

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores

Cooperativa “Al sur del cielo”

Kelly Solange Núñez Alvarado

Arquitectura

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito
para la obtención del título de
Arquitecto

Quito, 17 de Diciembre de 2021

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

Cooperativa “Al sur del cielo”

Kelly Solange Núñez Alvarado

Nombre del profesor, Título académico

José Miguel Mantilla, Arquitecto

Quito, 17 de Diciembre de 2021

© DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Kelly Solange Núñez Alvarado

Código: 00137103

Cédula de identidad: 1726508169

Lugar y fecha: Quito, 16 de Diciembre de 2021

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETHeses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETHeses>.

RESUMEN

Este proyecto se desarrolla como una cooperativa de ahorro que busca apoyar y financiar el desarrollo cultural mediante su programa combinado con un centro cultural ubicado en el sector de La Magdalena, al sur de Quito. Su propósito es apoyar económicamente, como se mencionó, a la población de jóvenes, artesanos y emprendedores que habitan en este sector. Los espacios principales que se incluyen son de atención bancaria, oficinas y actividades culturales. Este programa ha sido establecido con el fin de potenciar al sector en base al desarrollo económico y urbano que ha sido pronosticado por la presencia de la parada del Metro de Quito.

El resultado más destacable del proyecto incluye la generación de una nueva idea de ciudad logrando integrar o conectar el sector de la Villaflora, La Magdalena y trabajar en conjunto con el Río Machángara como un límite natural. El río a pesar de actuar como límite permitirá el desarrollo de actividades deportivas y artísticas al aire libre. De este modo el proyecto funciona como un punto de integración y motor que dará paso al futuro rediseño urbano necesario en el sector. Este mismo logrará que la población pueda habitar un sector correctamente planificado y disfrutar de un espacio para el desarrollo cultural.

Palabras clave: cooperativa, La Magdalena, Metro de Quito, conectar, rediseño urbano, cultural, bancaria

ABSTRACT

This project develops a credit union and cultural center located in La Magdalena town, in south of Quito. The building purpose is to financially support the population that lives in here such as children and teenagers who wants to develop artistic or cultural skills. The main spaces included in here are bank services, offices and cultural activities. The building program has been established in order to strengthen the upcoming economical and urban development predicted by the presence of the Quito Metro station.

The remarkable result of the project includes the generation of a new idea of city managing to integrate and connect Villaflora town with La Magdalena. At the same time the building seeks to work together with the Machángara River as a natural limit which provides space for outdoor activities. In this way the project works as a point of integration and engine that will give way to the future urban redesign necessary in La Magdalena. This will ensure that the population can inhabit a properly planned city and enjoy a space for cultural development.

Key words: credit unión, La Magdalena, Quito's Metro station, connect, urban planification, culture, bank

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	10
Área de intervención urbana.....	10
Implicaciones.....	11
Objetivos.....	12
Desarrollo del Tema	133
Análisis de contexto.....	13
Intervención urbana.....	18
Rediseño urbano de contexto.....	18
Programa del proyecto.....	21
Conclusiones.....	23
Referencias bibliográficas (ejemplo estilo APA).....	23
Anexo A: Memoria.....	24
Anexo B: Implantación.....	25
Anexo C: Plantas del proyecto	26
Anexo D: Fachadas y cortes.....	27
Anexo E: Axonometrías.....	32
Anexo F: Vistas.....	35
Anexo G: Detalle constructivo.....	38

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla #1. Subsuelo -4.....	21
Tabla #2. Subsuelo -3.....	21
Tabla #3. Subsuelo -2.....	21
Tabla #4. Subsuelo -1.....	21
Tabla #5. Planta baja.....	22
Tabla #6. Planta alta.....	22
Tabla #7. Planata alta 2.....	22
Tabla #8. Planata alta 3.....	22

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura # 1 Ubicación.....	13
Figura # 2 Crecimiento demografico.....	14
Figura # 3 Uso y ocupación de suelo.....	14
Figura # 4 Accesibilidad.....	15
Figura # 5 Vegetación.....	16
Figura # 6 Limites y bordes.....	16
Figura # 7 Hitos y centralidad.....	17
Figura # 8 Idea de ciudad.....	18
Figura # 9 Conectar sectores.....	19
Figura # 10 Puente sobre río.....	19
Figura # 11 Conectar sectores.....	19
Figura # 12 Calle Quitux.....	19
Figura # 14 Calle Núñez de Vela.....	20
Figura # 15 Calle Quitus	20

INTRODUCCIÓN

El proyecto se denomina “Cooperativa al sur del cielo” el cual busca implementar una arquitectura que represente el espíritu colectivo del sector sur de Quito. Para esto se ha propuesto el diseño de un edificio que se asienta en dos pilares sociales importantes, la cultura del sector y su historia. El programa del edificio comprende básicamente la agencia de una cooperativa de ahorros y créditos en conjunto con un centro cultural. Esta fusión de programa se da debido a que el objetivo principal del proyecto es que la cooperativa financie y apoye económicamente a los habitantes de la Magdalena. De este modo la contradicción programática halla espacio para el desarrollo cultural y artístico de un sector financiado por sus mismos habitantes.

Área de intervención urbana

La ubicación del proyecto es el sector sur, barrio la Magdalena delimitada por la Av. Mariscal Sucre al noroeste, la Av. Rodrigo de Chávez y el río Machángara al suroriente y Av. Teniente Hugo Ortiz al sureste. Se ha considerado, en primera instancia, los barrios de La Magdalena y Villaflora como exponentes del sector sur de Quito, esto debido a su temprana formación como barrios centrales para el comercio, transporte y vivienda de los habitantes del sector sur. (Nelson, 1995) Esta área fue delimitada por ciertos aspectos como es en primer lugar, el interés para trabajar con los bordes del río Machángara con el cual se mantiene una historia de uso para comercio central (Nelson, 1995) y su abandono posterior.

En segundo lugar, ya que históricamente aquí predominan los habitantes de ideología liberal quienes buscaban alejarse de la aristocracia predominante en el centro y norte de Quito (Gomez, 2015). Por lo tanto, estos barrios al poseer habitantes de la clase obrera se

reflejan en sus descendientes el tipo de intereses como artesanías, artísticas y deportivas. De este modo, se busca un espacio para que toda la población de ambos sectores pueda potenciar sus habilidades mediante financiamiento económico, becas y otros servicios financieros que brindará la cooperativa que se ha generado en el proyecto.

Otro de los puntos importantes del sector y la razón de ubicar aquí el edificio es el futuro desarrollo tanto económico como urbano que trae la presencia de la nueva estación del Metro de Quito. Este punto que es ya un hito en el sector ha generado el cambio de uso y ocupación del suelo del sector. A la misma vez ha permitido que el comercio se incremente dando mejores espacios para los habitantes como también aumentando la plusvalía de los terrenos cercanos.

Implicaciones

El proyecto en relevancia dentro del diseño arquitectónico y urbano ha permitido, primeramente, la conexión de estos dos sectores (Magdalena y Villaflora) no solamente de forma vehicular o peatonal sino a un nivel de una buena planificación urbana capaz de brindar comercio, transporte y áreas verdes para los habitantes o visitantes. De esta manera el edificio podrá volverse un hito parte de una idea de ciudad que se propondrá considerando vías, formas de uso y ocupación deseadas.

Como segundo punto, en el contexto social ecuatoriano genera espacios exteriores e interiores para que la comunidad pueda hacer uso en actividades de su propio interés. La conformación del proyecto surge del mismo interés social para la conformación de una cooperativa de ahorro y crédito que ayude en estudios y desarrollo de habilidades varias. Esto se lo logra también con la ubicación cercana al río con el fin de obtener la

oportunidad de ocupar estos vacíos o bordes ya que la construcción permite que la topografía y la trama urbana den paso a estos espacios para actividades varias.

La implicación cultural del proyecto, en tercer lugar, se asienta en la implementación de equipamiento para actividades de teatro, pintura, baile y exhibición. Estos talleres y espacios propuestos buscan que el arte forme a sus habitantes con el fin de promover la producción histórica del sector.

Objetivos

Objetivo urbanístico:

Conectar entre sí los diversos hitos del barrio y aportar a la recuperación de los bordes del río Machángara en el costado de La Magdalena.

Objetivo arquitectónico:

Proponer un edificio “como parte de una idea de ciudad”, considerando los subsistemas de jerarquización vial, formas de uso y formas de ocupación deseadas. El edificio acogerá la sede de la institución financiera y las actividades promovidas por las diferentes organizaciones sociales del sector: Al sur del cielo, Mala Junta, Cultura subterránea, Femrocks.

Por último, es importante mencionar que para el desarrollo del diseño arquitectónico de la cooperativa y centro cultural se debió considerar espacios de transición o que albergue un programa intermedio entre cultura e institución bancaria. A la vez implica un estudio de materialidad, escala e integración al contexto que en cierta parte pertenece a la construcción colonial de Quito. Esto conlleva, por lo tanto, a la búsqueda de referentes que encajen en un contexto, topografía o forma parecida a nuestro planteamiento y sector.

DESARROLLO DEL TEMA

Análisis de contexto

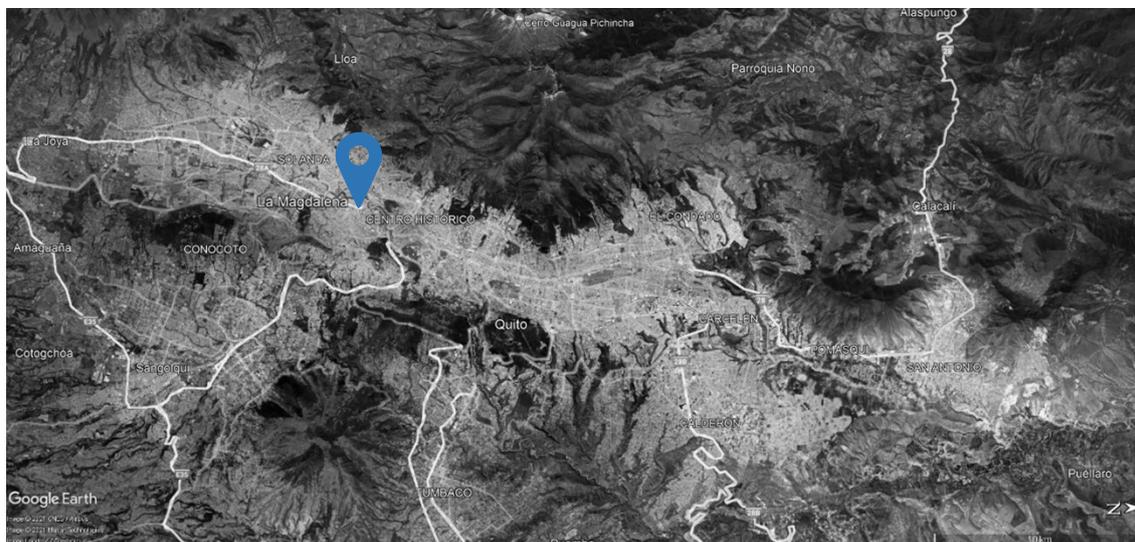
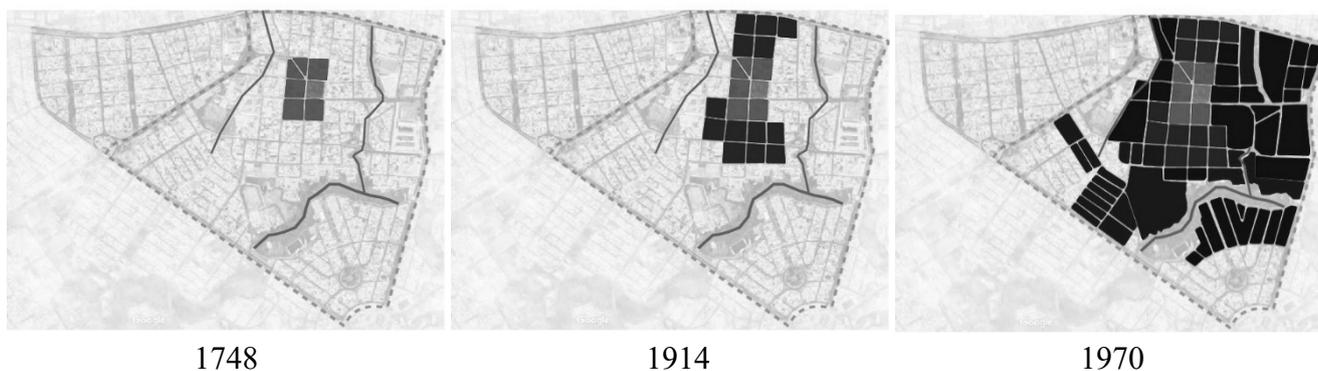


Figura N.1

Ubicación

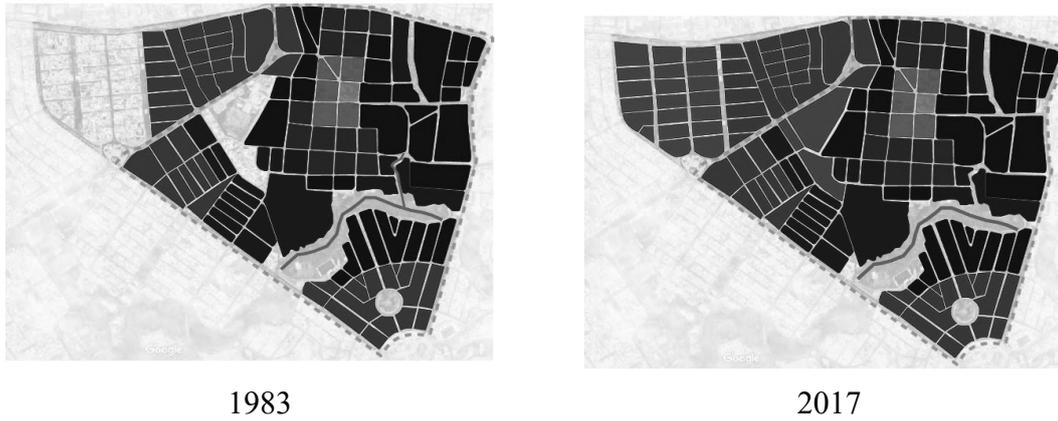
El barrio la Magdalena se ubica en el sector sur bajo las faldas de la loma El Panecillo, es uno de los barrios históricos fundado en 1577 donde se ubicaba la comunidad llamada Machangarilla. Hacia el año de 1748 con la conquista española la población comenzó a incrementar y aquí se ubicaban las primeras lavanderías construidas en la ciudad que funcionaban en las faldas del río Machangara. (Quito es cultura, 2011) . Su crecimiento hacia el año 1914 desde su punto central, que es la Iglesia de la Magdalena, en forma de damero hacia sus alrededores dándose un crecimiento como se muestra a continuación.



1748

1914

1970



1983

2017

Figura N.2

Uso y ocupación del suelo

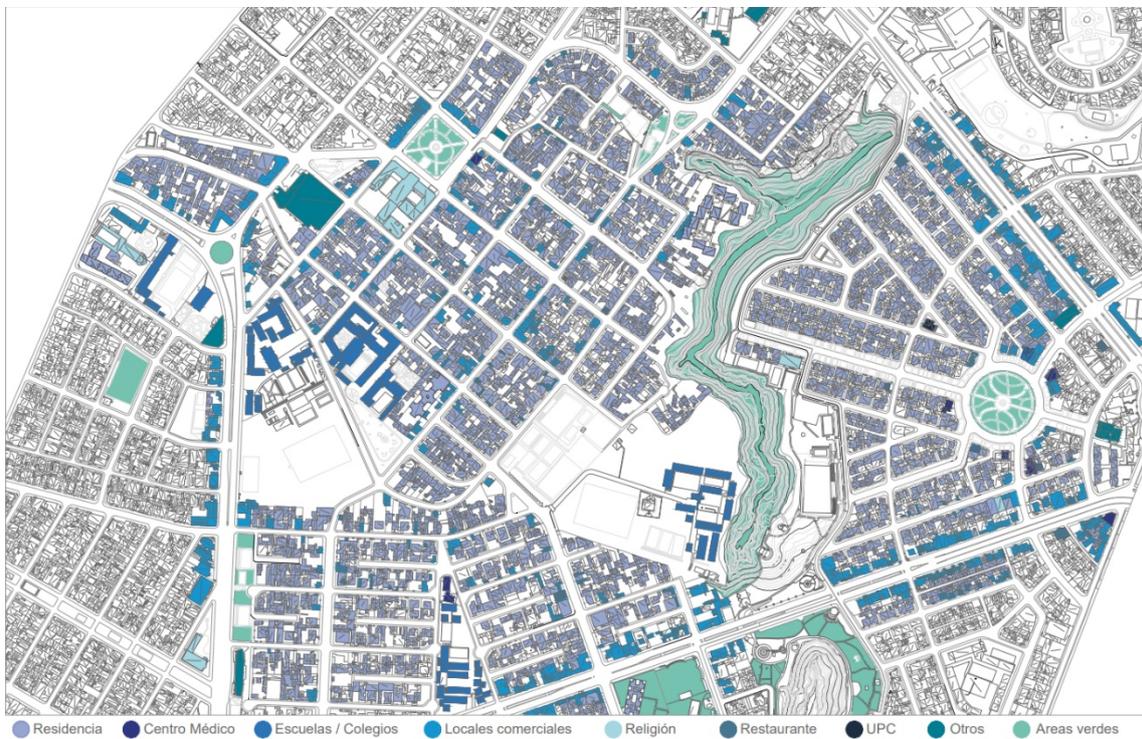


Figura N.3

Podemos darnos cuenta mediante el presente diagrama que aquí predomina básicamente la vivienda, escuelas y locales comerciales. De este modo se analiza el tipo de edificios que se encuentran más próximos al terreno que elegiremos para la implantación del proyecto. De igual manera se evidencia la separación e incomunicación total del sector de la Magdalena y la Villaflora a pesar de tener la oportunidad de trabajar con el río.

Accesibilidad

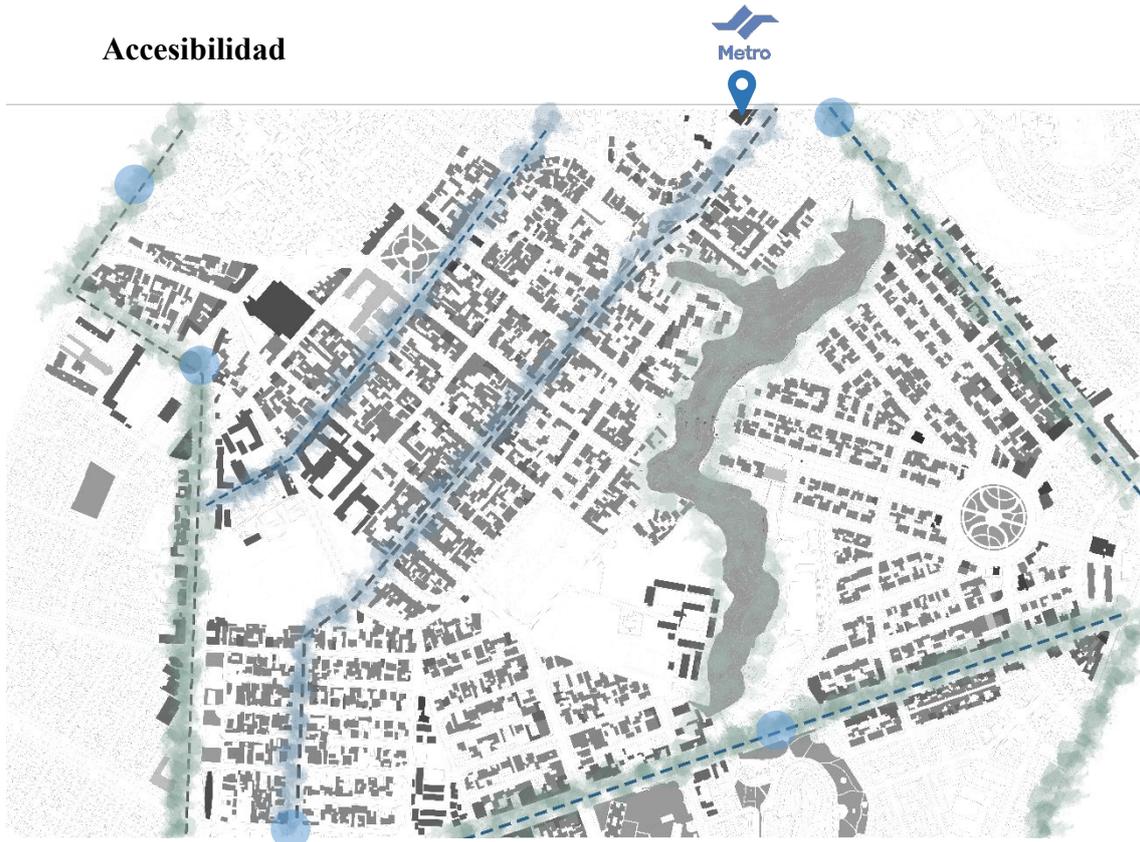


Figura N.4

Como principales vías de acceso al interior de La Magdalena son la calle Epicachima y Jacinto Collahuazo marcadas en color azul. Estas vías principalmente tienen edificios de uso mixto con locales comerciales en planta baja y llegan hasta los 2 o 3 pisos de altura solamente. Alrededor del sector se nota los límites con las avenidas colectoras principales de la ciudad. Desde estas avenidas es posible acceder en transporte público o en auto propio, por lo cual se considera que uno de sus principales equipamientos es el transporte público. Aquí se encuentra ubicada la estación del metro, principales líneas de buses que conecta el sur con el centro y norte de Quito, como también corredores y alimentadores.

Vegetación



Figura N. 5

Puede observarse la cantidad de áreas verdes y el tratamiento que se les da a las aceras respecto a la presencia de árboles. Sobre todo, se debe tomar en cuenta al río Machángara como uno de los límites naturales entre estos dos sectores y es a través del mismo como se generará la conexión entre los barrios.

Límites y bordes



Se puede identificar las avenidas que limitan el sector y aún más importante como realmente bordean todo el sector uniendo o conectando La Magdalena con La Villaflora. De este modo la idea de conexión entre ambos logra funcionar como idea de ciudad. En estas avenidas logramos identificar la presencia de comercio, pero la ausencia de espacios de parqueo lo cual hace referencia a la vocación que deberían tener estas calles pero en realidad su uso es distinto.

Hitos y centralidad



Figura N.7

Dentro de los hitos más importantes del sector se encuentran la estación del Metro, concha Acústica, parque de skate, plaza central, mercado de La Magdalena, colegios y redondel de la Villaflora. Estos puntos principales han logrado direccionar el sitio a ubicar el proyecto para generar esta centralidad y unión de los dos sectores.

Intervención urbana

Idea de ciudad La Magdalena y Villaflora

Se partió con la generación de la idea de ciudad a partir de reconocer los problemas de diseño urbano como también de uso y ocupación del suelo que no brindaban el programa correcto para lograr potenciar el sector. La siguiente figura muestra los propósitos de reverdecer la zona, trabajar con el borde del río y la vocación que pasarán a tener ciertas calles locales como la Quitus que se transforma en una vía colectora bastante amplia para uso de la población. A parte se pudo localizar dónde ubicar el proyecto con el fin de la centralidad y unión de los dos sectores mediante un puente.

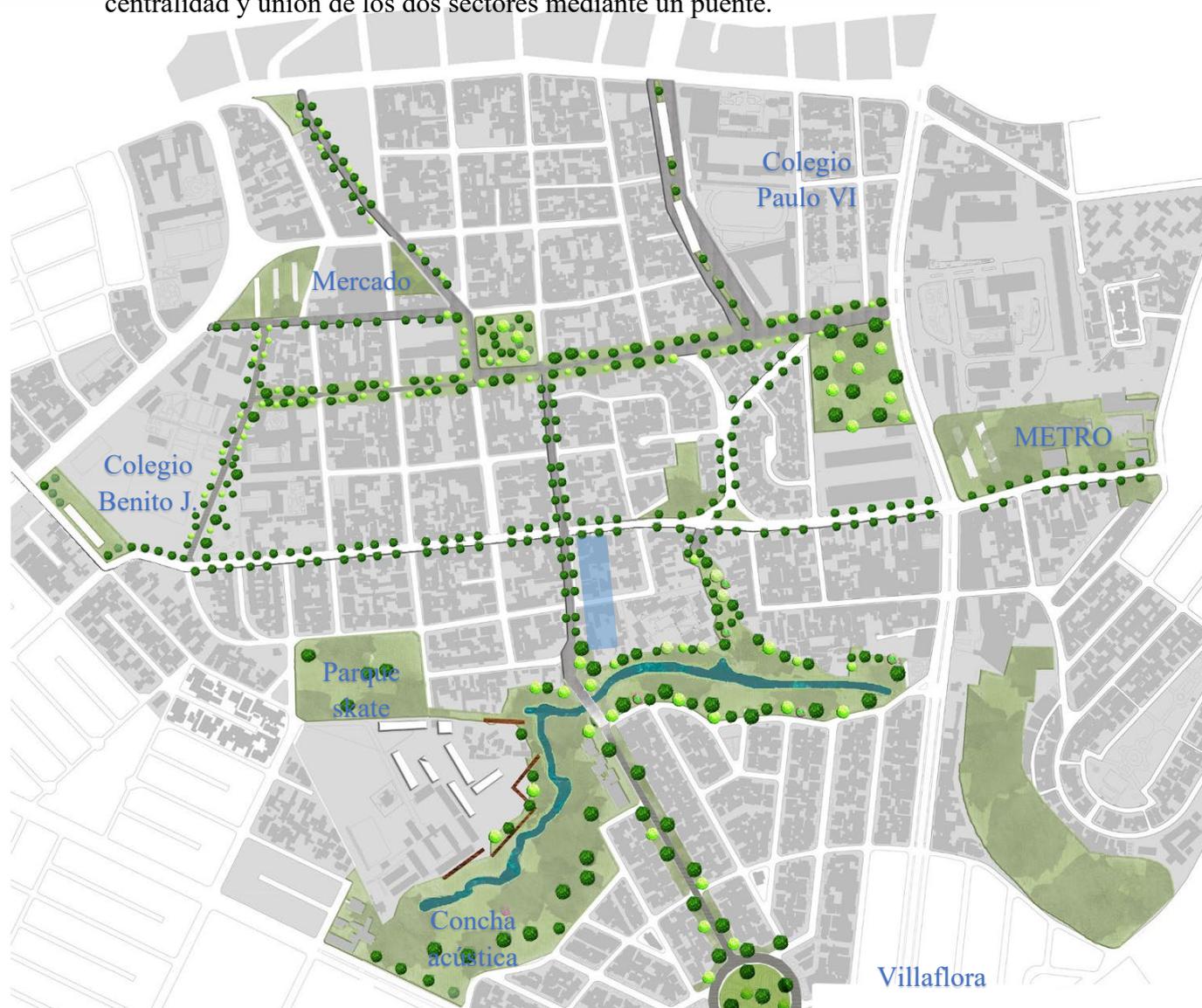


Figura N.8

Rediseño urbano de contexto

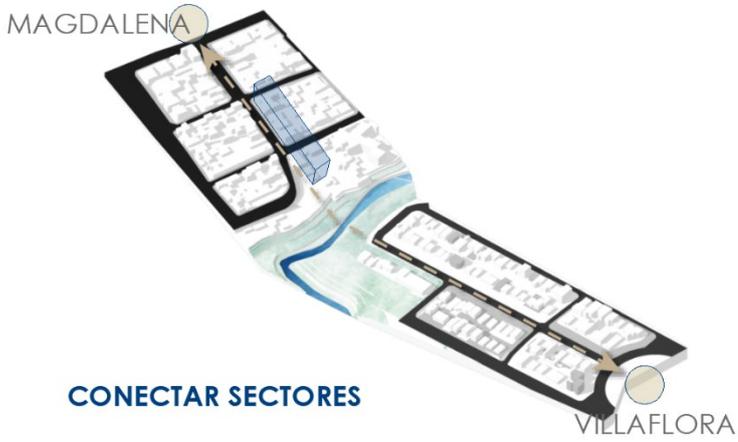


Figura N. 9



Figura N. 10

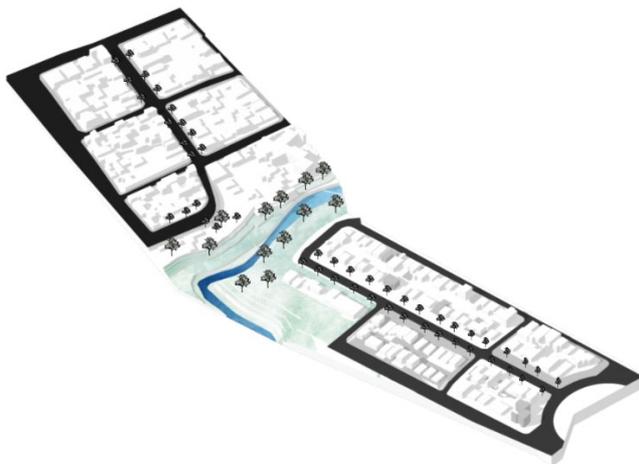


Figura N. 11



Figura N. 12

Las siguientes figuras expresan sintéticamente las decisiones tomadas frente a reactivar la zona del río para que funcione como un punto de conexión entre los dos sectores. También la idea que la calle Quitus ubicada en la Magdalena se conecte con la calle Núñez de Vela de la Villaflores conformando así una gran vía colectoras en todos sus aspectos.

Vías a intervenir

Se observa la calle Núñez de Vela (Villaflora) y Quitus (Magdalena) en su estado actual y después con las modificaciones en su conformación para permitirse convertir en la vía colectora integradora.

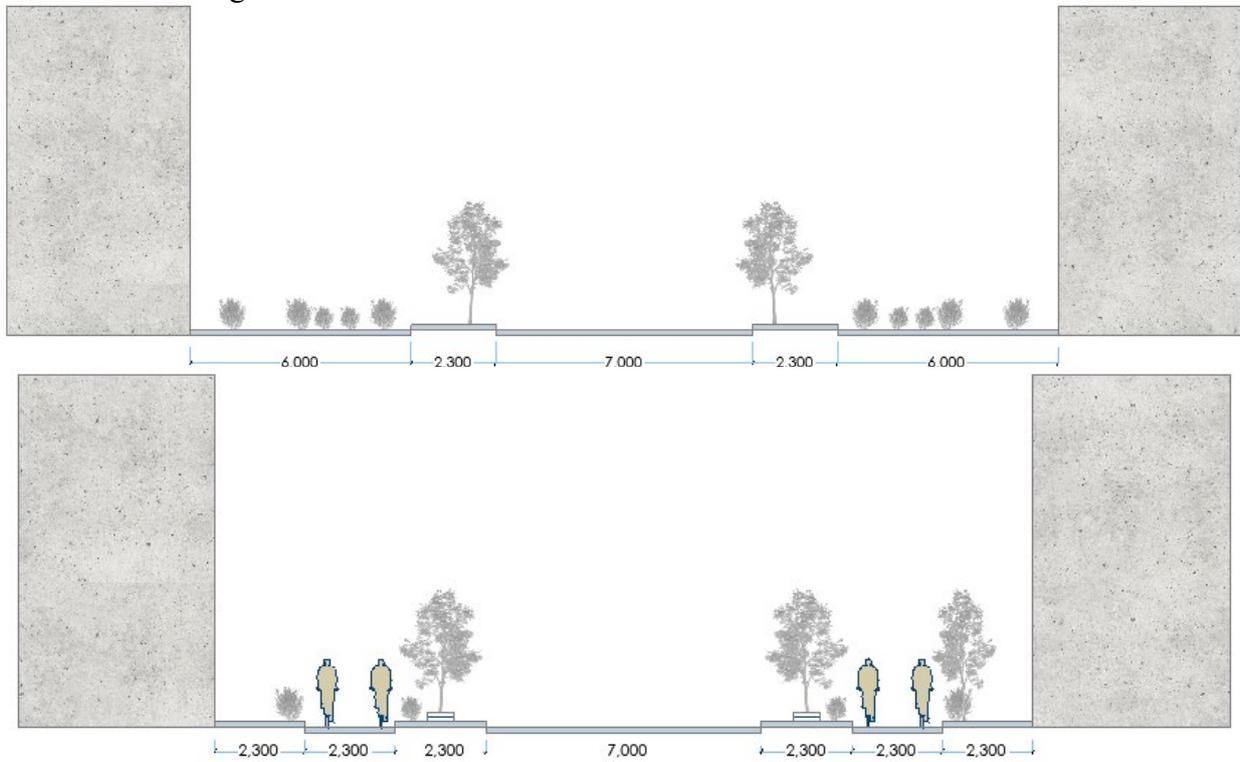


Figura N.13

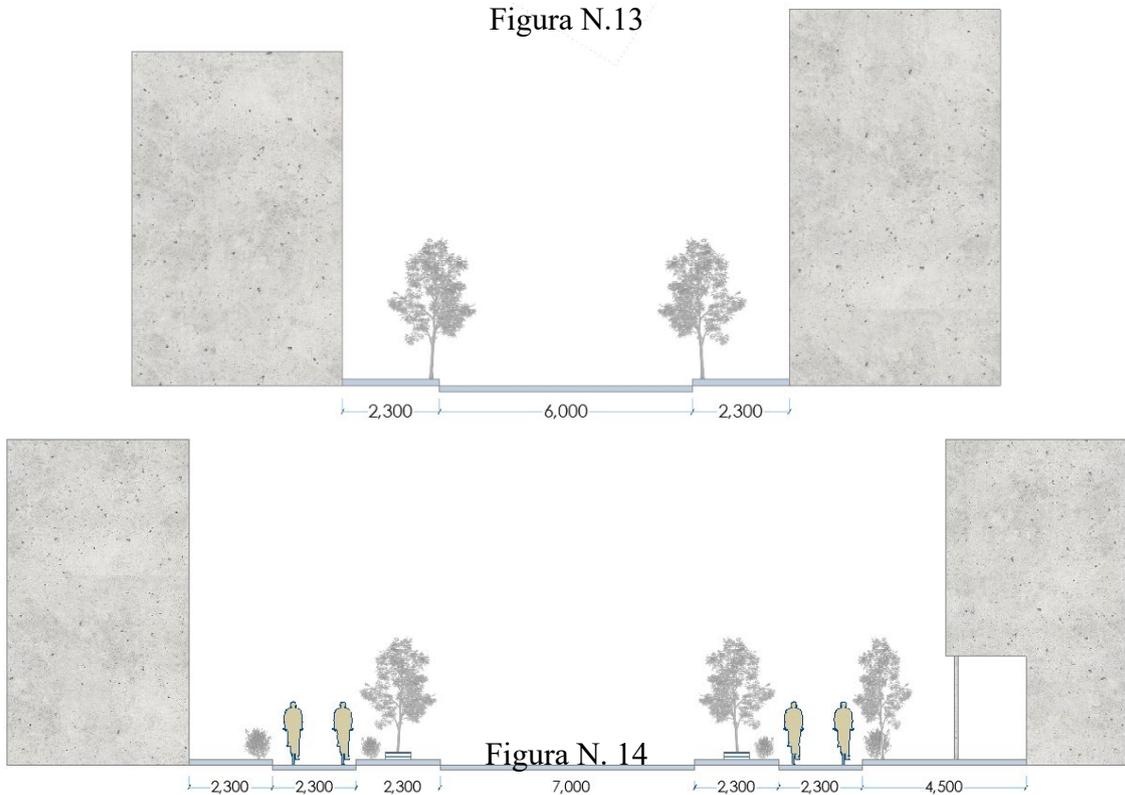


Figura N. 14

Programa de proyecto

Tabla #.1

SUBSUELO 4 N -16.00m	
PROGRAMA	ÁREA
BODEGA	16,82
EXHIBICIÓN	255,65
SS.HH	25,22
TALLER CINE	42,97
TALLER CULTURAL	44,17
TALLER DE MÚSICA	41,40
TALLER DE SKATEBOARD	44,53
TALLER DIBUJO	45,06
TALLER ECOLÓGICO	54,40
TALLER MÚSICA	48,08
TALLER PINTURA	51,06
TOTAL	660.51

Tabla #.2

SUBSUELO 2 N-8.00m	
PROGRAMA	ÁREA
ÁREA COMERCIAL	295,72
ÁREA DE SKATEBOARD	138,52
ÁREA ESPERA	48,21
ÁREA PICNICS	153,53
CARGA Y DESCARGA	33,38
CASILLERO SEGURIDAD	46,16
CINE EXHIBICIÓN	58,60
LIBRERÍA	43,97
LOCAL VENTA	46,58
MAQUINAS	33,74
QUORUM	83,39
RECEPCIÓN	30,30
SS.HH	16,94
TOTAL	1029.04

Tabla #.3

SUBSUELO 1 N-4.00m	
PROGRAMA	ÁREA
ACCESO FUNC.	18,56
BACKSTAGE	24,65
BOVEDA DINERO	32,53
BOVEDA DINERO	32,76
CAFETERÍA	44,12
CAFETERÍA	58,20
CASILLERO DEPÓSITO	46,11
COMERCIO	36,11
COMERCIO	36,27
COMERCIO	36,51
ESTACIONAMIENTO BLINDADOS	56,44
ESTACIONAMIENTOS FUNCIONARIOS	855,76
EXHIBICIÓN ARTE URBANO	48,30
EXHIBICIÓN DE OBRA	68,37
FOYER	117,85
GALERÍA EXHIB.	113,68
JARDÍN	120,37
LOCAL COMERCIAL	44,63
PATIO EXTERIOR	187,83
PLAZA	47,95
RESTAURANTE	44,54
RESTAURANTE	73,31
STANDS	100,92
TOTAL	2020.77

Tabla #.4

SUBSUELO 3N-12.00m	
PROGRAMA	ÁREA
ÁREA PRESENTACIONES	43,60
AULAS YOGA Y BAILE	95,22
BODEGA	5,35
BODEGA	16,19
ESTACIONAMIENTO FUNCIONARIOS	1.013,35
EXHIBICIÓN	30,47
SS.HH	25,25
STANDS LIBRES	59,44
TALLER DE AEROTELAS	46,76
TALLER DE BAILE	45,55
TEATRO AL AIRE LIBRE	203,98
TERRAZA ACT. DEPORTIVAS	102,10
TOTAL	1687.26

Tabla #.5

PLANTA BAJA N±0.00m	
PROGRAMA	ÁREA
ARCH. ESPECIAL	50,91
ÁREA ESPERA	73,61
ÁREA LECTURA	110,72
AUDITORIO	205,27
BANCA PRIV.	11,62
CAJAS ATENCIÓN PÚBLICO	62,15
CATALOG. VIRTUAL	42,01
COLECCIÓN ARTE	72,19
COLECCIÓN FICCIÓN	37,19
COLECCIÓN INFANTIL	38,61
COLECCIÓN LIBRE	48,14
COMERCIO	45,04
COPIADORA	31,81
CRÉDITOS	10,66
CUENTAS	11,63
EXHIBICIÓN LIBROS	27,31
FOYER	35,20
GALERÍA PERMANENTE	91,42
GRUPALES	26,28
HALL BIBLIOTECA	31,67
HEMEROTECA	66,56
INF. Y TURNOS	12,36
INVERSIONES	9,92
LECT. NIÑOS	32,93
PATIO LECTURA	80,75
PRESTAMO LIBROS	45,72
PROYECCIÓN	15,65
RECEPCIÓN	55,80
RESTAURANTE	36,55
SALA LECTURA	76,16
SERV. EMPRESA	10,95
SERV. EXPRESS	11,64
SERV. PERSONAS	11,66
SS.HH	16,95
TARJ. CRÉDITO	11,73
TERRAZA	17,55
TOTAL	1576.32

Tabla #.6

PLANTA ALTA 1 N±3.40m	
PROGRAMA	ÁREA
ANALISTAS ECONÓMICOS	213,21
ARCHIVOS	11,82
ÁREA LECTURA	50,55
ÁREA TRABAJO	40,55
ÁREA TRABAJO	43,20
ÁREA TRABAJO	51,87
ASISTENTES OP.	23,93
AULA	34,62
CLASIFICACIÓN	27,07
COLECCIÓN CIENCIAS	32,95
COLECCIÓN HISTORIA	52,69
COLECCIÓN SOCIALES	52,82
COLECCIÓN TESIS	92,44
CUBIERTA ACCESIBLE	44,53
CUBIERTA JARDÍN	22,77
CUBIERTA JARDÍN	37,07
GERENCIA GENERAL	32,58
INFORMACIÓN Y ESPERA	58,40
JEFE	23,05
JEFE 2	27,48
JEFE ANALISTA	25,27
JEFE DEPT. BANCARIO	30,58
JEFE OP.	28,95
JEFE OP. 2	28,94
JEFE. DEPT BANCARIO 2	30,84
LECTURA EXTERIOR	17,67
MESAS TRABAJO	54,32
OFICINAS	68,56
SALA ESPERA	47,91
SALA FUNCIONARIOS	34,22
SALA REUNIONES	27,87
SALA REUNIONES	28,66
SCANNER	11,04
SECRETARÍA	39,50
SEGURIDAD	14,47
SS.HH	21,22
SS.HH	32,95
TOTAL	1516.57

Tabla #.7

PLANTA ALTA 2 N±6.80m	
PROGRAMA	ÁREA
ARCHIVO	90,44
AREA FUNCIONARIOS	47,95
ASIST. 1	17,12
ASIST. 2	16,75
ASISTENTE	12,14
AUX	12,44
COMPUTO	35,96
ESPERA	15,53
JEFE EMP. 1	33,29
JEFE EMP. 2	39,40
JEFE SISTEMAS	34,79
MÉDICO	23,49
NOTIF. Y AGENDA	31,48
PERSONAL ARCH.	63,97
SALA ESPERA	48,00
SALA REUNIÓN	19,66
SALA REUNIONES GEN.	59,23
SECRETARÍA Y ESPERA	47,76
SEGURIDAD	18,42
SEGURIDAD	33,81
SS.HH	20,79
SS.HH	33,17
VESTIDOS RES	22,49
VESTIDOS RES	27,45
TOTAL	800.53

Tabla #.8

PLANTA ALTA 3 N±10.60m	
PROGRAMA	ÁREA
ÁREA ABASTECIMIENTO	37,48
ÁREA DE COCINA	83,77
ÁREA DE COMEDOR	197,62
BALCÓN	26,24
SALÓN	49,66
SS.HH	20,08
TOTAL	414.85

CONCLUSIONES

El proyecto ha permitido desarrollar un programa que no se creería capaz de combinar por sus propias características. Sin embargo, al transformar esta visión en un punto más comunitario. Por lo cual, la propia banca que debería ser privada es la financiará a los jóvenes, emprendedores y la población de aquí. Se ha logrado tener un programa híbrido y que se fusiona con espacios públicos que funcionan para recuperar el sector de la Magdalena. Sobre todo, se ha cumplido con el objetivo de conexión entre estos dos sectores divididos por una barrera natural que es el río. La solución proviene de lo planteado por Odriozola en 1947 donde se propone la creación de una unión entre los dos sectores, para lo cual se ha decidido el diseño de un puente que conecte la calle Quitus y Núñez de Vela para generar una gran vía colectora.

La generación de esta nueva idea de ciudad es acentuada con el proyecto diseñado ya que brinda espacios para recreación, cultura, arte y desarrollo personal. A la vez que se ubica en un punto de integración de estas vías lo cual permitirá convertirse en un hito dentro del sector mismo y la ciudad. La Magdalena es un sector que se verá muy potenciado por la estación del metro de Quito y comenzará a tener varios cambios en su diseño urbano. De este modo se ha comenzado con los cambios viales necesarios para un funcionamiento correcto de vías y de uso y ocupación del sector.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Gómez, J. (2015) Historia del Cabildo y la Ciudad. Quito: PPL Impresores
- Nelsón, G. (1995) Quito y su desarrollo urbano. Quito: Editorial camino
- Quito es cultura. (2011) Recuperado de <http://www.quito.com.ec/index.php?>

ANEXO A: MEMORIA

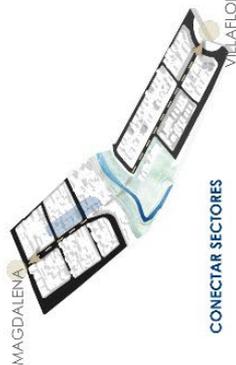
El proyecto se encuentra ubicado en el sector de la Magdalena al sur de Quito. El mismo busca conformar y sustentar o escarmentar y cultura presente del sector. Cuenta con un programa de carácter bancario donde se incluyen oficinas y su agencia, por otro lado, el proyecto converge con espacios pertenecientes al centro comunitario del sector.

La propuesta desarrollada se implanta de una idea de ciudad donde la Magdalena conecta con el sector de la Villaflores brindando así la conexión vial, urbana y peatonal para los habitantes del sector. Tomando en cuenta la presencia de la futura parada La Magdalena del Metro de Quito se ha generado una idea de lo que podrá llegar a ser el sector con sus respectivos reformas viales y sobre todo la presencia del proyecto propuesto.



IDEA DE CIUDAD LA MAGDALENA

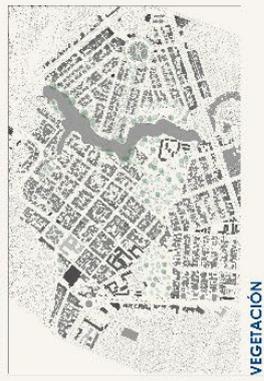
INTERVENCIÓN URBANA



CONECTAR SECTORES

VILLAFLORES

ANÁLISIS DE CONTEXTO



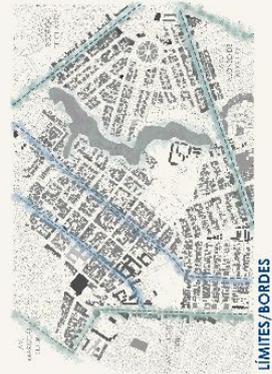
VEGETACIÓN



ACCESIBILIDAD



USO Y OCUPACIÓN



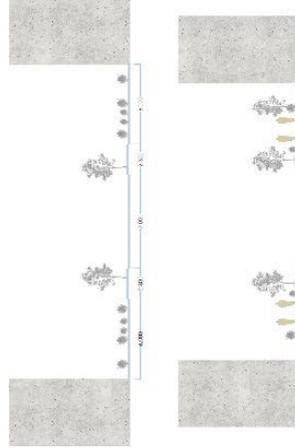
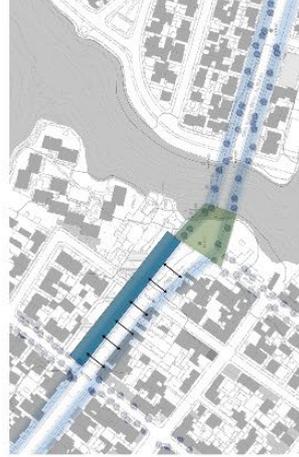
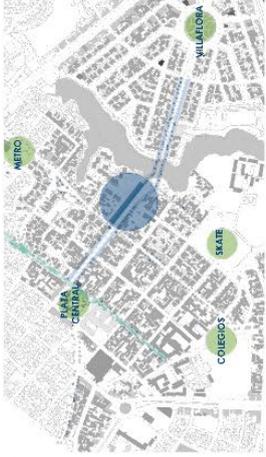
LÍMITES/BORDES



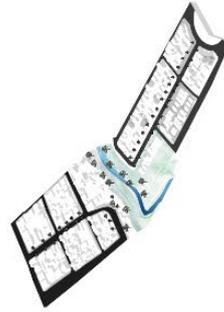
HITOS Y CENTRALIDAD



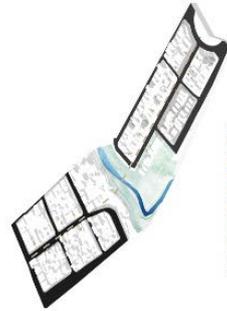
VISTA PRINCIPAL



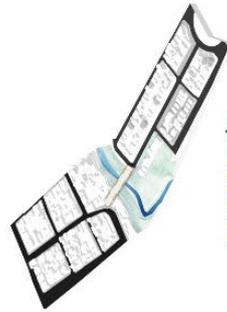
CALLE NÚÑEZ DE VELA - ACTUAL/MODIFICACIÓN



BOULEVARD NATURAL

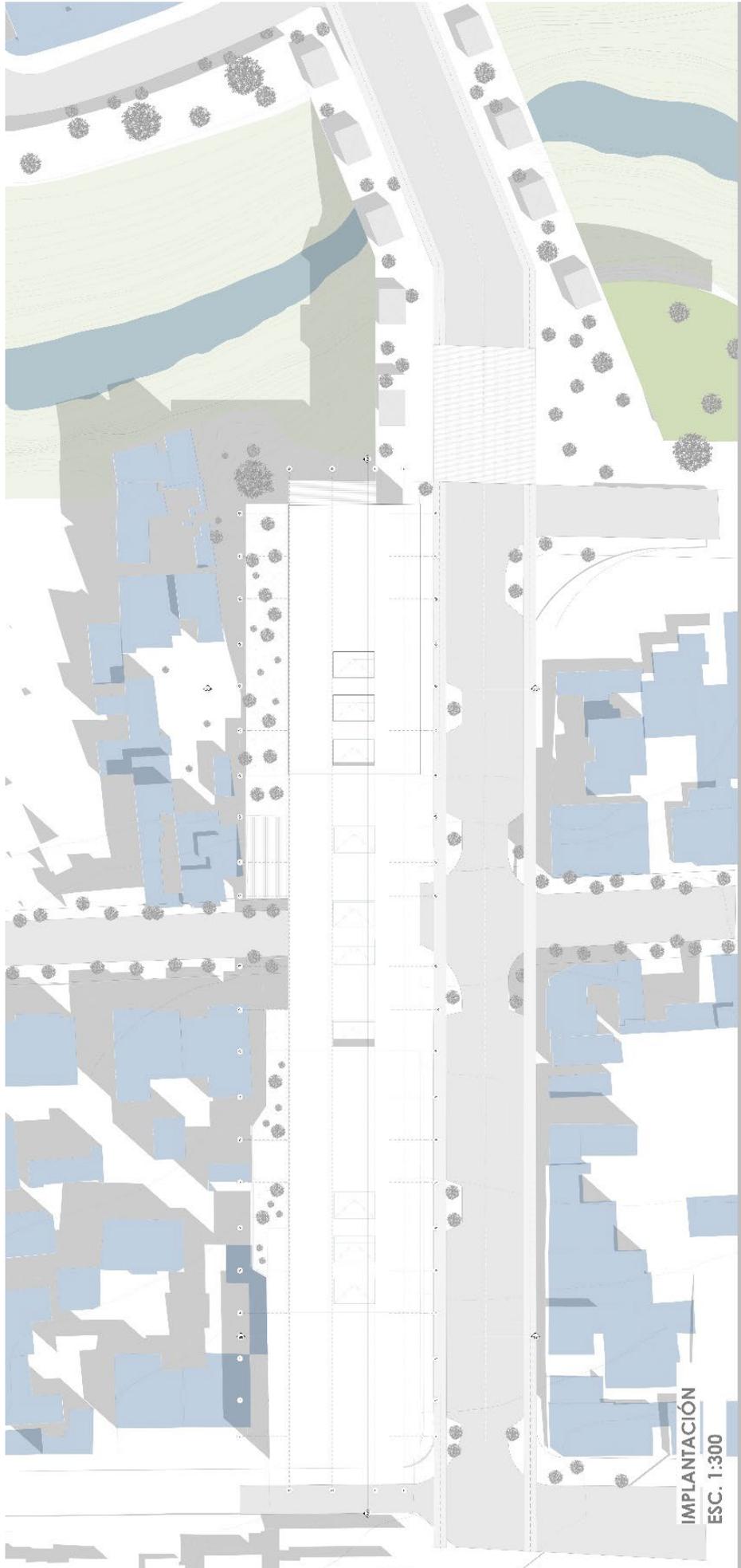


CALLE QUITUS COMO COLECTORAL



PUENTE SOBRE RÍO

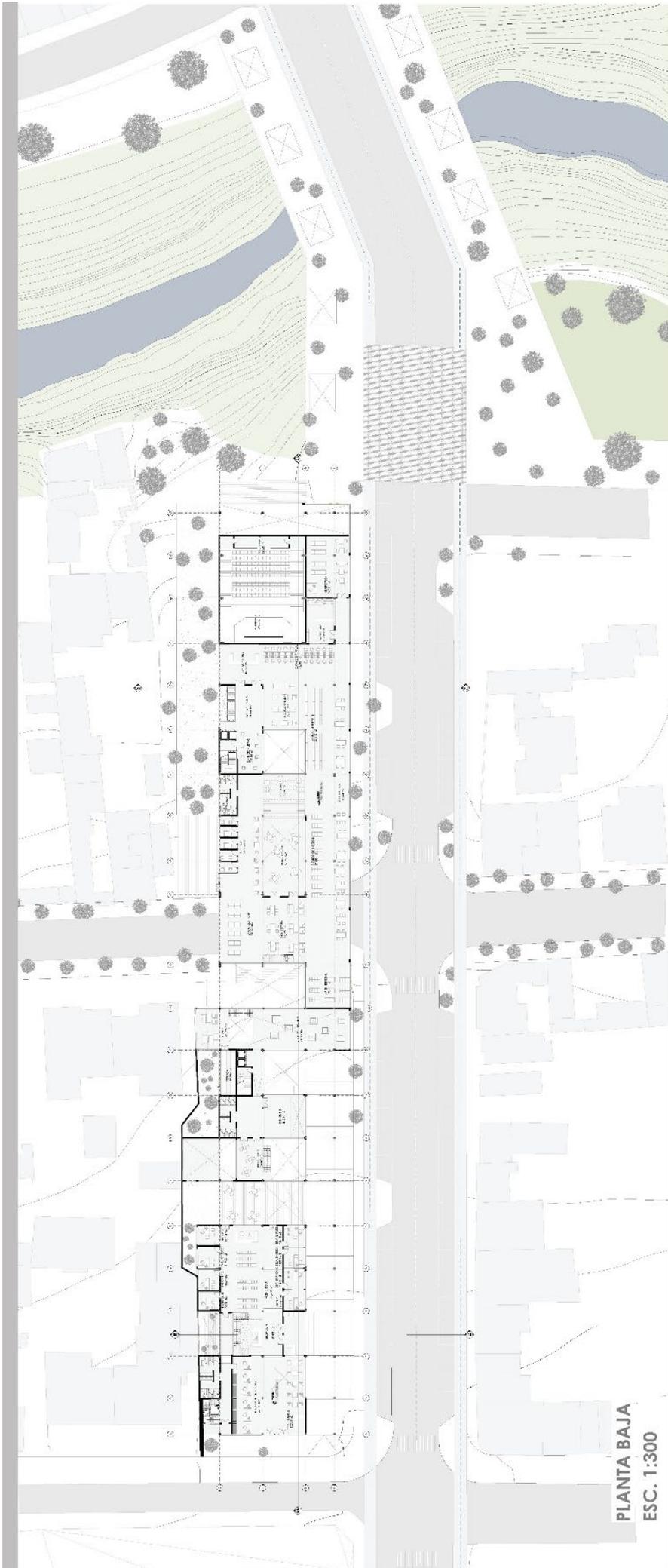
ANEXO B: IMPLANTACIÓN



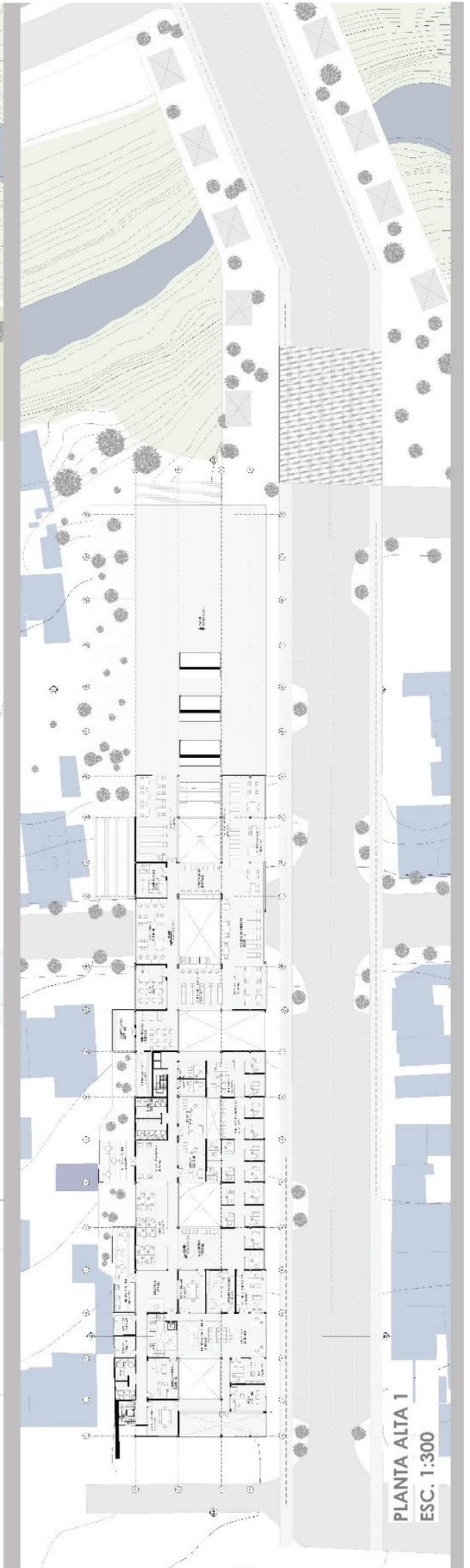


SUBSUELO 2
ESC. 1:300

SUBSUELO 1
ESC. 1:300



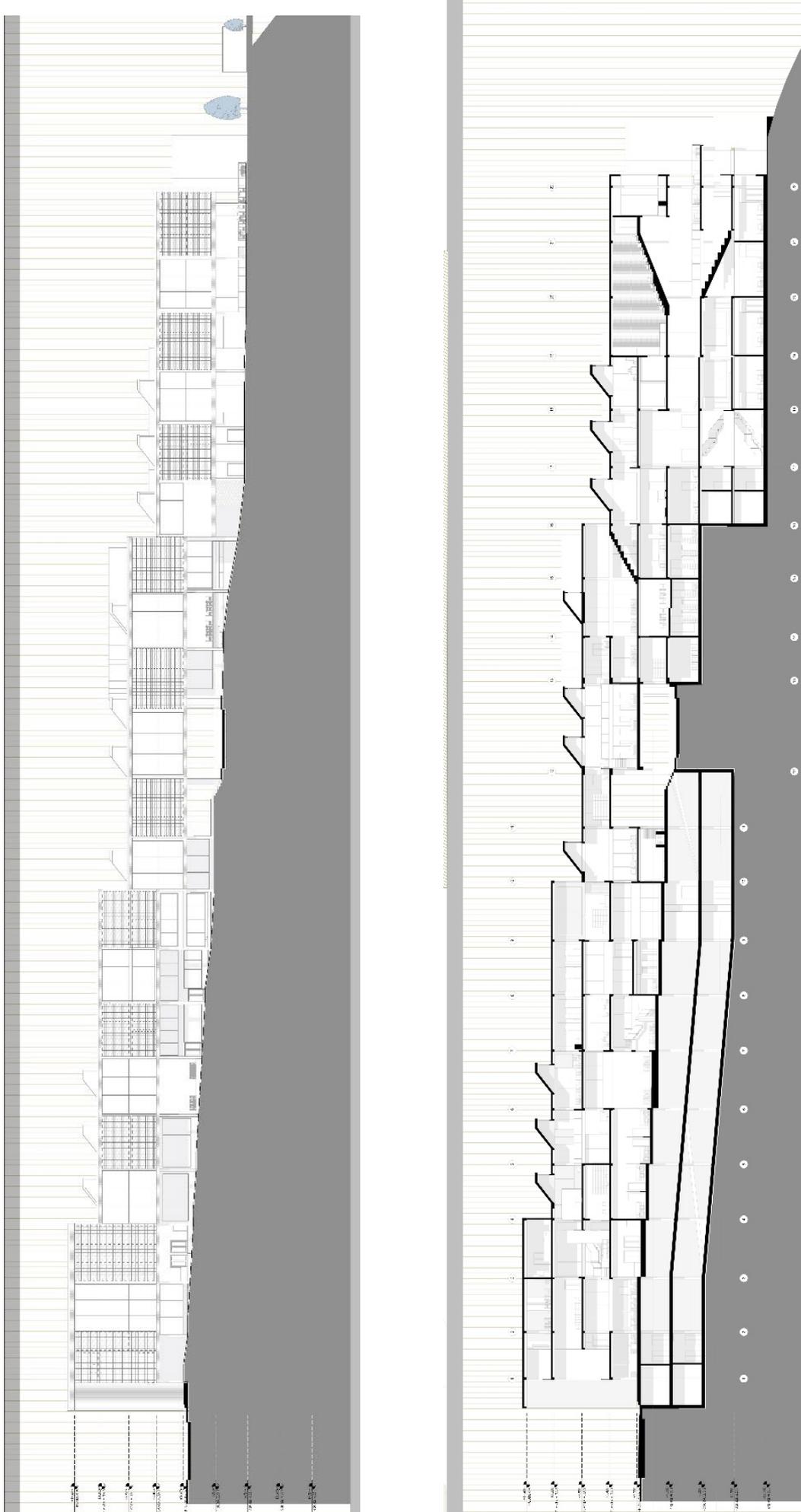
PLANTA BAJA
ESC. 1:300



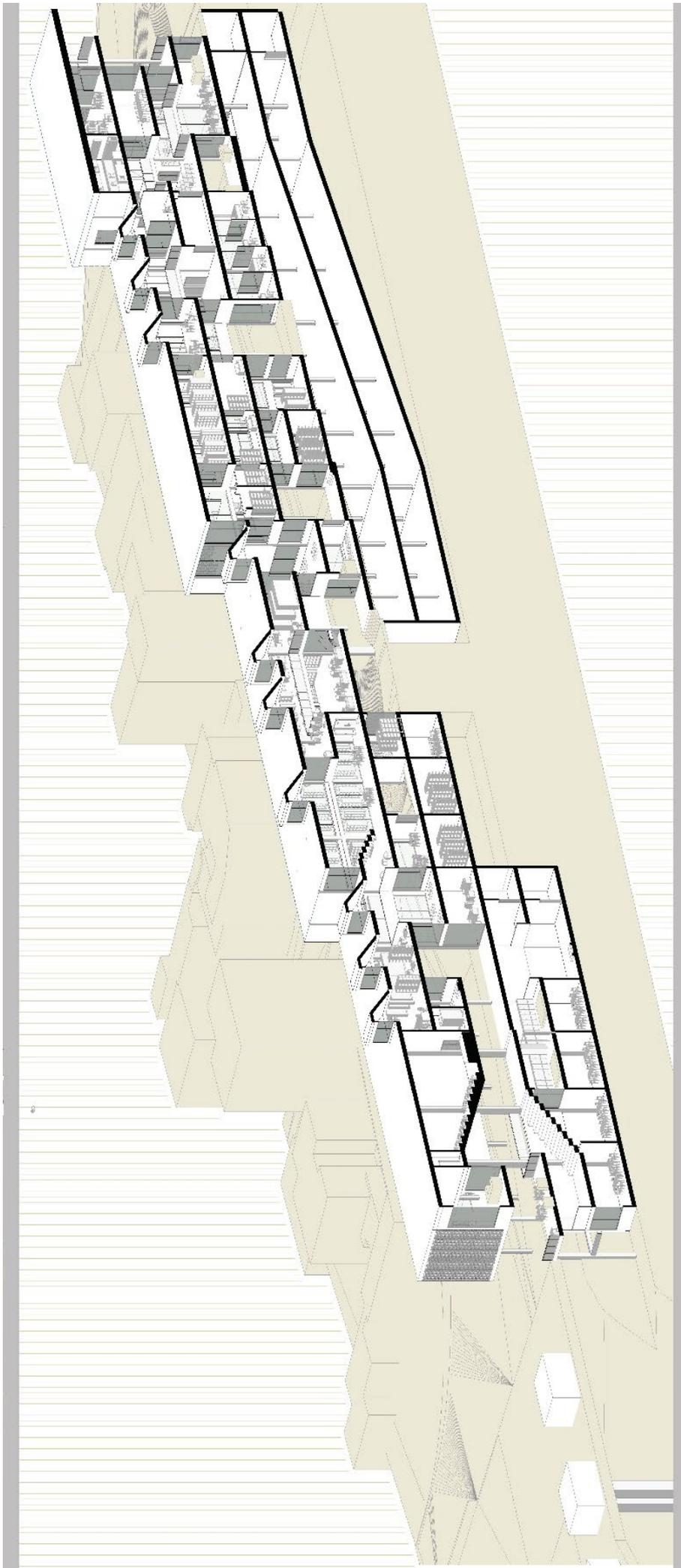
PLANTA ALTA 1
ESC. 1:300

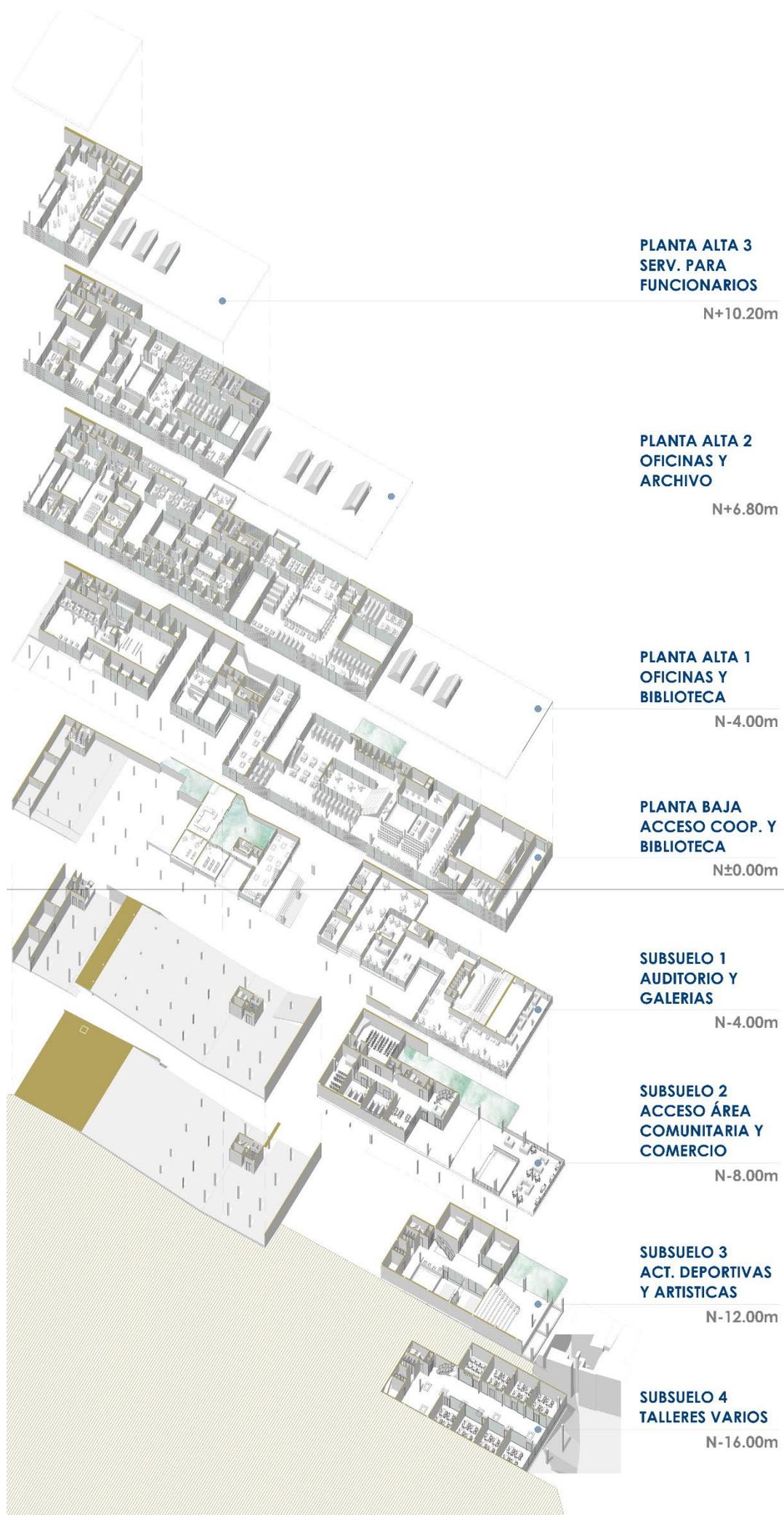


ANEXO D: FACHADAS Y CORTES



ANEXO E: AXONOMETRÍAS





ANEXO F: VISTAS INTERNAS Y EXTERNAS





ANEXO G: DETALLE CONSTRUCTIVO

