

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

**Reactivación del antiguo Centro Comercial Unioro como ícono en
Machala**

Boris Andrés Pontón Pacheco

Iñigo Urizar, Arq., Director de Tesis

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

Quito, Enero de 2014

Universidad San Francisco de Quito
Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

HOJA DE APROBACIÓN DE TESIS

**Reactivación del antiguo Centro Comercial Unioro como ícono en
Machala**

Boris Andrés Pontón Pacheco

Iñigo Urizar, Arquitecto
Director de Tesis

Cristina Bueno, Arquitecto
Miembro de Comité de Tesis

Pablo Vallejo, Arquitecto
Miembro de Comité de Tesis

Diego Oleas, Arquitecto
Decano del Colegio de Arquitectura
y Diseño Interior

Quito, Enero de 2014

© DERECHOS DE AUTOR

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

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de investigación en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma:

Nombre: Boris Andrés Pontón Pacheco

C. I.: 0703744987

Fecha: Quito, Enero de 2014

Resumen

Sin lugar a duda, desde el comienzo de las civilizaciones, para producir arquitectura nos encontramos en la necesidad de ocupar el espacio, ocupamos este espacio sin cuestionarnos el uso de suelo y crecimiento poblacional. Edificamos sin un adecuado planeamiento orientado a un uso a largo plazo, el crecimiento poblacional nos obliga a edificar más; esto también nos sugiere reutilizar edificaciones que el hombre va dejando atrás.

El Centro Comercial UNIORO es una edificación creada en los años ochenta que se ha conformado como un hito en la ciudad de Machala. Este proyecto es concebido su uso únicamente comercial. El centro comercial es utilizado actualmente tan solo en un 30%, la mayoría de usuarios son del área, los cuales llegan a él con el uso del automóvil. Es un hecho urbano que actualmente tiene bajo flujo de usuarios, sin embargo esta edificación se considera como un hito de la ciudad. La propuesta es, mantener la morfología original del construido y re-utilizar su estructura, implementar a este usos y equipamientos que potencialicen el uso del espacio, mejorando el entorno y consolidando el proyecto. Se propone también que este centro comercial implemente vivienda y servicios básicos que sirvan a los alrededores, para así mantener al centro comercial como un hecho urbano vital, constantemente habitado. Por medio de construir sobre lo construido basado en los estudios de Francisco de Gracia. Supone de alguna manera hacer una modificación sobre un objeto arquitectónico ya existente, variando en magnitud e impacto de acuerdo a la aproximación y a las necesidades específicas de determinado proyecto. En esta tesis el nivel de intervención en lo construido, se determina principalmente por la necesidad de reutilización de un centro comercial que se encuentra en abandono y pretende establecerse como un elemento que potencialice y consolide su zona, estableciéndose también como un hito de la ciudad de Machala. A través de la transformación programática e inserción de terceros lugares se podrá convertir esta en una zona vital.

Abstract

Without a doubt, since the beginning of civilizations, we have found ourselves with the need to occupy space; and we have been occupying this space worrying neither about the ground's use nor the population's growth. We are building infrastructures without adequate planning that is orientated for the long term. The population growth forces us to build more and this is also driving us to reutilize buildings that men have been leaving behind.

The shopping center UNIORO, is a building that was created in the 80s and has had become an icon of Machala City. This project has been conceived only for commercial use. UNIORO is currently being utilized only at 30% of its capacity and most of its users, which come from the surrounding area, travel to this destination by automobile. This urbanization currently has a low influx of user, however, this edification is considered a landmark of the city. The proposal is, to maintain the original morphology of its construction and re-utilize its structure. Also, implementing to it uses and equipment that would reinforce the use of the available space and improving the surroundings and consolidating the project. I also propose to have the shopping center to implement housing and basic utility services available in its surroundings to maintain this shopping center as a vital urban fact that is constantly inhabited. Building over what has been previously built based on the studies of Francisco de Gracia.

Supposes in a way to make a modification over an architectural object already existent, varying in magnitude and impact according to the approximation and to the specific necessities of each particular project. In this thesis, the level of intervention on the existing construction is determined mainly by the necessity of re-utilization of a shopping center that has been abandoned, and pretends to establish itself as an element that will strengthen and consolidate its area. Establishing itself also as the icon of Machala City.

Tabla de Contenido

Resumen	5
Abstract	6
1 Introducción.....	9
2 Marco Teorico.	9
2.1 Hipotesis.....	9
2.2 Objetivos.. ..	10
2.3 Metodologia	10
3 Construir en lo Construido	11
3.1 Reutilización de la Edificación	11
3.2 Inclusión, Intercección y Exclusión.	11
3.3 Niveles de Intervención.	13
3.4 Metodología para una Transformación.....	15
4 Transformación de Elementos de la Ciudad.....	16
4.1 Conformacion Urbana del CC Unioro	16
4.2 El CC Unioro Como Hito en la Ciudad.	17
4.3 Escala del proyecto y su impacto en la Ciudad.....	18
5 Referentes.	19
5.1 High line, New York.....	19
5.2 Peter Zumpthor, recuperacion del museo de Kolumba.....	21
5.3 His Hand Church en Woodstock, Georgia.....	23
5.4 La Grande Orange en Phoenix, Arizona.....	24

6	Análisis del lugar	¡Error! Marcador no definido.
7	Propuesta	31
7.1	Replanteamiento del CC Unioro.....	34
7.2	El terreno y Edificación Existente.....	34
7.3	Condiciones Urbanas.....	39
7.4	Programa Existente y Nuevo Programa.....	40
7.5	Propuesta Programática	42
8	Conclusiones.	46
9	Proyecto Arquitectonico	47
10	Índice de Imagenes	65
11	Bibliografía.....	67

1 Marco teórico

1.1 Hipótesis

La ciudad está conformada de elementos que la consolidan y crean los hechos urbanos. El espacio público es uno de los elementos que mas influencia tiene en la calidad de vida de las personas, este tiene el potencial de tejer diferentes sistemas de cohesión social fortaleciendo la ciudad. Desde los inicios de la ciudad, las plazas y los mercados (comercio) han sido los espacios más fuertes en términos urbanos.

La introducción del centro comercial tuvo como uno de sus principales consecuencias, la privatización del “espacio público” que estos remplazaron en los mercados y otros puntos de comercio. Con esta pérdida de espacio, la ciudad perdió esos elementos importantes donde su gente puede expresar su individualidad de manera libre. Este centro comercial es un ejemplo claro de este caso, Unioro concentra el comercio en una edificación que no posee un espacio público de calidad, la misma que también se aísla totalmente del contexto, debilitando la calidad urbana de la zona.

La arquitectura del CC Unioro, por medio de una estrategia de construir sobre lo construido, será un actor que reconcilie el pasado de un edificio con su función y potencial de manera que este afecte la calidad del espacio público.

La intervención de este proyecto, busca repotenciar sus espacios de manera que estos se articulen con el contexto, generando así un elemento urbano que fortalezca la zona y se convierta en un hito de Machala.

1.2 Objetivos

- Estudiar construir en lo construido como una herramienta básica para aplicar los conceptos dentro un proyecto de tesis.
- Proponer una regeneración urbana por medio de una arquitectura ya existente. Orientar esta intervención a un proyecto público, donde el desarrollo de las calles y los espacios públicos que la rodean sean vitales.
- Determinar el potencial del efecto de la arquitectura sobre un proyecto ya existente como agente de cambio y regenerador urbano.

1.3 Metodología

- Aplicación de la arquitectura re-usable al proyecto. De centro comercial privado a centro de uso múltiple.
- Reinterpretación de las necesidades programáticas con el fin de regenerar la zona.
- Replanteamiento del área de intervención como estrategia para determinar la consolidación del proyecto como un hito de la ciudad.

2 Construir sobre lo construido

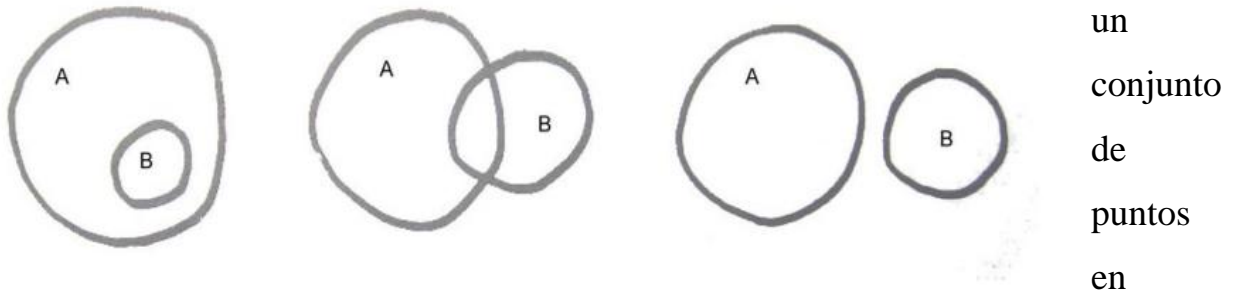
2.1 Reutilización de la edificación.

Construir sobre lo construido supone de alguna manera hacer una modificación sobre un objeto arquitectónico ya existente, variando en magnitud e impacto de acuerdo a la aproximación y a las necesidades específicas de determinado proyecto. En esta tesis el nivel de intervención en lo construido, se determina principalmente por la necesidad de restauración de un centro comercial que se encuentra en abandono y pretende establecerse como un elemento que potencialice y consolide su zona, manteniéndose también como un centro importante de la ciudad de Machala.

2.2 Inclusión, intersección y exclusión.

Estos tres puntos se proponen como posibles relaciones entre el edificio existente y lo nuevo a intervenir. Estas tres relaciones, que son las pautas iniciales de una inserción física sobre un elemento arquitectónico existente, se complementan con los demás factores que condicionan a la intervención. “la relación primaria, en términos tipológicos, entre una forma existente (A) y una nueva aportación formal (B) responde a una de estas tres posibilidades, intersección y exclusión.” (De Gracia). Según Francisco de Gracia, en construir en lo construido, la relación de inclusión se basa en el hecho de que el elemento B, como forma espacial, comparte todos sus puntos con A.

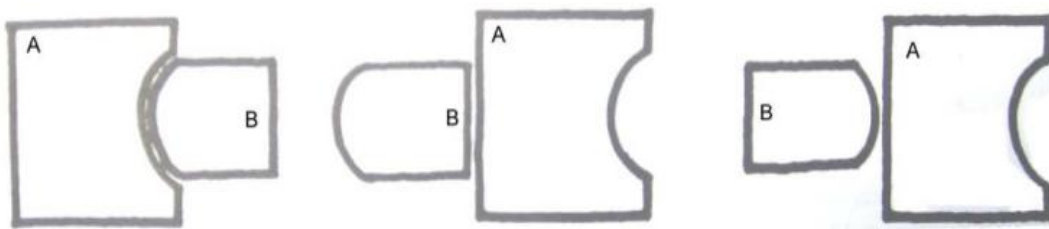
Este elemento B es absorbido por A. Del otro lado, la relación de intersección se da cuando el elemento A recibe el elemento B como modificador de sus propios límites. En este caso ambos comparten una porción de sí mismos, generando así



común. Por último, la relación de exclusión supone la inexistencia de puntos en común entre A y B, convirtiéndose en dos conjuntos diferentes en términos tipológicos.

Imagen 1

De Gracia señala que en este caso, para que puedan constituirse en una forma arquitectónica integrada, se necesita de un elemento que actúe de nexo, el cual puede traducirse en determinadas ligaduras físicas y/o técnicas conectoras.



Para De Gracia, “la relación mas inmediata entre dos elementos, uno existente y otro de nueva creación, es la yuxtaposición o mera adyacencia”. Este principio se

basa en la generación de condiciones de compatibilidad entre elementos que dependen de sus formas geométricas, como se observa en los siguientes diagramas, que contienen piezas mas o menos compatibles con la variación de su orientación geométrica, así:

Imagen 2

En el primer diagrama se da el mayor grado de compatibilidad formal por adyacencia, reduciendo este nivel paulatinamente en los siguientes diagramas.

Siguiendo la línea de cómo crear ligaduras entre dos elementos dentro de la relación de exclusión, De Gracia plantea el uso de algún conector específico, de una pieza que sea el enlace entre A y B.

Para el autor, “a las ligaduras físicas definidas de acuerdo con la topología hay que añadir los vínculos determinados por las relaciones compositoras y figurativas”, que serían los siguientes instrumentos:

- a. Búsqueda de correspondencias métricas, geométricas y de proporción con intención de congruencia gestáltica.
- b. Reiteración de recursos figurativos o estilísticos para favorecer la continuidad de imagen.

c. Homologación de las elecciones formales mediante el recurso del parentesco tipológico.

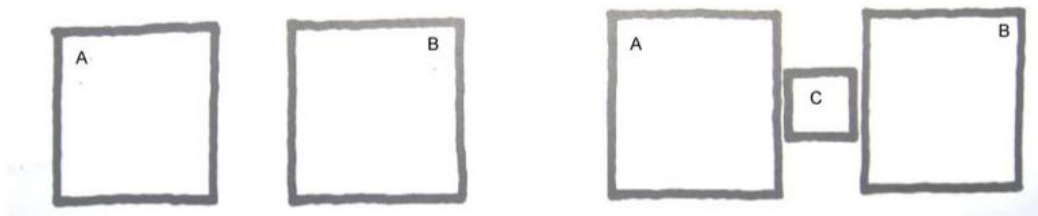


Imagen 3

2.3 Niveles de intervención.

La modificación circunscrita:

En esta parte se limita a la intervención al edificio en sí, como un objeto individual. Se trata de “la manipulación de un objeto que entra en regeneración, crece o se modifica; pudiendo acabar un amplio espectro de posibilidades desde la restauración hasta la ampliación moderada, pasando por la transformación de su estructura interna” Además en este nivel de intervención, la repercusión sobre el entorno es leve. Se incluyen dentro de este tipo de modificación a las intervenciones dadas sobre espacios abiertos internos al propio edificio, de caracterización tipológica, como patios. Estas intervenciones mantienen la imagen externa del edificio.

La modificación del locus:

Este nivel se refiere a las intervenciones que repercuten en los ámbitos urbanos construidos, afectando así la naturaleza y las relaciones del lugar.

Pauta de conformación urbana. El locus, con palabras de Aldo Rossi, hace referencia a la “relación singular y sin embargo universal que existe entre situación local y las construcciones que están en aquel lugar”. Este tipo de intervenciones arquitectónicas generan entonces una alteración del *genius loci* del contexto en el que se emplazan. Cabe señalar que el impacto sobre el entorno varía de acuerdo a la nueva obra arquitectónica, su escala, emplazamiento, etc.

Como dice De Gracia, “con mayor o menor fortuna arquitectónica no suelen proponer (las intervenciones) sino acontecimientos formales capaces de subvertir la memoria estable de los lugares sin llegar a formalizar otros de calidad equivalente, bien por si escasa repercusión, bien porque renuncian a operar en clave de construcción de la ciudad”.

Pauta de conformación urbana:

De Gracia ubica en este nivel de intervención a aquellas intervenciones que afectan directamente al carácter morfológico de una parte de la ciudad. Como él lo señala, “se trata de un grado de intervención donde se sugiere un peculiar modo de construir la ciudad, aunque la escala del proyecto pueda ser muy variable”. Dentro de este nivel existen también ciertas operaciones que intentan ordenar y regenerar determinada zona.

2.4 Metodología para una transformación programática

“El primer movimiento táctico que promovemos en el arsenal de la re-adequación es el *reciclaje de la caja*. No solo su reciclaje hace sentido en términos de construcción sustentable, sino que es esta también una aproximación ganadora en tiempos de economía estrecha” (Florida, 2011)

A medida que la ciudad se modifica, estructuras que en su momento fueron útiles y activas se van desocupando. Este fenómeno es causado por el mal manejo de este sitio, ya que no modifican sus programas en función de las necesidades cambiantes de la gente, pero también es por presiones de la economía y otros factores. Estos sitios parcialmente o totalmente desocupados se prestan para albergar nuevos proyectos que sirvan las necesidades específicas de cada comunidad. Resultan ser una opción económica y rápida, es también una estrategia “verde” y de gran potencial como regenerador urbano.

Los mejores espacios urbanos atraen a la gente debido al efecto acumulativo de todas sus actividades y servicios. Sin embargo en el caso de centros comerciales la desocupación genera que estos se sientan incompletos lo cual debilita la condición urbana.

4 La transformación de elementos de la ciudad.

4.1 Conformación urbana del CC UNIORO.

El centro comercial es de gran escala en comparación a su contexto, su ubicación es en una de las principales avenidas de la ciudad. La edificación está implantada en un lote de forma cuadrangular, está conformada por un volumen perforado por un patio central, al cual miran la mayoría de locales comerciales, este patio no tiene vínculos con el área exterior del proyecto; la cual está destinada a

parqueaderos, por lo cual el proyecto queda desarticulado del contexto urbano. En la forma exterior del edificio es simple y de forma amorfa que no guarda relación con su contexto.

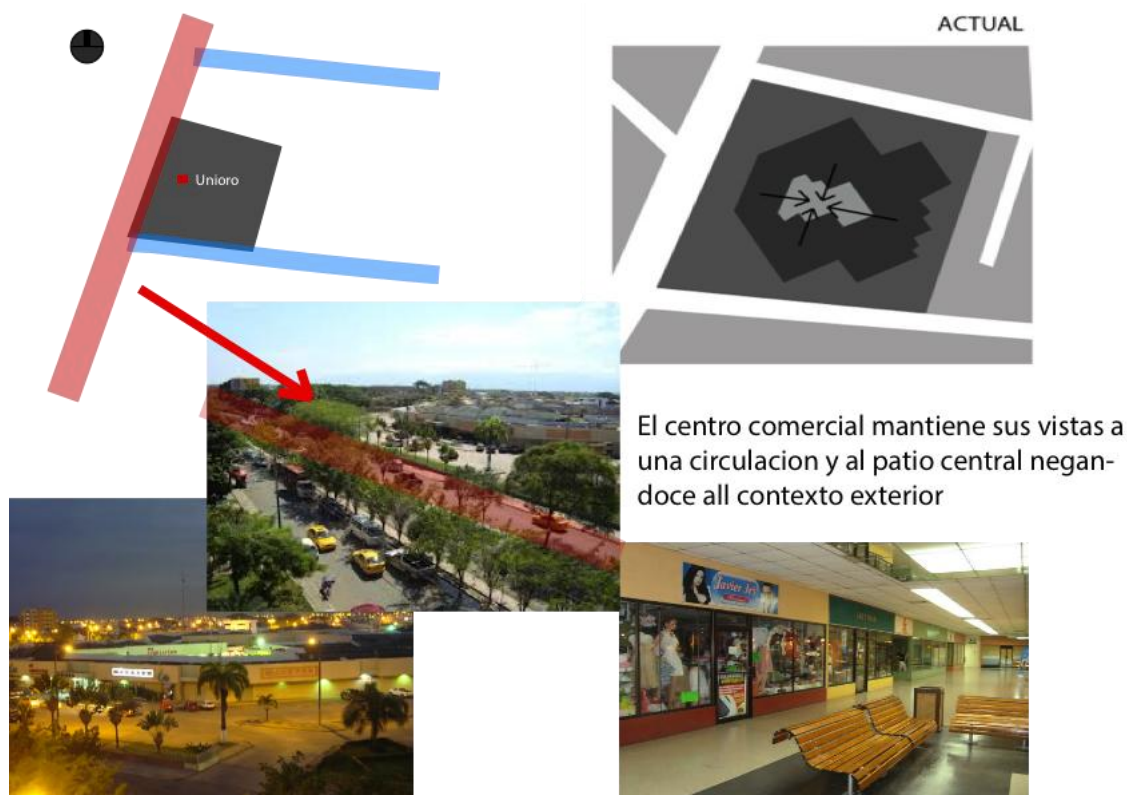


Imagen 4

También se toma en cuenta la intervención que afecta directamente al carácter morfológico de una parte de la ciudad. Rossi nos habla de que “en la ciudad no existen zonas amorfas, o allá donde existen, son momentos de procesos de transformación, presentan por así decirlo los tiempos muertos de la dinámica urbana”. De este modo la intervención a darse en el centro comercial Uniro tendrá un cuidado mas adecuado con el contexto.

4.2 El CC UNIORO como hito de la ciudad

Se considera al centro comercial como un hito por su historia, este es un icono de la ciudad de Machala, su ubicación le da una centralidad entendiendo al proyecto como un generador de comercio en la zona. Entendiendo al monumento como lo describe Rossi “el monumento, además de que esta históricamente determinado, tiene una realidad propia y analizable. Podemos, por otra parte, proponernos construir monumentos; pero como se ha observado anteriormente, para hacerlo necesitamos una arquitectura, esto es, un estilo”. La forma amorfa que tiene el centro comercial lo destaca como un icono que tal vez debe cambiar. Esto no proporcionará menor interés que lo debilite como hito debido a valor histórico y su ubicación.

4.3 Escala del proyecto y su impacto en la ciudad.

Rossi explica que la industria fue la principal razón para la transformación de la ciudad, la cual se dio en tres tiempos. Primero se dio la destrucción de la estructura urbana medieval donde el espacio físico que ocupaban trabajo y vivienda era el mismo, dando así fin a la economía doméstica. A continuación

la industrialización sería la causante de la pérdida de la vecindad, ya que separaría definitivamente residencia y trabajo, así mismo esta lleva a distinciones de lugares de trabajo, es decir producción y comercio, lo cual genera núcleos, ya que dependiendo de sus necesidades estas se sitúan en donde los servicios son relevantes a las necesidades. Finalmente, el tercer momento de esta transformación se da con la introducción de medios de transporte individuales.

Esta transformación es una causa de la expansión de la ciudad. Como consecuencia aumenta la escala de los diferentes hechos urbanos, y es así que los diferentes elementos arquitectónicos empiezan a tener una influencia sobre diferentes zonas, influencia que aumenta de escala conforme el elemento se vuelve jerárquico y relevante a las necesidades, ya sea de un nicho o zona específica y de toda una región. Esta escala de influencia puede ser definida por el tipo de programa o por factores históricos, culturales y sociales. En el caso del centro comercial Uniro la escala es grande, la tipología de caja cerrada que envuelve una gran cantidad de programa, el centro comercial como construido abarca 15.000 m². De acuerdo al contexto de este centro comercial que en su mayoría es residencial, también nos demuestra que la escala es desproporcionada en relación a la zona.

5 Referentes

5.2 High Line, New York

Este proyecto es un claro ejemplo de cómo se puede repotenciar una estructura; en este caso obsoleta, y convertirla no solo en un elemento articulador del espacio urbano, sino también en un hito indispensable para la ciudad. Originalmente esta fue una línea de tren elevado que conectaba varios puntos de comercio vitales para la economía de Nueva York. Tras décadas de servicio, esta se dejó de utilizar y pasó a ser un espacio inutilizado que ya no cumplía ningún papel en la ciudad. El proyecto contempla la construcción de un parque lineal elevado, el cual se realiza sobre la estructura original, devolviendo a esta una función vital para la ciudad.



Imagen 5

Parque lineal y algunas imágenes de los distintos puntos

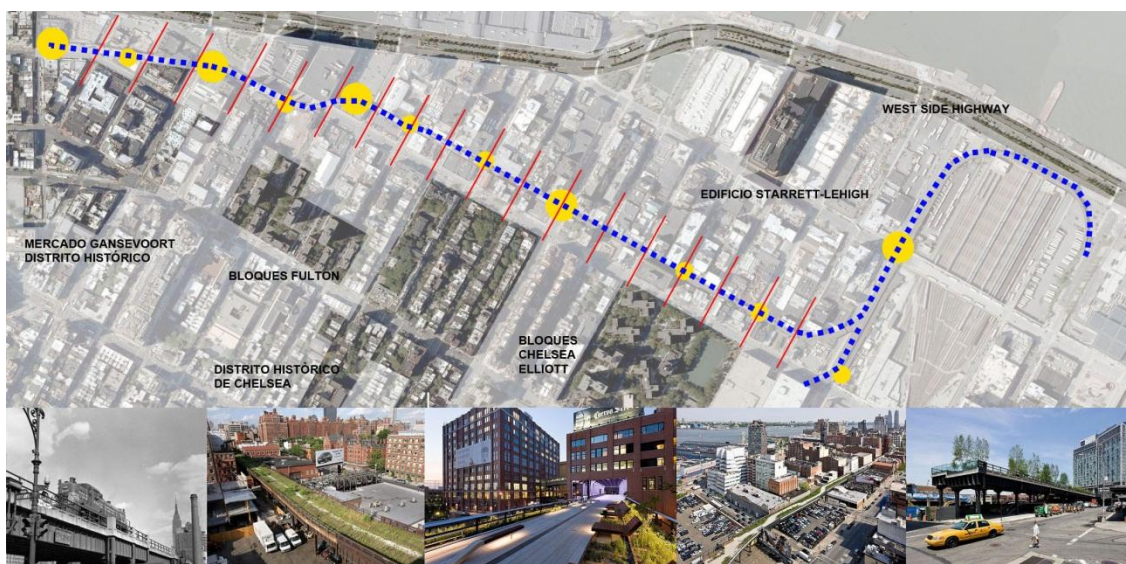


Imagen 6

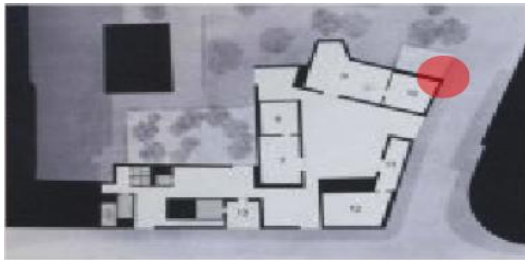
5.2 Petter Zumthor, recuperación del museo de Kolumba

En este proyecto de reutilización de una estructura que tiene la importancia de recuperar las ruinas, nos da la pauta de un cierto nivel de reutilización.

“Ubicado en Colonia, una de las ciudades que se vio más afectadas tras la segunda guerra, este museo aloja antiguas e importantes colecciones de arte pertenecientes a la arquidiócesis católica.

El diseño de Zumthor consistió en la recuperación de las ruinas pertenecientes a una antigua catedral gótica. Su diseño se alza sobre estas ruinas, proponiendo un volumen macizo y en altura que se relaciona sutilmente a la estructura pre-existente. Al respecto Zumthor señala la importancia que tiene el arte para la arquidiócesis por su habilidad de traspasar valores espirituales.

El hormigón se ocupa de manera muy limpia y sublime: el trabajo con la luz se aprecia en las pequeñas perforaciones y en los paños lisos. El museo incluye 16 salones de exhibiciones y en el corazón de edificio se encuentra un patio interior para la reflexión.” (Vázquez, 2010)



Ubicacion y Contexto



Pilotes que separan las ruinas del nuevo museo

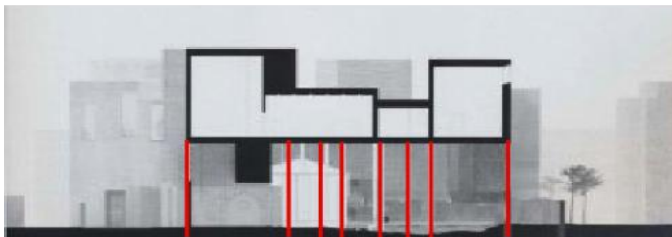


Imagen 7

Recuperacion de los materiales de cuidado para mantenerlos levantados

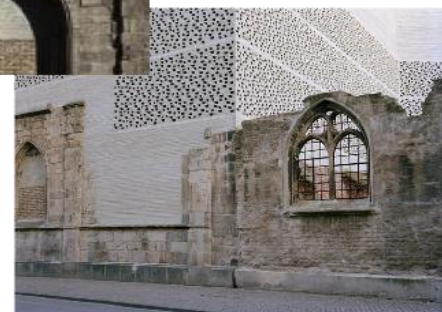
Nueva intervencion



Antigua Intervencion



El trato al material antiguo es sutil, como vemos en la imagen izquierda. En puntos muy especificos el material nuevo se adapta



Imagen

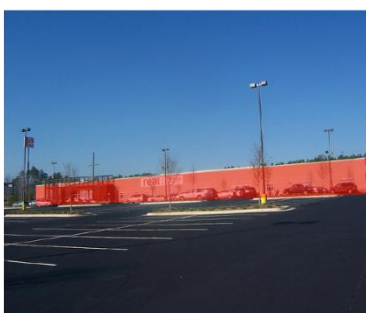
5.3 His Hand Church en Woodstock, Georgia.

En Estados Unidos se calcula que existen miles de “cajas comerciales” abandonadas, muchas debido a la quiebra de tiendas de comercio en la batalla contra los grandes Wal-Mart y Target.

El resultado de esta batalla son espacios vacíos que causan un mal a todos los comercios aledaños. Sin embargo de este desuso aparecen espacios de gran oportunidad, económicos y amplios, lo cual es una oportunidad para generar programas para pequeños grupos, actividades culturales, y pequeñas tiendas comerciales que no pueden pagar la construcción de un espacio propio. Es así que los negocios independientes, galerías de arte, pequeñas tiendas culturales, y demás sitios que perdieron su espacio por el alto precio que generó la competencia de las cajas comerciales, vuelven a tener su espacio en estas cajas abandonadas.



Como vemos en la imagen de arriba el programa de centro comercial de caja cerrada se ha convertido en una iglesia que abarca hasta 15.000 personas



En la imagen de la izquierda se ve a la caja comercial



En la izquierda esta la fachada del nuevo programa

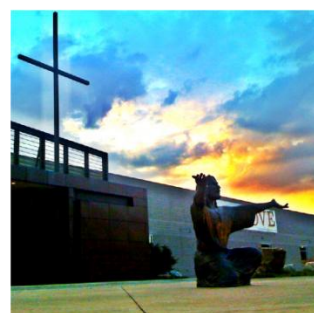


Imagen 9

Es así como aparece la iglesia en Woodstock, Georgia. Este proyecto re-modeló el interior para generar un salón de oración que alberga hasta 1500 personas, con luces teatrales que cuelgan de la estructura vista. Sus fachadas también fueron

remodeladas para ser más atractivas y marcar el carácter religioso del nuevo edificio reciclado.

5.4 La Grande Orange en Phoenix, Arizona.

Originalmente una lavandería, oficina y ferretería, este proyecto comenzó en 2001 con el reciclaje de la oficina postal que fue convertida en un vino-bar. En los últimos 10 años, lo mismos propietarios han abierto en los otros locales abandonados aledaños, un supermercado gourmet, una pizzería, una panadería y un bar.

Parte de la estrategia fue mantener la forma original, pero re-adequar el área de parqueo con la implementación de pequeñas plazas que generan espacio de permanencia. Se pusieron muchas plantas y se utilizaron colores muy vivos para darle calidez al sitio.



Imagen 10

Debido a la naturaleza de sus locales, este sitio se ha convertido en un lugar “shick” el cual está en el lenguaje y diario vivir de los moradores de la zona, consolidando se así como un tercer lugar, que no solo mejoró el capital social de la zona sino que también revalorizó la zona.

6. Analisis del sitio



Imagen 11

Ubicación

El centro comercial Unioro se sitúa en la ciudad de Machala de la provincia de El Oro



Imagen 12

El centro comercial fue construido en 1984, cuando la mayoría de su contexto era mas rural y de casas unifamiliares con grandes patios. Ahora el contexto ha cambiado como vemos en la imagen derecha. La mayoría ya esta lotizado y es un lugar de gran convergencia urbana



Imagen 13



Unioro es atravesado por una vía principal, reconocida como vía perimetral. Esta vía conecta al centro comercial con el puerto marítimo y demás vías secundarias.













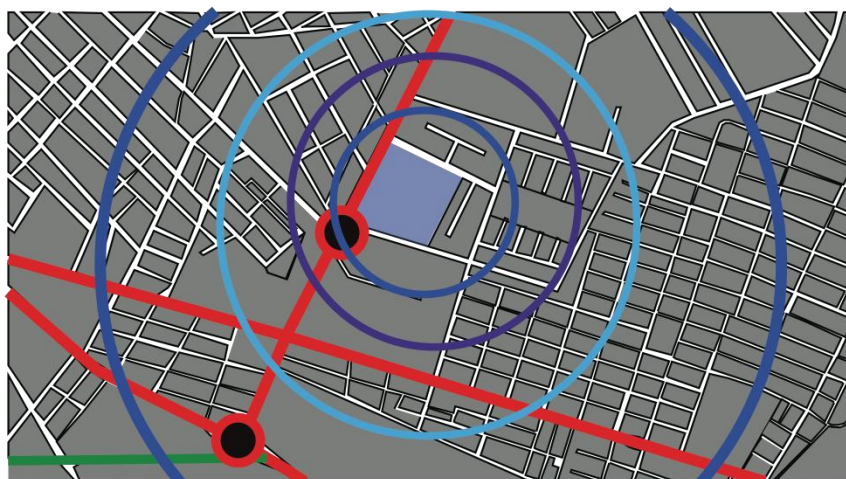
El transporte público llega a las puertas del centro comercial por medio la vía perimetral. En una de las esquinas interseccionan algunas vías principales creando un nodo.



Transporte Peatonal

-  3 min
-  7 min
-  10 min
-  15min

-  1 min
-  3 min
-  6 min
-  10 min



■ Area verde y espacio público de la zona

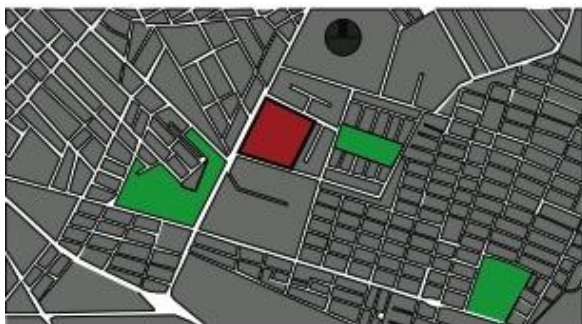


Imagen 21



Espacio Verde Ciudad

Imagen 22



Espacio Publico Ciudad

Imagen 23

Con el crecimiento de la mancha urbana, los territorios que eventualmente fueron espacio verde se convirtieron en construcciones de lote. Así la zona que actualmente es Uniuro carece de espacio verde y publico. Pero también muy cercano al centro comercial se localizan dos espacios amplios verdes y públicos que se pueden regenerar.



■ Areas Recreativas

■ Educacion

■ Comercio

■ Hotel

■ Salud

Imagen 24

Proyección de alturas

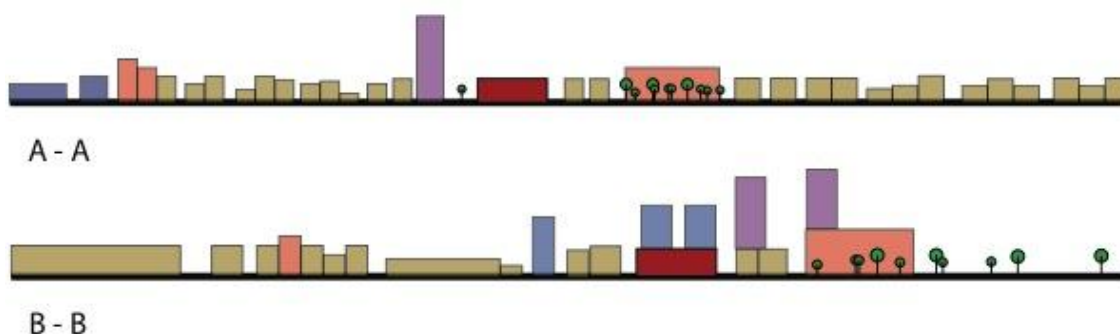


Imagen 25

El área se constituye en su mayoría de casa unifamiliares, esto explica el porque la altura de 1 - 2 pisos es lo que mas mancha el mapa y corte
 La ubicación de los edificios altos de la zona dan hacia la vía principal y dan frente al centro comercial. Dando así la posibilidad de propuesta de mayor altura al nuevo proyecto

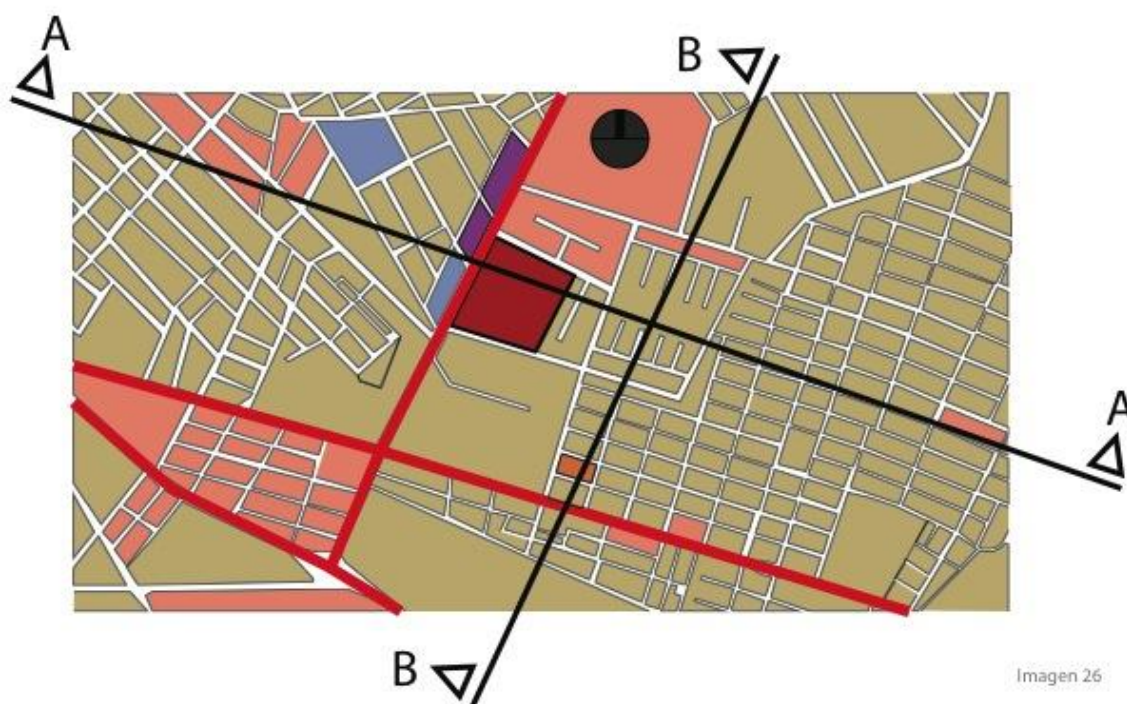
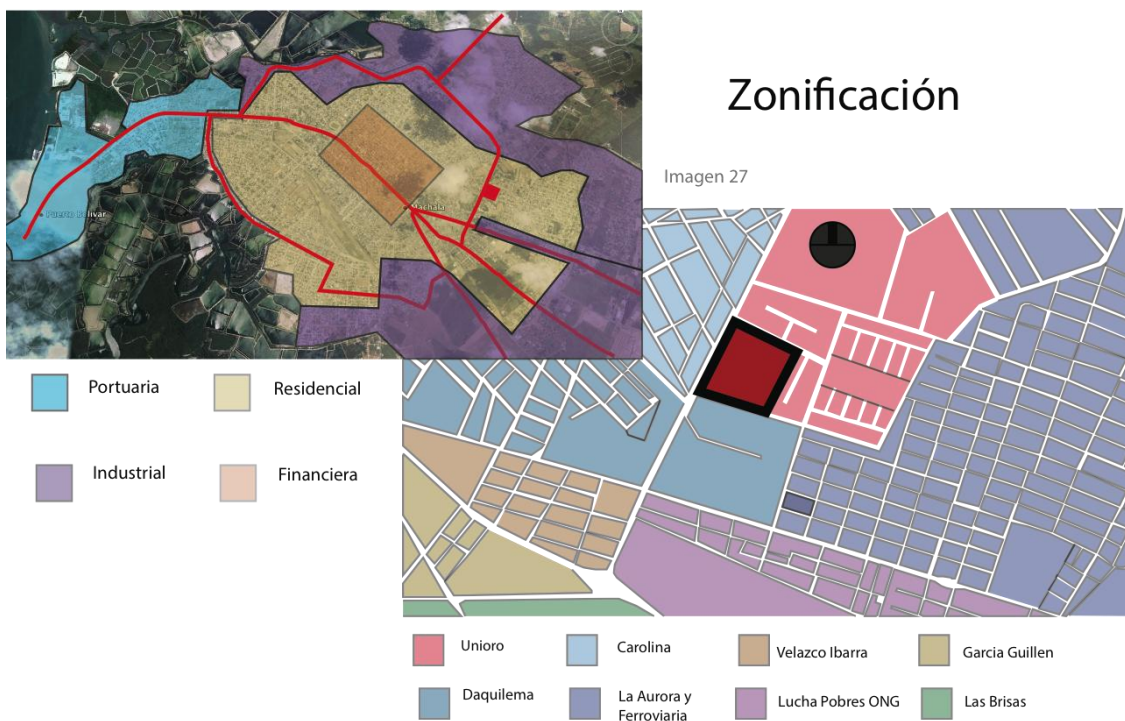
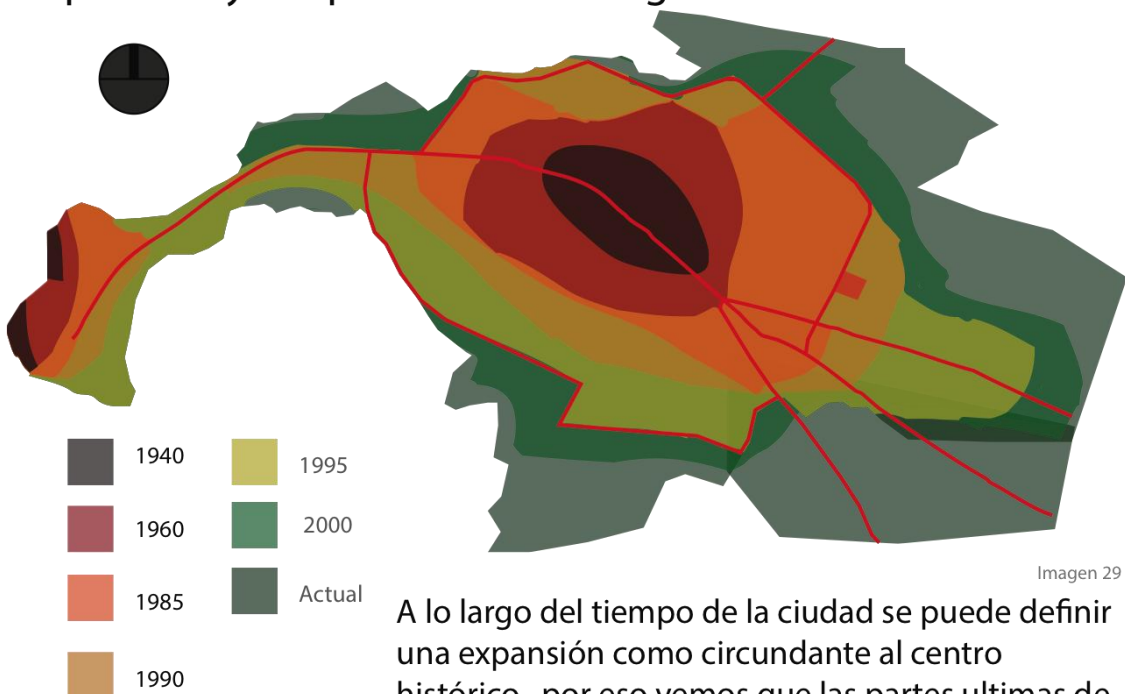


Imagen 26





Expansión y adaptación morfológica



A lo largo del tiempo de la ciudad se puede definir una expansión como circundante al centro histórico, por eso vemos que las partes últimas de verde, se dan después de la vía perimetral. Como si esta vía fuera un borde de la ciudad

Elementos importantes de la ciudad



Imagen 30

Figura Fondo

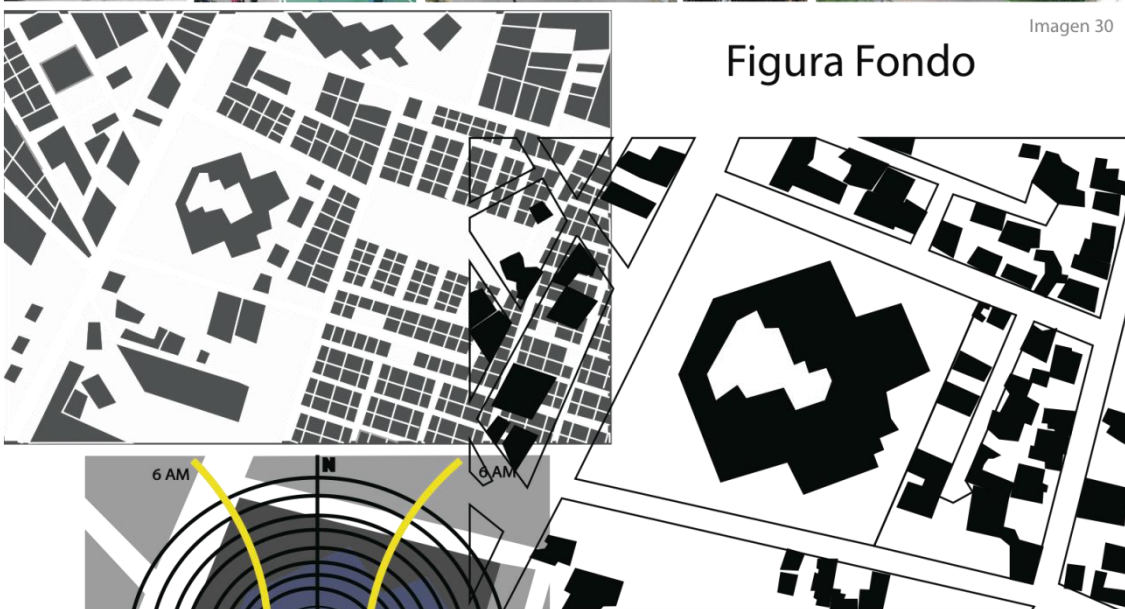


Imagen 31

Asoleamiento

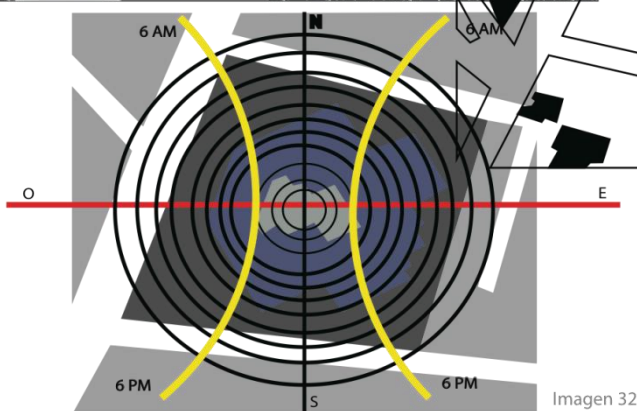


Imagen 32

7. Propuesta

7.1 El terreno y Edificación Existente

El terreno en que se desarrolla este proyecto esta ubicado al sur este de Machala. En la siguiente imagen muestra como se ubica el terreno en el cuadrante azul, donde se demuestra su morfología.

El proyecto se encuentra implantado en un lote 26.000 m², en un área de construcción de 15.000 m². Este está rodeado de área de parqueo de 11.000 m² que se encuentra desvinculado del contexto.

- **Asoleamiento**

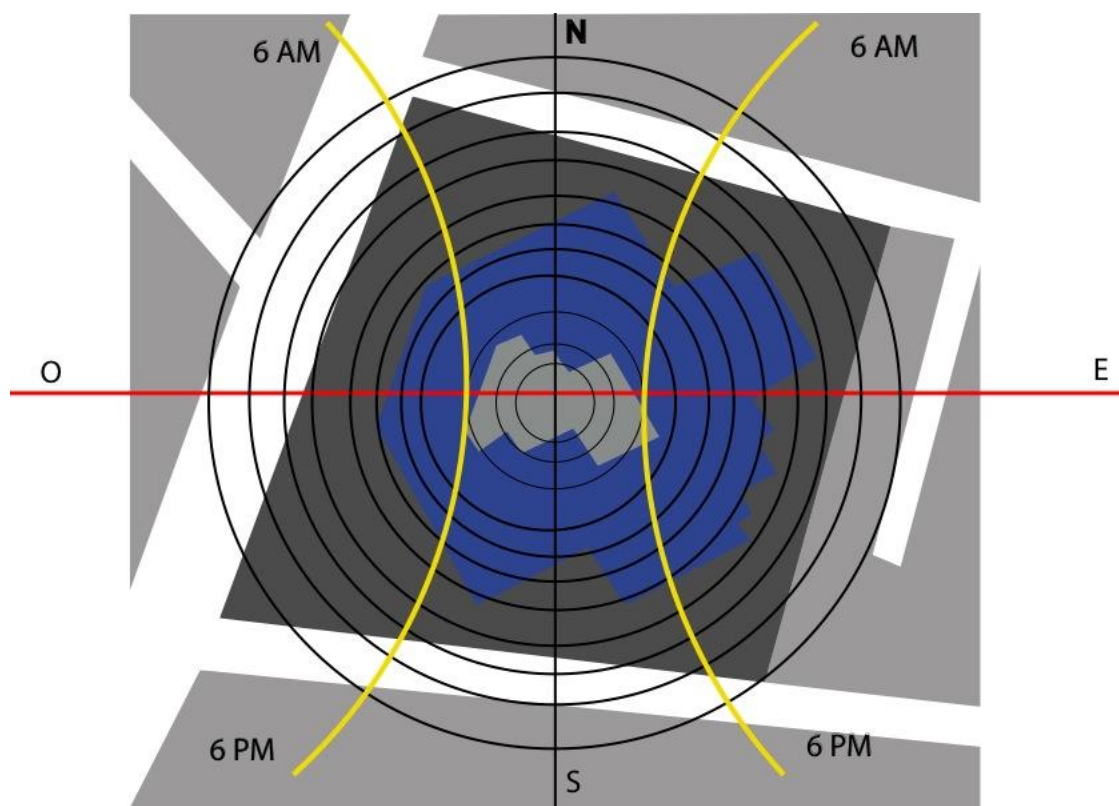


Imagen 32



Implantacion / Vistas

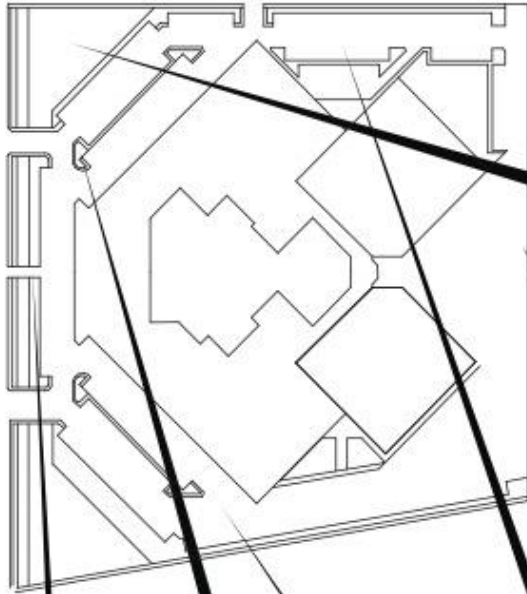


Imagen 33



Imagen 34



Imagen 35



Imagen 37

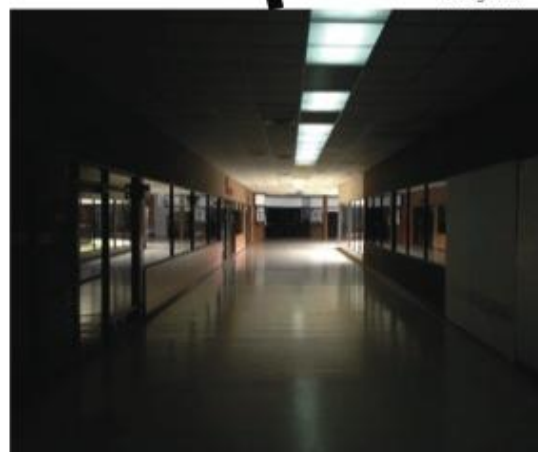
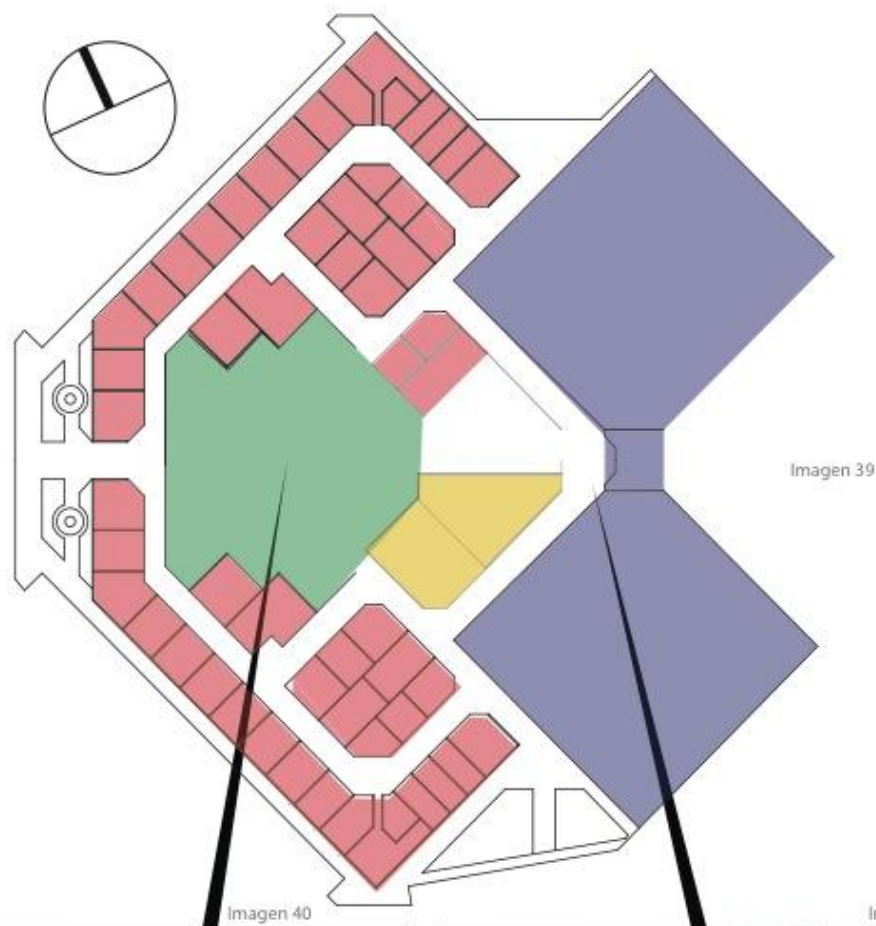


Imagen 36



Imagen 38

Planta Baja / Vistas



7.2 Replanteamiento del CC Unioro

Cuestiones tipológicas

La tipología que se puede encontrar en este proyecto es un centro comercial de “caja” característico de los Estados Unidos. En comparación a su contexto este no es una tipología de la zona, es decir esta descontextualizado con su forma. Se piensa en transformar esta tipología. “La ciudad, como cosa humana por excelencia, esta constituida por su arquitectura y por todas aquellas obras que constituyen en el mundo real de transformación de la naturaleza” (Rossi, 1966)

Tipología de centro comercial caja



Imagen 42

Tipología de casas unifamiliares que en su mayoría se ven adosadas



Imagen 43



Imagen 44

Imagen 45



El centro comercial Uniro es actualmente un proyecto introvertido que se cierra a la ciudad, el actual parqueadero que rodea al centro comercial es un mar de concreto que desvincula la calle del proyecto, además que este parqueadero se protege de una cerca de seguridad. De esta manera, basado por un lado en la voluntad de conectar estos dos espacios determinantes para una vitalidad urbana. La intención principal es convertir este centro comercial privado en un centro de uso múltiple que sea extrovertido como vemos en el gráfico “propuesta” la plaza central y el parqueadero que rodea al centro comercial se vinculan haciendo todo este centro permeable.



7.3 Condiciones Urbanas

La zona UNIORO, además de ser un área residencial que rodea al centro comercial, siempre mantuvo una condición de campo, rural frente a lo que era la ciudad de Machala, haciendas y casonas que se han ido subdividiendo. Con el crecimiento de la mancha urbana, los territorios que eventualmente fueron espacios verdes se cubrieron de construcciones sin una planificación adecuada. Así, la zona de lo que actualmente es UNIORO carece por completo de espacio verde publico, del mismo modo que de espacio publico.



Imagen 50

Se pretende de este centro de uso múltiple ser un espacio de vitalidad para la zona, regalando espacio público. El espacio verde también es un factor que determina el espacio público, de esta manera el nuevo centro conectara espacios verdes que se localizan aledaños, dando al centro aperturas peatonales hacia espacios verdes recreacionales.

■ Area verde y espacio público de la zona

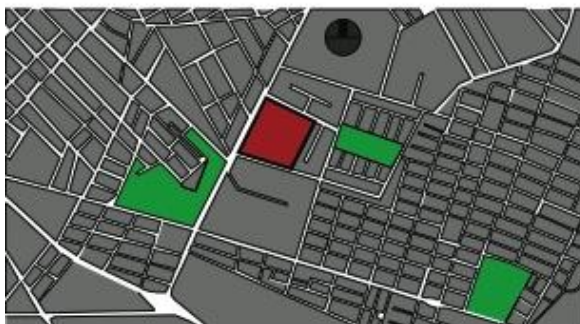


Imagen 21



Espacio Verde Ciudad

Imagen 22



Espacio Publico Ciudad

Imagen 23

Con el crecimiento de la mancha urbana, los territorios que eventualmente fueron espacio verde se convirtieron en construcciones de lote. Así la zona que actualmente es Uniuro carece de espacio verde y publico. Pero también muy cercano al centro comercial se localizan dos espacios amplios verdes y públicos que se pueden regenerar.



■ Areas Recreativas

■ Educacion

■ Comercio

■ Hotel

■ Salud

Imagen 24

7.4 Programa Existente y Nuevo Programa

La zona donde el proyecto se encuentra es principalmente residencial, encontrando también equipamientos de salud, un hotel 5 estrellas, un centro educativo y un parque aledaño.

Cuando fue construido este centro comercial contaba con diferentes servicios que alimentaban las necesidades de la zona, sin embargo hoy en día estos servicios se han desplazado a otros sitios debido al mal estado del CC UNIORO, por la falta de frecuencia peatonal y vitalidad del mismo. En este centro comercial actualmente existen 80 locales comerciales, de los cuales un 90 % están destinados al comercio y un 10 % al entretenimiento.

Las siguientes imágenes demuestran el centro comercial con la mayoría de sus locales cerrados, con una circulación media que se ilumina en su mayoría por medio de luz artificial en el lugar de la cenital.



Imagen 51

Como se menciona antes, el centro comercial es ocupado en un 30%. Lo que se busca con la nueva intervención es devolver la importancia de este proyecto a la zona por medio de la ubicación de servicios que atraigan a los residentes de la zona, estos servicios pretenden beneficiar a distintos estrato sociales que se localizan en el área. Así mismo se implementará servicios de restaurantes y de entretenimientos con el fin de que este proyecto no sea tan solo un centro de servicios, si no también se convierta en un punto social de importancia para la zona, consolidando así como un “tercer lugar”.

El tercer lugar es un término usado en el concepto de construcción de la comunidad para referirse a distintos entornos sociales fuera de los dos entornos

sociales habituales del hogar y el trabajo. En su influyente libro *The Great Place* Bueno, Ray Oldenburg, sostiene que los terceros lugares son importantes para la sociedad civil, la democracia, la participación cívica y sentimientos establecimiento de un sentido de lugar.

Es por esto que el programa a plantearse debe permitir consolidar al proyecto no solo como un punto de comercio, si no como un tercer lugar que permita regenerar a la zona y generar un locus.

El proyecto busca también convertirse en un elemento central donde se fusionen, se tejan y se consoliden los sistemas urbanos aledaños; parques, hospitales, hoteles. Logrando así que se convierta en el catalizador del mejoramiento de la experiencia urbana de la zona.

7.5 Propuesta programática

El programa contemplado para el proyecto, se planifica integrar los siguientes elementos programáticos de acuerdo a la necesidad de la zona, con el fin de cumplir los objetivos planteados.

- 40% de área comercial la cual contará con negocios relacionados con la actividad residencial de la zona.

El programa planteado aquí busca suplir la demanda de servicios de la vida residencial de la zona, dando a los residentes la facilidad y comodidad de llevar acabo las actividades de la vida diaria.

- Supermercado

- Farmacia

- Bancos

- Negocios de varios

- 40% de área de servicios de restaurantes y entretenimiento

Los equipamientos planteados para esta zona, se panifican en función de atraer a diferentes horas a todos los grupos sociales, niños, adolescentes y adultos para mantener activa la zona y garantizar el movimiento constante de la zona.

- Biblioteca Interactiva

- Cine y teatro

- Local de juegos virtuales

- Restaurantes y Bares

- Discoteca

- Canchas deportivas

- 10% de Área de oficinas

Con el fin de evitar que la zona se consolide únicamente como una zona residencial, a manera de suburbio o ciudad dormitorio, se plantea construir espacio de oficina para que los residentes de la zona pueda establecer sus negocios cerca de su zona de residencia.

- Oficinas corporativas

- 10% Vivienda

A través de la transformación programática e inserción de terceros lugares Unioro se podrá convertir esta en una zona vital. Es importante tomar en cuenta que la propuesta de vivienda dentro del centro comercial como transformación programática potencializara las horas de uso del centro comercial. Esta vivienda se enfoca principalmente a personas jóvenes estudiantes que mantienen sus actividades hasta altas horas del día.

- Departamentos de 1 – 2 dormitorio

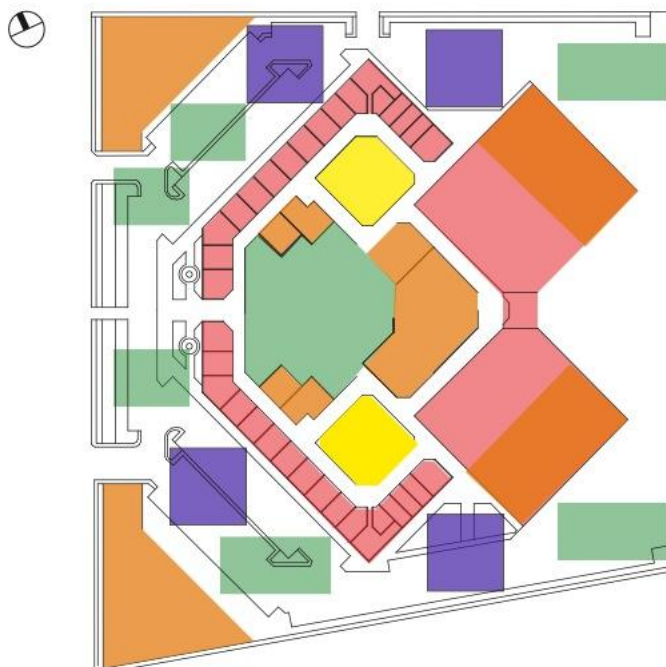
Programa	Area	Unidades	Total
Supermercado	1500 m2	2	3000 m2
Bancos	150 m2	3	450 m2
Farmacia	150 m2	1	150 m2
Negocios Varios	60 m2	50	3000 m2
Biblioteca interactiva	300 m2	1	300 m2
Cine y teatro	700 m2	1	700 m2
Local de juegos visuales	300 m2	1	300 m2
Bares y restaurantes	100 m2	10	1000 m2
Discoteca	200 m2	2	400 m2
Gym	300 m2	1	300 m2
Canchas deportivas	500 m2	2	1000 m2
Oficinas corporativas	100 m2	15	1500 m2
Vivienda	80 m2	20	1600 m2
Circulacion			2000 m2
Espacios servidores			500 m2
Total			16200 m2

Imagen 52

Planta Baja / Programa

En este plano se proyecta el nuevo programa sobre el plano del actual centro comercial. La clasificación es de espacio publico Comercio vs Entretenimiento

- Comercio
- Entretenimiento
- Servicios
- Areas verdes
- Areas deportivas



8 Conclusiones

La ciudad de Machala posee una densidad bastante baja en relación a su superficie, la cual está en constante aumento de manera exponencial. Este fenómeno genera el abandono de edificaciones, las cuales por el desuso crean una ciudad a medio habitar. La mayoría de casas son unifamiliares, y el modelo de desarrollo que se sigue y se fomenta, es el de la ciudadela amurallada, fomentando el espacio privado y el uso del automóvil. Es importante el reciclaje mejorando a este objeto arquitectónico y replantear un desarrollo urbano que de mejoras al área que rodea el centro comercial.

Analizando lo expuesto por Gracia y Rossi, y tomando en cuenta los antecedentes estudiados se puede concluir sin lugar a duda, que la arquitectura utilizada como herramienta de intervención sobre una construcción ya en declive u obsoleta, puede regenerarse y repotenciar la misma, permitiendo el funcionamiento de un posible nuevo programa que sea más acorde a la necesidad actual, agregando valor urbano a la zona.

8 Conclusiones

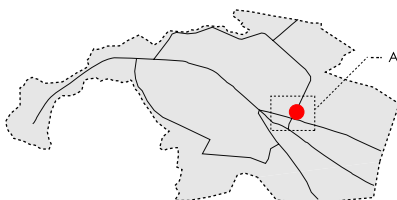
DATOS GENERALES



Area de estudio

Ecuador

La ciudad de Machala esta ubicada en la parte sur occidental del país.



Area de estudio

Ciudad de Machala

Provincia El Oro

El área de estudio se encuentra ubicada en uno de los nodos mas importantes de la ciudad.



Edificio reutilizado

Centro Comercial Unioro

Area de Estudio

Centro Comercial Unioro

Hoy por hoy la zona del centro comercial Unioro es un sitio de gran convergencia urbana.

CONTEPTUALIZACIÓN - ESTADO ACTUAL



Area de estudio

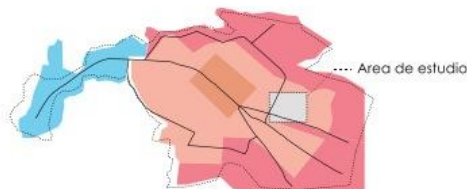
Centralidades

MAPEOS

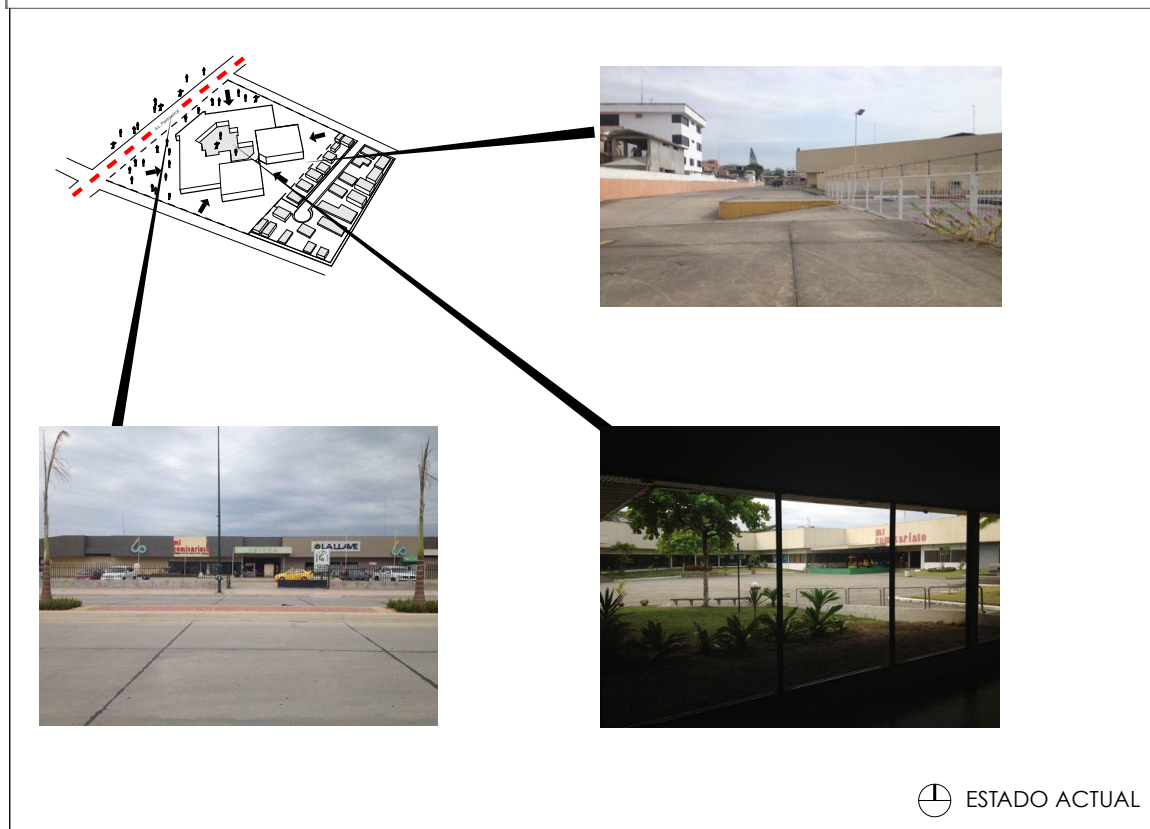
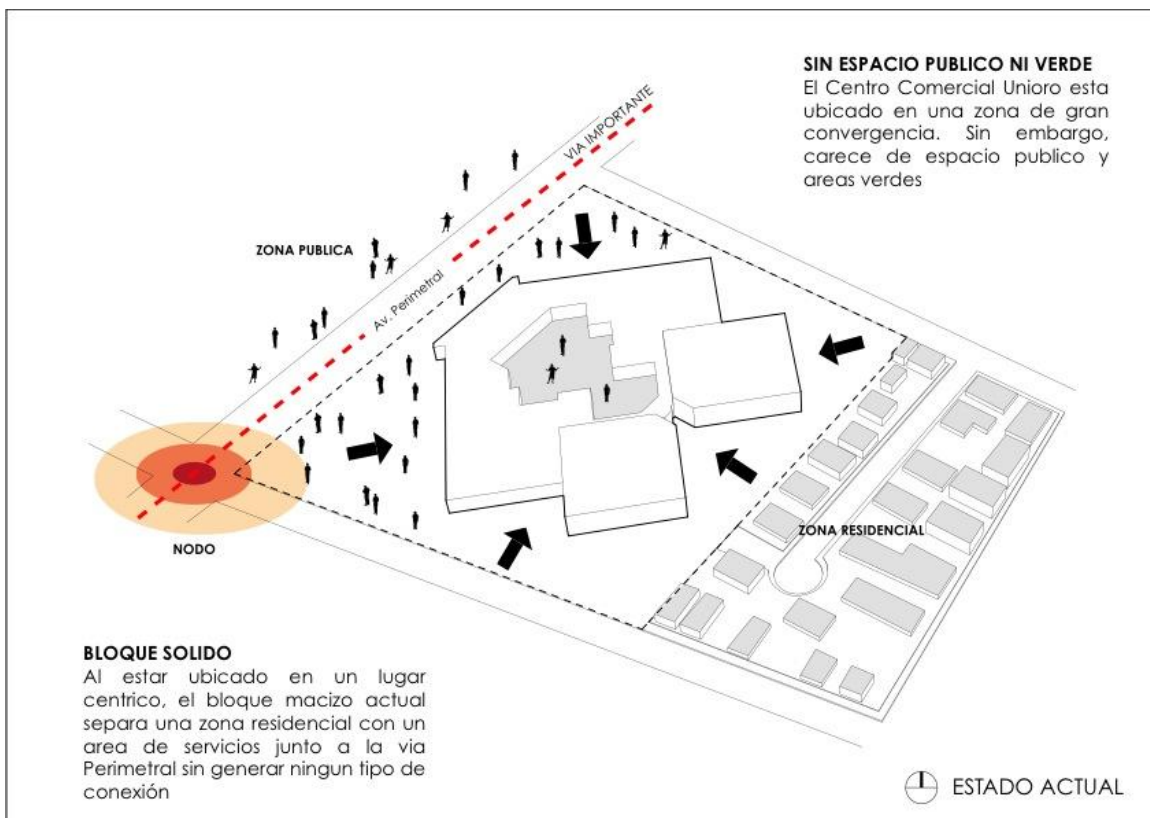


Espacio Verde

Espacio Público



- Industria Portuaria
- Districto financiero
- Residencial
- Industrias





COMO REACTIVAR UNIORO ?

ESPACIO PUBLICO



COMERCIO

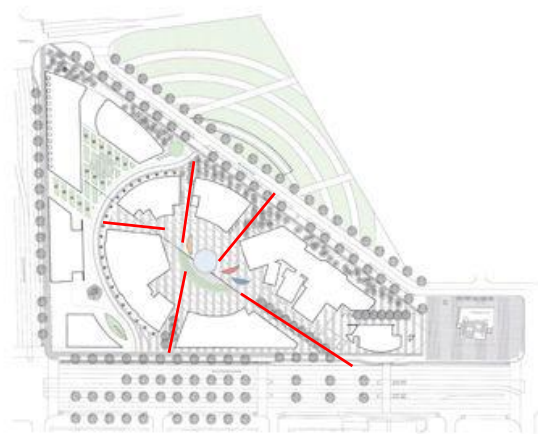


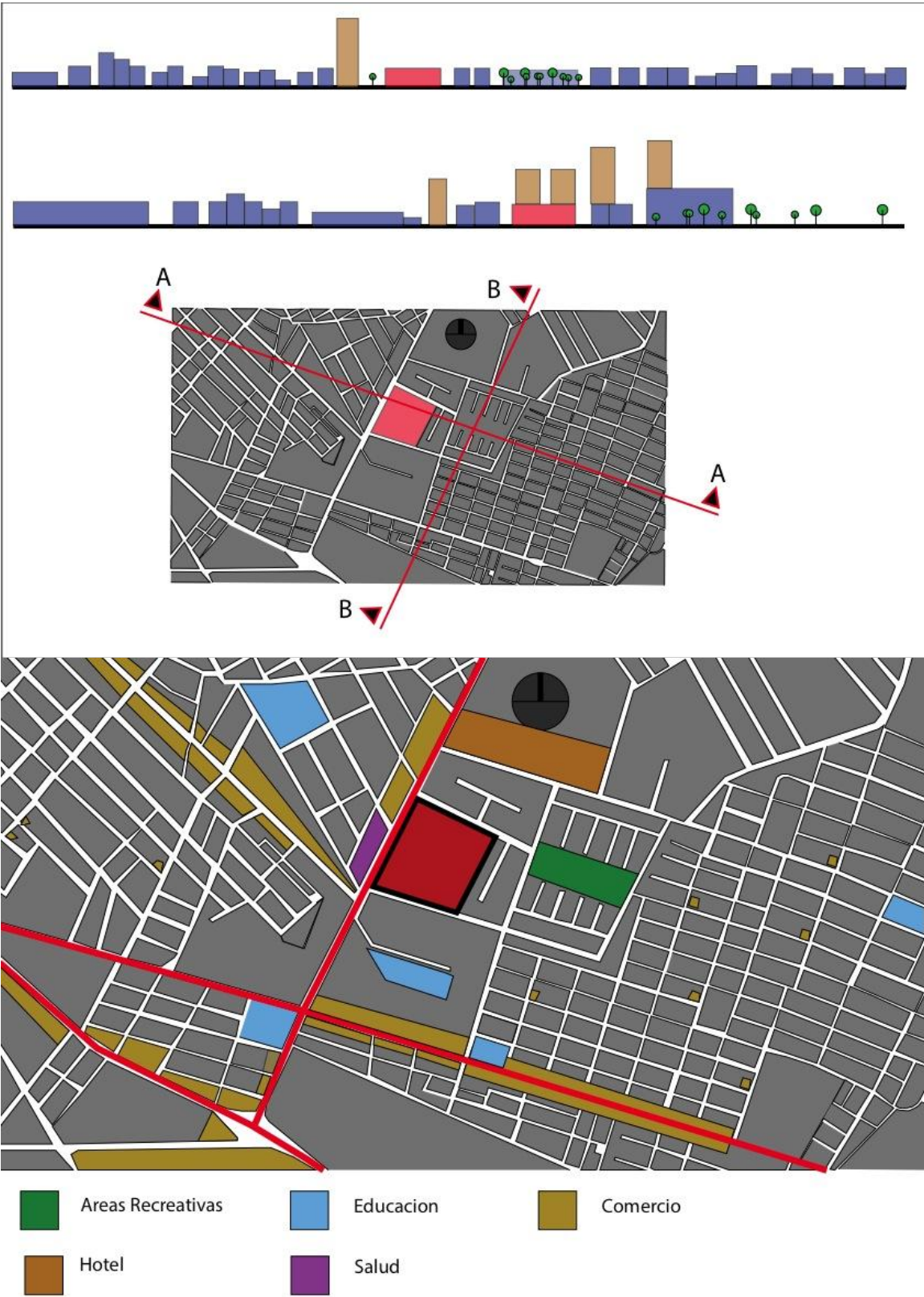
ESPACIO VERDE



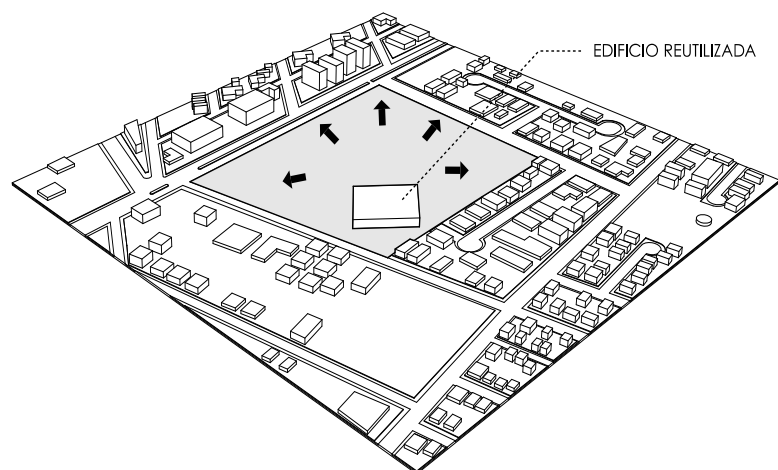
VIVIENDA

Sony Center, Potsdamer Platz, Berlín,

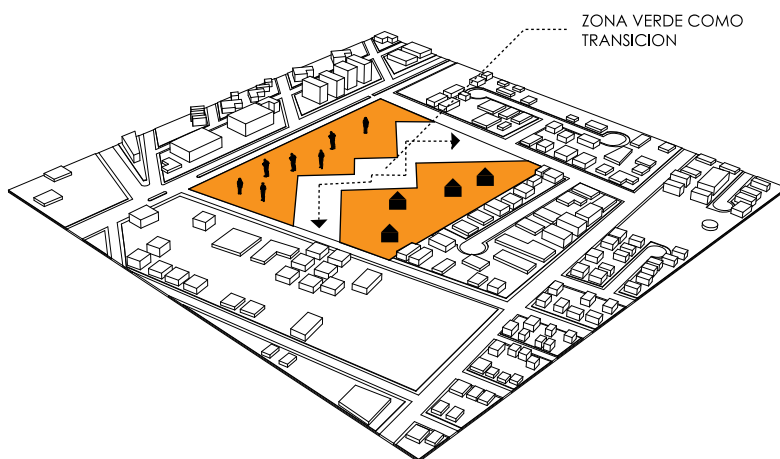




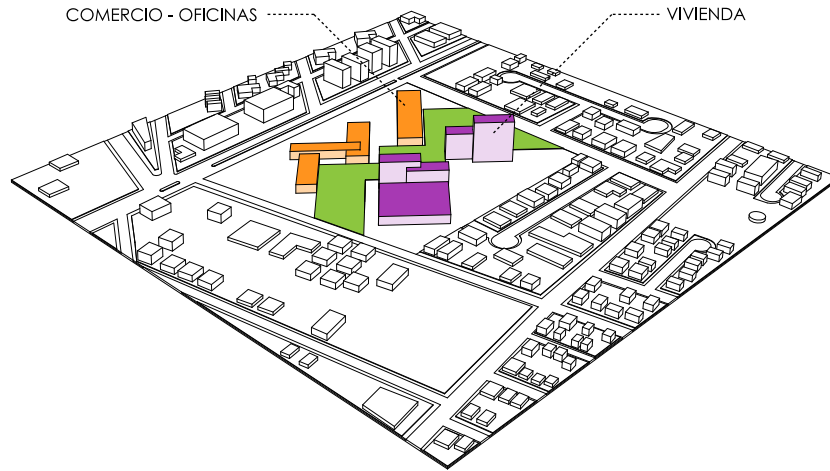
IDEAS ESTRUCTURANTES



⊕ LIBERACION DE ESPACIO



⊕ CONEXIONES - ZONIFICACION



⊕ ESPACIOS DEFINIDOS



☒ CENTRALIDADES

NUCLEOS URBANOS

La nueva propuesta es una de las centralidades urbanas de la ciudad de Machala.

Forma parte de los múltiples núcleos de la ciudad, dándole importancia al proyecto a una escala urbana y arquitectónica.

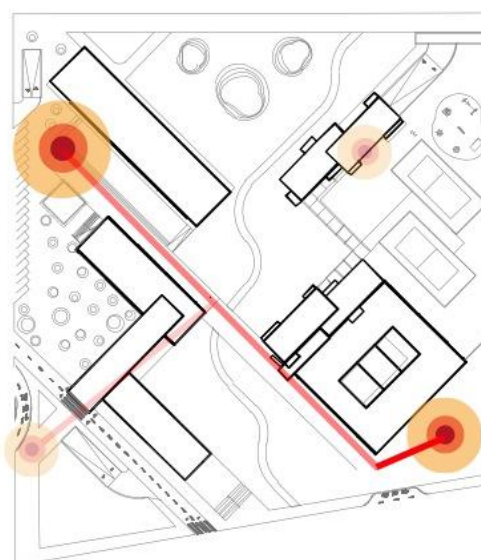


NUCLEOS INTERNOS

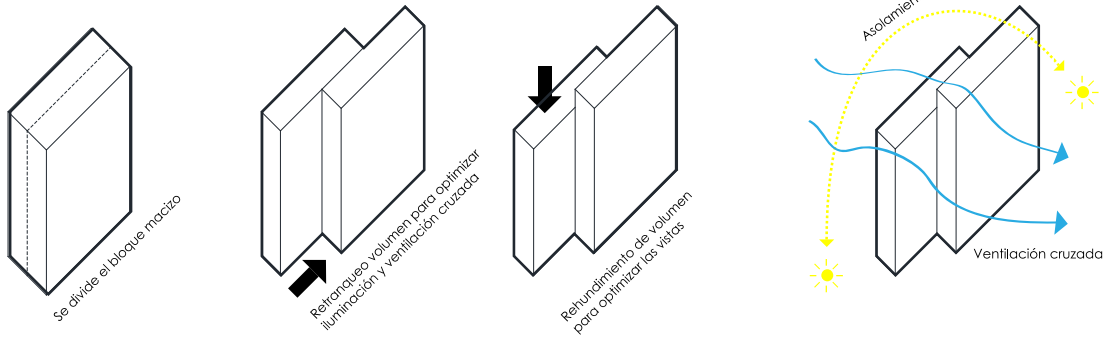
El proyecto propone varios núcleos dentro de sí mismo a diferencia del centro comercial existente el cual tenía un solo espacio de convergencia.



CONEXIONES

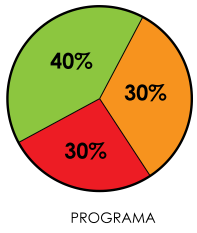
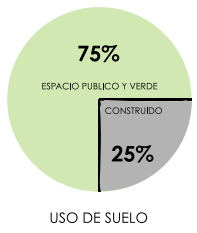
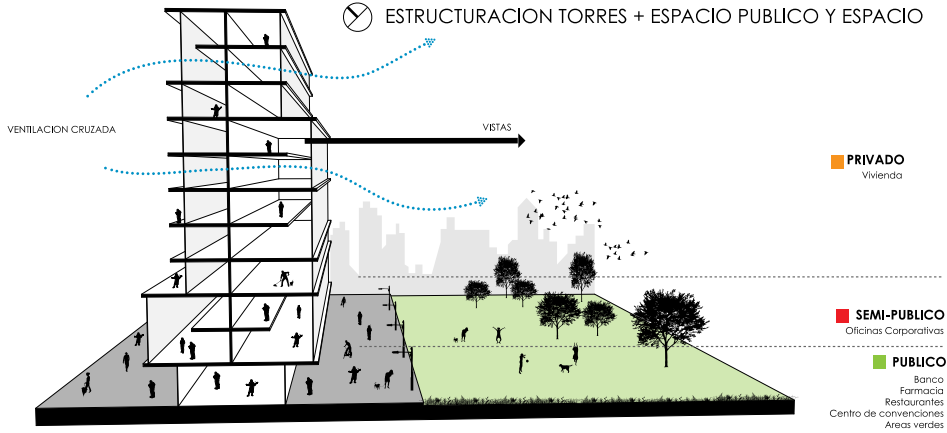


PATRONES ARQUITECTONICOS



⊗ ESTRUCTURACION TORRES

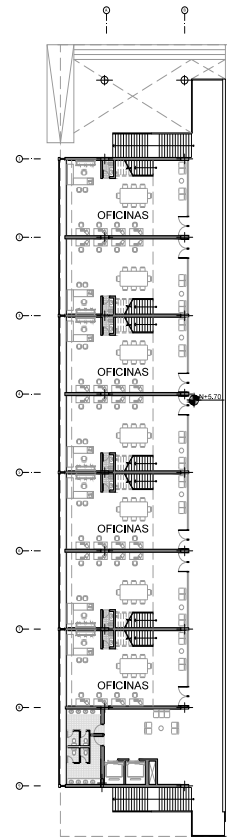
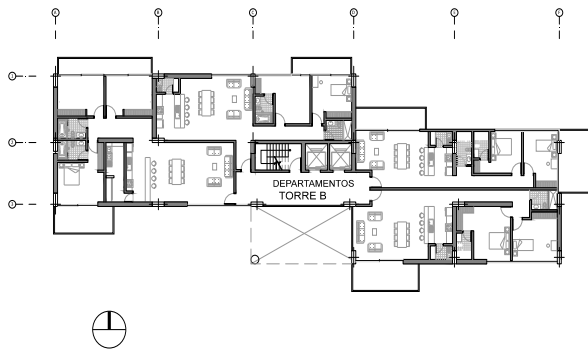
⊗ ESTRUCTURACION TORRES + ESPACIO PUBLICO Y ESPACIO



Programa	Area	Unidades	Total
Vivienda	110 m2	90	9900 m2
Oficinas corporativas	120 m2	46	4700 m2
Bancos	150 m2	2	30 m2
Farmacia	100 m2	1	100 m2
Negocios Varios	300 m2	10	3000 m2
Centro de convenciones	750 m2	1	500 m2
Bares y restaurantes	120 m2	10	1200 m2
Deporte			4000 m2
Circulaciones			2000 m2
Espacios servidores			300 m2
Total			20.500 m2

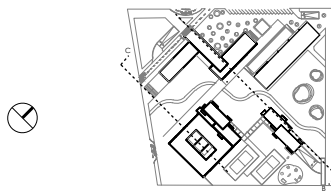
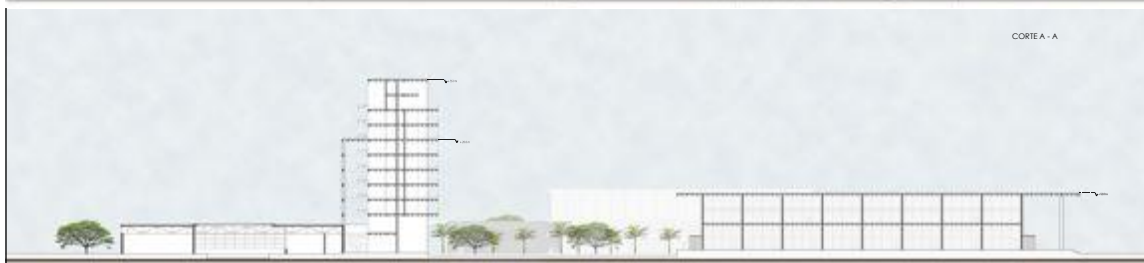
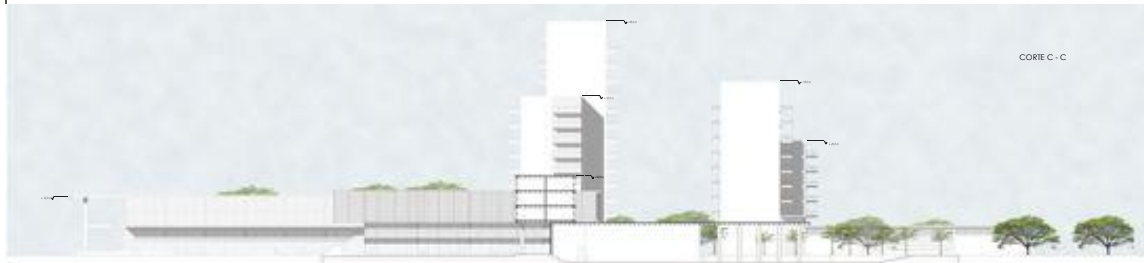
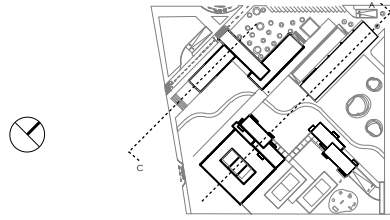
PLANTAS TIPO

PLANTA TIPO DE TORRE DE DEPARTAMENTOS



PLANTA TIPO DE BARRA DE OFICINAS

CORTES



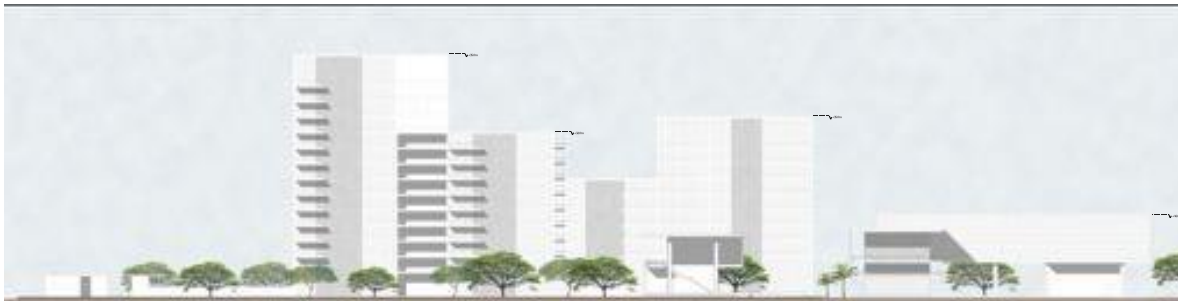
FACHADAS



FACHADA ESTE
ESCALA 1:250



FACHADA OESTE
ESCALA 1:250

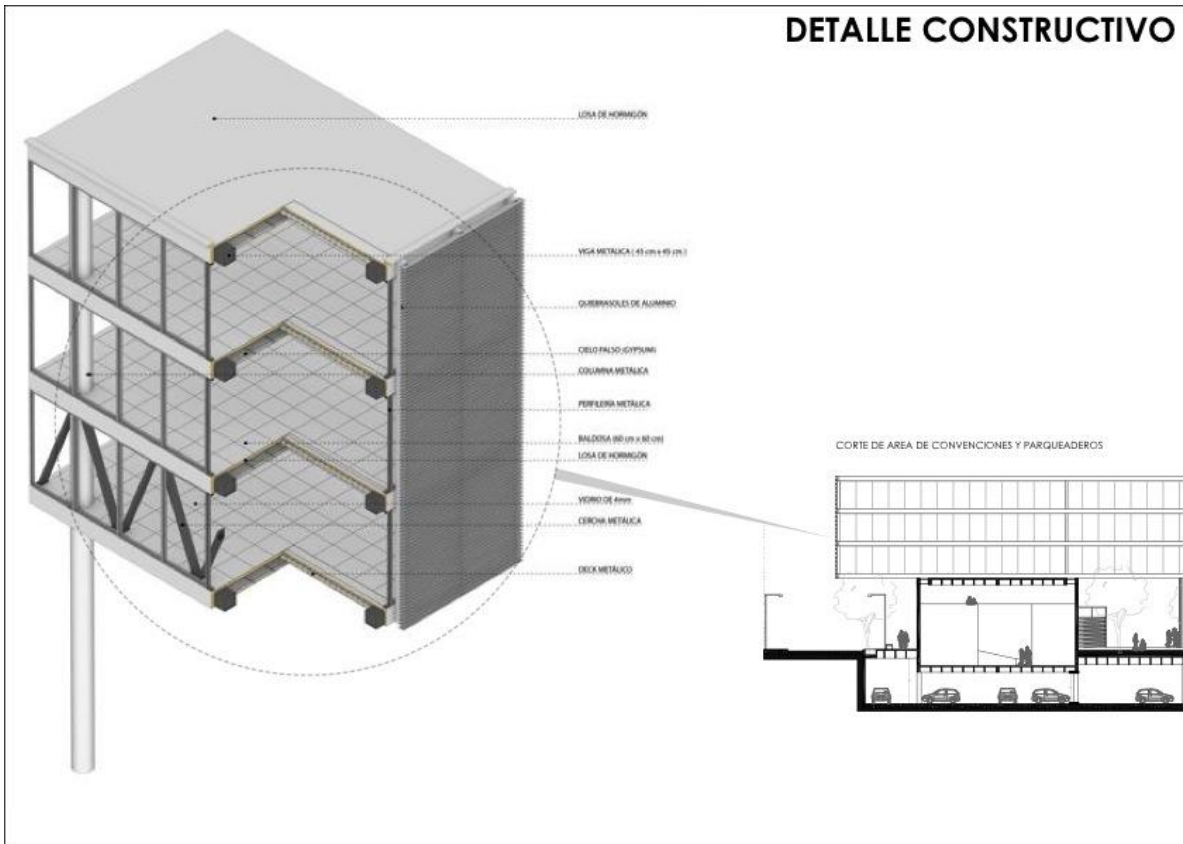


FACHADA NORTE
ESCALA 1:250

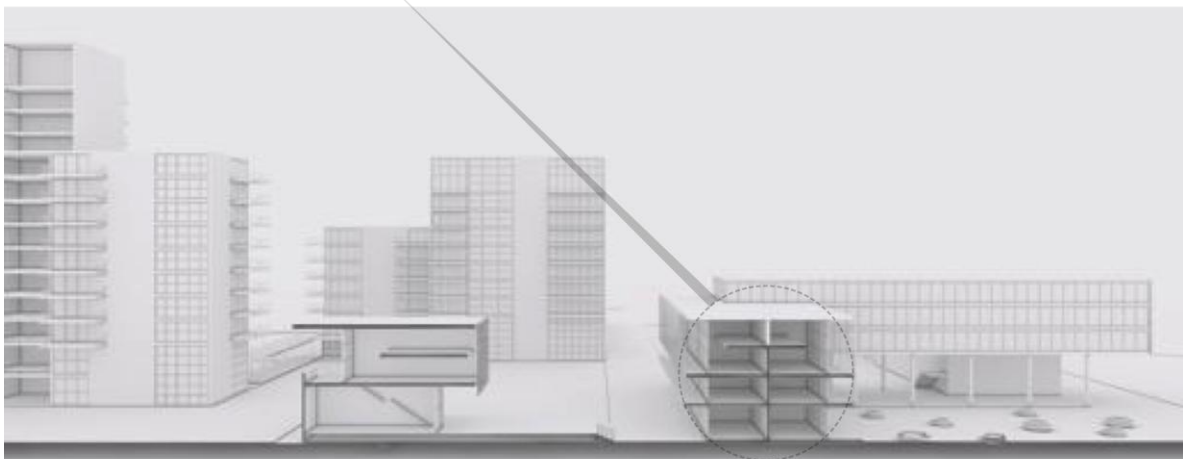


FACHADA SUR
ESCALA 1:250

DETALLE CONSTRUCTIVO



CORTE FUGADO



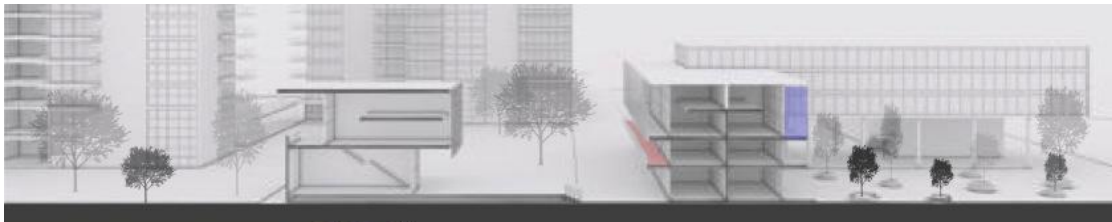
VISTA INTERIOR AREA DEPORTIVA





■ COMERCIO

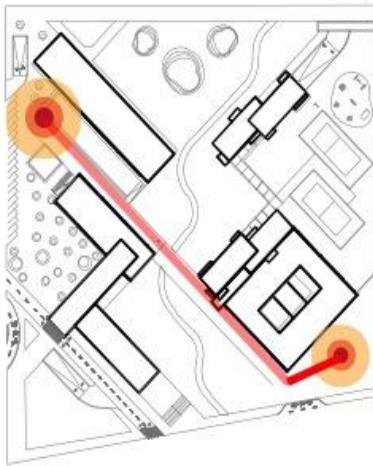
■ VIVIENDA



■ OFICINAS

■ COMERCIO







PROYECTO FIN DE CARRERA

BORIS PONTON
TUTOR: INIGO URIZAR

10 Índice de Imágenes

Imágenes 1 – 2 - 3: Imágenes extraídas de libro:

Gracia, Francisco De. Construir en lo construido: La arquitectura como modificación. Madrid: NEREA, 1992.

Imagen 4: Imágenes extraídas del internet, modificadas en Adobe Ilustrador:

"Centros Comerciales (Shoppings, malls) del Ecuador - Page 45 - SkyscraperCity." SkyscraperCity RSS. 15 May 2013
<<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=631107&page=45>>.

Imagen 5: Imágenes extraídas de libro, modificadas en Adobe Ilustrador:

" David, Joshua, and Robert Hammond. High Line: The inside story of New York City's park in the sky. New York: Farrar, Straus and Giroux, 2011.

Imagen 6: Imágenes extraídas del internet, modificadas en Adobe Ilustrador:

"Revista diagonal." Revista diagonal. 15 May 2013
<<http://www.revistadiagonal.com/>>.

Imagen 7 – 8 : Imágenes extraídas del internet, modificadas en Adobe Ilustrador:

"Kolumba Museum / Peter Zumthor." ArchDaily. 15 May 2013
<<http://www.archdaily.com/72192/kolumba->>.

Imagen 9: Imágenes extraídas del internet, modificadas en Adobe Ilustrador:

"Home | His Hands Church." Home | His Hands Church. 15 May 2013
<<http://www.hishandschurch.com/>>.

Imagen 10: Imagen extraída del internet:

Retrofitting Suburbia, colo portfolio, placa 7

Imagen 11 – 12 – 13 - 14: Imagen extraída de Gogle Earth, Modificada en Adobe Ilustrador :

"Earth." Google. 15 May 2013 <<http://www.google.com/earth/index.html>>.

Imagen 15: Imagen Propia

Imagen 16: Imagen extraída de Gogle Earth, Modificada en Adobe Ilustrador:

"Earth." Google. 15 May 2013 <<http://www.google.com/earth/index.html>>.

Imagen 17: Imagen Propia

Imagen 18 - 19: Imagen extraída de Gogle Earth, modificada en Adobe Ilustrador:

"Earth." Google. 15 May 2013 <<http://www.google.com/earth/index.html>>.

Imagen 20: Imagen propia

Imagen 21: Imagen propia

Imagen 22: Imagen propia

Imagen 23: Imagen propia

Imagen 24: Imagen propia

Imagen 25: Imagen propia

Imagen 26: Imagen propia

Imagen 27: Imagen extraída de Gogle Earth, modificada en Adobe Ilustrador:

"Earth." Google. 15 May 2013 <<http://www.google.com/earth/index.html>>.

Imagen 28: Imagen propia

Imagen 29: Imagen propia

Imagen 30: Imágenes extraídas del Internet, modificadas en Adobe Ilustrador:

"MACHALA - Page 32 - SkyscraperCity." SkyscraperCity RSS. 15 May 2013 <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=787986&page=32>>.

Imagen 31: Imagen propia

Imagen 32: Imagen propia

Imagen 33: Fotografía propia

Imagen 33: Fotografía propia

Imagen 35: Fotografía propia

Imagen 36: Fotografía propia

Imagen 37: Fotografía propia

Imagen 38: Fotografía propia

Imagen 39: Imagen propia

Imagen 40: Fotografía propia

Imagen 41: Fotografía propia

Imagen 42: Fotografía propia

Imagen 43: Imágenes extraídas del Internet, modificadas en Adobe Ilustrador:

"MACHALA - Page 32 - SkyscraperCity." SkyscraperCity RSS. 15 May 2013 <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=787986&page=32>>.

Imagen 44: Fotografía propia

Imagen 45: Fotografía propia

Imagen 46: Fotografía propia

Imagen 47: Imagen propia

Imagen 48: Imagen propia

Imagen 49: Fotografía propia

Imagen 50: Imagen extraída de Gogle Earth, modificada en Adobe Ilustrador:

Imagen extraída de Gogle Earth, Modificada en Adobe Ilustrador:

"Earth." Google. 15 May 2013 <<http://www.google.com/earth/index.html>>.

Imagen 51: Imagen propia

11 Bibliografía

Gracia, Francisco De. Construir en lo construido: La arquitectura como modificación. Madrid: NEREA, 1992.

Rossi, Aldo, and Josep María Ferrer-Ferrer. La arquitectura de la ciudad. Barcelona: Gustavo Gili, 1995.

Frampton, Kenneth. Modern architecture: A critical history. London: Thames and Hudson, 1980.

Dunham-Jones, Ellen, and June Williamson. Retrofitting suburbia: Urban design solutions for redesigning suburbs. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2009.

Chung, Chuihua Judy., Jeffrey Inaba, Rem Koolhaas, Sze Tsung. Leong, and Tae-wook Cha. Harvard Design School guide to shopping. Köln: Taschen, 2001.

" David, Joshua, and Robert Hammond. High Line: The inside story of New York City's park in the sky. New York: Farrar, Straus and Giroux, 2011.