



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

**TEMA: REHABILITACIÓN DEL ESPACIO ARQUITECTÓNICO URBANO: CENTRO
COMERCIAL “PLAZA QUIL”**

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ARQUITECTO
ALUMNA: MARÍA GRACIELA NOVILLO MARTÍNEZ
TUTOR: ARQ. ALINA DELGADO BOHÓRQUEZ
SAMBORONDÓN, SEPTIEMBRE DE 2016

DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mis padres, que siempre estuvieron a mi lado brindándome su apoyo y dándome consejos para hacer de mi una mejor persona.



*“La arquitectura sólo se considera completa
con la intervención del ser humano que la
experimenta.”*

- Tadao Ando
(1941)

AGRADECIMIENTOS

Agradezco primeramente a Dios por brindarme la oportunidad de lograr una meta mas en mi vida.

A mis padres por apoyarme durante toda mi carrera universitaria, gracias a ellos por confiar y anhelar siempre lo mejor para mi.

Al Ministerio por cada momento compartido a lo largo de esta etapa.

A mi tutora de tesis, la Arq. Alina Delgado por la paciencia, la ayuda y los conocimientos compartidos para la realización de esta tesis.



ÍNDICE

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	III
ÍNDICE GENERAL	IV
ÍNDICE DE IMÁGINES	VIII
RESUMEN	XV
ABSTRACT	XVII

1

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN	21
1.2 ANTECEDENTES	23
1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	27
1.4 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	29
1.5 OBJETIVOS	30
1.6 ALCANCES Y LIMITACIONES	31
1.7 METODOLOGÍA	33

2

INVESTIGACIÓN Y PROGRAMACIÓN

2.1 ANÁLISIS DE CONDICIONANTES	39
2.2 ANÁLISIS DE SITIO	51
2.3 BASES DE DISEÑO	67
2.4 CRITERIOS DE DISEÑO	73
2.5 CASOS ANÁLOGOS	78

3

ESTUDIO FORMAL Y ESPACIAL

3.1 CONCEPTO	89
3.2 MOBILIARIO URBANO	92
3.3 DISEÑO DE FACHADAS	98
3.4 DISEÑO DE PASARELA PEATONAL	100
3.5 DISEÑO DE LOGO	104

4

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

4.1 MEMORIA TÉCNICA	109
4.2 PRESUPUESTO	134

5

CONCLUSIONES

5.1 CONCLUSIONES	141
5.2 RECOMENDACIONES	143
5.3 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	144
5.4 ANEXOS	149

ÍNDICE

DE IMÁGENES

IMAGEN 1. ILUSTRACION DE UNA INSULA ROMANA	22	IMAGEN 16. EJEMPLOS DE ESPECIES VEGETALES ADECUADAS PARA CALLES.	49
IMAGEN 2. SOUTHDALE SHOPPING CENTER	24	IMAGEN 17. CENTRO COMERCIAL PLAZA QUIL.	50
IMAGEN 3. KALAMAZOO MALL	25	IMAGEN 18. ZONIFICACIÓN	51
IMAGEN 4. KALAMAZOO MALL	25	IMAGEN 19. PASO PEATONAL EN LA SALIDA DE C.C. PLAZA QUIL.	52
IMAGEN 5. SKETCH INICIAL DEL C.C. PLAZA QUIL	26	IMAGEN 20. ANÁLISIS DE ASOLEAMIENTO Y VIENTOS PREDOMINANTES.	53
IMAGEN 6. ILUSTRACION	27	IMAGEN 21. ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN PEATONAL POR ZONAS.	54
IMAGEN 7. SKETCH INICIAL DEL C.C. PLAZA QUIL	29	IMAGEN 22. ENTORNO INMEDIATO.	55
IMAGEN 8. ETAPAS DE LA METODOLOGÍA	32	IMAGEN 23. ESTERO SALADO: FAUNA.	57
IMAGEN 9. WALK PEOPLE POR SHARASHIDZE	38	IMAGEN 24. C.C. PLAZA QUIL, VISTA A MI COMISARIATO.	58
IMAGEN 10. EJEMPLO DE STRIP CENTER, URUGUAY	40	IMAGEN 25. ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR.	59
IMAGEN 11. DIMENSIONES DE PARQUEOS PARA DISCAPACITADOS	46	IMAGEN 26. SECCIÓN DE PROBLEMA DE CIRCULACION PARTE POSTERIOR DEL C.C.	60
IMAGEN 12. EJEMPLO DE RAMPA DE ACCESO A LA NAVE CENTRAL DE C.C. PLAZA QUIL	47	IMAGEN 27. PLANTA DE PROBLEMA DE CIRCULACION EN LA PARTE POSTERIOR DE KFC.	61
IMAGEN 13. EJEMPLO DE ACCESO INTERRUMPIDO POR MURO DE HORMIGON EN LOCALES COMERCIALES.	47		
IMAGEN 14. EJEMPLO DE PASILLO SECUNDARIO.	47		
IMAGEN 15. SECCIÓN DE ARBORIZACIÓN EN VÍAS LOCALES CON MEDIDAS ESTÁNDARES A UTILIZARSE.	48		

IMAGEN 28. ENTRADA AL C.C. PLAZA QUIL Y PASO PEATONAL.	62	IMAGEN 39. ZONA PARA TERRAZA ACCESIBLE.	71
IMAGEN 29. PARQUEOS DEL C.C. PLAZA QUIL.	62	IMAGEN 40. ÁREA PARA CIRCULACIÓN PEATONAL DE SOLO 0.90 M. DE ANCHO.	72
IMAGEN 30. PARTE POSTERIOR DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA QUIL.	62	IMAGEN 41. LOGO JUNTO CON PUBLICIDAD A LA ENTRADA DEL CENTRO COMERCIAL	72
IMAGEN 31. ANÁLISIS VOLUMÉTRICO DEL CENTRO COMERCIAL.	63	IMAGEN 42. VEGETACIÓN DE PALMERAS DESCUIDADAS.	72
IMAGEN 32. PANORÁMICA DE FACHADA DE LA NAVE CENTRAL.	64	IMAGEN 43. PISO DEL CENTRO COMERCIAL EN MAL ESTADO (DESCOLORIDO).	73
IMAGEN 33. PANORÁMICA DE FACHADA DE LA NAVE CENTRAL (VISTA A KFC).	64	IMAGEN 44. FUENTE DE AGUA EN EL ÁREA POSTERIOR.	73
IMAGEN 34. PASILLOS Y MOBILIARIO URBANO.	66	IMAGEN 45. PASO PEATONAL A LA SALIDA DEL PLAZA QUIL.	73
IMAGEN 35. VIA POSTERIOR DE UN SOLO CARRIL DE SALIDA DE LA PLAZA COMERCIAL.	66	IMAGEN 46. VISTA AEREA DEL C.C. LARCOMAR.	79
IMAGEN 36. ESCALERAS EXTERIORES PARA OFICINAS DEL PRIMER PISO.	66	IMAGEN 47. ANÁLISIS FORMAL DEL C.C. LARCOMAR.	80
IMAGEN 37. COMPORTAMIENTO DEL VIENTO EN C.C. PLAZA QUIL.	68	IMAGEN 48. ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN EN VERTICAL DE LARCOMAR.	81
IMAGEN 38. ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN PEATONAL DEL C.C. PLAZA QUIL.	69	IMAGEN 49. ANÁLISIS ESTRUCTURAL: VOLÚMENES 2 Y 4 EMPOTRADOS EN EL ACANTILADO.	81

IMAGEN 50. FOTOGRAFÍA DEL DÍA Y NOCHE DEL STRIP CENTER EL RODEO.	82	IMAGEN 62. ANÁLISIS CONCEPTUAL DE MANGLE ROJO: TRAZO DE LÍNEAS.	94
IMAGEN 51. DETALLE DEL TUMBADO DEL STRIP CENTER EL RODEO.	83	IMAGEN 63. ANÁLISIS CONCEPTUAL DE MANGLE ROJO	95
IMAGEN 52. ANÁLISIS FUNCIONAL DEL STRIP CENTER "EL RODEO".	84	IMAGEN 64. PROYECCIÓN DE LÍNEAS: TRAMA FINAL.	95
IMAGEN 53. ANÁLISIS FORMAL DEL STRIP CENTER "EL RODEO".	85	IMAGEN 65. BOCETO DE MOBILIARIO URBANO.	96
IMAGEN 54. FOTOGRAFÍA DEL STRIP CENTER MONARCH WEST.	86	IMAGEN 66. DISTANCIA ENTRE ARBOLES, Y DETALLE DE PLANTACIÓN.	97
IMAGEN 55. MATERIALES UTILIZADOS EN EL STRIP CENTER MONARCH WEST.	87	IMAGEN 67. ALZADO DE LUMINARIA ACTUAL.	98
IMAGEN 56. ANÁLISIS FORMAL DEL STRIP CENTER MONARCH WEST.	87	IMAGEN 68. PROPUESTA DE LUMINARIAS.	98
IMAGEN 57. C.C. LARCOMAR.	88	IMAGEN 69. DIAGRAMA DE DIFERENTES TIPOS DE MOBILIARIO URBANO.	99
IMAGEN 58. STRIP CENTER EL RODEO.	88	IMAGEN 70. BOCETO DE ANÁLISIS DE FACHADA 1.	100
IMAGEN 59. STRIP CENTER MONARCH WEST.	88	IMAGEN 71. BOCETO DE ANÁLISIS DE FACHADA 2: ESCALA MAYO.	101
IMAGEN 60. ILUSTRACIÓN DE CONCEPTO ARQUITECTÓNICO APLICADO.	92	IMAGEN 72. BOCETO DE ANÁLISIS DE FACHADA 3	101
IMAGEN 61. ANÁLISIS CONCEPTUAL DE MANGLE.	94	IMAGEN 73. ANÁLISIS Y UBICACIÓN EN PLANTA DE DISEÑO DE PASARELA PEATONAL.	102
		IMAGEN 74. BOCETO/CORTE DE POSIBLE DISEÑO DE	103

PASARELA PEATONAL.

IMAGEN 75. BOCETO - ANÁLISIS DE FACHADA PARA PASARELA PEATONAL.	103
IMAGEN 76. ANÁLISIS DE DISEÑO DE LOGO.	104
IMAGEN 77. LOGO ACTUAL DE C.C. PLAZA QUIL.	105
IMAGEN 78. PROPUESTA DE LOGO.	105
IMAGEN 79. FOTOGRAFÍA DE NAVE CENTRAL DEL C. C. PLAZA QUIL.	108
IMAGEN 80. DETALLE DE TUMBADO (CORTE G G")	109
IMAGEN 81. PLANTA TUMBADO DE NAVE CENTRAL.	110
IMAGEN 82. CORTE LONGITUDINAL E E" DE NAVE CENTRAL.	111
IMAGEN 83. ALZADO DE PROPUESTA DE SINERGIA DE LUMINARIAS.	112
IMAGEN 84. FOTOREALISMO DE PROPUESTA DE LUMINARIAS.	112
IMAGEN 85. DETALLE ESTRUCTURAL DE FACHADA: 3 MÓDULOS.	113
IMAGEN 86. MÓDULO Y COMPONENTES DE FACHADA TRIANGULADA.	114
IMAGEN 87. FOTOREALISMO DE FACHADA PRINCIPAL.	114
IMAGEN 88. ESQUEMA DE MURO EXTENSIVO,	115

CANEVAFLOR.

IMAGEN 89. PROCESO ESTRUCTURAL DE FACHADA VERDE CON ESTRUCTURA SUSPENDIDA.	115
IMAGEN 90. DETALLE ARQUITECTÓNICO DE PASAMANOS.	116
IMAGEN 91. COLUMNA DE BAMBÚ PARA PASARELA PEATONAL.	117
IMAGEN 92. DETALLE DE CIMENTACIÓN DE COLUMNA FORMADA POR 3 BAMBÚES.	118
IMAGEN 93. CORTE PROPUESTA FINAL DE PASARELA PEATONAL.	119
IMAGEN 94. PLANTA Y ALZADO DE MOBILIARIO URBANO: BANCA-JARDINERA.	120
IMAGEN 95. FOTOREALISMO DE BANCA-JARDINERA.	120
IMAGEN 96. MATERIALES UTILIZADOS.	121
IMAGEN 97. VEGETACIÓN UTILIZADA	122
IMAGEN 98. RENDERING PROPUESTA: ENTRADA	124
IMAGEN 99. RENDERING PROPUESTA: ENTRADA	125
IMAGEN 100. RENDERING PROPUESTA	126
IMAGEN 101: RENDERING PROPUESTA: MI COMISARIATO	127
IMAGEN 102: RENDERING PROPUESTA: NAVE CENTRAL	128
IMAGEN 103: RENDERING PROPUESTA	129
IMAGEN 104: RENDERING PROPUESTA: PASARELA PEATONAL.	130

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. NORMATIVAS Y ORDENANZAS PARA CORREDORES COMERCIALES EN GUAYAQUIL.	44
TABLA 2. GUÍAS MÍNIMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN CENTROS COMERCIALES	45
TABLA 3. CARACTERÍSTICAS DE LAS ESPECIES VEGETALES ADECUADAS PARA AMBIENTES URBANOS: CALLES.	49
TABLA 4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA QUIL.	56
TABLA 5. CRITERIOS DE DISEÑO DE OBJETIVO 1.	74
TABLA 6. CRITERIOS DE DISEÑO DE OBJETIVO 2.	75
TABLA 7. CRITERIOS DE DISEÑO DE OBJETIVO 3.	77
TABLA 8. RESUMEN DE PRESUPUESTO.	131
TABLA 9. DESGLOSE DE PRESUPUESTO.	132

RESUMEN

El actual concepto de espacio urbano en la ciudad se ha desarrollado con el tiempo, es decir, las áreas de esparcimiento al aire libre se han trasladado a las edificaciones cerradas, como los centros comerciales. Por su parte, este tipo de construcciones se han reinventado y han nacido los strip malls o plaza comerciales abiertas. Dentro de este concepto se integra el Centro Comercial Plaza Quil.

Sin embargo, este centro comercial se encuentra en un estado deteriorado con respecto a sus fachadas, mobiliario urbano escaso y vegetación descuida, causando que los viandantes no se sientan atraídos a visitarlo y recorrerlo. De esta manera, el presente trabajo de titulación plantea la rehabilitación de esta edificación por medio del planteamiento de un concepto que lo integre con el entorno circundante: el Estero Salado.

En consecuencia, con el fin de alcanzar el objetivo de la reestructuración urbana y arquitectónica de la edificación comercial, se genera una idea que nace de la analogía del mangle rojo, el cual enfatiza los conceptos de quiebre, transformación y triangulación en el diseño que se propone para la solución de los problemas en circulación e imagen urbana.

Palabras clave:

Centro comercial, rehabilitación, mangle rojo, triangulación

ABSTRACT

The current concept of urban space in the city has developed over time, i.e., recreation areas have moved into closed buildings, such as shopping malls. Meanwhile, this type of construction has reinvented itself and strip malls are born. This concept integrates the Centro Comercial Plaza Quil.

However, this mall is in a deteriorated state, about its facades, street furniture and sparse vegetation in a neglected state, causing pedestrians not to be attracted to visit and walk it. Thus, this paper proposes the rehabilitation of this building with the approach of a concept that integrates it with the surrounding environment: the Estero Salado.

In order to achieve the objective of urban and architectural restructuring of the commercial building, an idea that comes from the analogy of red mangrove, which emphasizes the concepts break, processing and triangulation in the proposed design is generated to solve the problems in circulation and urban image.

Key words:

Strip mall, rehabilitation, red mangrove, triangulation



DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1

INTRODUCCIÓN

Desde el siglo XX, los centros comerciales han sido sinónimo de interacción social, brindando una conjunción de usos en un espacio común. La inactividad del espacio público fue una de las causas para desarrollar este tipo de edificaciones. Por este motivo, el arquitecto Victor Gruen fue el primero en introducir el modelo de centro comercial cerrado en Estados Unidos (Popeanga & Garrido, 2010).

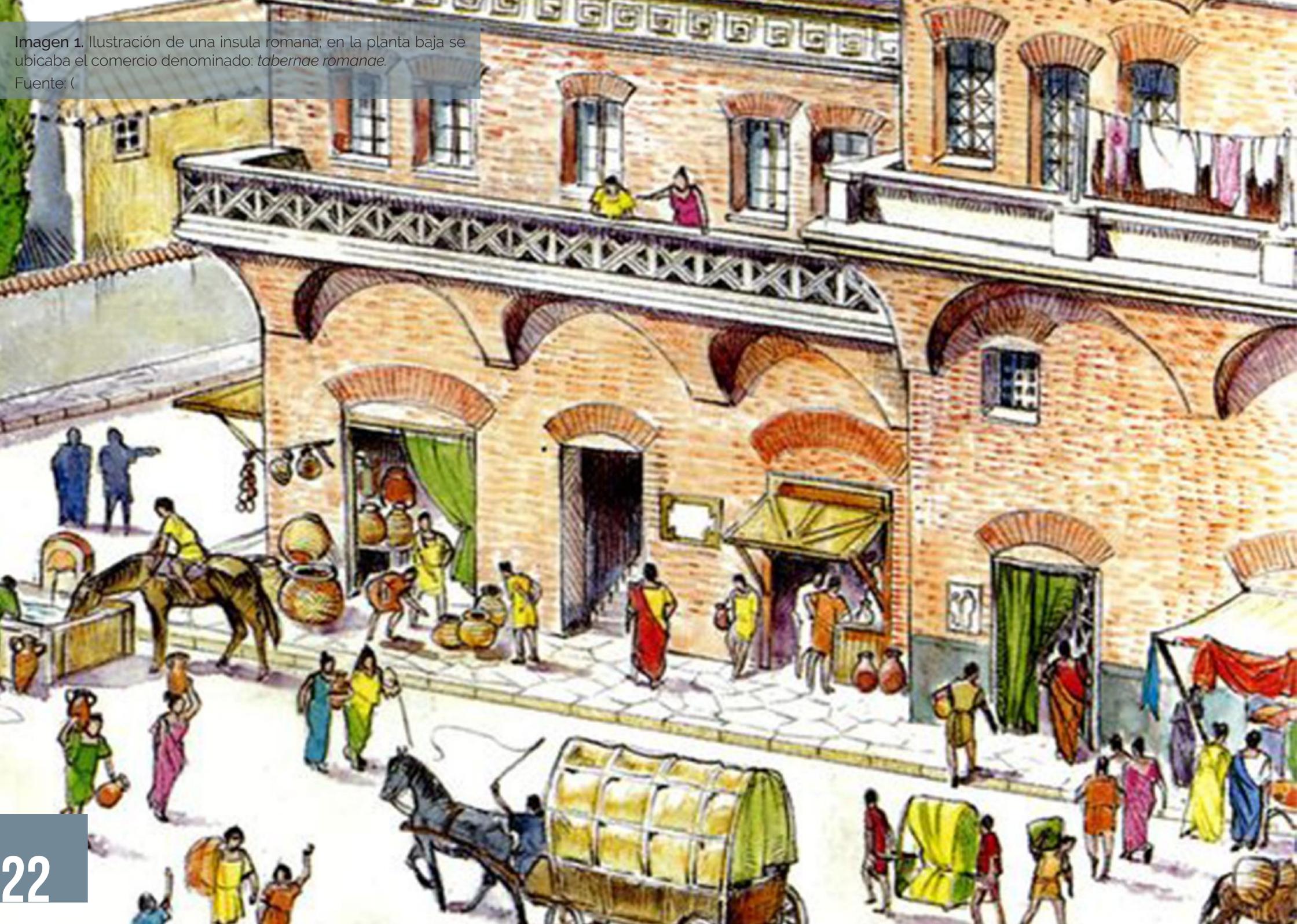
A medida que estos espacios comerciales aislados del exterior crecían, se generaba un gran temor en los ciudadanos que se orientaba a que el espacio público pierda importancia y dinamismo en el día a día de las personas por un ambiente climatizado y desconectado de su entorno. Es así como comienza a aparecer otro tipo de centro comercial: el *strip center*, es decir, un diseño abierto que se conjuga con la calle y le devuelve al peatón un área de recreación; se buscó un resurgimiento del espacio en el que se beneficia al ente revitalizador: el usuario.

En este contexto, en el año 1979 comienzan a aparecer los primeros centros comerciales en Guayaquil, el primero fue el C.C. Policentro. Poco después en la década de los 90s, se consolidaron las edificaciones comerciales verticales, tales como: el Centro Comercial La Rotonda, los Riocentros, el Mall del Sol, entre otros; a esto se le contrapone la construcción del C.C. Plaza Quil en 1989 que se configuró como una plaza comercial abierta.

El presente proyecto arquitectónico se plantea desde la perspectiva del viandante, quien ha sido muchas veces relegado por el uso del automóvil. La restructuración y rehabilitación del C.C. Plaza Quil se enfoca en devolverle la esencia a esta plaza comercial, es decir, que cuente con espacios adecuados para que el peatón pueda hacer un completo uso de los mismos.

Actualmente, el deterioro de este conjunto arquitectónico no es solo a nivel de fachadas, sino también en su circulación tanto peatonal como vehicular, en el mobiliario urbano, la iluminación, entre otros. El área a intervenir, ubicada en la ciudadela Kennedy norte, ha sufrido varias modificaciones en su entorno, las cuales han repercutido al deterioro de este hito comercial. Por este motivo, se busca crear un diseño que se fusione con su entorno y cree un lugar de disfrute seguro para los transeúntes.

Imagen 1. Ilustración de una insula romana; en la planta baja se ubicaba el comercio denominado: *tabernae romanae*.
Fuente: (



1.2

ANTECEDENTES

Una de las necesidades básicas del ser humano, ubicada en el tercer nivel según la Pirámide de Maslow (1991), es el deseo de socialización, de participación en colectivos o el sentimiento de sentirse integrado. Por tal motivo, nace el requerimiento de la creación de un espacio de interés cultural: el centro comercial, donde las personas pueden interactuar unas con otras dentro de un espacio común (Álvarez Cantalapiedra & Villarejo Galende, 2003).

De acuerdo con el Consejo Internacional de Centros Comerciales, un centro comercial se define como un edificio o espacio colectivo destinado a ofrecer servicios de ocio, alimentación, esparcimiento y/o diversión, que están planificados, desarrollados y administrados como propiedad única (2008, p. 110).

En la Antigua Roma, la representación de un centro comercial se daba como una "unidad minorista" dentro de los mercados o plazas, según *The Cambridge Ancient*

Story (Crook, Lintott, & Rawson, 1994). Estas unidades minoristas ofrecían servicios de venta de alimentos, vestimenta y artesanías. Además, en las principales calles de esta ciudad, se encontraban las fachadas de las casas ocupadas por tiendas, llamadas: tabernaes romanaes, las cuales fueron importantes nichos arquitectónicos para el comercio urbano.

El conjunto o agrupación de tabernas romanas, daban lugar a los mercados. Ejemplo de ello es el mercado de Trajano, conocido como el primer centro comercial cubierto de la historia, construido entre el año 107 d.C. y el 110 d.C. por el arquitecto Apolodoro de Damasco. Esta área surge de la necesidad de agrupar en un espacio exclusivo a la gran afluencia de comerciantes que se ubicaban en el foro de la metrópoli. Asimismo, el conjunto estaba distribuido en una planta semicircular, permitiendo un recorrido visual y peatonal mas permeable del interior de la plaza hacia la ciudad, y viceversa.

Por otro lado, a principios del siglo XX, en la década de los años setenta, nace el movimiento de la arquitectura postmoderna. El postmodernismo se caracteriza por recuperar el ingenio, el ornamento y la referencia (Zarza García, 2013). De esta manera, surge uno de los grandes arquitectos característicos del marco postmoderno: Víctor Gruen, el pionero en resolver uno de los principales problemas urbanos de la ciudades estadounidenses: la inactividad del espacio público, mediante el diseño de

Imagen 2. *Southdale Shopping Center*, 1956.
Fuente: (Escudero Gómez, 2008).



los primeros centros comerciales en América (Popeanga & Garrido, 2010).

Por consiguiente, en 1956 se construyó el primer centro comercial cerrado del mundo: *Southdale Shopping Center*, diseñado por el arquitecto Victor Gruen, en el área urbana de Minneapolis, Estados Unidos (Escudero Gómez, 2008). Puesto que este tipo de edificaciones crecía a pasos agigantados, provocó un gran temor en los ciudadanos, de que los espacios públicos pudieran perder su carácter abierto y dinámico, por un modelo desconectado del exterior y con espacios comunes limitados.

En consecuencia, nace el centro metropolitano, conocido después como centro comercial, como respuesta a la necesidad de rehabilitar el espacio público de los barrios obsoletos de Norteamérica. El objetivo principal era el enfrentar la decadencia urbana y crear un espacio en el que todas las personas puedan interactuar, brindando una conjunción de usos, tales como: bibliotecas, cines, equipamientos comerciales, oficinas, entre otros.

Con este concepto, en 1959, el mismo arquitecto (Victor Gruen) diseñó el primer centro comercial peatonal abierto: Kalamazoo Mall en Michigan, Estados Unidos (Sanchez del Rio, 2010). Este modelo fue planteado a lo largo de un conjunto de calles que rodeaban el centro de la ciudad, es decir, en un entorno abierto vinculado con

la trama urbana, con una serie de paseos peatonales, estacionamientos y locales comerciales renovados.

Por otra parte, aunque el concepto primero se expandió en Norteamérica, no fue hasta 1966 que los centros comerciales aparecieron en América Latina. El primero que se construyó en Sudamérica, y que aún se encuentra en funcionamiento, fue el C.C. Iguatemi en Brasil. En los años posteriores fueron surgiendo otros ejemplares en México y Argentina (Ward, 2005). De esta manera, la historia en Ecuador no es diferente, ya que tuvieron su primera aparición en los años setenta en Quito, la capital del país.

En esta década, la costumbre de los ecuatorianos era la de salir en familia de compras o a pasear por el centro de la urbe. Sin embargo, no siempre se encontraba todo en una misma área, por este motivo, surge la necesidad de crear un espacio común dedicado al comercio. De este modo, en 1971 nace el primer centro comercial del Ecuador: el Centro Comercial Ñaquito (Criollo, 2015), como solución a las exigencias de los ciudadanos de no tener que desplazarse de una localidad a otra para satisfacer sus necesidades

Bajo el mismo concepto, en 1979 se inauguró el primer corredor comercial en Guayaquil: el Centro Comercial Policentro, seguido del C.C. Albán Borja en 1983 (Criollo, 2015). Estos grandes centros comerciales marcaron una diferencia en la interacción del espacio

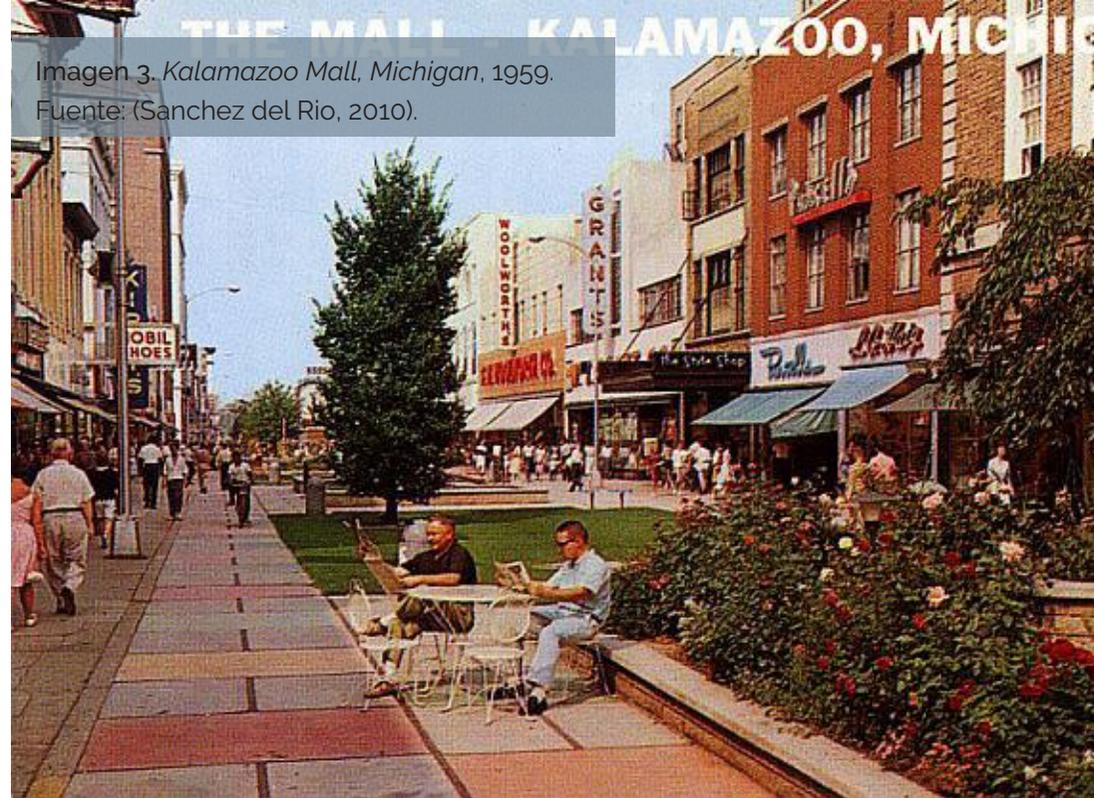


Imagen 3. Kalamazoo Mall, Michigan, 1959.
Fuente: (Sanchez del Rio, 2010).



Imagen 4. Kalamazoo Mall, Michigan, 1959.
Fuente: (Sanchez del Rio, 2010).

público de la ciudad, ya que se convirtieron en espacios de comunicación y convivencia para los usuarios, como respuesta a la necesidad de relacionarse y vivir en sociedad. Por consiguiente, en la década de los noventa surgieron: el Centro Comercial La Rotonda, Los Riocentros, Mall del Sol y el San Marino Shopping.

Diez años después de la construcción del primer centro comercial en el país, aparece el Centro Comercial Plaza Quil, fundado el 5 de octubre de 1989 (Criollo, 2015). Este conjunto arquitectónico está ubicado en la zona norte de Guayaquil, en la Av. Carlos Luis Plaza Dañín y Av. Francisco Boloña, Parroquia Tarqui. A diferencia de los primeros centros de ocio de la ciudad, que eran diseñados como edificaciones verticales cerradas, Plaza Quil es de tipo abierto y cuenta con noventa tiendas, veinte oficinas y un aproximado de doscientos parqueos.

Posteriormente, en el transcurso de los veintiséis años, el Centro Comercial Plaza Quil, ha atravesado varios cambios en su entorno urbano que ha repercutido en su imagen y espacio arquitectónico. Por ejemplo: la construcción del paso peatonal a nivel del inmueble, que buscó una conexión directa entre los dos centros comerciales del sector (El C.C. Policentro y Plaza Quil); y por otro lado, la restauración del Edificio Público del Sector Social que también ha tenido una influencia directa con el espacio interior de la plaza comercial.

A lo largo de la historia, el hombre ha tenido un gran

protagonismo en el dinamismo de una ciudad. Por este motivo, han surgido espacios públicos donde el usuario: hombre o mujer, pueden convivir y socializar con otras personas. Este es el caso de los centros comerciales, los cuales están destinados como lugares de encuentro, abiertos al público, pero controlados y vigilados al mismo tiempo. Estos conjuntos comerciales abiertos y/o cerrados se han apropiado de la calle, sustituyendo el espacio público por el privado de compra y ocio (Popeanga & Garrido, 2010).

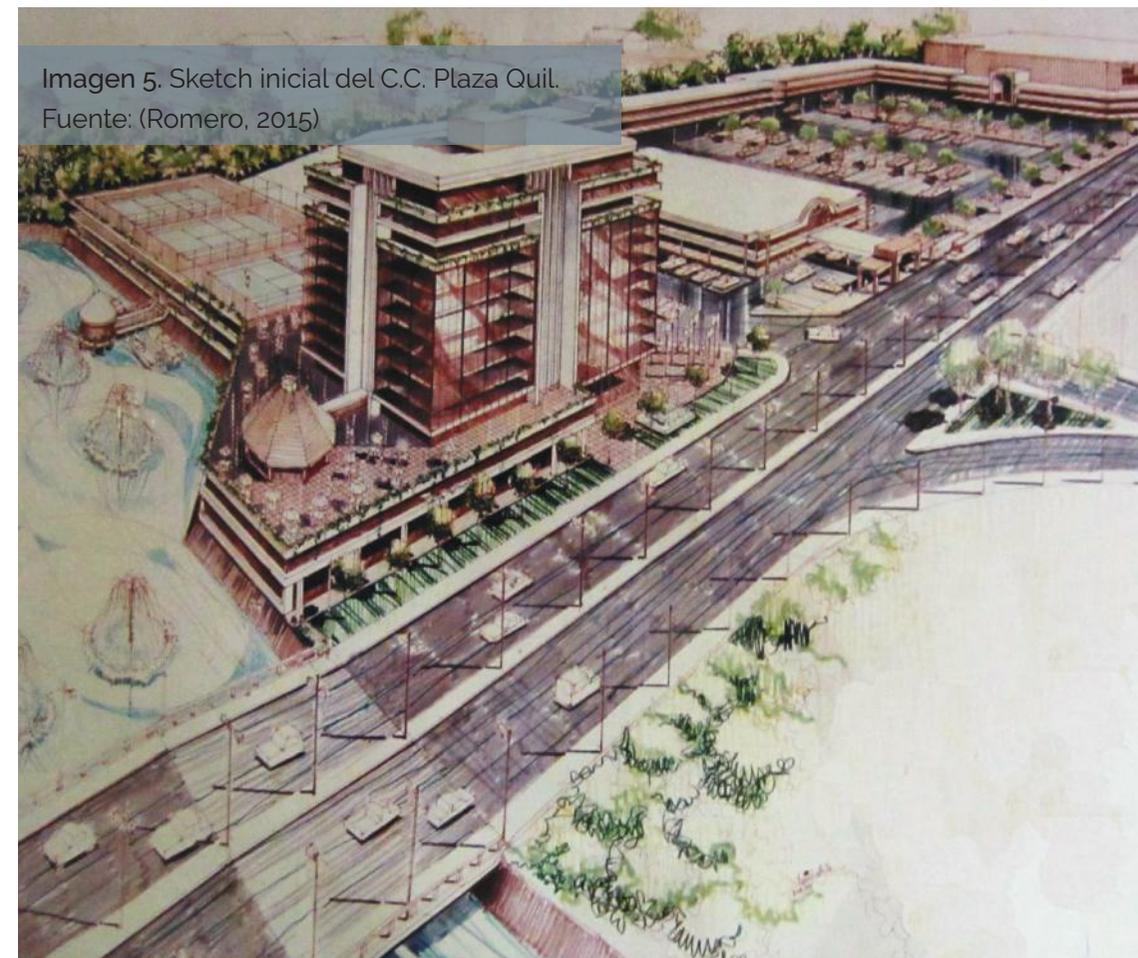


Imagen 5. Sketch inicial del C.C. Plaza Quil.
Fuente: (Romero, 2015)

1.3

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

América Latina importó un modelo de centro comercial cerrado desde Estados Unidos, lo cual implementaba una atmósfera completamente controlada, climatizada y desconectada del exterior. Haciendo referencia al creador de los malls: Víctor Gruen, se buscaba recrear el espíritu de ciudad desde la escala humana, es decir, proporcionar un nuevo espacio público, tipo ágora, donde la gente pudiera reunirse y realizar varias actividades (Faurholt Csaba, 1999).

En este contexto, en 1989 nace en Guayaquil, el Centro Comercial Plaza Quil. Esta área fue diseñada como un paseo comercial abierto, haciendo el papel de plaza pública y calle al mismo tiempo. Sin embargo, existen varios problemas a nivel de diseño que, con el paso de los años, lo han llevado al deterioro y declive de su imagen urbana, lo que se ha dado por varios factores: circulación, iluminación, mobiliario urbano, y la falta de cuidado en los acabados exteriores, tales como: fachadas, ingresos, entre otros.

Por tanto, en lo que se refiere a circulación, el peatón es quien le da vida y dinamismo a un espacio, es el componente imprescindible en una edificación. Sin embargo, en esta plaza comercial ha relegado al usuario a pequeños pasillos que cruzan los locales comerciales, dándole absoluta prioridad a los vehículos y esto, a su vez, ha causado una desorganización en los parqueos. La infraestructura actual

Imagen 6. Ilustración de problemas urbano-arquitectónicos en Plaza Quil: imagen urbana, acabados exteriores, falta de identidad y circulación, respectivamente.

Fuente: Elaboración propia.



no es apta para el peatón, no existen puntos de encuentro para el esparcimiento ni una conexión continua entre la nave central y Mi Comisariato.

Por ejemplo, el Centro Comercial Santa Mónica Place, diseñado por el arquitecto Frank Gehry, tuvo una reconfiguración en su espacio arquitectónico, paso de ser un conjunto cerrado a uno abierto (Ecosistema Urbano, 2015). La solución radical de este conglomerado de tiendas logró fragmentar los espacios sobredimensionados y utilizó materiales, como: pavimento diferenciado en textura y color para darle prioridad a la circulación peatonal y así crear una experiencia más urbana en contacto con el medio circundante.

Uno de los factores más importantes dentro del desarrollo de los espacios públicos urbanos de la ciudad son los "elementos intangibles" (Lynch, 1985). Entre estos elementos se encuentra la luz natural, un elemento circunstancial importante para la permanencia de los usuarios consumidores en un centro comercial, ya que mejora la visibilidad, la productividad y crea la sensación de amplitud. El C.C. Plaza Quil cuenta con una pobre iluminación natural en los pasillos interiores de la nave central, dando como resultado una escasa acogida de clientes.

Por otro lado, el mobiliario urbano se encuentra deteriorado y es insuficiente. Por ejemplo, el área de ornato cuenta con muy pocas jardineras, la vegetación

como decoración en los pasillos es escasa y la vegetación exterior actual (palmeras) se encuentra descuidada, por consiguiente, no es utilizada como zona de protección o reposo; en el área de descanso no se encuentran asientos, y los pocos que existen se encuentran aislados entre sí, sin ninguna relación funcional; además, no existe señalización sobre los diferentes atractivos que brinda este centro de ocio.

De igual manera, la construcción del paso peatonal a la salida del mall, cambió la imagen del mismo, ya que lo llevó a una degeneración progresiva, consecuencia de la poca higiene, iluminación y control que se tiene en este paso para peatones. Conjuntamente, los acabados exteriores lo han llevado al abandono, es decir, las fachadas poco llamativas, los pisos de baldosa que han perdido el color original, y las entradas y salidas sin señalización adecuada.

Adicionalmente, la edificación no cuenta con un logo característico que llame la atención de las personas, y a la vez que lo haga sobresalir entre los dos grandes espacios comerciales del sector: San Marino Shopping Center y C.C. Policentro. Por lo tanto, es primordial que el edificio se alimente de varias actividades, para que de esta manera, pueda tomar vida propia y logre desarrollarse como un símbolo de integración en el espacio que se desenvuelve. En síntesis, la conjunción de pequeños problemas es el resultado del descuido en el perfil del centro comercial.

1.4

JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El Centro Comercial Plaza Quil cuenta con varios problemas a nivel de imagen, circulación y mobiliario urbano, por consiguiente, afectando el entorno inmediato. Debido a la problemática previamente descrita, surge la necesidad de rediseñar el Centro Comercial Plaza Quil, mediante la rehabilitación de la infraestructura existente y sus espacios tanto arquitectónicos como urbanos con el fin de atraer a los usuarios.

Este conjunto comercial cuenta con dos edificaciones importantes a sus costados. Tomando como referencia un punto central en el terreno, al sureste se encuentra ubicado el Centro Comercial San Marino; por el contrario, al noroeste se conecta con el Edificio Público del Sector Social. Estos dos hitos importantes crean un recorrido para el encuentro e interacción del usuario. Con la rehabilitación del espacio urbano, se le dará prioridad al peatón, convirtiéndolo a éste en eje dinamizador del espacio. Además, con respecto al paso peatonal existente, se busca la restauración del mismo, generado

hábitos sociales, por medio de un diseño que se mimetice con el centro comercial y lo haga más seguro para los transeúntes.

Para la elaboración del trabajo de titulación, se realizarán visitas de campo, para la toma de fotografías, levantamientos arquitectónicos y diagramas; se consultará fuentes bibliográficas que involucren al peatón como eje primordial en la ciudad, estudio de casos análogos, entre otros; de igual manera, se realizarán entrevistas y encuestas a los usuarios que acuden al centro comercial y a los propietarios de los locales, para que aporten con fundamentos reales sobre el deterioro de este espacio.



Imagen 7. Sketch inicial del C.C. Plaza Quil.
Fuente: (Romero, 2015)

1.5

OBJETIVOS

Objetivo General

Rediseñar el espacio urbano arquitectónico del Centro Comercial Plaza Quil, considerando la relación con el usuario consumidor, y en conjunto con el diseño de equipamiento urbano adecuado, para satisfacer las necesidades humanas de tipo social y económico.

Objetivos específicos

1. Analizar la circulación vehicular y peatonal, tanto en el interior del Centro Comercial Plaza Quil, como la relación con la trama urbana circundante.
2. Proponer espacios y elementos urbanos arquitectónicos que integren las diferentes áreas del Centro Comercial Plaza Quil, siendo la nave central y Mi Comisariato los mas significativos.
3. Diseñar mobiliario urbano que contribuya a la rehabilitación de la imagen y actúe como un hito de integración en su espacio, tomando en cuenta: vegetación interior y exterior; mobiliario de descanso; e iluminación natural y artificial.

1.6

ALCANCES Y LIMITACIONES

Alcances

El presente trabajo de titulación pretende rehabilitar y reestructurar el espacio arquitectónico urbano del Centro Comercial Plaza Quil, por medio del análisis de cada uno de los elementos que lo componen, en cuanto a circulación peatonal y vehicular, iluminación, ornato y componentes externos a la edificación. Además, el estudio se resuelve en base a un análisis teórico, urbano y arquitectónico; y se profundizará en el rediseño de fachadas, áreas para el descanso y contemplación del peatón, regeneración de la estructura urbana, y la correcta integración del ser humano mediante áreas adecuadas para diferentes tipo de usuarios.

Limitaciones

Por el contrario, las limitaciones para realizar el estudio antes mencionado son heterogéneas, como primer punto: el C.C. Plaza Quil no pretende rediseñar su infraestructura existente, es decir, la rehabilitación será a nivel estético y espacial. De igual manera, el paso peatonal en su fachada frontal no se puede eliminar, y el Edificio Público del Sector Social, construido en 1999, se encuentra dentro del corredor comercial (El Universo, 2013).

En primera instancia, el centro comercial fue diseñado para estar conectado con el Estero Salado, ya que se encuentra ubicado al noroeste de la edificación, ubicado a espaldas del edificio del gobierno; pero, debido a causas económicas, no fue posible esta concepción. Por consiguiente, en cuanto al espacio circundante, no existe una conexión directa, visual ni peatonal, con el estero.



Imagen 8. Etapas a desarrollarse en el proceso metodológico.
Fuente: Elaboración propia.

1.7

METODOLOGÍA

A fin de seguir una metodología adecuada, el presente trabajo de titulación contara con tres etapas en las cuales se profundizará en los diferentes procedimientos a emprender y los recursos a utilizar. En la primera etapa se realizará el reconocimiento del problema, conjuntamente a esto la recolección de la información, es decir, consultas y análisis bibliográficos, recopilación de normas de construcción para Corredores Comerciales y de Servicios, compatibilidad E (CC-E) para el área urbana de Guayaquil.

Además, se efectuara un estudio de campo completo, esto implica toma de fotografías, levantamientos arquitectónicos, reconocimiento y análisis de la situación actual de la infraestructura y entrevistas con los propietarios de los locales y usuarios en general.

Por consiguiente, en la segunda etapa se procederá a la clasificación por orden de relevancia de los datos previamente recopilados, para la definición de los criterios

de diseño a utilizar en el proyecto de rehabilitación de la plaza comercial. Inmediatamente, en la tercera etapa junto con todas las guías de diseño, se desarrollará un programa de necesidades, para luego pasar a la elaboración del proyecto urbano arquitectónico.

“La arquitectura tiene que fundirse con el entorno, no ser un elemento diferenciador”

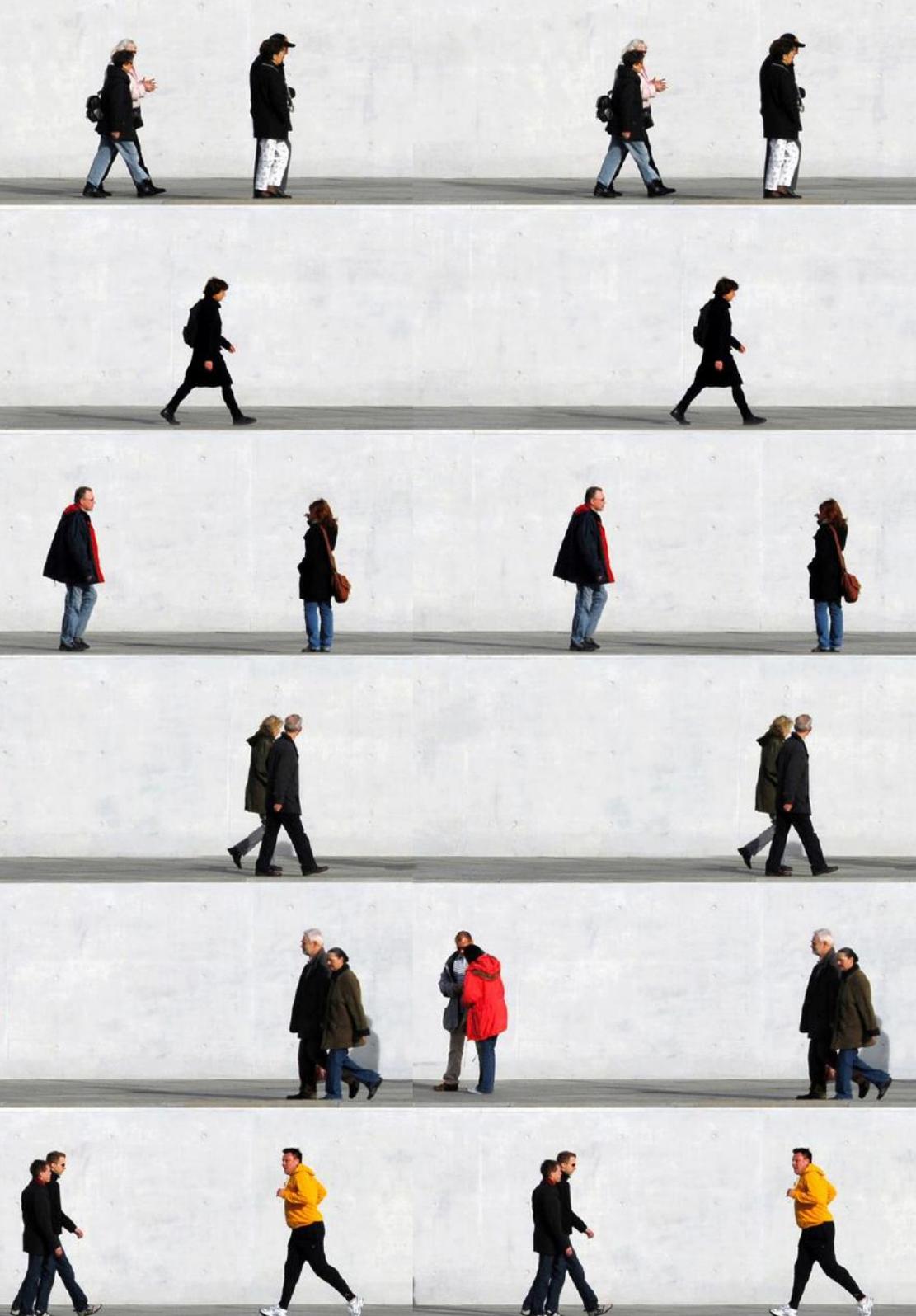
- Toyo Ito
(1941)

2

INVESTIGACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Imagen 9. *Walk people* (Gente caminando)
Fuente: (Sharashidze, 2007)





2.1 ANÁLISIS DE CONDICIONANTES

La segunda parte del presente trabajo de titulación analiza las condicionantes del tema: "Rehabilitación del espacio arquitectónico urbano: Centro Comercial Plaza Quil", en cuanto a conceptos urbano-arquitectónicos base de un centro comercial, ya sea de tipo abierto o cerrado, y que ayuden a formular, desarrollar y sustentar el tema antes mencionado.

Además, en este estudio se incluyen las normativas y ordenanzas para corredores comerciales tanto de Guayaquil como de Quito. Estas guías de diseño indican los elementos imprescindibles a ser considerados a la hora de diseñar un espacio público como lo es un *mall*, considerado un área con gran acogida de usuarios. Es muy importante tomar en cuenta estas medidas para con el peatón, ya que muchas veces se construye solo desde la perspectiva del automóvil, resultando en una degradación del confort de estas plazas comerciales.

Imagen 10. Ejemplo de *strip center*; render de anteproyecto en Uruguay
Fuente: (Losa, 2015)



2.1.1

ANÁLISIS DE CONCEPTOS

De acuerdo a El Consejo Internacional de Centros Comerciales (*The International Council of Shopping Centers*), se define como centro comercial al conjunto de tiendas minoristas que son planificadas, desarrolladas y administradas como una unidad, que ofrecen bienes y/o servicios a un usuario determinado, a la vez que proveen estacionamiento *in situ* (ICSC's Dictionary of Shopping Center Terms, 2008). Además, se clasifican en tres principales tipologías de centros comerciales:

- Centro comercial abierto
- Centro comercial cerrado o "mall", y
- Centro comercial híbrido

El centro comercial abierto esta conformado por tiendas que se distribuyen en línea recta, sin corredores internos. Además, cuenta con estacionamiento propio frente a los locales y con áreas de contemplamiento

comunes. En cuanto a su forma, pueden ser en L o U al aire libre. Este centro se divide en seis tipos: el centro de vecindario, centros comunitarios, centros de poder (power center), centros de estilo de vida (lifestyle center), centro de tiendas de ventas de fábricas (factory outlets), y el centro temático.

- **Centros de vecindario**

Este corredor comercial esta diseñado como una infraestructura al aire libre para poder proveer al usuario inmediato de servicios y/o productos de uso cotidiano. Generalmente, se configura como una línea recta con estacionamiento en el frente edificado.

- **Centro comunitario**

El centro comunitario ofrece mercadería mas variada, a diferencia de los centros de vecindario, en cuanto a ropa y otros artículos del hogar y/o uso diario. Este tipo de comercio esta diseñado en línea recta, o puede estar distribuido en forma de L o U, dependiendo del sitio y el diseño.

- **Centros de poder (Power Center)**

Este tipo de centro comercial se plantea al aire libre. El mismo que esta conformado por varias tiendas anclas dominantes de las cuales algunas pueden ser independientes. En cuanto al parqueo, cuenta con aparcamiento situado frente a las tiendas



departamentales.

- **Centros de estilo de vida (Lifestyle Center)**

El lifestyle center es un centro al aire libre, se encuentran ubicados en barrios residenciales, ya que se define como una edificación de usos múltiples, que incluyen tiendas especializadas, tales como: restaurantes, supermercados y lugares de ocio. En cuanto a la arquitectura, cuenta con mobiliario urbano y un ambiente propicio para los momentos de esparcimiento.

- **Centro temático**

Esta tipología no es muy tradicional, ya que se combina el turismo y el ocio para ofrecer productos de venta en una ambiente con un tema unificador para cada una de las tiendas, y están ubicados en centros urbanos de las ciudades.

- **Centro de tiendas de ventas de fábricas (Factory Outlets)**

Este tipo de centro comercial opera al aire libre y/o cerrados que venden productos de marcas con altos descuentos. Por lo general, de la temporada anterior, mercancía de venta lenta, o venta des excedentes.

Por otro lado, el típico corredor comercial es de carácter cerrado, también conocido como "*mall*". Esta emplazado en una atmosfera climatizada e iluminada.

Esta edificación posee estacionamiento propio dentro del conjunto arquitectónico. En síntesis, transfiere el espacio público a uno privado y controlado. En cambio, el centro híbrido es la sinergia de dos o más elementos de los diferentes tipos de centros comerciales, convirtiéndolo en uno de uso mixto.

2.1.2

ANÁLISIS DE NORMATIVAS

El M.I. Consejo Cantonal de Guayaquil expidió la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones (2004) con el propósito de regular y establecer normas generales para edificaciones en cuanto a habitabilidad, construcción, uso de materiales, seguridad y ornato. Además, establece sub-zonas para el mejor manejo de la misma. Para la correcta aplicación de la Ordenanza, se reconoce que el C.C. Plaza Quil se encuentra ubicado dentro de Corredores Comerciales y de Servicios (CC-E). En la Tabla 1 se realiza un resumen de las normas expedidas para este tipo de edificación.

Además, las Normas de Arquitectura y Urbanismo de Quito, propone las guías mínimas de diseño y construcción en centros comerciales, en cuanto a funcionalidad de los espacios arquitectónicos, circulación peatonal y vehicular. En la Tabla 2 se realiza una síntesis de la Ordenanza 3457, en conjunto con la contexto actual de el Centro Comercial Plaza Quil.

Puesto que, la Ordenanza emitida por el Municipio de Guayaquil es de carácter general, se realiza un análisis a las Normas de Arquitectura y Urbanismo de Quito, las cuales exponen las guías mínimas de diseño y construcción específicamente para centros comerciales, en cuanto a funcionalidad de los espacios arquitectónicos, circulación peatonal y vehicular. En la Tabla 2 se realiza una síntesis de la Ordenanza 3457 de las normas antes mencionadas, en conjunto con la contexto actual de el Centro Comercial Plaza Quil.

Rampas

Según la Norma Técnica Ecuatoriana (INEN, 2001), las rampas fijas deben ser de 1.20 m., y las unidireccionales de mínimo 0.90 m. de ancho libre. A esto se le suma, la pendiente de la rampa que no debe ser mayor al 8%.

La principal falencia de las rampas en el Centro Comercial Plaza Quil, es que no poseen una continuidad

con la calzada, es decir, que ésta tenga una unión perfecta con el bordillo, ya que las rampas terminan en una cuneta, por consiguiente, imposibilitando el acceso de las personas en sillas de rueda. Este problema se da en toda la periferia de los locales comerciales, incluyendo a KFC.

Puertas

Según las Normas de Arquitectura y Urbanismo (2003), las puertas cuentan con las dimensiones adecuadas en ancho y alto, esto es: 0.90 x 2.05 m. respectivamente. Sin embargo, éstas se abaten hacia el interior, a diferencia de lo que dice la norma que siempre deben ser abatibles hacia el exterior.

Tabla 1.

Normativas y ordenanzas para corredores comerciales en Guayaquil.

CENTROS COMERCIALES						
CORREDORES COMERCIALES Y SERVICIOS (CC-E)	RETIRO FRONTAL: EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE LA VÍA	ANCHO VIA	RETIRO (M)		SITUACIÓN ACTUAL	FUENTE
		30 M. 6 - 30 M. MENOS A 6	5 3 2			ANCHO: 22.00 M.
	ESTACIONAMIENTOS	PERSONAS CON DISCAPACIDAD	NUMERO DE LUGARES	MEDIDAS	SITUACIÓN ACTUAL	NORMAS INEN PARA DISCAPACITADOS: 2.1.1.2 NÚMERO DE LUGARES
	PERSONAS	1 POR C/. 25 PLAZAS O FRACCIÓN	3.50 X 5.00 M.	2 PARQUEOS		
		POR C/30 M2. DE LOCALES Y ÁREA DE CIRCULACIÓN	2.50 X 5.00 M.	204 PLAZAS DE PARQUEO		NORMAS MUNICIPALES DE GUAYAQUIL

Fuente: Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil (2000); editado por autor.

Tabla 2.

Guías mínimas de diseño y construcción en centros comerciales

CENTROS COMERCIALES				
ALTURA DE LOCALES COMERCIALES	NORMA	SITUACIÓN ACTUAL		FUENTE
		ALTURA LIBRE 2.70 O MAYOR	ALTURA 2.35 a 5.00 M. APROX.	
VENTANAS	EL ÁREA MÍNIMA TOTAL DE VENTANAS PARA ILUMINACIÓN SERÁ DEL 20% DE LA SUPERFICIE ÚTIL DEL LOCAL.	DIMENSIONES USO DE VENTANALES		NORMA DE ARQ. Y URBANISMO DE QUITO: ORDENANZA 3457
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA	LOS LOCALES, CUYAS VENTANAS QUEJEN UBICADAS BAJO CUBIERTAS, SE CONSIDERARÁN CUANDO SE ENCUENTREN DESPLAZADOS HACIA EL INTERIOR DE LA PROYECCIÓN VERTICAL DEL EXTREMO DE LA CUBIERTA, EN NO MÁS DE 3.00 M.	TODOS LOS LOCALES SE ENCUENTRAN UBICADOS BAJO TECHO EN LÍNEA RECTA		NORMA DE ARQ. Y URBANISMO DE QUITO: ORDENANZA 3457
CORREDORES Y PASILLOS	PERSONAS DISCAPACITADAS	ANCHO	ACABADOS	CAPÍTULO III, SECCIÓN TERCERA: ORDENANZA 3457
	1.80 M. (2 SILLAS DE RUEDAS)	P. EXTERIORES 3.00 M.	FIRMES, ANTIDESLIZANTES Y SIN IRREGULARIDADES DE ACABADO.	
	USO PÚBLICO	P. INTERIORES 6.00 M.		
	1.20 M.			
ALTURA		ALTURA		
	2.05	2.35 M.		

Continuación...

GALERIAS	ACCESO POR SUS DOS EXTREMOS HASTA LOS 60 M. DE LONGITUD. DEBERÁN TENER UN ANCHO MÍNIMO DE 6.00 M.	ANCHO 5.31 M	LARGO M. 47.00	NORMA DE ARQ. Y URBANISMO DE QUITO: ORDENANZA 3457
ESCALERAS		ANCHO		NORMA DE ARQ. Y URBANISMO DE QUITO: ORDENANZA 3457
		Hasta 600 m2 1.50 M.	ESCALERAS DE USO PÚBLICO: 1.20 M.	
		De 601 a 900 m2 1.80 M.		
	De 901 a 1.200 m2 2.40 M.			
RAMPAS	FIJAS ANCHO: 1.20 M. UNIDIRECCIONALES ANCHO: 0.90 M.	ANCHO RAMPAS UNIDIRECCIONALES 0.95 M.		SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS DE COMERCIO (INEN)
PUERTAS	ANCHO: MIN. 0.90 M. ALTURA MIN. 2.05 M.	DIMENSIONES PUERTAS DE 0.90 X 2.05 M.		SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS DE COMERCIO (INEN)
MEZZANINES	UN MEZZANINE PUEDE UBICARSE SOBRE UN LOCAL Y SE CONSIDERA COMO PISO AL CÁLCULO DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN	TODOS LOS LOCALES COMERCIALES CUENTAN CON MEZZANINE, CONECTADO INTERNAMENTE POR UNA ESCALERA EN CARACOL.		ART. 222

Fuente: Ordenanza No. 3445 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Distrito Metropolitano de Quito (2003), Norma Técnica Ecuatoriana (INEN, 2001); editado por autor.

Estacionamientos

En cuanto a estacionamientos el centro comercial cuenta con 200 parqueos, dos de los cuales son para personas con alguna discapacidad física. Por el contrario, la norma dice que debe existir 1 lugar por cada 25 plazas o fracción (INEN, 2001), es decir, debe haber un número de 8 parqueos para personas discapacitadas. Además, la norma indica que deben tener un ancho mínimo de 3,50 m. x 5,00 m. de largo, pero son de 2,50 x 5,00 m., es decir, igual que los parqueos propuestos para las personas sin discapacidad.

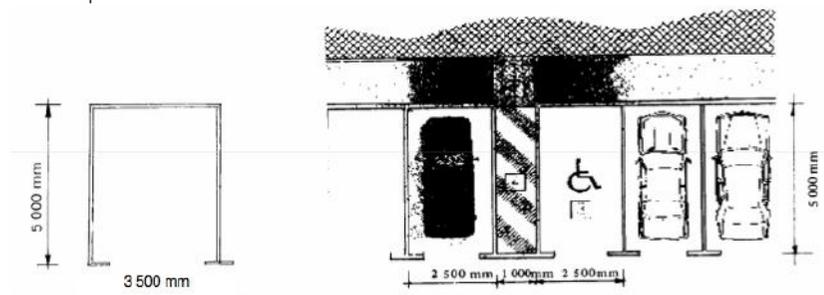


Imagen 11. Dimensiones de parqueos para discapacitados.

Fuente: Accesibilidad de las personas al medio físico, estacionamientos. (INEN, 2001)

Accesos

Los accesos peatonales a los locales comerciales se dan por medio de los pasillos y corredores. Los corredores principales cuentan con 2,70 a 3,00 m. de ancho y los secundarios hasta 6,00 m. en la nave central.

Pero, en algunos casos, no tienen un acceso libre al local comercial, ya que posee un muro de hormigón de 0,20 m. de alto para evitar la entrada de agua hacia el mismo en la época de invierno.

Por otro lado, se analiza la posible conexión entre el centro comercial y el Estero Salado mediante una pasarela peatonal. Por este motivo, es necesario examinar las normas ambientales de esta zona. De acuerdo con la Ordenanza que regula la obligación de realizar estudios ambientales a las obras civiles y a los establecimientos industriales, comerciales y de otros servicios en el Cantón Guayaquil (2004), es necesario un Certificado Ambiental (Anexo 1) emitido por la Coordinación General Zonal - Zona 5 de la Dirección Provincial del Guayas. Conjuntamente, debido a que la construcción en el ecosistema marino sería menor a los 5.000 m², solo es necesario este documento, mas no un Estudio de Impacto Ambiental.

El Estudio de Impacto Ambiental del Parque Ecoturístico Estero Salado Norte (Zambrano López, 2007), analiza los componentes afectados de una construcción de mediano impacto. En la calidad del suelo se generarían desechos sólidos (clavos, restos de madera, plásticos, cartones, entre otros), causando un impacto localizado y reversible; de igual manera la calidad del agua se vería afectada por el vertido involuntario de sustancias químicas, como: pinturas, etc.; además, la calidad del aire sufriría un impacto por emisión de gases tóxicos.



Imagen 12. Ejemplo de rampa de acceso en uno de los volúmenes del C.C. Plaza Quil.
Fuente: Elaboración propia



Imagen 13. Ejemplo de acceso interrumpido por muro de hormigón en locales comerciales del C. C. Plaza Quil.
Fuente: Elaboración propia



Imagen 14. Ejemplo pasillo secundario de 3,00 M. en el C.C. Plaza Quil.
Fuente: Elaboración propia

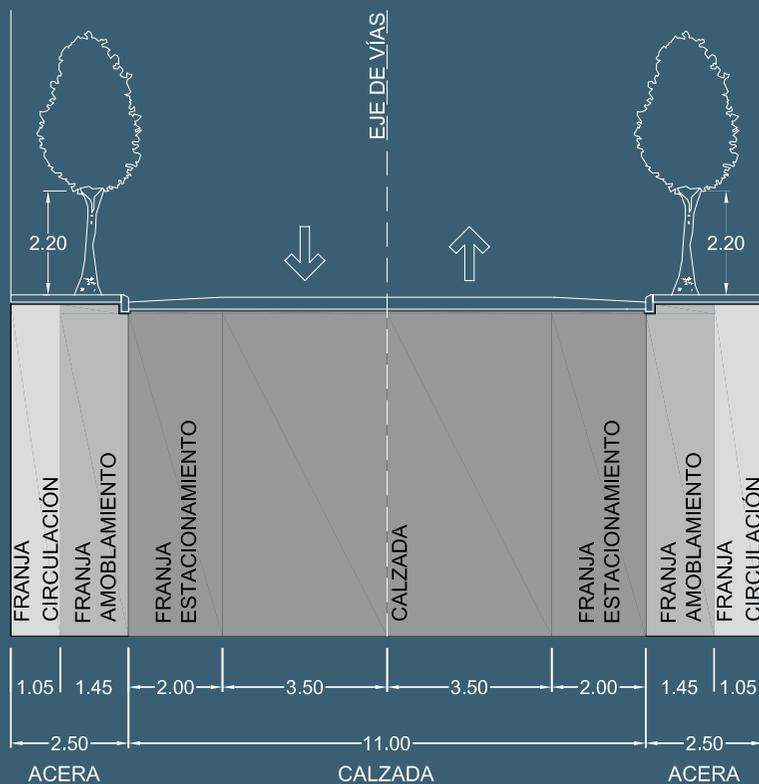


Imagen 15. Sección de arborización en vías locales con medidas estándares a utilizarse.

Fuente: Manual de Arborización (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2009)

La flora y fauna que se puede ver afectada por la introducción de objetos extraños a este medio ambiente es uno de los factores más importantes. Según el informe citado previamente, la flora no se sufriría mayor impacto ya que el proceso de construcción involucra sola una pequeña parte del manglar. Además, la tesina afirma que la fauna presente en el estero esta adaptada a ruidos del flujo vehicular y peatonal, y los trabajos antes mencionados no contribuirán a alejar a los animales existentes en el sitio. Sin embargo, podría afectar a anidamientos de garzas, pero este impacto seria de carácter temporal (Estudio de impacto ambiental del Parque Ecoturístico Estero Salado Norte, 2007).

En cuanto a los elementos vegetales, importantes para mantener un equilibrio ecológico en el ambiente y factor imprescindible para la rehabilitación del espacio urbano del corredor comercial, se extrae información de dos fuentes bibliográficas: El Manual de Arborización de Quito (2009), del cual se recolectan datos acerca de las características básicas de las especies adecuadas para estas áreas, como que se deben plantar árboles mínimo de 1.50 m. de altura, entre otras recomendaciones (Tabla 3); por otro lado, Árboles de Guayaquil (Molina-Moreira et al., 2015), especifica las especies endémicas y nativas de la ciudad junto con su descripción, medida de copa, follaje y altura de los diferentes arbolillos o arbustos. De este libro se escoge 9 posibles especies para la propuesta urbanística en el C.C. Plaza Quil (Imagen 16).



Acacia rosada



Clavellino



Jalapa, chirea



Marañón



Membrillo



Moyuyo



Nigüito



Orquídea del pobre



Uva de playa

Imagen 16. Ejemplos de especies vegetales endémicas pequeñas.
Fuente: Árboles de Guayaquil (Molina-Moreira et al., 2015).

Tabla 3.

Características de las especies vegetales adecuadas para ambientes urbanos: calles.

ESPECIES VEGETALES PARA AMBIENTES URBANOS: CALLES			
ROBUSTEZ	ÁRBOLES RESISTENTES PARA SOPORTAR CONDICIONES ADVERSAS: SUELOS DUROS Y POBRES POR PRESENCIA DE CEMENTO Y ASFALTO.		
PORTE DERECHO Y SIMÉTRICO	TRONCO RECTO	MÍNIMO 2 METROS LIBRES DE RAMAS	COPA SIMÉTRICA PIRAMIDAL (RAMAS ERECTAS)
SISTEMA RADIAL PROFUNDO	EVITAR ESPECIES DE RAICES GRUESAS.		
ÁRBOLES QUE NO ENSUCIEN	ESPECIES DE HOJAS PERENNES O QUE LAS RENUENEN RÁPIDAMENTE, DE PREFERENCIA SIN FRUTOS COMESTIBLES.		

Fuente: Manual de Arborización (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2009)

Imagen 17. Centro Comercial Plaza Quil
Fuente: Elaboración propia.



2.2

ANÁLISIS DE SITIO

El Centro Comercial Plaza Quil esta ubicado a el noroeste de la ciudad de Guayaquil, en la Av. Carlos Luis Plaza Dañín y Av. Francisco Boloña, en la Cdla. Kennedy; además, se encuentra junto al San Marino Shopping Center y frente al C.C. Policentro. El conjunto arquitectónico esta situado en una zona comercial de nivel medio-alto, cerca de importantes hitos, como lo es: el Edificio Público del Sector Social: Joaquín Gallegos Lara, el Estero Salado, la Clínica Kennedy y los centros comerciales antes mencionados.

Por otro lado, el inmueble esta emplazado en un terreno con un área de 22.780 m² (ver Tabla 4), donde se ubican 90 locales comerciales, de las cuales dos son tiendas anclas (Mi Comisariato y *Kentucky Fried Chicken* - KFC) que se encuentran distribuidos y conectados a través de pasillos exteriores; además, cuenta con 21 oficinas y 207 parqueos. En cuanto a accesos, cuenta con un solo acceso peatonal, y dos entradas y salidas para vehículos, y posee un acceso para los carros de servicio.



Imagen 18. Zonificación: 1. Plaza Quil; 2. Edificio Público del Sector Social; 3. C. C. San Marino; 4. Estero Salado; 5. C. C. Policentro; 6. Clínica Kennedy; 7. C. C. Las Vitricas; 8. Contraloría General del Estado; 9. Restaurante Gran Chef; 10. Ferrisariato; 11. Mc Donald's; 12. Cdla. Kennedy; 13. Cdla. Urdesa; 14. Cdla. Kennedy Vieja; 15. Parque Lineal Kennedy Norte.

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 19. Paso peatonal en la salida del Centro Comercial Plaza Quil (Av. Plaza Dañin).

Fuente: Elaboración propia



La edificación limita al norte con la ciudadela Kennedy; al sur con el C.C. Policentro; al este con el C.C. San Marino, y al oeste el imponente edificio gubernamental con 15 pisos y el Estero Salado. Al tratarse de un área abierta, el espacio semi-público esta bastante expuesto al sol, pero cuenta con soportales que protegen al usuario.

En el trazado urbano de la Ciudadela Kennedy Norte, se presentan manzanas en su mayoría reticulares, pero de diferentes dimensiones. Así mismo, su diseño ordena el área dándole énfasis a los edificios comerciales y posteriormente a las viviendas. Conjuntamente, la volumetría de las edificaciones destaca la verticalidad de

los hitos arquitectónicos (Edificio del Sector Social, San Marino Shopping Center, entre otros), y solo el C.C. Plaza Quil le da un perfil urbano extendido.

Además, la plaza comercial se encuentra cerca del Estero Salado, y cuenta con una vegetación y fauna predominante. Mediante un estudio de biodiversidad realizado por la Blga. Nancy Hilgert, está conformado por manglares y existe una variedad de 116 aves, pero la más predominantes son las diferentes especies de garzas (2011). Aproximadamente, desde las 18h00 se aprecia una gran cantidad de pájaros, tales como: ivis blanco (cangrejera) y garza pico de espátula (ver imagen 23). Por

Imagen 20. Análisis de asoleamiento y vientos predominantes.
Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.

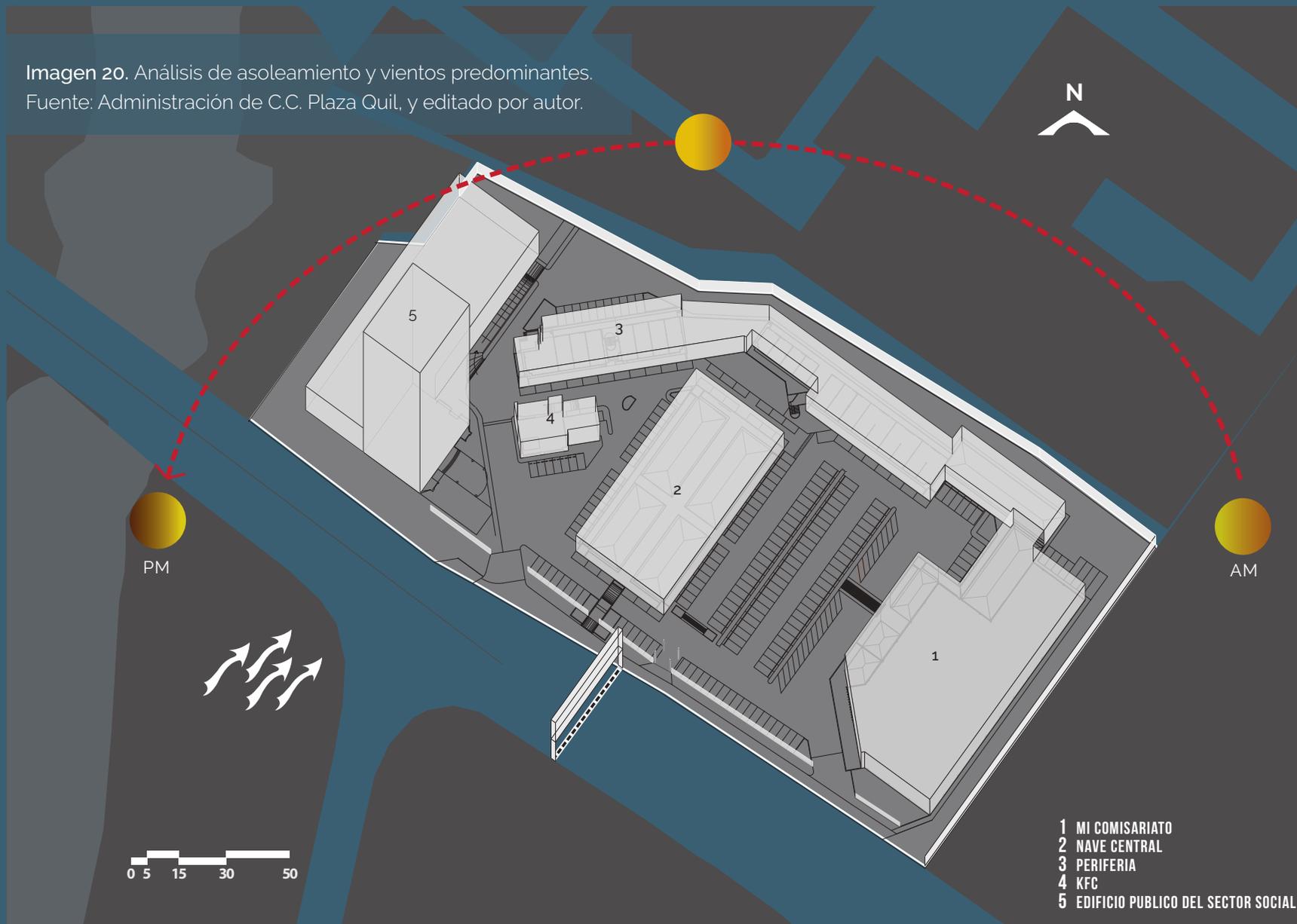


Imagen 21. Análisis de circulación peatonal por zonas: zona 1: Mi Comisariato, zona 2: Nave Central, zona 3: periferia, zona 4: KFC, zona 5: circulación de servicio.

Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.



otro lado, debido a la contaminación por basura en esta fuente de agua, existen malos olores.

De acuerdo con el Estudio de Impacto Ambiental del Parque Ecoturístico Estero Salado Norte: la calidad del aire se encuentra normal; sin embargo, la calidad del agua tiene una elevada carga orgánica, es decir, se encuentra altamente contaminado debido a aceites y grasas de los productos alimenticios, bebidas y tabacos que botan en este lugar (Zambrano López, 2007).



Vista a C.C. Policentro.



Vista desde salida lateral de C.C. Policentro.



Vista a C.C. San Marino.



Vista a Clínica Kennedy.

Imagen 22. Entorno inmediato
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4.

Área de construcción del Centro Comercial Plaza Quil.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	M2
ÁREA DE LOCALES	15017.00
ÁREA ADMINISTRATIVA	102.00
ÁREA DE CIRCULACIÓN	1880.50
ÁREA DE CIRCULACIÓN PEATONAL CUBIERTA	1500.50
AREA DE CIRCULACIÓN PEATONAL DE SERVICIO	380.00
ÁREA DE CIRCULACIÓN DE SERVICIO	3127.00
ÁREA DE SERVICIO HIGIÉNICOS	0.00
TOTAL	20126.50

Nota. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 23. Estero Salado con sus diferentes tipos de especies de garzas: ivis blanco, garza pico de espátula, garceta nivea (de arriba hacia abajo).

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 24. Centro Comercial Plaza Quil, vista a Mi Comisariato.
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 25. Análisis de circulación vehicular.
Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.



En cuanto a la circulación vehicular interior, al ser un *mall* de tipo abierto presenta varios problemas. Una de las dificultades básicas es el "cuello de botella" que se crea en la parte posterior, ya que el espacio no solo es angosto sino que también existen parqueos en los extremos de la calle (Imagen 26), siendo esta la única vía de salida, colapsa rápidamente.

Otro de los inconvenientes se da en la misma vía, pero más adelante en la intersección de salida de los vehículos

de servicio. Aquí, el espacio no solo es pequeño, sino que provoca un peligro para los conductores y transeúntes ya que no existe una señal de pare o un rompe velocidades (Imagen 27). Además, como los estacionamientos son un eje primordial en los strip centers, en algunos puntos: el espacio es muy estrecho y se crea un caos al nivel de la calzada.

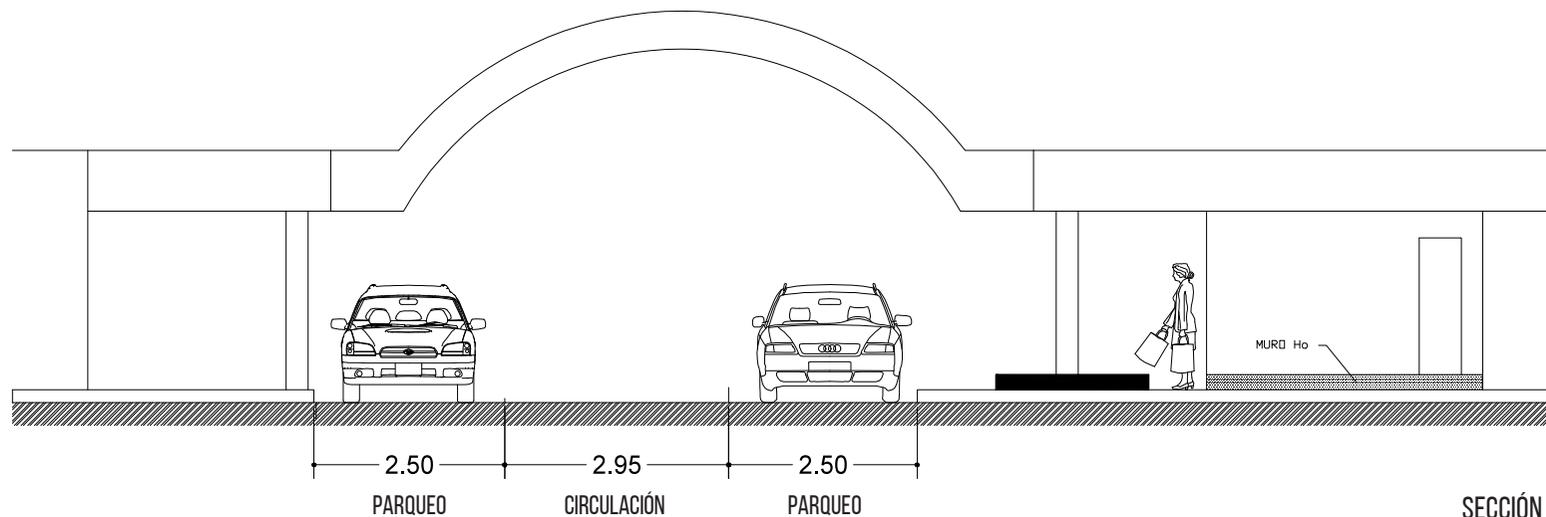


Imagen 26. Sección de problema de circulación parte posterior del centro comercial.

Fuente: Elaboración propia.

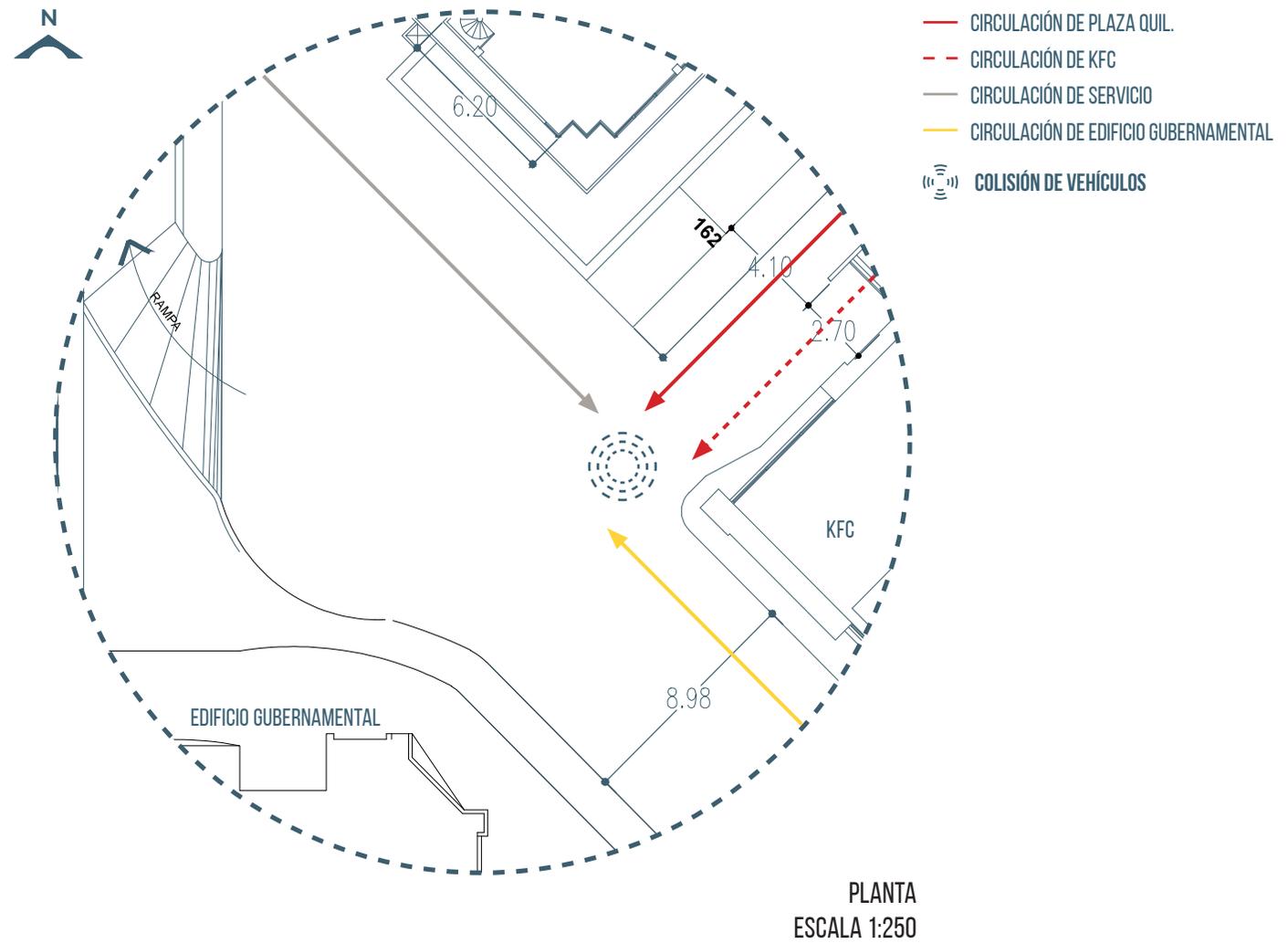


Imagen 27. Planta de problema de circulación vehicular en la parte posterior de KFC.
Fuente: Elaboración propia.

28.



29.



30.



Imagen 28. Entrada al C.C. Plaza Quil y paso peatonal.

Imagen 29. Parqueos del centro comercial Plaza Quil.

Imagen 30. Parte posterior del centro comercial.

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 31. Análisis volumétrico del centro comercial.
Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.

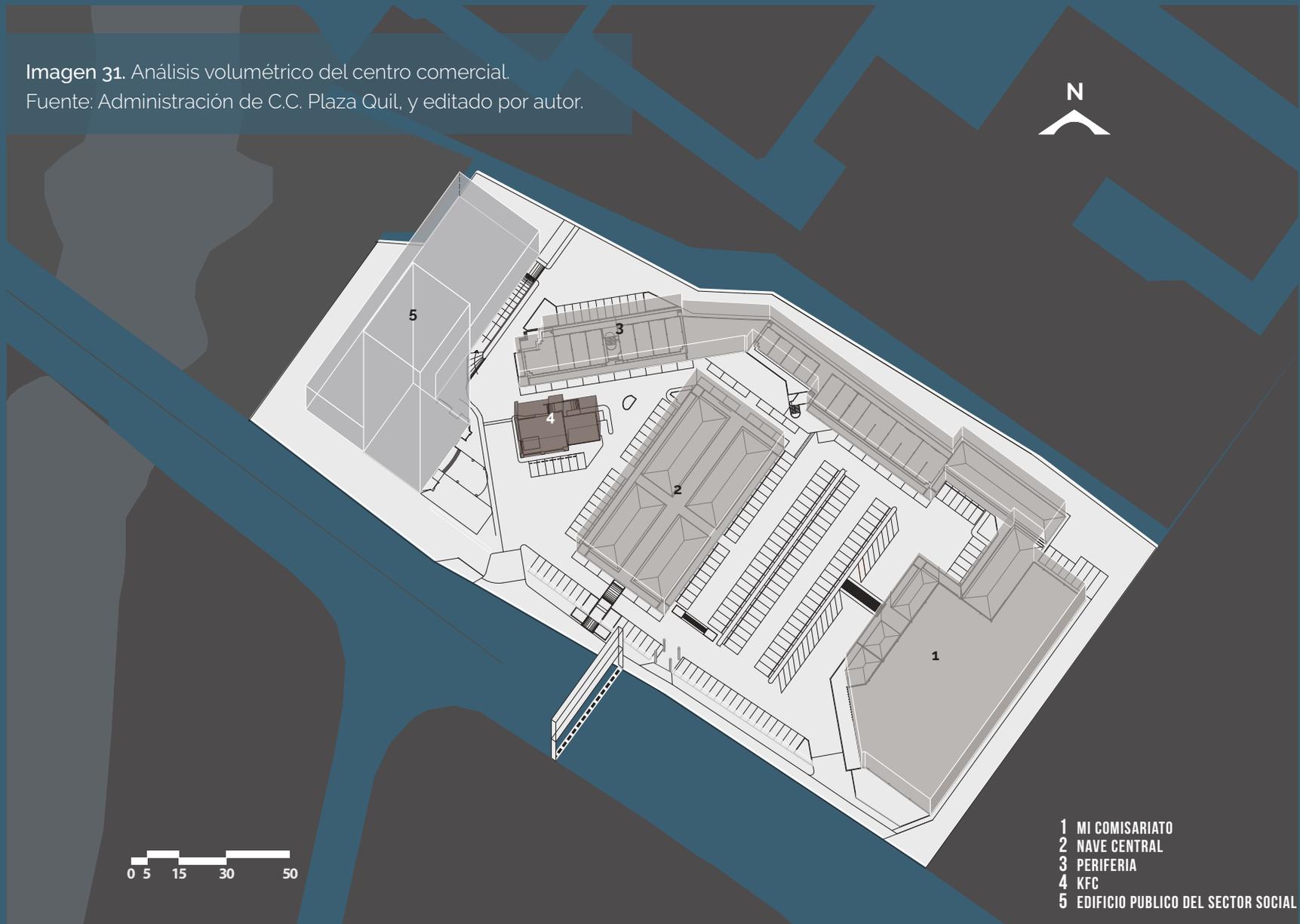


Imagen 32. Panorámica de fachada de la nave central
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 33. Panorámica de fachada nave central (vista hacia KFC)
Fuente: Elaboración propia.







Imagen 34. Pasillos y mobiliario urbano.
Imagen 35. Via posterior de un solo carril de salida de la plaza comercial.
Imagen 36. Escaleras exteriores para oficinas del primer piso.
Fuente: Elaboración propia.

2.3

BASES DE DISEÑO

Las bases de diseño analizan de manera formal las necesidades del presente proyecto arquitectónico en relación a lo arquitectónico y su contexto urbano. Esto involucra los requerimientos ambientales, espaciales y funcionales del C.C. Plaza Quil.

Requerimientos ambientales

Ventilación

Al contrario de los centros comerciales cerrados que necesitan un sistema de climatización artificial, el C.C. Plaza Quil cuenta con un esquema de ventilación abierta en la planta baja, por medio de los soportales se crea un canal de aire que refresca el edificio. Por el contrario, para un confort térmico en los mezzanines se aprovecharan los vientos predominantes (Imagen 37) y materiales adecuados para refrescar la fachada, Sin embargo, se seguirá utilizando ventilación mecánica para el interior de los locales comerciales.

Iluminación

El centro comercial cuenta con una buena iluminación natural, pero por ejemplo: en los pasillos secundarios de la nave central debido a que solo tienen un ancho de 2.70 m. la iluminación no es suficiente. Se utilizará iluminación artificial en los espacios que necesiten mas luminosidad, y se aprovechara al máximo la luz natural por medio de el uso de colores y materiales adecuados, para mejorar la visibilidad y crear una sensación de amplitud.

Vegetación

En el área de la vegetación, las actuales palmeras se encuentran descuidadas. Se analizará la posible adaptación de otro tipo de árbol que no solo actúe como decoración para el edificio sino también que provea sombra a este y sus usuarios. Además, se pretende poner vegetación como decoración en los pasillos del centro comercial.

Requerimientos funcionales

Actualmente, el conjunto arquitectónico cuenta con pasillos amplios generando un flujo de circulaciones internas que conecta con cada uno de los locales comerciales (Imagen 38). Sin embargo, los diferentes volúmenes se encuentran desconectados. Por consiguiente, se buscará la integración de cada uno de los elementos que componen el edificio, así como

Imagen 37. Comportamiento del viento en C.C. Plaza Quil.
Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.

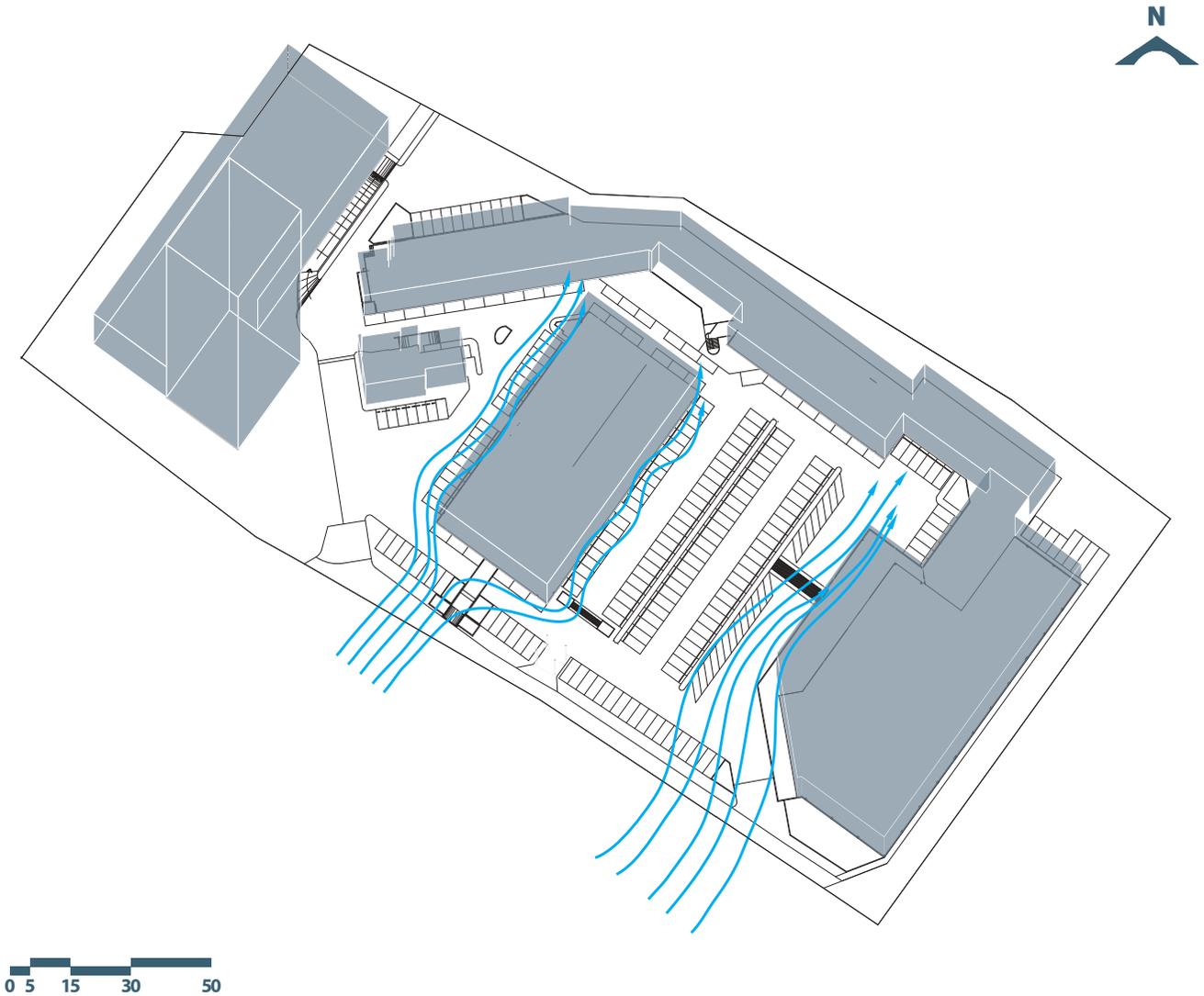


Imagen 38. Análisis de circulación peatonal del C.C. Plaza Quil
Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.



también el invitar al usuario a apropiarse del espacio mediante el diferente uso de materiales en pisos, paredes y calzada.

Requerimientos espaciales

A tratarse de una rehabilitación de los espacios exteriores y remodelación solo a nivel de fachadas, el volumen y las áreas interiores se mantendrán intactas. Los requerimientos espaciales se dividirán en dos zonas dominantes:

Zona pública

Esta zona pertenece a los estacionamientos de vehículos y como el espacio urbano está articulado para poder llegar de una manera efectiva a cada uno de los locales comerciales. Debido a que la circulación peatonal no cuenta con conexiones con cada uno de los espacios, se planteará un recorrido peatonal que conecte Mi Comisariato y la nave central a nivel de la acera, y así darle mas importancia al peatón. Esta pasarela, según las Normas de Arquitectura y Urbanismo, deberá tener un ancho de 6.00 m. si la longitud es de 60.00 m. o mayor (2003). En cuanto a los parqueos, se analizarán otras posibles formas de distribución, para que exista mejor circulación vehicular.

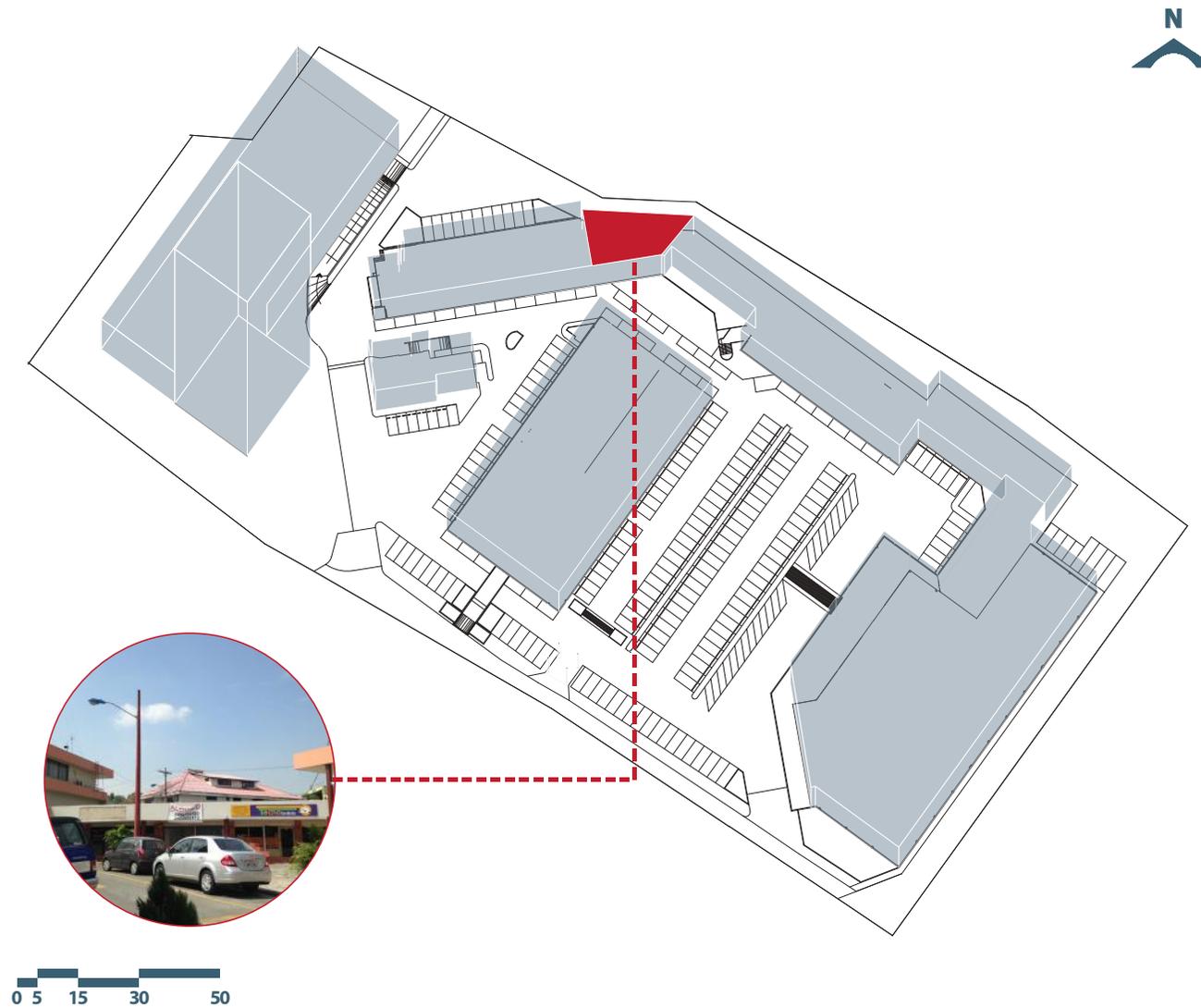
Zona semi-pública

Se implementaran espacios para el esparcimiento

de las personas, como: un jardín terraza accesible en el volumen periférico del conjunto comercial (Imagen 39), esta planta de forma irregular tiene un area de 30.00 m²; y una posible pasarela hacia el Estero Salado.

Imagen 39. Zona donde se pretende crear una terraza accesible para los peatones.

Fuente: Administración de C.C. Plaza Quil, y editado por autor.





- Imagen 40. Área para circulación peatonal de solo 0.90 m. de ancho.
 - Imagen 41. Logo junto con publicidad a la entrada del centro comercial
 - Imagen 42. Vegetación de palmeras descuidadas.
 - Imagen 43. Piso del centro comercial en mal estado (descolorido).
 - Imagen 44. Fuente de agua en el área posterior.
 - Imagen 45. Paso peatonal a la salida del Plaza Quil.
- Fuente: Elaboración propia.



2.4

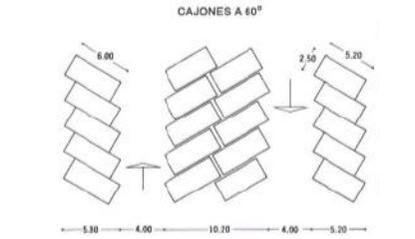
CRITERIOS DE DISEÑO

Objetivo general

Rediseñar el espacio urbano arquitectónico del Centro Comercial Plaza Quil, considerando la relación con el usuario consumidor, y en conjunto con el diseño de equipamiento urbano adecuado, para satisfacer las necesidades humanas de tipo social y económico.

Tabla 5.

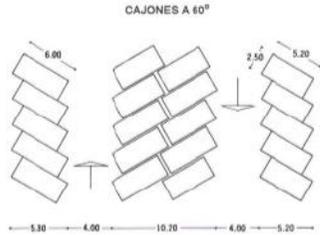
Criterios de diseño de objetivo 1

Objetivos específicos	Criterios	Esquemas
<p>1. Analizar la circulación vehicular y peatonal, tanto en el interior del Centro Comercial Plaza Quil, como la relación de la trama urbana circundante.</p>	<p>Analizar y proponer una mejor distribución de los estacionamientos con la finalidad de tener una mejor circulación vehicular.</p>	 <p>CAJONES A 60°</p> <p>El diagrama muestra tres configuraciones de estacionamientos con una inclinación de 60 grados. Las dimensiones indicadas son: 6.00 m de longitud para los cajones individuales, 2.50 m de ancho entre los cajones, y una anchura total de 5.20 m para el grupo de estacionamientos. Las distancias entre los grupos de estacionamientos son de 4.00 m y 10.70 m.</p>
	<p>Potencializar la circulación peatonal mediante el uso de diferentes materiales en pisos y calzadas. Es decir, darle prioridad al peatón para que recorra el centro comercial.</p>	 <p>La fotografía muestra un espacio público peatonal con un diseño que utiliza diferentes materiales de piso y calzadas para crear zonas distintas. Se ven personas caminando y una zona con un pequeño estanque o fuente. El fondo muestra edificios modernos con fachadas verdes.</p>

Nota. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 6.

Criterios de diseño de objetivo 2

Objetivos específicos	Criterios	Esquemas
	<p>Fragmentar los espacios sobredimensionados, mediante la utilización pavimento diferenciado en textura y color para darle prioridad a la circulación peatonal y así crear una experiencia mas urbana en contacto con el medio circundante.</p>	
<p>2. Proponer espacios y elementos urbanos arquitectónicos que integren las diferentes áreas del Centro Comercial Plaza Quil, siendo la nave central y Mi Comisariato los más significativos.</p>	<p>Diseñar una galería peatonal cubierta a nivel de la calzada que integre la nave central y Mi Comisariato.</p>	<p>MODULO URBANO BANCO + CANTERO CON ARBOL + SEÑALÉTICA URBANA + PERGOLA</p> 
	<p>Diseñar una terraza-jardín accesible y al aire libre, que sirva como posible sitio de descanso o café en el segundo piso del lado oeste del volumen periférico.</p>	

Continuación...

2. Proponer espacios y elementos urbanos arquitectónicos que integren las diferentes áreas del Centro Comercial Plaza Quil, siendo la nave central y Mi Comisariato los más significativos.

Analizar una posible integración del centro comercial con el Estero Salado, por medio de una pasarela peatonal.



Diseñar un ingreso y salida vehicular que enfatice el logo del centro comercial.



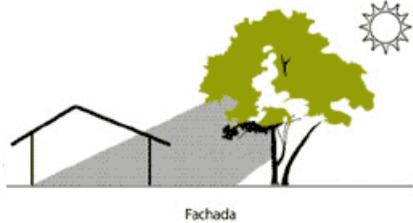
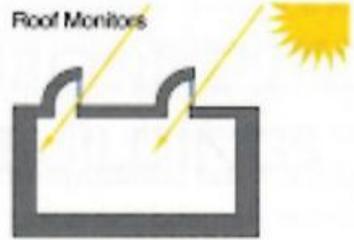
Utilizar materiales que sean fáciles de mantener limpios, además potenciar la iluminación, por medio del uso de materiales translúcidos, como: policarbonato.



Nota. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 7.

Criterios de diseño de objetivo 3

Objetivos específicos	Criterios	Esquemas
<p>3. Diseñar mobiliario urbano que contribuya a la rehabilitación de la imagen y actúe como un hito de integración en su espacio, tomando en cuenta: vegetación interior y exterior; mobiliario de descanso; e iluminación natural y artificial.</p>	<p>Utilizar árboles de tamaño de copa mediano (diámetro de 2.50 a 5.00 m), y de una especie adecuada que sirva como barrera para la contaminación vehicular, al mismo tiempo que provea sombra para los usuarios y que no impidan la visibilidad entre un edificio y otro.</p>	 <p>Fachada</p>
	<p>Diseñar mobiliario de descanso en conjunto con vegetación pequeña de hasta 2.00 m., y ubicarlo estratégicamente para brindarle espacios de contemplamiento al usuario.</p>	
	<p>Aprovechar al máximo la luz natural, y en donde sea insuficiente, utilizar iluminación artificial general. De manera que exista un ambiente iluminado durante el día y la noche.</p>	 <p>Roof Monitors</p>

Nota. Fuente: Elaboración propia.

2.5

CASOS ANÁLOGOS

Se realiza un estudio de tres diferentes casos análogos u obras que representen un ejemplo de los objetivos a desarrollar para la rehabilitación de la plaza comercial. Se analizan y contrastan diferentes conceptos en cuanto a un análisis formal, funcional y estructural de cada uno.

1 CENTRO COMERCIAL LARCOMAR

LIMA, PERU

El centro comercial Larcomar está ubicado en el malecón de Miraflores en el centro urbano de Lima, Perú. Esta obra recalca la buena integración entre el ser humano y la arquitectura en un espacio urbano construido para la

interacción social y económica. Además, está construido mediante una excavación en el acantilado que da hacia el mar, y erigido entre los años de 1996 a 1998 por el arquitecto Eduardo Figari Gold.

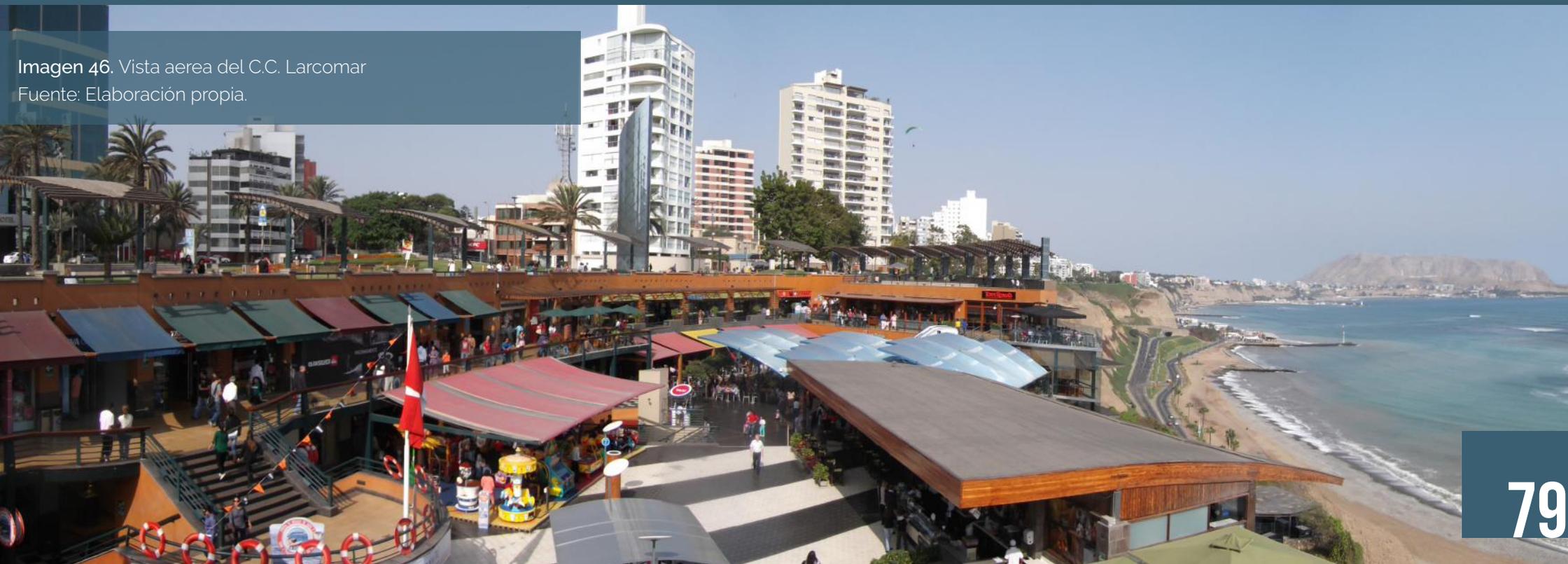
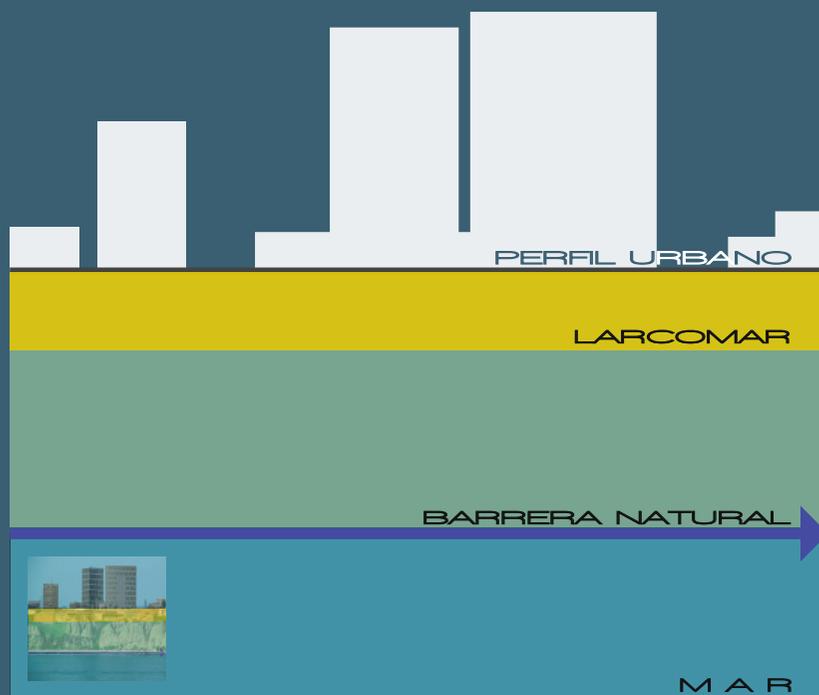


Imagen 46. Vista aérea del C.C. Larcomar
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 47. Análisis formal del C.C. Larcomar.

Fuente: Elaboración propia.



Análisis formal

Larcomar se caracteriza por ser un espacio ideal para la integración entre la ciudad y el mar. El conjunto está formado por dos niveles: el Parque Salazar que funciona como una terraza urbana natural; y a continuación, en un segundo plano, una plaza comercial. En cuanto a una estructura formal el centro comercial no cuenta con una fachada tangible, pero lo delimitan pérgolas de madera, a la vez que sobresale su horizontalidad en contraste con el perfil urbano de la ciudad.

Análisis funcional

El conjunto arquitectónico cambió la estructura de la ciudad, y de un lugar de paso se convirtió en uno de destino, ya que causó un asentamiento recreacional más profundo. Por consiguiente, el espacio arquitectónico se organiza verticalmente por medio de escaleras fijas y eléctricas, provocando una secuencia espacial de vistas controladas hacia el paisaje costero. El espacio alargado en el cual se encuentra emplazado esta combinación de actividades: recreación y comercio, promueve un recorrido peatonal más dinámico.

Análisis de Materiales

Larcomar cuenta con varios volúmenes que se encuentran casi colgando desde el acantilado, esto se da porque los estacionamientos y los cines funcionan

como anclas estructurales, es decir, parte de ellos se encuentran empotrados sobre la roca. Por otro lado, en cuanto a los materiales utilizados, se destacan los colores como el rojo, azul y verde, y el uso de madera en

pérgolas, balcones y terrazas para brindar la efecto de un ambiente tranquilo al pie del mar.

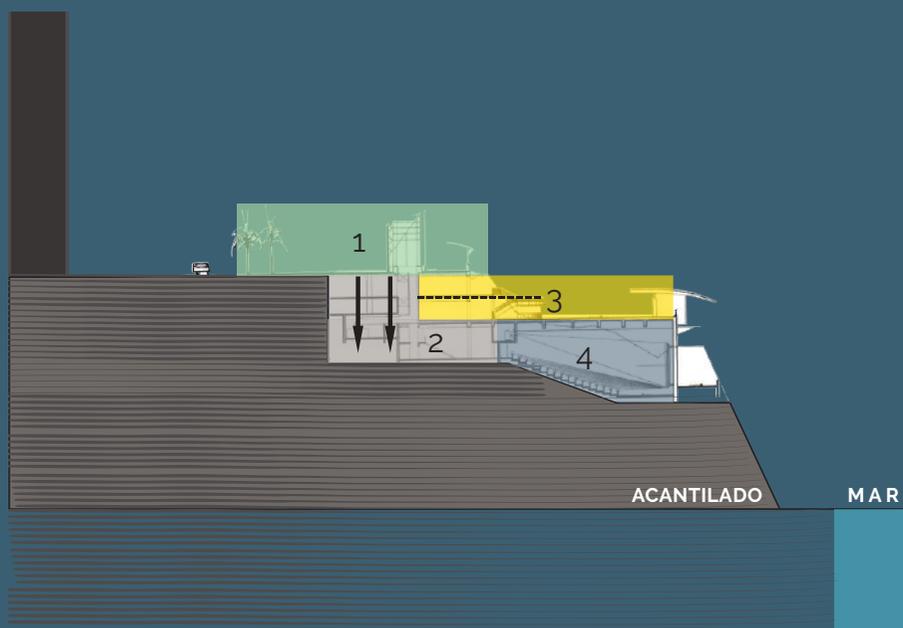


Imagen 48. Análisis de circulación en vertical de las cuatro áreas que se compone: 1. Parque Salazar, 2. Parqueos, 3. Centro comercial, 4. Cines.

Fuente: Elaboración propia.

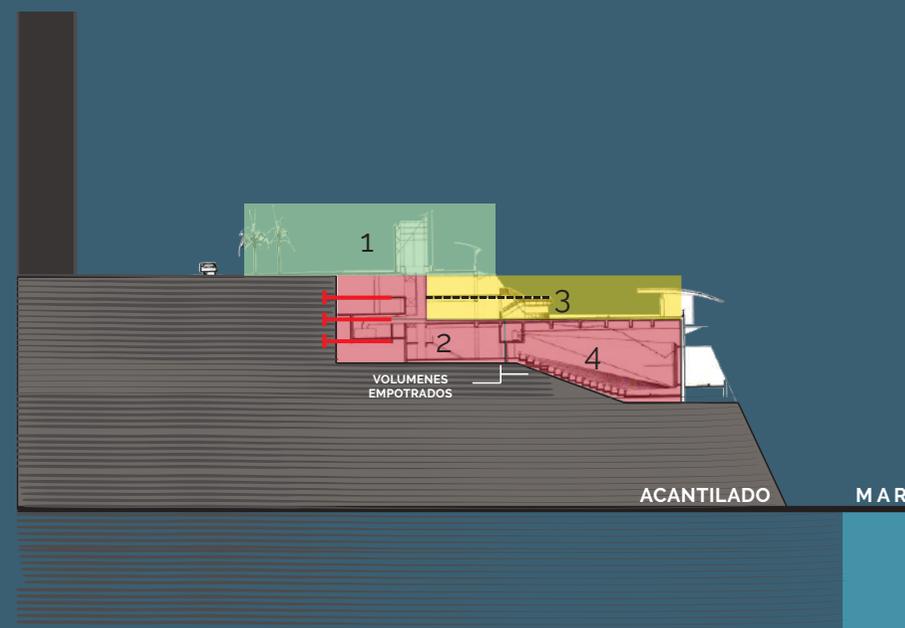


Imagen 49. Análisis estructural: volúmenes 2 y 4 empotrados en el acantilado.

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 50. Fotografía del día y noche del strip center, se aprecia el juego de luces en las fachadas.
Fuente: Plataforma Arquitectura (2010)



2 STRIP CENTER EL RODEO

SANTIAGO, CHILE

El C.C. El Rodeo se caracteriza por el tratamiento de sus fachadas. El inmueble, ubicado en Chile, tuvo varios procesos hasta llegar a su estado actual, ya que antes era una vivienda unifamiliar.

Análisis Formal

En su aspecto formal, la obra propone una volumetría que evoca la horizontalidad, en continuidad con la trama peatonal circundante, para que la unidad no se pierda por los distintos locales de compras. Además, debido a su emplazamiento en un entorno con vegetación arbórea, se utiliza este concepto para crear un recorrido que represente la altura de los árboles, en conjunto con las columnas en diagonal que emana las ramas, el tronco y el sentimiento de caminar bajo los mismos.

Análisis Funcional

El volumen enfatiza los conceptos de visibilidad y accesibilidad, es decir, invita al usuario a apropiarse

Imagen 51. Detalle de tumbado en el *Strip Center El Rodeo*
Fuente: Plataforma Arquitectura (2010)



del espacio. Como es primordial en los strip centers se destaca la horizontalidad, el recorrido peatonal con un ligero cambio de nivel para causar cierto dinamismo en el área comercial. Además, cuenta con dos pisos altos en los cuales sirve para oficinas, y la circulación se desarrolla por medio de escaleras y ascensores.

Análisis de Materiales

El strip center cuenta con materiales, tales como: vidrio para permitir esa transparencia y permitir al peatón

apropiarse del espacio, madera en el tumbado para recalcar los arboles del entorno, y perfiles de acero. En el segundo plano, la fachada cuenta con una trama que transmite la "luz entre los arboles", esto se da debido a una doble piel que además sirve para la ventilación del interior de la edificación.



Imagen 52. Análisis funcional del *Strip Center* "El Rodeo".
Fuente: Plataforma Arquitectura (2010), y editado por el autor.

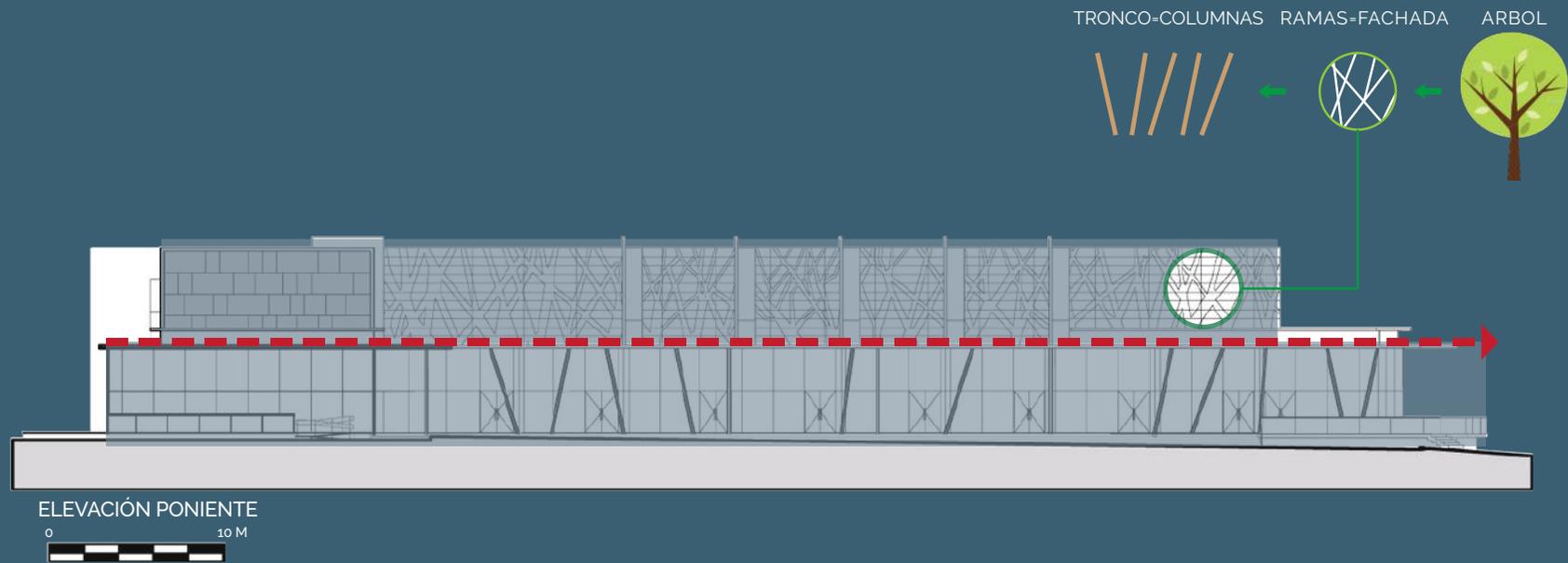


Imagen 53. Análisis formal del *Strip Center* "El Rodeo".
Fuente: Plataforma Arquitectura (2010), y editado por el autor.

Imagen 54. Fotografía del *Strip Center Monarch West*.

Fuente: Plataforma Arquitectura (2011)



3 STRIP CENTER MONARCH WEST

MISSOURI, USA

El centro comercial se encuentra ubicado en Estados Unidos, y fue construido en el 2009 por Randy Brown Architects.

Análisis Formal

Monarch West esta emplazado en forma lineal como es característico en este tipo de plazas de comercio. En conjunto es una caja alargada en la que resalta su horizontalidad y el cambio de materiales entre planta baja y primer piso.

Análisis Funcional

En lo funcional, la circulación es básica de manera lineal y con estacionamientos frente a los locales comerciales.

Análisis de Materiales

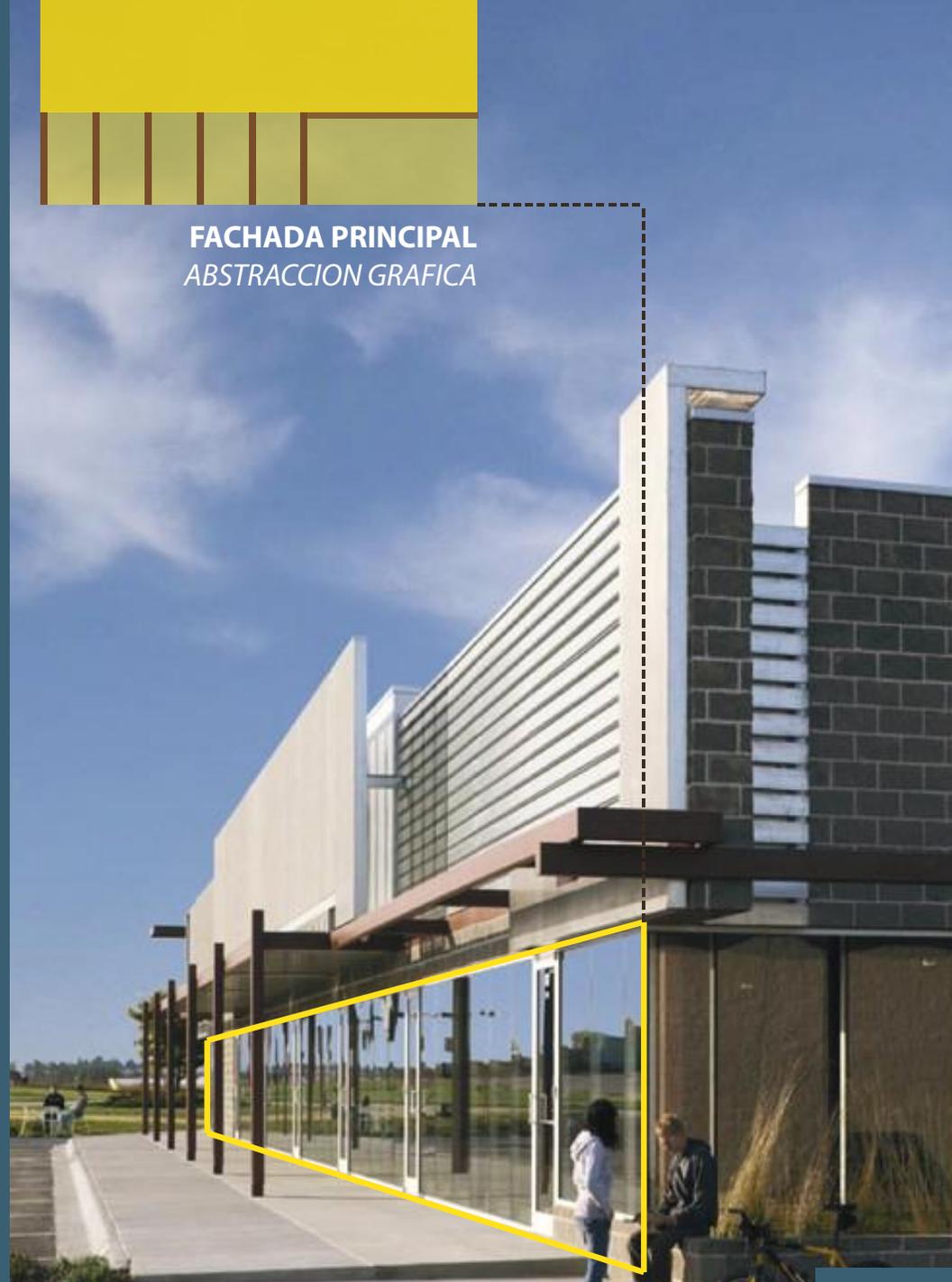
En cuanto a los materiales, se aprecia un contraste en la fachada principal del edificio. En

la planta baja se utiliza vidrio para permitir la conexión visual del usuario con el comercio; por el contrario, en el segundo piso existe un juego de elementos de acero. También, resaltan las columnas con revestimiento de maderas, y los detalles de piedra decorativa en algunas paredes.



Imagen 55. Los materiales utilizados mas representativos son: acero, piedra decorativa, madera y vidrio.

Fuente: Plataforma Arquitectura (2011)



FACHADA PRINCIPAL
ABSTRACCION GRAFICA

Imagen 56. Análisis formal del Strip Center Monarch West, se aprecia la horizontalidad mediante una abstracción gráfica. Fuente: Plataforma Arquitectura (2011), editado por autor.

RESUMEN

Se establece una relación entre cada uno de los casos análogos, y se extrae diferentes conceptos a utilizar en el presente trabajo de titulación; conjuntamente, se realiza un cuadro comparativo para identificar los criterios de diseño apropiados para ser aplicados en el C.C. Plaza Quil.

Imagen 57. C.C. Larcomar. Lima, Peru
Fuente: (Zeballos, 2007)



Imagen 58. Strip Center El Rodeo
Fuente: Plataforma Arquitectura (2011)



Imagen 59. Strip Center Monarch West.
Fuente: Plataforma Arquitectura (2011)



CASOS



FORMAL

HORIZONTALIDAD
FACHADA NO TANGIBLE
SE FUCIONA CON EL ENTORNO
(PARQUE)

FUNCIONAL

ORGANIZACIÓN VERTICAL
ESCALERAS Y ASCENSORES

ESTRUCTURAL

VOLÚMENES ANCLADOS A LA ROCA
MATERIALES:
MADERA, COLORES CÁLIDOS
(ENFATIZAN UN AMBIENTE CERCANO
AL MAR)



HORIZONTALIDAD
CONCEPTO:
VEGETACIÓN ARBÓREA
RECORRIDO QUE REPRESENTA LA
ALTURA DE LOS ÁRBOLES
FACHADA EN TRAMA (MÓDULO):
TRANSMITE LA LUZ ENTRE LOS
ÁRBOLES

CIRCULACIÓN PEATONAL:
ESCALERAS Y ASCENSORES
CIRCULACIÓN VEHICULAR:
PARQUEOS FRENTE A LOCALES
COMERCIALES Y Y SUBTERRÁNEOS

MATERIALES:
VIDRIO
MADERA
PERFILES DE ACERO
SCREEN PANELS: DOBLE PIEL
VENTILADA EN FACHADA SUPERIOR



HORIZONTALIDAD
PRISMA RECTANGULAR ACOSTADO

CIRCULACIÓN LINEAL
PARQUEOS FRENTE A LOCALES
COMERCIALES

MATERIALES:
JUEGO DE ELEMENTOS
VIDRIO, ALUMINIO CON ACABADO
MADEREADO, PIEDRA DECORATIVA,
ACERO, *SCREEN PANELS* PERFORADOS

3

ESTUDIO FORMAL Y ESPACIAL

Imagen 60. Ilustración de concepto arquitectónico aplicado.
Fuente: Elaboración propia.





3.1

CONCEPTO

El Centro Comercial Plaza Quil tiene cercanía al Estero Salado, hito que conecta, por medio de un puente, las ciudadelas Kennedy Norte y Lomas de Urdesa. En este ramal del estero es característico el mangle rojo, por tal motivo, se escoge esto como elemento conceptual para la restructuración de la plaza comercial. El mangle rojo es conocido porque sus raíces aéreas crecen parcialmente metidas en el agua, pero siguen siendo predominantes y robustas.

El análisis establece una conceptualización de las raíces, tallo y ramas por medio de líneas unidimensionales que se conectan en un punto. En primer lugar se dibuja la línea que delimita la base, ubicada donde termina el agua o en el cuello del árbol, y se trazan las líneas guías (tallo), y luego las líneas de las raíces principales, hasta llegar al tercer grupo que son las raíces secundarias (Imagen 62).

Posteriormente se realiza una proyección de las líneas y se crea una retícula con formas trianguladas (Imagen 64); se perciben como un objeto tangible, por el contrario lo que la circunda se vuelve un fondo-vacío. De esta manera, se origina la trama que se la hace parte de la fachada de la edificación y mobiliario urbano.

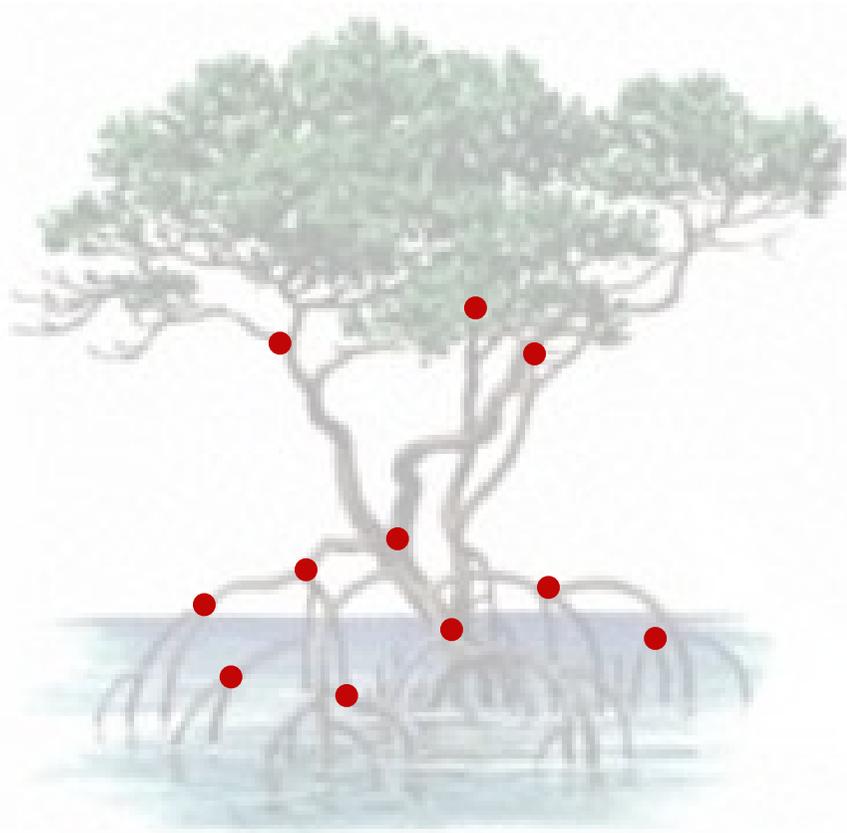


Imagen 61. Análisis conceptual de mangle rojo.
Fuente: Elaboración propia.

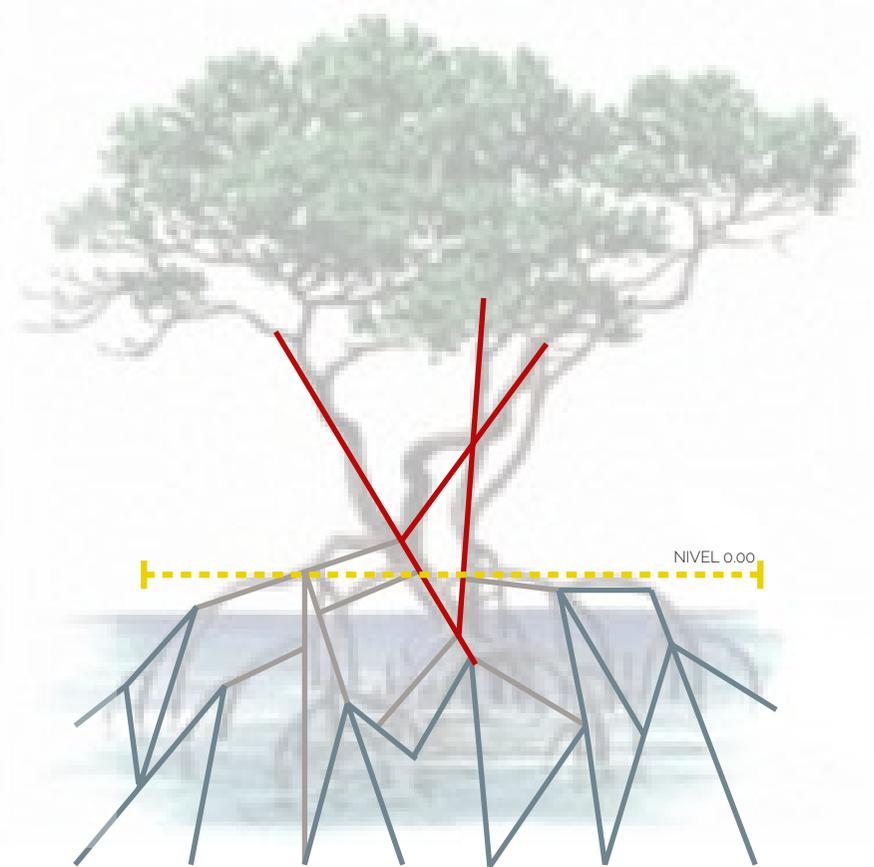


Imagen 62. Análisis conceptual de mangle rojo: trazo de líneas.
Fuente: Elaboración propia.

QUIEBRE + TRIANGULACIÓN + FRAGMENTACIÓN + FUSIÓN

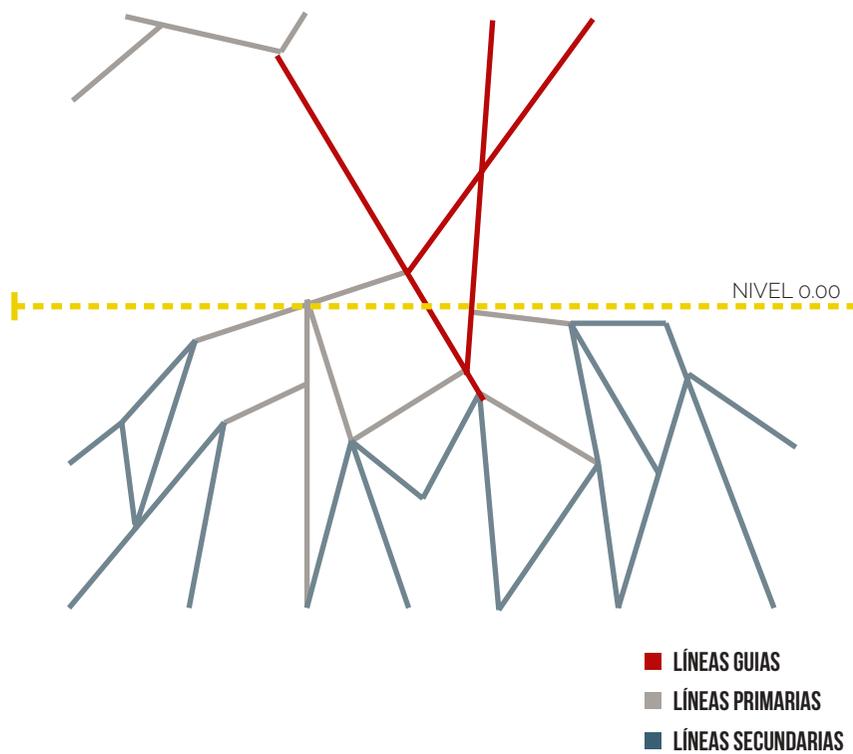


Imagen 63. Análisis conceptual de mangle rojo.
Fuente: Elaboración propia.

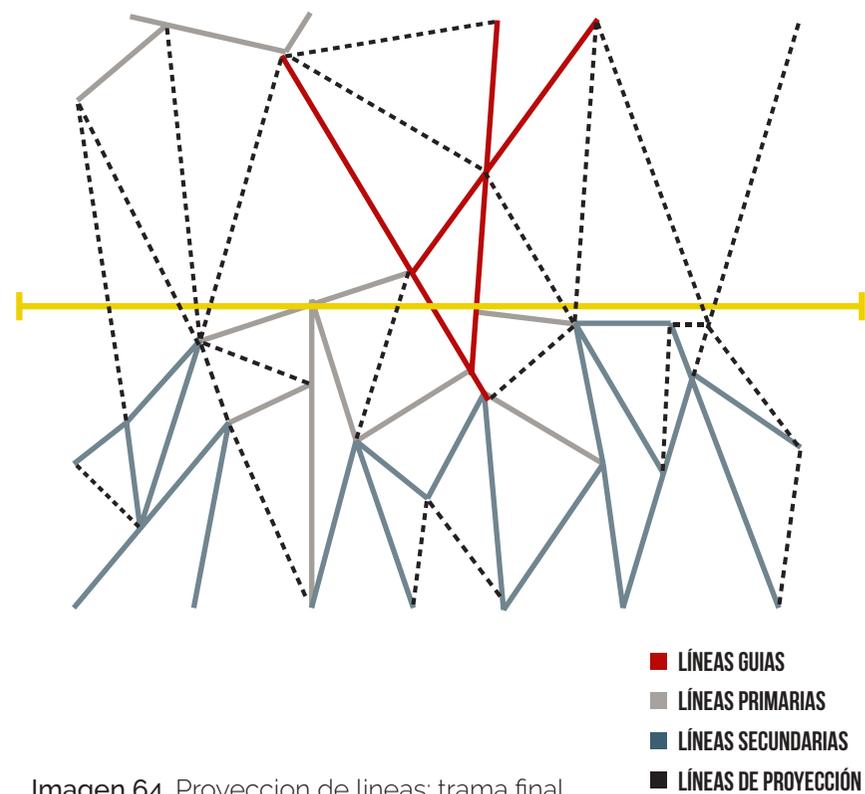


Imagen 64. Proyección de líneas: trama final.
Fuente: Elaboración propia.

3.2

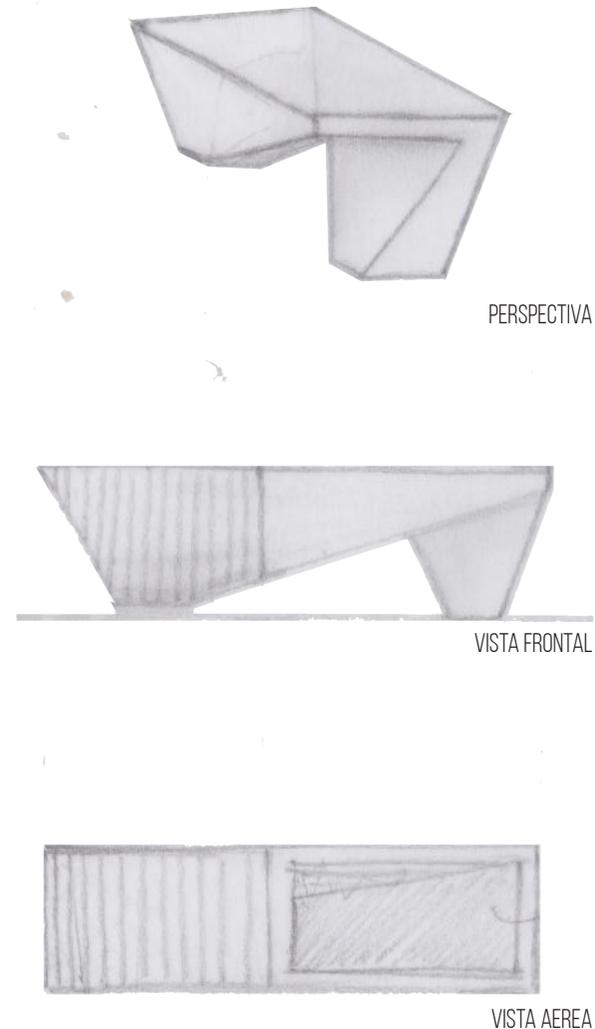
MOBILIARIO URBANO

El mobiliario urbano en Plaza Quil es muy escaso y en su mayor parte deteriorado. Para la propuesta de la presente tesis de titulación, las bancas, así como también los protectores de los arboles, tachos de basura y postes de iluminación son diseñados a partir del concepto geométrico triangular y el quiebre, una extracción del análisis del mangle rojo.

Con respecto a la vegetación para el lugar, se escoge la especie *Cassia javanica* L. con el nombre común de acacia rosada, este árbol es endémico de Guayaquil y posee flores de color rosado. Además, su uso es ornamental ya que es considerado un árbol pequeño que crece de 5 a 6 metros (Árboles de Guayaquil, 2015). De esta manera, se propone parqueos con árboles coloridos para lograr un microclima agradable y a la vez hace la edificación mas atractiva. Conjuntamente, se considera la especie *Anacardium occidentale* L. y *Tevetia peruviana* con el nombre común: marañón y jalapa respectivamente, para los otros puntos del centro comercial.

Imagen 65. Bocetos de mobiliario urbano.

Fuente: Elaboración propia.



PLANTA
Esc. 1:25

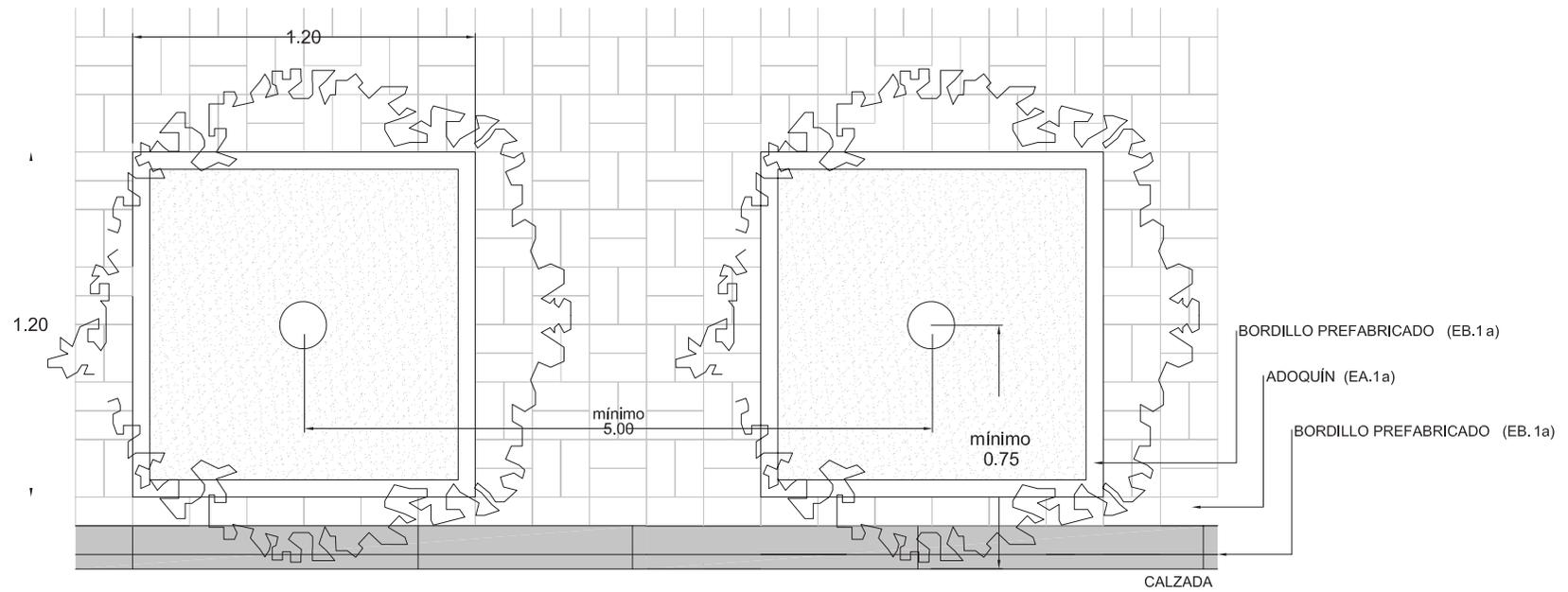
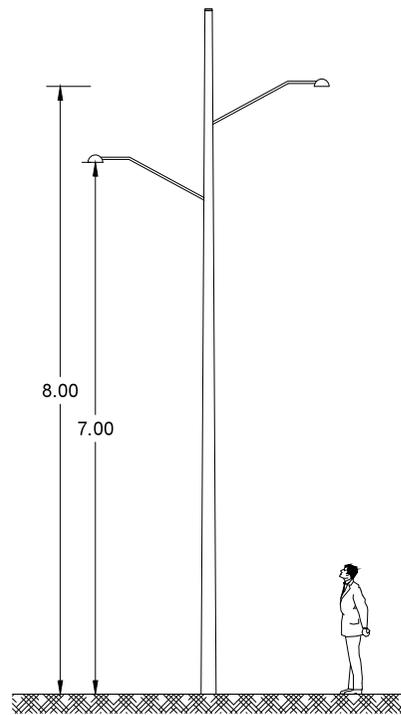


Imagen 66. Distancia adecuada para acacia rosada, y medidas de protectores.
Fuente: (Molina-Moreira et al., 2015)

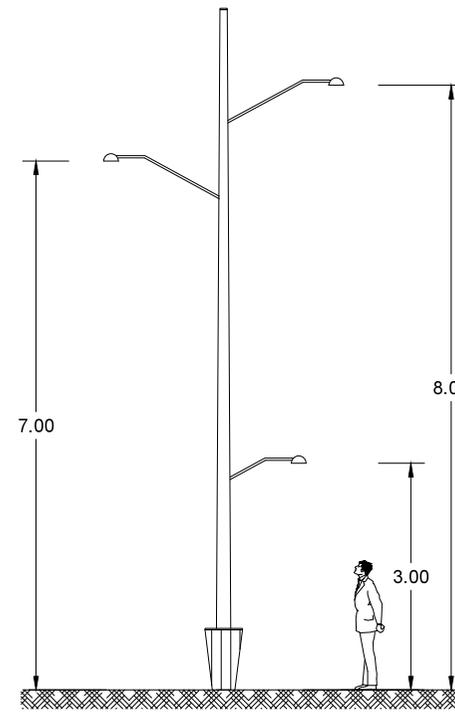
Por otro lado, también se rediseña las luminarias de una manera que sintetice no solo las de mayor tamaño que se encargan de la iluminación a nivel general del centro comercial sino también de las pequeñas con iluminación

directa a los peatones, asientos y tachos de basura. Es así como se realiza una sinergia de los elementos para una mejor percepción del centro comercial.



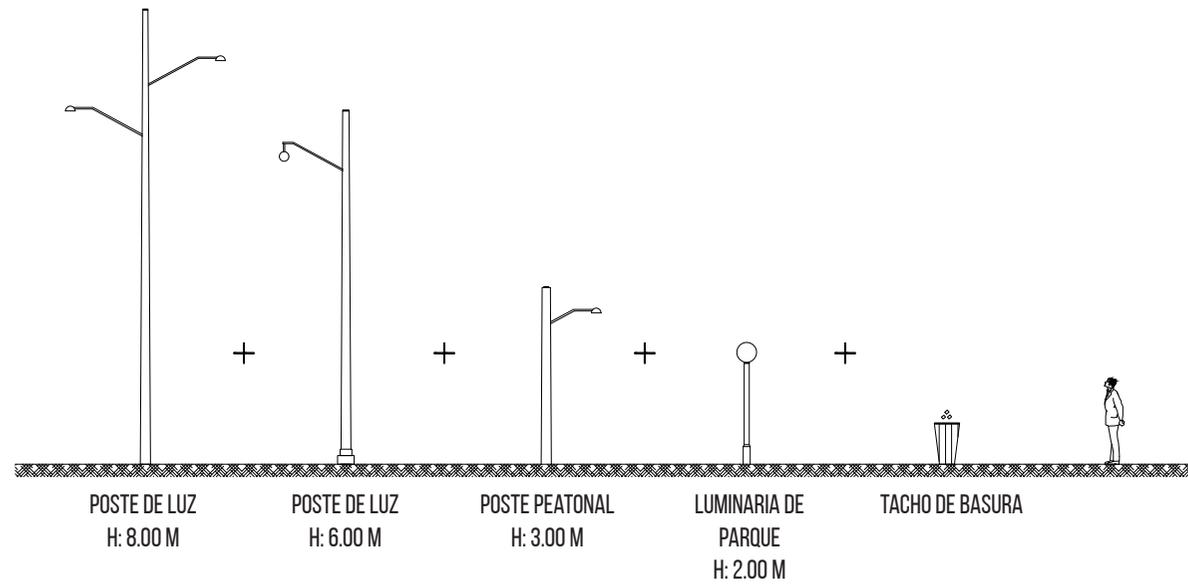
ESCALA 1:100

Imagen 67. Alzado de luminaria actual.
Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:100

Imagen 68. Propuesta: sinergia de luminarias y tacho de basura.
Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:150

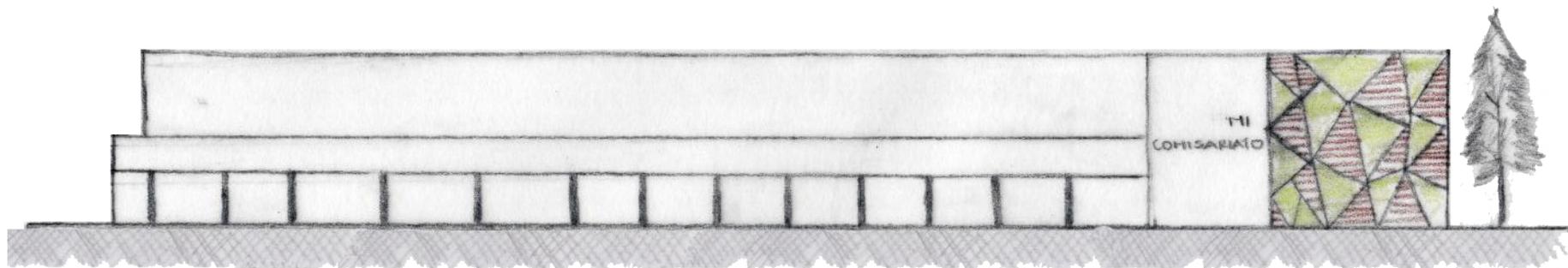
Imagen 69. Diagrama de diferentes tipos de mobiliario urbano.
Fuente: Elaboración propia.

3.3

DISEÑO DE FACHADAS

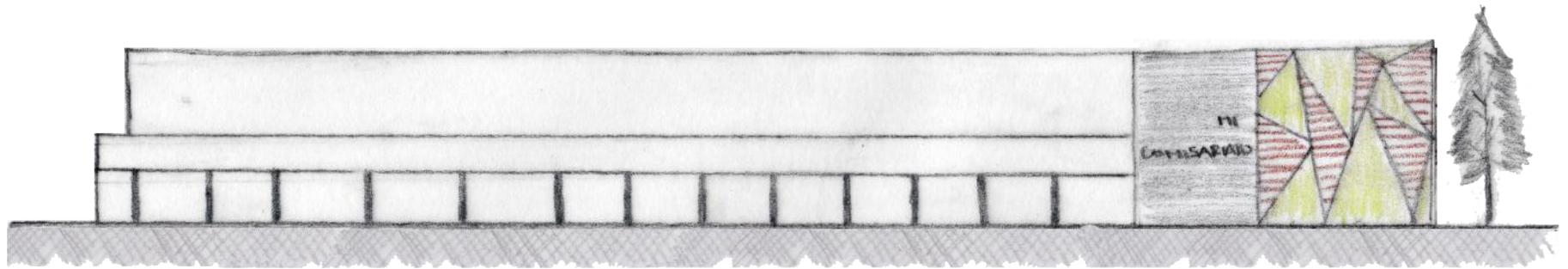
La propuesta de fachada del centro comercial se basa en la trama triangulada que se extrajo del árbol de mangle rojo. Se la utiliza en dos escalas, para el perímetro una escala de 3,00 m; por el contrario, para Mi Comisariato la escala se incrementa al doble de altura.

Se plantea un juego de llenos y vacíos, de manera que se dinamice el entramado provocando un bajorrelieve entre sus figuras, es decir, que su entorno se vuelva un fondo.



ESCALA 1:300

Imagen 70. Boceto de análisis de fachada 1.
Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:300

Imagen 71. Boceto de análisis de fachada 2; escala mayor en altura.
Fuente: Elaboración propia.

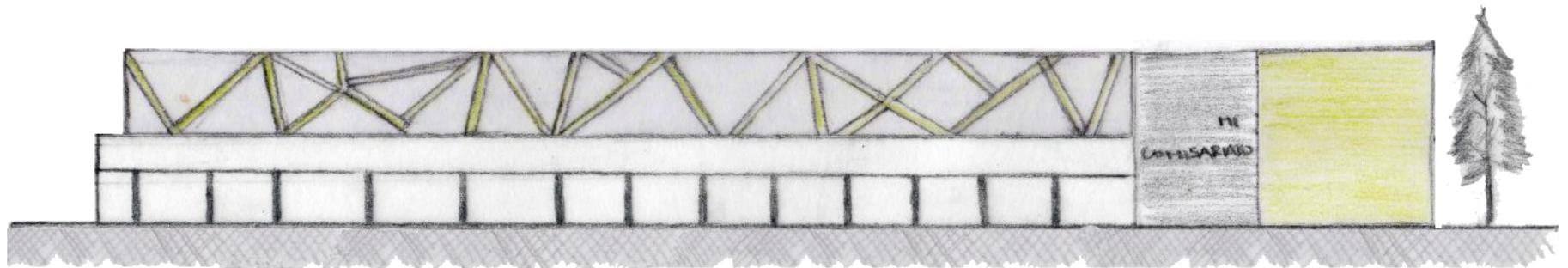


Imagen 72. Boceto de análisis de fachada 3.
Fuente: Elaboración propia.

3.4

DISEÑO DE PASARELA PEATONAL

Con respecto a la pasarela peatonal, ubicada en la parte posterior de la plaza comercial y con desborde hacia el Estero Salado, se utiliza el concepto de quiebre para el análisis de la circulación, es decir, se plantea un recorrido en forma de zigzag. Además, se analiza dos posibles fachadas en conjunto con el concepto desarrollado, y se adiciona jardineras en los lados.

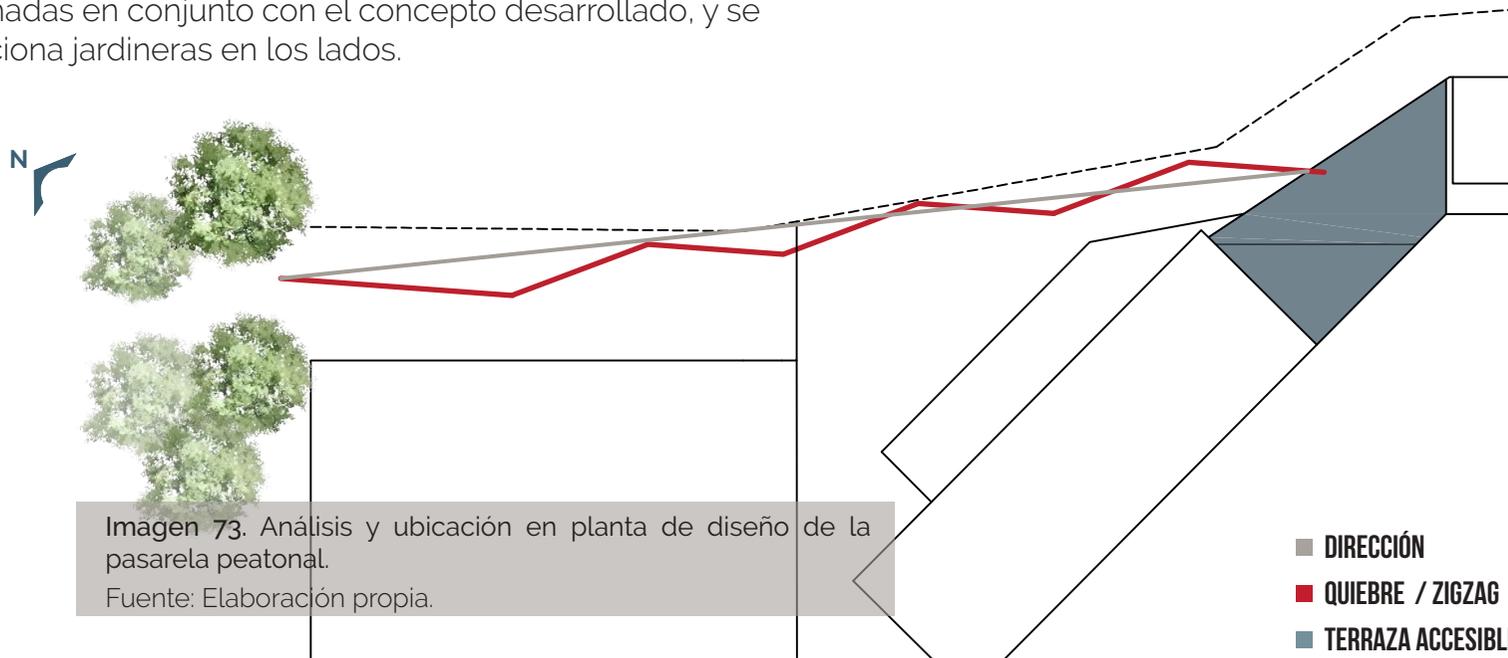
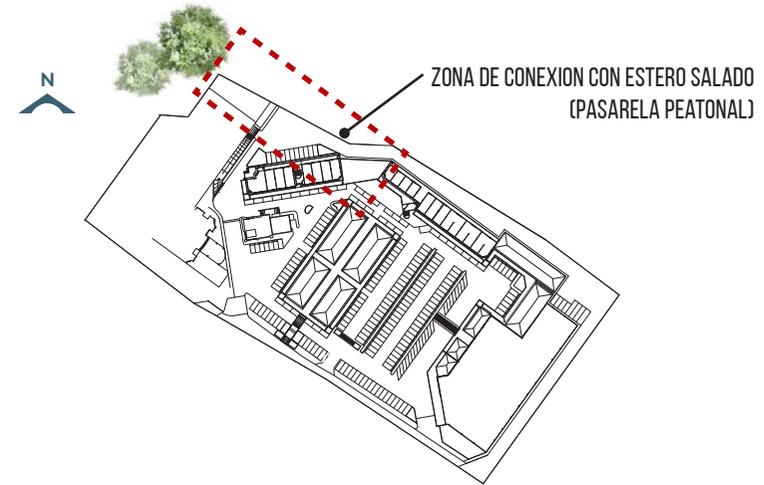
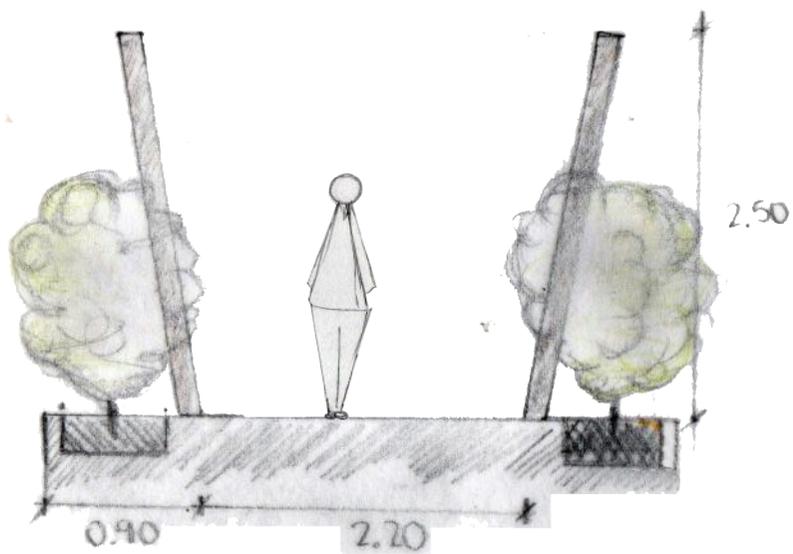


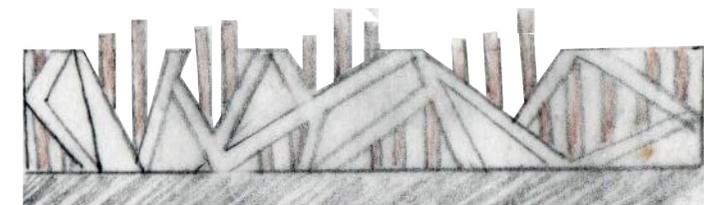
Imagen 73. Análisis y ubicación en planta de diseño de la pasarela peatonal.
Fuente: Elaboración propia.

- DIRECCIÓN
- QUIEBRE / ZIGZAG
- TERRAZA ACCESIBLE



ESCALA 1:50

Imagen 74. Boceto/corte de posible diseño de pasarela peatonal.
Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:15

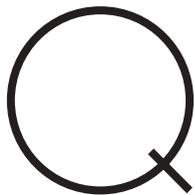
Imagen 75. Boceto - análisis de fachada para pasarela peatonal.
Fuente: Elaboración propia.

3.5

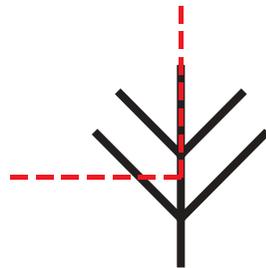
DISEÑO DE LOGO

Actualmente, la imagen del centro comercial es una abstracción de un pavo real. Sin embargo, se propone refrescar el perfil del mismo y se crea un logo que juegue con el nombre de Plaza Quil y su entorno circundante. Este prototipo se da por medio de formas simples como el círculo y la línea, siendo estos una analogía de la copa de los arboles y las raíces del mangle. Posteriormente, se superponen las formas y nace el nuevo logo.

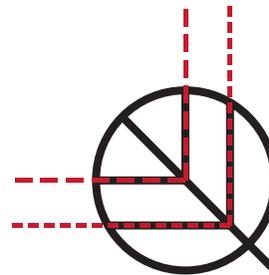
PLAZA QUIL



MANGLE



SUPERPOSICIÓN DE FORMAS



LOGO



Imagen 76. Análisis de logo del centro comercial.
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 77. Logo actual del C.C. Plaza Quil.
Fuente: (Criollo, 2015)



Imagen 78. Logo propuesta para el C.C. Plaza Quil.
Fuente: Elaboración propia.

4

MEMORIA TÉCNICA Y PRESUPUESTO

Imagen 79. Fotografía de nave central del C. C. Plaza Quil.
Fuente: Elaboración propia.



PROYECTO: REHABILITACIÓN DEL ESPACIO ARQUITECTÓNICO URBANO: CENTRO COMERCIAL PLAZA QUIL.

UBICACIÓN: AV. CARLOS LUIS PLAZA DAÑÍN Y AV. FRANCISCO BOLOÑA, CDLA. KENNEDY NORTE.

ÁREA A INTERVENIR: 12.500 M²

ÁREA DE TERRENO: 22.500 M²

4.1

MEMORIA TÉCNICA

El Centro Comercial Plaza Qui es un espacio comercial de tipo abierto en forma de C con una isla de tiendas en medio y el restaurante KFC; como antes se mencionó, se encuentra en malas condiciones a nivel de imagen urbana y circulación. Seguidamente de el análisis del concepto arquitectónico, se obtuvo una trama triangulada.

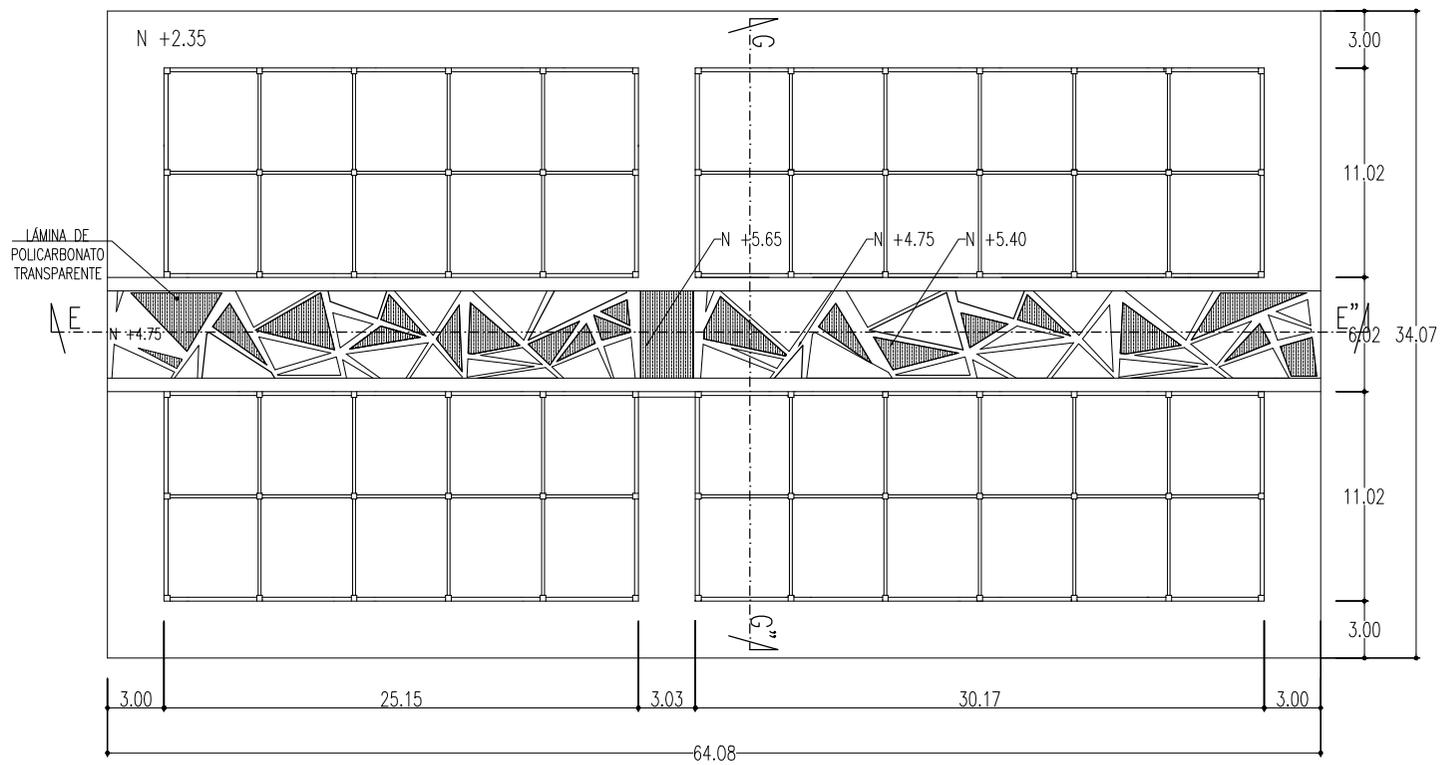
4.1.1 VENTILACIÓN

El presente proyecto enfoca la ventilación en la nave central; este lugar es ocupado por varios restaurantes, es decir, el olor a comida y el vapor es constante a cualquier hora del día, por esto se procede a elevar el tumbado de 2.35 m a 4.75 m. para mejorar el flujo de ventilación natural. Además, se realiza el tumbado con diseño triangular, estos triángulos que se crean se los trata como formas separadas y se le da diferentes alturas, en el que algunas formas están abiertas con policarbonato para la entrada de luz natural, es así como se crea un dinamismo y movimiento en el tumbado irregular.



ESCALA 1:100

Imagen 80. Detalle de tumbado. (Corte G G")
Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:400

Imagen 81. Planta tumbado de nave central.

Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:100

Imagen 82. Corte E E" ambientado de nave central.
Fuente: Elaboración propia.

4.1.2 SISTEMA ELÉCTRICO

Al tratarse de una centro comercial de tipo abierto, es primordial una buena iluminación exterior, por este motivo, se plantea un diseño de luminarias que forman una sinergia de los diferentes tipos de luces necesarias para la iluminación de la calle (postes de luz de 8.00 m.) y las luminarias de parque o peatonales que producen

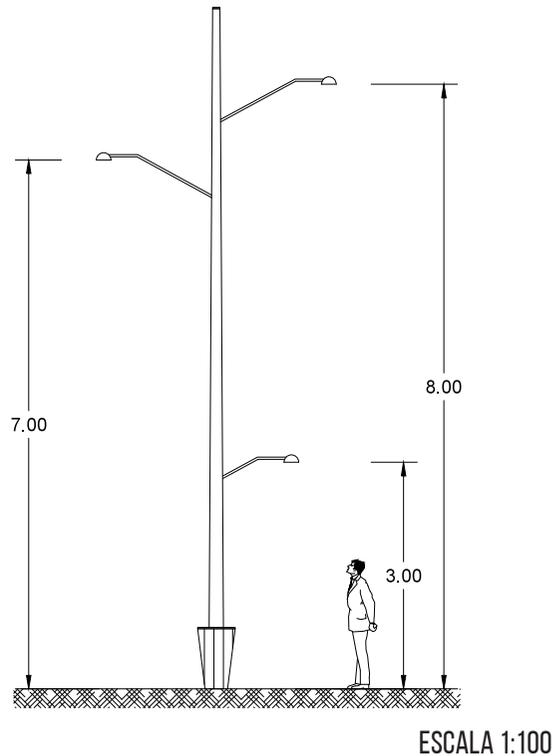


Imagen 83. Alzado de propuesta de sinergia de luminarias.
Fuente: Elaboración propia.

iluminación mas directa a los usuarios ya que están hasta los 3.00 metros de altura.

Además, se integra otros tipos de mobiliario urbano, como: asientos y tachos de basura. Estos postes de iluminación se encuentra ubicados en los parqueos cada 16.00 m., y en otros puntos estratégicos (ver plano de luminarias).

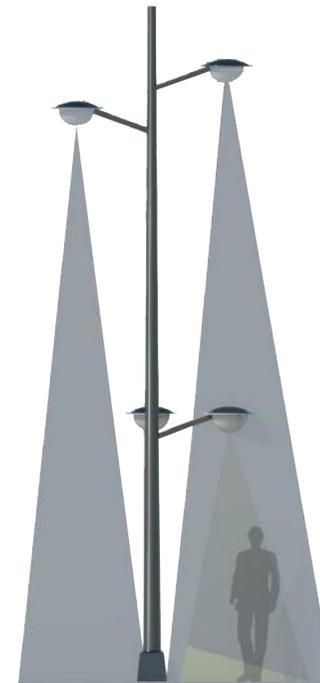


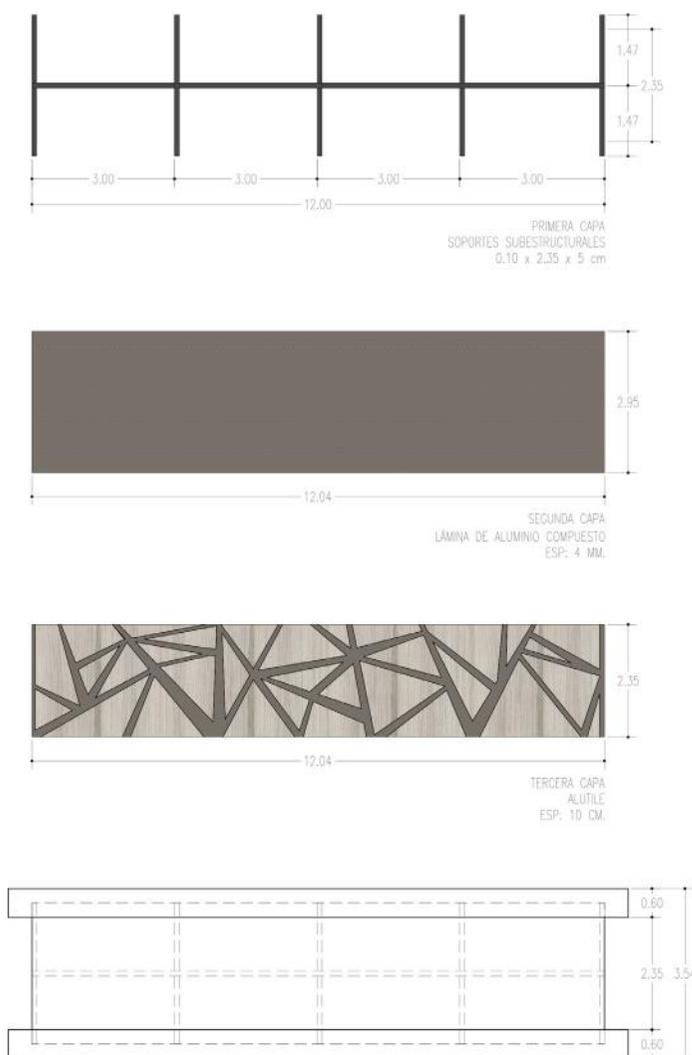
Imagen 84. Fotorealismo de propuesta de luminarias.
Fuente: Elaboración propia.

4.1.3 SISTEMA ESTRUCTURAL

La propuesta arquitectónica para las fachadas es, como se mencionó anteriormente, una trama irregular extraída de una analogía del mangle rojo. Este se convierte en el eje integrador de todos los elementos en la edificación para con el entorno. Esta trama se la trabaja por módulos de 12.00 x 2.35 m., se compone de tres capas (imagen 85): soportes subestructurales cada 3.00 m. y uno en la mitad del módulo, una lámina de aluminio compuesto de 4 mm, y otra capa de ALUCOBOND con formas irregulares.

Por otro lado, a una de las fachadas principales en donde se encuentra Mi Comisariato se le da un tratamiento diferenciado con una piel de vegetación en trama, la pared tiene 25.50 x 10.05 m. Para lograr esto se utiliza un tipo de muro extensivo suspendido, es decir, se crea un panel uniforme de acero galvanizado de 20 cm. de espesor para que la planta trepadora se sujete y pueda crecer (ver imagen 89). Este sistema ayuda a descontaminar el ambiente de las partículas creadas por los vehículos que circulan en esta vía. Además, el jardín vertical permite que el edificio regule su temperatura y se convierte en un corredor verde de la ciudad.

Otra estructura que sobresale en la propuesta de diseño son los pasamanos que, siguiendo la línea del muro en la que se empotra la fachada compuesta, de igual modo se utiliza el vidrio para que quede sujeto bajo



ESCALA 1:150

Imagen 85. Detalle estructural de fachada:3 módulos.

Fuente: Elaboración propia.

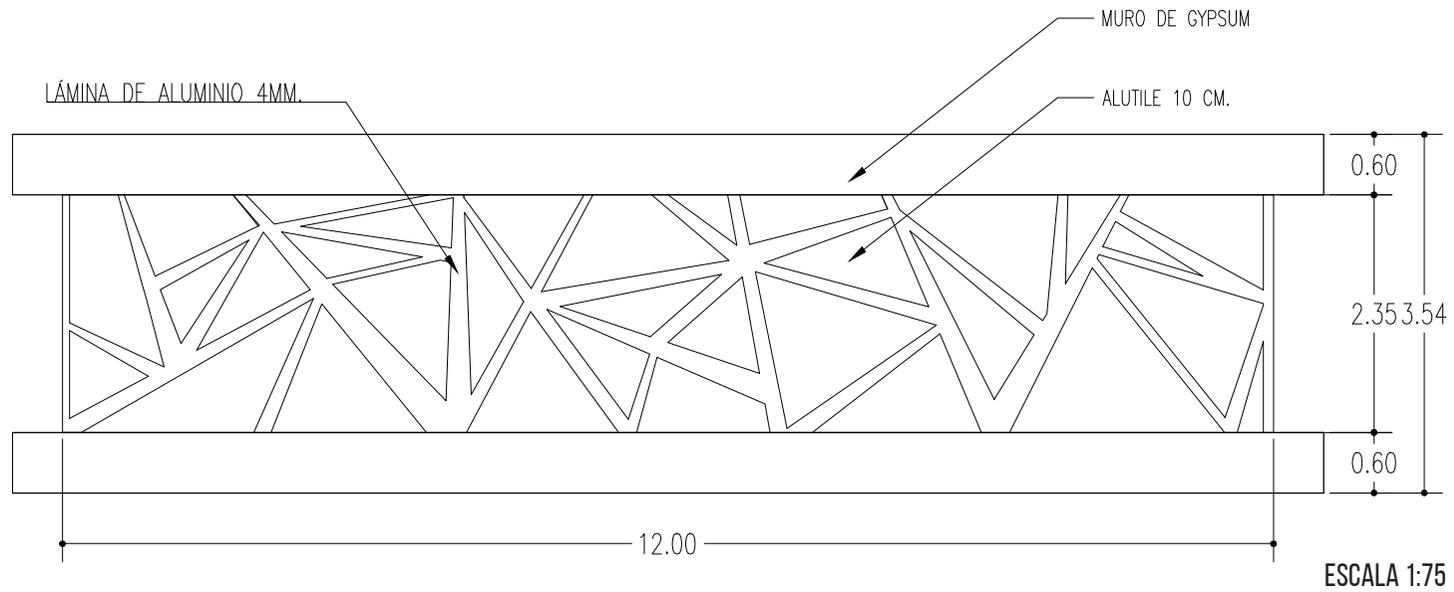


Imagen 86. Módulo y componentes de fachada triangulada.

Fuente: Elaboración propia.

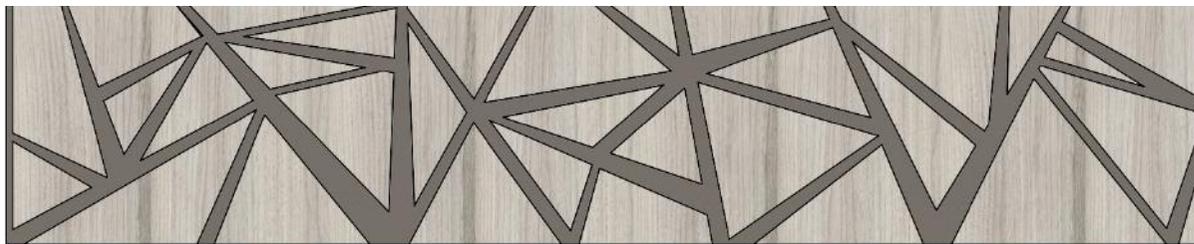


Imagen 87. Fotorealismo de fachada principal.

Fuente: Elaboración propia.

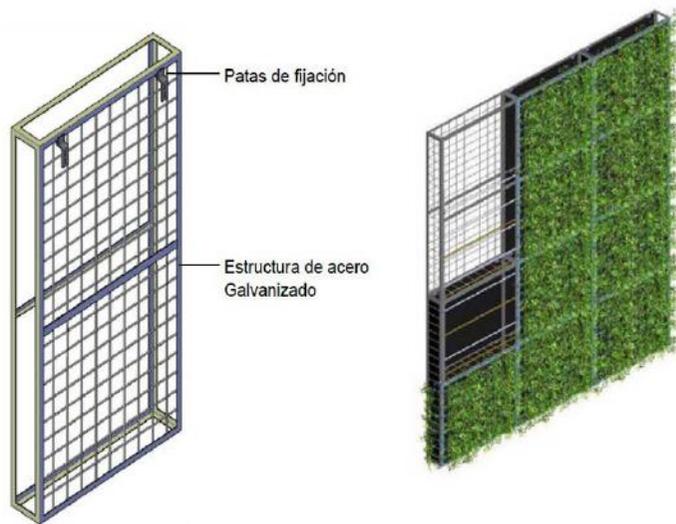
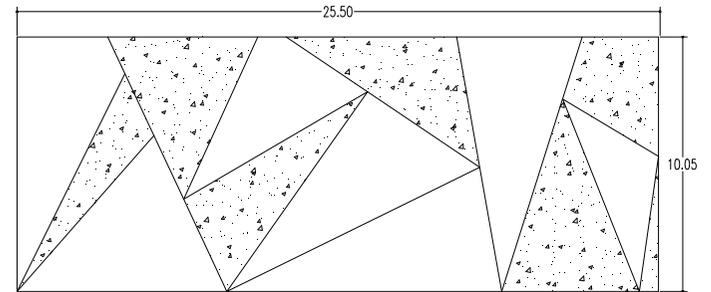
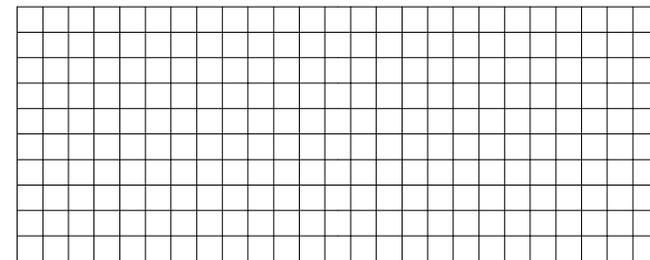


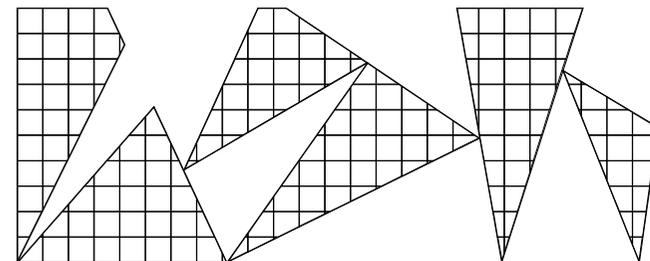
Imagen 88. Esquema de muro extensivo, CANEVAFLOR.
Fuente: (Plataforma Arquitectura, 2014)



1. TRAMA VERDE-CONCRETO



2. RETÍCULA DE ACERO GALVANIZADO
1.00 x 1.00 x 0.20 M.

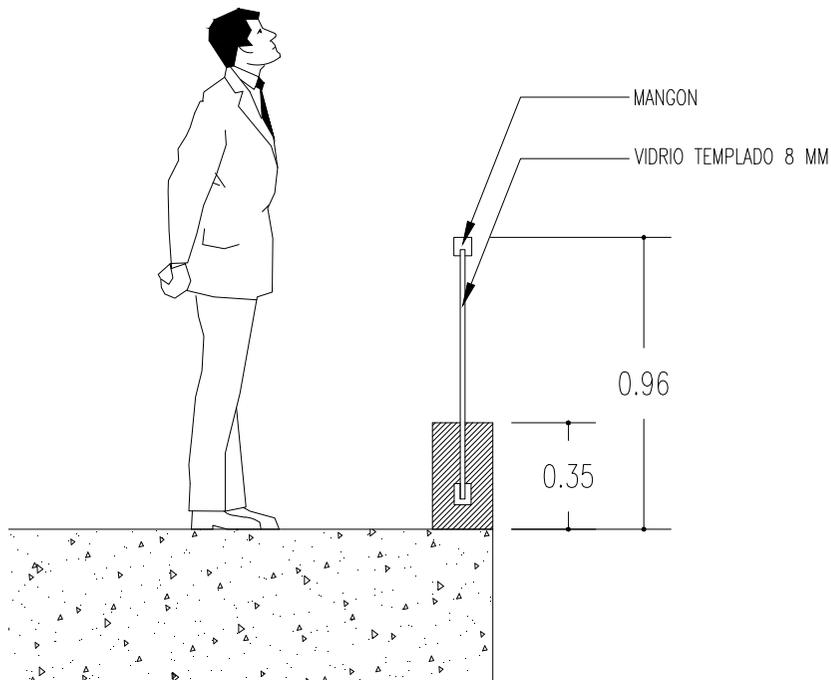


3. RETÍCULA SOLO PARA VEGETACIÓN
6 MÓDULOS IRREGULARES

ESCALA 1:300

Imagen 89. Proceso estructural de fachada verde con estructura suspendida.

Fuente: Elaboración propia.



ESCALA 1:25

Imagen 90. Detalle arquitectónico de pasamanos.

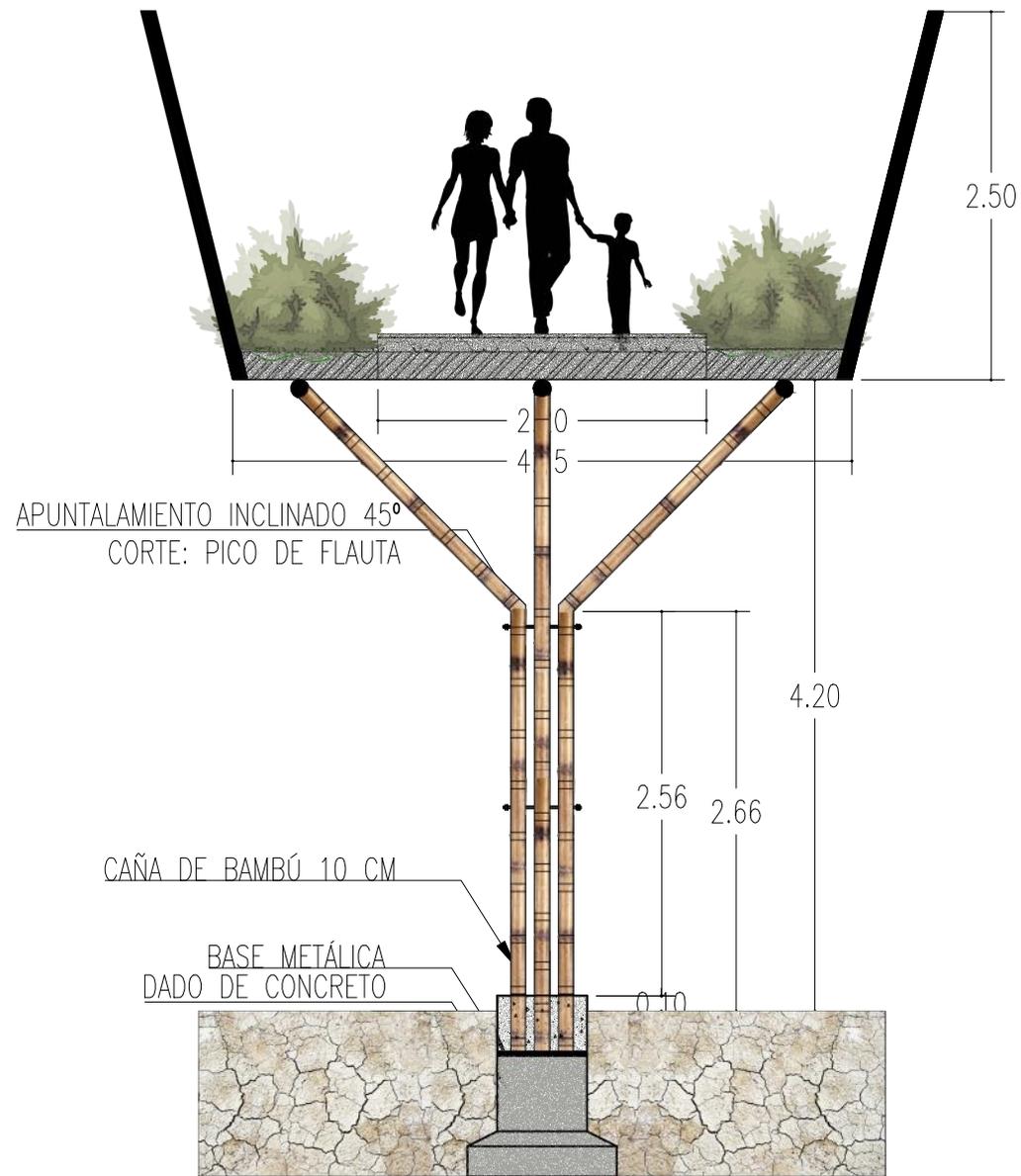
Fuente: Elaboración propia.

este tabique (Imagen 90). De esta manera, se pierde cualquier objeto de fijación del vidrio a la pared.

La pasarela peatonal tiene aproximadamente 85.00 m. de longitud, para crear un recorrido agradable y conectado con el entorno, con la misma trama que se obtuvo del análisis antes mencionado, se crea un módulo de llenos y vacíos que se completa con segmentos de policarbonato traslúcido y en otros con un entramado de bambú. Además, se propone columnas de 4.20 m. de alto, formadas por 3 bambúes cada una (Imagen 91). Se utiliza caña de 10 cm. de diámetro, y se soporta sobre una viga de cimentación, un dado de concreto y una base metálica para que no este en contacto con el hormigón (Hidalgo, 1981). La vegetación para el interior de este pasaje es de genero arbustivo: *Bougainvillea*, conocida comunmente como veraneras, de colores como rosa y blanco; se considero dejar las jardineras al interior para facilitar el mantenimiento (Imagen 93).

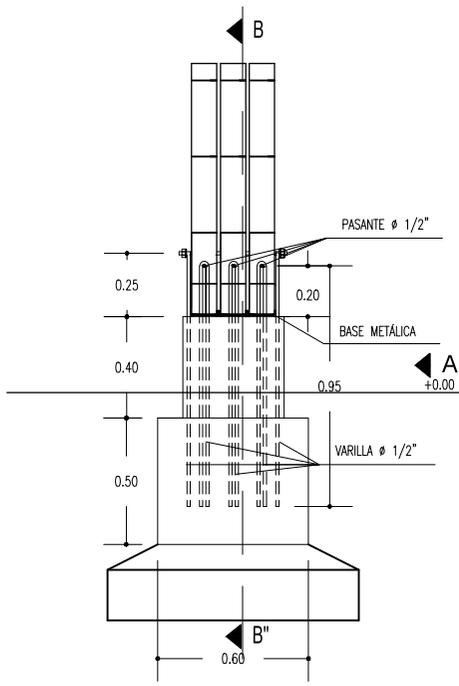
4.1.4 MOBILIARIO URBANO

La propuesta de equipamiento urbano en el centro comercial busca realizar una correlación de los diferentes muebles que se necesitan, tales como: asientos, protectores de árboles, macetas, luminarias, entre otros. De tal modo que se crea conjuntos de estos elementos, como por ejemplo: una banca con una maceta para plantas pequeñas (Imagen 94); y luminarias de varios tipos junto con tachos de basura (Imagen 68).

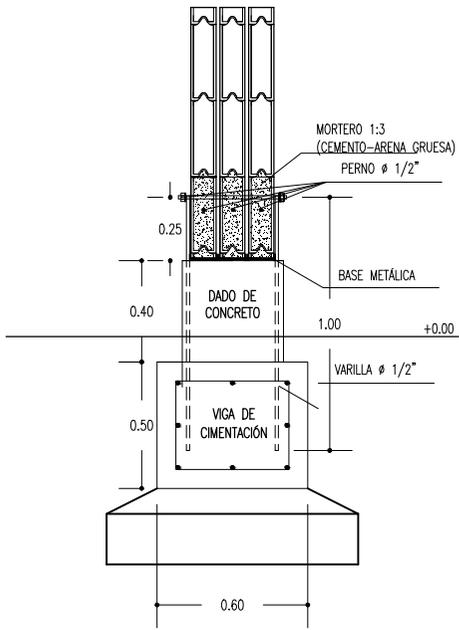


ESCALA 1:50

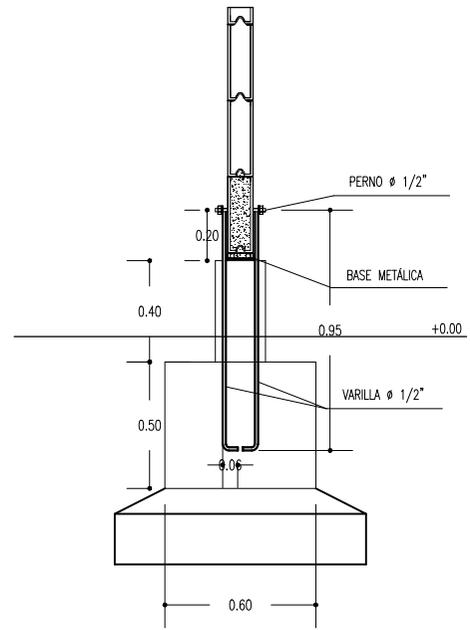
Imagen 91. Columna de bambú para pasarela peatonal.
Fuente: Elaboración propia, (Manual de Construcción de Bambu, 1981)



VISTA FRONTAL COLUMNA



CORTE LONGITUDINAL A A''

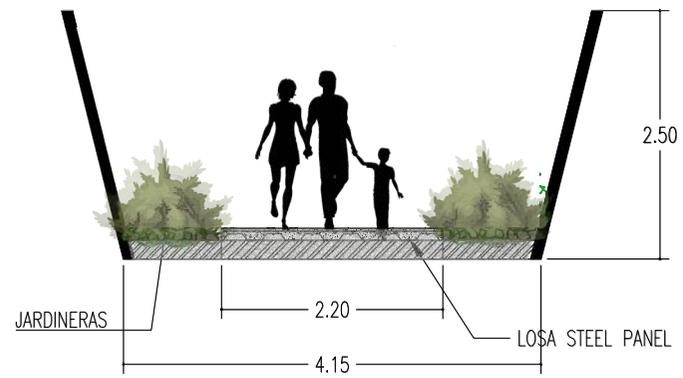


CORTE TRANSVERSAL B B''

ESCALA 1:30

Imagen 92. Detalle de cimentación de columna formada por 3 bambúes.

Fuente: Elaboración propia, (Manual de Construcción de Bambu, 1981)

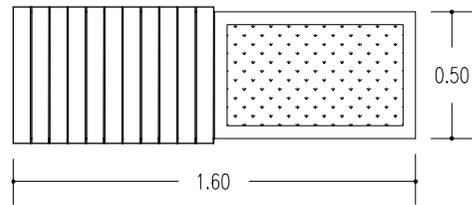


CORTE TRANSVERSAL
PASARELA PEATONAL

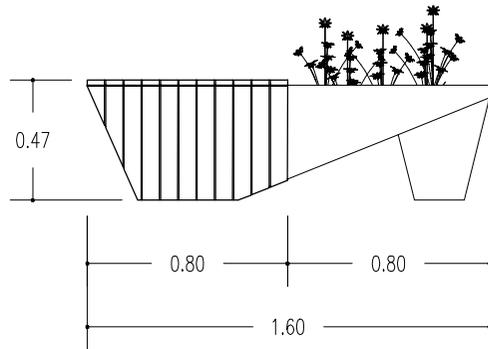


ESCALA 1:75

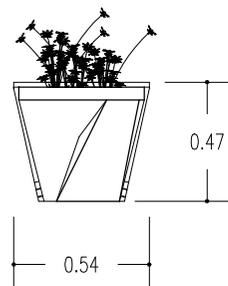
Imagen 93. Propuesta final: corte transversal y fachada de pasarela peatonal
Fuente: Elaboración propia.



PLANTA



VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL DERECHA

ESCALA 1:30

Imagen 94. Planta y alzado de mobiliario urbano: banca-jardinera.
Fuente: Elaboración propia,



Imagen 95. Fotorealismo de banca-jardinera.
Fuente: Elaboración propia,

4.1.5 ACABADOS

Los materiales que se utilizan en la rehabilitación del Centro Comercial Plaza Quil, se enfatiza la textura maderada en contraste con el microcemento y la piedra decorativa en la entrada peatonal de la edificación, se resaltan estos materiales para darle un toque contemporáneo, con la finalidad de que no se sientan espacios fragmentados por la diversidad de tiendas que existen.

El volumen y las columnas estas revestidas de madera; en las fachadas se utiliza paneles de aluminio compuesto ALUCOBOND con acabado maderado de pintura resistente a la intemperie, humedad y corrosión. Este material es de fácil mantenimiento y tiene una vida útil de 25 años. Simultáneamente, el piso es de vinil con alta resistencia al tráfico peatonal especialmente para espacios comerciales. En conjunto la trama con los materiales escogidos busca representar la altura de los árboles que crecen en el entorno.

4.1.6 VEGETACIÓN

La vegetación que se escogió para la plaza comercial, se clasifica en tres grupos: la flora principal es la acacia rosada que con sus flores rosadas le da color a la edificación, se ubica a lo largo de los parqueos con una separación de 8.00 m.; por otro lado para la entrada principal se utiliza la palma de 1.50 m de alto.



Imagen 96. Materiales utilizados: madera, ALUCOBOND maderado perforado, microcemento, vinil maderado.
Fuente: Elaboración propia.

Conjuntamente, se retiró las rejas del cerramiento y en lugar de eso se propone colocar cerca viva de 1.00 de altura, la cual ayudará a reducir la contaminación sonora. Además, para la vegetación de la parte posterior se utiliza el arbolillo: birondesa, el cual posee flores con pétalos rojos y crece hasta 4.00 m. (Molina-Moreira et al., 2015).

A continuación, se muestran los renders generales del proyecto, incluyendo la pasarela peatonal con salida hacia el Estero Salado. Además, los planos arquitectónicos junto con la circulación propuesta, se muestran en el libro 2.



ACACIA ROSADA

Imagen 97. Vegetación utilizada: acacia rosada; birondesa (clavellina),
Fuente: Elaboración propia,



BIRONDESA (CLAVELLINA)

Imagen 97. Vegetación utilizada: acacia rosada; birondesa (clavellina).
Fuente: Elaboración propia,

Imagen 98. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: entrada peatonal

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 99. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: entrada peatonal

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 100. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: entrada peatonal

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 101. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: Mi Comisariato

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 102. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: nave central
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 103. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil.

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 104. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: pasarela peatonal

Fuente: Elaboración propia,



Imagen 105. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil: pasarela peatonal

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 106. *Rendering de propuesta del C.C. Plaza Quil: terraza-cafe accesible.*

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 107. Rendering de propuesta del C.C. Plaza Quil: Mirador en Estero Salado (final pasarela peatonal).

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 106. *Rendering* de propuesta del C.C. Plaza Quil.

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 107. Rendering de propuesta del C.C. Plaza Quil: Mi Comisariato

Fuente: Elaboración propia.



4.2

PRESUPUESTO

Para el presente trabajo de titulación: Remodelación arquitectónica y urbana del Centro Comercial Plaza Quil, ubicado en la ciudadela Kennedy Norte, se realiza un presupuesto aproximado con base en los costos unitarios registrados hasta el 1 de julio de 2016, obtenidos de la Revista DOMUS. Dentro de esto se incluye lo que es: obras generales, movimiento de tierra, edificación (fachadas), instalaciones (eléctricas y de riego), áreas verdes y la pasarela peatonal.

El área total del C.C. Plaza Quil es de 22.780 m², de los cuales se destinarán a la rehabilitación 12.500 m²; por otro lado la propuesta de la pasarela peatonal con un mirador a la entrada del Estero posee 365.00 m².

En la Tabla 8 se aprecia el costo total de la remodelación, el cual alcanza los \$237,740.56 USD; de esto se desglosa un monto de casi \$23.000.00 USD en la construcción de la pasarela peatonal, ubicada en la parte posterior del inmueble. Adicionalmente, en la Tabla 9 se desglosan todos los rubros, con su respectivo costo.

Tabla 8.

Resumen de presupuesto aproximado.

OBRAS GENERALES	\$	49,574.43
MOVIMIENTO DE TIERRA	\$	6,804.10
EDIFICACIÓN	\$	108,807.54
INSTALACIONES	\$	9,350.50
ÁREAS VERDES	\$	10,617.38
MOBILIARIO URBANO	\$	473.60
PASARELA PEATONAL	\$	22,916.81
	SUBTOTAL	\$ 208,544.35
	IVA 14%	\$ 29,196.21
	TOTAL	\$ 237,740.56
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN Aprox.		12,500 M2

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 9.

Presupuesto desglosado para remodelacion del C. C. Plaza Quil.

DESCRIPCIÓN	U.	CANT.	VALOR. UNIT	VALOR TOTAL
OBRAS GENERALES				\$ 49,574.43
GASTOS ADMINISTRATIVOS				\$ 2,998.00
Residente de Obra	Mes	3.00	\$ 800.00	\$ 2,400.00
Retiro de Obra	Gbl	1.00	\$ 598.00	\$ 598.00
PRELIMINARES				\$ 20,143.80
Limpieza y Desalojo	m ²	9,000.00	\$ 0.70	\$ 6,300.00
Trazado y Replanteo	m ²	9,000.00	\$ 1.42	\$ 12,780.00
Caseta de Guardian-Bodega	m ²	12.00	\$ 46.15	\$ 553.80
Cabina Sanitaria (1U)	Mes	3.00	\$ 170.00	\$ 510.00
VARIOS				\$ 26,432.63
Desalojo de Escombros	Viaje	1.00	\$ 43.49	\$ 43.49
Levantada de baldosa	m ²	2,896.00	\$ 6.69	\$ 19,374.24
Repavimentación de vereda	m ²	402.00	\$ 17.45	\$ 7,014.90
MOVIMIENTO DE TIERRA				\$ 6,804.10
RELLENO COMPACTADO				\$ 6,804.10
Arena fina	m ³	371.20	\$ 18.33	\$ 6,804.10
EDIFICACIÓN				\$ 108,807.54
PANELES DE FACHADA				\$ 31,153.68
Panel de aluminio compuesto 1.55 x 5.80 4mm.	U	102.00	\$ 204.84	\$ 20,893.68
Aluminio acabado maderado	U	120.00	\$ 85.50	\$ 10,260.00
FACHADA VEGETAL				\$ 1,145.20
Estructura de acero galvanizado	m ²	130.00	\$ 8.04	\$ 1,045.20
Planta enredadera de pared	U	20.00	\$ 5.00	\$ 100.00
RECUBRIMIENTOS				\$ 20,897.34
Pisos de vinil acabado maderado 1.6mm.	m ²	2,622.00	\$ 7.97	\$ 20,897.34
PAREDES EXTERIORES				\$ 37,194.63
Pintura acabado maderado	m ²	1,437.85	\$ 7.00	\$ 10,064.95
Pintura Exterior	m ²	2,443.50	\$ 6.28	\$ 15,345.18
Empastado	m ²	1,225.00	\$ 9.62	\$ 11,784.50
ACABADOS				\$ 18,416.69
CARPINTERIA PASAMANOS				\$ 541.69
Vidrio de 5mm claro	m ²	65.50	\$ 8.27	\$ 541.69
TUMBADOS				\$ 17,875.00
Tumbado gypsum	m ²	300.00	\$ 13.00	\$ 3,900.00
Empastado de tumbado (2 manos)	m ²	1,250.00	\$ 6.38	\$ 7,975.00
Policarbonato translúcido varios colores plancha 2.10mx5.90mx6mm	U	32.00	\$ 187.50	\$ 6,000.00

Continuación...

DESCRIPCIÓN	U.	CANT.	VALOR. UNIT	VALOR TOTAL
INSTALACIONES				\$ 9,350.50
INSTALACIONES ELECTRICAS				\$ 8,372.50
Puntos de luz	U	50.00	\$ 63.05	\$ 3,152.50
Luminarias exteriores dobles	U	17.00	\$ 180.00	\$ 3,060.00
Luminarias exteriores	U	16.00	\$ 135.00	\$ 2,160.00
SISTEMA DE RIEGO				\$ 978.00
SISTEMA DE RIEGO ÁREAS VERDES				
Aspersores	U	8.00	\$ 27.50	\$ 220.00
Insumos de Riego	Gbl	1.00	\$ 158.00	\$ 158.00
Tuberías y Accesorios	Gbl	1.00	\$ 200.00	\$ 200.00
Dirección Técnica e Instalación	Gbl	1.00	\$ 400.00	\$ 400.00
ÁREAS VERDES				\$ 10,617.38
PATIOS Y JARDINERAS				\$ 10,260.00
Tierra vegetal para jardín	m ³	120.00	\$ 85.50	\$ 10,260.00
VEGETACIÓN				\$ 357.38
Palma 1.50 m	U	2.00	\$ 8.14	\$ 16.28
Árbol acacia rosada	U	8.00	\$ 20.00	\$ 160.00
Árbol birondesa (clavellina)	U	5.00	\$ 20.00	\$ 100.00
Cerca viva	U	10.00	\$ 8.11	\$ 81.10
MOBILIARIO URBANO				\$ 473.60
Muro de piedra base h=0.40 m	m ²	20.00	\$ 21.43	\$ 428.60
Aluminio acabado maderado	U			\$ -
Planta ornamental ixora	U	20.00	\$ 1.00	\$ 20.00
Planta ornamental durante	U	25.00	\$ 1.00	\$ 25.00
PASARELA PEATONAL				\$ 22,916.81
PRELIMINARES				\$ 1,454.80
Limpieza y Desalojo	m ²	425.00	\$ 0.70	\$ 297.50
Trazado y Replanteo	m ²	425.00	\$ 1.42	\$ 603.50
Caseta de Guardian-Bodega	m ²	12.00	\$ 46.15	\$ 553.80
CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA				\$ 13,623.01
CIMENTACIÓN				
Plintos	m ³	4.00	\$ 469.54	\$ 1,878.16
ESTRUCTURA				
Columnas de bambú	m ²	15.00	\$ 55.00	\$ 825.00
Vigas metálicas	U	6.00	\$ 16.70	\$ 100.20
Losa Steel Panel	m ²	85.00	\$ 49.95	\$ 4,245.75

DESCRIPCIÓN	U.	CANT.	VALOR. UNIT	VALOR TOTAL	
RECUBRIMIENTOS					\$ 803,70
Pisos de duelas de madera	m ²	90.00	\$ 8,93	\$ 803,70	
FACHADAS					\$ 6,891,30
Aluminio acabado maderado	U	1.00	\$ 11,40	\$ 11,40	
Entramado de caña de bambú	m ²	20.00	\$ 15,87	\$ 317,40	
Policarbonato translúcido 2.10mx5.90mx6mm	U	35.00	\$ 187,50	\$ 6,562,50	
ÁREAS VERDES					\$ 144,00
Enredadera de pared	U	12.00	\$ 5,00	\$ 60,00	
Planta/arbusto	U	28.00	\$ 3,00	\$ 84,00	

OBRAS GENERALES	\$ 49,574.43
MOVIMIENTO DE TIERRA	\$ 6,804.10
EDIFICACIÓN	\$ 108,807.54
INSTALACIONES	\$ 9,350.50
ÁREAS VERDES	\$ 10,617.38
MOBILIARIO URBANO	\$ 473.60
PASARELA PEATONAL	\$ 22,916.81
SUBTOTAL	\$ 208,544.35
IVA 14%	\$ 29,196.21
TOTAL	\$ 237,740.56
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN Aprox.	12,500 M2

Fuente: Elaboración propia.

5

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1

CONCLUSIONES

El Centro Comercial Plaza Quil fue concebido con la idea de ser un hito para la integración social y comercial en conjunto con el Estero Salado. Sin embargo, con el paso de los años la idea no logró consolidarse y su imagen se fue degenerando. Por tal motivo, el presente trabajo de titulación surge como respuesta a la reestructuración de los problemas formales y funcionales que existen dentro de la edificación. Para llegar a esto se realizó un análisis de los diferentes factores tanto internos como externos que, a lo largo de los años, han sido referenciales para el perfil urbano-arquitectónico actual de la plaza comercial.

Es importante resaltar que se propuso una rehabilitación desde la escala humana, como por ejemplo: el uso de terraplenes que conecte cada uno de los volúmenes que posee el centro comercial para una circulación peatonal continua; se replantea la circulación vehicular; una pasarela peatonal que conecte C.C. Plaza Quil con el Estero Salado recuperando de esta manera la conexión con el entorno natural; así como también el uso de vegetación arbórea que provea sombra para los usuarios y cree un microclima agradable; además, a través de el análisis formal del mangle rojo, se crea una trama irregular que se utiliza en las fachadas que simulan las ramas y raíces de este árbol en conjunto con mobiliario urbano. Adicionalmente, se mejora la conexión con el paso peatonal exterior por medio de la reubicación de su escalera.

5.2

RECOMENDACIONES

La propuesta arquitectónica-urbana para el C.C. Plaza Quil plantea un mejoramiento de los conflictos a nivel de calzada en cuanto a la circulación peatonal y vehicular; se recomienda el correcto uso de estos espacios, ya que uno de los problemas actuales es que los vehículos obstaculizan o ocupan la red peatonal para parqueos.

Además, tomando en cuenta la condiciones climáticas (cálido-húmedo) de la ciudad de Guayaquil y considerando que es un espacio comercial abierto, se recomienda el uso de vegetación adecuada, es decir, que provea suficiente sombra, genere un microclima mas agradable y que regule la humedad en la plaza comercial. Para esto además se sugiere el uso de especies endémicas de la urbe.

Por otro lado, el material que se utiliza para la elaboración de las fachadas de trama triangular es ALUCOBOND. Estos paneles de aluminio compuesto son de fácil cuidado, mantenimiento y tienen una alta resistencia a la intemperie. Sin embargo, se recomienda la inspección de la superficie una vez al año, así como también la limpieza a cada una de sus fachadas anualmente.

5.3

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Cantalapiedra, S., & Villarejo Galende, H. (2003). La Regulación de Los Grandes Centros Comerciales:: Una Aproximación Sociológica y Jurídica. *Revista de derecho* , 15, 131-155.

Concejo Cantonal de Guayaquil. (2000). Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil. Guayaquil.

Criollo, L. (18 de Septiembre de 2015). Centro Comercial Plaza Quil. (M. G. Novillo, Interviewer)

Crook, J. A., Lintott, A., & Rawson, E. (1994). *The Cambridge Ancient Story Volume 9: The last age of the Roman Republic, 146-43 BC*. Oxford: University of Oxford.

Ecosistema Urbano. (12 de Junio de 2015). Reinventarse o morir: la transformación de los centros comerciales bajo el nuevo paradigma económico/urbano. Retrieved 4 de Octubre de 2015 from Plataforma Arquitectura: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/768299/reinventarse-o-morir-la-transformacion-de-los-centros-comerciales-bajo-el-nuevo-paradigma-economico-urbano>

El Universo. (20 de Abril de 2013). Trámites en el antiguo edificio Makro se centran en planta baja. El Universo .

Escudero Gómez, L. A. (2008). Los centros comerciales, espacios postmodernos de ocio y consumo: un estudio geográfico. España: Universidad de Castilla-La Mancha.

Faurholt Csaba, F. (1999). Malls and the Orchestration of the Shopping Experience in a Historical Perspective. *Advances in Consumer Research* , 26, 34-40.

Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington, United States of America: Island Press.

Ibraeva, A. (Noviembre de 2014). Pedestrian priority zones in the context of urban mobility and valorization of public space.

INEN, I. E. (2001). Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas. (Primera Edición ed.). Quito, Ecuador.

Hidalgo, O. (1981). *Manual de Construcción de Bambu*. Bogota, Colombia: Italgraf.

Hilgert, N. (24 de Marzo de 2011). Situacion de la avifauna en el Estero Salado, Guayaquil.

Lynch, K. (1985). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili S.A.

Longás, M. E. (2012). Habitar la identidad de marca. *Diseño Interior de*

espacios comerciales. Buenos Aires.

Losa, G. (30 de Septiembre de 2015). Portal buscará revolucionar con sus malls de barrio. El Observador .

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2009). Manual de Arborización. Quito.

M. I. Municipalidad de Guayaquil. (2004). Ordenanza que establece los requisitos y procedimientos para el otorgamiento de las licencias ambientales a las entidades del sector público y privado que efectúen obras y/o desarrollen proyectos de inversión públicos o privados dentro del Cantón Guayaquil . Guayaquil.

Maslow, A. H. (1991). Motivación y personalidad. Madrid, Espana: Ediciones Díaz de Santos.

Molina-Moreira, Natalia, Lavayen-Tamayo, Jessica, & Fabara-Suarez, Marcia. (2015). Árboles de Guayaquil. Samborondón: Universidad Espiritu Santo, Ecuador.

Molinillo Jiménez, S. (2002). Centros comerciales de área urbana . Madrid: ESIC Editorial.

Normas de Arquitectura y Urbanismo. (2003). Quito, Ecuador.

Paquete, C. (2007). Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano de la Ciudad de México. Trace. Travaux et recherches dans les Amériques du Centre , 55, 44-55.

Plataforma Arquitectura. (17 de Marzo de 2011). Monarch West / Randy Brown. Retrieved 27 de Noviembre de 2015 from Plataforma Arquitectura: <http://www.archdaily.com/115814/monarch-west-randy-brown-architects>

Plataforma Arquitectura. (23 de Junio de 2010). Plataforma Arquitectura. Retrieved 24 de Noviembre de 2015 from Strip Center El Rodeo / IVI Arquitectos: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-45709/strip-center-el-rodeo-ivi-arquitectos>

Plataforma Arquitectura. (22 de Septiembre de 2014). Plataforma Arquitectura. Retrieved 13 de Julio de 2016 from Materiales: Muros Verdes / Descontaminantes, Acústicos y Térmicos: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/625119/materiales-muros-verdes-descontaminantes-acusticos-y-termicos>

Popeanga, E., & Garrido, E. (2010). Ciudad en obras: metáforas de lo urbano en la literatura y en las artes. Switzerland: Peter Lang.

Ramírez, S. (6 de Diciembre de 2015). Del dinero en efectivo al plástico de la tarjeta de crédito. El Comercio.

Regalado, O., Fuentes, C., Aguirre, G., García, N., Román, M., & Vallejo, R. (2009). Factores críticos de éxito en los centros comerciales de Lima Metropolitana y el Callao. Lima: ESAN.

Romero, G. (2015). Implementación de estándares de accesibilidad de centros comerciales en los cantones de Guayaquil y Samborondón para mejorar la movilidad de las personas con discapacidad física. Samborondón.

Sanchez del Rio, R. (2010). Nuevos y clásicos entornos comerciales: una carrera global de éxitos y obstáculos no compartidos. *Distribución y consumo* , 20 (112), 16-33.

The International Council of Shopping Centers. (2008). *ICSC's Dictionary of Shopping Center Terms*. International Council of Shopping Centers.

Valarezo Gomez, P., & Esparza Jacome, S. (2009). *Guía de Accesibilidad al medio físico*. Ecuador: Prozar.

Ward, E. R. (2005). El diseño de centros comerciales en América. *RA. Revista de Arquitectura* , 7, 71-82.

Zambrano López , N. (2007). Estudio de impacto ambiental del Parque Ecoturístico Estero Salado Norte. Guayaquil: M. I. Municipalidad de Guayaquil.

Zarza García, R. (2 de Enero de 2013). El centro comercial como infraestructura urbana y social. Recuperado el 22 de Septiembre de 2015, de We are the city heroes: <https://wearethecityheroes.wordpress.com/2013/02/01/el-centro-comercial-como-infraestructura-urbana-y-social/>

Zeballos, C. (16 de Julio de 2007). Blogspot. Retrieved Noviembre de 2015 from *Acercando a Lima al mar: LARCOMAR*: <http://moleskinearquitectonico.blogspot.com/2007/07/acercando-lima-al-mar-larcomar.html>

Zubiate, M. (2007). Desarrollo de la Costa Verde. *Revista especializada de arquitectura, urbanismo y territorio* , 18-26.

5.4

ANEXOS

Anexo 1.

Proceso para la obtención del permiso ambiental para construcción de pasarela peatonal hacia el Estero Salado.

Bienvenido(a): MARIA GRACIELA NOVILLO MARTINEZ [Cerrar sesión](#)

1 Identificar Actividad Económica 2 Datos Generales 3 Completar Datos del Proyecto 4 Finalizar

Detalles del Proyecto

Código	MAE-RA-2015-228737	Sector	Otros Sectores
Fecha de registro	14/12/2015	Superficie	25.0 m2
Proponente	MARIA GRACIELA NOVILLO MARTINEZ	Resumen del Proyecto, obra o actividad	
Ente responsable	COORDINACIÓN GENERAL ZONAL - ZONA 5 (GUAYAS, SANTA ELENA, LOS RIOS Y BOLIVAR) - DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL GUAYAS	Análisis de posible pasaje peatonal para tesis de arquitectura en la UEES.	
Nombre del Proyecto, obra o actividad		Resumen del Proyecto, obra o actividad	
Estero Salado		Análisis de posible pasaje peatonal para tesis de arquitectura en la UEES.	

Actividad

Descripción de la actividad	CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA CIVIL MENOR O IGUAL A 5000 M2	
Su trámite corresponde a un(a)	CERTIFICADO AMBIENTAL	
Tiempo de emisión	Inmediato.	
Costo del trámite	No tiene. (Tiene un costo si existe remoción de cobertura vegetal nativa)	

Ubicación geográfica

Tipo de zona Urbana		
Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	TARQUI

Dirección del proyecto, obra o actividad

Av. Carlos Luis Plaza Dañín y Av. Francisco Boloña, Cda. Kennedy

Documentos del proyecto

Certificado Ambiental

[Eliminar](#) [Modificar](#) [Finalizar](#)

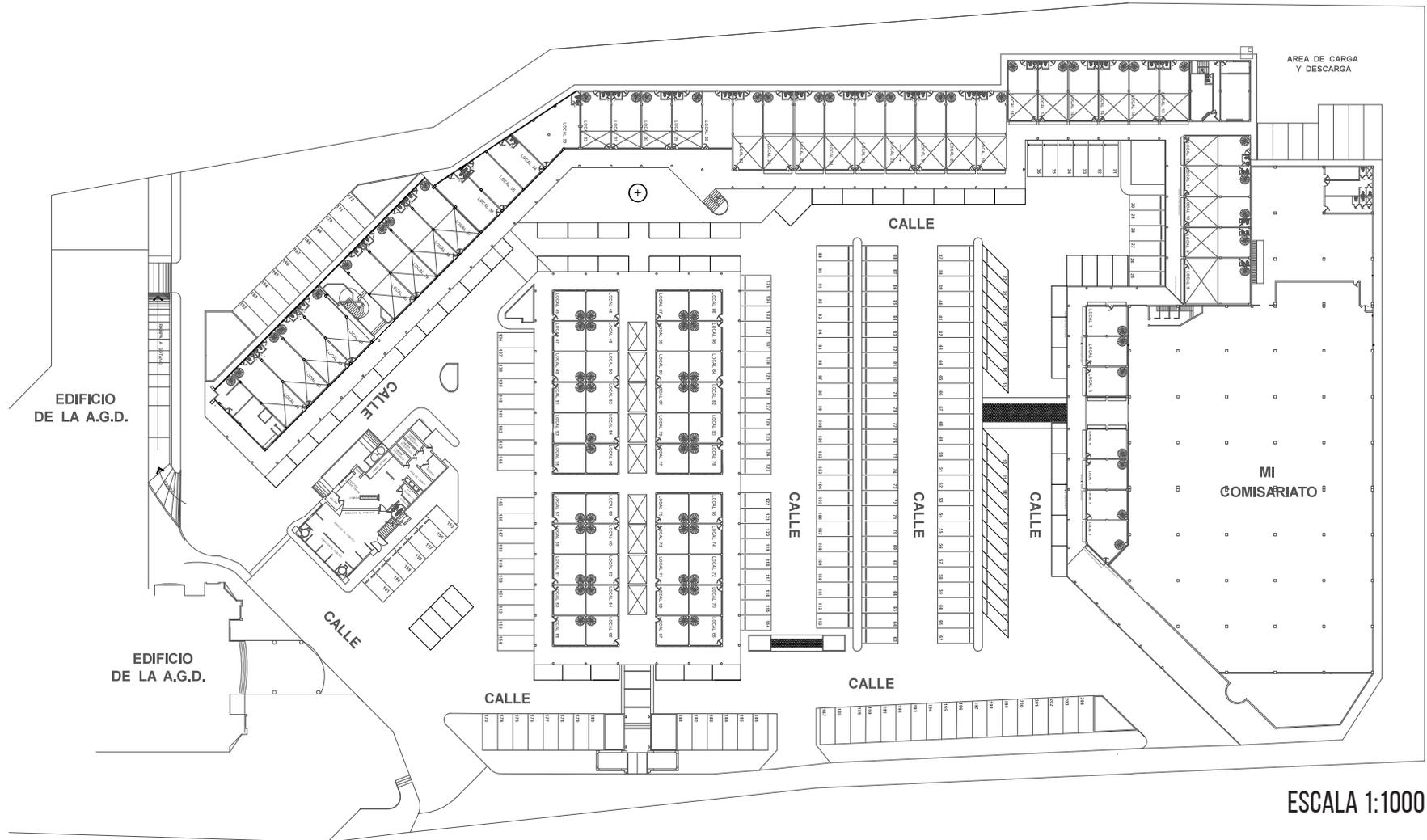
Todos los derechos reservados - Ministerio del Ambiente 2015



Calle Madrid 1159 y Andalucía
 Código Postal: 170517 / Quito - Ecuador
 Teléfono: 593-2 398-7600
 www.ambiente.gob.ec

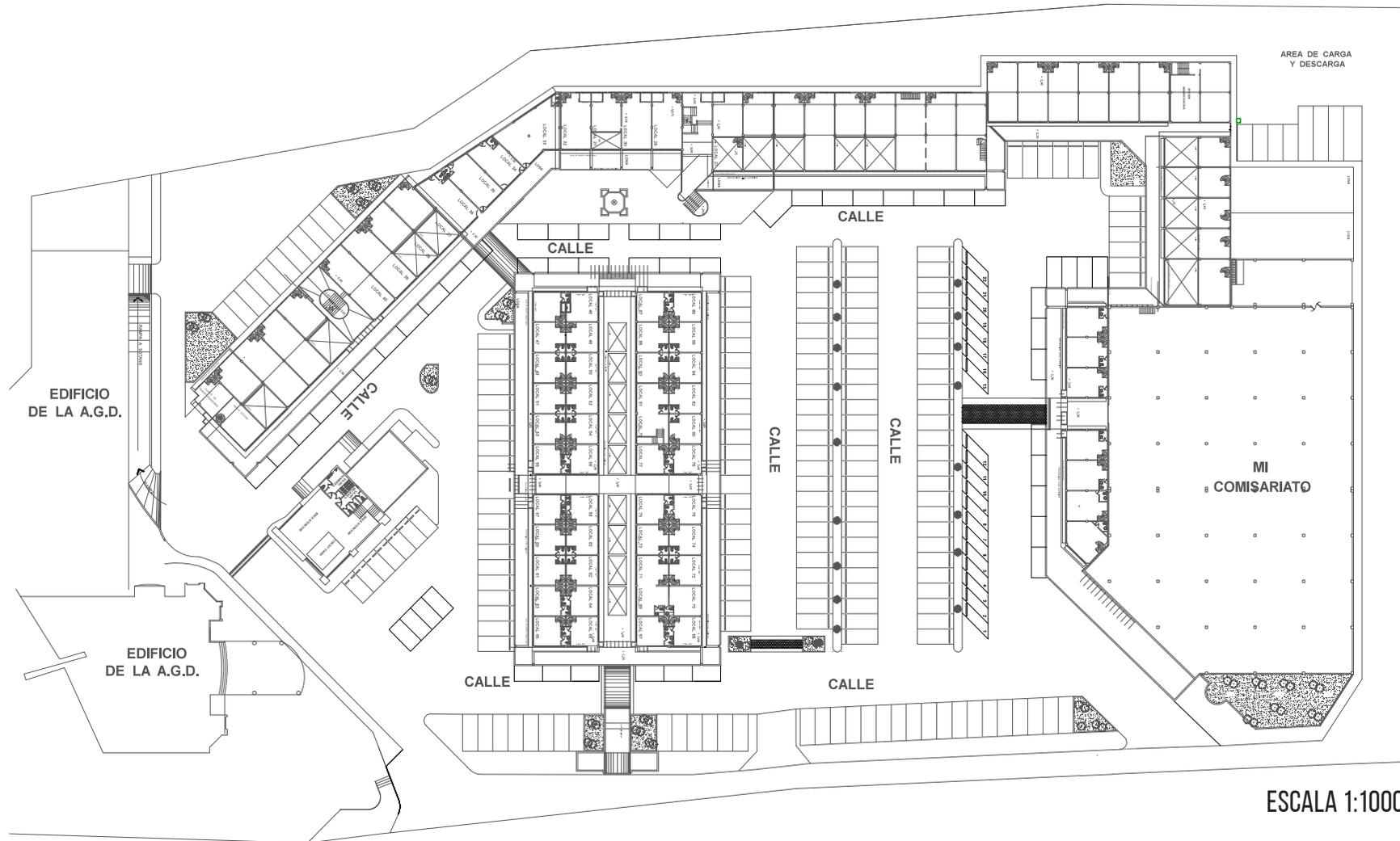
Anexo 2.

Planta baja actual del Centro Comercial Plaza Quil, 2016



Anexo 3.

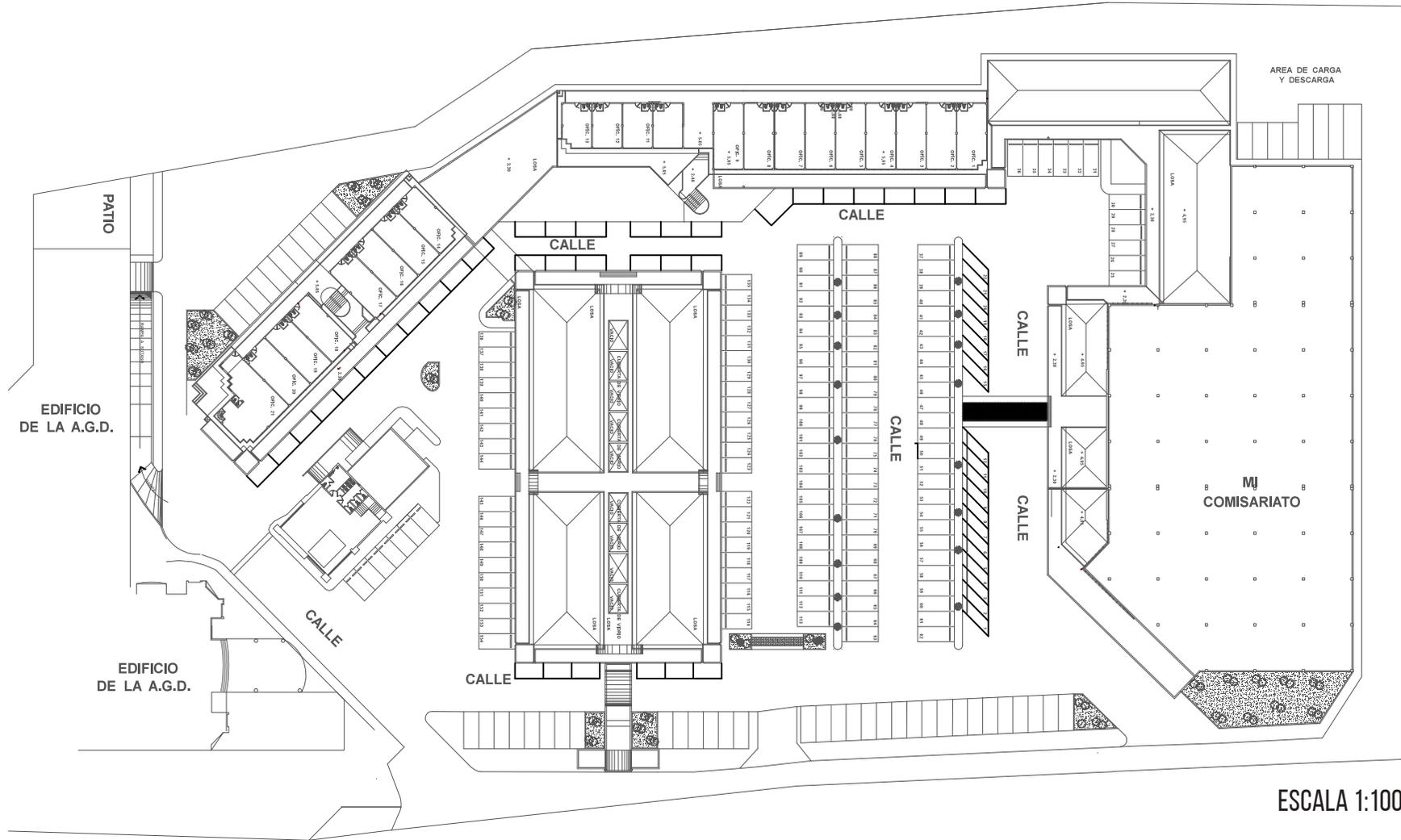
Planta mezzanine actual del Centro Comercial Plaza Quil, 2016



ESCALA 1:1000

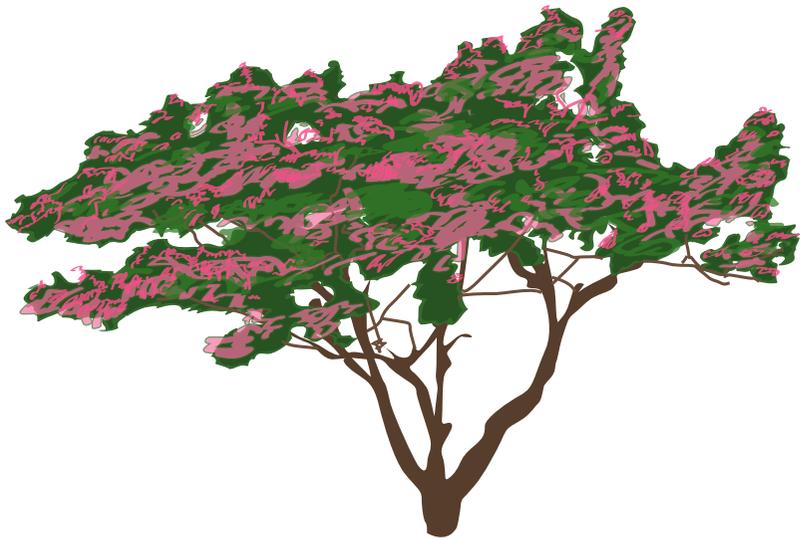
Anexo 4.

Planta alta actual del Centro Comercial Plaza Quil, 2016



Anexo 5.

Vegetación escogida: *Acacia Rosada*, *Árboles de Guayaquil* (Molina-Moreira et al., 2015).



ACACIA ROSADA

Cassia Javanica

FAMILIA:

Fabaceae

ORIGEN:

América Septentrional

UBICACIÓN EN GYE:

Cdla. Urdesa

USOS:

Ornamental

CARACTERÍSTICAS:

- Árbol caducifolio para sombra.
- Flores color rosa reunidos en racimos colgantes.
- Sus ramas pueden quebrarse con el viento fuerte.

Anexo 6.

Vegetación escogida: *Birondesa*, *Árboles de Guayaquil* (Molina-Moreira et al., 2015).



BIRONDESA

Clavellina

Sinónimo: Poinciana Bijuga

FAMILIA:

Fabaceae

ORIGEN:

Mesoamérica y el Caribe

UBICACIÓN EN GYE:

Cdla. Universitaria
Calle Padre Solano

USOS:

Ornamental y medicinal

CARACTERÍSTICAS:

- Arbusto con hojas pinnadas.
- Flores de pétalos rojos o amarillos.
- Se le puede dar forma con copa redonda para sombra.