

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Proyecto de Fin de Carrera: Proyecto de Usos Mixtos**

**Carlos Cordovez**

Tesis de grado presentada como requisito  
para la obtención del título de Arquitecto

Quito

Junio de 2011

## Resumen

La ciudad de Quito se ha expandido en el transcurso del tiempo creando una mayor fragmentación y una menor cantidad de equipamientos lo cual ha provocado expansión en sectores suburbanos como Cumbaya, San Rafael, Calderón, entre otros. La solución a este problema es la densificación del área de Quito. La herramienta que podrá lograr esto es los usos mixtos los cuales nacen a través de estudios de ciudades ideales y han probado ser proyectos renovadores y eficientes dentro de la ciudad por lo que se plantea esta herramienta para crear un proyecto dentro de la ciudad que beneficie a su sector y promueva este concepto relativamente nuevo. El sector en el cual se plantea el proyecto de usos mixtos es la Floresta entre la 12 de Octubre y la Isabela Católica. El terreno es un espacio de 5285 m<sup>2</sup> en el cual se planteara ubicar comercio, oficina, y vivienda. Las características del sector benefician de una manera muy interesante al proyecto ya que: la 12 de Octubre posee una actividad diurna de negocios, comercio y académica. Mientras que la Isabela Católica presenta una característica más doméstica y bohemia de restaurantes y de vivienda. El proyecto al implantarse en la mitad de estas características propone un paso peatonal que podrá beneficiar a la ciudad y activar al proyecto creando un espacio público para las dos características del sector.

## Abstract

The city of Quito has expanded throughout the passing of the years, creating a bigger breach within the city and a bigger lack of urban equipment. These problems have provoked an expansion to the suburban valleys of the city, such as: Cumbaya, San Rafael, Calderon, among others. The solution is the densification of the city. And the tool able to solve the problem is the mixed uses inside the city. The concept has proven to solve problems from cities, and make efficient buildings. My proposal is to create a mixed use project inside the city that would prove the benefits of the concept and bring a new ideology to create building inside the city. The site for the project is called La Floresta, between the avenue 12 de Octubre and Isabela Catolica. The area of the terrain is: 5285m<sup>2</sup> were it is intended to place residential, business, and commercial uses. The site has a very interesting characteristic due to the uses each avenue has. 12 de Octubre is a downtown avenue full of business, commercial and other activities, working at daylight. While Isabela Catolica, is a residential place filled with restaurants, which give life to this place at night. The project is among these two characteristic. And due to it, the project creates a pedestrian intersection to connect both characteristic giving public space to both avenues and creating a efficient union inside the city.

## Contenido

### A. Tema

#### 1. Usos Mixtos

a.Introducción

b.Usos Mixtos

#### 2. Concepto

a. Que son Usos Mixtos

1. Definición

2. Tipos de Escala

3. Beneficios y Contribuciones

○ Sustentabilidad

○ Viabilidad y Vitalidad

○ Vivienda Accesible

○ Seguridad

○ Transporte Publico

○ Espacio

4. Problemas

b.Forma

1. Organización programática

2. Relaciones Visuales

c.Usuarios

1. Acceso, Seguridad, Control
2. Calidad de Espacios
3. Planes de Transporte
4. Crear Espacios Públicos

d.Impacto en la Naturaleza

3. Historia

a.Las Ciudades

4. Conclusiones

B. Caso

1. Introducción
2. Objetivos
3. Análisis del Lugar y Espacio
4. Terreno
5. Análisis de Diseño
6. Precedentes
7. Diagramas
8. Programa

C. Presentación Final

D. Bibliografía

**A. Tema**

## **Usos Mixtos**

### Introducción

El concepto de usos mixtos inicio tras intenciones y estudios de ciudades ideales donde se planteaba mezclar usos y actividades para crear medioambientes más acogedores y eficientes. Hoy en día este concepto ha evolucionado convirtiéndose en una herramienta para activar y mejorar espacios. Brindando así, beneficios tanto a usuarios como a la comunidad. La propuesta se basa en la aplicación de un proyecto de este tipo dentro de la ciudad de Quito en el sector de La Floresta. Como principal objetivo se busca lograr un proyecto que logre una mezcla de actividades, y sea un ejemplo de un proyecto eficiente. Ya que este proyecto también resuelve problemas de tráfico dentro del sector, crea vivienda accesible, seguridad, pero principalmente se obtendrá un espacio destinado al público.

### Usos Mixtos

Los usos mixtos como tal, nacen tras la nueva tendencia de la población al volver a la ciudad, consecuentemente la pérdida de tiempo y dinero en las ciudades son resueltas a través de estrategias urbanas como el concepto de Smart Growth. Bajo este concepto se crean proyectos que resuelvan los inconvenientes de la ciudades y puedan ser eficientes, de esta manera se crean proyectos que unen las actividades del ciudadano, proporcionando, vivienda, trabajo, y recreación.

## **Concepto**

### **Que son Usos Mixtos**

**Definición:** Los usos mixtos es la práctica que permite más de un tipo de uso en uno o más edificios, usualmente son proyectos dentro de un plan urbano, las combinaciones de tipos más comunes son: residencial, comercial, oficina, y entidades institucionales. Además, requieren estar situados estratégicamente, deben acortar distancias, y finalmente, deben facilitar diferentes modos de transporte como el transporte público, caminar, o ciclar

**Tipos de Escala:** La escala de estos proyectos es muy variada, pueden ser tan grandes como un sector entero de usos mixtos, o tan simples como un solo lote que contenga comercio y vivienda. Los proyectos de mayor escala están ligados con estrategias urbanas de una ciudad, donde existe planificación y objetivos que se deben cumplir. Por otro lado, los proyectos de menor escala pueden ser proyectos direccionados a reactivar sectores y crear beneficios para sus usuarios y para los sectores cercanos.

**Beneficios y Contribuciones:** La combinación de dos o más usos en un edificio puede crear un gran beneficio para los usuarios y para la comunidad, lo cual puede crear un alto valor percibido por la sociedad lo cual es un beneficio para el proyecto. El beneficio más importante es el de crear un edificio más eficiente dentro de la ciudad el cual es subdividido por:

**Sustentabilidad:** Este concepto está basado en el funcionamiento del edificio, considerando que sus diferentes actividades protegen, financian, y dan vida a las demás. De esta manera, se puede decir el proyecto funciona con el buen funcionamiento de cada una de sus partes.

**Viabilidad y Vitalidad:** La vitalidad es esencial en estos proyectos, ya que el atractivo del proyecto asegurara su funcionamiento, por lo cual es necesario lograr que este proyecto sea tanto accesible como estético al publico creando el ambiente deseado.

Viabilidad, en este contexto quiere expresar la necesidad de estos proyectos de estar conectados o cerca a edificios públicos importantes como por ejemplo: Hospitales, Oficinas Postales, Rutas de Bus, Restaurantes, Comercio, Colegios, entre otros.

**Vivienda Accesible:** Usos mixtos promueve la intención de crear vivienda de costos accesibles para atraer usuarios que activen el proyecto y le den vida. Económicamente estos proyectos tendrán fluidez al tener la mezcla de usos lo cual permite dar más comodidad a la vivienda.

**Seguridad:** Este proyecto nunca estará dormido ya que tiene actividades diurnas como el comercio y oficina y nocturnas como la vivienda y comercio lo cual crea seguridad en todo momento para sus usuarios.

**Transporte Público:** Al ser un proyecto íntimamente ligado a la viabilidad, este dispondrá de fácil accesos, el transporte público estará conectado brindando facilidad a la comunidad.

**Espacio:** Este concepto tiene como intención presentar su eficiencia al ser un proyecto con grandes flujos de actividades, y al mismo tiempo, ocupara un espacio pequeño para la ciudad.

Problemas: El concepto real que tiene mayor peso en este tipo de proyectos son los diferentes obstáculos económicos al implementar propiedad residencial y comercial. El mayor problema en términos de diseño, es la asociación que se produzca entre vivienda con los demás tipos de usos, ya que el ruido y la visión privada son factores degradantes para los usuarios de la vivienda.

### **Forma**

Organización Programática: En este concepto se habla sobre los elementos físicos que permiten actuar como una barrera, o escudo entre aéreas ruidosas y silenciosas. Estos son necesarios también para crear una buena privacidad visual. Algunas soluciones son crear diferencias físicas con un patio de un tamaño generoso, crear alturas donde se tenga oficinas como transición entre el ruido y la vivienda, y por ultimo creando diferencias de niveles o topográficas.

Relaciones Visuales: Estas deben ser estrategias de diseño que permitan de alguna manera vender el proyecto a la comunidad atrayendo y conteniendo actividades para crear un proyecto vivo en todo momento.

### **Usuarios**

Acceso, Seguridad, Control: Este tipo de proyecto promueve un fluido tráfico de personas, y de automóviles hacia sus accesos. Además se deberá proporcionar una clara aproximación hacia cada tipo de accesos para facilitar a los usuarios. Estos espacios deben ser resueltos de tal manera que sean visibles desde la acera, y al mismo tiempo, deben permitir una clara presentación del proyecto. Sin olvidar también que estos accesos son los puntos de control del proyecto los cuales establecen seguridad dentro de sus premisas.

Calidad de Espacios: Este concepto trata sobre la profundidad del proyecto, en donde se analiza una profundidad de metros. Primero, poca profundidad dificulta establecer circulaciones verticales y a su vez dificulta el tamaño de los espacios. Segundo, mucha profundidad puede ocasionar espacios mal ventilados, lo cual no ayuda a cumplir las cualidades de este tipo de proyecto al recordar la eficiencia que estos promueven.

Por último las profundidades deben tener una distancia adecuada para obtener una iluminación natural en todo el proyecto

Planes de Transporte: Este concepto se lo debe analizar con el fin de reducir la necesidad de que los usuarios utilicen transporte privado, una correcta ubicación del proyecto con recorridos de transporte público puede ayudar al proyecto a ser más accesible y eficiente.

Crear Espacios Públicos: El proyecto debe estar vivo y reactivar un sector de la comunidad por lo que debe ser abierto para todos. Para lograrlo es necesario brindar a la comunidad espacios de los cuales se puedan apropiar. Paisajismo y espacios abiertos son la estrategia para lograr estos espacios.

### **Impacto en la Naturaleza**

Los usos mixtos promueven ser eficientes en todo aspecto analizando las posibilidades de crear edificios inteligentes y verdes. Se promueve la reutilización de aguas, y la utilización de energía solar. Estos conceptos se promueven al tratarse de un proyecto que beneficia a la ciudad y puede financiarse con los flujos de dinero que produce por sus actividades mixtas.

## **Historia**

### **Las Ciudades**

Durante casi toda la historia de la humanidad se han creado asentamientos desarrollados con usos mixtos. En épocas antiguas, caminar era la principal prioridad de las personas. Hoy en día, se piensa en soluciones que permitan volver a aquel estilo de vida. Muchos edificios en la antigüedad funcionaban como lugares de trabajo y vivienda creando diversidad de usos en los vecindarios, de esta manera las ciudades se densificaban más que las ciudades de hoy. Debido a que, su escala no sobrepasaba las longitudes que caminaban sus habitantes. Los espacios estaban divididos de tal forma que, los espacios públicos quedaban en la primera planta fusionándose con las avenidas, y la vivienda se desarrollaba en los próximos niveles de la edificación. Creando más privacidad a sus habitantes. El desarrollo mixto fue distorsionado cuando comenzó la industrialización. Las escalas de las ciudades fueron afectadas tras la migración de personas del campo rural, al campo urbano. La alta demanda de mano de obra de las industrias atrajo a miles de personas a la ciudad. Separando la diversidad programática de las edificaciones de aquel entonces. Y después, consolidándose como edificaciones de usos singulares. Los migrantes de esa época debían ser acomodados en algún lugar. La solución resuelta en ese entonces creó muchos distritos urbanos que contenían únicamente vivienda. Contribuyendo así, a la separación de usos en una sola edificación. Tras la industrialización se crearon nuevos factores ambientales como la contaminación. A través de ello, distancias eran necesarias para minimizar adversidades como el ruido, suciedad, humos tóxicos y sustancias peligrosas. En la industrialización se creó mucha adversidad en contra del

uso mixto por lo que se impulso una nueva tendencia de zonificación donde se separa todo tipo de uso creando diferentes distritos de: vivienda, comercio, e industria entre otros.

A partir de la problemática de usos, se implementaron regulaciones en estados unidos que separaban por completo los usos, de tal manera que, se mantenga a las personas alejadas de zonas industriales. Creando así, a los suburbios comunes en aquel país. El automóvil, autobús, y sistemas de transporte facilitaron de tal manera a las ciudades que existió la creación de ciudades más dispersas, de baja densidad, donde las personas viven lejos de sus trabajos. Tras la segunda guerra mundial la práctica de usos mixtos fue adoptada por todo municipio estadounidense, y a su vez interpretada de la misma manera por muchos otros países como el nuestro. Hasta este día donde se aplican las intenciones de usos simples.

## **Conclusiones**

Los usos mixtos, tras las investigaciones de universidades y entidades municipales, han probado ser un concepto renovador que crea beneficios tanto a sus usuarios, como a la comunidad. Nuestra ciudad carece de espacios públicos que brinden las cualidades que promueven los usos mixtos. Por otro lado la ciudad también carece de proyectos que promueven la mezcla de usos, favoreciendo a la vivienda, y ayudando a la ciudad a densificarla. Por lo que este tipo de proyecto es un paso adelante para una ciudad más consolidada y mejor planificada en el futuro.

## **B. Caso**

### **Introducción**

El análisis principal está basado en toda la información recopilada tomando como el punto más importante, el concepto de “mixed use outcome”. Este concepto está basado en la importancia de crear un medioambiente bien conformado que comprometa una mezcla de actividades, más profunda que solamente una mezcla programática. Bajo este concepto se toma un análisis pensando activar un aspecto inexistente en esta ciudad.

Al ser Quito, una ciudad muy poco relacionada a las artes, se promueve crear un vínculo entre la cultura y la recreación con la ayuda de las universidades. Este concepto se basa en adjuntar las actividades universitarias a la ciudad, con la intención de crear un vínculo abierto entre las dos partes, las cuales son inexistentes. La visión esta direccionada en crear un proyecto que permite efectuar exposiciones y eventos universitarios para la ciudad. Promoviendo también un primer contacto entre estudiante y trabajador

El diseño deberá poder justificar esta programática, pero el concepto claramente abarca la intención de activar al proyecto con actividades que son mas intimas con la comunidad.

## **Objetivos**

A continuación se mencionan objetivos que permitan establecer el buen funcionamiento de este proyecto en la ciudad de Quito

1. Facilitar el desarrollo de una mezcla de usos que involucren a negocios y vivienda dentro de un barrio
2. Proveer oportunidades para usos de residencia que puedan congregarse de manera directa a establecimientos de comercio y venta.
3. Incentivar una variedad de tipologías de residenciales

## **Análisis del Lugar y Espacio**

1. Sitio y Orientación: Se debe emplear un proyecto que se implante de tal manera que permita ser único y específico con su sector.
  - a. Este deberá implementarse apegado hacia una avenida, con una profundidad razonable, o adyacente a un espacio público o semi público.
  - b. Los espacios de ventas, o comercio deberán tener vista hacia la avenida en la planta baja.

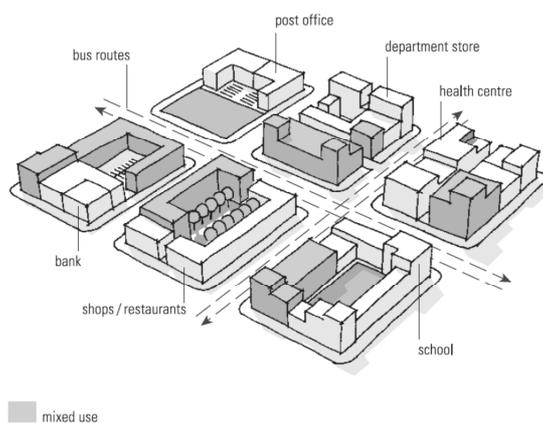
- c. Se deberá crear un diseño que permite crear un interés visual a una escala humana
  - d. En el caso de ser una estructura esquinera se deberá crear espacios abiertos, para permitir flujo peatonal. Teniendo en cuenta que aquel espacio se convertirá en un importante elemento visual para el barrio
2. Relación con el Contexto: Se debe asegurar que el carácter y diseño se relacione con su contexto.
- a. Se debe crear espacios de comercio donde exista compatibilidad con su entorno contextual.
3. Orientación Pevalonal: Se debe facilitar cualquier inconveniente peatonal
- a. Se debe enfatizar la importancia del peatón creando plazas y caminatas interiores, ornamentos y amoblamiento urbano.
  - b. Permitir un recorrido atractivo desde el parqueo hasta el proyecto, seguro, claro.
  - c. Iluminación en los recorridos peatonales son infaltables.
  - d. Los materiales deberán establecer claramente cuáles son los recorridos peatonales y los diferentes espacios del proyecto

## Terreno

El terreno debe estar ubicado cerca de espacios públicos de interés general como se ha mencionado anteriormente. Estos constan de: Hospitales o Clínicas, Colegios o Escuelas, Debe estar ubicado en una avenida importante, con paradas de bus o fácil accesos a transporte, podrán existir bancos, comercio y todo tipo de usos que permitan a los usuarios del proyecto tener cualquier facilidad cerca.

## Implantación Ideal:

North Shore City, Mixed Use Town Centers, June 2005, Archive pdf. Pág. 8



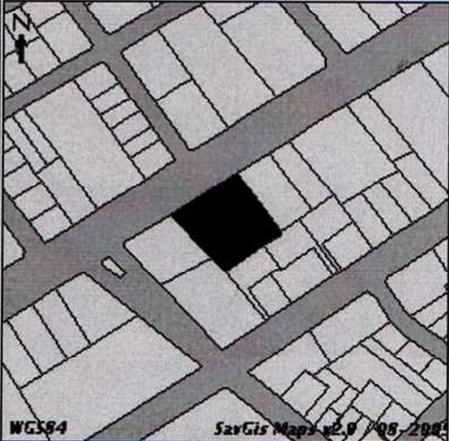
Debido al programa propuesto, que consiste en un espacio de encuentro entre universitarios y la ciudad, el terreno se puede ubicar en el sector de la avenida 12 de Octubre cerca a la Universidad Católica. Este Terreno muestra todas las características requeridas por un proyecto de este tipo al contener hospitales cerca, comercio de todo tipo, negocios, colegios e incluso un espacio grande cultural que podrá relacionarse al proyecto de usos mixtos que se propone.

Los lugares de interés que se encuentran en esta zona y tienen importancia para el proyecto son:

Colegio particular Leónidas Proano	Casa de la Cultura
Colegio Bauhaus	Parque el Ejido
Escuela Politécnica Nacional	Coliseo General Ruminahui
Universidad Politécnica Salesiana	
Universidad Católica y Centro Cultural	Swiss Hotel Quito
PUCE	Radisson Royal Quito
	La Pepa Café Restaurante
Hospital Pediátrico Baca Ortiz	Embajada Francesa
Hospital de la Fuerza Armada	Residencia Universitaria Ilinizas
	Mercado Artesanal de la Mariscal

Adicionalmente existe una considerable cantidad de comercios pequeños al ser una zona de diferentes actividades diurnas.

Creando así un espacio ideal para una concentración de cultura, artes y recreación,  
unidas a una densificación de vivienda y negocios

		<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b> <b>DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>	
<b>Consulta de datos de zonificación</b>			
<b>fecha:</b> Miércoles 24 de Noviembre del 2010 (14:53)			
<b>1.- Identificación del Propietario *</b>		<b>3.- Esquema de Ubicación del predio</b>	
Número del predio: 20917 Clave Catastral: 10305 14 012 000 000 000 Cédula de identidad: 0000000000 Nombre del propietario: CIA SIMAR DEL ECUADOR S A			
<b>2.- Identificación del Predio *</b>			
Parroquia: Mariscal Sucre Barrio / Sector: LA FLORESTA <b>Datos de terreno *</b> Área de terreno: 2942,00 m2 Área de construcción: 631,0 m2 Frente: 56,5 m Propiedad horizontal: NO Derechos y acciones: NO			
<b>Calle</b>	<b>Ancho</b>	<b>Referencia</b>	<b>Retiro mts</b>
<b>4.- Regulaciones</b>			
<b>Zona</b> <b>Zonificación:</b> A27(A1016-40) <b>Lote mínimo:</b> 1000 m2 <b>Frente mínimo:</b> 20 m <b>COS-TOTAL:</b> 640 % <b>COS-PB:</b> 40 % <b>Forma de Ocupación del Suelo:</b> (A) Aislada <b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano <b>Eta de incorporación:</b> Eta de 1 (2006 hasta 2010) <b>Uso Principal:</b> (M) Múltiple		<b>Pisos</b> <b>Altura:</b> 48 m <b>Número de pisos:</b> 16  <b>Retiros</b> <b>Frontal:</b> 5 m <b>Lateral:</b> 3 m <b>Posterior:</b> 3 m <b>Entre Bloques:</b> 6 m	
<b>5.- Afectaciones</b>			
<b>6.- Observaciones</b>			
<b>7.- Notas</b>			
<b>- (15) PREDIO EGRESADO</b> - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación, del suelo o actividad, se deberá obtener el Informe de Regulación Metropolitana respectivo en la Administración Zonal correspondiente. - Los datos aquí presentados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario o del predio acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondiente para la actualización.			

## **Análisis de Diseño**

1. Organización: Como se ha mencionado anteriormente el comercio debe estar en la planta baja lo cual condiciona al diseño
  - a. La planta baja deberá tener una altura generosa para permitir comodidad a sus usuarios
  
2. Ritmo: Con el fin de mantener un orden en las funciones dentro del proyecto y crear una sensación de escala humana a todo momento se debe tener en cuenta el ritmo.
  - a. Las divisiones en ciertas ocasiones podrán ser provocados por elementos estructurales, ornamentos, variaciones en los planos, o creando diferentes longitudes en los muros
  
3. Fachadas: Mantener una visual con el entorno es muy importante para vender el proyecto
  - a. Definiciones fuertes de diseño permiten resaltar al edificio hacia su contexto
  - b. La edificación deberá poseer un pie, base y techo, definidos permitiendo una estructura clara para el usuario
  - c. La articulación es necesaria para brindar variedad visual, escala humana, y poder ser distintiva
  - d. Las aperturas son necesarias en la fachada principal para darle al usuario una idea de lo que la edificación posee
  - e. Se debe siempre crear detalles que se relacionen a la escala humana

- f. Se debe crear una distinción muy clara en forma y lugar de los accesos hacia la vivienda o oficina. Estos accesos deberán ser caracterizados por privacidad, pero expresados claramente a sus usuarios
4. Paisajismo: Proveer un adecuado uso de materiales que beneficien la apariencia del proyecto
- a. Se recomienda utilizar paisajismo en la mayor cantidad de lugares de una manera adecuada, particularmente en aéreas de publicidad, con el fin de crear un proyecto más atractivo
  - b. Romper el esquema tradicional de una vereda con paisajismo puede atraer más personas a disfrutar del ambiente del proyecto
5. Espacio Públicos y Plazas: Requerimiento básico para atraer gente y crear un ambiente público y de encuentro dentro del proyecto
- a. Deberán poseer paisajismo y materiales de alta calidad como pavimentos, piedra, concreto, o baldosa
  - b. Estos pueden servir como espacios conectores entre usos o separadores de usos

## Precedentes



**Peter Stuchbury, Springwater**

**Seaforth, Sydney, Australia, 1999 –  
2002**

Casa construida en un terreno de 1478 m<sup>2</sup> con una superficie útil de 514 m<sup>2</sup>. La casa está diseñada de tal manera que brinde dinamismo a su usuario al tener paredes que pueden moverse creando vistas y paso del aire hacia cualquier dirección. Esta permite una visión constante del entorno. Se crean aberturas en el proyecto para permitir el paso de arboles, creando un diseño dinámico. Este proyecto muestra una condición especial en su circulación relacionándose hacia otros niveles y hacia los arboles.

Su potencial aplicable está en la manera de resolver la circulación de tal manera que la vivienda pueda tener aperturas hacia los demás niveles y se pueda crear una circulación dinámica para los usuarios.



**Schwartz/ Silver, Shaw Center of the Arts, Louisiana, USA, 2003 – 2005**

Centro de Artes con un área de 11613 m<sup>2</sup> con una superficie útil de 10000 m<sup>2</sup>.

Esta es una edificación contemporánea implantada sobre una construcción más antigua, creando una relación simbiótica muy fuerte. Su fachada está cubierta por paneles de vidrio de tamaños diversos.

Un sistema de paredes de aluminio ondulado se ha instalado 15cm detrás de

esta pantalla de vidrio con el propósito de soportar los grandes vientos que existen en la zona. Este proyecto crea una relación entre dos construcciones diferentes, lo cual es aplicable a los usos mixtos al traducir esta anomalía a un programa con funciones diferentes.

La importancia de este proyecto yace en la aplicación de una relación entre espacios diferentes. Otra cualidad de este proyecto son los espacios de gran tamaño para invitar a los usuarios lo cual permite ver pautas para el tratado de espacios públicos para los usuarios.



**Altier Soa, La Tour Vivante, Rennes,  
France 2005**



Proyecto de usos Múltiples con 127 apartamentos, 8400 m<sup>2</sup> de espacio para oficinas, 6748 m<sup>2</sup> de zona comercial, una biblioteca de barrio y 6957 m<sup>2</sup> de espacio de invernaderos. Los arquitectos resuelven el problema de unificar tantos programas diferentes en una sola estructura. La torre viva también es una

maquina ecológica autónoma. Creando a los viveros como un elemento que une a todas las funciones. La torre está pensada para ofrecer vistas panorámicas. Ubicada en un sector intrínsecamente urbano.

La torre contiene 30 plantas y se basa en un efecto de chimenea creado por los invernaderos apilados. El resultado de un invernadero en el contorno del edificio crea una franja verde insospechado a este rascacielos ecologista.

La Torre Viva expresa relaciones muy importantes como es el de crear un elemento que una todos los programas de la estructura. También se crea un recorrido a través del proyecto que es dinámico para los usuarios. Finalmente el programa permite una interesante relación de aperturas y obstrucciones que van cambiando mientras se aumentan los niveles del proyecto



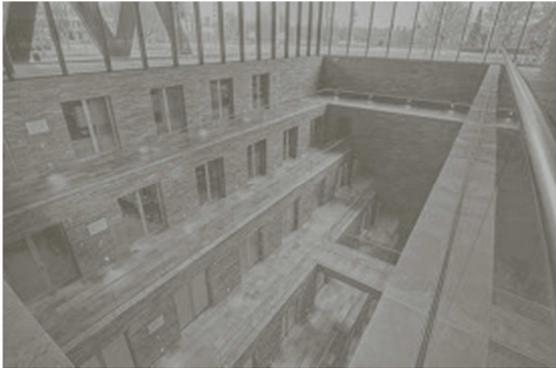
**Steven Holl Loisium Visitor Center  
and Hotel, Langenlois, Vienna, 2001 –  
2005**

Este proyecto de Usos Múltiples alberga una cafetería, tienda de vinos, souvenirs, sala de seminarios, oficinas, restaurant, balneario, y un hotel con 82 habitaciones. Con una superficie de 1200 m<sup>2</sup>. Este es un complejo direccionado al turismo y amantes del vino.

Holl crea aperturas de tamaño reducido en la fachada para darle una presencia escultural, mientras que sus interiores por esta condición crean ambientes especiales para espacios públicos dando una percepción de los sentidos para sus usuarios.

Tras el manejo especial hacia los espacios públicos se los puede diferenciar de los espacios privados. Es decir, la diferencia programática se la logra también por los tratamientos de fachada que involucran luz y aperturas.

**Neutelings Riedijk, Netherlands Institute for Sound and Vision, Hilversum,  
Netherlands, 2003 – 2006**



Como función esta estructura debe archivar todo el material audiovisual producido por el país, el proyecto consta de, Archivo, Museo, Oficinas, Recepción, y Servicios. Agrupados a un espacio central en el corazón de la estructura. Los archivos están en el sótano, mientras que el museo está en la parte superior. Un desfiladero baja hacia los archivos en la entrada permitiendo a los usuarios ver las dimensiones del proyecto. El pozo central culmina en un enorme vacío, creando una cascada invertida en los niveles del museo se presenta como una escultura mural que da forma al espacio interior del edificio y se logra traducir su escala. Con

puentes y enigmáticas aperturas, el espacio interior adquiere un aspecto piranesiano acorde a sus zonas de almacenamiento. Este proyecto maneja diferentes programas que permiten crear diferentes espacios de circulación creando vacíos y puentes.

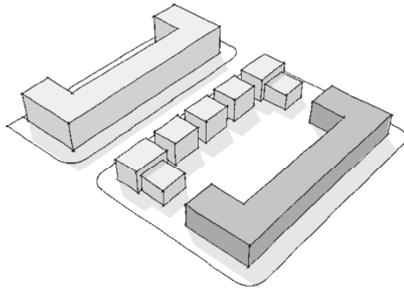
Su compleja circulación puede funcionar para conectar los diferentes programas y al mismo tiempo relacionar las circulaciones con el proyecto. Otras relaciones también se podrán crear resolviendo espacios internos de grande tamaño y iluminaciones.

## Diagramas

### Tipologías de usos Mixtos

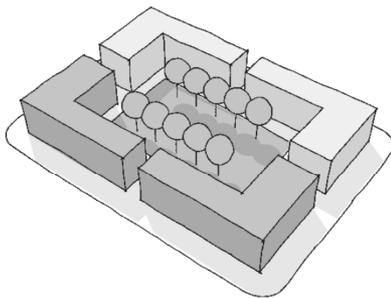
North Shore City, Mixed Use Town Centers, June 2005, Archive pdf.

Pág. 5, 9, 10, 11, 12



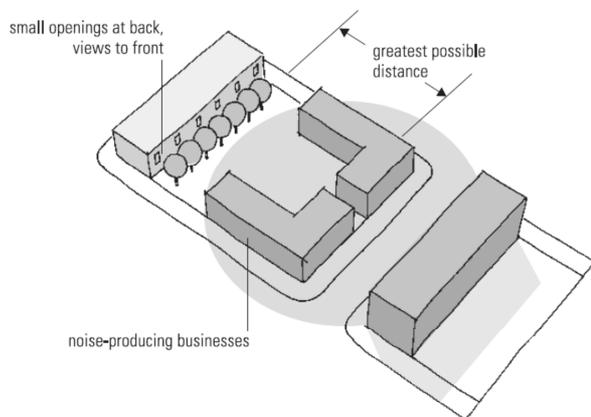
commercial  
residential

Creando dos estructuras que envuelven el espacio es posible dividir la diferenciación entre el lo público y lo privado



commercial  
residential

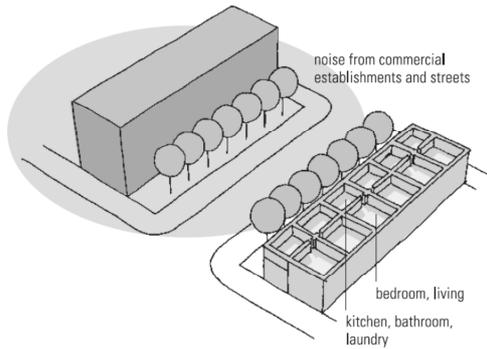
Creando un patio central también se puede lograr la separación entre lo público y lo privado. Se deberá tener en cuenta que el espacio central debe cumplir una función especial como separador



commercial  
residential

Con la intención de generar comodidad al espacio privado se debe tener en cuenta una distancia adecuada para crear barreras contra la actividad constante del espacio público

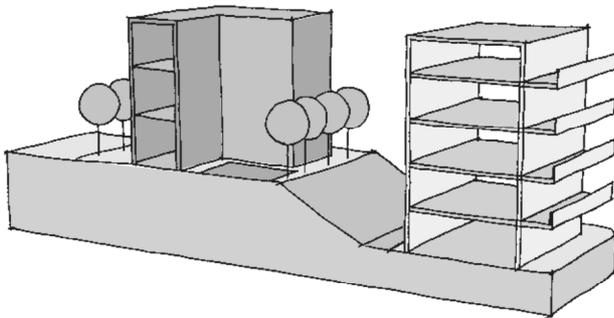
La distribución dentro del espacio privado es importante, la sala, comedor pueden direccionarse al espacio público mientras que el dormitorio se sitúa en la orientación más tranquila.



commercial

residential

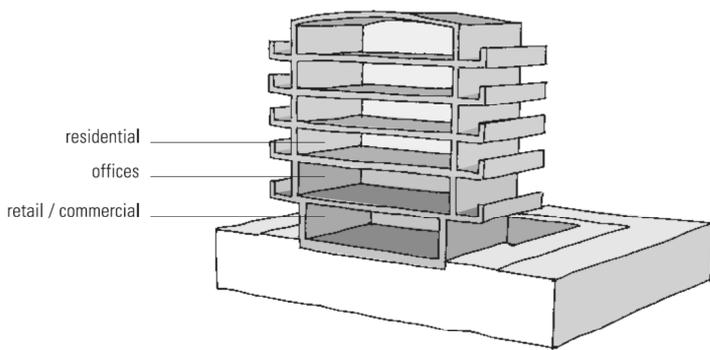
La separación entre privado y público también se puede generar a través de barreras que separen a lo público de lo privado



commercial

residential

Las alturas también funcionan como barreras. Al tener comercio en las primeras plantas, oficinas en las próximas plantas y finalmente vivienda en las plantas superiores se puede crear un cambio sutil en el proyecto brindando privacidad a los usuarios.(Izquierda)



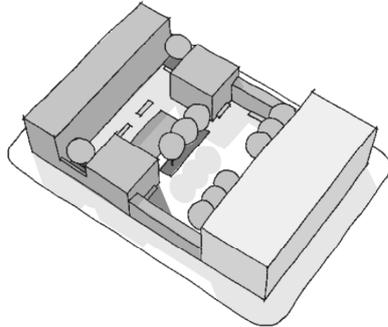
commercial

residential

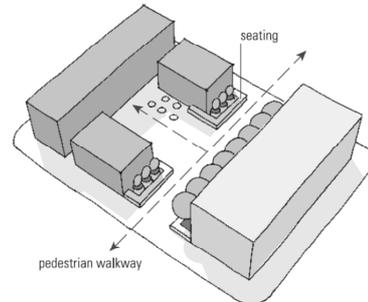
La creación de patios centrales puede tener distintas funciones, públicas o privadas

(Abajo)

PRIVATE COURTYARD



SEMI-PUBLIC COURTYARD



## Programa

Vivienda: La vivienda constara de departamentos pequeños para 1 o 2 personas y serán lo más eficientes posibles acortando pasillos y agregando escaleras individuales. Las cocinas tendrán iluminación indirecta proporcionando mayor comodidad a salas y dormitorios principalmente. Estas estarán divididas en dos diferentes bloques, para estudiantes universitarios y para trabajadores.

1. Vivienda de Alquiler Estudiantil
2. Vivienda de Alquiler

Comercio: Con el propósito de la compra y venta de productos dentro del proyecto se planteara diferentes tipos de comercio creando un ambiente de recreación que pueda estar apoyado por la vivienda y la beneficie

1. Tiendas Pequeñas: de máximo 100m2 destinadas a abastecer solo a la localidad
2. Fast Food: Alimentos de manera rápida, pueden ser cafeterías, refrigerios, dulces etc. Con un espacio para comer común
3. Minisúper: Existirán productos de primera necesidad para comodidad de los usuarios conformados por frutas, verduras, bebidas, carnes, enlatados, congelados, y lácteos.
4. Tienda de artículos Común: Negocios pequeños, comercializando productos básicos de alta rotación, por ejemplo papelerías.
5. Bazar: Aquí se encontrara productos especializados como ropa, calzados, alimentos, y etc.

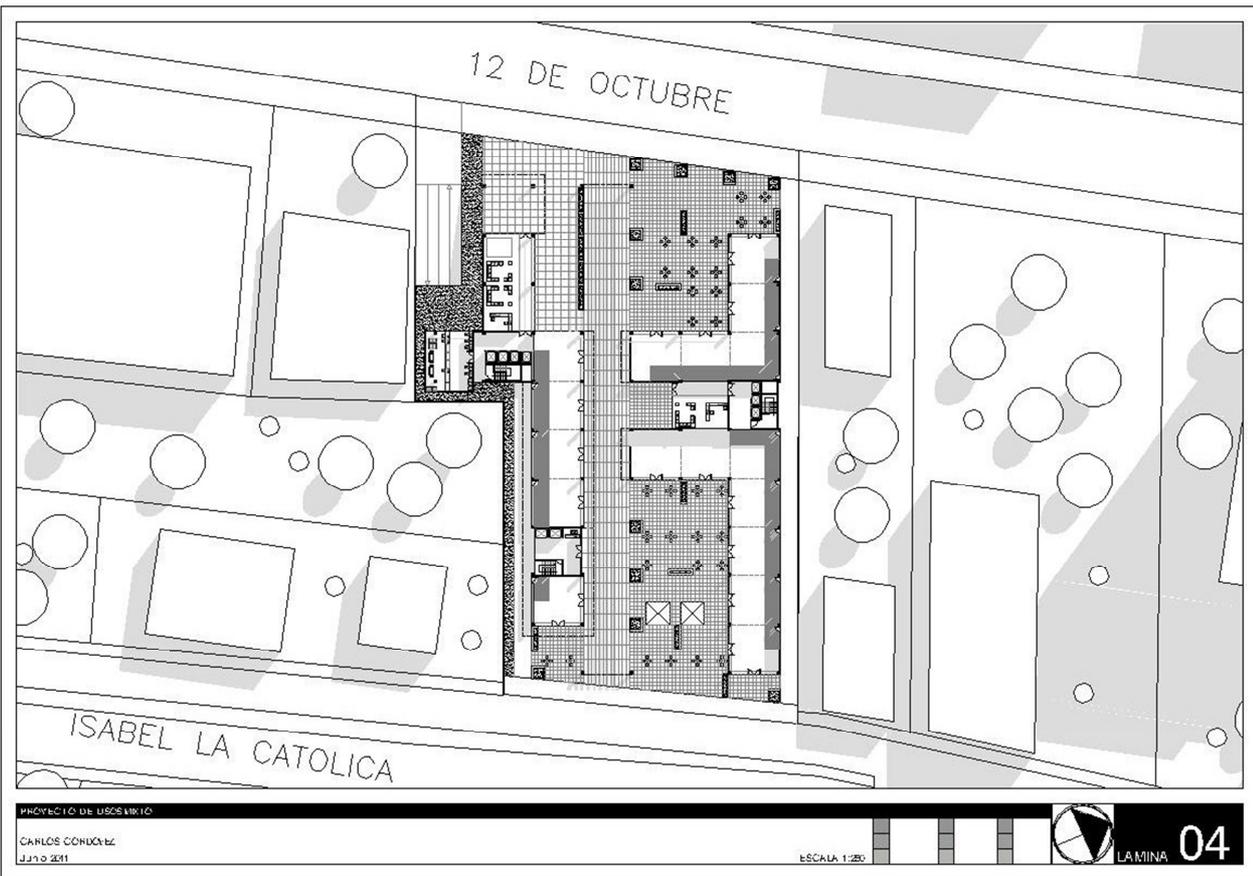
Restaurantes Café: Con el propósito de servir a los visitantes del proyecto y a los usuarios del proyecto, estos deberán estar relacionados al exterior, en planta baja, y deberán ser la imagen que atrae al proyecto

1. Restaurantes de Alta Calidad
2. Cafés
3. Bar Restaurantes

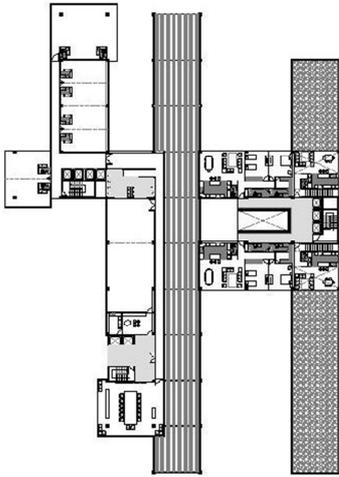
Oficinas: Con el propósito de servir para los usuarios que ocupen la vivienda de alquiler y puedan crear su negocio, usando todo el beneficio que brinda el proyecto.

Estacionamientos: Con el fin de brindar todo el espacio de estacionamiento que se requiere por las exposiciones, y el comercio que se creara en el proyecto principalmente. Por último, dar comodidad a los usuarios de vivienda.

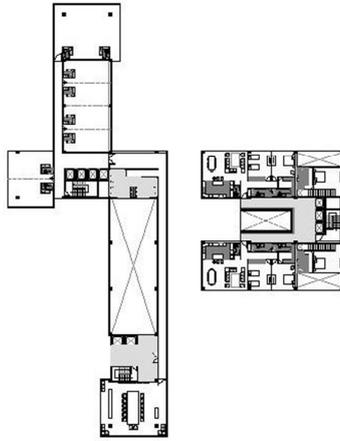




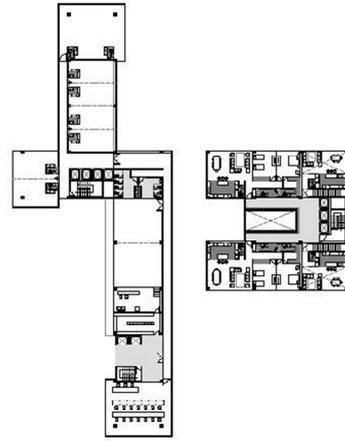
SEGUNDA PLANTA NIVEL + 9.00



TERCERA PLANTA NIVEL + 12.00



CUARTA PLANTA NIVEL + 15.00



PROYECTO DE USUARIO

CARLOS CONDUXEZ  
JULIO 2011

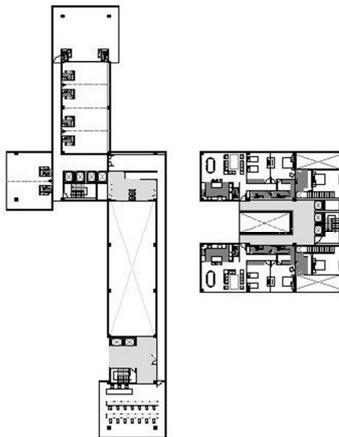
ESCALA 1:200



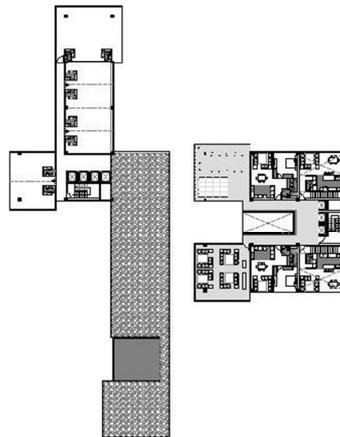
LAMINA

05

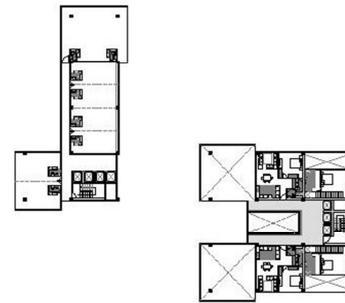
QUINTA PLANTA NIVEL + 15.00



SEXTA PLANTA NIVEL + 15.00



SEPTIMA PLANTA NIVEL + 15.00



PROYECTO DE USUARIO

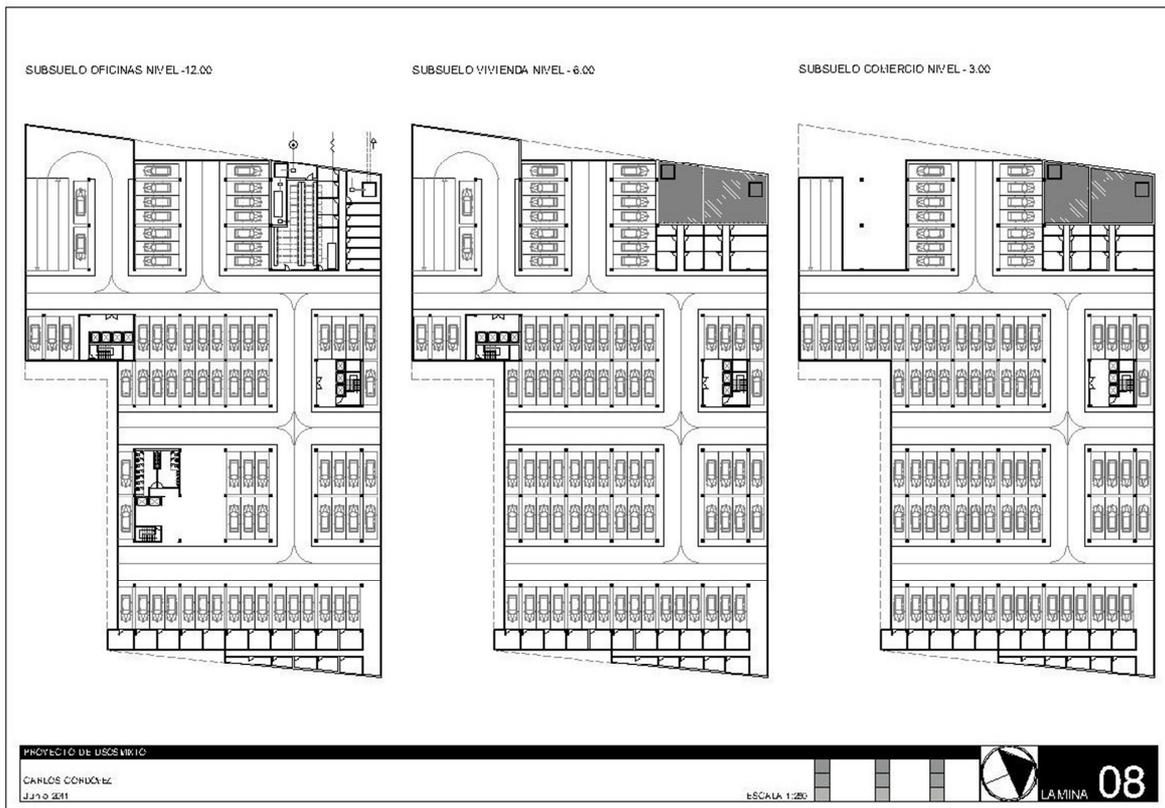
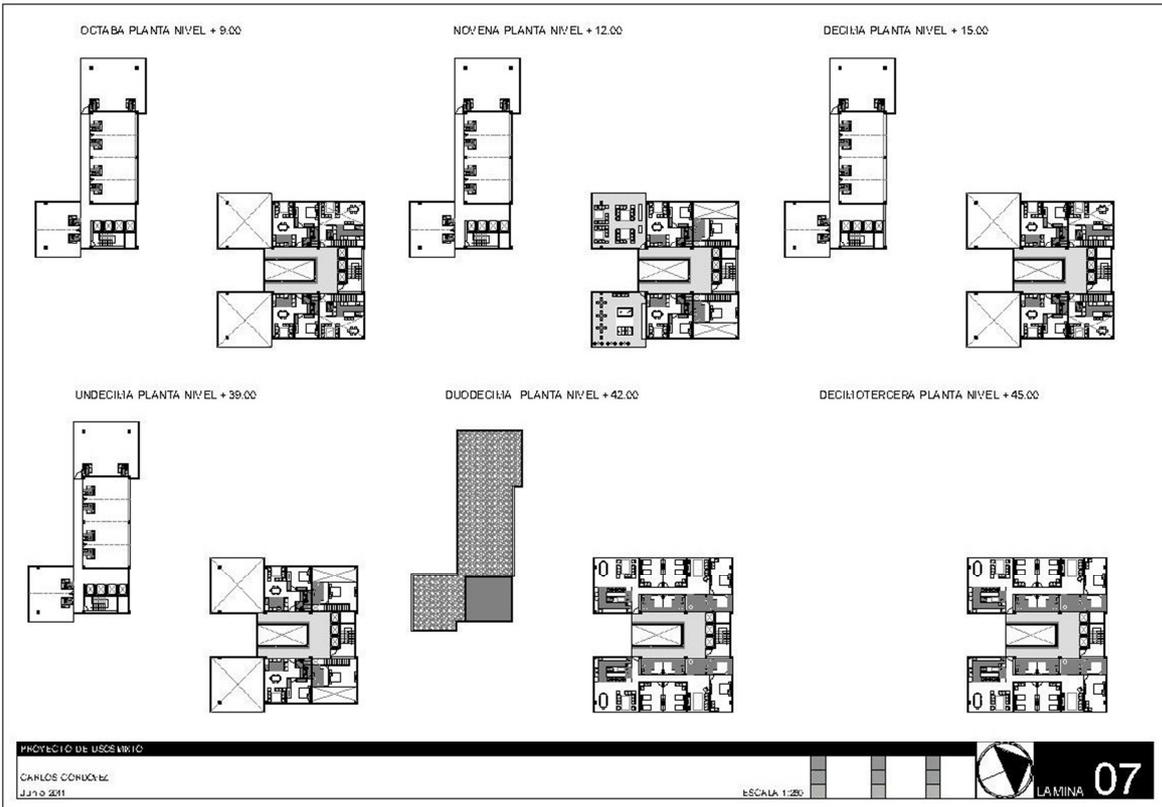
CARLOS CONDUXEZ  
JULIO 2011

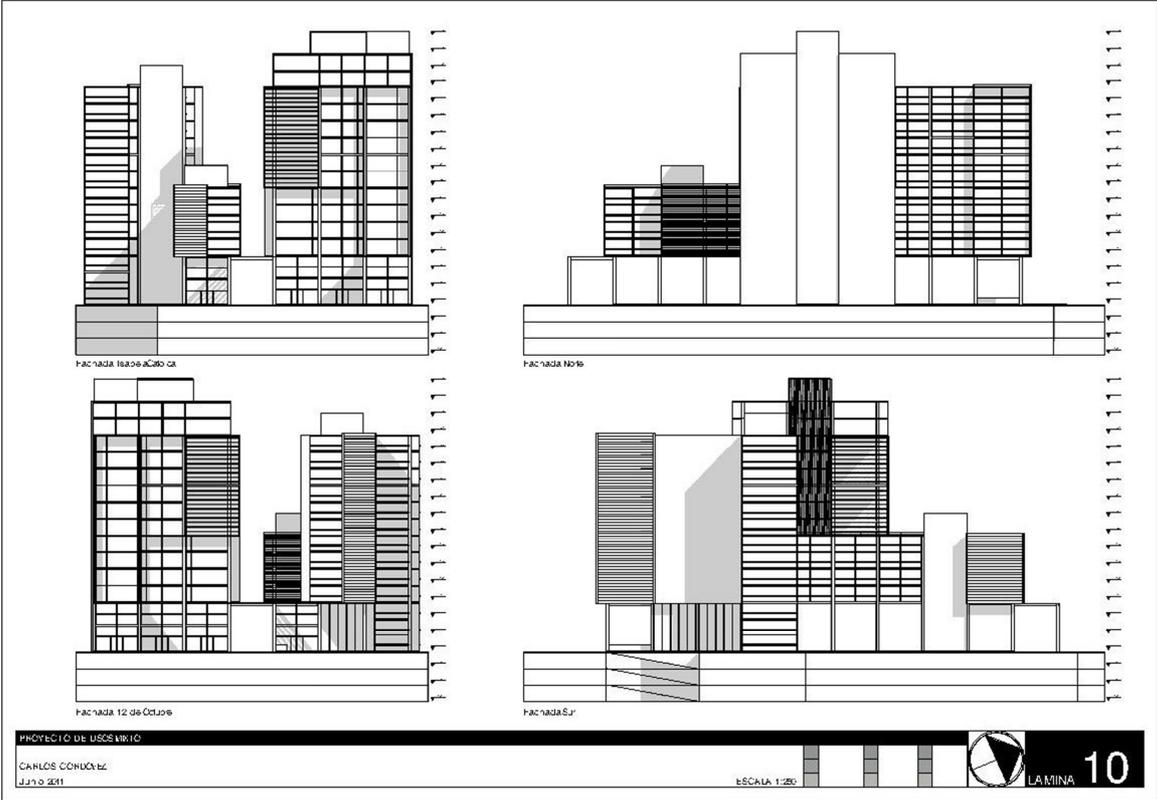
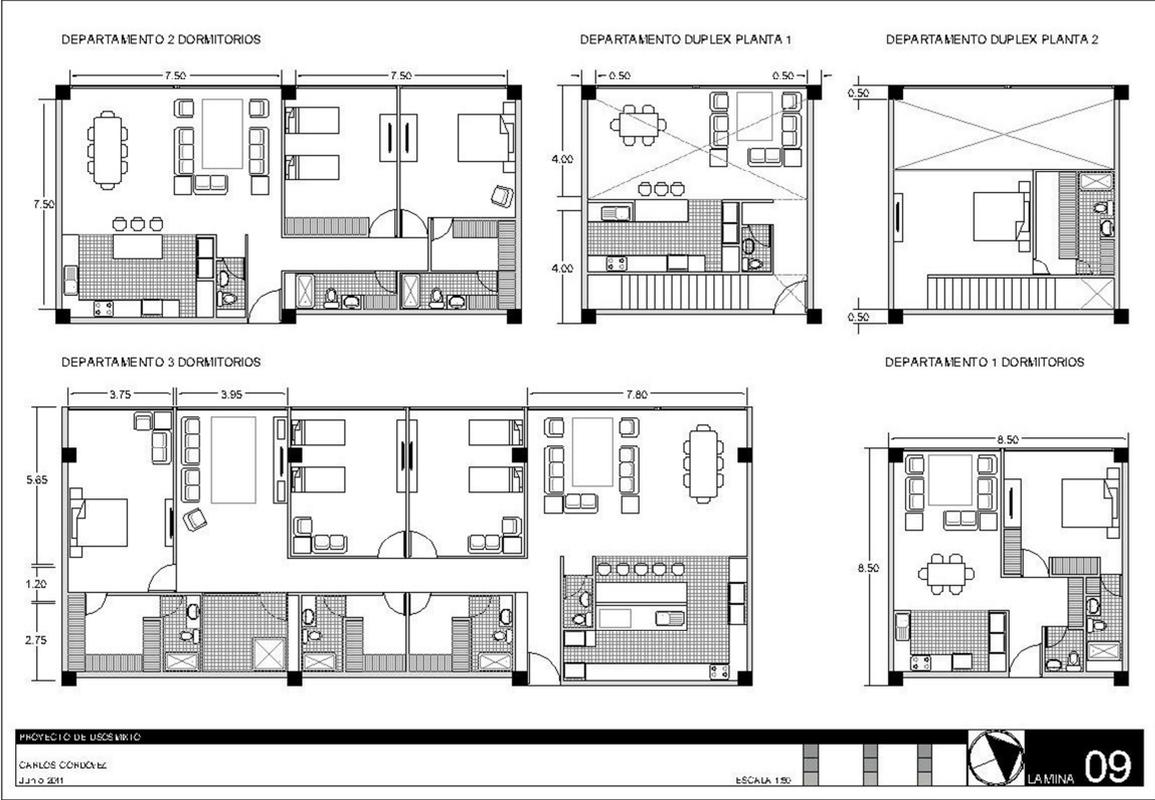
ESCALA 1:200

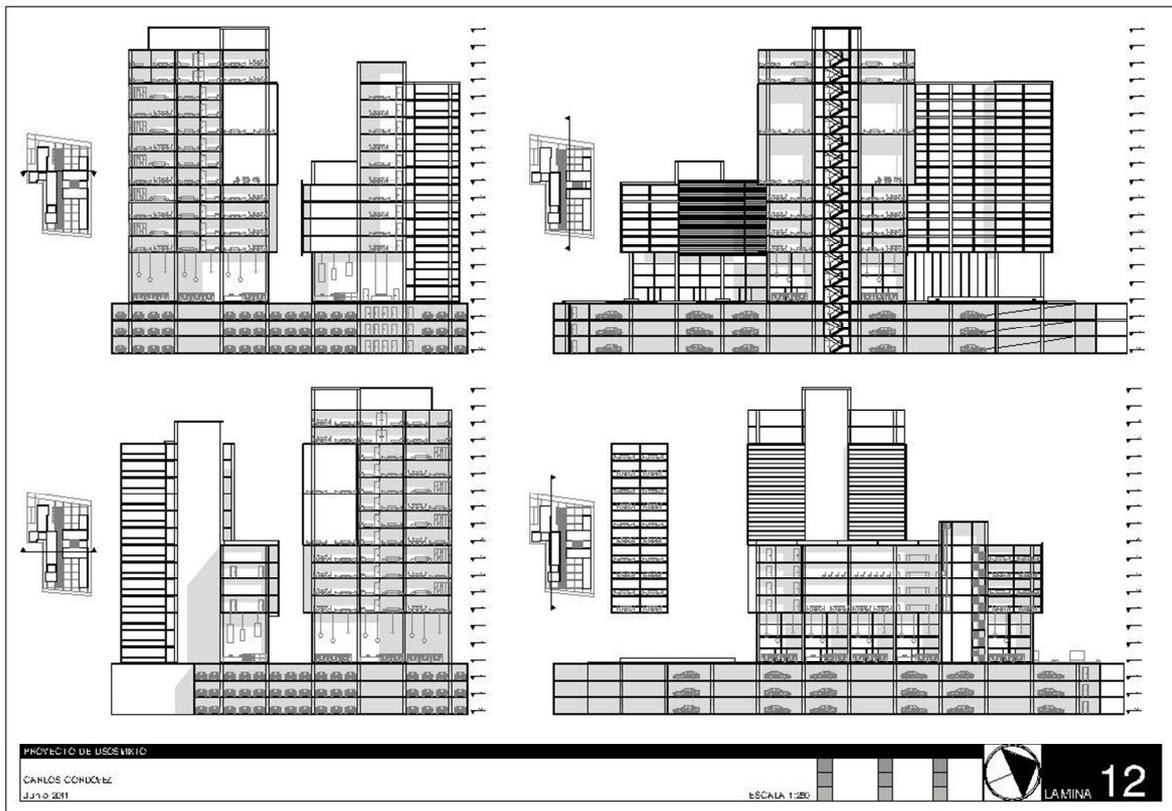
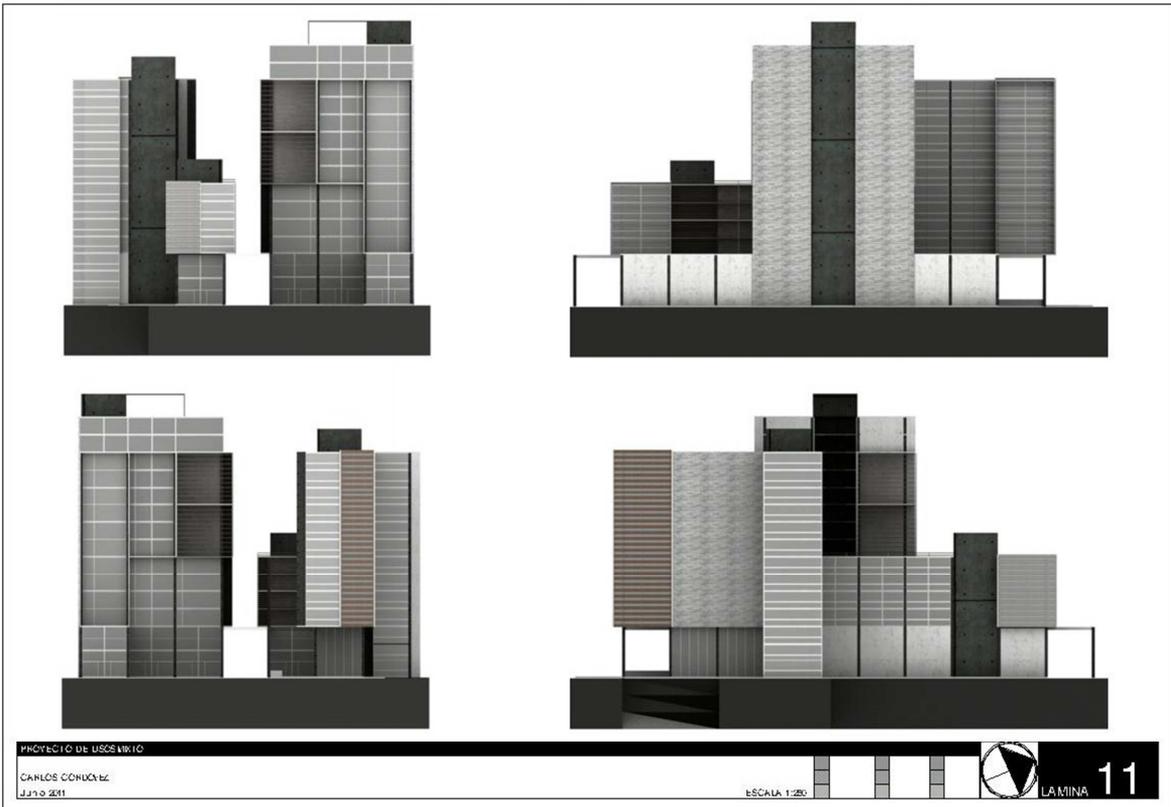


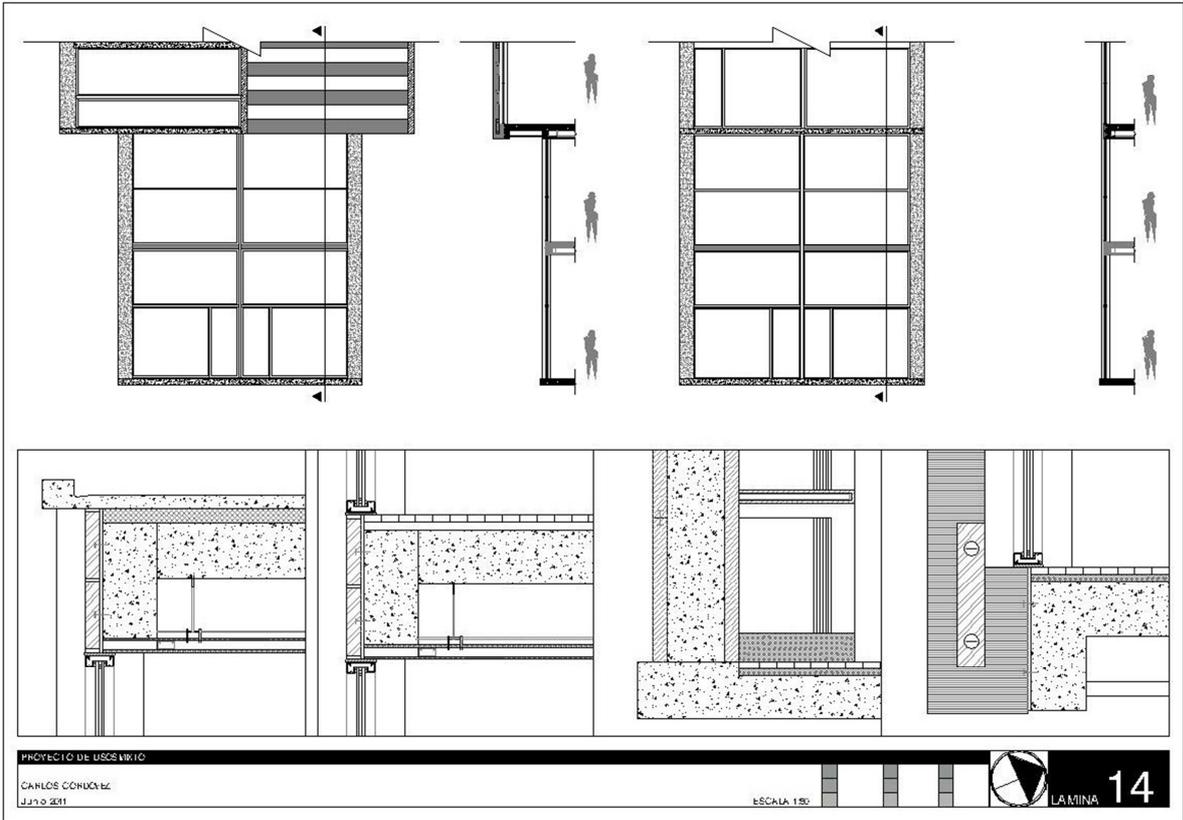
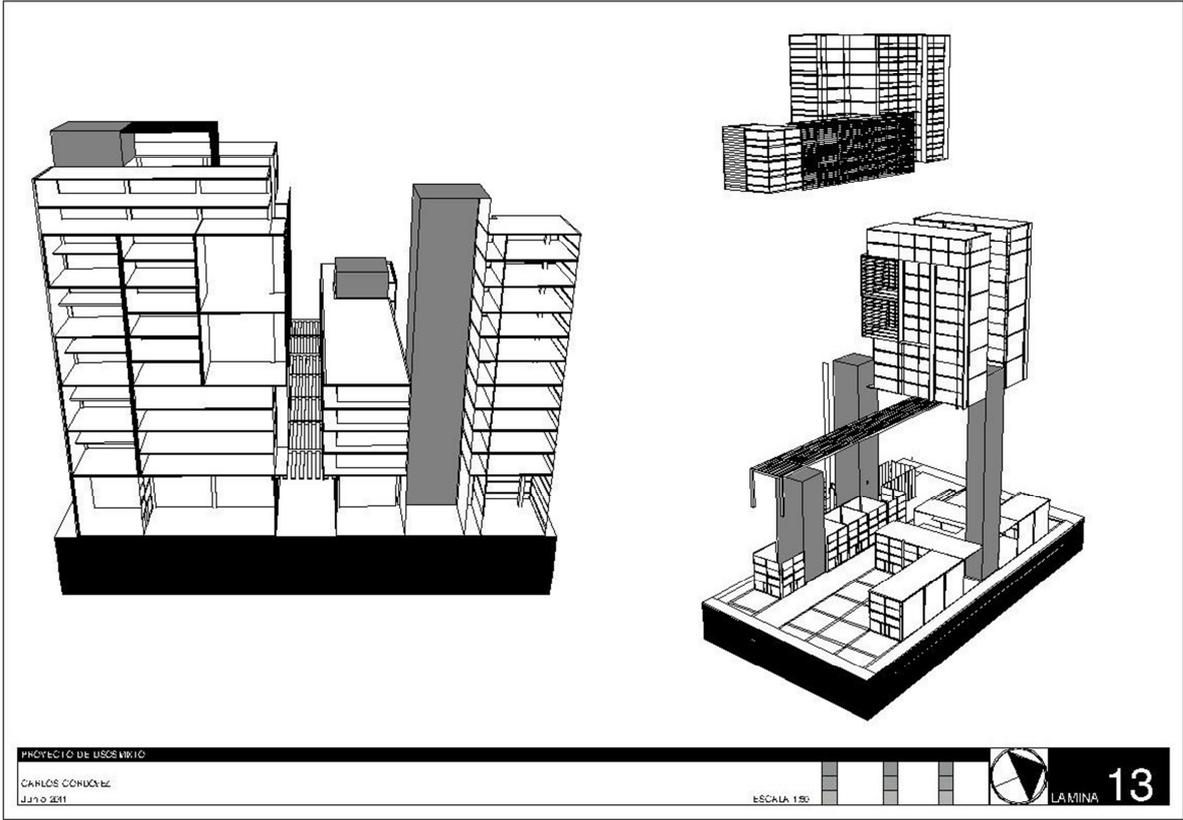
LAMINA

06











PROYECTO DE USO MIXTO

CARLOS CONDUCHEZ  
JULIO 2011

ESCALA 1:50



LAMINA

15



PROYECTO DE USO MIXTO

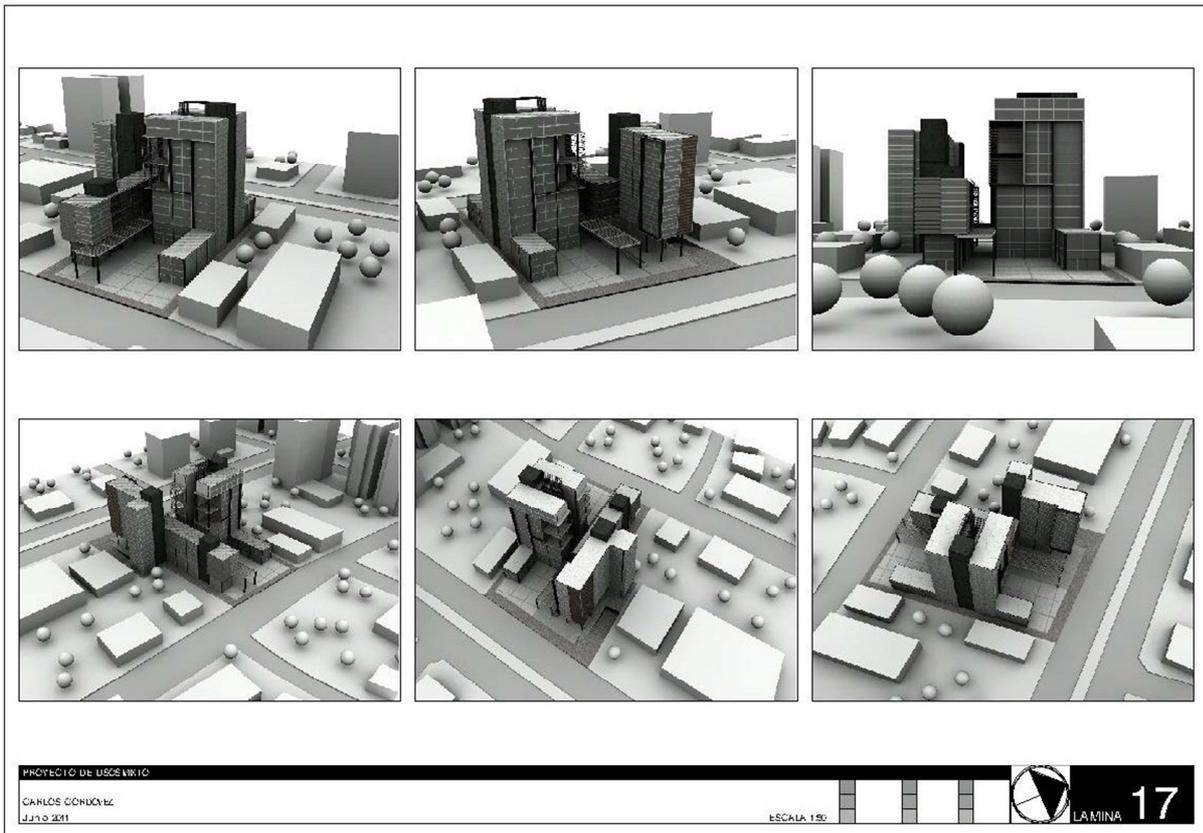
CARLOS CONDUCHEZ  
JULIO 2011

ESCALA 1:50



LAMINA

16



### C. Bibliografía

1. North Shore City, Mixed Use Town Centers, June 2005, Archive pdf.
2. TGM Program, Commercial and Mixed Use Handbook, 2010, Archive pdf.
3. Livermore, Design Guidelines Mixed Use, 2010, Archive pdf.
4. DCLG, MXD Practice and Potential, 2010, Archive pdf.
5. Günther Feuerstein, Urban Fiction, Axel Mendes, 2008, Archive pdf.
6. Rowley, Alan, The Cutting Edge, University Reading, 1996, Archive pdf.
7. Adelaine, City Council, Guide to Mixed Use Development, 2010, Archive pdf.

