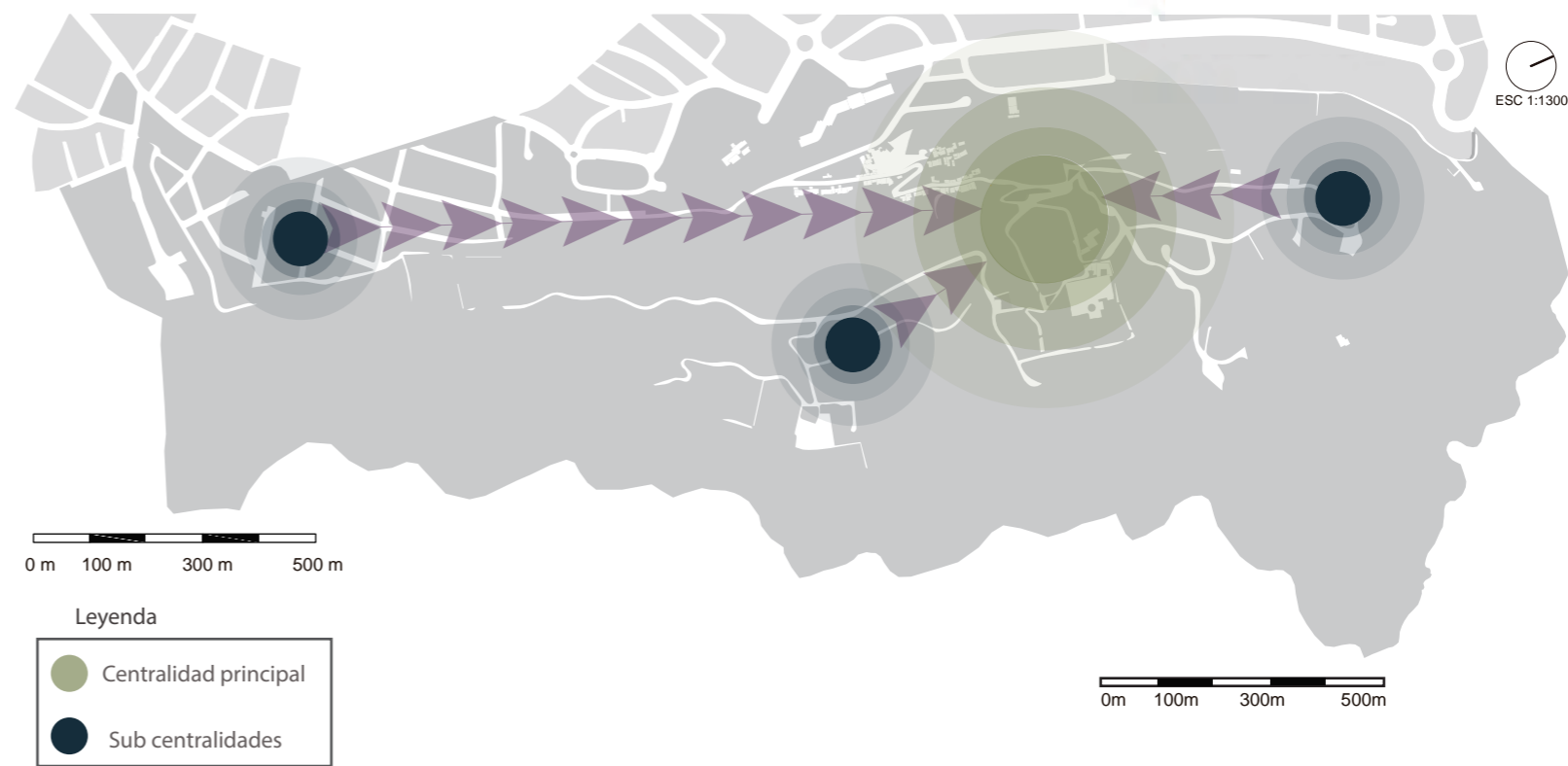


Figura 58: Centralidades unión capas. Tomados de (GIS, s.f.).



Se define como centralidad al concepto que se refiere a todos los aspectos que intervienen en la realidad urbana, entre ellos están: funcionales, técnicos, formales, ambientales, etc.

La centralidad se caracteriza por tener servicios que sirvan a los usuarios que habitan en la ciudad, dentro que se apoya del entorno que lo rodea. Cada centro dispone de ciertas particularidades que lo hacen único y diferente a los demás centros. Además es la parte que irradia toda la ciudad y mantiene el equilibrio entre sus partes.

Figura 59: Ubicación centralidades potenciales.

### 2.4.10 LEVANTAMIENTO ÁREAS VERDES - ESTADO ACTUAL

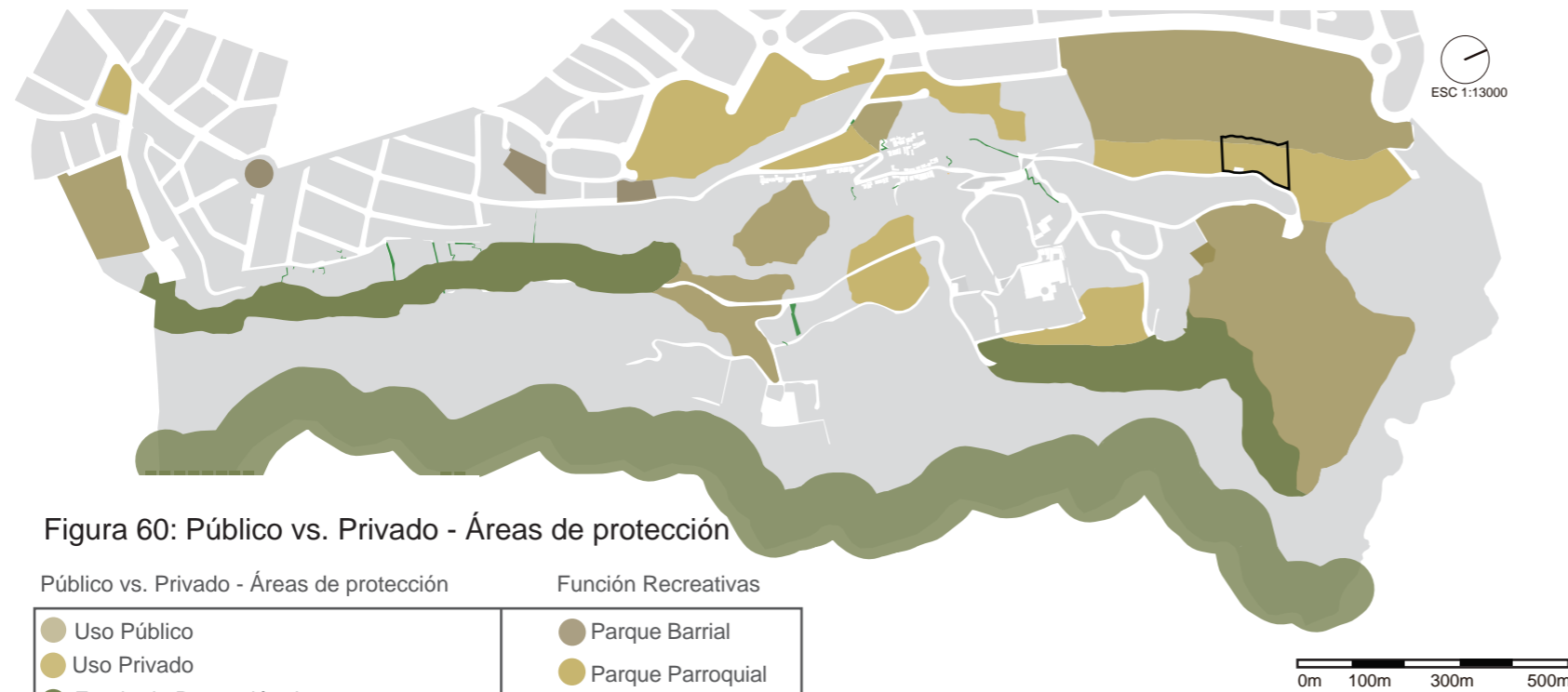


Figura 60: Público vs. Privado - Áreas de protección

Público vs. Privado - Áreas de protección	Función Recreativas
● Uso Público	● Parque Barrial
● Uso Privado	● Parque Parroquial
● Franja de Protección de quebradas	● Parque Metropolitano
● Franja de Protección de laderas	● Escalinatas

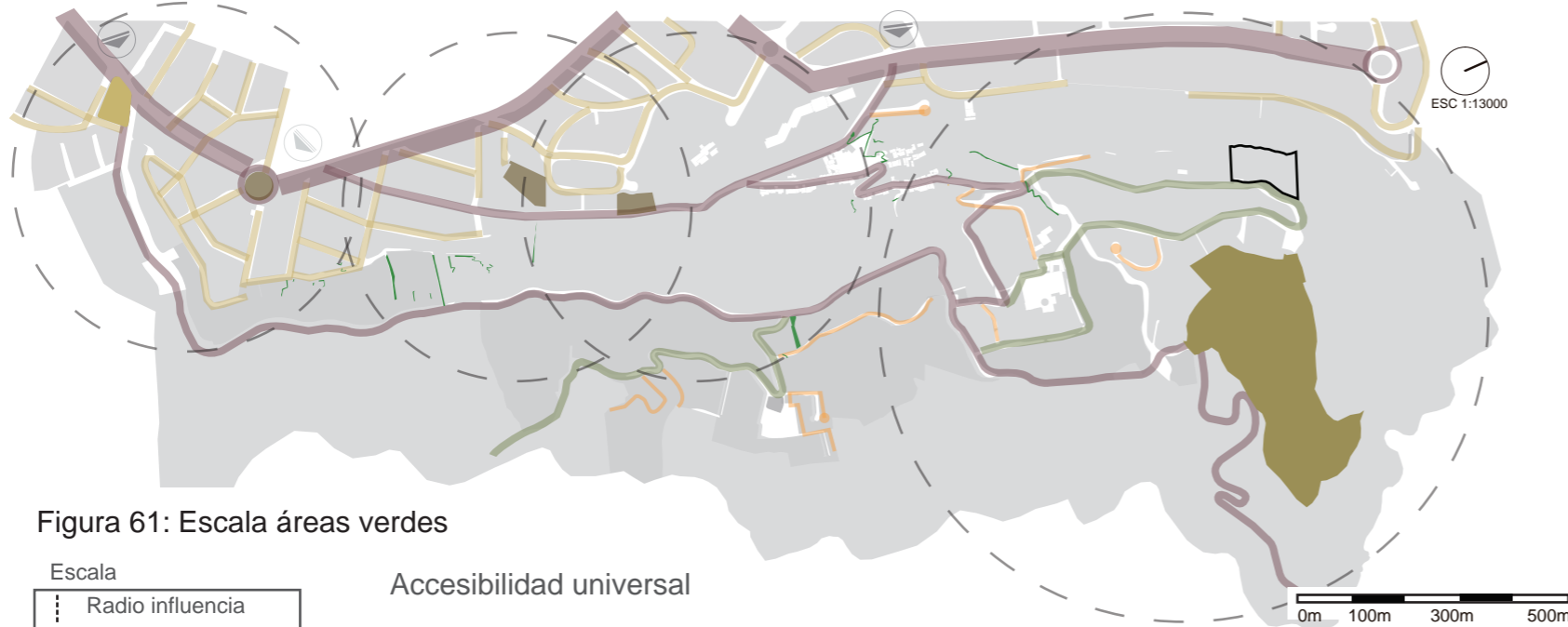


Figura 61: Escala áreas verdes

Escala
⋮ Radio influencia
● Escala barrial
● Escala sectorial
● Escala metropolitano

#### Accesibilidad universal

Al ser la zona de intervención un barrio asentado sobre una ladera altamente pronunciada, la accesibilidad universal en este caso es ineficiente.

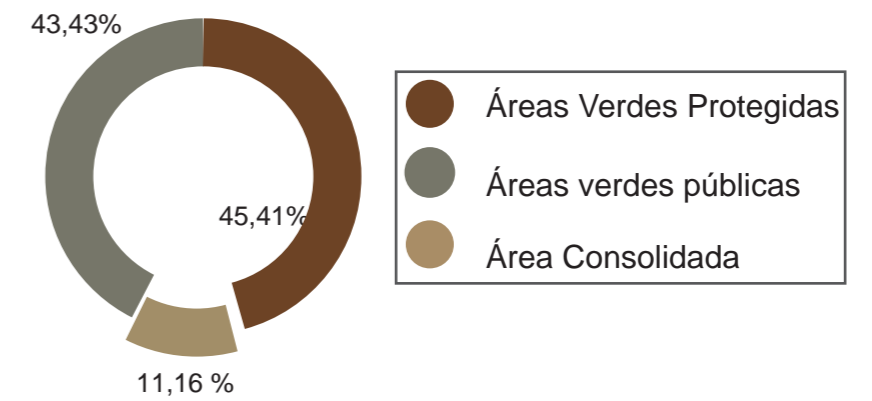
#### Cuantitativo

En el área de estudio existen 0,003293 has/hab ( 32,93 m2/hab). Para este cálculo se han considerado solamente las áreas verdes de uso público.

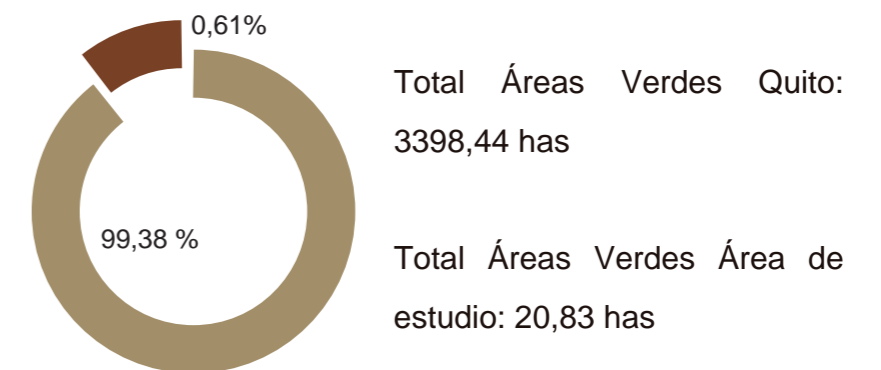
Superficie total área de estudio: 1866444,85 m2

Total Áreas Verdes Protegidas: 847485,82 m2

Áreas Verdes Públicas: 208304,12 m2



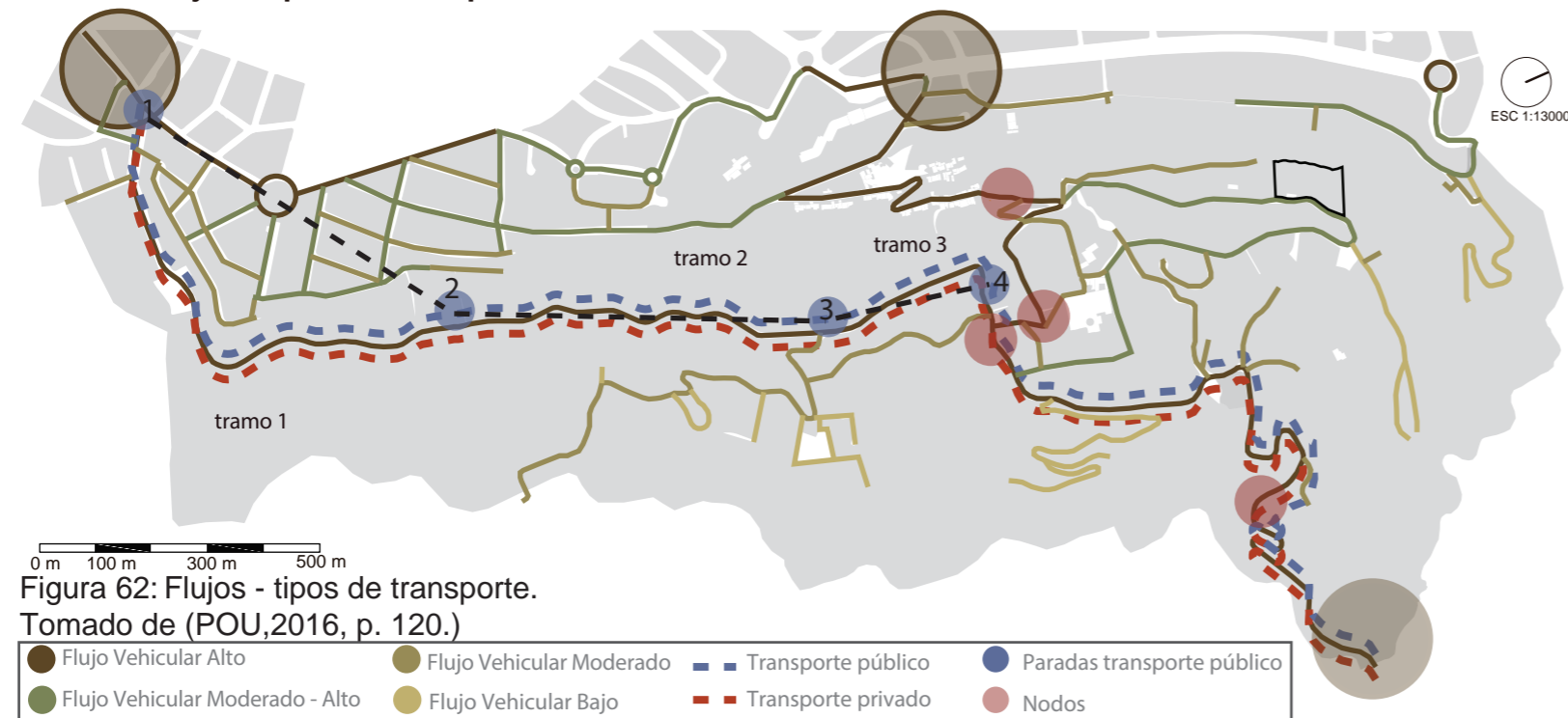
En el área de estudio existe en 11,16% de espacios verdes de uso público.



Las áreas verdes de uso público del sector de estudio representan el 0,61% del área total de áreas verdes de Quito.

2.4.11 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD - ESTADO ACTUAL

2.4.11.1 Flujos - tipos de transporte



2.4.11.2 Paradas - estacionamientos - conectividad

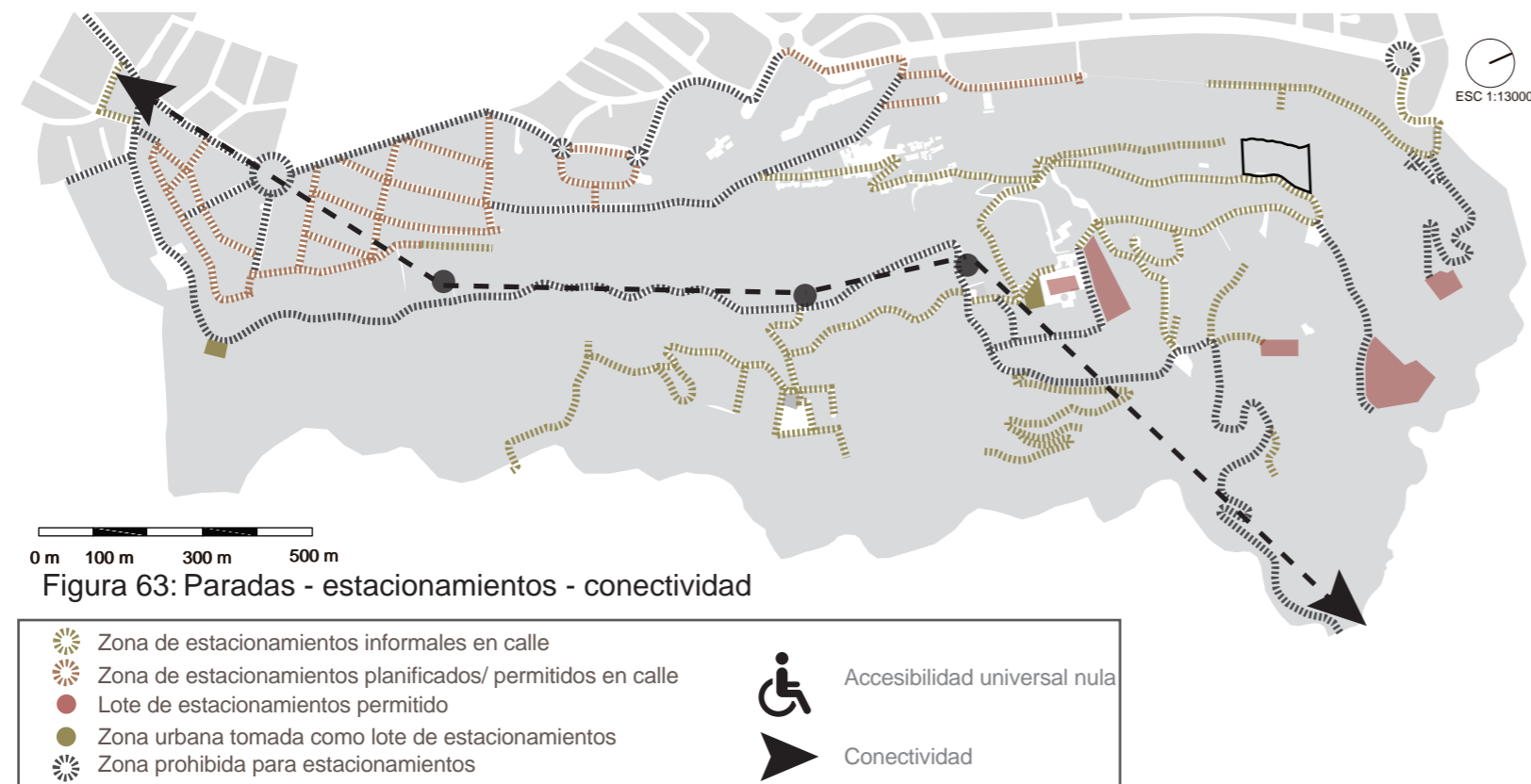


Tabla 5: Transporte.

Transporte Público Colectivo Cooperativa Quito Linea 1 - Cumbaya - La Floresta Linea 2 - Hospital del Sur - Guápulo Horario: 6h00 - 21h00	Transporte público 
Transporte Público Taxi Cooperativa de Taxis Guápulo Horario: 6h00 - 20h00	Transporte privado 
Tramo 1 Paradas 1 a 2- 392 m. Pendiente promedio: 10.23%	
Tramo 2 Paradas 2 a 3 - 616 m. Pendiente promedio: 6.67%	
Tramo 3 Paradas 3 a 4 - 910 m. Pendiente promedio: 6.93%	

Tomado de (POU , 2016, p.120).

La problemática de este sector consiste en el gran flujo vehicular de las escasas vías principales: Av. De los Conquistadores y la calle Camino de Orellana. Debido a que históricamente estas vías servían como conectores entre la ciudad y el valle de Tumbaco, este sector se convirtió en un sitio de paso para el flujo vehicular causando una gran congestión en las vías. Además, el sitio no dispone de suficientes espacios para estacionamientos. Por esta razón los moradores han optado por tomar parte de la vía para estacionar sus vehículos.

En cuanto a accesibilidad universal en este sitio es prácticamente nula ya que debido a la pendiente pronunciada es imposible para una persona con algún tipo de discapacidad movilizarse peatonalmente.

## 2.4.12 IMAGEN URBANA Y PERCEPCIÓN - ESTADO ACTUAL

### 2.4.12.1 Imagen urbana

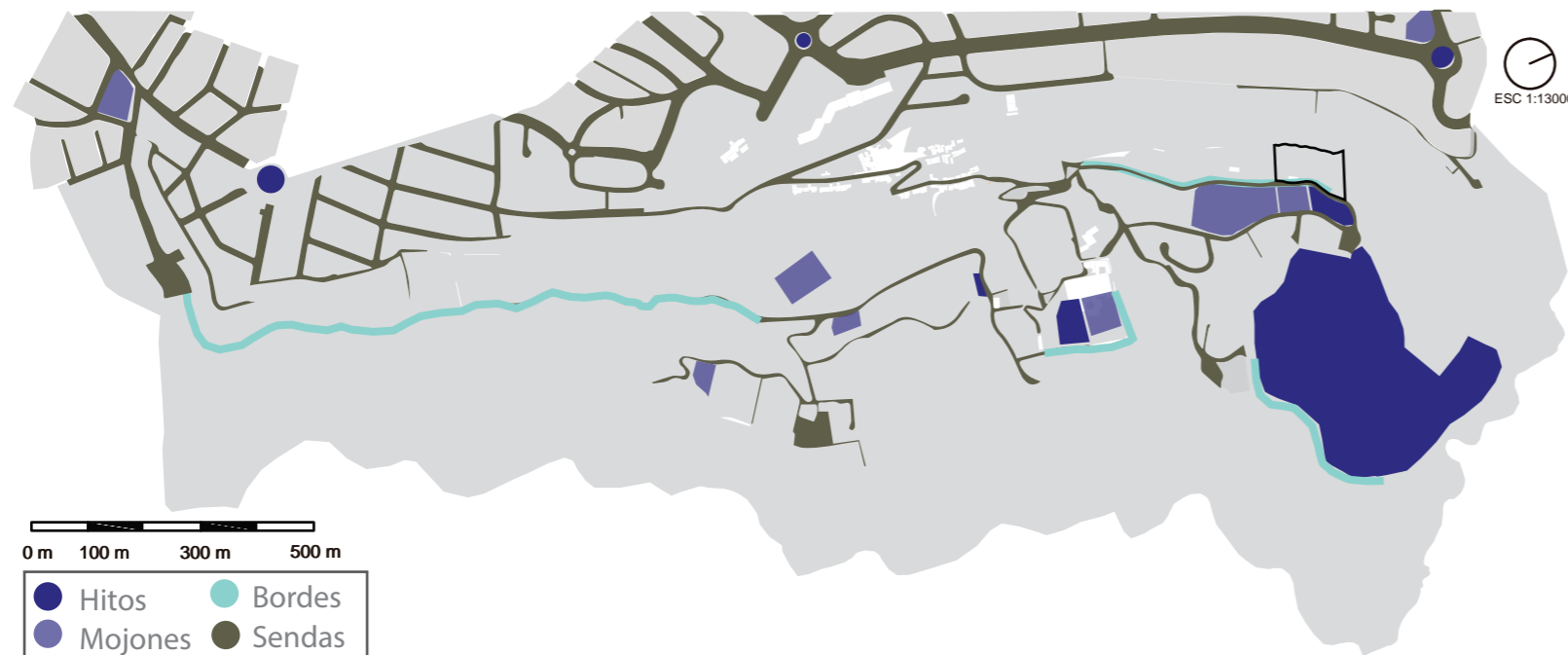


Figura 64: Imagen urbana

### 2.4.12.2 Percepción urbana

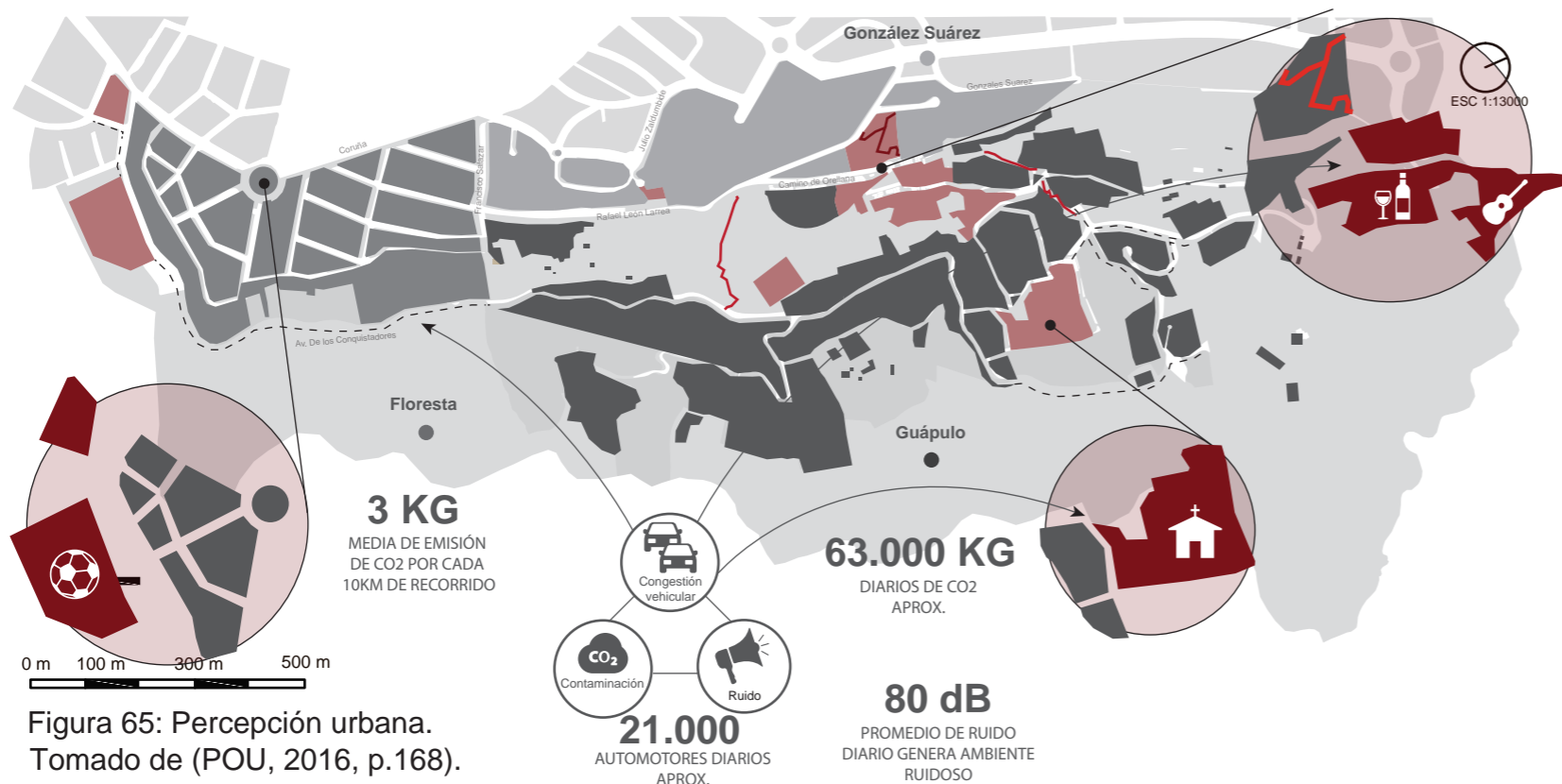


Figura 65: Percepción urbana. Tomado de (POU, 2016, p.168).

## Conceptos

Cada concepto describe una condición física del lugar ya sea como límite o como punto de referencia. Estos conceptos permiten al observador tener cierta percepción del espacio en el que se encuentra.

Sendas: conductos que sigue el observador

Bordes: elementos lineales que el observador considera como límite físico.

Mojones: puntos de referencia que pueden ser trasladados a otro sitio.

Hitos: puntos referenciales que caracterizan el lugar y son permanentes.

Tabla 6: Percepción

La Floresta	Av. de los Conquistadores
<p>Lugar de encuentro: ●●○</p> <p>Seguridad: ●●○</p> <p>Inseguridad: ●●●</p> <p>Sentido de comunidad: ●○○</p>	<p>Lugar de encuentro: ●●●</p> <p>Sentido de comunidad: ●●●</p> <p>Seguridad: ●●●</p> <p>Inseguridad: ●○○</p>
<p>Lugar de encuentro: ●●○</p> <p>Seguridad: ●●○</p> <p>Inseguridad: ●●○</p>	<p>Seguridad: ●●●</p> <p>Inseguridad: ●○○</p>

Tomado de POU Guápulo, 2016, p.168.

Existen zonas que causan sensación de inseguridad, ya que no cuenta con la iluminación necesaria, están cercadas por muros continuos sin espacios abiertos; convirtiendo estos en “no lugares” o espacios muertos que dejan expuesto al usuario.

### 2.4.13 ESPACIO PÚBLICO - ESTADO ACTUAL

#### 2.4.13.1 Levantamiento Espacio público



#### 2.4.13.2 Material - Conflicto térmico

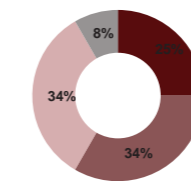


Tabla 7: Actividades - Seguridad

<b>Aceras y calles</b> 	<b>Debilidades</b>  Obstrucción del flujo peatonal, falta de franjas de protección verde	<b>Amenazas</b>  Mala utilización del espacio público
<b>Escalinatas</b> 	<b>Debilidades</b>  Inaccesible para personas con capacidades limitadas	<b>Amenazas</b>  Peligro de accidentes para peatones

Tomado de (POU, 2016, p.115).

#### Vitalidad



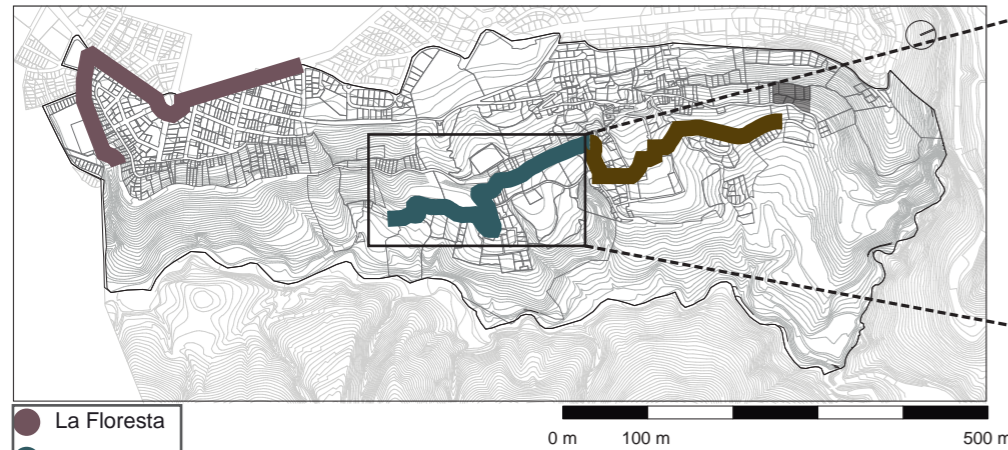
AL 25% de espacios con alta vitalidad corresponden la Plaza de Guápulo, la plaza de la Floresta y el Parque de la Vicentina.

#### Confort Térmico

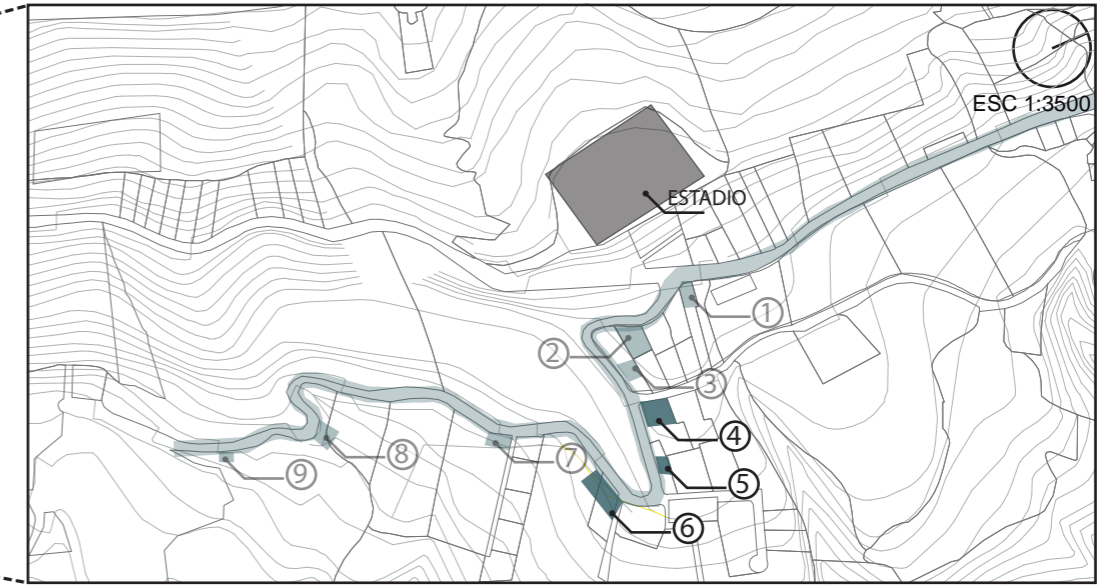


2.4.14 ARQUITECTURA - ESTADO ACTUAL

2.4.14.1 Edificaciones y Tecnologías - La Tolita



- La Floresta
- La Tolita
- Guadalupe



Calle de los Conquistadores y Calle La Tolita S/N, Fuente: Propia, 2015



Calle La Tolita y pasaje Colichi E18-175, Fuente: Propia, 2015



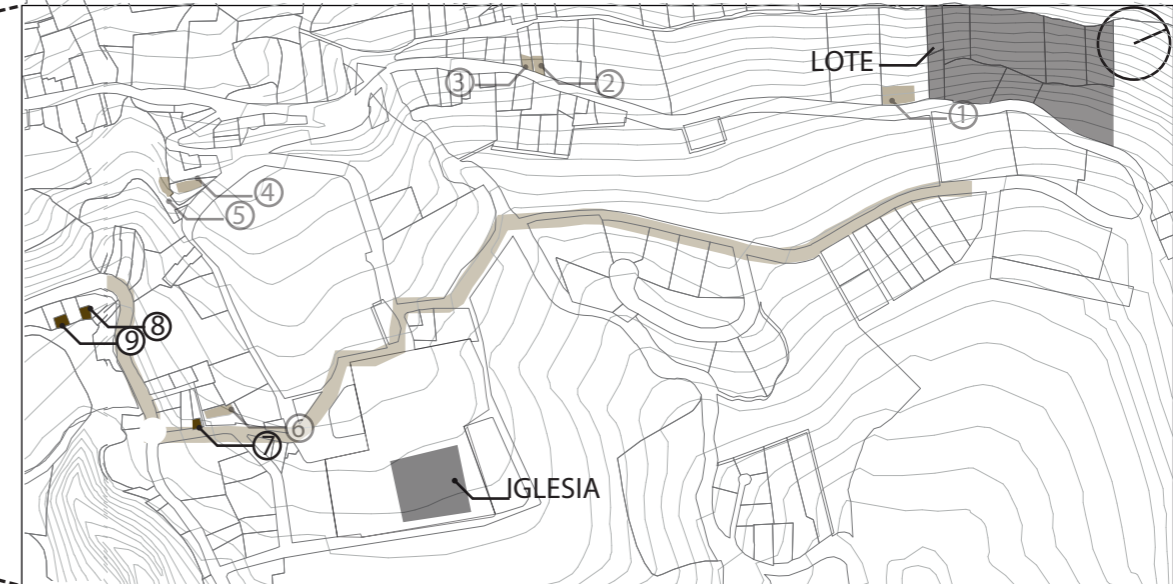
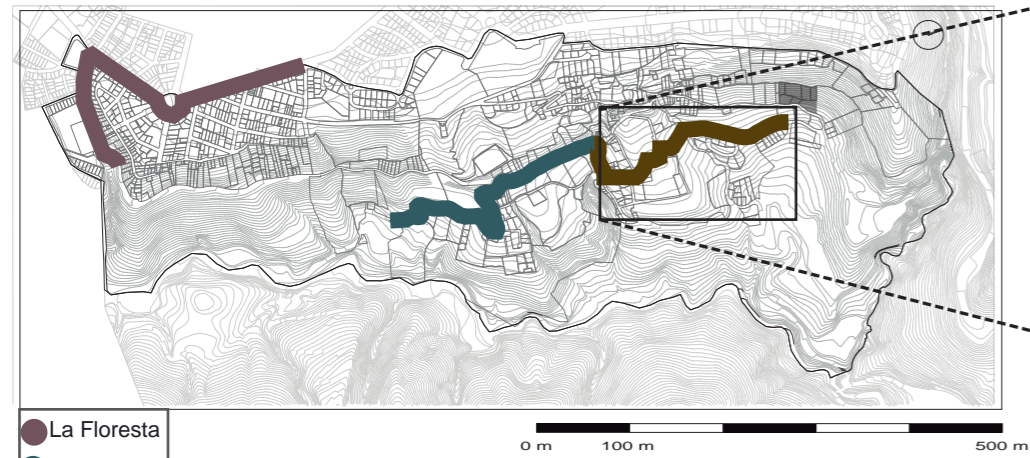
Calle La Tolita N26-625, Fuente: Propia, 2015

MATERIAL/ SISTEMA CONSTRUCTIVO	SERVICIOS BÁSICOS	ADAPTACIONES	PATOLOGÍAS	VULNERABILIDAD SÍSMICA: PATOLOGÍAS ESTRUCTURALES
<p>Sistema constructivo: Aporticado</p> <p>Material:</p> <p>Cubierta: Madera</p> <p>Mampostería: Madera</p> <p>Estructura: Madera</p> <p>Ampliación: Ninguno</p>	<p>Luz <input type="checkbox"/></p> <p>Agua <input type="checkbox"/></p> <p>Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>SI <input type="checkbox"/></p> <p>NO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>¿Cuáles? <input type="checkbox"/></p> <p>Ninguno</p>	<p>Insectos <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Roedores <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Talud <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Pancake <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Sistema constructivo: Muros portantes</p> <p>Material:</p> <p>Cubierta: Madera</p> <p>Mampostería: Ladrillo de abobe</p> <p>Estructura: Ladrillo de abobe</p> <p>Ampliación: Madera</p>	<p>Luz <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Agua <input type="checkbox"/></p> <p>Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>SI <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>NO <input type="checkbox"/></p> <p>¿Cuáles? Construcción aledaña adaptada a la vivienda</p>	<p>Insectos <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Desintegración <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Asentamiento <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Roedores <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Talud <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Ninguno <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Sistema constructivo: Aporticado</p> <p>Material:</p> <p>Cubierta: Hormigón</p> <p>Mampostería: Bloque</p> <p>Estructura: Hormigón</p> <p>Ampliación: Bloque</p>	<p>Luz <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Agua <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>SI <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>NO <input type="checkbox"/></p> <p>¿Cuáles? Crecimiento en la terraza</p>	<p>Insectos <input type="checkbox"/></p> <p>Roedores <input type="checkbox"/></p> <p>Asentamiento <input type="checkbox"/></p> <p>Talud <input type="checkbox"/></p> <p>Ninguno <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Torsión por asimetría <input checked="" type="checkbox"/></p>

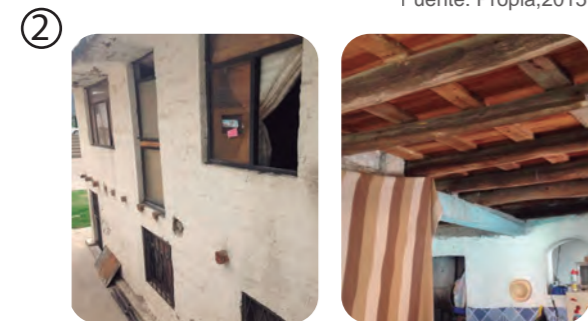
Figuras 68 y 69: Tecnologías. Tomadas de (POU,2016,p.175).



2.4.14.2 Edificaciones y Tecnologías - Guadalupe



Calle Germanico Salgado, N27-51  
Fuente: Propia, 2015



Avenida de los Conquistadores, S/N  
Fuente: Propia, 2015



Avenida de los Conquistadores, 27-267  
Fuente: Propia, 2015

MATERIAL/ SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema constructivo: Mixto  
Material:

Cubierta:	Mampostería:
Madera	Bloque
Estructura:	Ampliación:
Hormigón	Bloque

Sistema constructivo: Mixto  
Material:

Cubierta:	Mampostería:
Madera	Bloque
Estructura:	Ampliación:
Hormigón	Ninguna

Sistema constructivo: Mixto  
Material:

Cubierta:	Mampostería:
Madera	Bloque
Estructura:	Ampliación:
Hormigón	Ninguna

SERVICIOS BÁSICOS

Luz	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>

Luz	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>

Luz	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>

ADAPTACIONES

SI	<input checked="" type="checkbox"/>
NO	<input type="checkbox"/>
Cuáles?	Ampliación en la terraza

¿Cuáles?	Ninguna
----------	---------

SI	<input type="checkbox"/>
NO	<input checked="" type="checkbox"/>
¿Cuáles?	Ninguna

PATOLOGÍAS

Humedad	Desintegración
---------	----------------

Humedad	Desintegración
---------	----------------

Humedad	Oxidación
Asentamiento	

VULNERABILIDAD SÍSMICA: PATOLOGÍAS

Incompatibilidad Dinámica
---------------------------

Incompatibilidad Dinámica
---------------------------

Martilleo
-----------

Figuras 70 y 71: Tecnologías. Tomadas de (POU, 2016, p.179).

2.4.15 USUARIOS - ESTADO ACTUAL

2.4.15.1 Estudio de usuario - Imaginarios



Figura 72: Usuarios, imaginarios.

2.4.15.2 Recorridos y puntos de referencia

- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| domicilio usuario 1 | ①  Parque de la Vicentina |
| recorrido 1         | ②  Estadio                |
| domicilio usuario 2 | ③  Iglesia                |
| recorrido 2         | ④  UISEK                  |
| domicilio usuario 3 | ⑤  Mirador Guápulo        |
| recorrido 3         | ⑥  Canchas la Tolita      |
| domicilio usuario 4 |                           |
| recorrido 4         |                           |

Este mapa muestra un estudio de imaginarios donde se encuesta al usuario y se le pide que dibuje cuál es el recorrido que hace para llegar a su domicilio. De la misma manera con el trayecto se van identificando lugares importante o de referencia con los que el usuario se orienta.



domicilio usuario 1  
El usuario 1 recorre la Avenida de los Conquistadores para trasladarse del trabajo a casa.

domicilio usuario 2  
El usuario 2 recorre la Avenida de los Conquistadores para trasladarse del trabajo a casa.



domicilio usuario 3  
El usuario 3 recorre la Avenida de los Conquistadores para trasladarse del trabajo a casa.

domicilio usuario 4  
El usuario 1 recorre el Camino de Orellana para trasladarse del trabajo a casa.

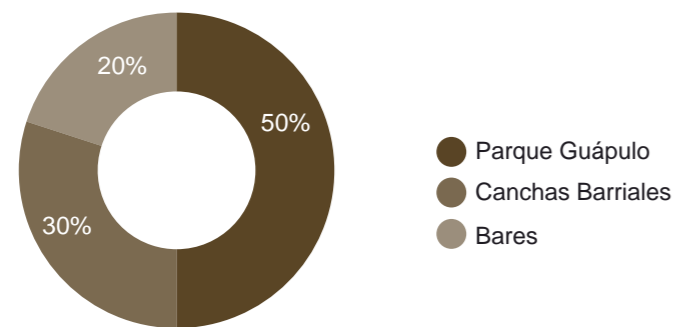
Figuras 73: Guápulo. Tomado de(Earth Pro, 2016, s.f.).

## 2.4.16 USUARIOS - ESTADO ACTUAL

### 2.4.16.1 Encuestas

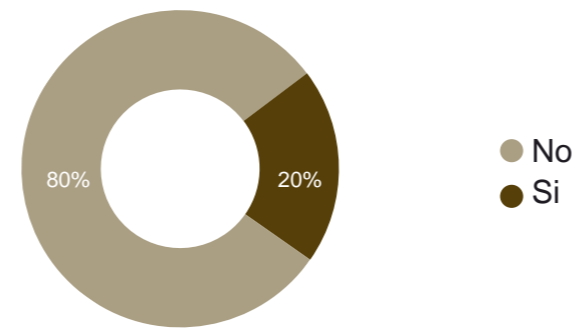
El presente estudio de usuario tiene como objetivo realizar encuestas dirigidas hacia los residentes y posibles usuarios para los equipamientos propuestos por el POU. Estas indagaciones arrojarán datos de relevancia que aporten con indicadores para el desarrollo de los equipamientos. Además estos datos obtenidos nos serán de ayuda para poder comprender el sitio de una manera más precisa.

**¿Dentro del sector que lugar lo considera recreativo tomando como opciones el parque de Guápulo, las canchas barriales y los bares del camino de Orellana?**



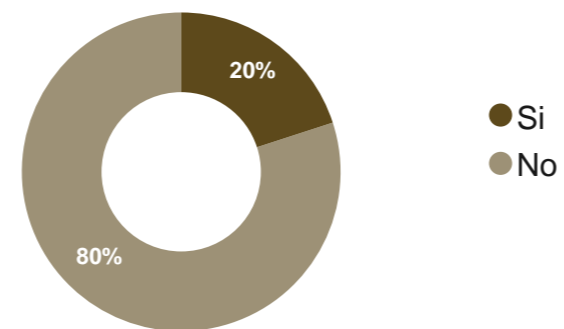
**¿Considera que su barrio es un lugar inseguro?**

De igual manera las 40 personas encuestadas se sienten en un barrio seguro de las cuales un 80 % se siente en lugar seguro, mientras que un 20% se siente dentro de un barrio inseguro, sin embargo cabe recalcar que la gente del barrio se suele sentir mas segura porque conoce a su gente y su sitio por lo cual es una probabilidad menor de ser atacado.



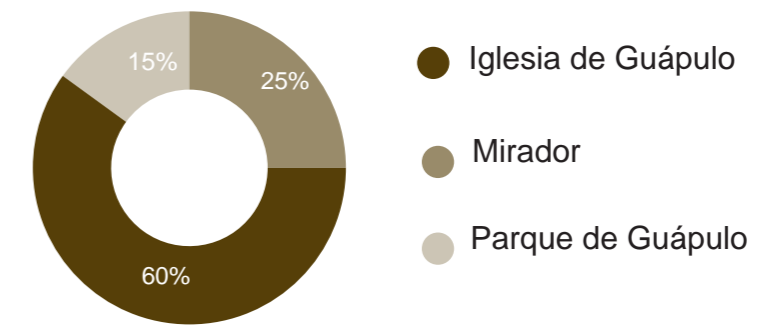
**¿Considera usted eficiente el transporte público dentro del sector?**

El 80% de los encuestados considera que el transporte es ineficiente mientras que el 20% considera que si. Regularmente se ve la falta de transporte público ya que los buses que van al sector siempre estan llenos.

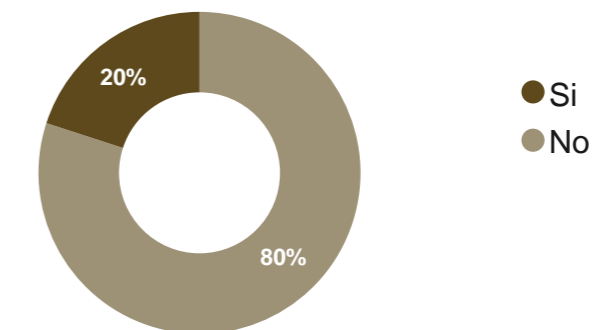


**¿Con qué lugar se identifica usted como habitante de Guápulo tomando en cuenta la Iglesia de Guápulo, mirador Rafael León Larrea y el parque de Guápulo?**

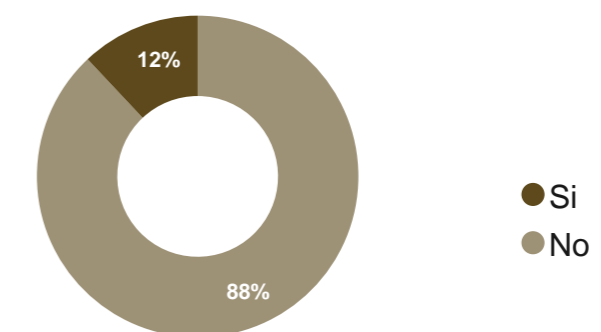
La mayoría de las persona se sienten identificadas con la Iglesia, luego del parque de Guápulo y por último con el mirador tal como se muestra en el gráfico.



**¿Cree usted que existe fuente de empleo y productividad dentro del sector?**



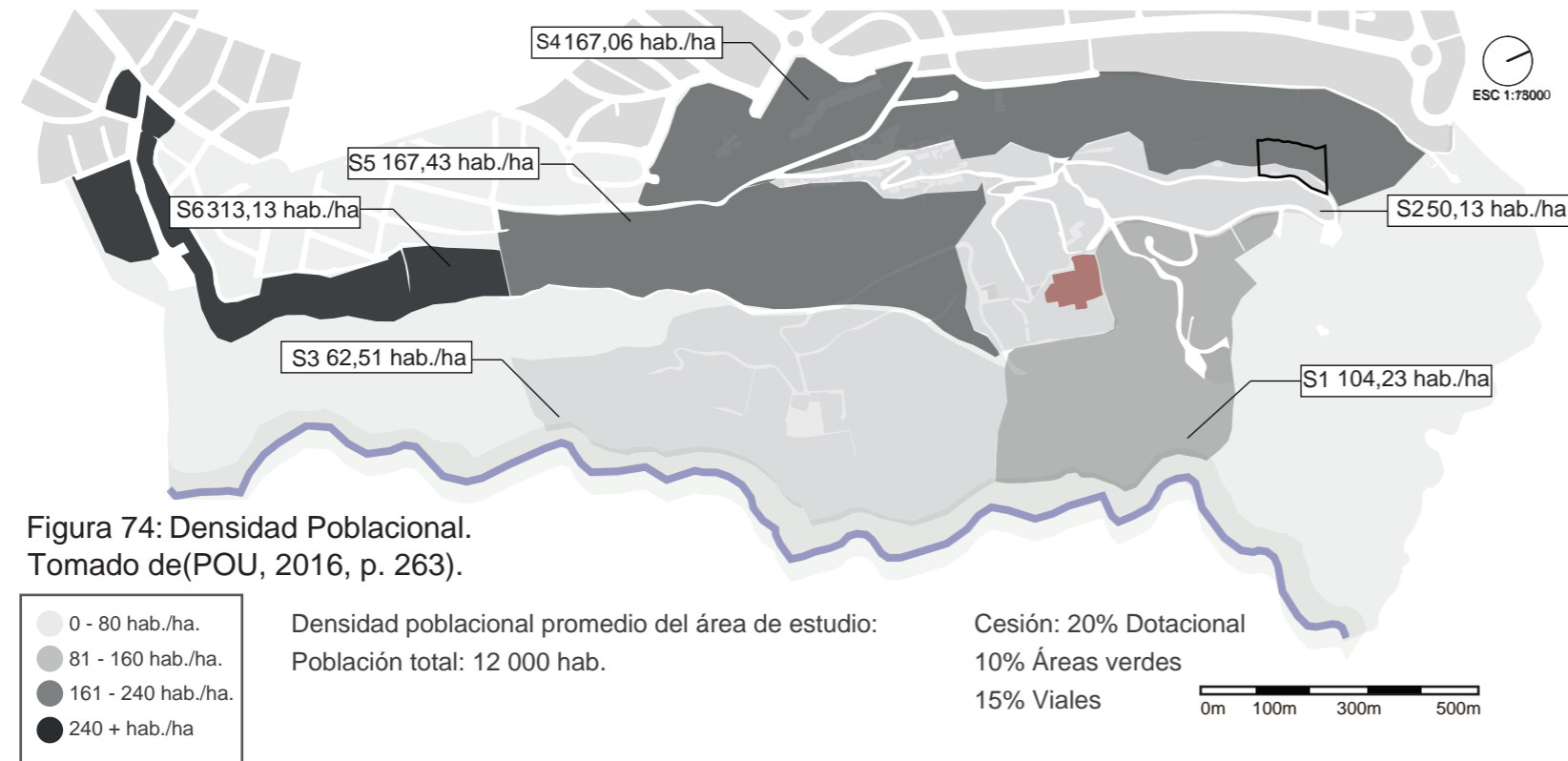
**¿Estaría de acuerdo con la implementación de un Hotel que aumente la posibilidad de empleo y productividad para los residentes de Guápulo?**



Según el estudio de usuario un 88% de los encuestados está de acuerdo con la implementación de un hotel para el aumento de empleo y productividad del sitio, mientras que un 12%. Estos datos demuestran que el 88% necesita fuentes de empleo cercanas o dentro del sector.

2.4.17 ANÁLISIS PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO – POU

2.4.17.1 Densidad Poblacional - POU



2.4.17.2 Uso de suelo - POU



Tabla 8: Densidad Poblacional.

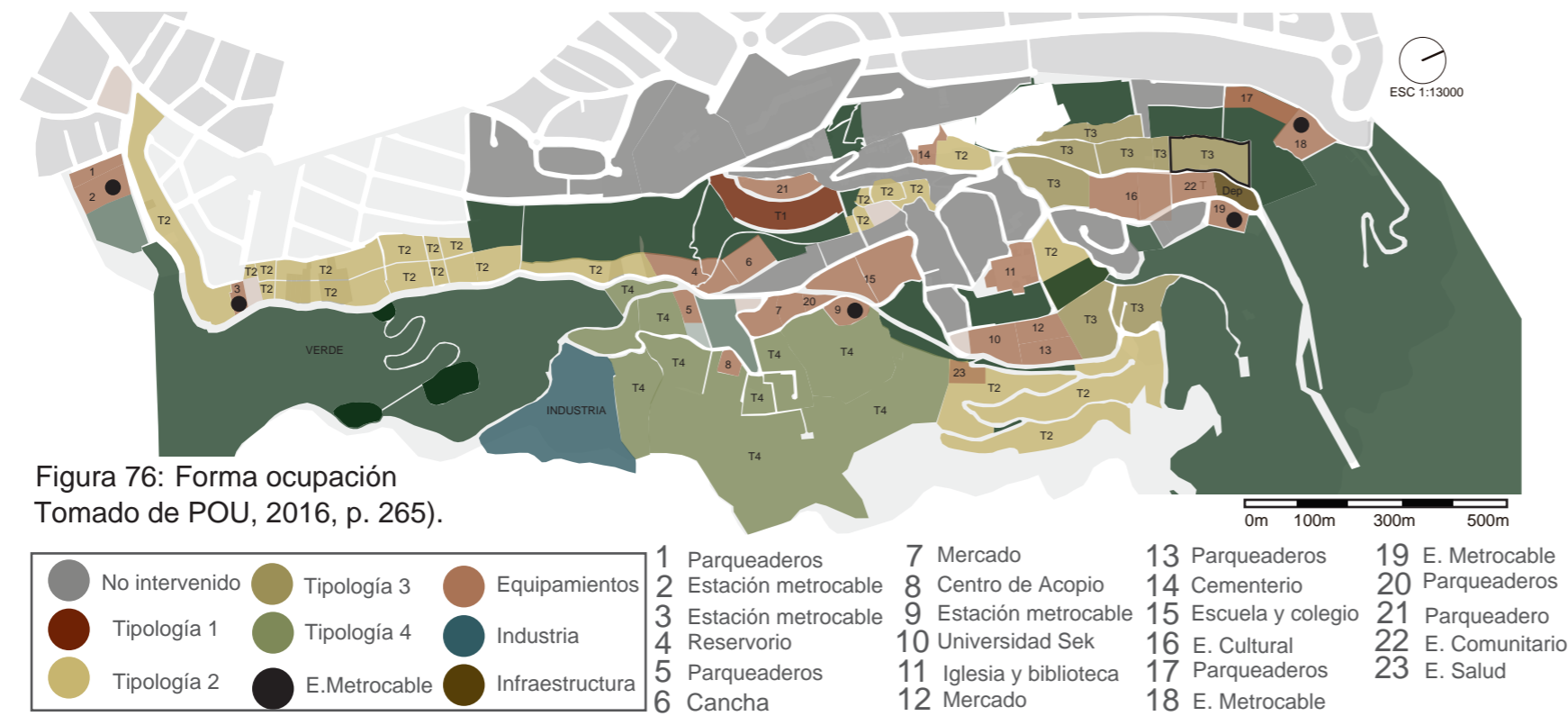
S1: Densidad poblacional: 104.23 hab./ha. Densidad Urbana: 0.15	S2: Densidad poblacional: 50.13 hab./ha. Densidad Urbana: 0.12
S3: Densidad poblacional: 62.51 hab./ha. Densidad Urbana: 0.15	S4: Densidad poblacional: 167.06 hab./ha. Densidad Urbana: 0.4
S5: Densidad poblacional: 167.43 hab./ha. Densidad Urbana: 0.4	S6: Densidad poblacional: 313.13 hab./ha. Densidad Urbana: 0.75

Tomado de (POU, 2016, p. 263).

Uso de suelo

El uso de suelo propuesto corresponde a las necesidades del sitio, a como el suelo puede ser aprovechado de la mejor forma y a la vocación que cada sector tendrá dentro de la zona de estudio. Según la vocación a la que corresponda cada proyecto se implantará en el sector y suelo correspondientes a las mismas características. En este planteamiento se define que suelo puede ser consolidado y cual no puede ser consolidado. Además concreta la tipología de vivienda que se implementará en los diferentes sectores de suelo. Se muestra el tipo de infraestructura y equipamientos que deberán ser planteados a partir de las necesidades del sitio y población. Finalmente designa el suelo para áreas verdes accesibles y no accesibles.

2.4.18 FORMA DE OCUPACIÓN - POU



2.4.19 ALTURA EDIFICACIONES- POU



Tabla 9: Tipos ocupación.

Tipologías de ocupación de suelo Tipología 1: Sistema Constructivo: Aterrazado, Edificación: Aislada- A línea de fábrica, Retiros: Frontal= 0m Laterales=3m Posterior=5m, Lote mínimo: 1924m2
Tipología 2: Sistema Constructivo: Aterrazado, Edificación: Aislada- A línea de fábrica, Retiros: Frontal= 0m Laterales=3m Posterior=5m, Lote mínimo: 436m2
Tipología 3: Sistema Constructivo: Aterrazado, Edificación: Contínua- A línea de fábrica, Retiros: Frontal= 0m Laterales=0m Posterior=5m, Lote mínimo: 442m2
Tipología 4: Sistema Constructivo: Aterrazado, Edificación: Contínua, Retiros: Frontal= 5m Laterales=0m Posterior=15m, Lote mínimo: 841m2

Tomado de POU, 2016, p. 265)

Altura de Edificaciones

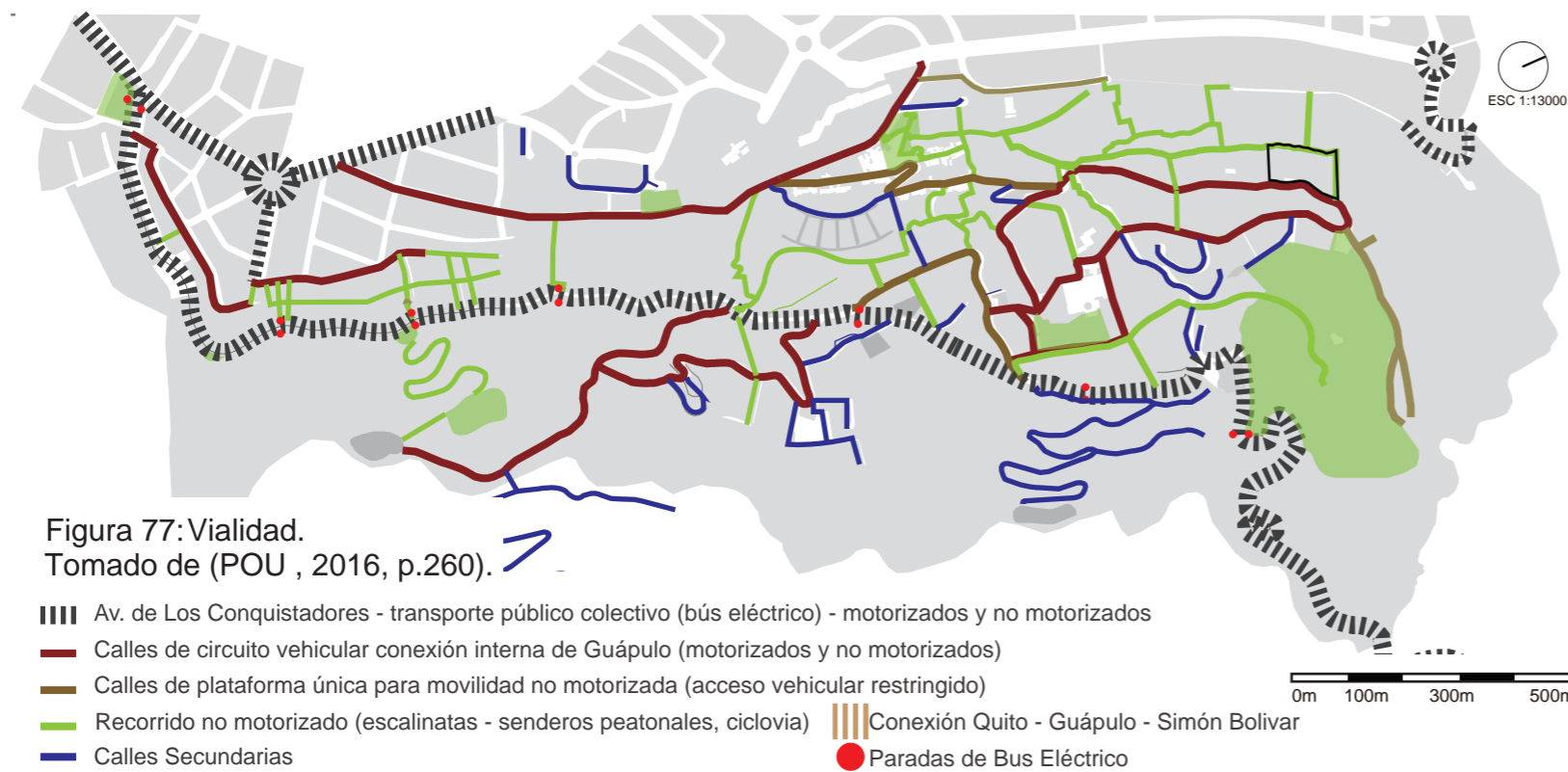
Las alturas en edificaciones están propuestas tomando en cuenta los siguientes temas:

En cuanto a forma de ocupación: asignar alturas dependiendo que tipo de proyecto o intervención se vaya a realizar.

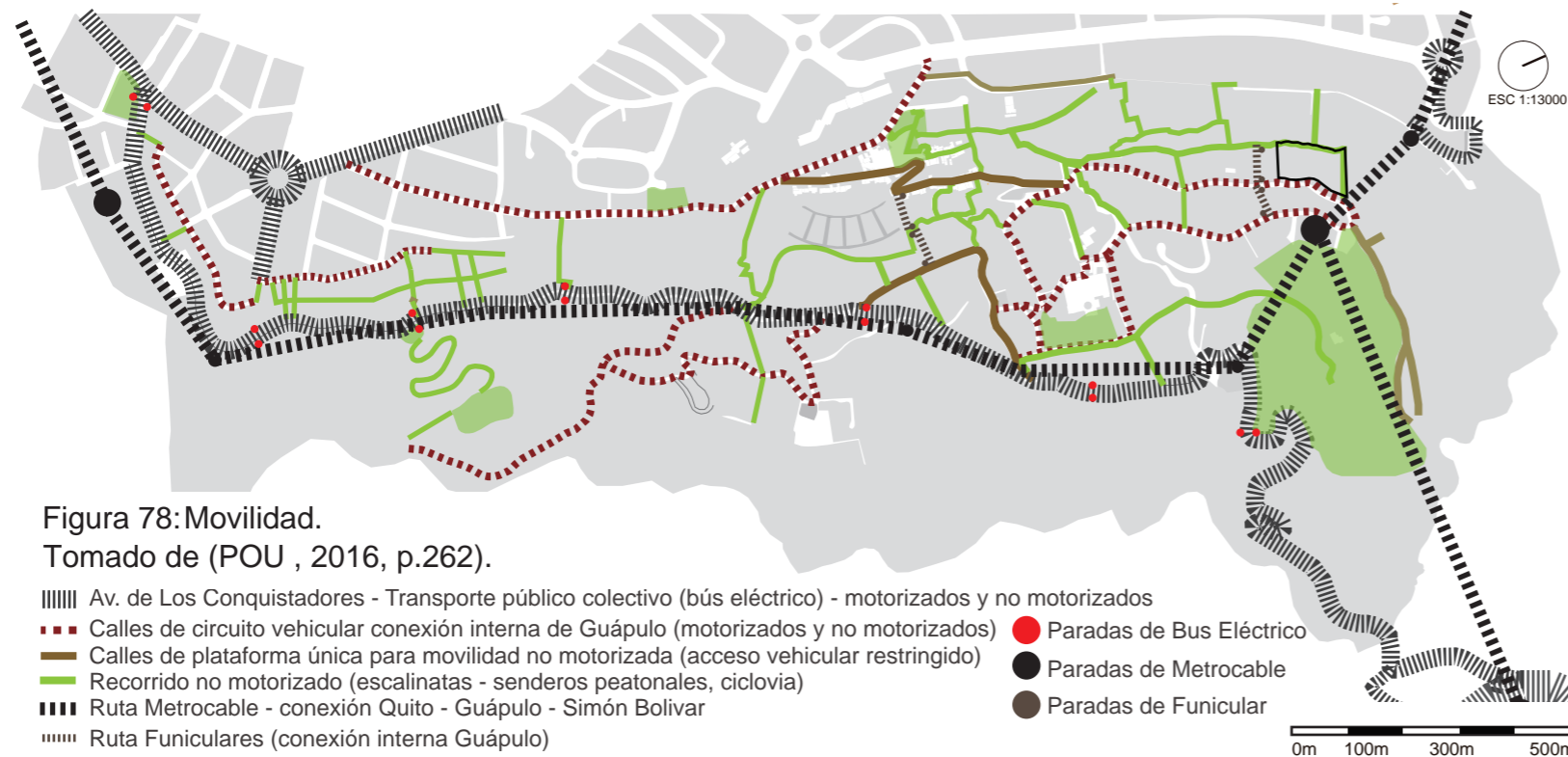
Uso de suelo: se determina la altura dependiendo a que esté designado el suelo a intervenir.

Vulnerabilidad: se define las alturas de edificaciones tomando en cuenta la zona en que se va a implementar un equipamiento y que tan vulnerable es el suelo, basándose en las posibles amenazas que tendría el sitio.

2.4.20 VIALIDAD- POU



2.4.21 MOVILIDAD - POU



Categorización Vial según medios de Transporte permitidos

Av. Simón Bolívar: Tipo de Vía Expresa. Autopista especial de tránsito rápido de gran amplitud, utilizada exclusivamente para el tránsito vehicular en ambas direcciones, con pocas vías de acceso y sin intersecciones. Permiten velocidad de hasta 90 km/h.

Transporte Motorizado permitido: Transporte público (Buses y busetas), Transporte pesado, Transporte Vehicular privado y taxis, Motocicletas

Av. De Los Conquistadores: Tipo de Vía Arterial. Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Articulan las grandes áreas urbanas. Permiten una velocidad de hasta 50 km/h.

Transporte Motorizado Permitido: Transporte público (buses proporciones menores y busetas), Transporte Semipesado, Transporte vehicular privado y taxis, Motocicletas

Transporte no Motorizado Permitido: Peatonales (Zonas si veredas incluidas) Bicicletas (Se permiten aún sin encontrarse dentro de ciclovia).

Circuito vehicular interno: Tipo de Vía Colectora. Enlazan las vías arteriales y vías locales. Articulan sectores urbanos. Permiten una velocidad de hasta 50 km/h.

Transporte Motorizado Permitido: Transporte Colectivo. Tráfico semi pesado con regulaciones. Permiten acceso a predios frentistas Pueden admitir estacionamiento lateral. Admiten intersecciones a nivel dispositivos de control.

2.4.22 CENTRALIDADES - POU

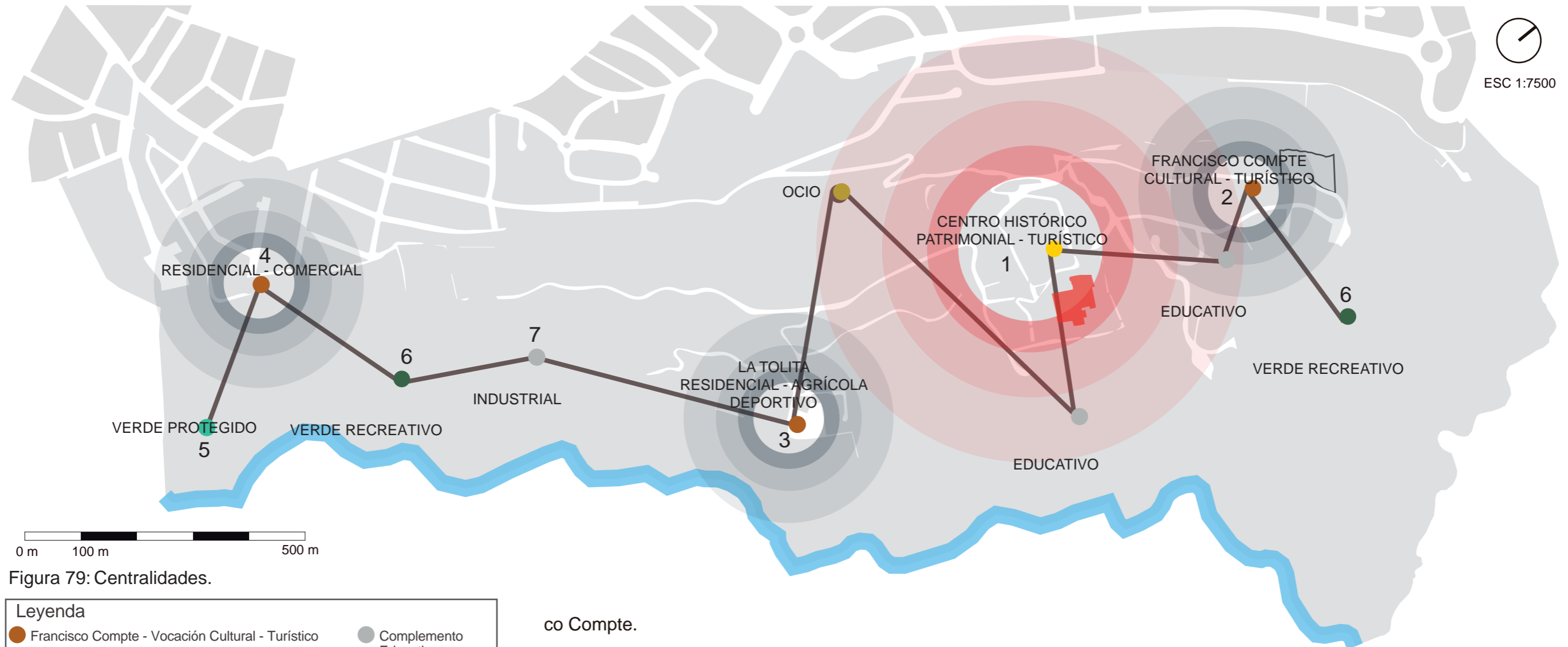


Figura 79: Centralidades.

Leyenda	
● Francisco Compte - Vocación Cultural - Turístico	● Complemento Educativo
● Centro Histórico - Vocación Patrimonial-Turístico	● Complemento Industrial
● La Tolita - Vocación Residencial - Agrícola - Deportivo	● Verde-Recreativo
● La Floresta - Vocación Residencial - Comercial	● Verde-Protegido
● Recorrido de Ocio	● Iglesia de Guápulo
— Recorrido Sistema Continuo	

2.4.22.1 Localización de vocaciones

1. Vocación Patrimonial- Turístico - Se ubica en el Centro Histórico de Guápulo.

2. Vocación Cultural - Turístico - Localizada a los extremos del Noroeste y Sureste del Centro histórico. Sector Francis-

co Compte.

3. Vocación Residencial- Agrícola - Deportivo - Se mantiene en la ubicación actual cerca del río Machángara . Sector La Tolita.

4. Vocación Residencial - Comercial - Es una reestructuración de la vivienda informal existente, ubicada en el lado Sur del área de intervención. Sector La Floresta.

5. Verde - Protegido - Es la franja paralela al río Machángara

6. Verde - Recreativo. - Articula el recorrido del sistema verde a través de espacios útiles y comunes.

7. Complemento Industrial y Educativo- Vinculando áreas preexistentes y propuestas a la red de conexión de centralidades.

En el área de estudio se localizan varias vocaciones, de las cuales cuatro se convierten en centralidades debido a su concentración de uso, alcance, servicios, diversidad de usuarios, equipamientos complementarios, entre otros.

2.4.23 UBICACIÓN EQUIPAMIENTOS - POU

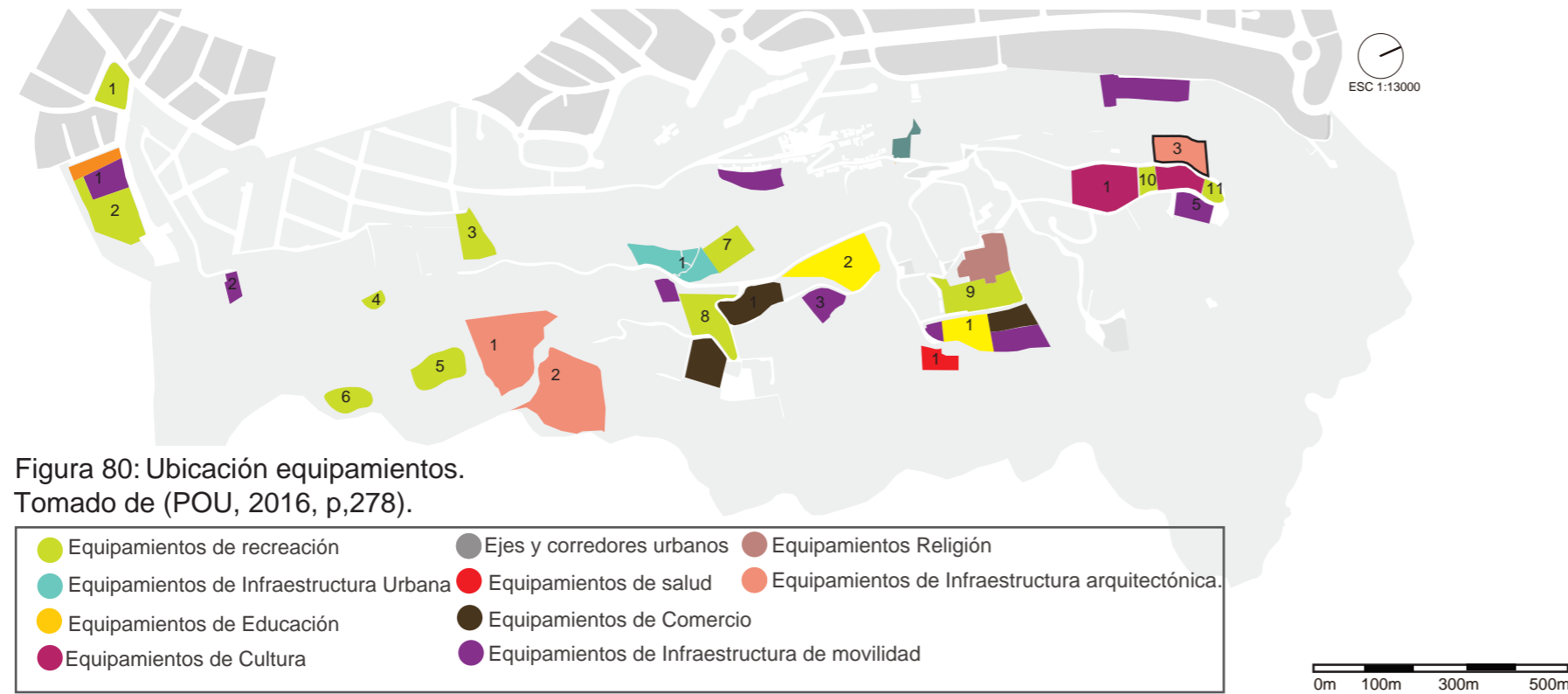


Figura 80: Ubicación equipamientos. Tomado de (POU, 2016, p,278).

2.4.23.1 Demanda por densidad poblacional - POU

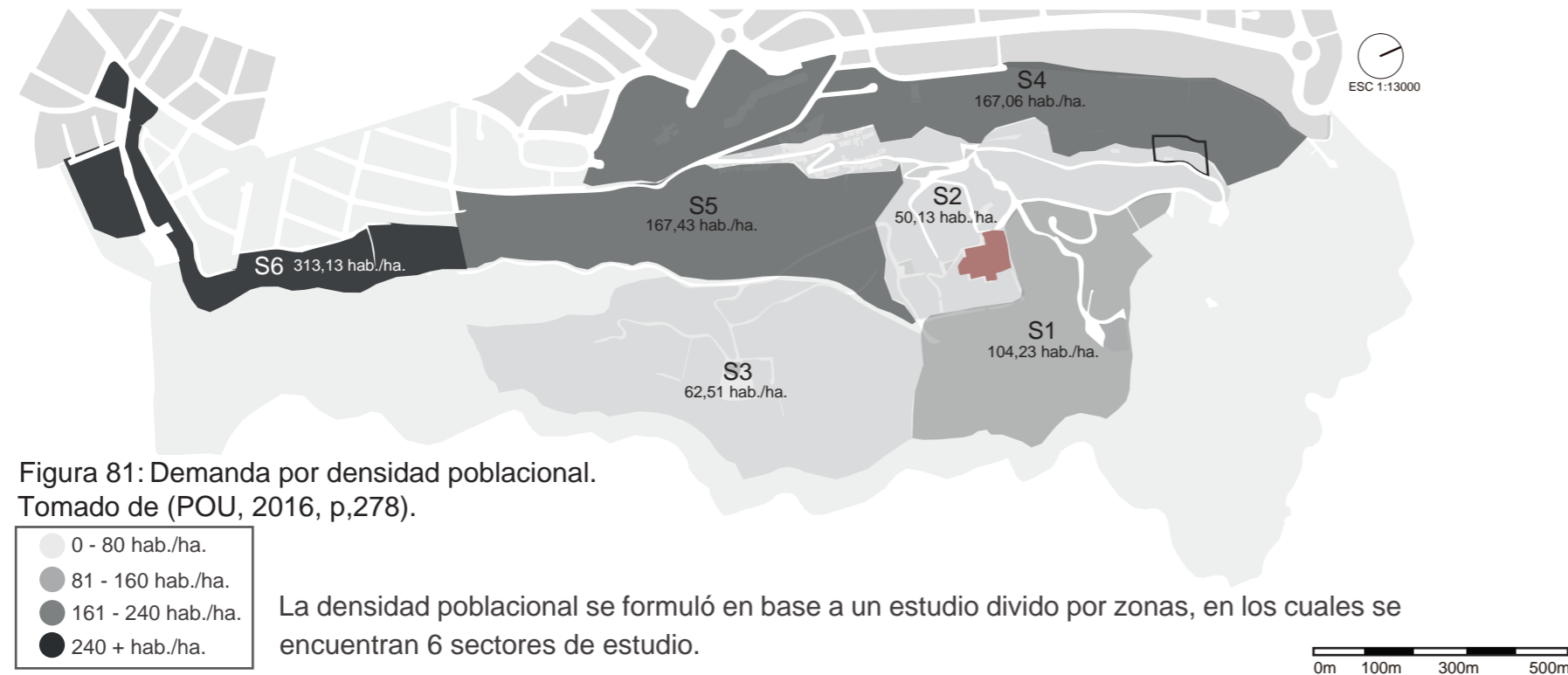


Figura 81: Demanda por densidad poblacional. Tomado de (POU, 2016, p,278).

La densidad poblacional se formuló en base a un estudio dividido por zonas, en los cuales se encuentran 6 sectores de estudio.

2.4.23.2 Justificación por densidad propuesta

Tabla 10: Justificación de equipamientos

Categoría	Equipamiento	Den. Prop.	Den. Normativa	Sector
Equipamiento Recreación	1.Rehabilitación plaza popular	313,13 hab./ha.	33.33 hab./ha.	S6
	2.Cancha La Floresta	313,13 hab./ha.	33.33 hab./ha.	S6
	3.Parque 1	167.43 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S5
	4.Mirador 1	62.51 hab./ha.	33.33 hab./ha.	S3
	5.Mirador 2	62.51 hab./ha.	33.33 hab./ha.	S3
	6.Mirador 3	62.51 hab./ha.	33.33 hab./ha.	S3
	7.Liga barrial Guápulo	167.43 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S5
	8.Canchas La Tolita	62.51 hab./ha.	33.33 hab./ha.	S3
	9.Parque 2	50.13 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S2
	10.Parque Plaza	50.13 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S2
	11.Balneario	75.89hab	10000 hab.	S2
Equipamiento Infraestructura Urbana	1.Recolección de agua	167.43 hab./ha.	-----	S5
Equipamiento Educación	1.UISEK	175.02 hab.	10000 hab.	S3
	2.Unidad Educativa Gorivar	50.13 hab./ha.	20.00 hab./ha.	S2
Equipamiento Cultura	1.Centro Cultural	50.13 hab./ha.	40.00 hab./ha.	S2
Equipamientos de salud	1.Centro de Salud	104.23 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S1
Equipamientos de comercio	1.Mercado	62.51 hab./ha.	-----	S3
	2.Mercado Artesanías	50.13 hab./ha.	-----	S2
Equipamientos Infraestructura Movilidad	1.Metrocable est. 1	313,13 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S6
	2.Metrocable est. 2	313,13 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S6
	3.Metrocable est. 3	62.51 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S3
	4.Metrocable est. 4	-----	50.00 hab./ha.	FS
	5.Metrocable est. 5	50.13 hab./ha.	50.00 hab./ha.	S2
Equipamientos Religión	1.Iglesia de Guápulo	50.13 hab./ha.	-----	S2
Equipamientos Infraestructura Arquitectónica	1.Industria	62.51 hab./ha.	-----	S3
	2.Industria	62.51 hab./ha.	-----	S3
	3.Hotelaría	167.06 hab./ha.	-----	S4

Tomado de (POU Guápulo, 2016, p.278).

Nota: Datos obtenidos Ordenanza no. 3457



2.4.23.3 Tipo de Equipamientos - POU

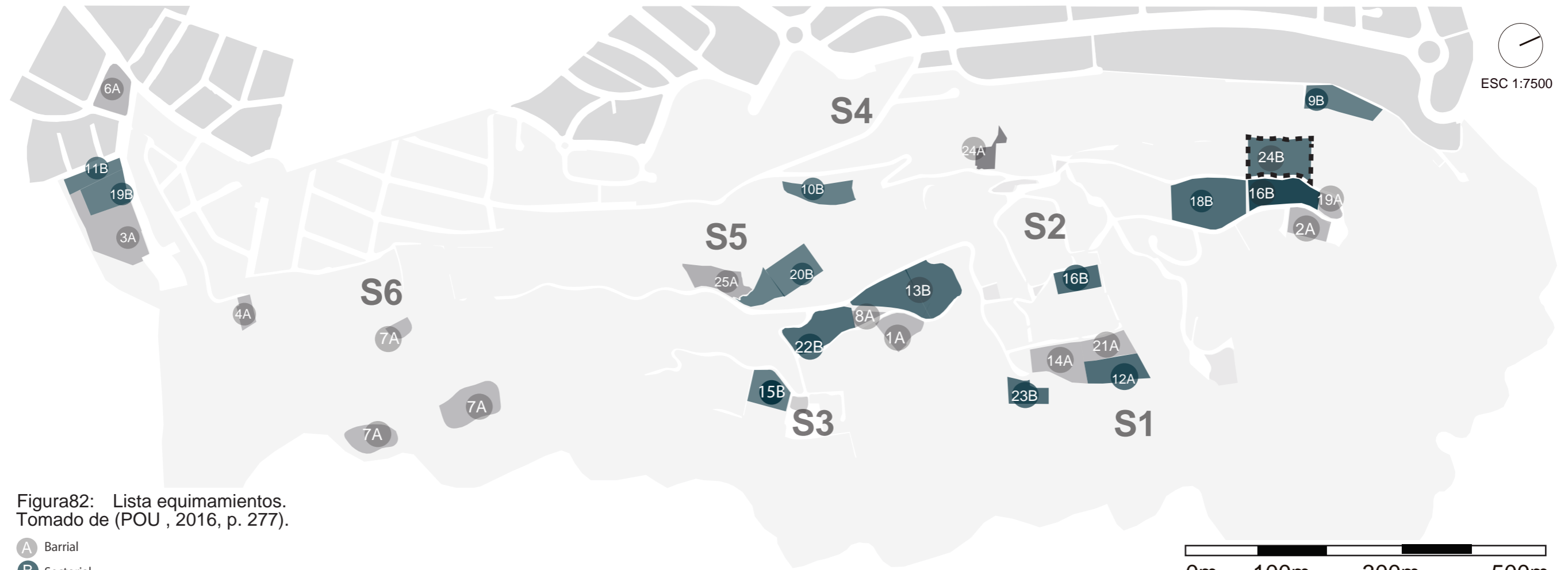


Figura82: Lista equipamientos. Tomado de (POU , 2016, p. 277).

- A Barrial
- B Sectorial
- C Zonal

<b>Infraestructura de Movilidad</b>					
1A	Estación de Metrocable La Tolita	1073m2			
2A	Estación de Metrocable El Balneario	3210m2			
3A	Estación de Metrocable La Cancha	8884m2			
4A	Estación de Metrocable Centralidad comercial	1619m2			
5C	Estación de transferencia Metrocable	16019m2			
<b>Equipamiento de Recreación</b>					
6A	Parque José Navarro	4043m2			
7A	Parque Conquistadores	9593m2			
<b>Infraestructura de Movilidad</b>					
8A	Parqueadero La Tolita	854m2			
			9B	Parqueadero González	5012m2
			10B	Parqueadero Orellana	3626m2
			11B	Parqueadero José Navarro	2641m2
			12A	Parqueadero Central	4484m2
<b>Equipamiento de Educación</b>					
			13B	Unidad Educativa Nicolás Gorívar	11450m2
			14A	UISEK	5334m2
<b>Equipamiento de Cultura</b>					
			16B	Centro Comunitario	4178m2
			17B	Biblioteca	3009m2
			18B	Centro Cultural	11004m2
<b>Equipamiento de Recreación</b>					
			19A	Balneario	1245m2
			20B	Cancha La Floresta	4122m2
			24B	Hotel	9032m2
<b>Equipamiento de Comercio</b>					
			21A	Mercado Artesanal	3587m2
			22B	Mercado de Abastos	5959m2
<b>Equipamiento de Salud</b>					
			23B	Centro de Salud	2710m2
<b>Servicios Funerarios</b>					
			24A	Cementerio de Guápulo	1736m2

2.4.24 ANÁLISIS ZOOM - LOTE

2.4.24.1 Ubicación - ZOOM

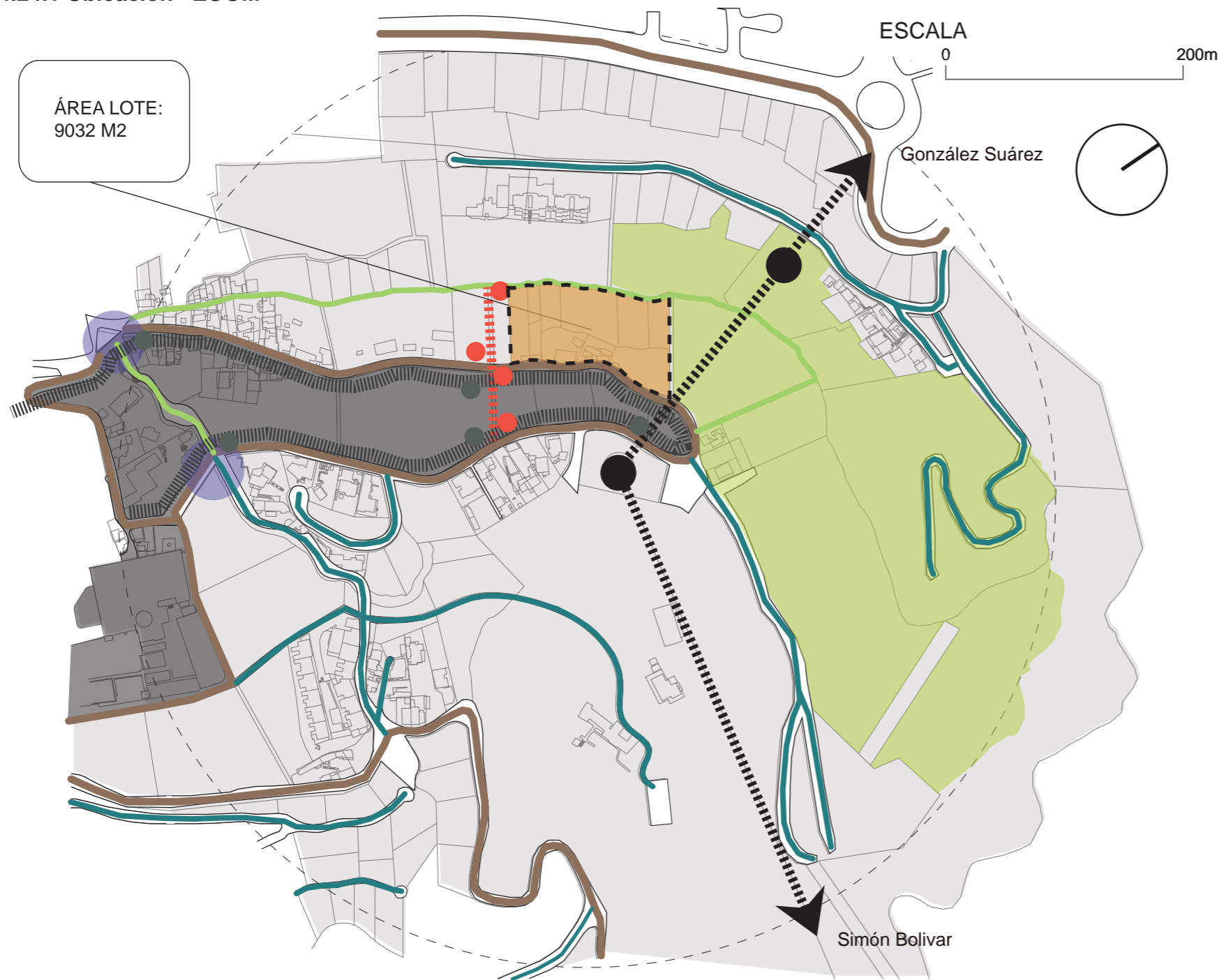


Figura 83: Accesibilidad al lote.

<ul style="list-style-type: none"> <li>     Ruta Funiculares (conexión interna Guápulo)</li> <li>— Circuito vehicular motorizado - acceso transporte privado</li> <li>— Calles secundarias</li> <li>— Recorrido no motorizado (escalinatas - senderos peatonales, ciclovía)</li> <li>--- Ruta Metrocable - conexión Quito - Guápulo - Simón Bolívar</li> <li>      Ruta Bus Eléctrico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Paradas Metrocable</li> <li>● Paradas Funicular</li> <li>● Paradas Bus eléctrico</li> <li>● Zonas con baja accesibilidad a tranpore público</li> <li>● Ubicación predio</li> <li>- - Límite predio</li> <li>● Límite área patrimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Área verde Natural</li> </ul>
--	---	--

2.4.24.2 Accesibilidad - ZOOM

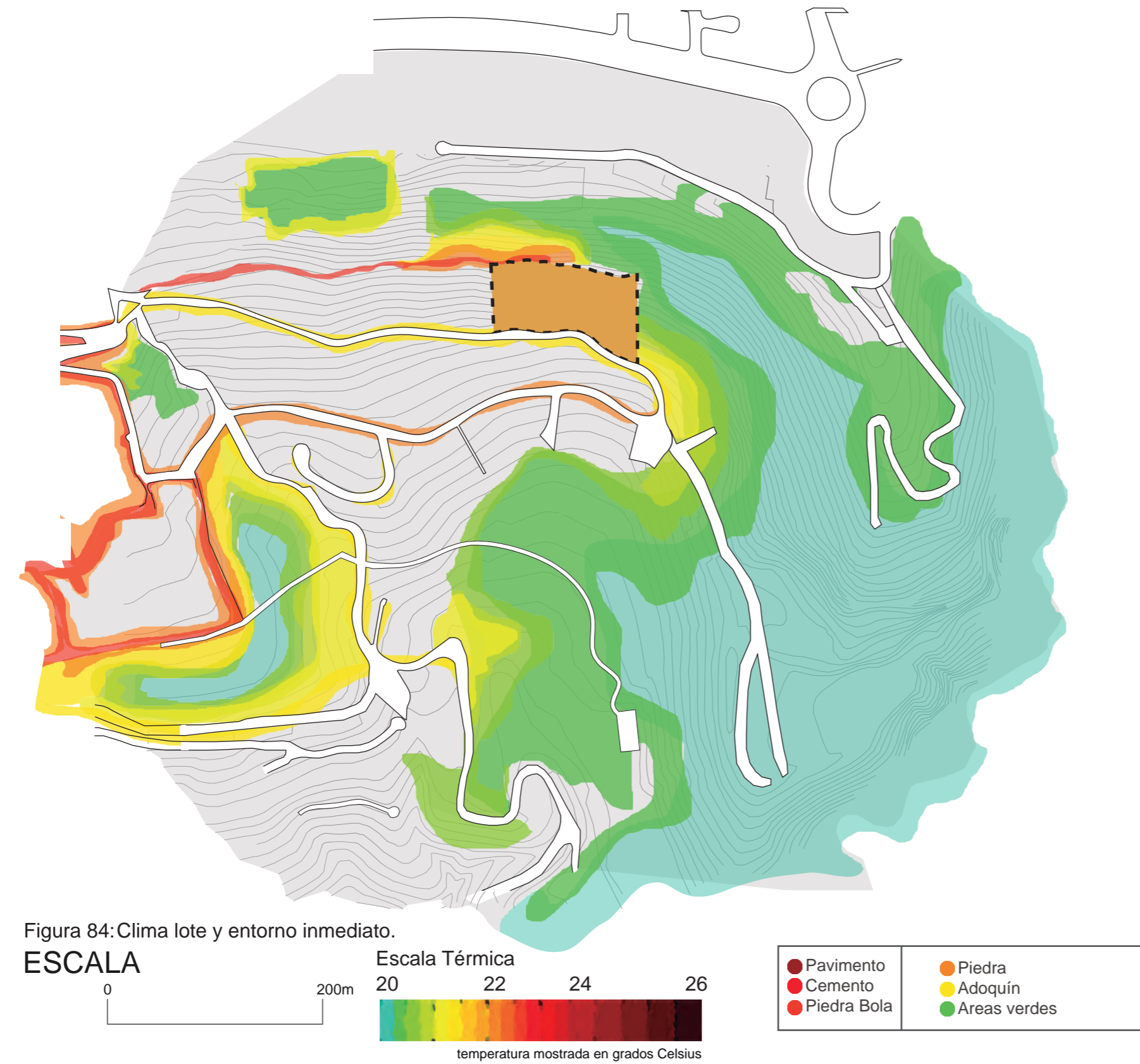
El sistema vial del sitio se compone por diferentes tipos de vías entre las cuales se puede encontrar vía expresa, vía arterial, vía colectora y senderos peatonales. Existe restricción vehicular para esta zona como solución para reducir el alto flujo vehicular que caracteriza actualmente a la zona. Los vehículos que tienen permiso de circulación corresponden a provisión de servicios básicos, transporte público y moradores del sector.

Circuito vehicular interno: Tipo de Vía Colectora. Enlazan las vías arteriales y vías locales. Articulan sectores urbanos. Permiten una velocidad de hasta 50 km/h.

Transporte Motorizado Permitido: Transporte Colectivo. Tráfico semi pesado con regulaciones. Permiten acceso a predios frentistas Pueden admitir estacionamiento lateral. Admiten intersecciones a nivel dispositivos de control.

El análisis del estado actual y análisis de del POU arrojan datos correspondientes tanto aspectos positivos como negativos. El POU plantea principalmente soluciones para la vialidad y movilidad del sector los cuales son resueltos mediante sistemas de transporte público alternativo. Como observación principal se debería entender el recorrido del sistema de transporte de bus eléctrico a zonas donde la accesibilidad peatonal tiene cierto grado de dificultad como es el caso de la zona residencial – turística.

2.4.25 CLIMA - ZOOM



Clima

El efecto Isla de Calor en las ciudades se refiere a la acumulación de calor según las propiedades físicas de los materiales, que por lo general no permiten que este calor se disipa fácilmente en el ambiente sino hasta horas después y es por esta razón que se incrementa la temperatura ambiente regular en aproximadamente 2 grados.

El coeficiente de Albedo es el porcentaje de radiación que refleja una superficie en relación a la radiación que incide sobre la misma.

Los porcentajes del coeficiente altos son los que generan menos isla de calor por que reflejan todo el calor que absorben, mientras que un porcentaje bajo son los materiales que más absorber la

Tabla 11: Valores típicos.

Asfalto seco	0.09 - 0.15
Piedra	0.20 - 0.40
Hierba	0.15 - 0.25
Tejados rojos	0.33
Aluminio	0.85
Pintura blanca	0.50 - 0.90
Ladrillo	0.20 - 0.40
Pintura color	0.15 - 0.35

Tomado de (Nova Scientia, s.f.).

El terreno se sitúa de forma tangente a zona verde de protección por lo que presenta condiciones de clima templado con tendencia a temperatura fría en las noches. Existen precipitaciones en época de invierno por lo que se debe tomar en cuenta el sistema constructivo adecuado para la zona.

2.4.26 FLUJO - ACCESIBILIDAD - ZOOM

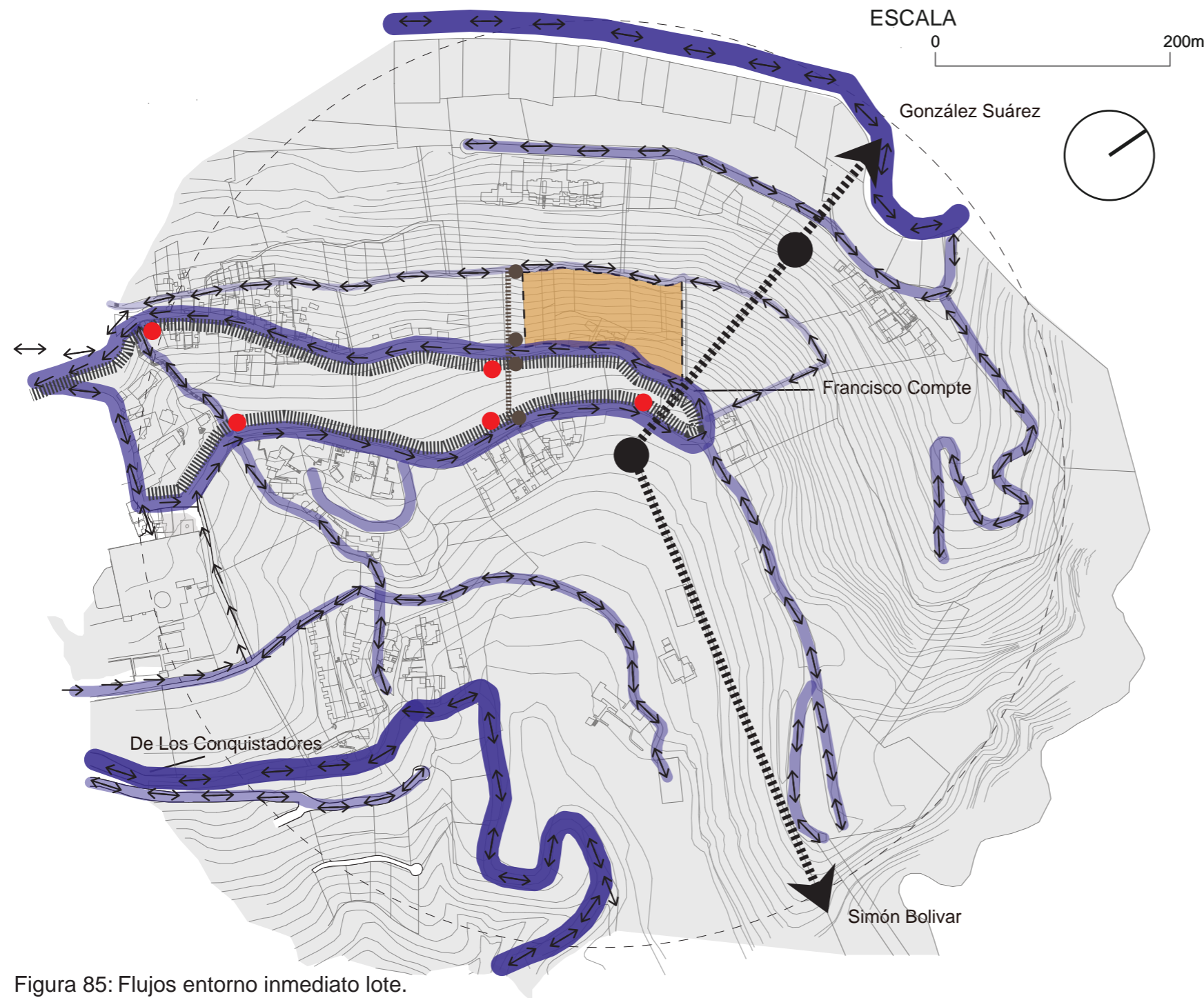


Figura 85: Flujos entorno inmediato lote.

→ Unidireccional	● Alto flujo vehicular	⋯ Ruta Funiculares (conexión interna Guápulo)	● Paradas de Funicular
↔ Bidireccional	● Moderado flujo vehicular	▬ Ruta Metrocable - conexión ciudad	● Paradas de Bus Eléctrico
	● Bajo flujo vehicular	▬ Ruta Bus Eléctrico	
	● Bajo flujo peatonal	● Paradas de Metrocable	

2.4.26.1 Flujo vehicular

El flujo vehicular corresponde a un nivel alto hacia las vías principales, mientras que en calles secundarias el flujo vehicular corresponde a un nivel moderado – bajo.

Dentro del Plan de Ordenamiento Urbano propuesto por alumnos de AR0-960 2015 – 2016, se plantea la restricción vehicular en ciertas vías que permite únicamente el paso para moradores del sector y provisión de servicios básicos, para evitar el congestionamiento de las mismas.

2.4.26.2 Flujo peatonal

Se proyectarán métodos de transporte colectivo los cuales dan prioridad a la concurrencia de peatones y mejorará la accesibilidad universal del sector.

Conclusiones

Debido a la trama vial, topografía y ancho de las vías, existen dos tipos de sentidos en los cuales se direccionan las rutas principales y calles secundarias del sector: Sentido unidireccional y sentido bidireccional.

Con relación al predio escogido, la vía que provee acceso vehicular y peatonal al sitio es la calle Francisco Compte. Esta vía tiene un solo sentido ya que su ancho no sobrepasa los cuatro metros. Existe una vía peatonal o sendero que también provee de acceso al terreno.

Debido a las estrategias planteadas por el POU, la accesibilidad al predio escogido tendrá un mayor grado de eficiencia. Por esta razón se podrá acceder al sitio PRINCIPALMENTE DE FORMA PEATONAL y de forma vehicular tomando en cuenta la restricción de vehículos privados al sector.

2.4.27 LEVANTAMIENTO DE FACHADAS / ENTORNO INMEDIATO - ZOOM



Calle Camino de Orellana



Figura 86: Imágenes Guápulo.  
Tomadas de (Earth Pro, s.f.).

2.4.27.1 Manto de fachadas entorno inmediato - ZOOM

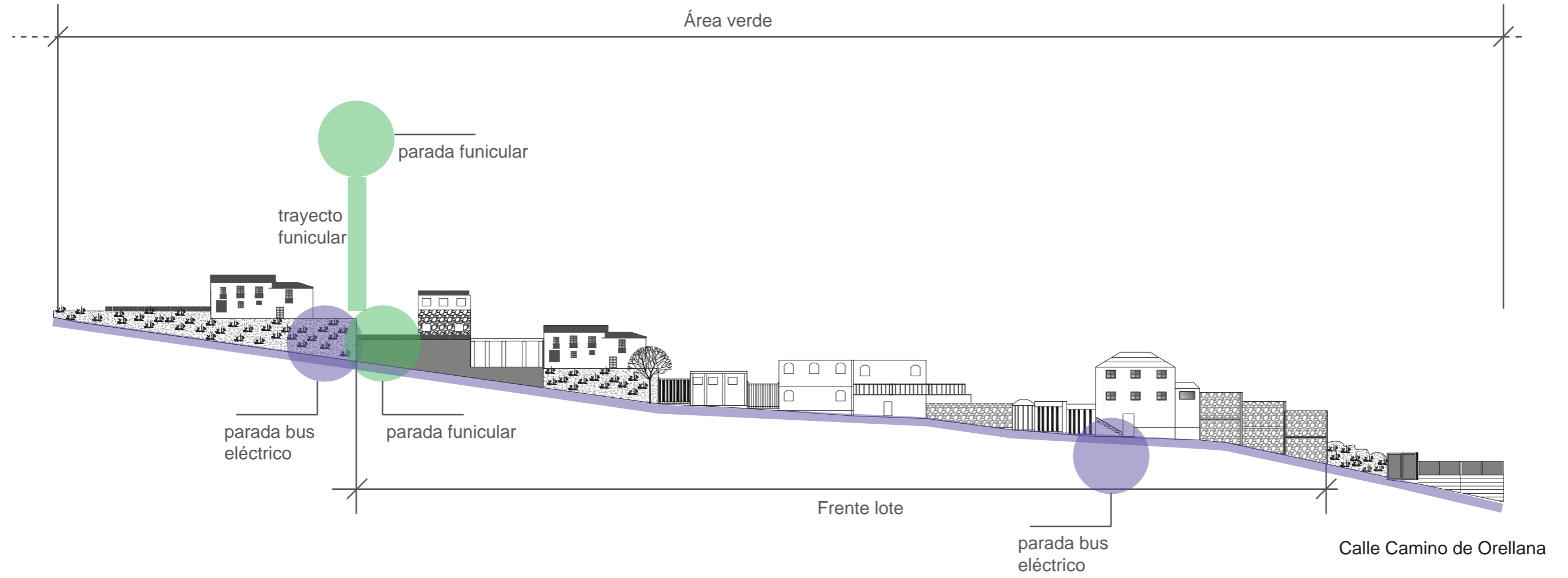


Figura 87: Levantamiento de fachadas lote y entorno inmediato.