

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Centro Bancario en el Sector de La Pradera**  
**Proyecto técnico**

**Héctor Fernando Villacís Ortega**

**Arquitectura**

Trabajo de titulación presentado como requisito  
para la obtención del título de  
Arquitecto

Quito, 20 de mayo de 2016

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ  
COLEGIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIOR

HOJA DE CALIFICACIÓN  
DE TRABAJO DE TITULACIÓN

**Centro Bancario en el Sector de La Pradera**

**Héctor Fernando Villacís Ortega**

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico

José Miguel Mantilla, Arq.

Firma del profesor

---

Quito, 20 de mayo de 2016

## 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 el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante: \_\_\_\_\_

Nombres y apellidos: Héctor Fernando Villacís Ortega

Código: 00105244

Cédula de Identidad: 1002344024

Lugar y fecha: Quito, mayo de 2016

## RESUMEN

### TIPO Y TEMA EN LA ARQUITECTURA

Tipo y tema son dos términos frecuentemente empleados en el campo de la arquitectura, el primero para referirse a las cualidades compartidas entre los aparentemente distintos objetos arquitectónicos y el segundo para mencionar la variedad de asuntos de la realidad que el objeto arquitectónico debe satisfacer. El pensamiento tipológico supone que la experiencia de la creación arquitectónica consiste en hallar una respuesta adecuada, desde las ideas generales y permanentes de la forma arquitectónica, a las contingencias de cada proyecto en particular. Estas dos palabras -tipo y tema- corresponden, en el campo de la arquitectura, a los principios de unidad y variedad que hallamos en toda operación intelectual y en la facultad de entender y juzgar las cosas.

Proyectar en arquitectura es hallar las correspondencias ciertas, convenientes y conmovedoras entre los aspectos abstractos y universales de la forma y los asuntos específicos y particulares de la realidad. Por su naturaleza inteligible los conocimientos abstractos tienden a la unidad en donde, mediante el pensamiento analógico, se funden todas las cosas. Por su naturaleza sensible los hechos concretos se abren a la multiplicidad en la que se manifiesta la vida. En el ámbito del pensamiento tipológico se propone, como metodología para el proyecto arquitectónico, el anhelo por alcanzar el ideal absoluto en el empeño por descifrar lo particular concreto.

### APROXIMACIÓN DEDUCTIVA AL PROYECTO

Un proyecto teórico de arquitectura puede plantearse simplemente a partir de un tema en particular o, por el contrario, a raíz de unas premisas generales que sólo entonces serán demostradas mediante la elección del tema y el desarrollo del proyecto.

Usualmente -con el fin de simular la realidad- los proyectos de taller en las escuelas de arquitectura se plantean a partir del tema: un sitio y un ámbito cultural concreto, un programa funcional y de necesidades específico, unas técnicas y materiales predeterminados, etcétera. De este modo se trabaja con un método de razonamiento de naturaleza inductiva, similar al que el arquitecto debe afrontar en el ejercicio profesional, pero limitado y hasta cierto modo ineficaz en el aspecto formativo de los estudiantes.

En los cursos de *Preparación y Desarrollo del trabajo de titulación* se ha optado por establecer una, menos usual pero más efectiva, metodología de trabajo a la que hemos denominado APROXIMACIÓN TIPOLÓGICA AL PROYECTO ARQUITECTÓNICO. La aproximación tipológica al proyecto consiste en establecer y estudiar una serie de premisas generales y premisas subsidiarias, provenientes del campo de la tipología arquitectónica, para posteriormente ser demostradas/aplicadas en el desarrollo de un proyecto de arquitectura.

## PREMISAS GENERALES

Las tres premisas generales que los estudiantes estudiaron durante el semestre de *Preparación para el desarrollo del trabajo de titulación* fueron:

- Premisa de la forma: la forma es la propiedad esencial del objeto arquitectónico.
- Premisa de la unidad: arquitectura es el anhelo de lo Uno en lo múltiple.
- Premisa de las correspondencias: proyectar en arquitectura es hallar las correspondencias ciertas, convenientes y conmovedoras entre los aspectos abstractos y universales de la forma, y los asuntos específicos y particulares de la realidad.

## PREMISAS SUBSIDIARIAS Y ELECCIÓN DEL TEMA

Adicionalmente a las tres premisas generales del curso, cada estudiante estudió otras premisas “subsidiarias” dentro de las siguientes líneas de exploración:

- Estrategias urbanísticas: el proyecto como parte de una idea de ciudad.
- Tipología de torre-plataforma: un edificio compuesto de dos partes complementarias.
- Transparencia fenomenal vs transparencia literal.
- Plan libre: un concepto arquitectónico basado en los principios complementarios del orden y la variedad.
- Confluencia de sistemas de ordenación de proporciones aritméticas y geométricas.

## UNIDAD Y COMPLEJIDAD

El tema “complejo bancario en Quito” surge de la idea de relacionar dos asuntos aparentemente contradictorios, la unidad formal implícita en la tipología de plataforma, con la complejidad funcional de un edificio bancario, donde por motivos de seguridad se requiere un sistema de organización y un esquema de circulaciones especialmente complejo. La torre ha servido de excusa para lograr niveles mayores de ocupación del suelo y, por lo tanto una mayor libertad en la elección del lugar para la implantación del proyecto en la ciudad. La plataforma es el objeto principal del taller, en su interior se debe resolver la mayor parte del programa funcional atendiendo a las exigencias de las premisas principales y subsidiarias.

## CONSTANTES

- Premisas generales y subsidiarias.
- Tipología torre-plataforma.
- Programa funcional: agencia bancaria, centro cultural y oficinas

## VARIANTES

El sitio: el sitio fue seleccionado por cada estudiante. De cada caso en particular se infirieron diferentes variantes: programas complementarios, formas de uso, formas de ocupación, adecuación al contexto, adecuación al soleamiento.

La técnica: otra variable particular para cada propuesta fue la técnica constructiva. Los estudiantes propusieron diversas soluciones constructivas acordes a las particularidades de su propuesta pero también a sus propios intereses y conocimientos.

**Arq. José Miguel Mantilla S.**  
**Profesor de Preparación y Desarrollo de Trabajo de Titulación**  
**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior de la Universidad San Francisco de Quito**

## ABSTRACT

### TYPE AND THEME IN ARCHITECTURE

Type and subject are the two terms used frequently in the field of architecture, the first to refer to the shared qualities between seemingly different architectural objects and the second to mention the variety of issues of reality that the architectural object must satisfy. Typological thinking assumes that the experience of architectural creation is to find an adequate response from the general and permanent ideas of architectural form, to the contingencies of each particular project. These two -type and thematic words correspond, in the field of architecture, to the principles of unity and variety we find in every intellectual operation and the ability to understand and judge things.

Architectural project is to find the true, convenient and moving correspondences between abstract and universal aspects of form and specific and particular issues of reality. By its sensitive nature the concrete facts that leads to the simplicity in lives manifestation. For its sensitive nature the facts are open to the multiplicity in which life manifests itself. In the area of typological thinking is proposed as a methodology for the architectural project, the desire to achieve the absolute ideal in the effort to decipher the concrete particular.

For it's sensitive nature the concrete facts open up to the multiplicity that life is manifested.

### DEDUCTIVE APPROACH TO PROJECT

A theoretical architecture project may simply arise from a particular subject or, on the opposite, following some general assumptions that only can be demonstrated by the choice of topic and project development.

Usually -in order to simulate reality workshop projects in architecture schools arises from theme: a place and a particular cultural, functional and program specific needs, techniques and predetermined materials and so on. Thus it is working with a method of inductive reasoning, similar to what nature the architect must face in the practice, but limited and somewhat inefficiently in the training aspect of students.

Preparation courses and degree work Development has chosen to establish a less common but more effective, working methods, which have called **TYPOLOGICAL APPROACH TO ARCHITECTURAL PROJECT**. The typological approach to the project is to establish and explore a range of general premises and subsidiaries premises, from the field of architectural style, later to be proven / applied in the development of an architectural project.

### GENERAL PREMISES

The three general assumptions that students studied during the semester Preparation work for the development of degree were:

- Premise Of the form: the form is the essential property of the architectural object.
- Premise Unit: architecture is the desire of the One in the many.
- Premise Of correspondences: architectural project is to find the true, convenient and

moving correspondences between abstract and universal aspects of form, and specific and particular issues of reality.

#### ASSUMPTIONS AND SUBSIDIARIES ELECTION ISSUE

In addition to the three general premises of the course, each student studied other "subsidiary" premises within the following lines of exploration:

- Planning strategies: the project as part of an idea of the city.
- Typology of tower-platform: a building consisting of two complementary parts.
- Transparency vs. literal phenomenal transparency.
- Free Plan: an architectural concept based on the complementary principles of order and variety.
- Confluence of management systems arithmetic and geometric proportions.

#### UNITY AND COMPLEXITY

The topic "banking complex in Quito" comes from the idea of linking two seemingly contradictory matters, the formal unity implied in the type of platform with the functional complexity of a bank building, where for security reasons an organization system is required and particularly complex scheme circulations. The tower has served as an excuse to achieve higher levels of land use and thus greater freedom in the choice of location for the project implementation in the city. The platform is the main purpose of the workshop inside should solve most of the functional program in response to the demands of the main and subsidiary premises.

#### CONSTANT

- General and subsidiary premises.
- Typology tower platform.
- Functional program: banking agency, cultural center and offices

#### VARIATIONS

The site: Each student selected the site. Supplementary programs, forms of use, forms of occupation, context adaptation, adaptation to sunlight: each particular case different variants were inferred.

The technique: another particular variable for each proposal was the construction technique. Students proposed various constructive solutions according to the specifics of the proposal but also their own interests and knowledge.

**Arq. José Miguel Mantilla S.**  
**Profesor de Preparación y Desarrollo de Trabajo de Titulación**  
**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior de la Universidad San Francisco de Quito**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>Introducción .....</b>	<b>12</b>
<b>Desarrollo del Tema.....</b>	<b>13</b>
Marco general .....	13
Marco particular .....	16
Propuesta del partido .....	25
Proyecto y resultado final .....	34
<b>Conclusiones.....</b>	<b>54</b>
<b>Referencias bibliográficas .....</b>	<b>55</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Cuadro de linderos .....	21
Tabla 2 Cuadro de áreas referencial del programa requerido .....	27

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 Parques conectados por ejes verdes .....	14
Figura 1.2 Zona de intervencion en el corredor verde .....	14
Figura 1.3 Diagrama de tipologia torre-plataforma .....	15
Figura 1.4 Diagrama de tipologia torre-plataforma con distribucion de programa .....	15
Figura 2.1 Zona desactivada en Aamazonas .....	16
Figura 2.2 Lote a intervenir en La Pradera .....	17
Figura 2.3 flujos relacionados con corredor verde propuesto .....	18
Figura 2.4 Usos de suelo en el contexto inmediato .....	18
Figura 2.5 Red de transporte publico y BiciQ .....	19
Figura 2.6 Red de flujos .....	20
Figura 2.7 imagen de linderos del terreno a intervenir .....	20
Figura 2.8 Imagen de regulaciones en I.R.M .....	21
Figura 2.9 Fotografía vista esquinera del lote .....	21
Figura 2.10 Fotografía Vista del pasaje hasta la amazonas .....	22
Figura 2.11 Fotografía Vista al Oeste del proyecto .....	22
Figura 2.12 Fotografía Vista al Oeste del proyecto .....	22
Figura 2.13 Fotografía Vista hacia amazonas .....	23
Figura 2.14 Fotografía ciclo paseo y acera sobre la amazonas .....	23
Figura 2.15 Fotografía calle San Salvador y Pasaje .....	23
Figura 2.16 Fotografía de Pasaje entre terreno y Magap .....	24
Figura 2.17 Contexto inmediato: Magap visto desde el terreno.....	24
Figura 2.18 Corte Av. Amazonas .....	25

Figura 2.19 Flujo de activación eje verde .....	25
Figura 2.20 Distribución del programa en la planta baja .....	28
Figura 2.21 Distribución aproximada de programa en la plataforma .....	28
Figura 2.22 Relación de la zonificación con el contexto .....	29
Figura 2.23 Relación de la zonificación publico privado .....	29
Figura 2.24 Zonificación publico privado en programa .....	30
Figura 2.25 Esquema de accesos y circulaciones.....	30
Figura 2.26 Esquema de accesos y circulaciones.....	31
Figura 2.27 Esquema de accesos y circulaciones de torre. ....	31
Figura 2.28 Esquema de accesos y circulaciones.....	32
Figura 2.29 Relación de ingresos con vías.....	32
Figura 2.30 Esquema de dimensiones para parqueadero.....	32
Figura 3.1 Tramo Amazonas desactivado .....	33
Figura 3.2 Creación de nodo urbano.....	35
Figura 3.3 Potencial de flujos en contexto.....	36
Figura 3.4 Hitos que conectan la zona .....	36
Figura 3.5 Manzanas no consolidadas del sector .....	37
Figura 3.6 figura fondo sector La Carolina y La Pradera .....	37
Figura 3.7 Diagramas de partido Centro Bancario La Pradera .....	38-43
Figura 3.8 Diagramas de Diseño en corte .....	44
Figura 3.9 Diagramas de Diseño en planta. Trabajo por capas. ....	44
Figura 3.10 implantación con contexto del proyecto .....	45
Figura 3. 11 Vista exterior (ingreso desde pasaje San Salvador) .....	51
Figura 3. 12 Vista aérea (Visto desde amazonas).....	52
Figura 3. 13 Vista interna (Vista de cajeros e ingreso desde Av. Amazonas) .....	53
Figura 3. 14 Corte Fugado (Corte A-A') .....	53

## INTRODUCCIÓN

Actualmente existen espacios verdes en Quito que no están relacionados entre si, sin embargo, Quito como ciudad moderna, se proyecta como una ciudad de crecimiento longitudinal que incorpora corredores verdes a lo largo y ancho de la misma, que busca relacionar los espacios verdes creando parques lineales para el goce de los ciudadanos. Es por eso que en las zonas de crecimiento se ha elegido a la tipología de Torre-Plataforma como la ideal para responder al contexto y relacionarse con los corredores verdes a lo largo de la ciudad ya que anteriormente en la urbe existen edificios de tipología Torre-Plataforma pero sin incorporar los espacios verdes como espacio público.

Es por esta razón que se divide en 3 etapas desde lo general a lo específico, que consta de Idea de ciudad, Tipología y Proyecto.

## DESARROLLO DEL TEMA

### Introducción a Tipología Torre-Plataforma

La tipología torre plataforma es una de las mas importantes tipologías que se ha usado en cuanto a desarrollo urbano se refiere, pues esta tipología es muy útil cuando de usos mixtos se trata ya que responde a dos condiciones diferentes por sus componentes.

La plataforma responde al nivel del peatón y tiene una escala urbana que responde al contexto.

Mientras que la torre se mantiene como un elemento independiente que no altera la relación con el peatón y se puede desarrollar un uso diferente al de la plataforma (como puede ser el caso de vivienda y comercio).

El Proyecto Técnico de la construcción del Centro Bancario en el sector de la Pradera se divide en 3 pares principales, yendo de lo general a los especifico y partes puntuales del proyecto.

### A. - Marco General

#### A.1) Idea de Ciudad.

Quito debe proyectarse como una ciudad continua con corredores verdes a lo largo y ancho de a ciudad, donde los proyectos formen parte y correspondan a sus formas de uso y

ocupación. Logrando generar un orden de jerarquización vial y sistema de áreas verdes en relación con los flujos que están interconectados en la misma.

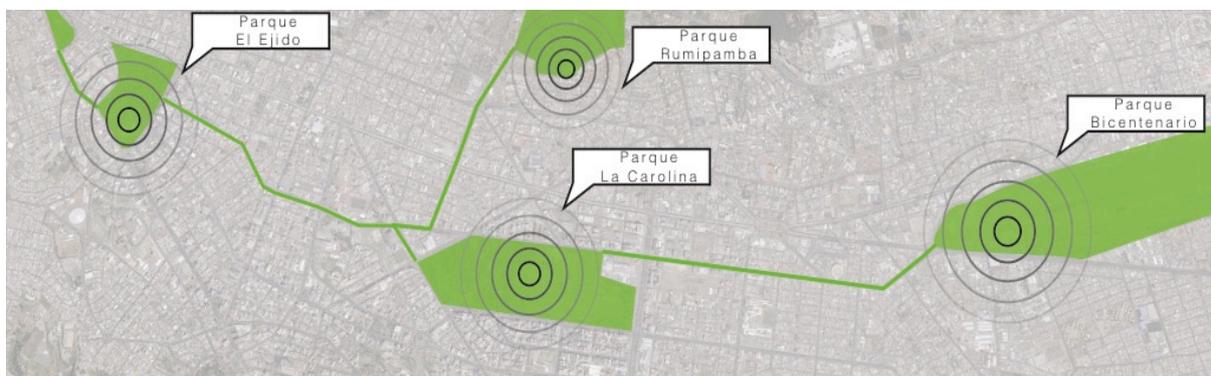


Figura # 1.1 Parques conectados por ejes verdes. (Elaboración propia)



Figura # 1.2 Zona de intervención en el corredor verde. (Elaboración propia)

## A.2) Tipología.

La tipología torre-plataforma se divide en dos partes, la plataforma responde a la relación con el contexto y la torre se mantiene como elemento independiente.

Es ideal para áreas que están en proceso de cambio o consolidación de usos.

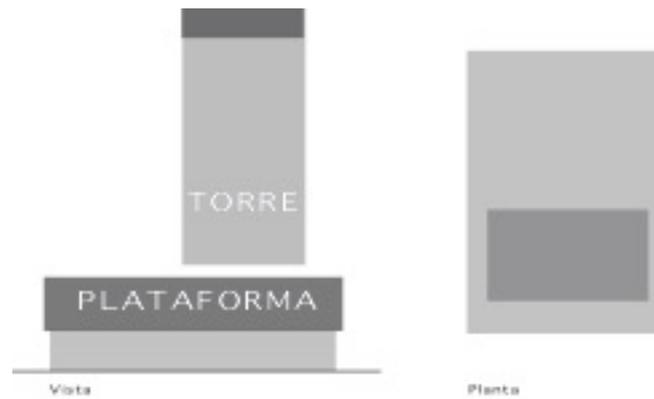


Figura # 1.3 Diagrama de tipología Torre-Plataforma. (Elaboración propia)

### A.3) Programa.

Centro cultural y financiero que debe formar parte de la ciudad. Esta compuesto por un programa privado (oficinas) + semipúblico (banco) + público (equipamiento cultural).

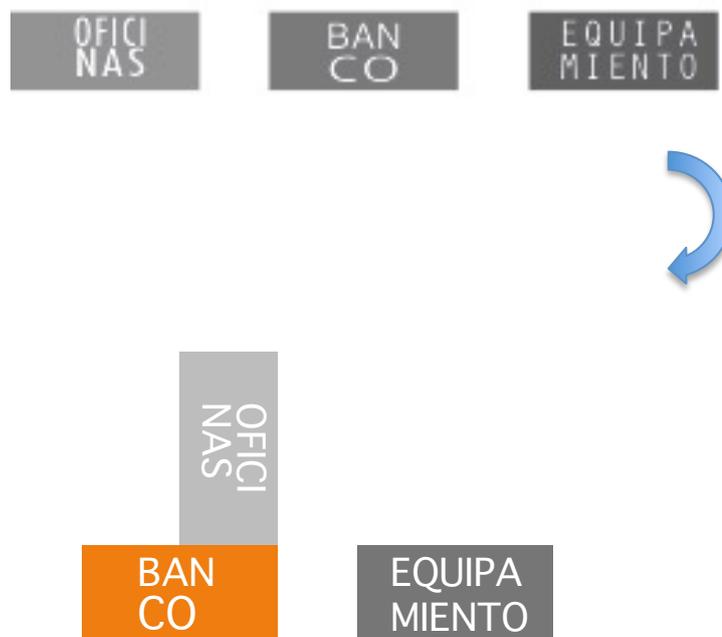


Figura # 1.4 Diagrama de tipología Torre-Plataforma con distribución de el programa.

(Elaboración propia)

## B.- Marco Particular

### B.1) Posición Relativa en la estructura urbana entendida como parte de la ciudad.

El proyecto se emplaza en la avenida Amazonas y la pradera. La Amazonas es una avenida de carácter comercial, a pesar de ser una zona financiera y comercial hay un tramo que se esta desactivado, por lo cual el proyecto debe conectar la carolina con un corredor verde hacia el parque El Ejido reforzando el tramo de la Amazonas, reactivada como eje longitudinal de la ciudad.



Figura # 2.1 Zona desactivada en Amazonas. (Elaboración propia)



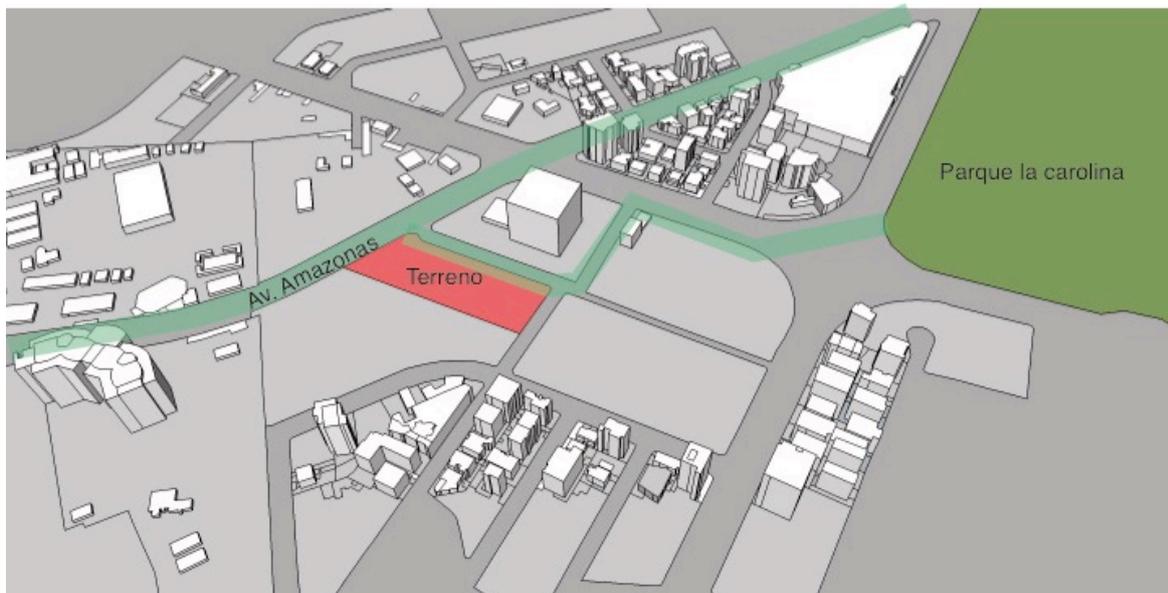


Figura # 2.3 Flujos relacionados con corredor verde propuesto. (Elaboración propia)

Un sector con variedad de usos de suelo, donde se conforma una zona financiera con mucho movimiento. Dentro de la manzana están las plataformas de la producción, el Magap y futuros proyectos.



Figura # 2.4 Usos de suelo en el contexto inmediato. (Elaboración propia)

La red vial de bicicletas esta conectada puntos de la ciudad con paradas y estaciones de ayuda, la Avenida Amazonas es uno de los principales ejes conectores con los circuitos de norte a sur. El transporte público también forma parte de las avenidas principales, sobre todo en la manzana del terreno están 2 puntos que general mucho trafico peatonal.



Figura # 2.5 Red de transporte público y BiciQ. (Elaboración propia)

Los flujos y patrones peatonales están basados en las áreas de mayor circulación y actividad peatonal. La Av. Amazonas muestra una zona donde su flujo peatonal es bajo, a pesar de que las ciclo vías y paradas de bus estén alrededor del terreno, ese tramo no responde al carácter de la Amazonas como una colectora comercial.



Figura # 2.6 Red flujos. (Elaboración propia)

### B.3) El terreno.

El terreno está ubicado en la zona de la pradera, colinda con la Av. Amazonas y Pasaje San Salvador también tiene acceso por la Calle la Pradera y San Salvador.

La Ordenanza municipal tiene regulaciones variables, por lo cual puede ser muy flexible el edificio.



Figura # 2.7 Imagen de linderos del terreno a intervenir. (Elaboración propia)

REGULACIONES	
<b>ZONA</b>	<b>RETIROS</b>
Zonificación: Z2 (ZC)	Frontal: V m
Lote mínimo: V m <sup>2</sup>	Lateral: V m
Frente mínimo: V m	Posterior: V m
COS total: V %	Entre bloques: V m
COS en planta baja: V %	
V=Variable	
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción	Uso: (SU) Suelo Urbano
Uso principal: (E) Equipamiento	

Figura # 2.8 Imagen de regulaciones en I.R.M. (Obtenido de IRM)

Cuadro de linderos	
Norte	Pasaje San Salvador y Magap = 136 m
Sur	Terreno de proyecto Pronobis = 160 m
Este	Calle San Salvador y Plataformas de la producción = 51 m
Oeste	Avenida Amazonas = 60 m

Tabla # 1 Cuadro de linderos. (Elaboración propia)



Figura # 2.9 Fotografía vista esquinera del lote- pasaje san salvador y amazonas. (Imagen propia)



Figura # 2.10 Fotografía Vista del pasaje hasta la amazonas. (Imagen propia)



Figura # 2.11 Fotografía Vista al Oeste del proyecto. (Imagen propia)



Figura # 2.12 Fotografía Vista al Oeste del proyecto. (Imagen propia)



Figura # 2.13 Fotografía Vista hacia amazonas. (Imagen propia)



Figura # 2.14 Fotografía ciclo paseo y acera sobre la amazonas. (Imagen propia)



Figura # 2.15 Fotografía calle San Salvador y Pasaje. (Imagen Google Earth)



Figura # 2.16 Fotografía de Pasaje entre terreno y Magap. (Imagen Google Earth)

El principal elemento en el contexto es el edificio del Magap, esta separado del lote por el pasaje San Salvador, y esta es la parte posterior del edificio, por lo cual tiene el ingreso de autos por la calle la Pradera.



Figura # 2.17 Contexto inmediato: Magap visto desde el terreno. (Elaboración propia)

La Avenida Amazonas es una Colectora comercial a lo largo de la ciudad. Sin embargo, este tramo esta desactivado por el cambio de la forma de ocupación y el uso de suelo. Las aceras elevadas también vuelven el tramo inseguro e indeseable para caminar.

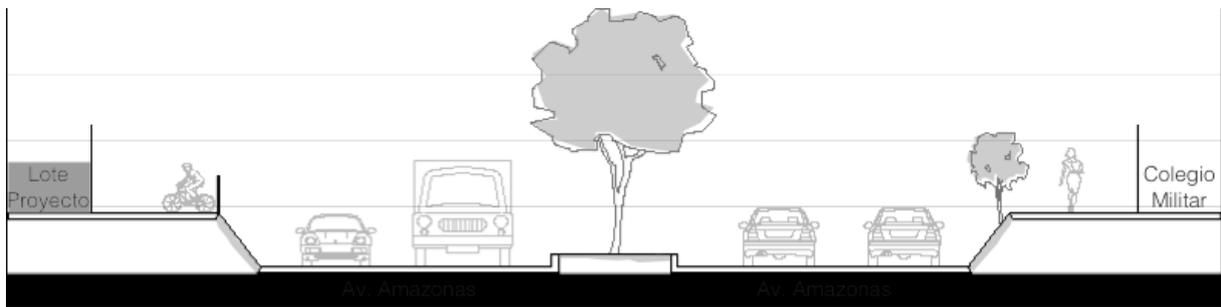


Figura # 2.18 Corte Av. Amazonas. (Elaboración propia)

## C.- Propuesta del Partido

### C.1) Esquema espacial general.

El esquema espacial responde a la idea de ciudad, donde el proyecto es atravesado por el corredor verde y el proyecto lo proyecta y guía al peatón hacia la zona de la Mariscal por donde continua el corredor verde.



Figura # 2.19 flujo de activación eje verde. (Elaboración propia)

La forma de ocupación de suelo es en línea de fabrica en la mayoría de la Amazonas. Sin embargo en estos lotes se genera un retiro para obtener plazas y espacio publico. Para activar la zona el programa será comercio, ya que la ordenanza lo permite. y es así como el corredor verde se direcciona y proyecta hacia la mariscal.

PROGRAMA DE ÁREAS		Alternativa A	12330,8
Número de directores		Directores	4
Número de subgerencias		Subgerentes	6
Número de bóvedas y casilleros		Bóvedas	8
		cantidad	area
			total
Seguridad en accesos		4,0	5,0
Seguridad interna		2,0	5,0
Información y turnos		1,0	5,0
Área de espera en sala principal		64,0	5,0
Cajas		12,0	8,0
Balcón de servicios	Cuentas	3,0	8,0
	Servicio a personas	3,0	8,0
	Servicio a empresas	3,0	8,0
Servicios bancarios	Inversiones	3,0	8,0
	Banca privada	3,0	8,0
	Tarjetas de crédito	3,0	8,0
	Créditos e hipotecas	3,0	8,0
	Scanner	3,0	9,0
	Archivo	16,0	6,0
Autoconsultas		3,0	7,0
Centro de cajeros automáticos		3,0	6,0
Bóvedas de dinero		6,0	48,0
Casilleros de seguridad		3,0	48,0
Casilleros de depósitos libres		3,0	48,0
Salas de reuniones externas		3,0	36,0
Salas de reuniones internas		4,0	24,0
Baterías sanitarias públicas		4,0	12,0
Departamento de servicios bancarios	Secretaría	1,0	9,0
	Espera	1,0	12,0
	Jefes del departamento	2,0	12,0
Departamento de banca empresarial	Secretaría	1,0	9,0
	Espera	1,0	12,0
	Sala de reuniones	1,0	24,0
	Jefes del departamento	2,0	12,0
Servicios para funcionarios	Área de comedor	1,0	144,0
	Área de cocina y abastecimiento	1,0	144,0
	Médico	1,0	12,0
	Roperos y vestidores	2,0	25,0
Baterías sanitarias funcionarios		4,0	15,0
Gerencia general	Gerente	1,0	24,0
	Asistente administrativo	1,0	9,0
Directores		4,0	25,0
Técnicos de operaciones		8,0	9,0
Asistentes de operaciones		8,0	9,0
Operaciones	Jefe de operaciones	6,0	24,0
	Asistente administrativo	6,0	9,0
Notificaciones y agenda	Jefe de notificaciones	1,0	12,0
	Auxiliar de notificaciones	2,0	9,0
Sistemas	Jefe de sistemas	1,0	12,0
	Computo	4,0	9,0
Analistas económicos	Jefe	2,0	12,0
	Analistas	6,0	9,0
Monitoreo	seguridad	2,0	9,0
Técnico de archivo	Personal	4,0	9,0
	Área de archivo	8,0	30,0
Baterías funcionarios administrativos		4,0	12,0
<b>SUBTOTAL (área computable)</b>			<b>3106,0</b>
<b>Áreas internas de circulación</b>			<b>1242,4</b>
<b>ÁREA ÚTIL TOTAL BANCO</b>			<b>4348,4</b>
Parqueadero funcionarios (subsuelo)	31	25,0	776,5
Parqueaderos público	62	25,0	1553,0
<b>SUPERFICIE CONST. EN EQUIPAMIENTO CULTURAL</b>			<b>1304,5</b>
<b>SUPERFICIE CONST. EN TORRE DE OFICINAS</b>			<b>4348,4</b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN ESTACIONAMIENTOS</b>			<b>10011,3</b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>			<b>12330,8</b>

Tabla # 2 Cuadro de áreas referencial del programa requerido (Programa general para todos)

## C.2) Esquema distributivo general.

El esquema espacial responde a la idea de ciudad, donde el proyecto es atravesado por el corredor verde y el proyecto lo proyecta y guía al peatón hacia la zona de la Mariscal por donde continua el corredor verde.

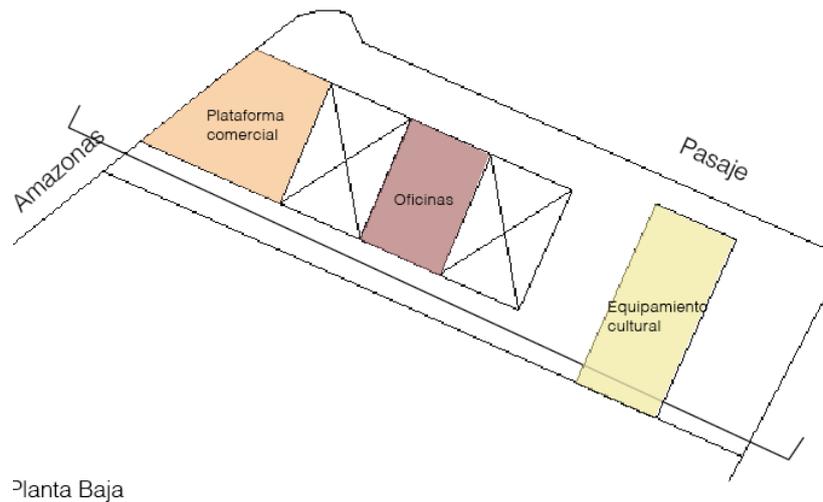


Figura # 2.20 Distribución de programa en planta baja. (Elaboración propia)

La plataforma comercial esta retirada con la Av. Amazonas y deja un retiro hacia el edificio del Magap y Av. Amazonas, por donde pasa el corredor verde.

En la manzana los edificios tienen esta forma de ocupación, por lo que se busca empezar a generar la misma condición que hay a lo largo de esta colectora comercial, que es lo contrario con la fachada continua que se divisa a lo largo de la Av. Amazonas y se cumplen estas condiciones y esta activado.

La torre esta ubicada aproximadamente en la mitad del lote, responde principalmente al edificio del Magap, ya que en la manzana no hay otra torre cercana de la misma altura.

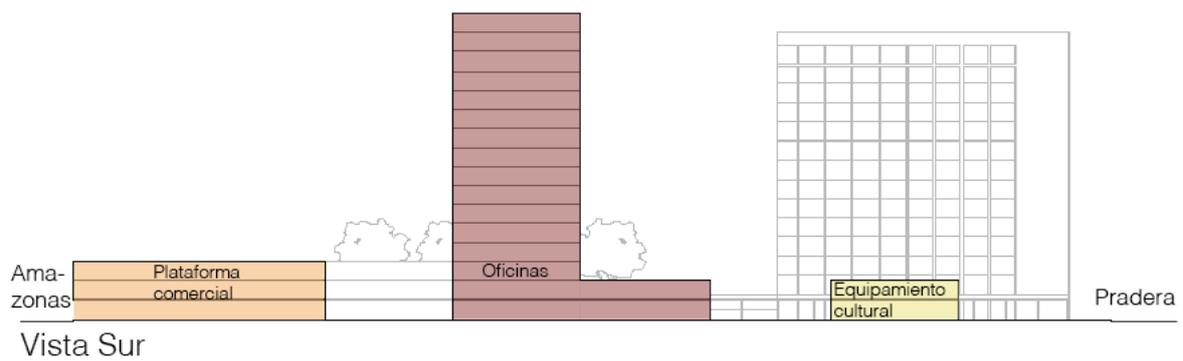


Figura # 2.21 Distribución aproximada de programa en la plataforma. (Elaboración propia)

El equipamiento cultural marca el remate del centro cultural financiero como un volumen independiente hacia la Paradera que es una vía local.

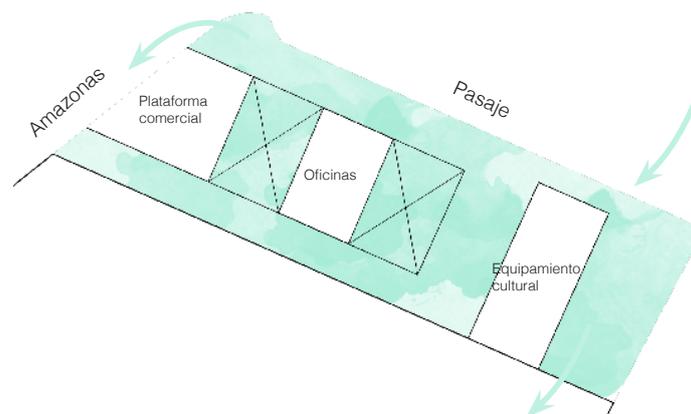


Figura # 2.22 Relación de la zonificación con el contexto . (Elaboración propia)

El esquema de privacidad es manejado radialmente donde en el centro esta ubicado el patio y hacia las aceras que dejan un retiro esta lo publico. con el fin de activar la zona e invitar al usuario a recorrer el proyecto para llegar al núcleo haciéndolo un proyecto muy permeable.

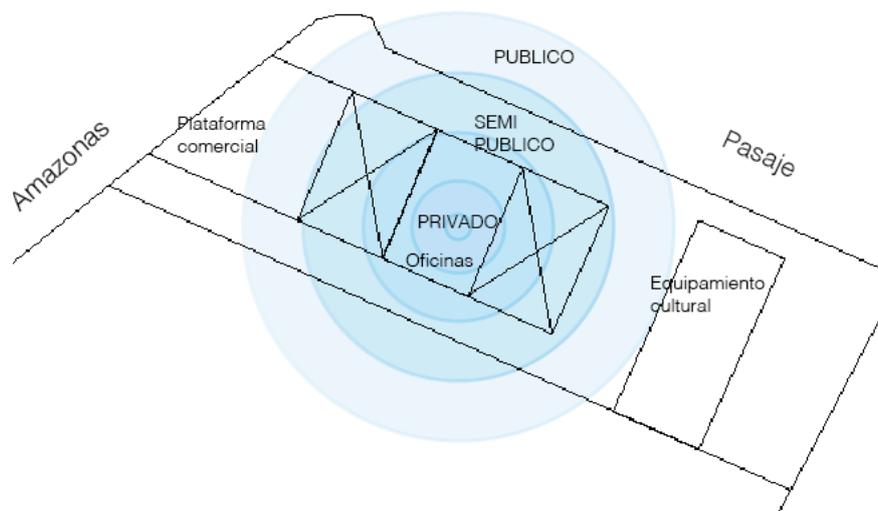


Figura # 2.23 Relación de la zonificación público privado . (Elaboración propia)

En el esquema distributivo encontramos usos públicos como privados, según corresponda, hacia el pasaje esta ubicado el comercio siendo el área pública y de ingresos y por ende hacia la parte posterior del proyecto se torna de carácter privado por los puntos fijos ubicados a lo largo del proyecto.

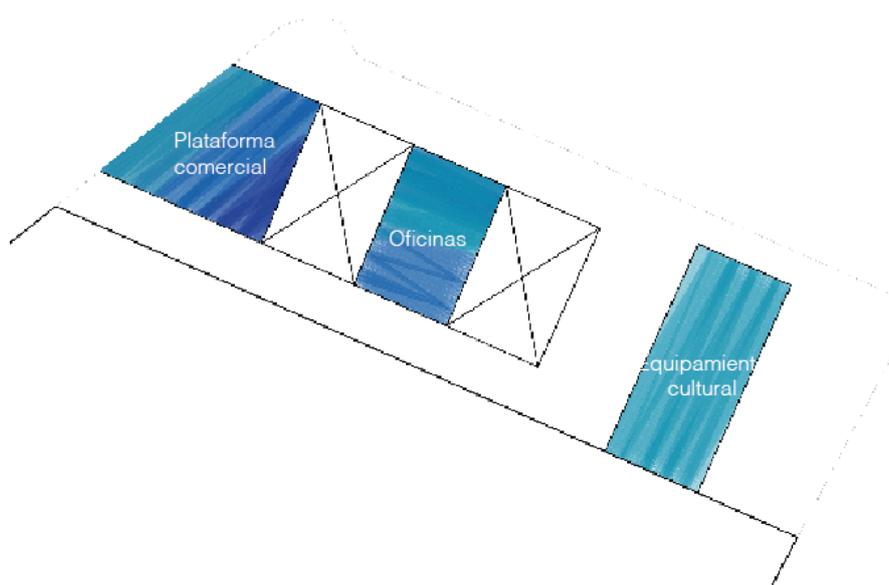


Figura # 2.24 Zonificación público privado en programa . (Elaboración propia)

Cada elemento esta pensado en un esquema de fluidez y continuidad que parte del centro del proyecto hacia afuera. El asoleamiento y la iluminación natural también influye en la disposición de los espacios que se distribuyen en torno a la centralidad que el patio genera para obtener espacios de calidad manejándose cada volumen con su carácter servido y servidor.

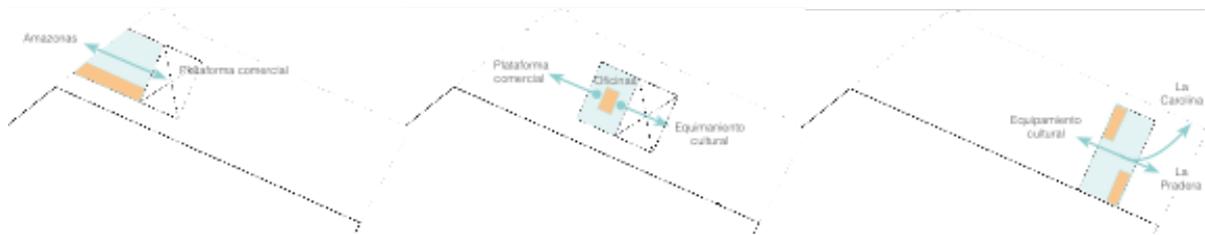


Figura # 2.25 esquema de accesos y circulaciones. (Elaboración propia)

Los puntos fijos están ubicados en puntos estratégicos que se distribuyen a lo largo de todo el proyecto, fluidez del proyecto, al estar relacionado desde el interior hacia el exterior la circulación horizontal se mantiene lo mas lineal posible y trata de unir todo el proyecto.

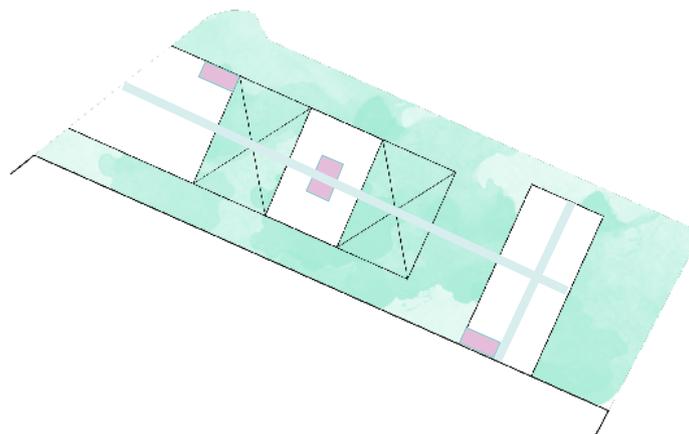


Figura # 2.26 esquema de accesos y circulaciones. (Elaboración propia)

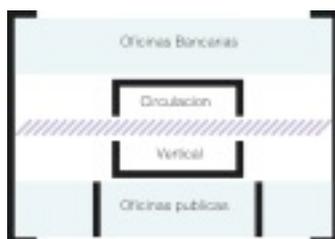


Figura # 2.27 Esquema de accesos y circulaciones de torre. (Elaboración propia)

Los accesos se dividen en 2, los peatonales y los vehiculares. Por lo cual los peatones tienen preferencia sobre la Amazonas como colectora comercial y sobre el Pasaje San Salvador para entrar al comercio y la torre, y para ingresar al equipamiento cultural se debe hacerlo como parte del corredor verde propuesto. El ingreso vehicular es por la Pradera, que es una vía local.

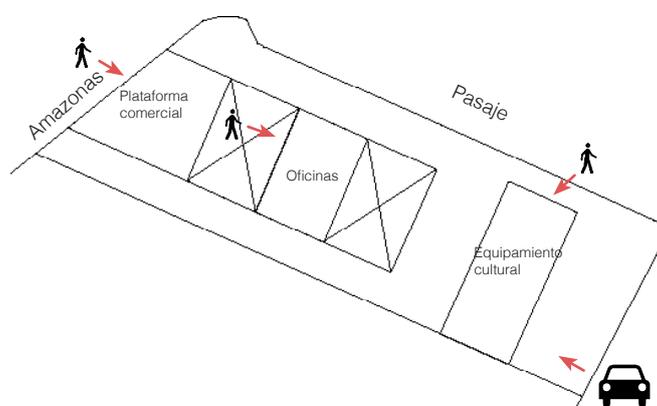


Figura # 2.28 Esquema de accesos y circulaciones. (Elaboración propia)



Figura # 2.29 Relación de ingresos con vías. (Elaboración propia)

#### C.4) Esquema estructural general.

La malla estructural es diferente para cada elemento programático (torre y plataforma).

La Plataforma responde a ejes con un ritmo determinado y dimensiones de la columna inferiores a las de la torre.

La torre Utiliza el núcleo de circulación y servicios con diafragmas además de una dimensión de columnas mas grandes a las de la plataforma.

El equipamiento cultural tiene planta libre y en el nivel inferior está el ingreso personal.

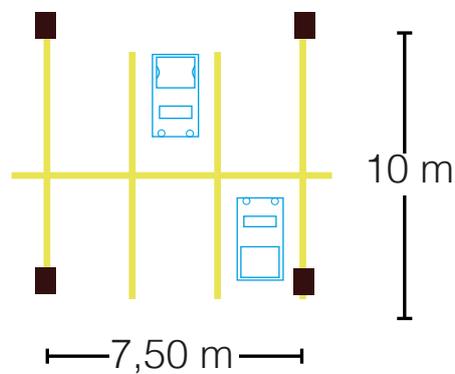


Figura # 2.30 Esquema de dimensiones para parqueadero. (Elaboración propia)

Dimensiones para tomar en cuenta para el diseño del estacionamiento. Sistema de muros portantes en la torre. Se mantiene el núcleo de circulación y de servicio.

## **D.- Proyecto y Resultado Final**

### **D.1) Partido Arquitectónico**

Quito debe proyectarse como una ciudad continua con corredores verdes a lo largo y ancho de la ciudad, donde los proyectos formen parte y correspondan a sus formas de uso y ocupación. Logrando generar un orden de jerarquización vial y sistema de áreas verdes en relación con los flujos que están interconectados en la misma. Es por eso que el Centro Bancario de la Pradera es un proyecto que se relaciona con la ciudad y el ideal de la misma, encontrando a la tipología de torre plataforma la adecuada para activar la zona y responder al contexto de tal manera que aporta a la urbe.

Sin Embargo, en la av. Amazonas actualmente hay un tramo que esta desactivado y no forma parte de la memoria de los ciudadanos por lo cual corta esa fluidez que tiene la Amazonas a lo largo de la ciudad con su carácter de una colectora comercial.

Es por eso que con la implementación del centro bancario se busca crear un hito puntual que conecte el tramo desde el parque La Carolina en la Av. Eloy Alfaro hasta la Francisco de Orellana y continuar con un corredor verde a lo largo de la Amazonas hacia el sur.

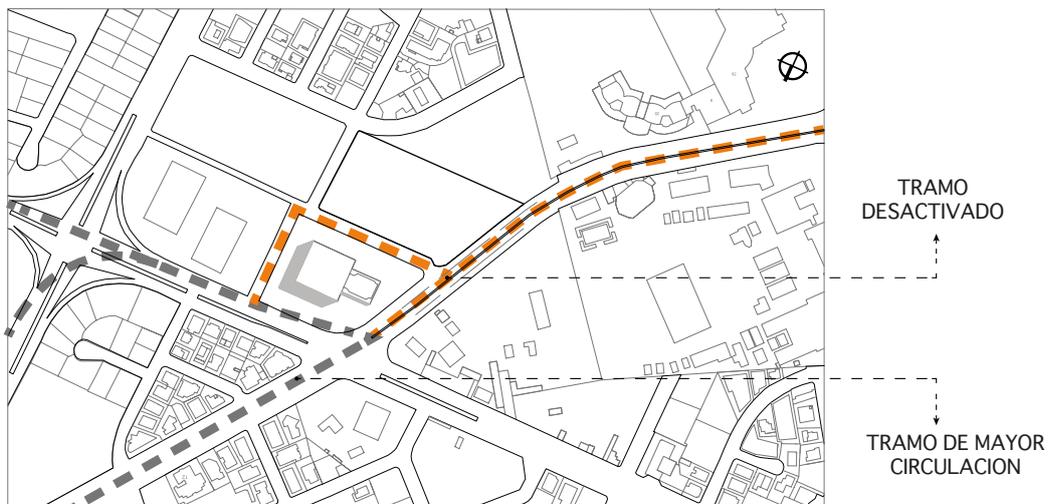


Figura # 3.1 Tramo Amazonas desactivado. (Elaboración propia)

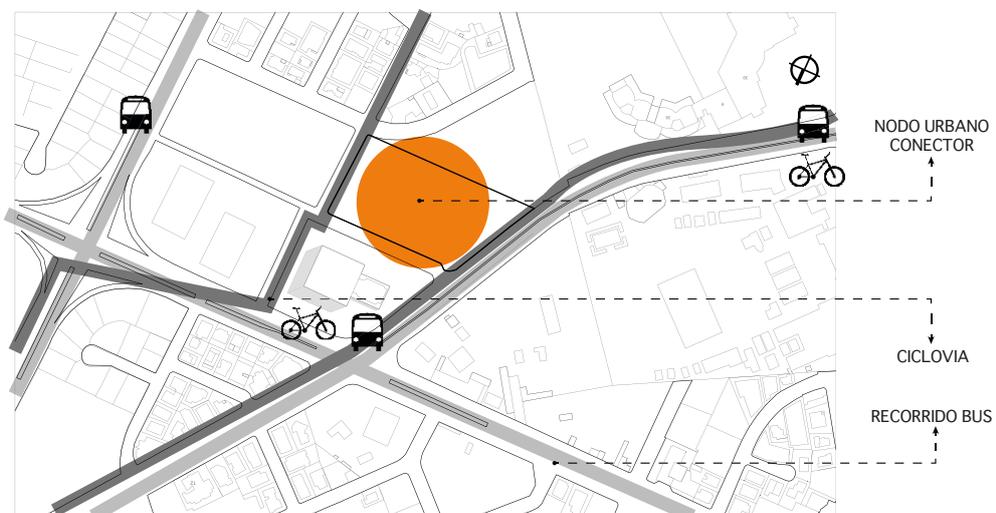


Figura # 3.2 Creación de nodo urbano. (Elaboración propia)

Los flujos y patrones peatonales están basados en las áreas de mayor circulación y actividad peatonal. La Av. Amazonas muestra una zona donde su flujo peatonal es bajo, a pesar de

que las ciclo vías y paradas de bus estén alrededor del terreno, ese tramo no responde al carácter de la Amazonas como una colectora comercial.

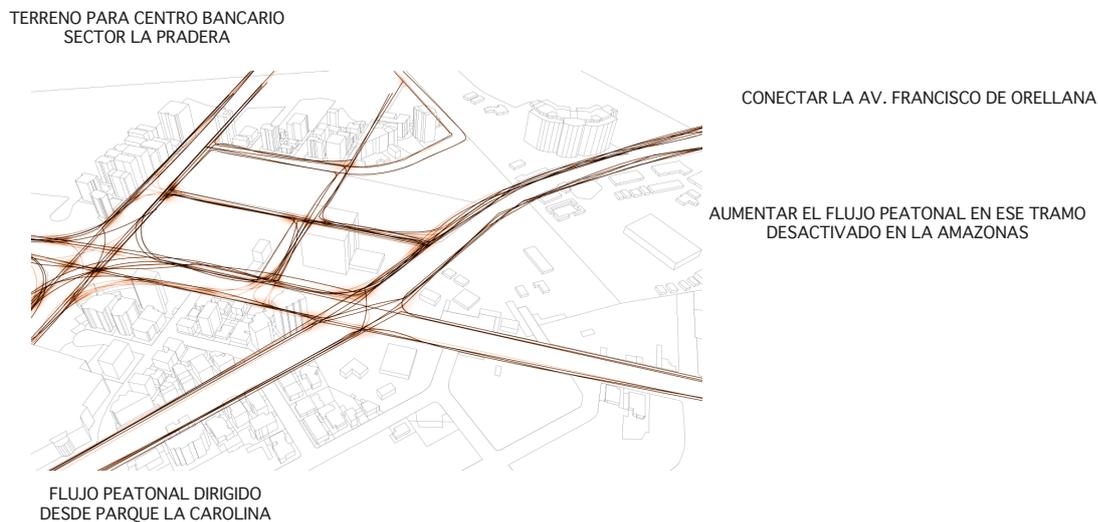


Figura # 3.3 Potencial de flujos en contexto. (Elaboración propia)



Figura # 3.4 Hitos que conectan la zona. (Elaboración propia)



Figura # 3.5 Manzanas no consolidadas del sector. (Elaboración propia)



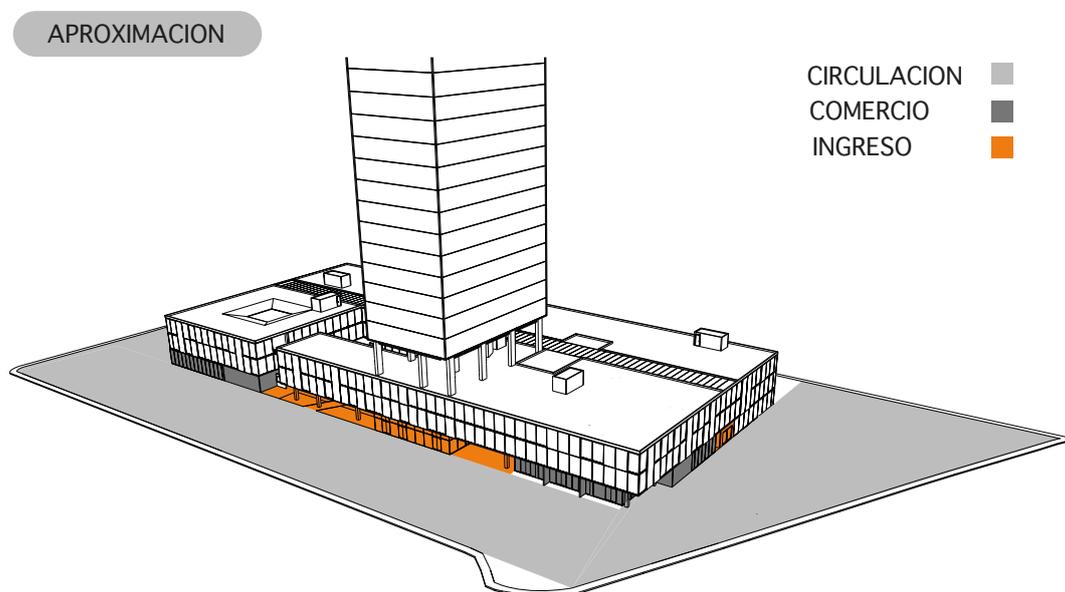
Figura # 3.6 figura fondo sector La Carolina y La Pradera. (Elaboración propia)

La forma de ocupación del suelo corresponde en su mayoría a mantener retiros frontales sin cerramiento por su uso múltiple, donde hay comercio en la planta baja y vivienda u oficinas en la parte superior. La planta baja es la que mantiene activada a la zona y con gran flujo peatonal.

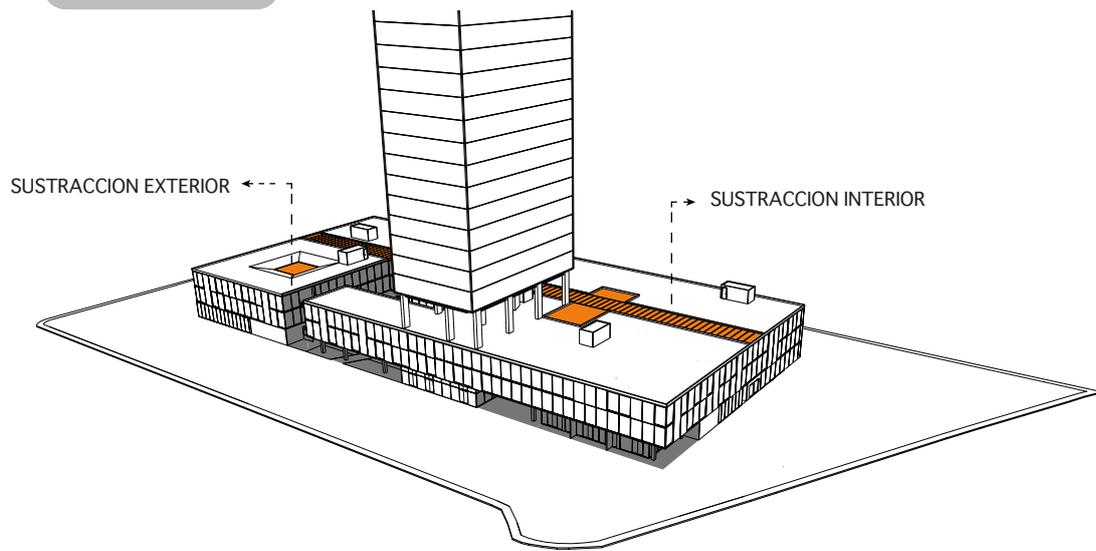
El terreno esta ubicado en la zona de la pradera, colinda con la Av. Amazonas y Pasaje san salvador también tiene acceso por la Calle la Pradera y San Salvador.

El esquema espacial responde a la idea de ciudad, donde el proyecto es atravesado por el corredor verde y el proyecto lo proyecta y guía al peatón hacia la zona de la Mariscal por donde continua el corredor verde.

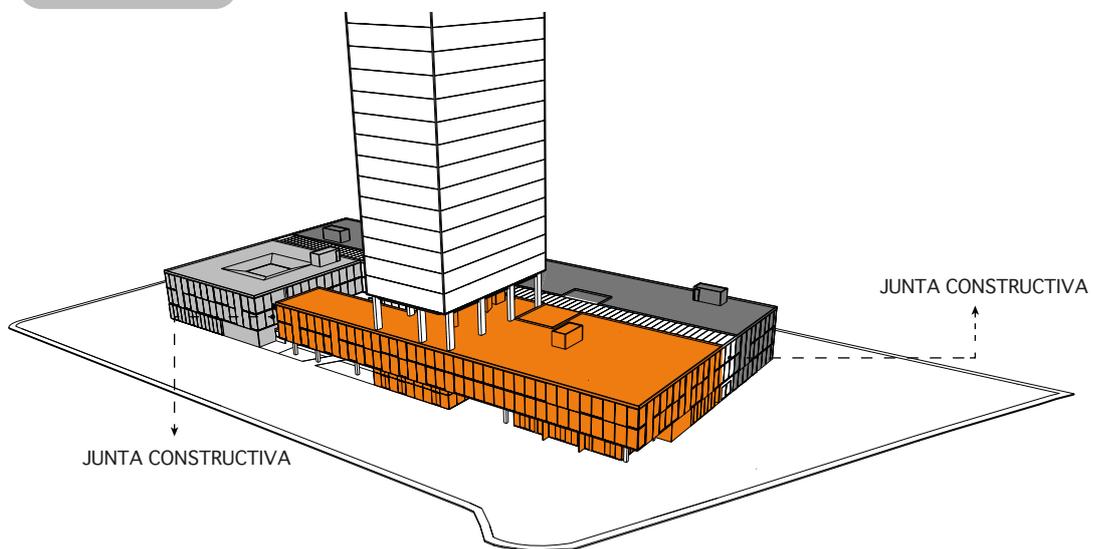
La Ordenanza municipal tiene regulaciones variables, por lo cual le da mucha libertad al proyecto.



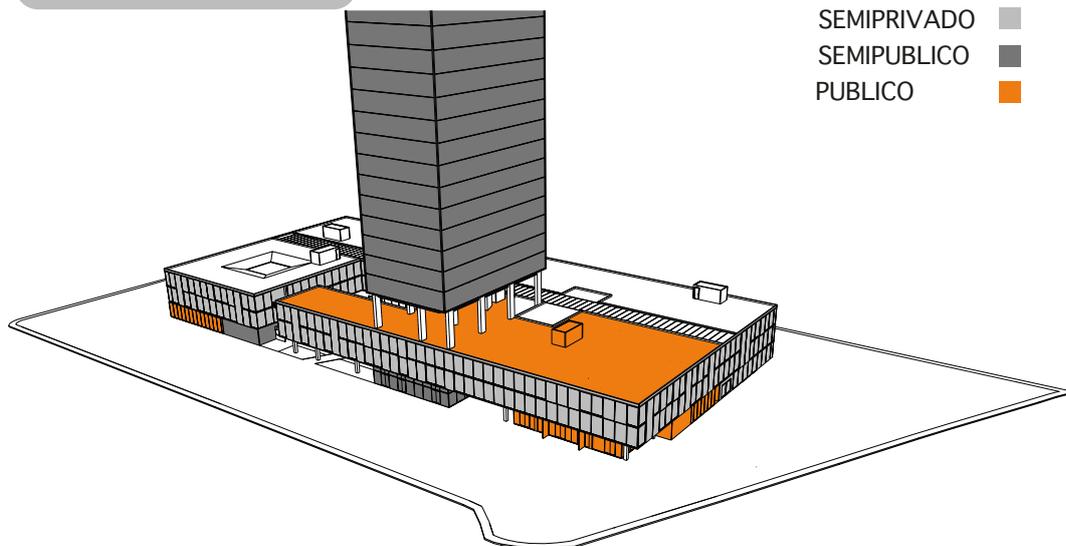
SUSTRACCION



VOLUMETRIA



DISTRIBUCION ESPACIAL



- SEMIPRIVADO
- SEMIPUBLICO
- PUBLICO

ESPACIO PUBLICO



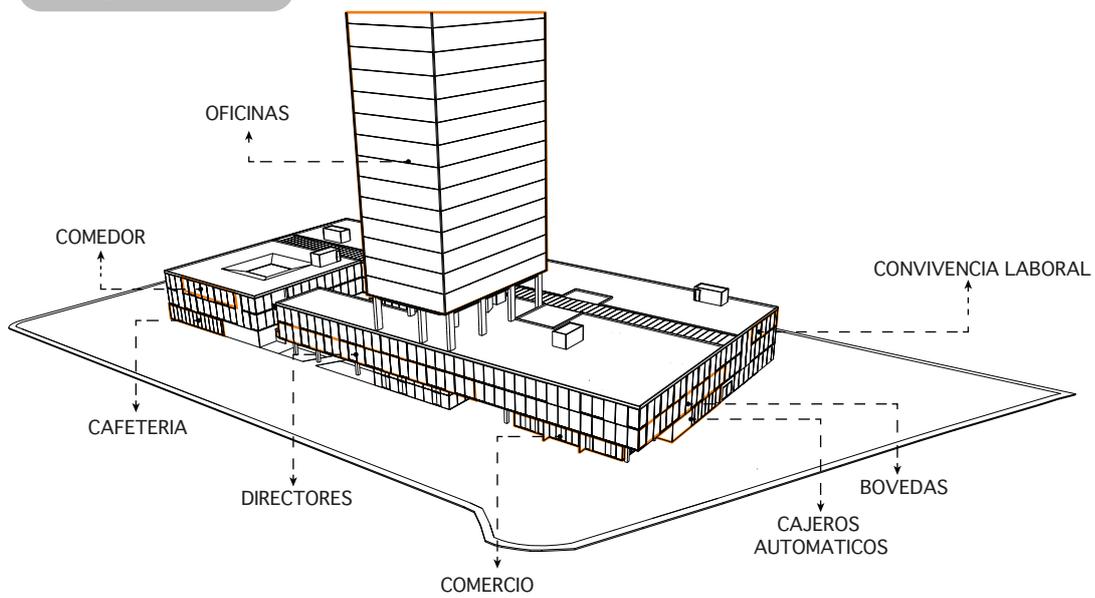
ESPACIO DE ESTANCIA

CICLOVIA  
(BICIQ-FLACSO)

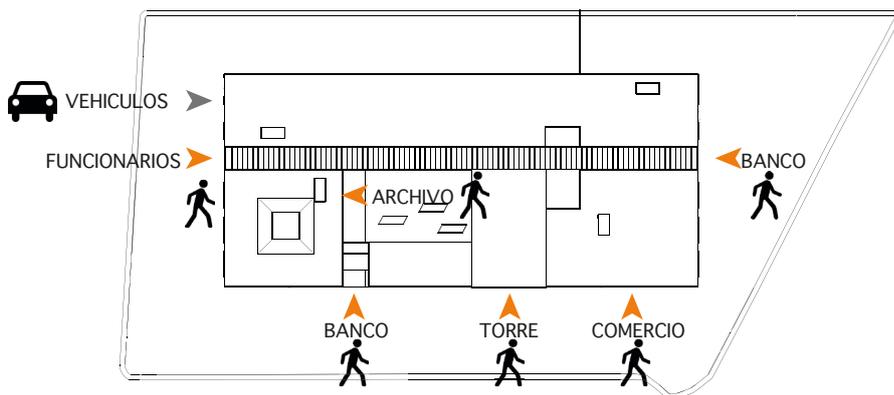
FLUJOS PEATONALES Y CICLOVIAS

NODO SOCIAL  
PUNTO DE ENCUENTRO

PROGRAMA

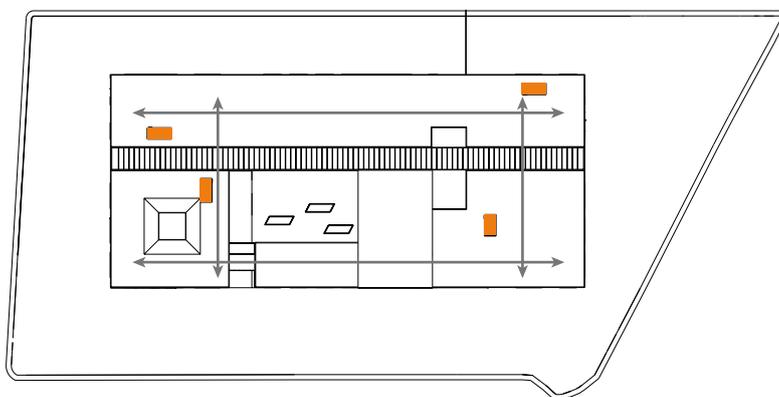


INGRESO

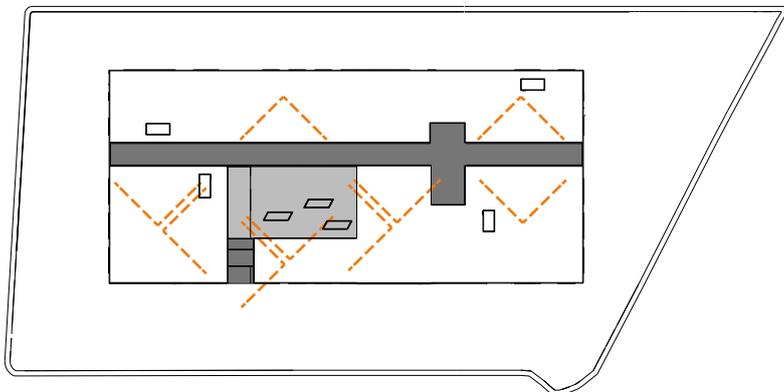


INGRESO

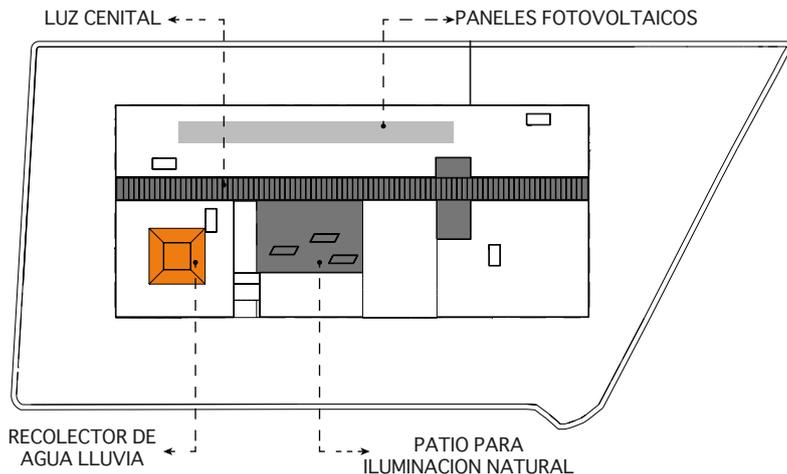
PUNTOS FIJOS ■  
 CIRCULACION HORIZONTAL ■



RELACION ESPACIAL



OPTIMIZACION DE RECURSOS



ESQUEMA DISTRIBUTIVO

SERVIDOR  
SERVIDO  
PUNTO FIJO

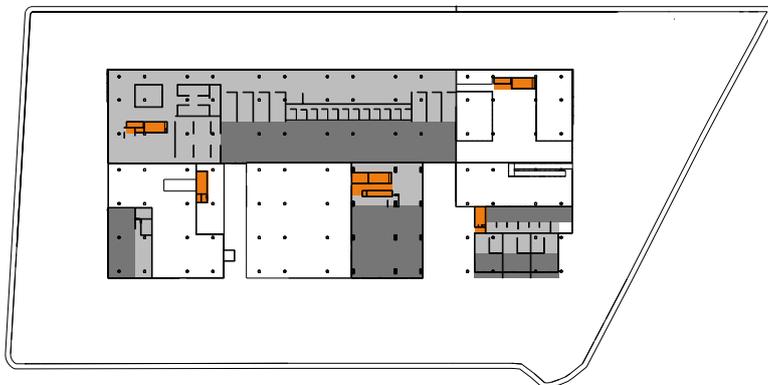




Figura # 3.7 Diagramas de partido Centro Bancario La Pradera. (Elaboración propia)

En corte la principal estrategia de diseño fue mantener una unidad en el proyecto para obtener mucha transparencia fenomenal que genere relaciones espaciales y espacios integrados visualmente entre si a pesar de tener diferentes requerimientos de privacidad.

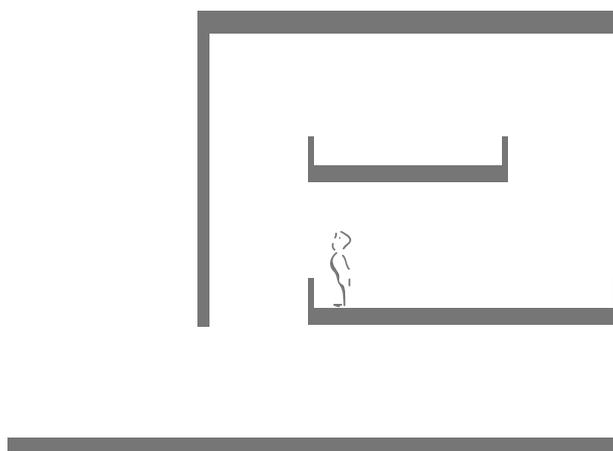


Figura # 3.8 Diagramas de Diseño en corte. (Elaboración propia)

En diseño en planta se utilizaron diferentes capas para manejar independientemente los elementos espaciales, estructurales y de envoltura.

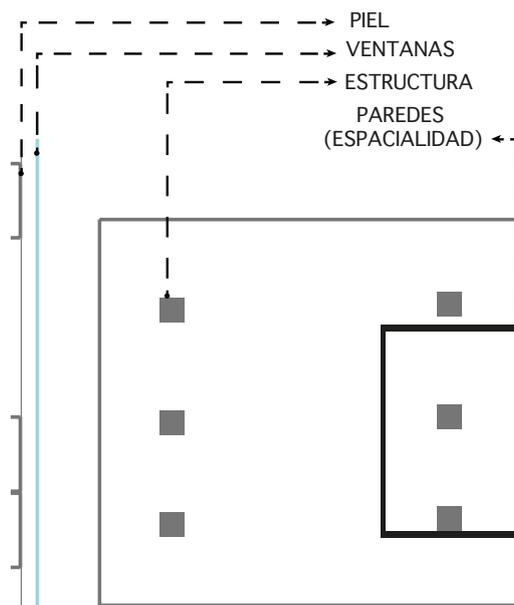


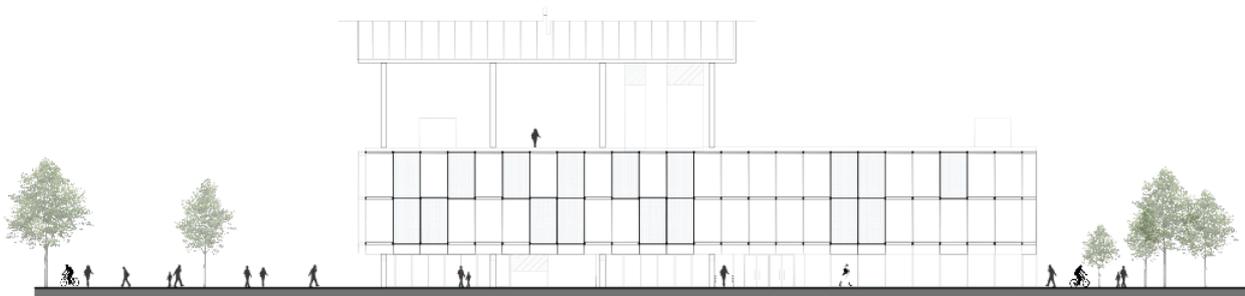
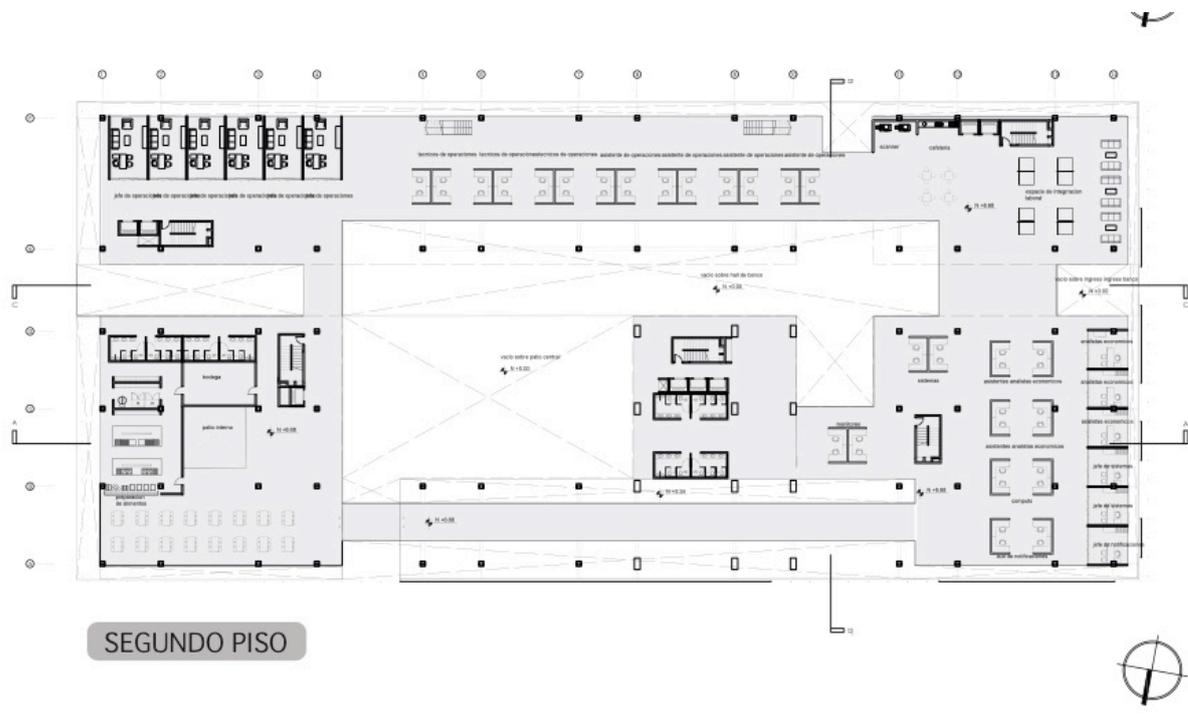
Figura # 3.9 Diagramas de Diseño en planta. Trabajo por capas. (Elaboración propia)

## D.2) Planos Arquitectónicos del Centro Bancario Sector La Pradera.



Figura # 3.10 implantación con contexto del proyecto . (Elaboración propia)

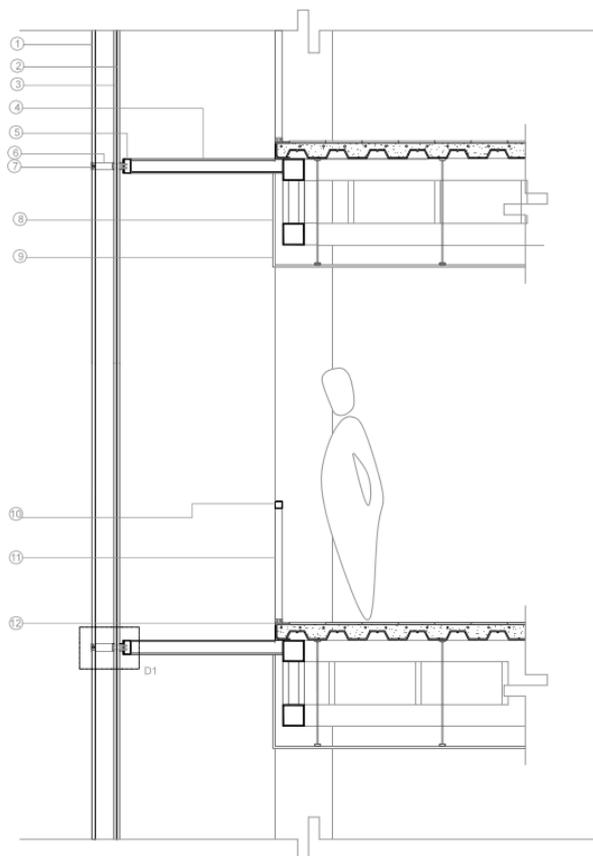




FACHADA AV. AMAZONAS

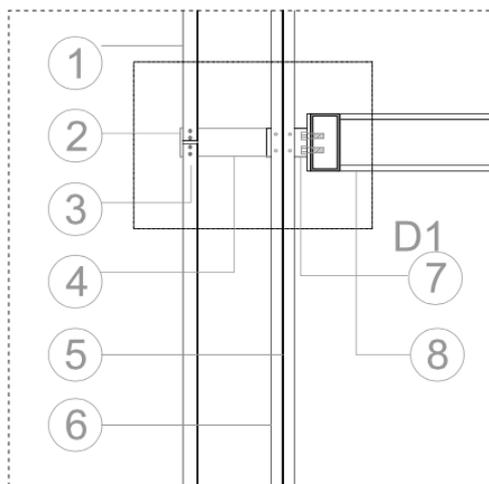


Corte Fachada



Corte Fachada  
Esc 1:20

Detalle 1 (D1)



Detalle 1  
Esc 1:05

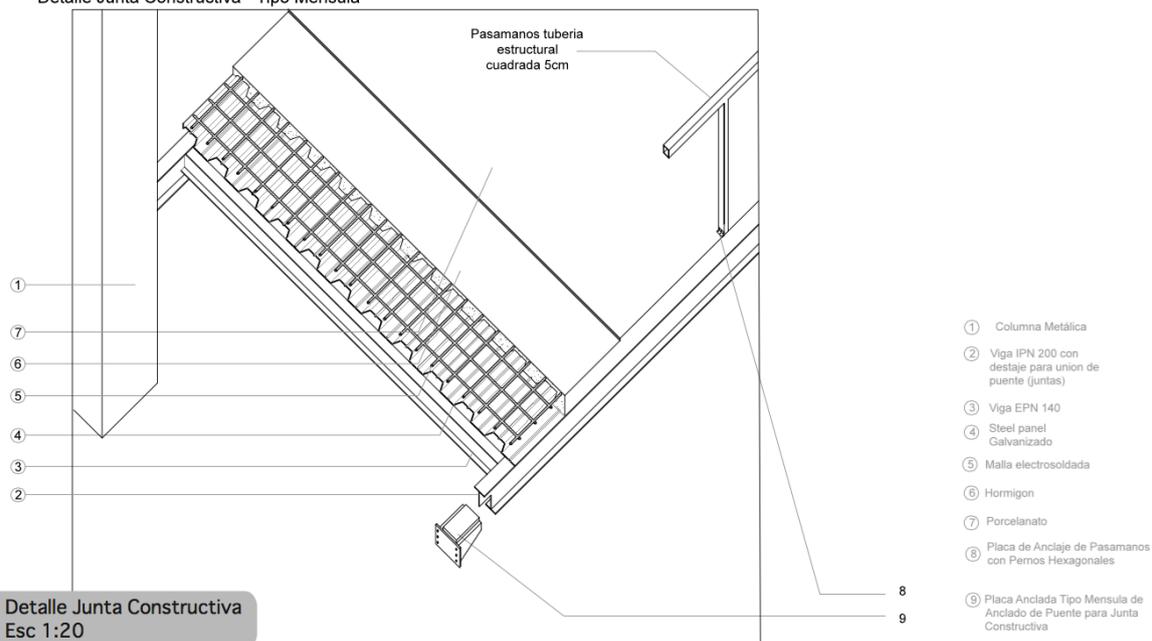
Corte Fachada

- ① Metal Perforado
- ② Vidrio Templado
- ③ Perfil De Aluminio
- ④ Viga IPN 700
- ⑤ Perfil Rectangular Estructural Platina Metálica
- ⑥ Anclaje de Metal Perforado
- ⑦ Cercha Metálica
- ⑧ Cielo Raso/ Gypsum
- ⑨ Perfil Cuadrado Estructural 5x5
- ⑩ Perfil Cuadrado Estructural 5x5
- ⑪ Anclaje Metálico

Detalle 1

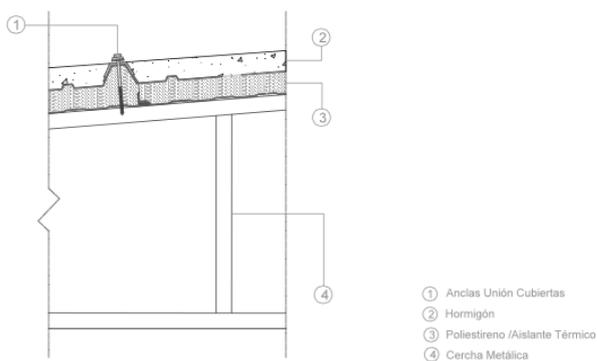
- ① Metal Perforado
- ② Platina
- ③ Anclaje Perno Hexágono
- ④ Perfil Estructural Rectangular
- ⑤ Vidrio Templado
- ⑥ Perfil de Aluminio
- ⑦ Placa Metálica de Anclaje
- ⑧ Viga de Bordo

Detalle Junta Constructiva - Tipo Mensula

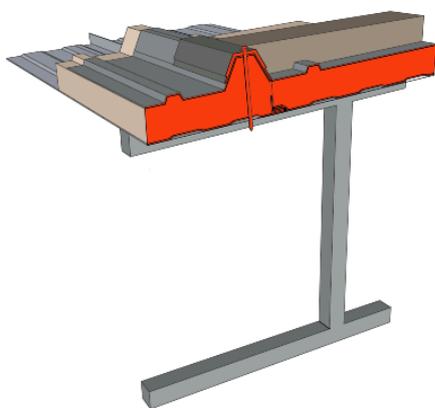


Detalle Junta Constructiva Esc 1:20

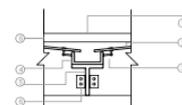
Detalle Cubierta



Detalle Cubierta Esc 1:10

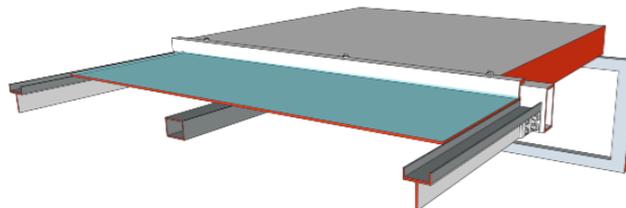


Detalle de Cubierta de Vidrio



- ① Viga Rectangular
- ② Vidrio Templado
- ③ Soporte en Ángulo 1-1/4"
- ④ Canal Metálico
- ⑤ Viga Metálica T
- ⑥ Placas Metálicas
- ⑦ Flashing

Detalle Cubierta de Vidrio Esc 1:05



### D.3) Vistas del Centro Bancario Sector La Pradera.



Figura # 3.11 Vista exterior (ingreso desde pasaje San Salvador) . (Elaboración propia)



Figura # 3.12 Vista aérea (Visto desde amazonas) . (Elaboración propia)



Figura # 3.13 Vista interna (Vista de cajeros e ingreso desde Av. Amazonas) . (Elaboración propia)



Figura # 3.14 Corte Fugado (Corte A-A') . (Elaboración propia)

## CONCLUSIONES

Como conclusión de la exploración tipológica como punto de partida para generar un edificio que este en una zona de desarrollo podemos ver que la Torre-Plataforma es la tipología que mejor se adapta al contexto y no afecta al entorno de la ciudad. Podemos ver como partimos desde un mismo punto, sin embargo la adaptación de la tipología al terreno, las condiciones del lugar y al contexto hacen que el proyecto vaya tomando su propio carácter y deformándose. (Alejándose cada vez mas de su forma ideal para responder a una realidad).

Se demostró una de las muchas posibilidades que hay para su uso formal, partiendo de un elemento ideal para luego adaptarlo al terreno, demostrando que para un uso mixto y en zonas en desarrollo la Torre –Plataforma es la tipología que responde a estas condiciones de la ciudad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Universidad Nacional de Colombia (2012). El proyecto torre-plataforma, sistema vigente para el desarrollo urbano. Obtenido el 14 de febrero 2016 de [http://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/article/torre-plataforma-sistema-  
vigente-para-el-desarrollo-urbano.html](http://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/article/torre-plataforma-sistema-vigente-para-el-desarrollo-urbano.html)

Mantilla, José Miguel. (2010). Otra revista de arquitectura: Pese a todo (número 1). Quito.

Mantilla, José Miguel. (2011). Otra revista de arquitectura: Pese a todo (número 2). Quito.

Mantilla, José Miguel. (2015). Otra revista de arquitectura: Pese a todo (número 3). Quito