

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores

**DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN HOTEL DE NEGOCIOS EN LA CIUDAD DE
QUITO – ECUADOR**

Andrea Estefanía Jaramillo Puente

Arquitectura

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

Quito, 23 de diciembre de 2022

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

Diseño arquitectónico de un hotel de negocios en la ciudad de Quito – Ecuador

Andrea Estefanía Jaramillo Puente

**Nombre del profesor, Título
Académico**

Roberto Burneo, Arquitecto

Quito, 23 de diciembre de 2022

© 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: Andrea Estefanía Jaramillo Puente

Código: 00207612

Cédula de identidad: 1003942339

Lugar y fecha: Quito, 23 de diciembre de 2022

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UNPUBLISHED DOCUMENT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

El presente trabajo describe el proceso de diseño empleado en el proyecto arquitectónico Shopping Street Hotel, ubicado en la Av. Naciones Unidas y República del Salvador, ciudad de Quito. El proyecto inició con el análisis de contexto para entender la problemática del lugar, encontrando así la ausencia de espacio peatonal y una priorización de la zona vehicular. Se consideró como concepto la permeabilidad del hotel mediante una plaza central que involucra de una manera adecuada el espacio público del sector. Se propuso una edificación con materialidad traslúcida, relaciones visuales, conexiones programáticas, zonas de permanencia mediante la plaza central propuesta y la incorporación del urbanismo táctico hacia la edificación ubicada en frente para que el forastero logre recorrer todos los programas importantes tanto exteriores como interiores, mediante una circulación lineal y libre. Con esto, se logra que el proyecto tome jerarquía tanto arquitectónica como urbana, siendo un hito referencial del lugar.

Palabras claves:

Hotel, permeabilidad, plaza central, espacio peatonal, conexión, permanencia, circulación, hito.

ABSTRACT

This paper describes the design process used in the Shopping Street Hotel architectural project, located at Av. Naciones Unidas and República del Salvador, city of Quito. The project began with the context analysis to understand the problems of the place, thus finding the absence of pedestrian space and a prioritization of the vehicular area. The permeability of the hotel was considered as a concept through a central square that adequately involves the public space of the sector. A building with translucent materiality, visual relations, programmatic connections, zones of permanence through the proposed central square and the incorporation of tactical urbanism towards the building located in front was proposed so that the stranger can visit all the important programs, both exterior and interior, through a linear and free movement. With this, it is achieved that the project takes both architectural and urban hierarchy, being a referential landmark of the place.

Keywords:

Hotel, permeability, central square, pedestrian space, connection, permanence, circulation, landmark.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	11
1. ANÁLISIS DE SITIO	12
Historia.....	12
Ubicación	12
Mancha Urbana.....	13
Clima.....	14
Asoleamiento	14
Vientos	14
Temperatura	15
Morfo-tipología.....	16
Lleno y vacío.....	16
Flujos vehiculares	17
Flujos Peatonales	18
Áreas verdes y vegetación	19
Relaciones visuales	20
Usos de suelo	20
Hitos.....	21
Densidad Hotelera.....	22
Conclusiones del análisis de sitio	22
2. ANÁLISIS DE PRECEDENTES	23
Hotel SOMOS / A5 Arquitectura.....	23
Complejo 1 Hotel.....	26
3. PROPUESTA Y DESARROLLO	27
Conceptualización	27
Idea Generatriz -Plaza Central	27
Estrategias	27
Manifiesto	29
La permeabilidad como el arte de trascender en la ciudad	29
Programa	30
Desarrollo Conceptual	32

Concepto	32
4. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	34
Anteproyecto 1	35
Estructura	36
Circulación.....	37
Anteproyecto 2.....	38
Estructura	39
Circulación.....	39
Materialidad	40
Propuesta Final.....	41
Planimetría	43
Plantas Arquitectónicas.....	43
5. ANEXOS	55
6. CONCLUSIONES	57
7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58

TABLA DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación.....	12
Figura 2. Mancha urbana	13
Figura 3. Asoleamiento	14
Figura 4. Vientos.....	14
Figura 5. Temperatura.....	15
Figura 6. Lleno y Vacío	16
Figura 7. Flujos vehiculares.....	17
Figura 8. Flujos peatonales	18
Figura 9. Áreas verdes y potenciales libres	19
Figura 10. Relaciones visuales.....	20
Figura 11. Uso de suelos	20
Figura 12. Hitos	21
Figura 13. Densidad Hotelera	22
Figura 14. Hotel SOMOS Fachada Frontal.....	23
Figura 15. Volumetría Ref. 1	24
Figura 16. Circulación Ref. 1.....	24
Figura 17. Análisis funcional Ref. 1	25
Figura 18. Zonificación Ref. 1	25
Figura 19. Concepto Ref. 2.....	26
Figura 20. Análisis gráfico Ref. 2.....	26
Figura 21. Plaza Central de Permanencia	28
Figura 22. Incorporación franja arbolada Av. Naciones Unidas	28
Figura 23. Mercado Artesanal.....	28
Figura 24. Urbanismo táctico.....	29
Figura 25. Collage Manifiesto	30
Figura 26. Programa arquitectónico.....	31
Figura 27. Ejes del contexto.....	32
Figura 28. Elevación de volúmenes	32
Figura 29. Sustracción en planta baja del volumen posterior	33
Figura 30. Iluminación central	33
Figura 31. Adición y sustracción general	34
Figura 32. Volumetría general Ant. 1	35

Figura 33. Vista de plaza central.....	36
Figura 34. Estructura Ant. 1.....	36
Figura 35. Circulación Vertical Ant. 1.....	37
Figura 36. Circulación Horizontal Ant. 1	37
Figura 37. Vista general Ant. 2.....	38
Figura 38. Perspectiva Ant. 2.....	38
Figura 39. Estructura Ant. 2.....	39
Figura 40. Circulación Ant. 2	40
Figura 41. Fachadas de materialidad Ant. 2	40
Figura 42. Implantación General	41
Figura 43. Implantación de propuesta.....	43
Figura 44. Planta Sub. 1	44
Figura 45. Planta Sub. 2-8.....	44
Figura 46. Planta baja con contexto.....	45
Figura 47. Primera planta.....	45
Figura 48. Segunda Planta	46
Figura 49. Tercera Planta	46
Figura 50. Plantas 4,6,8.....	47
Figura 51. Plantas 5,7,9.....	47
Figura 52. Planta 10	48
Figura 53.. Planta 11	48
Figura 54. Planta 13	49
Figura 55. Planta 12	49
Figura 56. Planta 14	50
Figura 57. Planta 15	50
Figura 58. Fachada I	51
Figura 59. Fachada II	51
Figura 60. Fachada III.....	52
Figura 61. Corte I.....	53
Figura 62. Corte II.....	54

INTRODUCCIÓN

Con el paso de los años, Quito ha demostrado estar en una constante evolución y su atractivo potencial para empresarios nacionales e internacionales se encuentra latente. En un análisis sectorial, se identificó que en el sector de Iñaquito, considerado el hipercentro de la ciudad, existe un fuerte desarrollo arquitectónico enfocado a la globalización. Dentro de su planificación de uso de suelos, se desarrollan actividades multifuncionales para cubrir las necesidades de sus usuarios. Sin embargo, existe un distanciamiento silencioso referente a la identidad de la zona, que conlleva a un cuestionamiento de cómo proyectar una edificación en un mundo globalizado, manteniendo la identidad y las memorias de la ciudad.

Debido a este cuestionamiento y analizando la situación actual del sector, es importante conocer las dinámicas sociales, las actividades y las necesidades existentes para comprender cómo la implementación de un hotel empresarial contribuirá al mejoramiento y el incremento del dinamismo sectorial con la funcionalidad del proyecto arquitectónico. De esta manera, se lograría desarrollar un atractivo potencial hotelero, empresarial y comercial, mediante espacios de interacción entre huéspedes, personal y usuarios esporádicos del sector.

La relevancia de este trabajo radica en su aporte como planteamiento arquitectónico de un equipamiento hotelero enfocado en consolidar conexiones de los usuarios con sus actividades y la ciudad. La finalidad del diseño es brindar una experiencia única dentro de un espacio correlacional, con las memorias intrínsecas que posee la ciudad, logrando fusionarse con su entorno inmediato. En este sentido, se creará un referente hotelero que sea un aporte para futuros estudiantes y profesionales que busquen hacer arquitectura con ciudad.

1. ANÁLISIS DE SITIO

Historia

La parroquia de Ñaquito ha sufrido grandes transformaciones con el paso de los años, sin dejar de lado su carácter como zona de conexión, comercialización y negocios. Remontándose a la época precolombina, este sector era habitado por los Quitus, una cultura indígena autóctona de la ciudad, quienes consideraban al actual Parque La Carolina como un espacio para el intercambio de productos e interacciones interpersonales que, hasta el día de hoy, se realiza. En efecto, la zona de Ñaquito se considera como el punto de encuentro de las áreas administrativas, gubernamentales y empresariales, donde se desarrollan actividades de intercambio productivo. Asimismo, la ciudadanía encuentra esta zona como un espacio central focalizado para el encuentro y el desarrollo de actividades.

De acuerdo con registros históricos, el distrito de Ñaquito se ha caracterizado por abarcar un gran territorio, comprendiendo lo que hoy se conoce como “La Y” hasta la calle Mañosca. En la actualidad, el crecimiento poblacional y el desarrollo urbanístico han hecho necesaria la división para mejorar la organización administrativa del sector. En cuanto a elementos paisajísticos, se divisaban bosques y potreros, además de que era común ver a animales circulando por allí (Vaca, 2013).

Ubicación

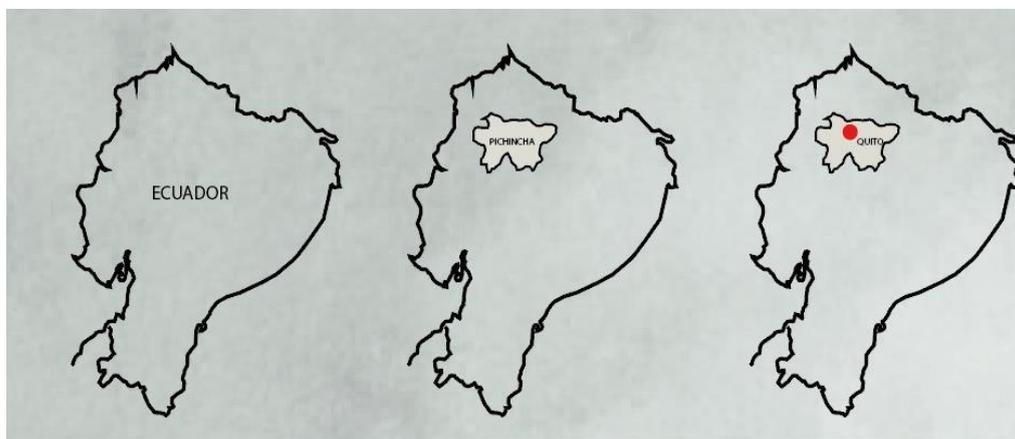


Figura 1. Ubicación

El terreno de intervención se encuentra ubicado en el barrio Naciones Unidas, perteneciente a la parroquia de Ñaquito, el hipercentro de la ciudad de Quito, en la provincia de Pichincha, Ecuador. Este es un lugar consolidado de zonas multifuncionales, próximo al parque La Carolina y rodeado de equipamientos comerciales, hoteleros y empresariales.

Mancha Urbana

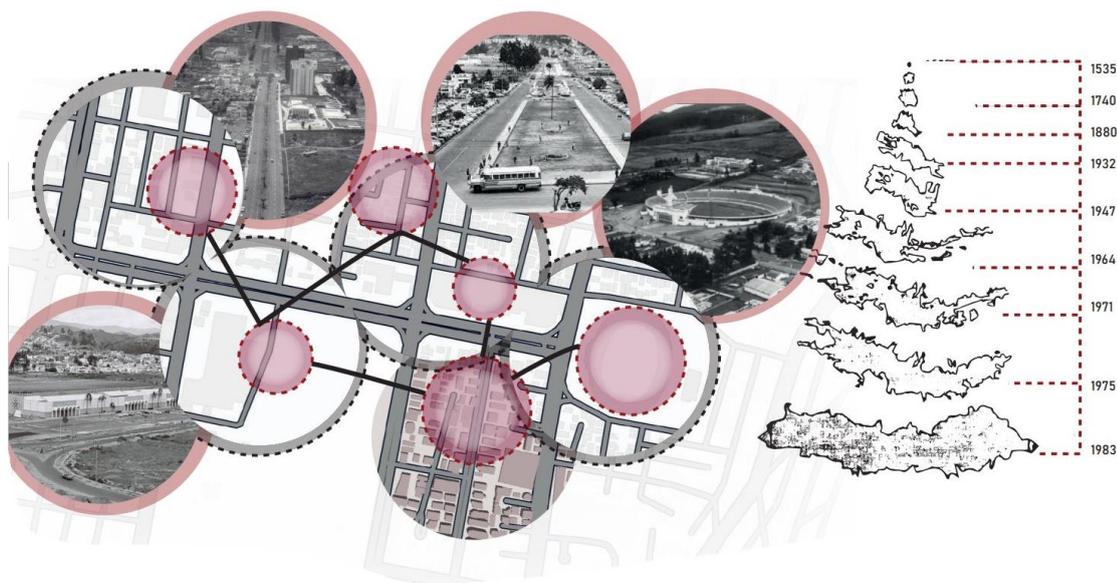


Figura 2. Mancha urbana

La ciudad, constituida desde sus inicios en 1535, ha tenido un crecimiento exponencial dado que su morfología tradicional comienza a mutar. El inminente desarrollo urbanístico constituyó a la ciudad como un área más compacta y heterogénea, denotando un incremento habitacional no planificado y, a la vez, un desarrollo de las periferias de la ciudad. Esto indujo notablemente el incremento de la mancha urbana, con un alcance de casi 500 Ha en los años treinta. Posterior a eso inicia una etapa especulativa del suelo urbano sobre el suelo rural, que hizo perder el control de crecimiento de la ciudad (Cruz Cabrera, y otros, 2016).

Clima

Asoleamiento

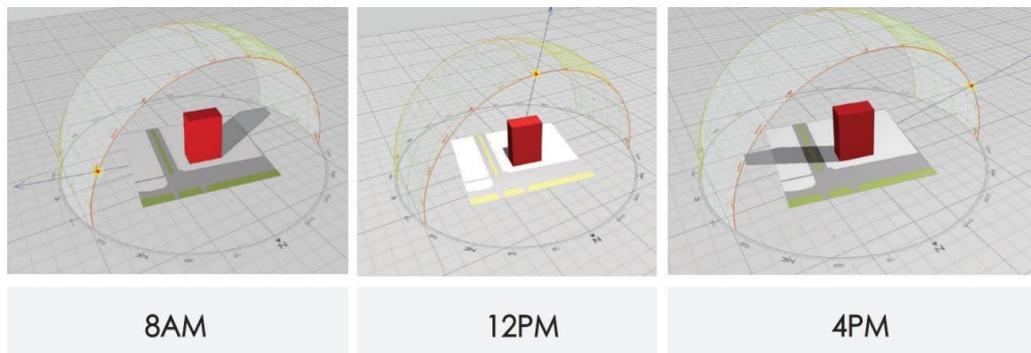


Figura 3. Asoleamiento

Se puede identificar que durante el día existe una constante intensidad de iluminación solar en ~~las~~ sus fachadas, pero se denota una predominancia los seis primeros meses en la fachada norte y los seis meses después en la fachada sur. Por tal motivo, se observa que la fachada norte y los seis meses después en la fachada sur. Por tal motivo, se observa que la fachada este y oeste son las que mantendrán una dotación constante de iluminación, de tal manera que se propondrá la implementación de zonas de habitación y zonas sociales a estas fachadas, las cuales permitan el ingreso directo de la iluminación, logrando crear con esto espacios más confortables y adecuados para la funcionalidad del hotel.

Vientos

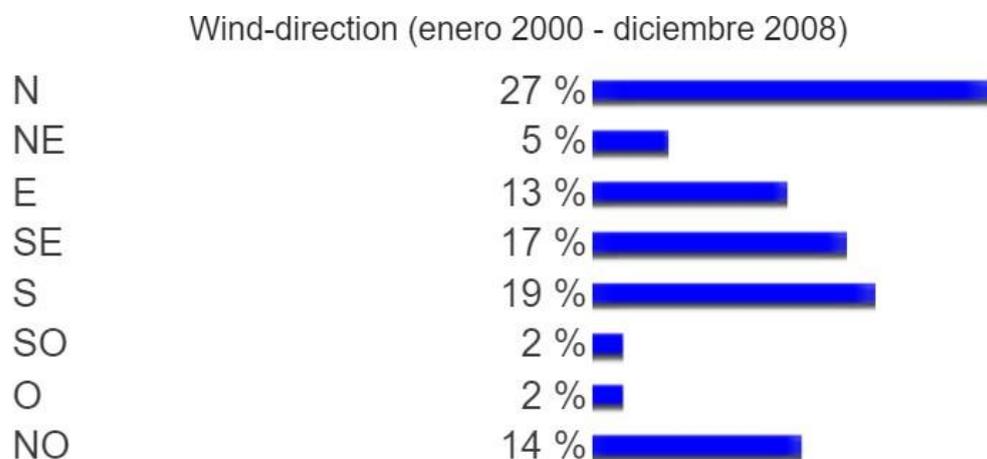


Figura 4. Vientos

En el gráfico de vientos, se puede identificar que existe la presencia del viento desde todas las direcciones, pero se identifica tres predominancias importantes a tomar en cuenta. Estas son: al sureste con una incidencia del 17%, desde el sur una incidencia del 19%, y desde el norte con el mayor porcentaje de incidencia del 27%. Esto implica que el diseño arquitectónico, responderá a estos factores.

Temperatura

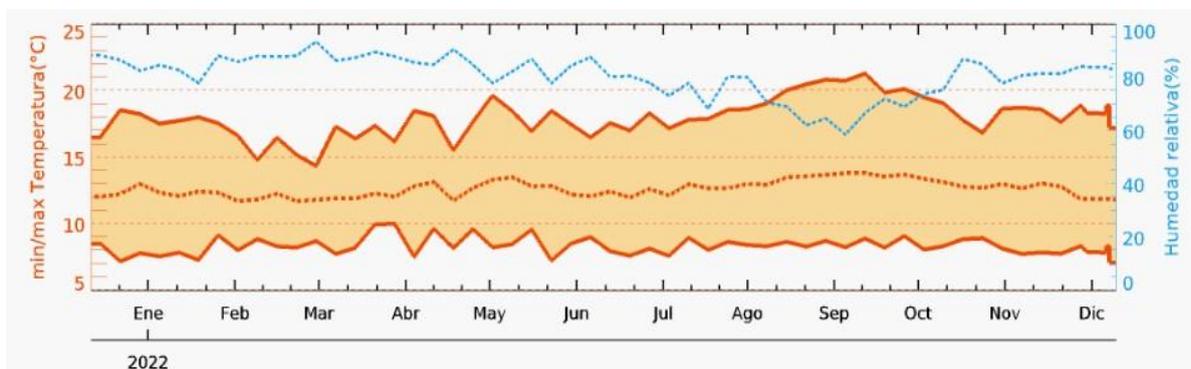


Figura 5. Temperatura

En el gráfico se puede observar que la temperatura media promedio durante el año es de 12°C. En el mes de septiembre, se identifica su temperatura máxima, logrando llegar hasta los 22°C y en el mes de mayo su temperatura más baja llega a los 7°C, esto hace notar que el sector de estudio está dotado de una temperatura adecuada para la habitabilidad, pero buscando el confort climático, se optará por ciertas estrategias de diseño para lograr un balance en el confort térmico de los meses más cálidos y fríos.

Morfo-tipología

Lleno y vacío



Figura 6. Lleno y Vacío

Dentro del análisis, se puede apreciar en la gráfica que existe la presencia de una estructura parcelaria conformada por mega manzanas, dadas por un marcado trazado vial, creando ejes que envuelven al sector el cual la presencia de los espacios públicos se nota una relación directa con lo edificado. Esta estructura se la cataloga como una zona bastante consolidada con importantes vacíos urbanos, representando en su gran mayoría a los espacios públicos existentes en el lugar los cuales satisfacen las necesidades de crecimiento futuro de densificación poblacional y edificatoria. Adicionalmente, dentro del análisis se puede identificar la correlación entre los espacios llenos y vacíos.

Flujos vehiculares



Figura 7. Flujos vehiculares

Los flujos vehiculares presentan una jerarquía evidente, donde la avenida Naciones Unidas es la arteria vial principal, tanto para el tránsito local como de conexión con sus paralelas. Además, se pone énfasis en otros ejes como la avenida de Los Shyris, Amazonas y 6 de Diciembre, que se consideran como arterias secundarias. Estos ejes generan un adecuado tejido vial que se encuentran interconectados uno del otro.

A pesar de su conformación longitudinal, creando un tejido ortogonal, se puede apreciar dentro de sus límites cómo los flujos van perdiendo su misma conformación, ya que empieza a fragmentarse internamente, creando una discontinuidad de la malla. Esta connotación implica la afectación a la movilidad vehicular ya que, al no poseer vías de desfogue, todas estas se encuentran en las principales y secundarias arterias vehiculares, desarrollando un incremento

en los embotellamientos en horas pico. Se subraya que esta condición afecta duramente el tráfico vial, tanto en su flujo vehicular como en su intensidad.

Flujos Peatonales

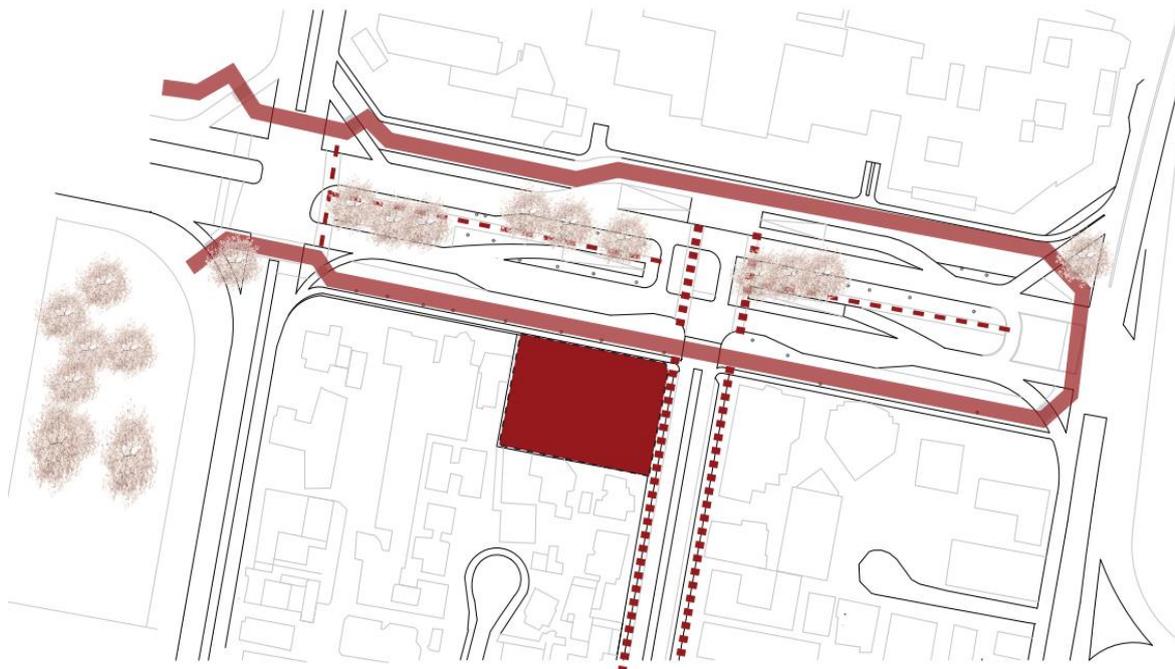


Figura 8. Flujos peatonales

En el caso de los flujos peatonales, se puede apreciar que dentro de la zona de estudio se posee un vasto espacio peatonal, lo que implica que este sea unidireccional a lo largo de la avenida Naciones Unidas. Este espacio se conecta con las arterias vehiculares secundarias y la Av. Republica del Salvador, desencadenando una adecuada relación y conexión entre sus zonas. Por ende, la facilidad de movilidad está presente en el lugar.

Áreas verdes y vegetación



Figura 9. Áreas verdes y potenciales libres

Dentro de la zona de intervención, se puede apreciar que existe diversidad de áreas verdes y su mayor proporción la ocupa el parque La Carolina, haciendo de la zona un lugar cómodo para el esparcimiento de la población colindante. Por otro lado, también se puede identificar que a pesar de que se percibe variedad de áreas verdes, muchas de ellas son de carácter privado, como las canchas y plazas. A pesar de ser parte del espacio público, algunas áreas son netamente ocupadas por los usuarios establecidos dentro de cada predio, haciendo de esto que el único espacio para la interacción se convierta también en una zona de masivos flujos peatonales. Esto genera un excesivo uso del espacio, llegando a deteriorarse produciendo un continuo mantenimiento y una ausencia de la confortabilidad al usarlo. Adicional también identificamos ciertos potenciales libres, los cuales podrían ser una solución próxima para la implementación de nuevas zonas de interacción natural.

Relaciones visuales

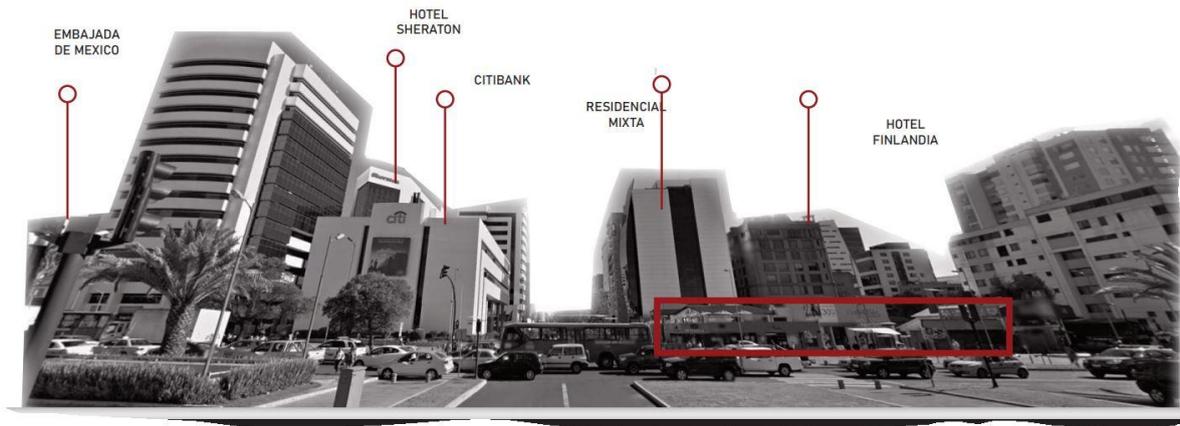


Figura 10. Relaciones visuales

Su ubicación geográfica la convierte en un gran potencial turístico por las visuales metropolitanas de una urbe globalizada, la cercanía a los múltiples equipamientos y las zonas de dispersión. Además, lo articulan con un contexto natural rodeado de montañas ya que al encontrarse en una planicie da como resultado un encantador paraje para quien gusta de apreciar la ciudad al máximo.

Usos de suelo



Figura 11. Uso de suelos

Dentro de la zona de intervención se tiene una gran variedad de tipologías de uso múltiple, con diferentes alturas y escalas. Además, la tipología de edificaciones expresa una formalidad moderna y vanguardista con respecto a la época contemporánea.

Hitos

El sector, al estar rodeado de diversidad de equipamientos, se caracteriza por poseer varios hitos de diferente índole haciendo de esa zona un espacio más enriquecido por la implantación de los mismos. Esto expone cómo la ciudad ha evolucionado a lo largo de los años, contando su historia a medida que se recorren sus calles.

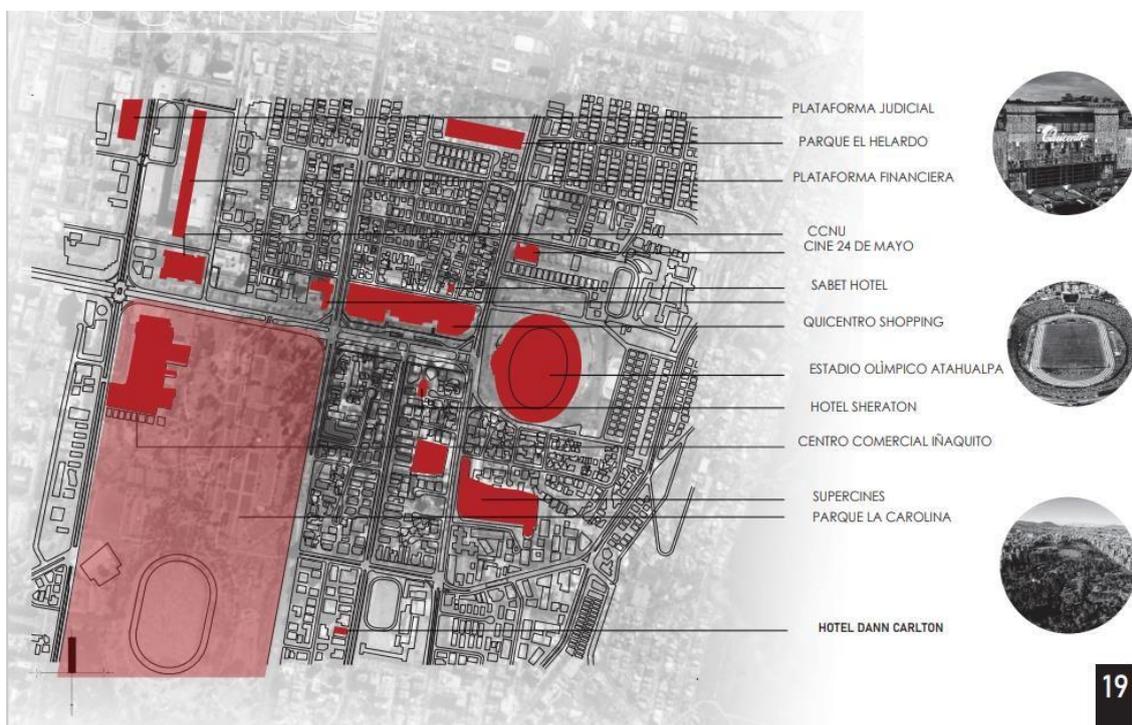


Figura 12. Hitos

Densidad Hotelera



Figura 13. Densidad Hotelera

Se puede identificar en la gráfica que, a pesar de encontrarnos en una zona bastante abastecida de servicio, la densidad hotelera es muy baja. Esto se debe porque la mayoría de las actividades giran en torno al comercio, la vivienda y la administración, lo que implica un bajo índice de visitantes potenciales que podría tener el lugar. En sentido, se ve la necesidad de incrementar la densificación mediante un hotel de negocios, que cumpla con todas las características para satisfacer las necesidades de los usuarios.

Conclusiones del análisis de sitio

Una vez realizado el análisis respectivo de la zona a intervenir, se puede concluir que estamos dentro de una zona históricamente comercial y de desarrollo comunitario, caracterizándose por un potencial para la implementación de nuevas formas de negocios y establecimientos hoteleros que rescaten la esencia del barrio. De la misma manera, la factibilidad de la implementación de cualquier tipo de equipamiento es la adecuada, contando con diversidad de equipamientos, servicios y facilidades para lograrlo. Sin embargo, la necesidad de densificar dentro del área hotelera está latente ya que esto permitirá elevar la riqueza multimodal que caracteriza al sector.

2. ANÁLISIS DE PRECEDENTES

Hotel SOMOS / A5 Arquitectura

Arquitectos: A5 Arquitectura Área: 1000 m²

Año: 2019

Arquitectos Responsables: Camilo Ramírez, Tomás Vega

Equipo De Diseño: Alejandro Echavarría

Diseño Interior: Masif Asuntos de Diseño País: Colombia

En un lote de 144 metros cuadrados, se construyó este hotel urbano, diseñado para atender la alta demanda turística a la que está sujeto el barrio El Poblado, en Medellín. El encargo requería un lugar acorde con las nuevas formas de turismo y hospedaje, dotado de zonas comunes que propicien la vida nocturna y habitaciones de distintos tamaños y tipos de ocupación, desde suites individuales hasta espacios compartidos a manera de hostel



Figura 14. Hotel SOMOS Fachada Frontal

Este proyecto presenta una morfología sólida, de tal manera que denota una figura geométrica simple, siguiendo un envolvente puro de los servicios como escaleras y punto fijo. Las escaleras se llevan al exterior para solucionar el acceso a las distintas propiedades, construidas unas encima de otras, en predios con poca área.

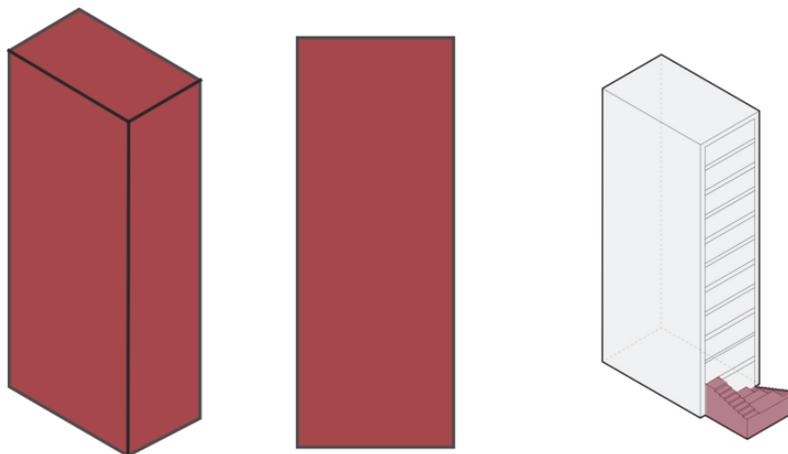


Figura 15. Volumetría Ref. 1

Se configura así una escalera abierta en fachada que recorre la altura total de la torre y define su imagen urbana. Esto permite liberar el espacio que consume la escalera al interior, duplicando el número de habitaciones y protegiendo las zonas privadas del ruido exterior. El punto fijo no se diseña como un área de servicio cerrada y desvinculada, sino como un espacio colectivo a manera de balcón ascendente sobre la calle.

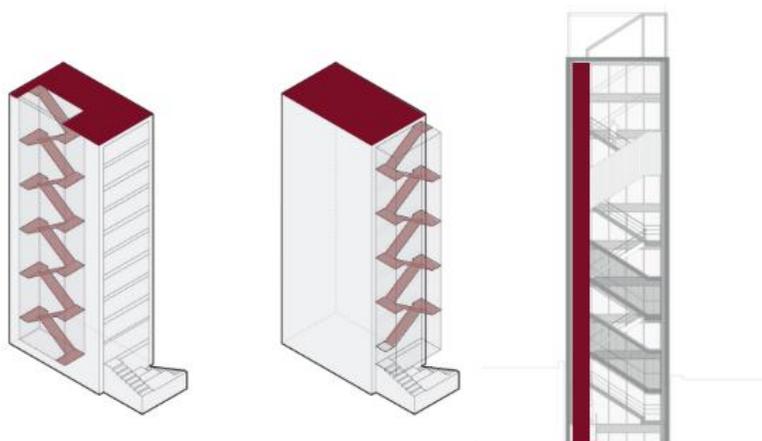


Figura 16. Circulación Ref. 1

El sistema estructural del edificio se define a partir de un pórtico principal en concreto, con el mínimo de apoyos necesarios. La estructura a la vista y las instalaciones expuestas confieren un aspecto industrial a los interiores. Los servicios del hotel se diseñaron como lugares para el encuentro de turistas y habitantes locales, concebidos para vitalizar la vida urbana. En los corredores, se encuentra una secuencia de vacíos, intercalados cada dos pisos, que genera dobles alturas. Desde ellos se puede ver la ciudad a través de las líneas diagonales de la fachada

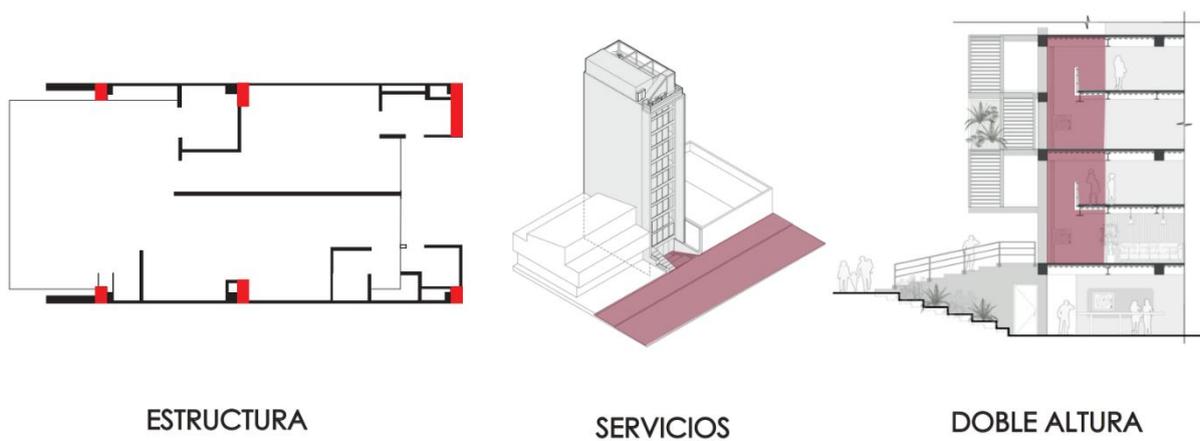


Figura 17. Análisis funcional Ref. 1



Figura 18. Zonificación Ref. 1

Complejo 1 Hotel

Arquitectos: Kenko Kuma & Associates

Área: 5000 m²

Año: 2017

País: Francia

Concepto

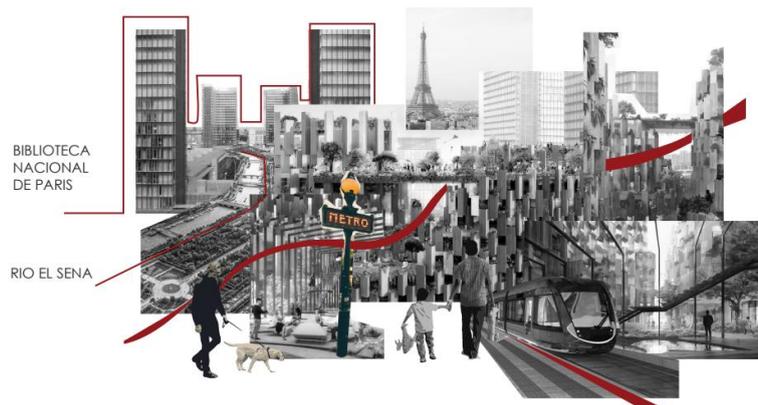


Figura 19. Concepto Ref. 2

Análisis Gráfico

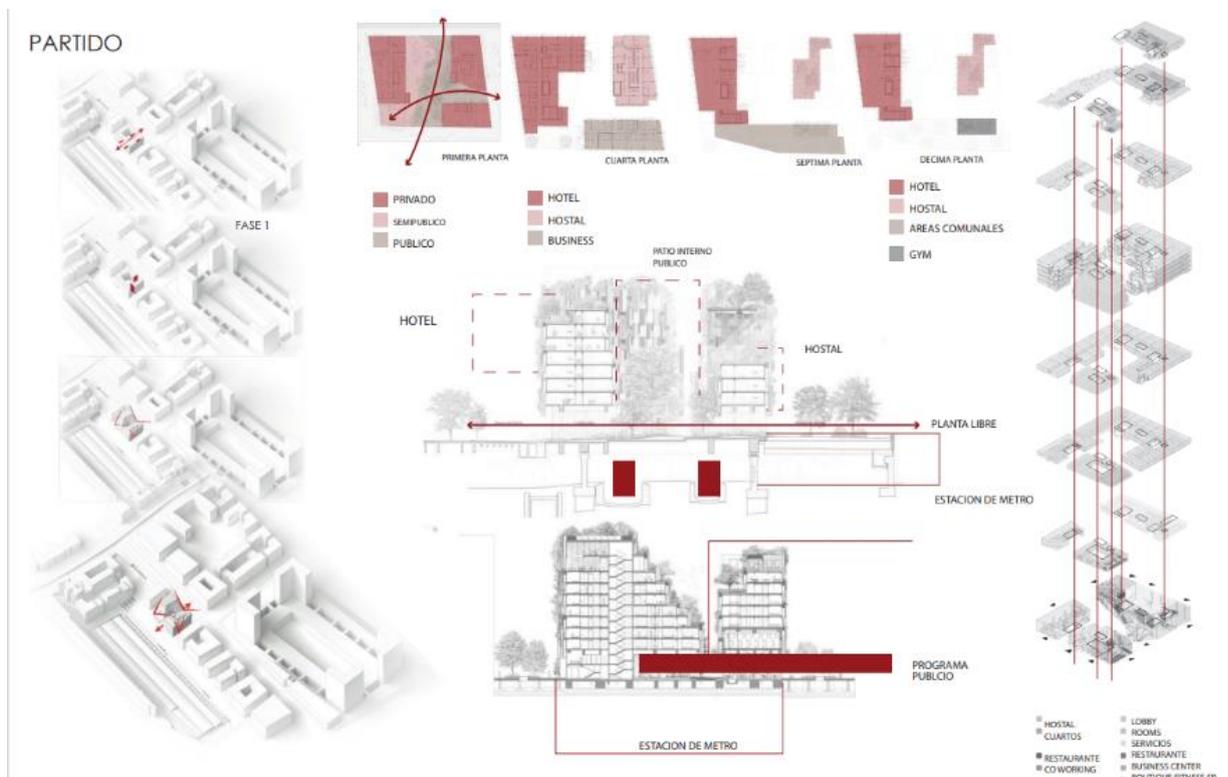


Figura 20. Análisis gráfico Ref. 2

3. PROPUESTA Y DESARROLLO

Conceptualización

Idea Generatriz -Plaza Central

Una vez concluido el análisis de entorno, el diseño arquitectónico planteará los espacios adecuados para satisfacer las necesidades del usuario y erradicar las problemáticas. De este modo, el equipamiento a diseñar responderá mediante estrategias las necesidades planteadas, proponiendo así los siguientes objetivos:

- Incrementar el espacio peatonal con mobiliario urbano.
- Fusionar el equipamiento con el contexto.
- Generar identidad comercial.
- Transformar la atmosfera empresarial

Estos objetivos se llevarán a cabo mediante las siguientes estrategias:

Estrategias

Se plantea como primera estrategia la creación de una plaza central de permanencia, la misma que permita la introducción del espacio público hacia el equipamiento.

Como segunda estrategia se plantea la incorporación de zonas arboladas, que doten al usuario de espacios verdes en la edificación, generando así una visualización fresca del entorno.

Como tercera estrategia se propone la conexión del entorno mediante la implementación de un mercado cultural. Este mercado transformará la idea comercial, generando un espacio de encuentro entre los usuarios hoteleros y la población circundante.

Como última estrategia, formando parte de la conexión del entorno, se propone la implementación del urbanismo táctico, el cual permitirá la conexión entre el equipamiento

existente City Plaza y el proyecto propuesto, teniendo así un dinamismo visual, físico y funcional del entorno inmediato.

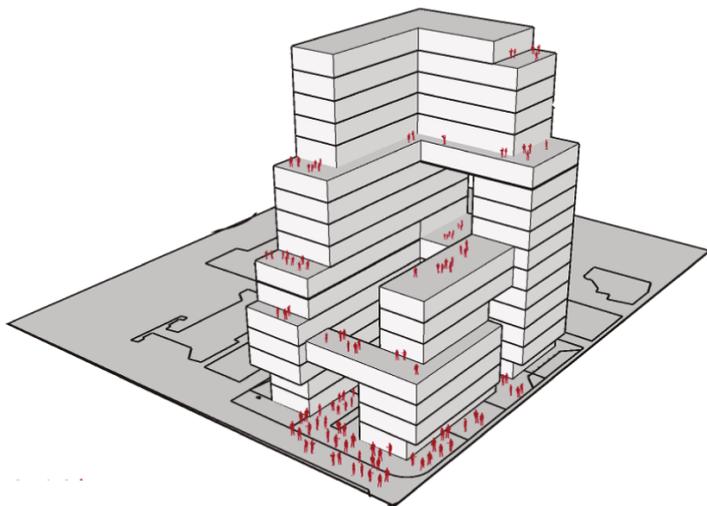


Figura 21. Plaza Central de Permanencia



Figura 22. Incorporación franja arbolada Av. Naciones Unidas

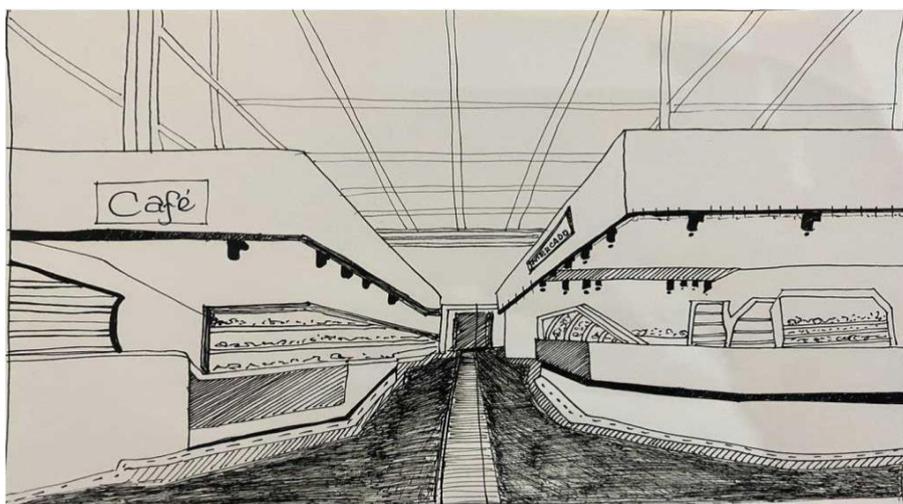


Figura 23. Mercado Artesanal



Figura 24. Urbanismo táctico

Manifiesto

La permeabilidad como el arte de trascender en la ciudad

Rechazamos la privatización del espacio público dentro del espacio privado. Rechazamos la negación del entorno natural y contextual. Rechazamos el encierro y la rigidez de la volumetría del edificio en un lenguaje contextual. Aceptamos la fusión de lo público y lo privado. Nos enfocamos en una arquitectura funcionalista, con espacios dinámicos y flexibles, donde prime la relación y la conectividad con el entorno, de tal manera que el usuario se apropie del espacio. Además, priorizamos la relación del exterior con el interior. Aceptamos la apertura y la permeabilidad hacia el entorno natural y de la ciudad. Aceptamos la convergencia y la flexibilidad como unificador de espacios. Envolvemos en una conectividad continua y constante física y ambiental, visual y atmosférica del entorno, el usuario y la edificación.



Figura 25. Collage Manifiesto

Programa

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO STREET SHOPPING HOTEL					
NIVEL	ESPACIO	ZONA	NECESIDAD	MOBILIARIO	AREA
PB	LOBBY	PÚBLICA	Esperar el ingreso a suites	Sillones y mesa de centro	117,13
PB	ACCESO	PÚBLICA	Ingresar al hotel		41,36
PB	E. EQUIPAJE	PÚBLICA	Dotar de un servicio de estibaje de maletaría		10,7
PB	RECEPCIÓN	PÚBLICA	Identificarse, datos personales para acceder al hotel	counter y sillas - archivador	27,2
PB	SALA DE ESPERA	PÚBLICA	Esperar el ingreso a suites	Sillones y mesa de centro	60
PB	SANITARIOS	PÚBLICA	Necesidades biológicas	piezas sanitarias	59,14
PB	RESTAURANTE	SEMI PÚBLICA	Consumir alimentos y bebidas	mesas sillas	191,97
PB	LOBBY BAR	SEMI PÚBLICA	Consumir bebidas alcoholicas o no alcoholicas en la barra	taburetes	
PB	COCINA	PRIVADA	Preparar alimentos	mesón - refrigeradores	41,76
PB	ASCENSOR	SEMI PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		21,16
PB	ESCALERAS E	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35
PB	ESCALERAS S	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35
PB	CUARTO C.	PRIVADA	Cuarto de control de camaras de seguridad	Escritorios y sillas	
PB	ZONA ADMIN	PRIVADA	Administración del hotel	Escritorios y sillas	75,33
PB	MERCADO	PÚBLICA	expendio de mercadería		98,72
PB	LOCALES COM.	PÚBLICA	expendio de mercadería		203
PB	PLAZA	PÚBLICA	Zona de interacción social	mobiliario urbano	365,6
P1	SALA DE EVENTOS 1	SEMI PÚBLICA	Realizar eventos	mesas sillas - pista de baile	280,1
P1	SALA DE EVENTOS 2	SEMI PÚBLICA	Realizar eventos	mesas sillas - pista de baile	260,71
P1	LOBBY	SEMI PÚBLICA	Esperar el ingreso a suites	Sillones y mesa de centro	146,01
P1	SALA DE ESPERA	SEMI PÚBLICA	Esperar el ingreso al local de eventos	Sillones y mesa de centro	56,14
P1	SANITARIOS	SEMI PÚBLICA	Necesidades biológicas	piezas sanitarias	60
PLANTA TIPO	ASCENSOR	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		21,16
PLANTA TIPO	ESCALERAS E	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35
PLANTA TIPO	HABITACIONES	PRIVADA	Descansar	cama - sshh . Closeth	744,33
PLANTA TIPO	CO WORKING	SEMI PÚBLICA	Trabajar	mesas y sillas	81,9
PLANTA TIPO	HALL	SEMI PÚBLICA	Esperar - leer	Sillones y mesa de centro	127,43

PLANTA TIPO	CUARTO DE SERVICIO	PRIVADA	Almacenar equipo de limpieza	Estanteria	48,5
PLANTA TIPO	ASCENSOR	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		21,16
PLANTA TIPO	ESCALERAS E	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35
PLANTA TIPO	HABITACIONES	PRIVADA	Descansar	cama - sshh . Closeth	744,33
PLANTA TIPO	CO WORKING	SEMI PÚBLICA	Trabajar	mesas y sillas	81,9
PLANTA TIPO	HALL	SEMI PÚBLICA	Esperar - leer	Sillones y mesa de centro	127,43
PLANTA TIPO	CUARTO DE SERVICIO	PRIVADA	Almacenar equipo de limpieza	Estanteria	48,5
PLANTA TIPO	ASCENSOR	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		21,16
PLANTA TIPO	ESCALERAS E	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35
PLANTA TIPO	HABITACIONES	PRIVADA	Descansar	cama - sshh . Closeth	744,33
PLANTA TIPO	CO WORKING	SEMI PÚBLICA	Trabajar	mesas y sillas	81,9
PLANTA TIPO	HALL	SEMI PÚBLICA	Esperar - leer	Sillones y mesa de centro	127,43
PLANTA TIPO	CUARTO DE SERVICIO	PRIVADA	Almacenar equipo de limpieza	Estanteria	48,5
PLANTA MEDIA	ASCENSOR	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		21,16
PLANTA MEDIA	ESCALERAS E	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35
PLANTA MEDIA	VESTIDORES	SEMI PÚBLICA	Ponerse ropa adecuadda para usar zona húmeda	asientos - canceles	29,96
PLANTA MEDIA	GIMNASIO	SEMI PÚBLICA	hacer ejercicio	maquinas	62,8
PLANTA MEDIA	SPA	SEMI PÚBLICA	zona de relajación	camillas -mesas . Sillas	63,4
PLANTA MEDIA	PISCINA	SEMI PÚBLICA	zona de relajación		169,26
PLANTA MEDIA	YOGA	SEMI PÚBLICA	zona de relajación		180
PLANTA MEDIA	SNACK BAR	PÚBLICA	expendio de snacks		94
PLANTA MEDIA	ÁREAS HUMEDAS	SEMI PÚBLICA	relajarse		120
ULTIMA PLANTA	RESTAURANTE	SEMI PÚBLICA	Consumir alimentos y bebidas	mesas sillas	257,56
ULTIMA PLANTA	LOBBY BAR	SEMI PÚBLICA	Consumir alimentos y bebidas	barra - taburetes	50
ULTIMA PLANTA	COCINA	PRIVADA	Preparar alimentos	mesón - refrigeradores	21,16
ULTIMA PLANTA	ASCENSOR	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio	sillas mesa	13,35
ULTIMA PLANTA	SALA DE ESPERA	SEMI PÚBLICA	Esperar		84
ULTIMA PLANTA	SANITARIOS	SEMI PÚBLICA	Necesidades biológicas	aparatos sanitarios	47
ULTIMA PLANTA	ESCALERAS	PÚBLICA	Acceder a las plantas altas del edificio		13,35

Figura 26. Programa arquitectónico

Desarrollo Conceptual

Concepto

Una vez planteada la idea de generar una plaza central como pilar unificador de la ciudad con el equipamiento, se empieza a desarrollar una propuesta formal a partir de:

Implementación de la forma: a partir de los ejes que nos da el contexto, se implanta la forma principal, generando una plaza central en el edificio, que tenga contacto con el entorno.

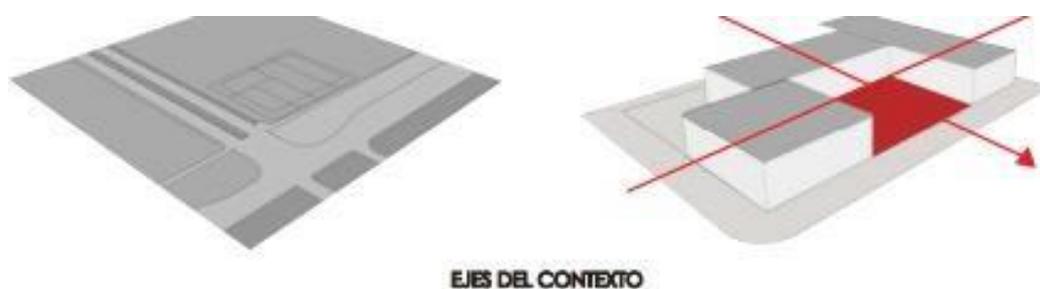


Figura 27. Ejes del contexto

Elevación de volúmenes: se elevan los volúmenes a partir de las estrategias que se desarrollaron con el análisis de asoleamiento, dando prioridad a la fachada norte y este, generando un volumen de menor altura en el lateral oeste del proyecto, con el fin de generar una esquina potencial de uso comercial.

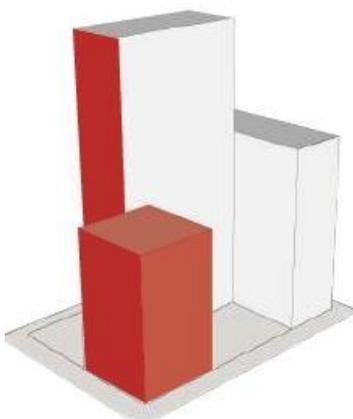


Figura 28. Elevación de volúmenes

Sustracción en planta baja del volumen posterior: se genera un vacío en planta baja, con el fin de que, mediante la plaza central, el usuario tenga acceso directo hacia las zonas comerciales.

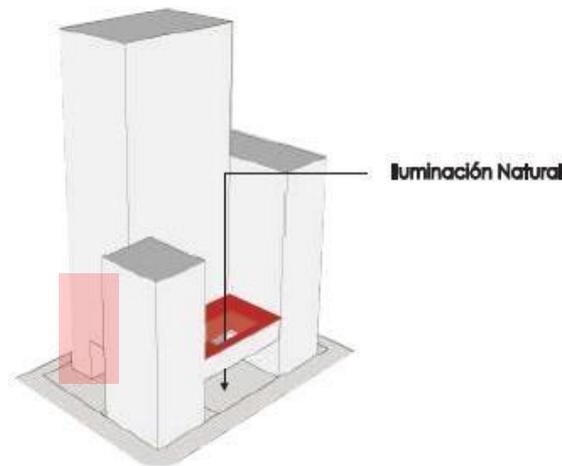


Figura 29. Sustracción en planta baja del volumen posterior

Plaza central cubierta-descubierta: creación de un núcleo con el objetivo de tener una conexión entre todos los volúmenes y, además, contar con la presencia de iluminación natural de manera central, iluminando todos los espacios aledaños.



Figura 30. Iluminación central

Adición y sustracción general: con el fin de potencializar las visuales, se empieza a extruir los volúmenes, generando aterrizados y zonas de permanencia públicas, semipúblicas y privadas.

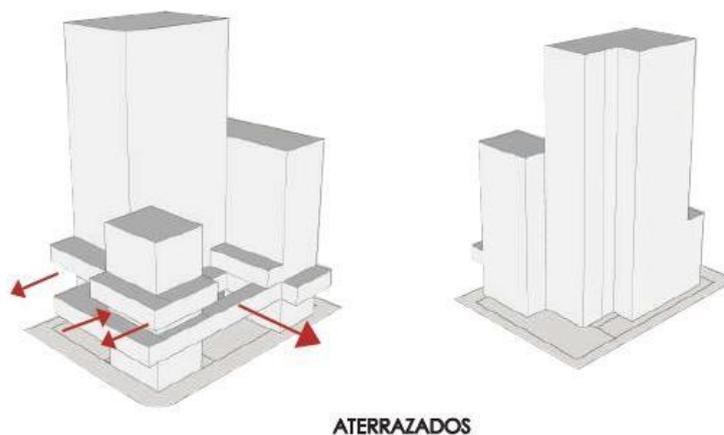


Figura 31. Adición y sustracción general

4. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Una vez generado el concepto, nace el plan masa, que plantea la creación de un eje perpendicular que conecta la Av. Naciones Unidas con la Plaza Central y el hotel, logrando de esta manera la reactivación del sector mediante el dinamismo de los programas de carácter comercial, ubicados en planta baja. Estos programas invitan al usuario a ser partícipe del entorno con la edificación.

Usuarios

Una vez entendida la actividad hotelera dentro del sector, se ha determinado que los usuarios esporádicos que utilizan el equipamiento hotelero son:

Viajero de negocios: este viajero busca satisfacer su necesidad para pernoctar, trabajar, negociar, socializar y descansar.

Nómadas digitales: este usuario, adicional a las necesidades de un viajero de negocios, solicita un espacio privado para el desarrollo de sus negocios virtuales.

Turistas convencionales: este forastero requiere cumplir sus necesidades mediante el dinamismo de lugar, la relajación y un espacio que le permita vivir la experiencia identitaria del lugar.

Personal y administrativo: este usuario necesita confort y la ergonomía en los espacios, mediante zonas de comulación, dispersión e interacción. También requiere adicionales espacios para desarrollar las actividades laborales dentro del hotel.

Anteproyecto 1

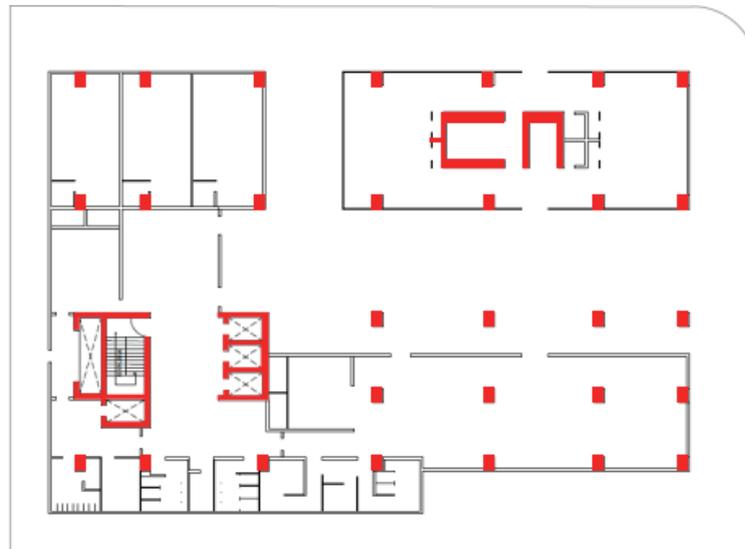


Figura 32. Volumetría general Ant. 1

En el primer anteproyecto, se puede observar cómo la edificación tiene un crecimiento escalonado, con el fin de generar visuales potenciales en los diferentes espacios propuestos. Además, se empieza a implantar la plaza central, logrando de esta manera obtener zonas de permanencia, creadas para ser un punto de encuentro focal del hotel con su entorno inmediato.



VISTA PLAZA CENTRAL

*Figura 33. Vista de plaza central***Estructura***Figura 34. Estructura Ant. 1*

El sistema estructural se desarrolla mediante estructura de hormigón armado simétrico, creando una trama ortogonal, con luces de hasta 8m de distancia. Además, existen columnas de medidas de 0,80 x.10 m, que se encuentran interconectadas, mediante vigas que llegan a un peralte de 50 cm y viguetas de refuerzo, con un peralte de 25 cm. Adicional, la losa se

mantendrá mediante un deck metálico anclado a las estructuras, logrando tener 10 cm de espesor. Esto permitirá que la edificación sea más ligera y, por lo tanto, trabajará de mejor manera ante los factores medioambientales.

Circulación

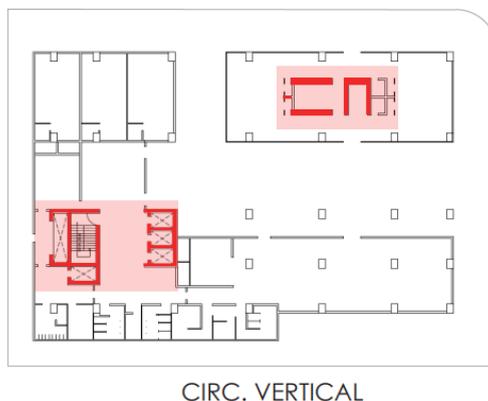


Figura 35. Circulación Vertical Ant. 1

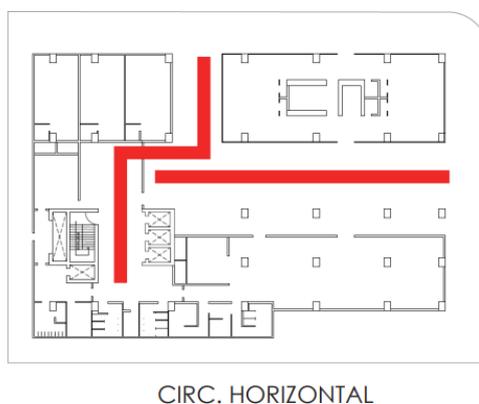


Figura 36. Circulación Horizontal Ant. 1

La circulación vertical nace mediante dos núcleos abastecedores con zonas de servicio, que permite acceder de una manera adecuada a los espacios. En el núcleo 1, se plantea tres ascensores para huéspedes, un ascensor para servicio, una escalera de emergencia y un núcleo de instalaciones, facilitando una adecuada circulación en plantas altas. El núcleo 2 se enfocará

en permitir la circulación vertical de los usuarios colindantes, destinada al funcionamiento de las zonas públicas del hotel y los servicios comerciales.

La circulación horizontal está destinada a generar una función lineal en L, permitiendo el adecuado recorrido de cada planta.

Anteproyecto 2



Figura 37. Vista general Ant. 2

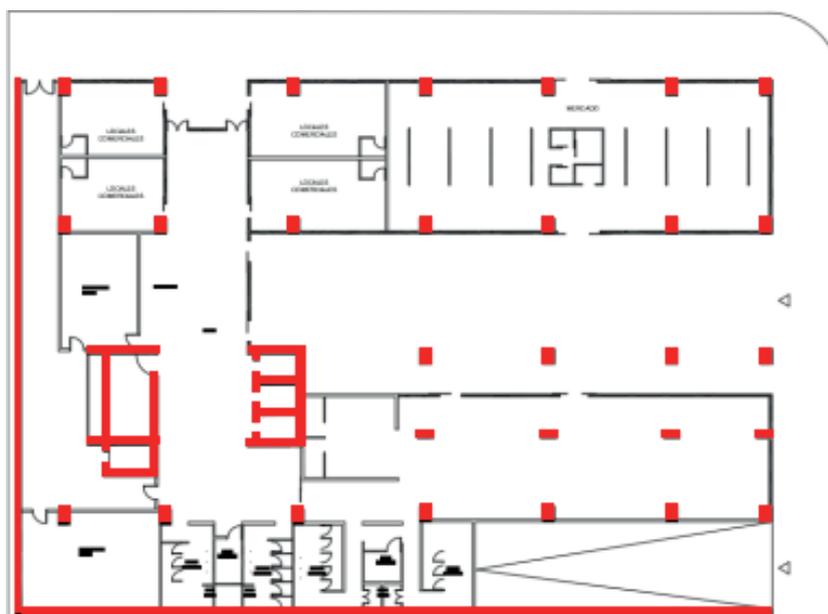
Z



Figura 38. Perspectiva Ant. 2

En el anteproyecto 2, se observa cómo el edificio mantiene la formalidad escalonada de la propuesta 1, prevaleciendo el bloque exterior a menor altura y conservando la plaza central jerárquica. Todos los servicios públicos y semipúblicos se mantienen en las plantas bajas. Además, se plantean los espacios sociales al aire libre como puntos de encuentro para los huéspedes del hotel.

Estructura

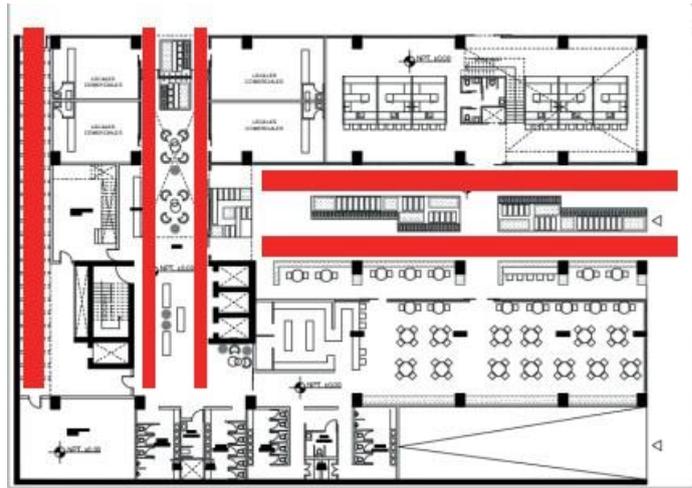


ESTRUCTURA

Figura 39. Estructura Ant. 2

El sistema estructural de esta propuesta, del mismo modo, se desarrolla mediante la estructura de hormigón armado, manteniendo la trama ortogonal y su forma, tanto en estructuras verticales como horizontales. Adicional a esto, se plantea la creación de un nuevo elemento vertical que permite crear mayor ligereza visual y que sea un diafragma central en el ala este de la edificación, permitiendo mayor espacialidad en sus zonas.

Circulación



CIRC. HORIZONTAL

Figura 40. Circulación Ant. 2

Materialidad



Figura 41. Fachadas de materialidad Ant. 2

En esta propuesta, se observa que se mantiene la misma composición de vidrios en las zonas sociales, pero se complementan unas lamas verticales en los espacios de mayor privacidad y más recreativos, con el fin de generar una atenuación de la luz natural y mejorar la belleza del proyecto.

Propuesta Final

Una vez analizado el sector y creando el anteproyecto se obtiene el siguiente resultado:



Figura 42. Implantación General

Cómo podemos apreciar, en la implantación se visualizan los aterrizados del equipamiento, generando zonas de permanencia y recreación para el usuario. Además, se muestra una conexión de todos los espacios mediante puentes, con la finalidad de permitir la conectividad entre el bloque comercial cultural con el edificio hotelero, creando una distinguida atmósfera de la visual que tendrá el usuario del hotel. Adicionalmente, en esta implantación se muestra específicamente cómo, mediante el urbanismo táctico, se reactiva y dinamiza el sector para el confort del usuario.

Como espacios más importantes del proyecto, se considera el mercado comercial y el coworking. El mercado, ubicado en planta baja junto con los locales comerciales, y el lobby que está a doble altura, generan la sensación de amplitud del ingreso al hotel y mantienen la idea de reactivar el sector. Adicional, en las plantas superiores se encuentran los salones de eventos, auditorios, restaurantes, gimnasios, zonas húmedas, entre otros. Se enfatiza la piscina, la cual es descubierta y está diseñada para tener una apreciación del entorno, sin ninguna barrera existente. Todos los espacios son diseñados para satisfacer las necesidades y el confort del usuario.

A partir de la planta cuatro, se empiezan a desarrollar las plantas tipo de habitaciones, como la planta tipo L, a partir del diseño conceptual que se ha estructurado para tener el mayor aprovechamiento de recursos naturales y visuales del lugar.

Existen dos plantas tipo de habitaciones, la primera en la barra derecha, donde se encuentran las habitaciones simples y en la izquierda la máster suites. En la planta tipo dos se localizan las habitaciones dobles y las suites. Ambas plantas estarán intercaladas hasta la planta nueve. Por otro lado, existen dos plantas de coworking, que cuentan con una cafetería y espacios específicos para reuniones individuales y grupales.

Finalmente, en las plantas más altas se tienen el roof top y el bar, con una visual 360 hacia todo el entorno inmediato importante. Todos los espacios mantienen el concepto de permeabilidad al mantener una materialidad de celosías en las zonas sociales y recreativas, vidrio en las zonas de habitaciones y ventanales en los espacios comerciales.

Planimetría

Plantas Arquitectónicas



Figura 43. Implantación de propuesta

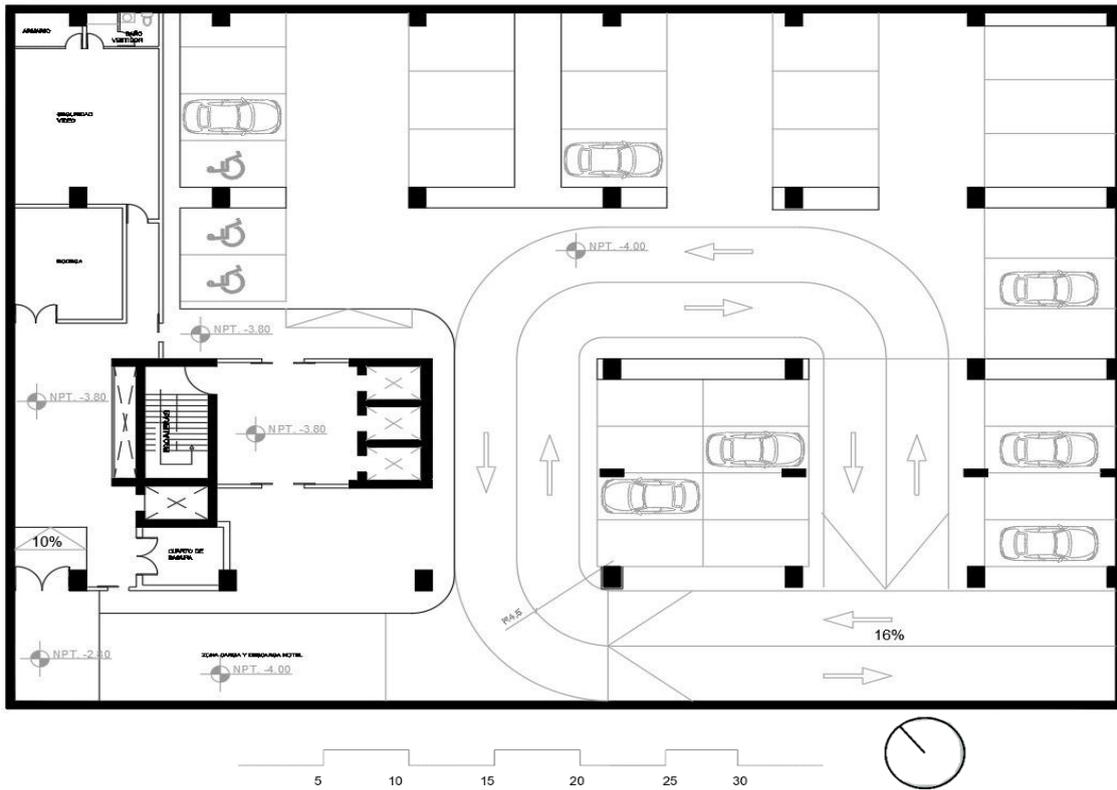


Figura 44. Planta Sub. 1

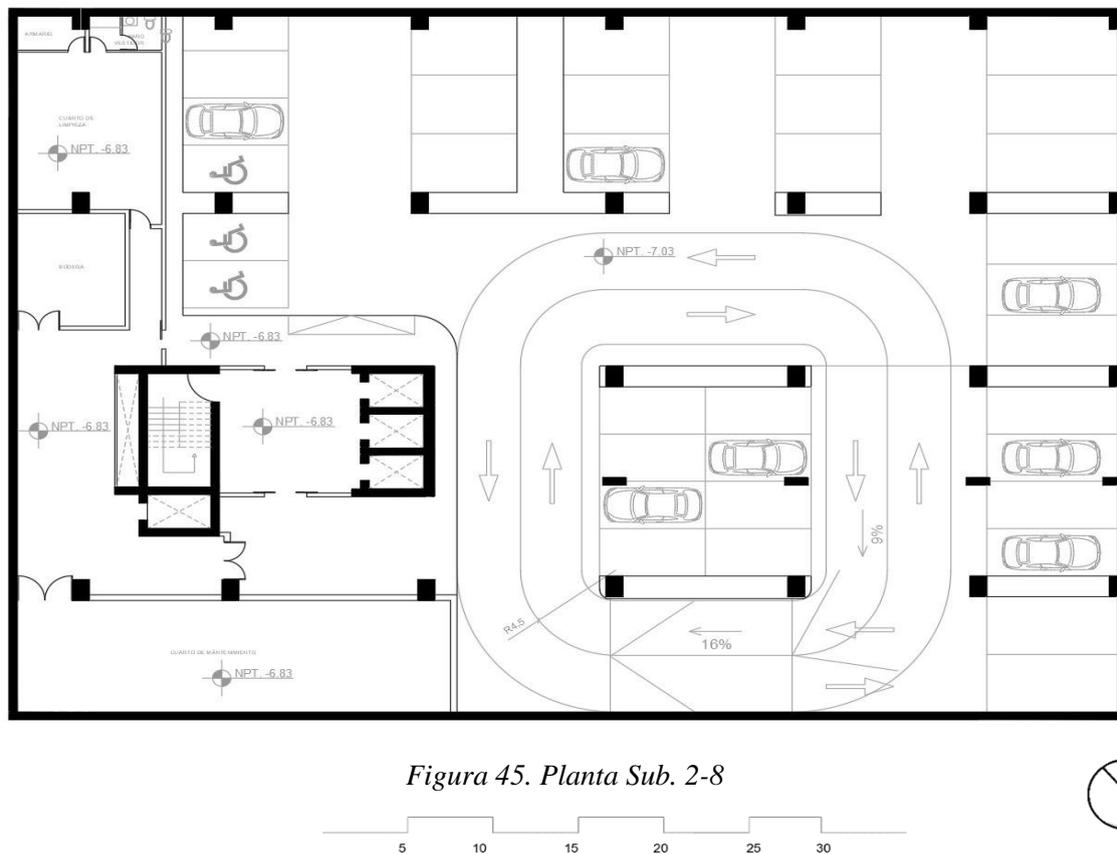


Figura 45. Planta Sub. 2-8

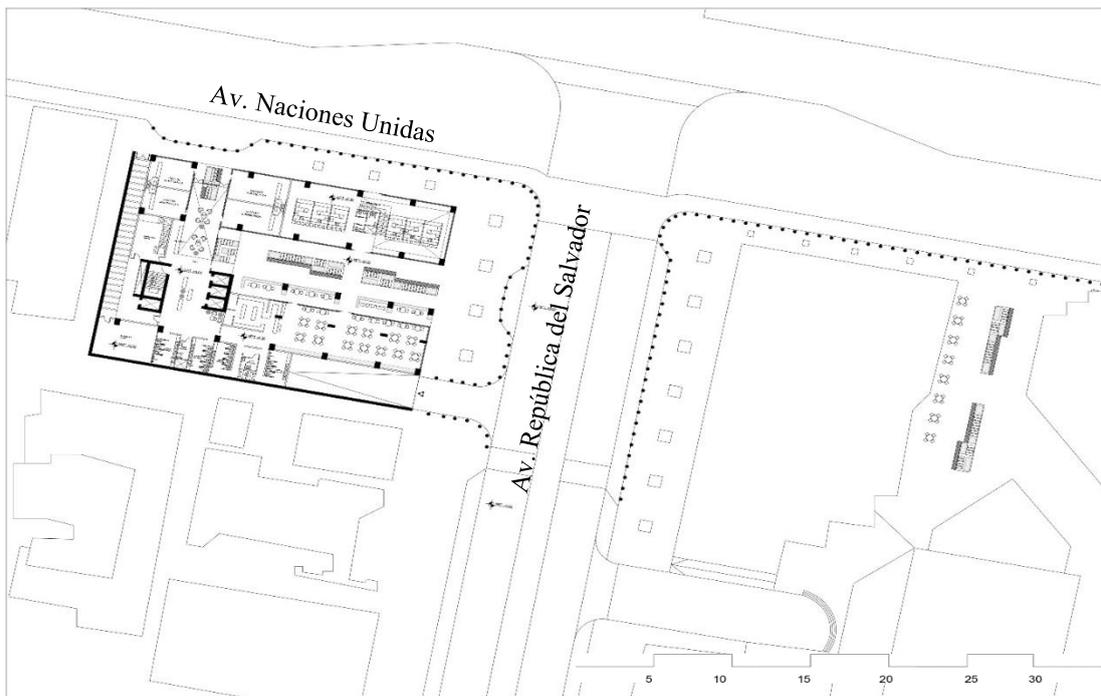


Figura 46. Planta baja con contexto

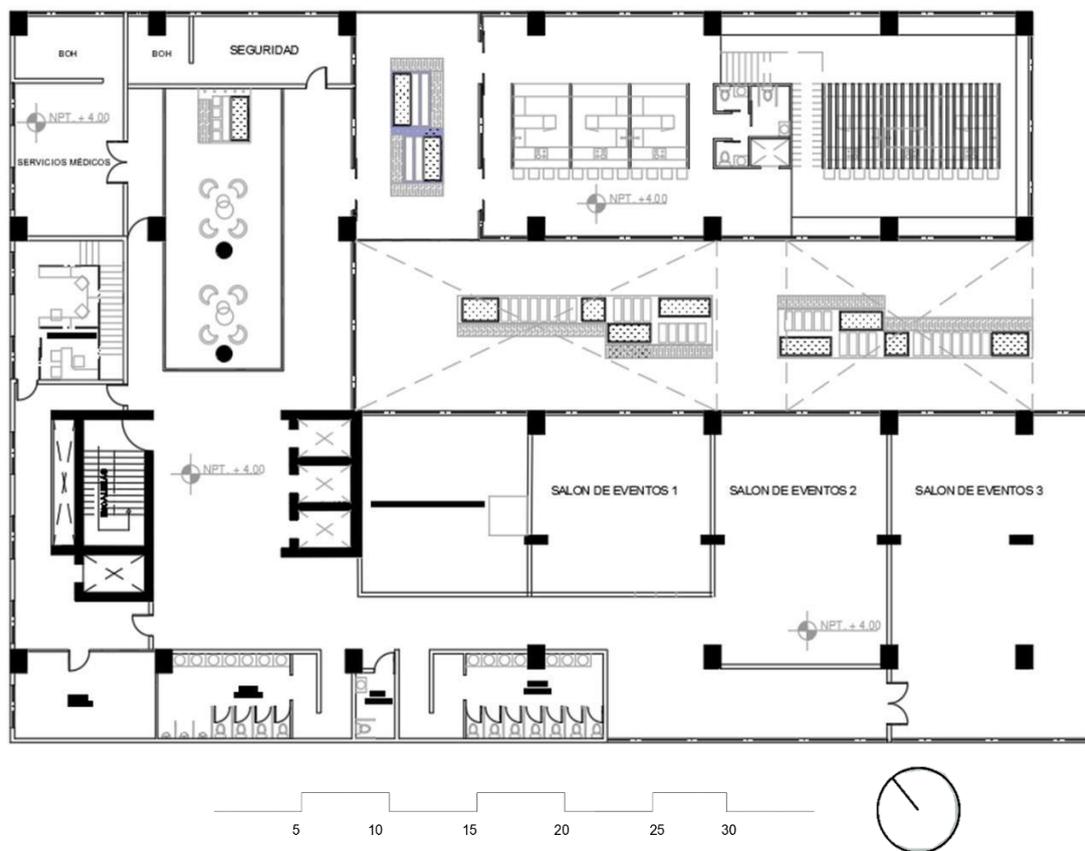


Figura 47. Primera planta

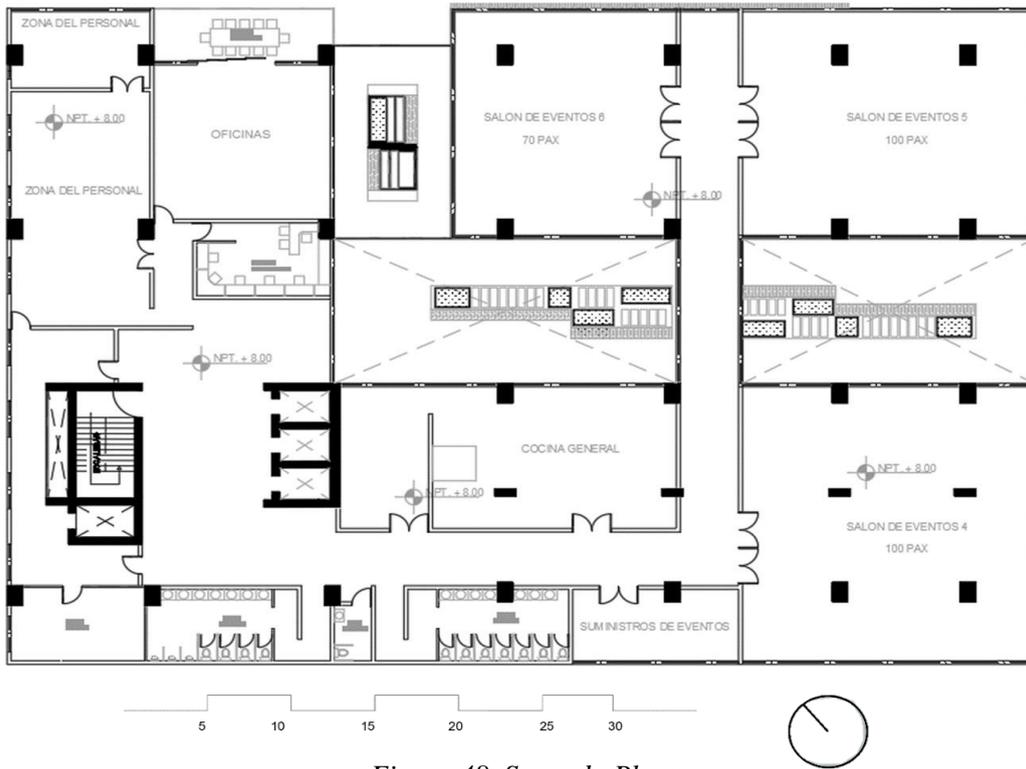


Figura 48. Segunda Planta

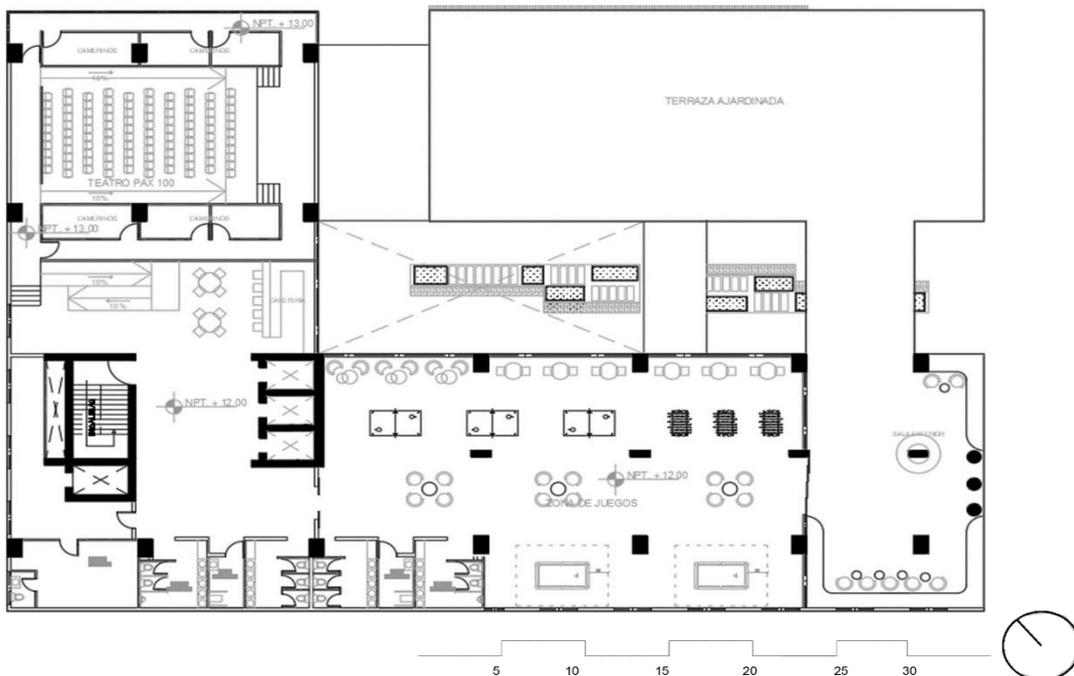


Figura 49. Tercera Planta



Figura 50. Plantas 4,6,8



Figura 51. Plantas 5,7,9

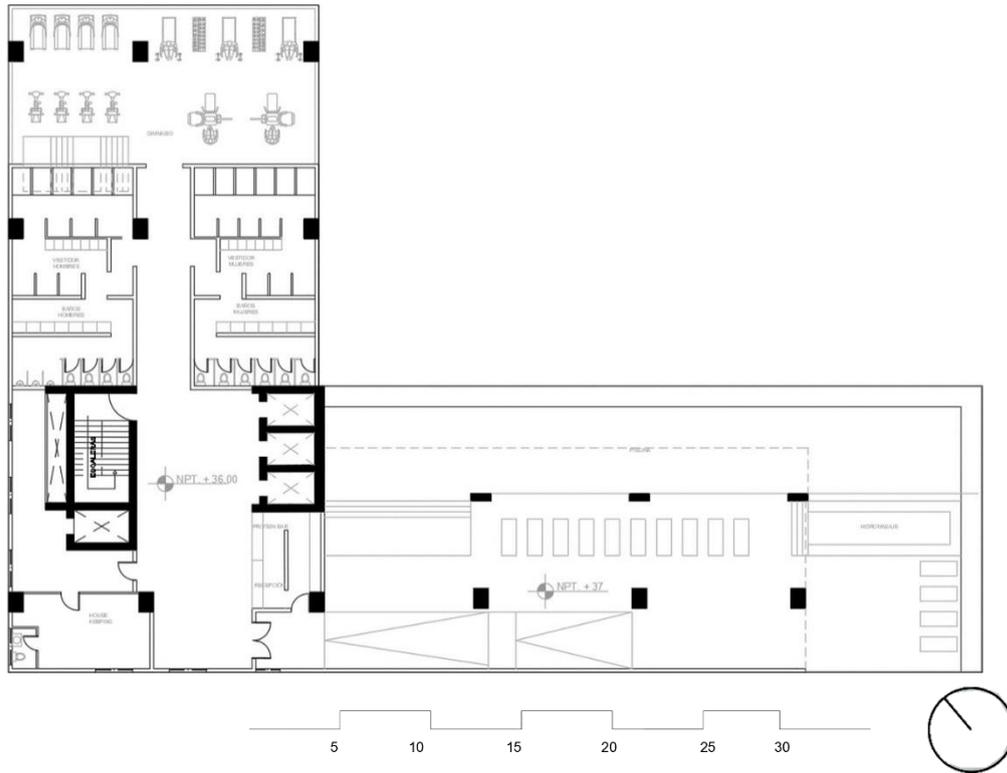


Figura 52. Planta 10

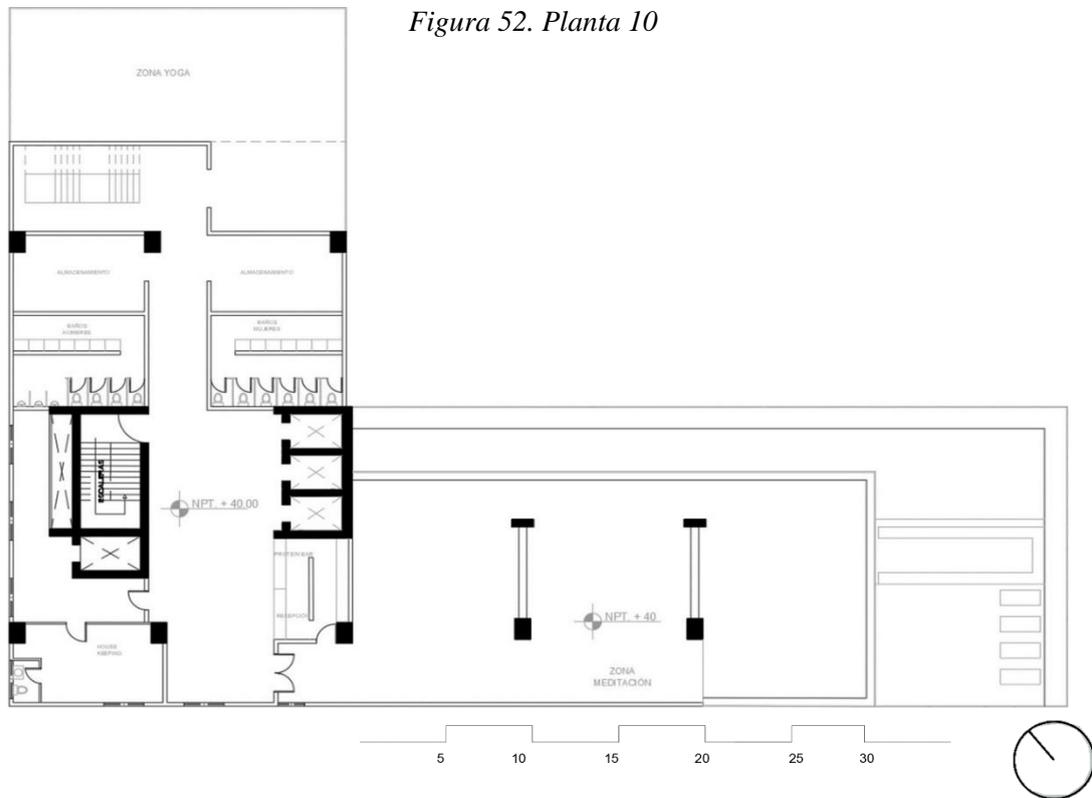


Figura 53.. Planta 11

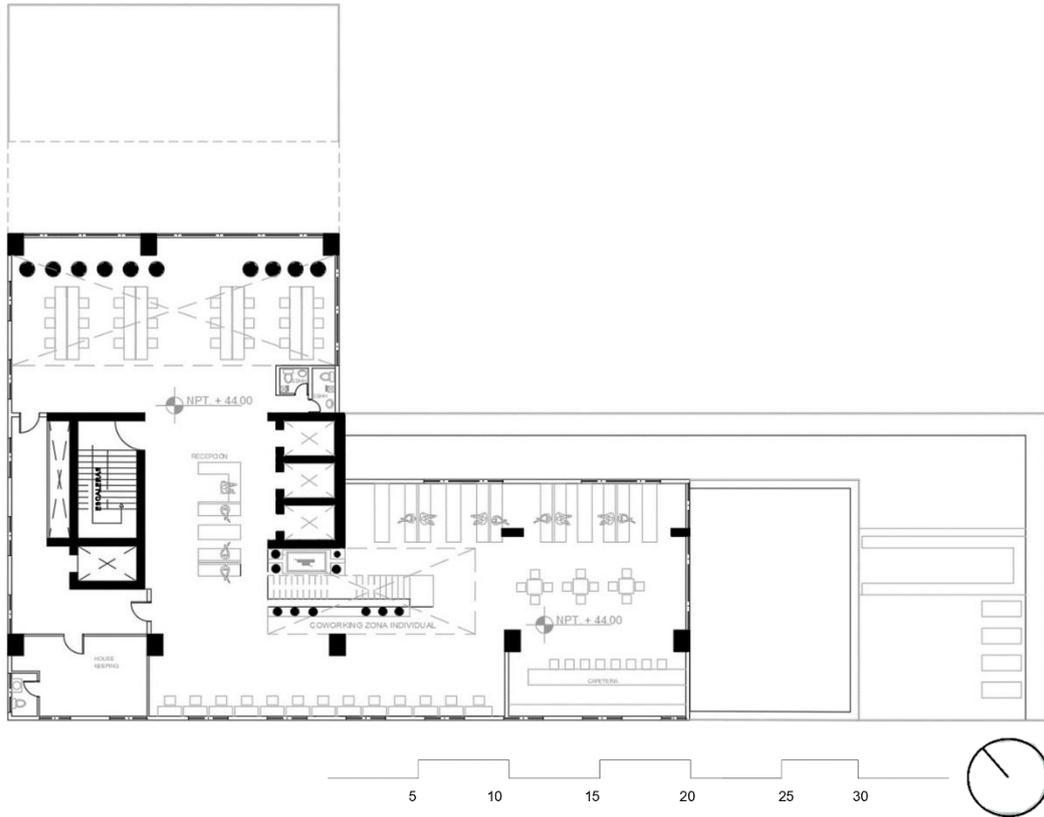


Figura 54. Planta 13



Figura 55. Planta 12



Figura 56. Planta 14

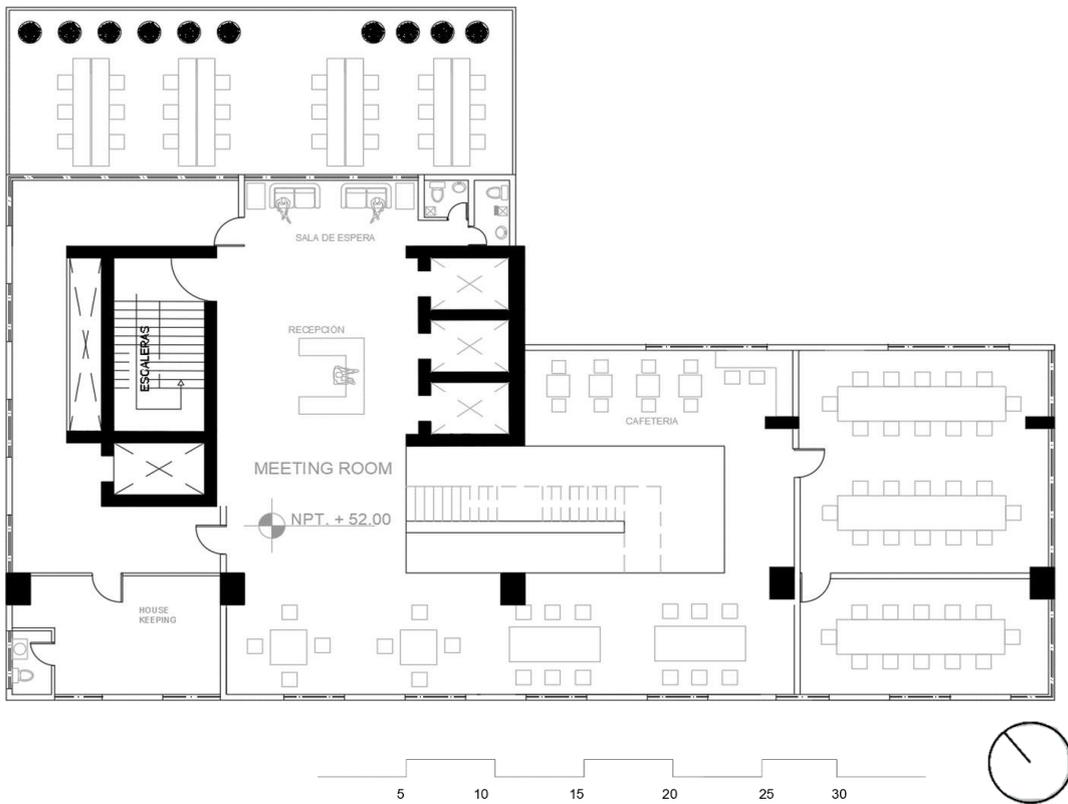


Figura 57. Planta 15

Fachadas



Figura 58. Fachada I



Figura 59. Fachada II



Figura 60. *Fachada III*

Cortes

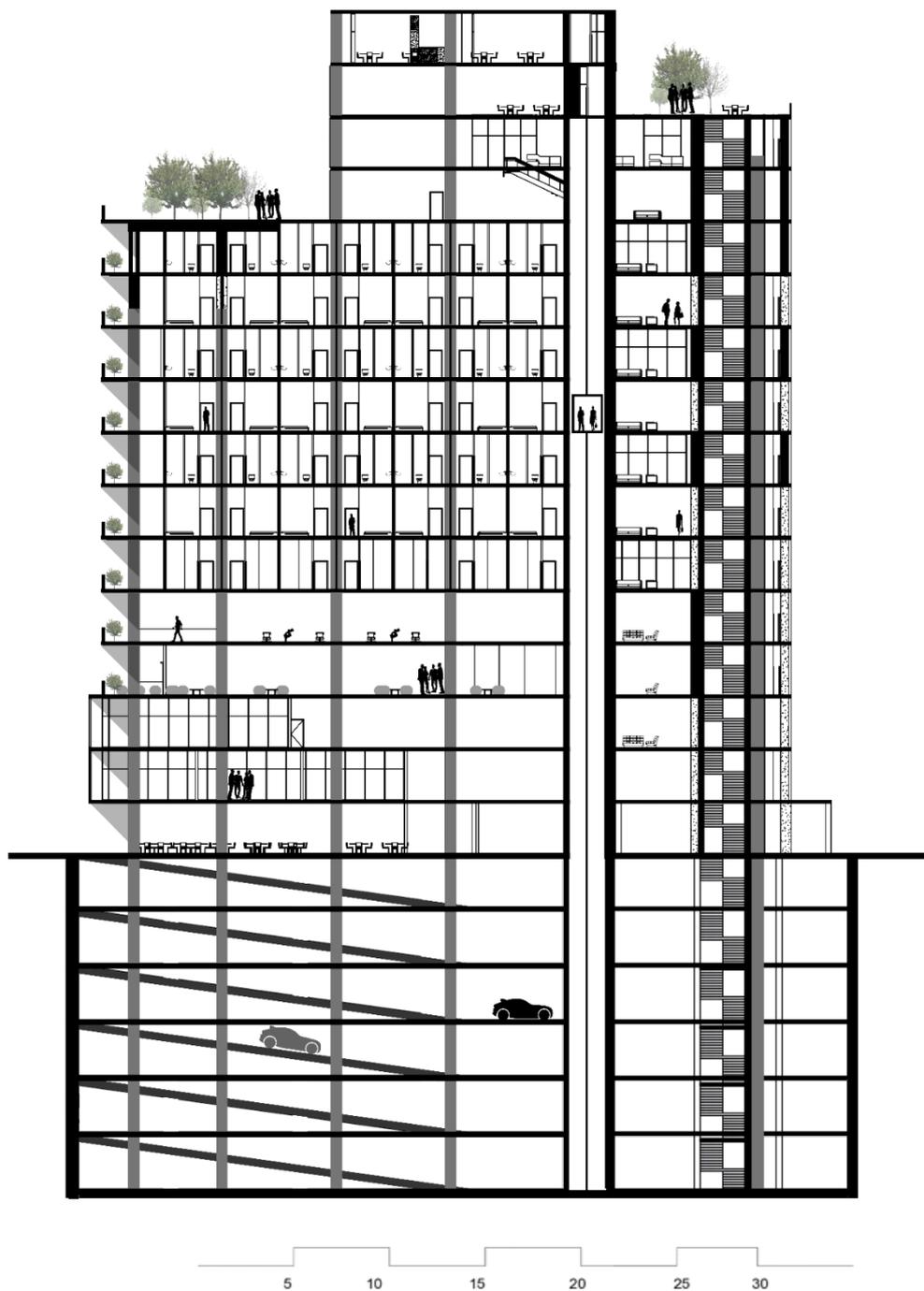


Figura 61. Corte I

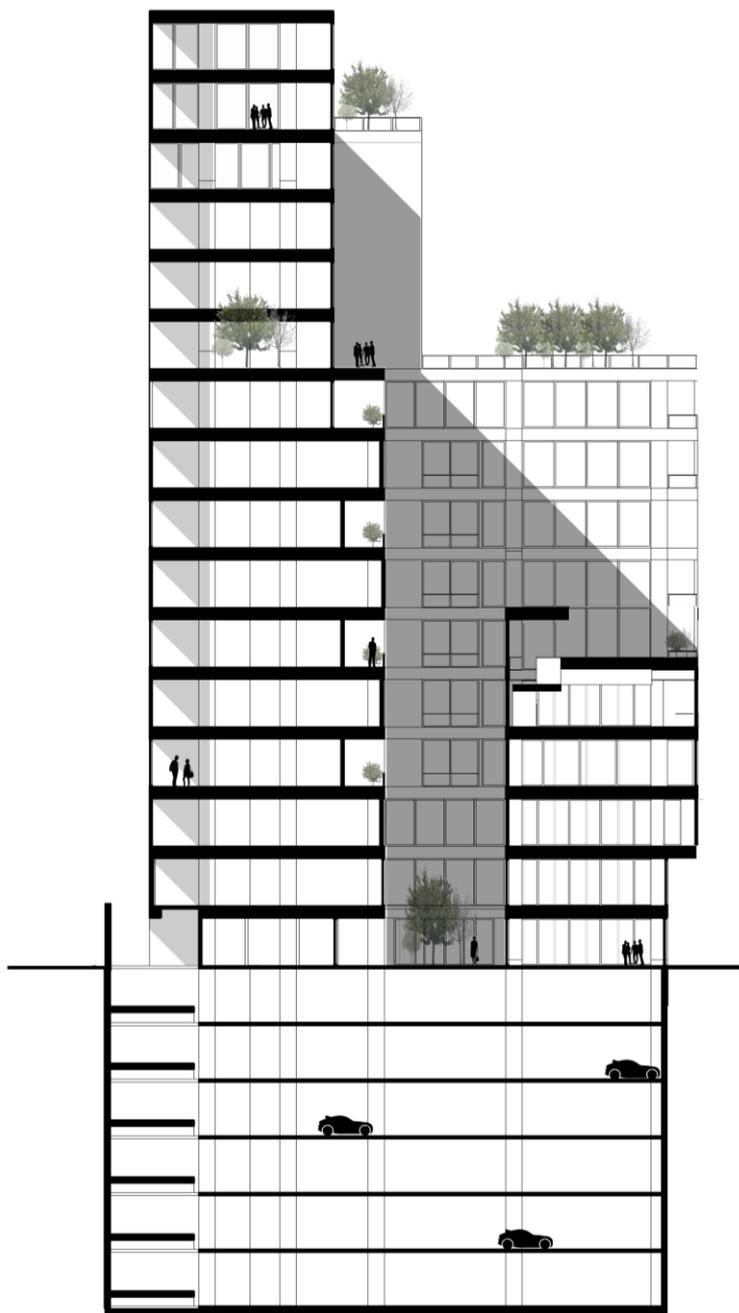


Figura 62. Corte II



5. ANEXOS

Anexo 1. *Vista plaza central*



Anexo 2. *Vista mercado comercial*



Anexo 3. Vista lobby-recepción**Anexo 4. Interior/exterior piscina**

6. CONCLUSIONES

El proyecto arquitectónico presentado en este trabajo, un hotel de negocios, propone cubrir todas las necesidades del usuario, siendo este un espacio dinámico, transparente, permeable, que cuenta con zonas de permanencia. Todos los espacios son diseñados específicamente para lograr el confort del usuario, generando atmósferas que propicien una experiencia gratificante y placentera mientras dure la estadía en el hotel.

Por otro lado, los programas potenciales del hotel incluyen un mercado comercial en planta baja, el cual tiene la finalidad de reactivar el sector y tener un encuentro entre el usuario, el hotel, el contexto y los coworking. Al ser un hotel de negocios, estos elementos son básicos e indispensables en el equipamiento para satisfacer los cinco sentidos del usuario en una experiencia única y excepcional.

Finalmente, el hotel propuesto genera un hito referencial de la transformación del equipamiento hotelero dentro del lugar y se caracteriza por ser jerárquico en la zona.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, A. (2017). *Arquitectura: La celosía encuentra nuevas formas de expresión*. Houzz. <https://www.houzz.es/revista/arquitectura-la-celosia-encuentra-nuevas-formas-de-expresion-stsetivw-vs%7E60489292>

Carranza, D. (2022.). *Sistema Urbano de Información Metropolitano - SUM*

Cruz Cabrera, M., Roccio, D., Freire, L., Martínez, J., Jácome, W., & Porreca, R. (2016). *Hacer Ciudad Calderón 2040*. Quito: s.e.

Hotel Stars EU. (2015). *Portal. Hotel Stars*. Recuperado de: https://www.hotelstars.eu/fileadmin/Dateien/PORTAL_HSU/Kriterienkataloge/EN_Hotelstars_Union-Criteria_2015-

Littlefield, D. (2008). *Metric Handbook Planning And Design Data*. Elsevier. Recuperado de: http://www.aboutdaivid.com/TUINA1985/d_Littlefield_Metric_Handbook_Planning_Design_Data.pdf

Luco, A. (2019). *Hotel SOMOS / A5 Arquitectura*. ArchDaily. <https://www.archdaily.cl/cl/941864/hotel-somos-a5-arquitectura>

Mansilla, L. Rojo, L., Tuñón, E, & Vassallo, J. (2012). *Planta de la escuela en Nagelede Aldo van Eyck*. OA. https://oa.upm.es/40039/7/ENRIQUE_ABAD_MONLLOR_02.pdf

Secretaria de Territorio Quito. (s. f.). *ArcGIS Web Application*. <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=47ccc16154584d458d7e657dba576855>

Vaca, J. (13 de octubre de 2013). *Contexto histórico y social Iñaquito*. Blogspot <http://los5000.blogspot.com/p/contexto-historico-y-social-de-inaquito.html>