

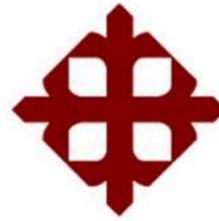
**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA: ARQUITECTURA**

**TÍTULO: REDISEÑO DEL EDIFICIO DE LA EX ACADEMIA MILITAR JUAN GÓMEZ RENDÓN PARA LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA DEL GAD  
MUNICIPAL DE PLAYAS**

**AUTORA:  
García Medina Graciela Fernanda**

**TUTOR:  
Fernández Casas, Ignacio de Teresa**

**Guayaquil, Ecuador  
2015**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
CARRERA: ARQUITECTURA**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **Graciela Fernanda, García Medina**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Arquitecta**.

TUTOR (A)

\_\_\_\_\_  
Arq. Ignacio de Teresa, Fernández Casas

REVISOR(ES)

\_\_\_\_\_  
Arq. Alejandro Jesús González Cruz.

\_\_\_\_\_  
Arq. Carlos Eduardo Castro Molestina.

\_\_\_\_\_  
Arq. Ricardo Manuel Da Cruz E Sousa Afonso Dias.

DIRECTOR DE LA CARRERA

\_\_\_\_\_  
Arq. Claudia Peralta González

Guayaquil, a los 15 días del mes de Mayo del año 2015



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
CARRERA: ARQUITECTURA

### DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Graciela Fernanda García Medina**

#### DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Rediseño del Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón para la nueva sede Administrativa del GAD Municipal de Playas** previa a la obtención del Título de **Arquitecta**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

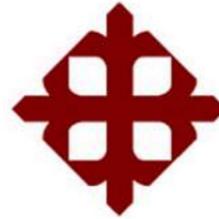
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, a los 15 días del mes de Mayo del año 2015**

**LA AUTORA**

---

**Graciela Fernanda García Medina**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA: ARQUITECTURA

### AUTORIZACIÓN

Yo, **Graciela Fernanda García Medina**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Rediseño del Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón para la nueva sede Administrativa del GAD Municipal de Playas** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 15 días del mes de Mayo del año 2015

LA AUTORA:

---

**Graciela Fernanda García Medina**

## **AGRADECIMIENTO**

Primeramente a Dios por darme el aliento necesario para cumplir esta meta.

A mis Padres, por ser el pilar fundamental de mi vida,

A mi familia, porque siempre he contado con su apoyo incondicional.

A los catedráticos que tuve la oportunidad de conocer y quienes brindaron sus enseñanzas, consejos y sobre todo su tiempo.

A mis amigos, compañeros y colegas con los que compartí mi vida universitaria.

**Fernanda García Medina.**

**DEDICATORIA**

A mis padres, por su confianza y su sacrificio.

Fernanda García Medina

## TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

---

Carlos Eduardo Castro Molestina.  
EVALUADOR

---

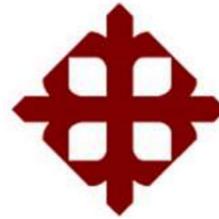
Ricardo Manuel Da Cruz E Sousa Afonso Dias  
EVALUADOR

---

Ignacio de Teresa, Fernández Casas  
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR

---

Arq. Alejandro Jesús González Cruz  
PROFESOR DELEGADO



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
CARRERA: ARQUITECTURA**

**CALIFICACIÓN**

---

Ignacio de Teresa, Fernández Casas

**TUTOR**

VIII

## ÍNDICE GENERAL

1	Introducción .....	1	2.1.4	Condicionantes Infraestructura: Servicios básicos.....	13
1.1	Antecedentes.....	1	2.1.5	Condicionantes Sociales .....	14
1.2	Objetivos del proyecto .....	1	2.1.6	Condicionantes Económicas.....	15
1.2.1	Objetivo General.....	1	2.1.7	Condicionantes: Análisis del Edificio Actual .....	16
1.2.2	Objetivos Específicos.....	1	2.1.7.1	Distribución de los espacios actuales.....	23
1.3	Alcance y limitaciones.....	1	2.1.7.2	Esquema de las circulaciones.....	24
2	Investigación aplicada al proyecto.....	2	2.1.7.3	Esquema Visual.....	25
2.1	Análisis de condicionantes.....	2	2.1.7.4	Modulación estructural.....	26
2.1.1	Conceptos Básicos.....	2	2.1.7.5	Cubiertas.....	27
2.1.2	Insuficiencia de espacios en el actual Edificio municipal.....	3	2.1.7.6	Conclusiones.....	28
2.1.3	Condicionantes Física del Nuevo Sitio.....	5	2.2	Análisis Tipológico.....	30
2.1.3.1	Condicionantes de Sitio: Vías Urbanas.....	6	2.2.1	El Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel.....	31
2.1.3.2	Condicionantes: Topografía.....	7	2.2.2	Registro Civil de Córdoba.....	34
2.1.3.3	Condicionantes del Sitio: Vegetación .....	8	2.2.3	Auditorio en la iglesia del convento de Sant Francesc.....	37
2.1.3.3.1	Características Tipológicas de la Vegetación .....	9	2.2.4	Matadero de Madrid.....	40
2.1.3.4	Condicionantes del Sitio: Soleamiento.....	10	2.3	Programa de necesidades.....	45
2.1.3.5	Condicionantes del sitio: Vientos.....	11	2.3.1	Definición de necesidades.....	45
2.1.3.6	Condicionantes del sitio: Visuales.....	12			

2.3.2 Programa Arquitectónico.....	50
2.4 Estrategias de intervención.....	60
3. Anteproyecto.....	64
3.1 Partido Arquitectónico.....	64
3.1.1 Funcionalidad.....	64
3.1.2 Suelo.....	65
3.1.3 Techo.....	66
3.1.4 Muro.....	67
3.1.5 Propuesta: Techo-muro.....	68
3.2 Estudio de relaciones funcionales.....	69
3.3 Estudio Formal – Espacial.....	70
4. Proyecto Arquitectónico.....	73
4.1 Proyecto Arquitectónico.....	73
4.2 Detalles.....	92
4.3 Memorias Descriptiva y técnica.....	99

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ubicación de las zonas urbanas dentro del Cantón Playas.....	3	Figura 25: Vegetación, Almendro.....	9
Figura 2: Sede del Actual Municipio de Playas.....	3	Figura 26: Vegetación, Pastizales.....	9
Figura 3: General Villamil Playas, Localización de la edificación Municipal.....	3	Figura 27: Vegetación, Algarrobo.....	9
Figura 4: Ubicación de la edificación Municipal Actual en el centro urbano de la ciudad.....	3	Figura 28: Recorrido del sol .....	10
Figura 5: Ventanilla Dpto. de Planificación y Gestión Territorial.....	3	Figura 29: Plano de soleamiento. Sombras Proyectadas en la edificación actual (Muros, Cubiertas y Vegetación).....	10
Figura 6: Dpto. de Planificación y Gestión Territorial.....	3	Figura 30: Planos Vientos, circulación en el terreno.....	11
Figura 7: Dpto. de obras Públicas fuera de la edificación Municipal.....	3	Figura 31: Plano de Vientos.....	11
Figura 8: Planta Baja. Municipio Actual de Playas.....	4	Figura 32: Plano Visual panorámica.....	12
Figura 9: Primera Planta Alta. Municipio Actual de Playas.....	4	Figura 33: Vista lado norte.....	12
Figura 10: Segunda Planta Alta. Municipio Actual de Playas.....	4	Figura 34: Vista lado noroeste.....	12
Figura 11: Plano General Villamil Playas, localización del terreno.....	5	Figura 35: Vista del mar desde la edificación.....	12
Figura 12: Vista de la edificación de la Ex Academia Juan Gómez Rendón.....	5	Figura 36: Visuales hacia la urbe, lado suroeste.....	12
Figura 13: Plano General Villamil Playas, ubicación del terreno.....	5	Figura 37: Visuales hacia la urbe, con vista del acceso vehicular.....	12
Figura 14: Vía Secundaria que colinda con el terreno.....	6	Figura 38: Visuales hacia urbe desde la edificación.....	12
Figura 15: Vía acceso al terreno del proyecto.....	6	Figura 39: Servicios Básicos AAPP.....	13
Figura 16: Estructura vial.....	6	Figura 40: Servicios Básicos AAS.....	13
Figura 17: Topografía del terreno.....	7	Figura 41: Población por áreas, según provincia y parroquia de empadronamiento. Porcentajes de las zonas.....	14
Figura 18: Corte 1-1'.....	7	Figura 42: Población de 10 y más años por condición de actividad, según el cantón Playas.....	14
Figura 19: Corte 2-2'.....	7	Figura 43: Población Económicamente Activa: Hombre y mujeres.....	14
Figura 20: Perspectiva Terreno.....	7	Figura 44: Actividades Económicas.....	15
Figura 21: Plano de Vegetación.....	8		
Figura 22: Vegetación, Muyuyu.....	9		
Figura 23: Vegetación, Palma.....	9		
Figura 24: Vegetación, Cactus.....	9		

Figura 45: Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón, Cañón.....	16	Figura 69: Cocina. Horno.....	19
Figura 46: Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón, Pigmentación Original.....	16	Figura 70: Curvatura de mesón.....	19
Figura 47: Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón.....	16	Figura 71: Paredes, Losa.....	19
Figura 48: Planta Baja. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón.....	17	Figura 72: Grietas en paredes.....	19
Figura 49: Planta Subterránea 1. Ex Academia militar Juan Gómez Rendón.....	17	Figura 73: Ventanas, paredes.....	19
Figura 50: Planta Subterránea 2. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón.....	17	Figura 74: Instalaciones Sanitarias.....	19
Figura 51: Planta Subterránea 3. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón.....	17	Figura 75: Cubiertas, paredes, piso.....	19
Figura 52: Planta Alta. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón.....	17	Figura 76: Paredes, piso, ventanas.....	19
Figura 53: Planta Baja: Ubicación vista de fotografía (54-65).....	18	Figura 77: Paredes, piso.....	19
Figura 54: Ingreso Principal.....	18	Figura 78: Paredes, estructura, pisos.....	19
Figura 55: Escaleras.....	18	Figura 79: Planta Baja: Ubicación de vista de fotografía (80-88).....	20
Figura 56 Pasillo a la derecha.....	18	Figura 80: Se evidencia los niveles existentes en el terreno.....	20
Figura 57: Pasillo a la izquierda.....	18	Figura 81: Espacios dispuestos según la topografía.....	20
Figura 58: Aula ala izquierda.....	18	Figura 82: Duchas.....	20
Figura 59: Aula ala derecha.....	18	Figura 83: Tanque elevado.....	20
Figura 60: Auditorio.....	18	Figura 84: Cominería.....	20
Figura 61: Estado cubierta, piso, ventanas.....	18	Figura 85: Escalera, vegetación, sombra.....	20
Figura 62: Comedor.....	18	Figura 86: Árboles, pastizales y edificación.....	20
Figura 63: Estructuras cubierta.....	18	Figura 87: Vegetación y edificación.....	20
Figura 64: Pasillo posterior.....	18	Figura 88: Edificación, plaza.....	20
Figura 65: Pasillo.....	18	Figura 89: Planta alta: Ubicación vista de fotografía (90-98).....	21
Figura 66: Planta Baja. Ubicación de vista de fotografía (67-78).....	19	Figura 90: Vista hacia el balcón.....	21
Figura 67: Alacena.....	19	Figura 91: Vista hacia el ingreso.....	21
Figura 68: Cocina. Mesones.....	19	Figura 92: Oficina buenas visuales.....	21
		Figura 93: Área vista al mar, buena visuales.....	21

Figura 94: Detalle arco de medio punto.....	21	Figura 119: Esquema de Circulación .....	24
Figura 95: Área posterior, iluminación.....	21	Figura 120: Planta Baja: Esquema Visuales.....	25
Figura 96: Detalle área de escalera.....	21	Figura 121: Visuales desde un punto de la edificación.....	25
Figura 97: Escaleras, pasamanos.....	21	Figura 122: Visuales pasillo.....	25
Figura 98: Ventana formar circular.....	21	Figura 123: Conexión visual entre espacios.....	25
Figura 99:Planta Subterránea 1: Ubicación vista de fotografía.....	22	Figura 124: Planta Baja: Modulación .....	26
Figura 100: Planta Subterránea 2: Ubicación vista de fotografía.....	22	Figura 125: Planta Alta: Modulación.....	26
Figura 101: Planta Subterránea 3 : Ubicación vista de fotografía.....	22	Figura 126: Planta Subterránea 1: Modulación.....	26
Figura 102: Detalle pared.....	22	Figura 127: Planta Subterránea 2: Modulación.....	26
Figura 103: Espacio conservado.....	22	Figura 128: Planta Subterránea 3: Modulación .....	26
Figura 104: Pisos en buen estado.....	22	Figura 129: Vista frontal de la edificación: Modulación .....	26
Figura 105: Iluminación.....	22	Figura 130: Vista interior de la edificación: Modulación.....	26
Figura 106: Pasillo.....	22	Figura 131: Áreas cubiertas y descubiertas.....	27
Figura 107: Cubierta.....	22	Figura 132: Área descubierta: estructura de hormigón .....	27
Figura 108: Planta Baja, Zonificación.....	23	Figura 133: Área descubierta: estructura de madera vista.....	27
Figura 109: Planta Alta, Zonificación.....	23	Figura 134: Área descubierta, estructura vista desde arriba.....	27
Figura 110: Planta Subterránea 1.....	23	Figura 135: Cubierta áreas cubiertas- descubiertas.....	27
Figura 111: Planta Subterránea 2.....	23	Figura 136: Área descubierta.....	27
Figura 112: Planta Subterránea 3.....	23	Figura 137: Área cubierta.....	27
Figura 113: Esquema Zonificación plantas.....	23	Figura 138: Espacios descubiertos- vegetación alrededor.....	27
Figura 114: Planta Baja: Circulación.....	24	Figura 139: Espacios internos y externos descubiertos.....	27
Figura 115: Planta Alta: Circulación.....	24	Figura 140: Esquemas vías de Acceso.....	28
Figura 116: Planta Subterránea 1. Circulación.....	24	Figura 141: Adaptación de la edificación al terreno.....	28
Figura 117: Planta Subterránea 2. Circulación.....	24	Figura 142: Esquema rampa.....	28
Figura 118: Planta Subterránea 3. Circulación.....	24	Figura 143: Esquema relación edificio – vegetación.....	29

Figura 144: Cubiertas originadas por la vegetación en la circulación.....	29	Figura 169: Registro Civil Córdoba .....	34
Figura 145: Área descubierta.....	29	Figura 170: Integración del conjunto .....	34
Figura 146: Efectos del asoleamiento ( juego de sombras ).....	29	Figura 171: Planta Baja.....	34
Figura 147: Protección fachada por vegetación.....	29	Figura 172: Planta Alta.....	34
Figura 148: Esquema vientos.....	29	Figura 173: Vista Edificio y Plaza .....	35
Figura 149: Visuales desde el edificio hacia el contexto.....	29	Figura 174: Integración edificio plaza.....	35
Figura 150: Visuales dentro de la edificación.....	29	Figura 175: Plaza.....	35
Figura 151: Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel.....	30	Figura 176: Corte transversal .....	35
Figura 152: Registro Civil de Córdoba.....	30	Figura 177: Fachada lateral derecha .....	35
Figura 153: Auditorio en la iglesia del convento de Sant Francesc.....	30	Figura 178: Fachada lateral izquierda.....	35
Figura 154: Matadero de Madrid.....	30	Figura 179: Fachada frontal.....	35
Figura 155: Implantación del Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel.....	31	Figura 180: Vista Interior edificación.....	36
Figura 156: Primera Planta alta. Circulación horizontal.....	31	Figura 181: Vista Interior edificación.....	36
Figura 157: Segunda Plata alta. Circulación horizontal.....	31	Figura 182: Vista áreas verdes.....	36
Figura 158: Planta Baja. Circulación horizontal.....	31	Figura 183: Implantación-contexto.....	37
Figura 159: Contraste Edificio Nuevo y Antigo.....	32	Figura 184: Edificio- contexto .....	37
Figura 160: Vista edificación nueva .....	32	Figura 185: Fachada Sant Francesc .....	37
Figura 161: Contraste edificio nuevo y antiguo.....	32	Figura 186: Planta Baja.....	37
Figura 162: Área externa e interna cubierta (calle) .....	32	Figura 187: Planta entrepiso.....	37
Figura 163: Estructura: Hormigón y madera .....	33	Figura 188: Primera Planta.....	37
Figura 164: Estructura madera en cubierta .....	33	Figura 189: Edificio en ruinas .....	38
Figura 165: Jardín Interior.....	33	Figura 190: Edificio perspectivas. ....	38
Figura 166: Esquemas de Sustentabilidad.....	33	Figura 191: Vista interior edificación .....	38
Figura 167: Contexto Registro Civil Córdoba .....	34	Figura 192: Interior edificación después de restauración .....	38
Figura 168: Mercado de Córdoba .....	34	Figura 193: Corte longitudinal .....	38

Figura 194: Corte transversal .....	38	Figura 220: Modulaci3n Matadero Madrid.....	43
Figura 195: Corte transversal .....	38	Figura 221: Modulaci3n Academia.....	43
Figura 196: Vista estructura edificaci3n .....	39	Figura 222: Vanos causados por deterioro de la edificaci3n.....	44
Figura 197: Vista escaleras, lavamanos.....	39	Figura 223: Conservar juego de sombras Cubierta .....	44
Figura 198: Vista estructura edificaci3n .....	39	Figura 224: Incorporaci3n de vidrio .....	44
Figura 199: Vista posterior de la Edificaci3n .....	39	Figura 225: Conservar la edificaci3n Incorporaci3n de elementos....	44
Figura 200: Contexto – Matadero Madrid.....	40	Figura 226: Incorporaci3n de rampas.....	44
Figura 201: Implantaci3n – Matadero Madrid.....	40	Figura 227: Extracci3n de m3dulos. ....	44
Figura 202: Vista nocturna.....	40	Figura 228: Incorporaci3n de vegetaci3n. ....	44
Figura 203: Ingreso nave 16 .....	40	Figura 229: Jard3n Interior.....	44
Figura 204: Plaza entre vol3menes. ....	40	Figura 230: 3reas Verdes.....	44
Figura 205: Naves del Espa3ol.....	41	Figura 231: Fachadas verdes, vegetaci3n junto a fachadas. ....	44
Figura 206: Central de Dise3o. (Pasillo).....	41	Figura 232: Incorporaci3n de 3reas.....	60
Figura 207: Fachadas naves del Espa3ol.....	41	Figura 233: Nuevos Accesos.....	60
Figura 208: Nave 16.....	41	Figura 234: Balc3n espacio jer3rquico: Alcald3a .....	60
Figura 209: Casa del Lector .....	41	Figura 235: Rampas- Circulaci3n.....	60
Figura 210: Centro de creaci3n contempor3nea.....	42	Figura 236: V3as de accesos.....	61
Figura 211: Dep3sito de Especies .....	42	Figura 237: Jard3n Vertical.....	61
Figura 212: Laboratorio Escenas Discursivas.....	42	Figura 238: Plaza- Caminer3as cubiertas.....	61
Figura 213: Invernadero.....	42	Figura 239: Oficinas- sala de espera-accesos.....	61
Figura 214: Relaci3n por medio de Plaza .....	43	Figura 240: Adaptaci3n de Plazas y 3reas verde.....	62
Figura 215: Relaci3n exterior-interior.....	43	Figura 241: Conservaci3n de estructuras, extracci3n de m3dulos.....	62
Figura 216: Relaci3n por medio de plazas y 3reas verdes.....	43	Figura 242: Incorporaci3n de elementos: Rampas y p3rgolas.....	62
Figura 217: Espacios concurrentes.....	43	Figura 243: Interior descubierto- exterior cubierto.....	62
Figura 218: Modulaci3n Registro Civil C3rdoba .....	43	Figura 244: Espacio cubierto sin paredes.....	62
Figura 219: Modulaci3n San Francisco en Santpedor .....	43		

Figura 245: Vegetación. Pérgolas.....	62	Figura 270: Intersección: Muros-techo.....	68
Figura 246: Ventilación.....	63	Figura 271: Vista desde arriba.....	68
Figura 247: Visuales al interior del proyecto.....	63	Figura 272: Diagrama Funcional. Planta baja y subterránea.....	69
Figura 248: Buenas visuales en todo el proyecto.....	63	Figura 273: Diagrama Funcional. Planta Alta.....	69
Figura 249: Sombra que provoca vegetación existente.....	63	Figura 274: Zonificación, Planta Baja.....	70
Figura 250: Modulación, estructura cubierta vistas.....	63	Figura 275: Zonificación, Planta Subterránea.....	70
Figura 251: Planta Baja Academia Militar Juan Gómez Rendón.....	64	Figura 276: Zonificación, Planta Alta.....	70
Figura 252: Planta Baja edificio Academia (Municipio).....	64	Figura 277: Maqueta Urbana. Vista superior.....	71
Figura 253: Planta Baja. Incorporación de rampas.....	65	Figura 278: Maqueta Urbana.....	71
Figura 254: Implantación Existente. Topografía Vegetación.....	65	Figura 279: Proyecto. Conjunto.....	71
Figura 255: Implantación Propuesta.....	65	Figura 280: Perspectiva, maqueta divisiones interiores.....	72
Figura 256: Espacio exterior cubierto.....	66	Figura 281: Proyecto.....	72
Figura 257: Estructura vista. Espacio interior cubierto.....	66	Figura 282: Planta Baja: divisiones interiores.....	72
Figura 258: Incorporación de techos.....	66	Figura 283: Planta Alta: divisiones interiores.....	72
Figura 259: Plazas cubiertas.....	66	Figura 284: Implantación del terreno.....	86
Figura 260: Continuidad de pérgolas.....	66	Figura 285: Implantación del conjunto arquitectónico.....	87
Figura 261: Espacio interior Cubierto pero sin paredes.....	66	Figura 286: Conjunto arquitectónico.....	88
Figura 262: Implantación del conjunto.....	67	Figura 287: Vista estructura existente, incorporación de pérgolas...89	
Figura 263: Espacio limitado por el muro.....	67	Figura 288: Vista espacio exterior cubierto, circulación, plaza.....	90
Figura 264: Muro conexión interior-exterior.....	67	Figura 289: Ingreso posterior, áreas verdes, pérgolas.....	90
Figura 265: Muro: Jardín vertical.....	67	Figura 290: Plaza fuera de sala de exposiciones.....	91
Figura 266: Conjunto – Muros.....	67	Figura 291: Ingreso Auditorio.....	91
Figura 267: Perspectiva proyecto: muro-techos.....	68	Figura 292: Relación casco urbano-proyecto.....	99
Figura 268: Perspectiva proyecto: muro-techos- estructura vista.....	68	Figura 293: Desde un punto mucha visuales.....	99
Figura 269: Fachada: parte frontal libre de pérgolas y muros.....	68	Figura 294: Adaptación con la topografía.....	100

Figura 295: Fachada sin elementos adicionales a parte de la rampa.....	100
Figura 296: Modulaci3n.....	101
Figura 297: Techos integran el conjunto.....	102
Figura 298: Muros. Jard3n vertical.....	102

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Proyecci3n de la Poblaci3n Ecuatoriana, por a1os calendarios, seg3n el cant3n Playas.....	14
Tabla 2: Proyecci3n de Tipos y n3mero de Visitantes al cant3n Playas....	14
Tabla 3: Rama de actividades (Personas de 10 a1os o m3s).....	15
Tabla 4: Conclusiones Tipolog3as.....	43
Tabla 5: Defini3n de necesidades.....	45
Tabla 6: N3mero de personas a diario por departamentos.....	49
Tabla 7: Urbanizaciones lotes, N3 Personas.....	49
Tabla 8: Programa Arquitect3nico.....	50
Tabla 9: Estrategias de Intervenci3n.....	60

## RESUMEN

El Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de Playas, solicita el rediseño del edificio de ex Academia Militar Juan Gómez Rendón para convertirla en la nueva sede Municipal, debido a que el actual edificio no cuenta con los espacios suficiente para satisfacer las necesidades de los usuarios. El edificio de la ex Academia Militar Juan Gómez Rendón cuenta con amplias áreas construidas y terreno, encontrándose en total abandono a pesar de formar parte de patrimonio cultural.

Este proyecto pone en valor al edificio patrimonial y a su contexto inmediato, a través de la creación de áreas administrativas, sociales y culturales.

**Palabras claves:** Municipio, Patrimonio, Rediseño, Refuncionalización, Visuales, Suelo, Techos, Muros.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Antecedentes

El presente trabajo de titulación se refiere al rediseño del edificio donde funcionaba la Academia Militar Juan Gómez Rendón para ser utilizado como la nueva sede administrativa del GAD Municipal de Playas, el cual se encuentra ubicado en la ciudad de General Villamil, a 97 km de la ciudad de Guayaquil. (García, 2012)

La ciudad, además de ser la cabecera cantonal, es un lugar turístico por su clima y playas.

La Academia Militar Juan Gómez Rendón creada en 1950 e impulsada por Don Víctor Emilio Estrada, cerró sus puertas en 1974 y hoy su edificio está abandonado; teniendo, a más de historia y tradición ecuatoriana, una atractiva ubicación geográfica para convertirla en el cabildo de este naciente cantón del litoral. (Academia Militar Ecuador, Asociación de ex alumnos, 2012)

El terreno del área estudiada, cuenta con pendientes mayores al 25%, destacándose la construcción de la antigua Academia en la zona más alta, permitiendo interesantes visuales.

El proyecto busca reintegrar a la sociedad un símbolo lleno de historia para que se convierta en la sede del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Playas en sustitución de la actual edificación que no satisface la necesidad administrativa de los usuarios.

El emplazamiento de la sede será para el uso de la ciudadanía en general, un lugar de integración social, cultural, administrativo y económico tanto de propios como visitantes ya que la configuración de sus áreas lo permite.

### 1.2 Objetivos

#### 1.2.1 Objetivo General

Rediseñar el edificio de la antigua Academia Juan Gómez Rendón para el uso como sede municipal para el Cantón Playas.

#### 1.2.2 Objetivos específicos.

1. Adaptar los nuevos usos arquitectónicos respetando la forma original de la edificación.
2. Crear áreas que permitan la integración de los volúmenes existentes en relación al entorno.
3. Refuncionalizar el edificio de la Academia de acuerdo a las nuevas actividades administrativas, técnicas y sociales.

### 1.3 Alcances y limitaciones

#### Alcances

El trabajo de graduación “Rediseño del edificio de la Academia Militar Juan Gómez Rendón perteneciente a la ciudad General Villamil”, toma como referencia el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano (2009-2014), en la política Preservación del Patrimonio y como proyecto específico Proyectos de Restauración y Puesta en Valor de Edificaciones Patrimoniales. (Ver anexo, Gráfico).

El proyecto concluye con la propuesta arquitectónica, que permitirá a través de su zonificación la integración de los espacios propuestos con la edificación patrimonial, incorporándose a la trama urbana de la ciudad.

La investigación completa contendrá: recopilación de información, diseños arquitectónicos, volumetría virtual del conjunto.

#### Limitaciones

El cambio de autoridades generado por las últimas elecciones, podría ocasionar una limitación en cuanto a los criterios de las nuevas entidades políticas que favorecen o disminuyen las posibilidades de hacer el edificio municipal en este lugar.



## 2.1 Análisis de Condicionantes

### 2.1.1 Conceptos Básicos

#### Municipio

El municipio es la sociedad política autónoma subordinada al orden jurídico constitucional del Estado, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de éste y en forma primordial, la atención de las necesidades de la ciudad, del área metropolitana y de las parroquias rurales de la respectiva jurisdicción. (Plazola, 1995)

#### Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD)

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derechos políticos, con autonomía política, administrativa y financiera. ( Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomo Descentralizados, 2012)

#### Función del Municipio de Playas

- Dotación de sistemas de agua potable y alcantarillado.
- Construcción, mantenimiento, aseo, embellecimiento y reglamentación del uso de caminos, calles, parques, plazas y demás espacios públicos.
- Recolección, procesamiento o utilización de residuos.
- Dotación y mantenimiento del alumbrado público.
- Control de alimentos: forma de elaboración, manipuleo y expendio de víveres.
- Control de construcciones.
- Autorización para el funcionamiento de locales industriales, comerciales y profesionales.
- Servicio de cementerios.
- Fomento del turismo.
- Servicio de mataderos y plazas de mercado.

Ver anexo del organigrama

#### Patrimonio Cultural

El Patrimonio Cultural de un pueblo comprende las obras de sus artistas, arquitectos, músicos, escritores y sabios, así como las creaciones anónimas, surgidas del alma popular, y el conjunto de valores que dan sentido a la vida, es decir, las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad de ese pueblo; la lengua, los ritos, las creencias, los lugares y monumentos históricos, la literatura, las obras de arte y los archivos y bibliotecas. (UNESCO, 1982)

La ciudad General Villamil cuenta con bienes inmuebles declarados Patrimonio Cultural como es el caso del edificio de estudio (Ex Academia Juan Gómez Rendón).

#### Rediseño del edificio de la Ex Academia Juan Gómez Rendón

Para la restauración de esta edificación se basará en la Teoría de Restauración de Camilo Boito.

Según (Boito, 1836), el monumento se lo debe conservar como se encuentra actualmente, consolidando lo que existe con lo reconstruido.

La intervención, poner en práctica instrumentos técnicos para evitar la ruina es una responsabilidad civil, necesaria para no perder la memoria de la historia, que afirma el derecho a tener en pie el monumento, asegurándose una larga vida con los refuerzos que la ciencia y la práctica sugieren. (Boito, 1836)

Puntos clave del pensamiento de Camilo Boito:

- Diferencia de estilo entre lo nuevo y lo viejo.
- Diferencia de los materiales utilizados en la obra.
- Supresión de elementos ornamentales en la parte restaurada.
- Exposición de los restos o piezas que se hayan prescindido.
- Incisión en cada una de las piezas que se coloquen, de un signo que indique que se trata de una pieza nueva.
- Colocación de un epígrafe descriptivo en el edificio.
- Exposición vecina al edificio, de fotografías, planos y documentos sobre el proceso de la obra y publicación sobre las obras de restauración.



## Edificación del Actual Municipio de Playas

### UBICACIÓN



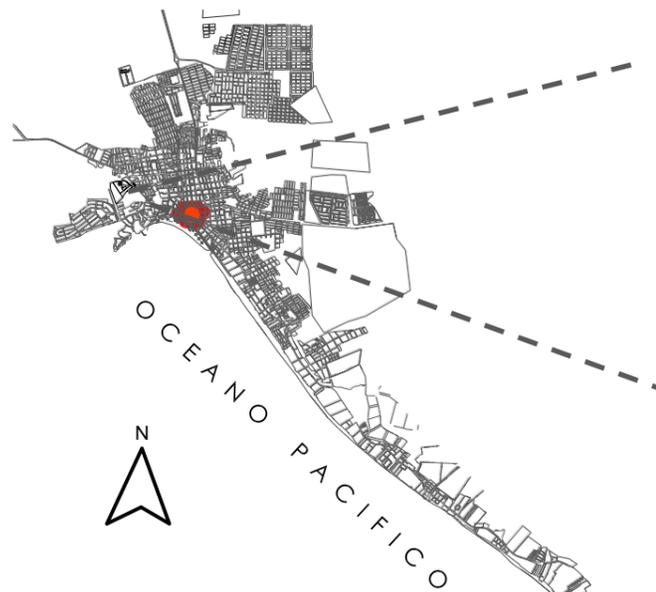
**Figura 1: Ubicación de las zonas urbanas dentro del Cantón Playas.**

Fuente: García, 2014



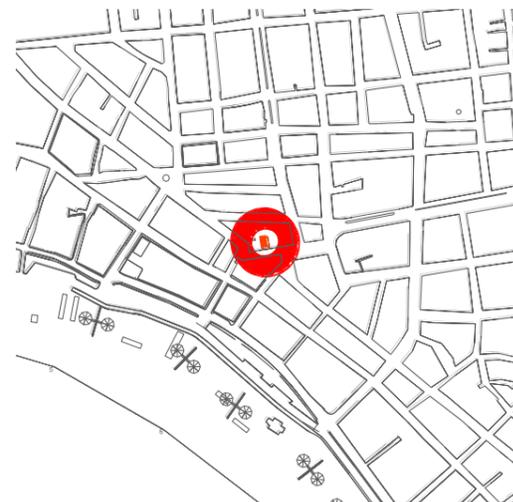
**Figura 2: Sede del Actual Municipio de Playas.**

Fuente: García, 2014



**Figura 3: General Villamil Playas, localización de la edificación Municipal**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



**Figura 4: Ubicación de la edificación Municipal Actual en el centro urbano de la ciudad.**

Fuente: Adaptado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

### 2.1.2 Insuficiencia de espacios en el actual Edificio municipal

El 15 de Agosto de 1989 la Parroquia General Villamil Playas se constituyó en Cantón de la Provincia del Guayas.

La actual sede del palacio Municipal se encuentra frente al parque central, fue construida el 10 de Agosto de 1992 y entregada a la ciudad el 15 de Agosto de 1993.

Su construcción estuvo bajo el cargo del Arq. Gabino de la A. Escalante, Presidente del I. Consejo Cantonal de Playas.

Cuenta con la planta baja y 2 Plantas Altas con un área de construcción de 975.81m<sup>2</sup>, en las que se desenvuelven ciertas funciones Municipales, ya que 4 departamentos se encuentran fuera de la sede por cuestiones de espacio. Ver Anexo 1 (Organigrama Municipio Playas).

La edificación del Actual Municipio se encuentra en el centro urbano de la ciudad General Villamil Playas. Ver anexo 2 (Recorrido Fotográfico).

La infraestructura de la Sede presenta la siguiente problemática:

- Áreas insuficientes para satisfacer las necesidades de los usuarios internos y externos. Figura 5 y 6
- Falta de espacios genera ocupación de oficinas fuera de edificio municipal. Figura 7
- Dificultad acceso a discapacitados



**Figura 5: Ventanilla Dpto. de Planificación y Gestión Territorial**

Fuente: García. (2014).



**Figura 6: Dpto. de Planificación y Gestión Territorial**

Fuente: García. (2014).



**Figura 7: Dpto. de Obras Públicas fuera de la edificación Municipal**

Fuente: García. (2014).



Se puede observar la distribución de áreas en cada planta y el número de personas que trabajan en los espacios. Ver anexo 3 (Programa arquitectónico Municipio de Playas).García (2014).

**Planta baja:** Departamento Financiero

Contabilidad	3 personas	Comisaria	2 personas
Sección Coactiva	4 personas	Departamento de Turismo	5 personas
Rentas	4 personas	Salubridad	1 persona
Tesorería	5 personas	Auditoria Interna	2 personas
Financiero	3 personas	Sistemas	3 personas
Proveduría y Bodega	3 personas	SRI	2 personas

**Primera Planta Alta:** Sala de concejales

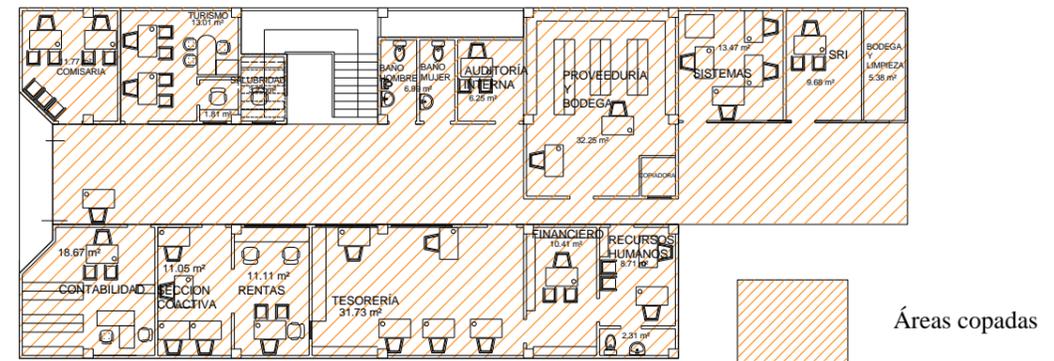
Sala de concejales	10 personas
Registro de la propiedad	21 personas
Planificación	17 personas
Gestión social	2 personas

**Segunda Planta Alta:** Salón de la ciudad

Hidroplayas	2 personas
Patronato CNNA	4 personas
Alcaldía	2 personas
Dep. Legal	9 personas

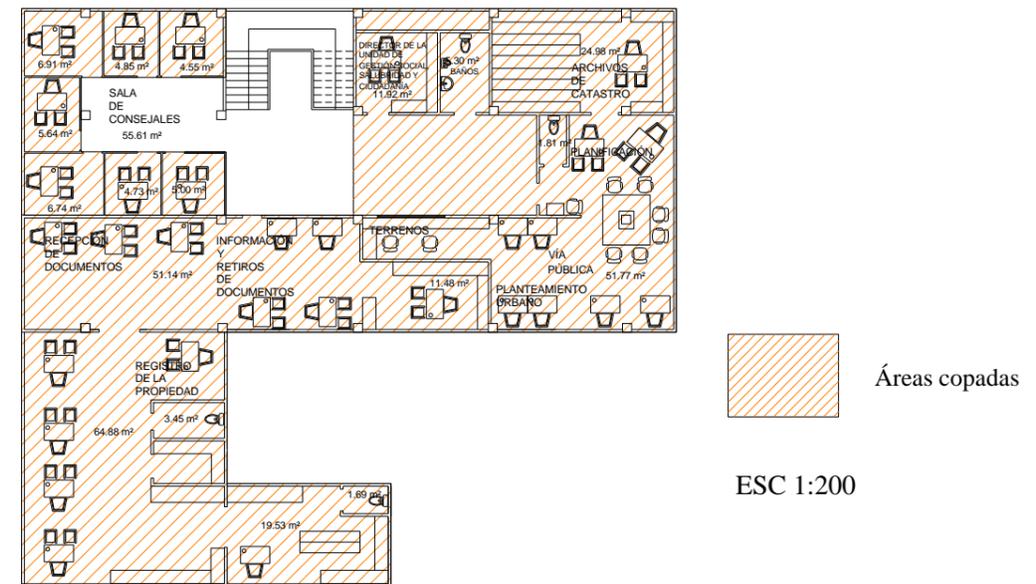
**Departamentos fuera de la sede municipal**

Dep. de Obras públicas, Vivienda y servicios públicos	12 personas
Dep. Desechos sólidos	3 personas
Dep. Gestión social	18 personas
Hidroplayas	



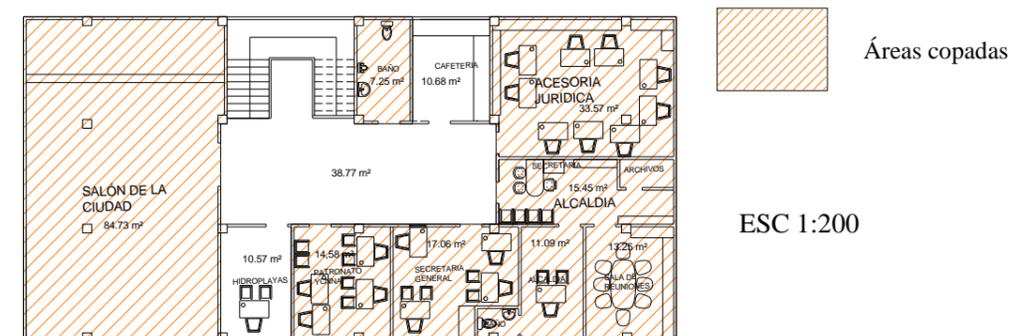
**Figura 8:** Planta Baja. Municipio Actual de Playas.  
Fuente: Municipalidad de Playas .Departamento de Obras Públicas  
Autor: García (2014).

ESC 1:200



**Figura 9:** Primera Planta Alta. Municipio Actual de Playas.  
Fuente: Municipalidad de Playas .Departamento de Obras Públicas  
Autor: García (2014).

ESC 1:200

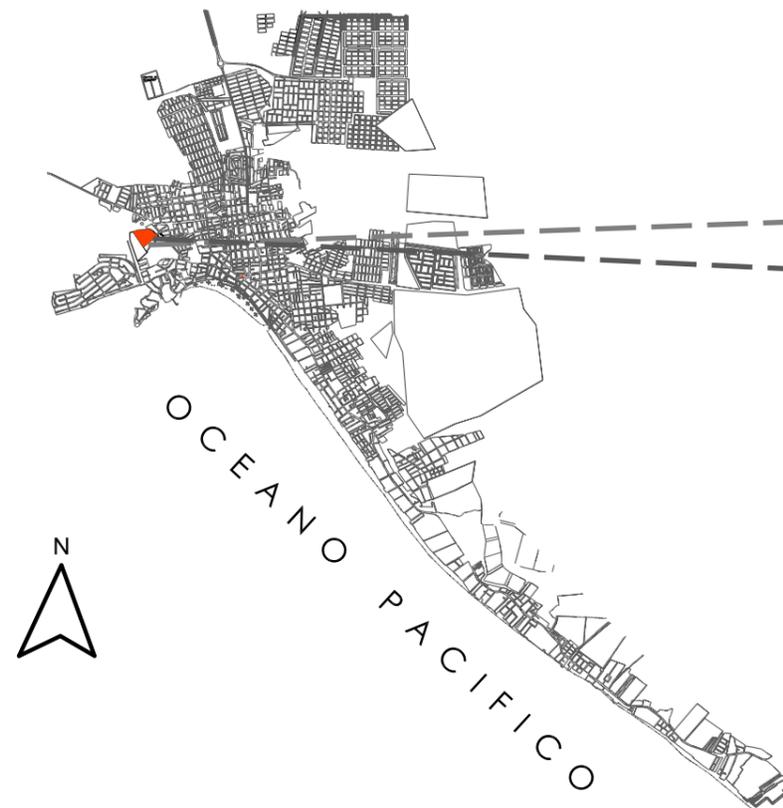


**Figura 10:** Segunda Planta Alta. Municipio Actual de Playas.  
Fuente: Municipalidad de Playas .Departamento de Obras Públicas  
Autor: García (2014)

ESC 1:200



### 2.1.3 Condicionantes Físicas del Nuevo Sitio



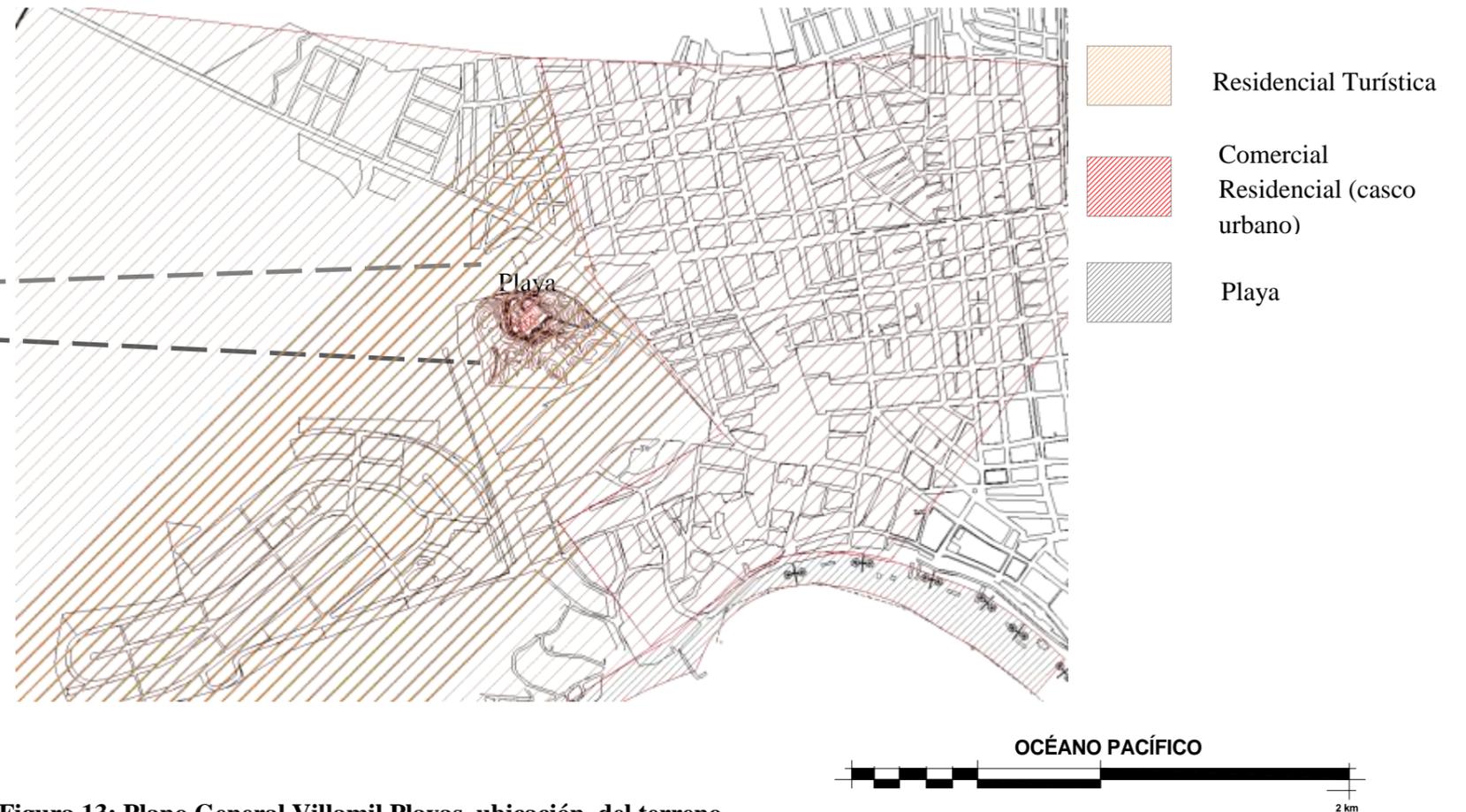
**Figura 11: Plano General Villamil Playas, localización del terreno.**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



**Figura 12: Vista de la edificación de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**

Fuente: García (2014)



**Figura 13: Plano General Villamil Playas, ubicación del terreno.**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

El terreno designado para que funcionen las nuevas instalaciones del GAD Municipal de Playas se trata del emplazamiento de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón. Ver Anexo 4 (Escritura Academia), se encuentra a un 1km del casco urbano de la ciudad, en una zona residencial turística ubicado en la Vía Engabao, Ciudadela La Victoria, Sector 02, Manzana 86, Solar 002, en una zona propensa al crecimiento según (Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Playas, 2009 - 2014). Cuenta con un área de 37716 m<sup>2</sup>.

#### LINDEROS Y MEDIDAS

Noreste:	Calle Pública	142.43m
Noroeste:	Calle Pública	183.96m
Sureste:	Pista de Aterrizaje	186.21m
Suroeste;	Terrenos de los cónyuges Estrada Icaza	271.51m



### 2.1.3.1 Condicionantes del Sitio: Vías Urbanas

-  Vía Principal
-  Vía Secundaria que colinda con el terreno
-  Vía Acceso al terreno del proyecto
-  Academia



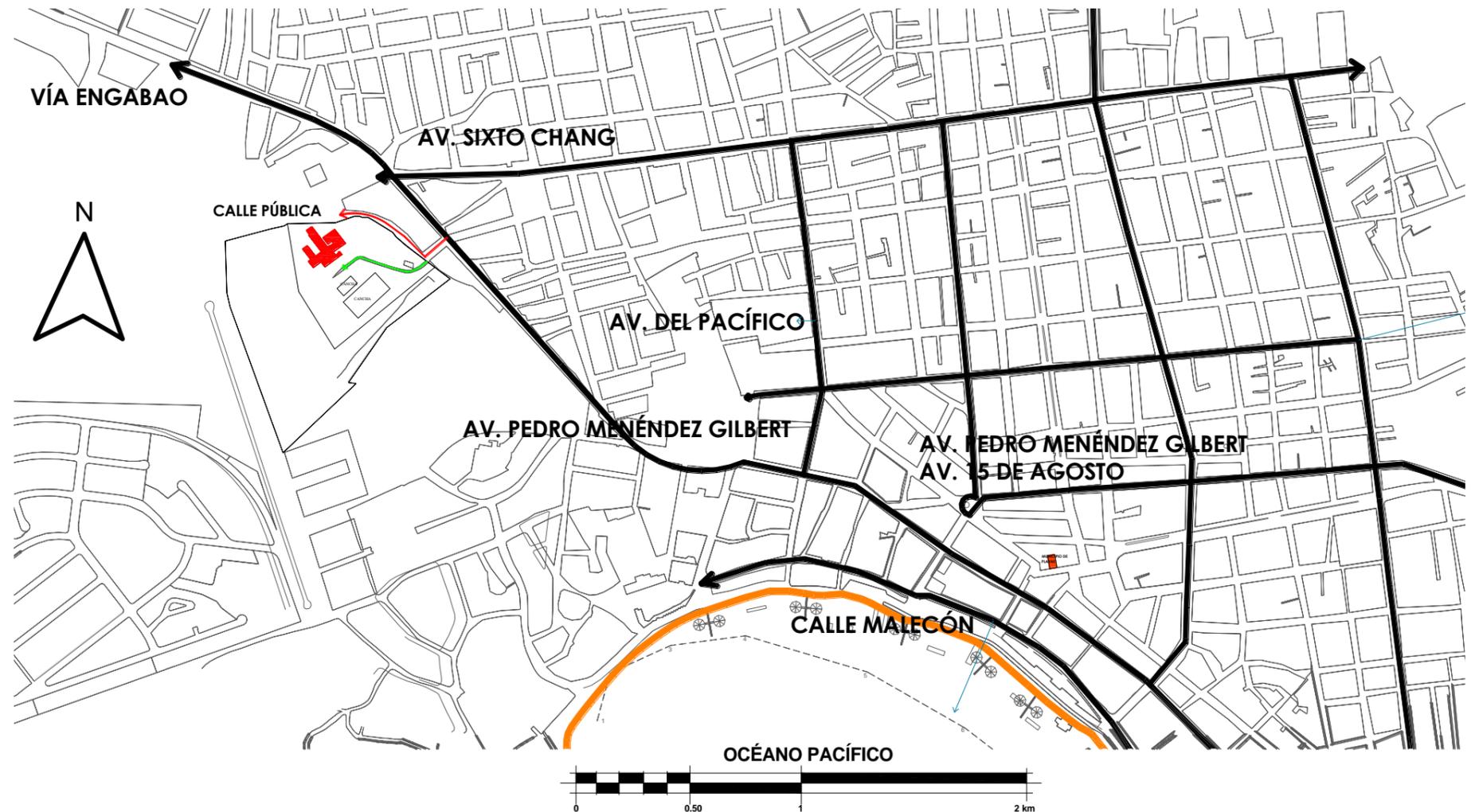
**Figura 14: Vía Secundaria que colinda con el terreno**

Fuente: García (2014)



**Figura 15: Vía acceso al terreno del proyecto**

Fuente: García (2014)



**Figura 16: Estructura vial**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

Las vías de acceso a la ciudad y las vías principales están pavimentadas, estas son las que dan conectividad a la ciudad con los sectores aledaños, aunque existen tramos que se encuentran en mal estado.

Las vías secundarias y terciarias carecen de pavimentación, aceras y bordillos, lo que perjudica a los usuarios de transporte público ya que impiden el acceso a estos sectores.

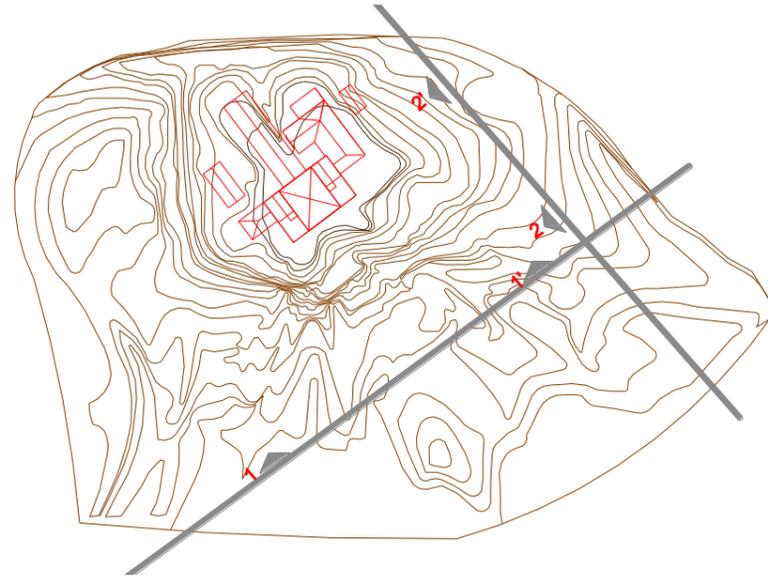
La vía Engabao es la principal arteria próxima al proyecto, por esta vía circula el transporte público.

La calle Pública es la que bordea al terreno del proyecto, es una vía secundaria sin pavimentación.

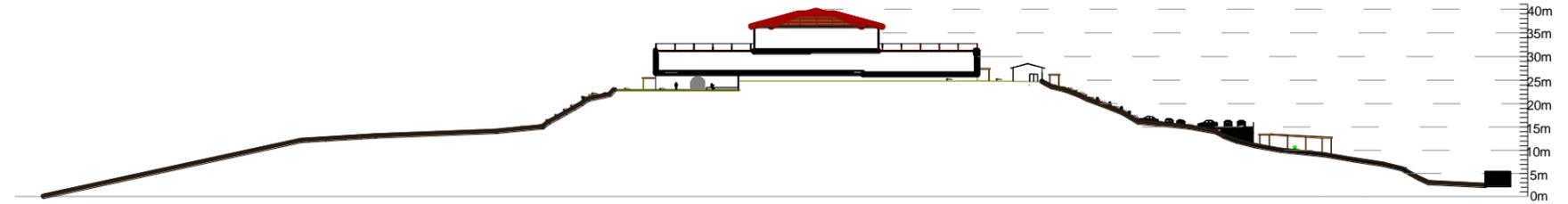
En el proyecto se encuentra una vía de acceso definida.



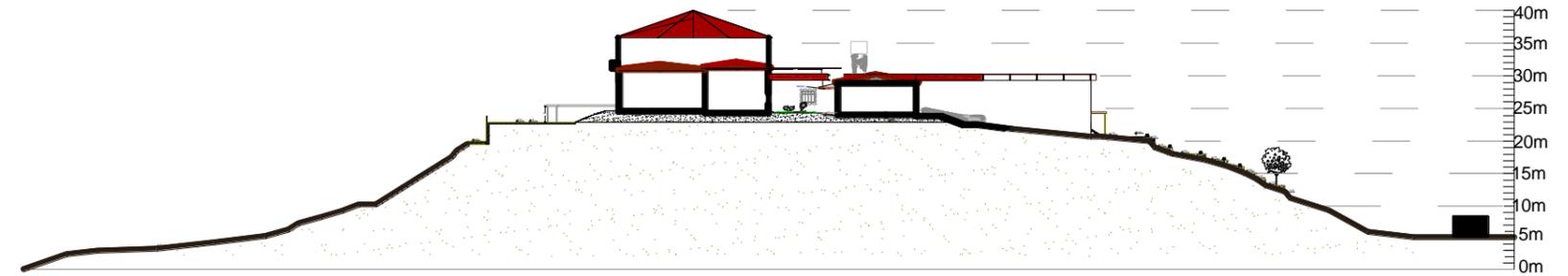
### 2.1.3.2 Condicionantes: Topografía



**Figura 17: Topografía del terreno**  
Fuente: García (2014)



**Figura 18: Corte 1 – 1'**  
Fuente: García (2014)



**Figura 19: Corte 2 – 2'**  
Fuente: García (2014)

El terreno cuenta con pendientes de más de 20 %, se encuentra en una zona con topografía irregular, encontrando otros cerros a sus alrededores



**Figura 20: Perspectiva Terreno**  
Fuente: García (2014)



### 2.1.3.3 Condicionantes del Sitio: Vegetación

La vegetación en Villamil Playas se caracteriza por la presencia de bosques secos donde se puede encontrar diferentes tipos de árboles, sin embargo el terreno en gran parte presenta vegetación baja especialmente de tipo pastizales.

Los árboles de gran altura como los algarrobos, almendro, palma y ciertos muyuyus desempeñan un papel importante sobre la edificación evitando la radiación directa a sus interiores, disminuye el ruido causado por los alrededores, da un ambiente de privacidad en ciertas áreas.

Se utilizará la vegetación existente en su mayoría permitiendo una integración exterior con interior y de lo existente y restaurado.

#### SIMBOLOGÍA

-  Algarrobo
-  Muyuyu
-  Palma
-  Cactus
-  Almendro
-  Pastizales



**Figura 21: Plano de Vegetación**

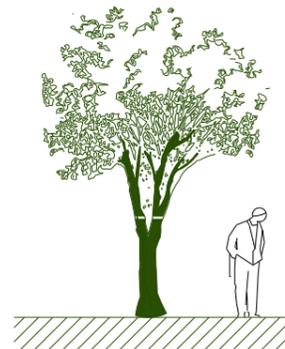
Fuente: García (2014)

### 2.1.3.3.1 Características Tipológicas de la Vegetación.

**Nombre Científico:** *Cordia lutea* (Muyuyu)

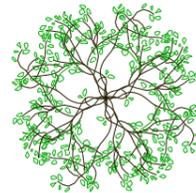


**Figura 22: Vegetación, Muyuyu**  
Fuente: García (2014)



**CORTE**

Tipo de bosques: Bosque Seco  
Altura: hasta 10m.  
Copa: 4-5m.  
Uso: Fruto, madera, artesanías  
Hoja: Perenne

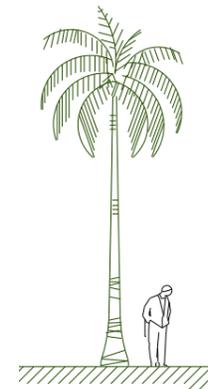


**PLANTA**

**Nombre Científico:** *Arecáceas* (Palma)

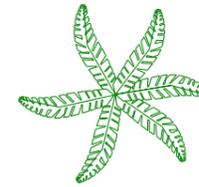


**Figura 23: Vegetación, Palma**  
Fuente: García (2014)



**CORTE**

Tipo de bosques: Bosque Seco  
Altura: de 10 a 20m.  
Copa: 6m.  
Uso: Palma, artesanías.  
Hoja: Perenen



**PLANTA**

**Nombre Científico:** *Cereus spp* (Cactus)



**Figura 24: Vegetación, Cactus**  
Fuente: García (2014)



**CORTE**

Tipo de bosques: Bosque Seco  
Altura: de 10 a 20m.  
Copa: 6m.  
Uso: Palma, artesanías.

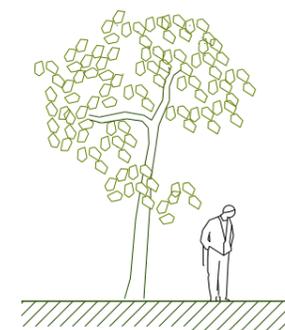


**PLANTA**

**Nombre Científico:** *Pronus dulcis* (Almendro)



**Figura 25: Vegetación, Almendro**  
Fuente: García (2014)



**CORTE**

Familia: Rosaceas  
Altura: hasta 10m.  
Copa: 4-5m.  
Uso: Fruto, medicina, madera  
Hoja: Perenne

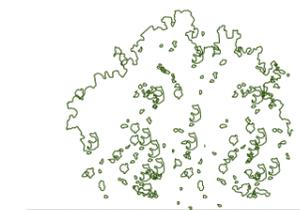


**PLANTA**

**Nombre Científico:** *Bellis perennis* (Pastizales)



**Figura 26: Vegetación, Pastizales**  
Fuente: García (2014)



**CORTE**

Tipo de Bosques: Bosque Seco  
Altura: hasta 1.5m  
Copa: 1m  
Uso: Alimento de animales.



**PLANTA**

**Nombre Científico:** *Ceratonia siliqua* (Algarrobo)

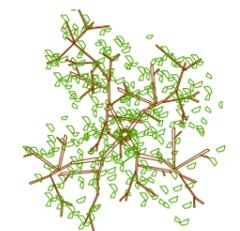


**Figura 27: Vegetación, Algarrobo**  
Fuente: García (2014)



**CORTE**

Tipo de bosque: Bosque Seco.  
Altura: hasta 12m.  
Copa: hasta 6m.  
Uso: Madera y artesanías.  
Hoja: Caduca



**PLANTA**

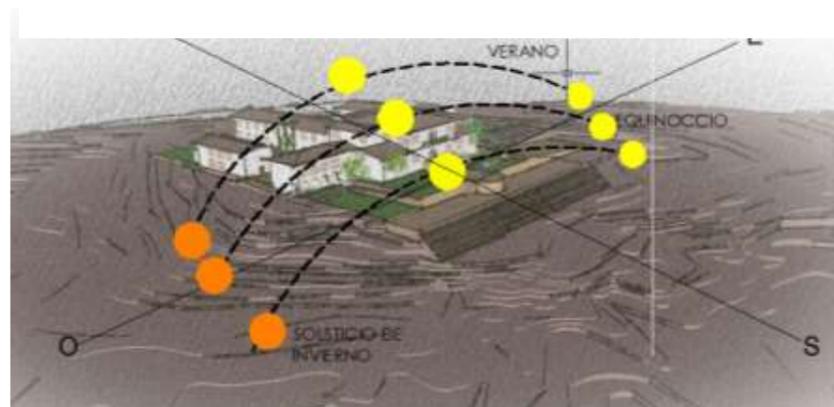


### 2.1.3.4 Condicionantes del Sitio: Soleamiento

La temperatura máxima alcanza los 33° C. provocando que la ganancia de calor en las zonas carentes de follaje sea mayor. La temperatura media anual es de 24.8°C, sabiendo que las temperaturas más altas se dan entre los meses de Enero a Abril.

El estudio que se ha realizado para conocer la totalidad del recorrido del sol a lo largo del terreno, demuestra que la radiación solar incide de manera directa a las fachadas largas de la edificación. Debiendo de proteger estas dos de la incidencia del sol, así como las áreas que se encuentran a la intemperie por el paso de los años sin mantenimiento.

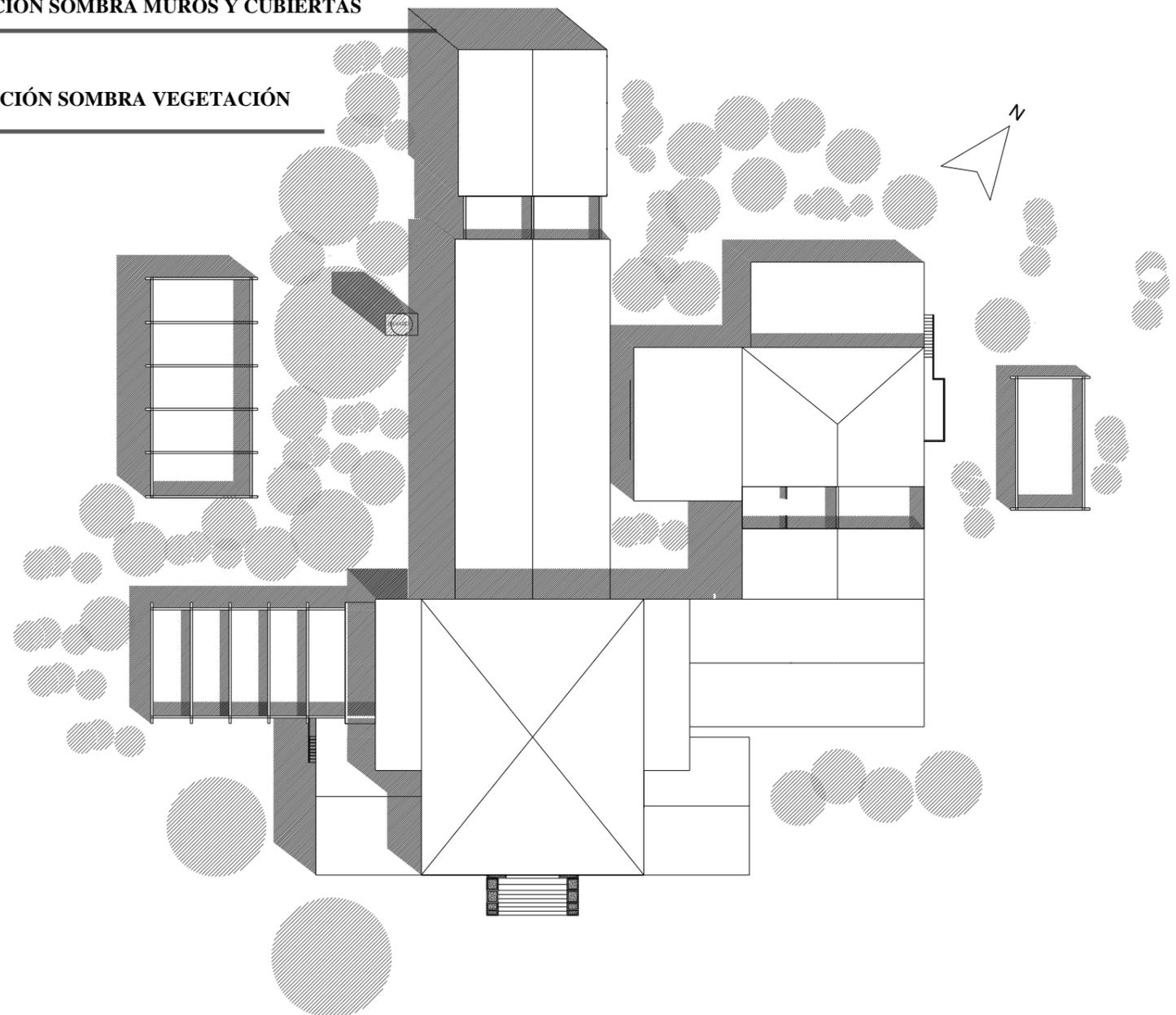
Algunas fachadas cuentan con cierta protección debido a la vegetación aledaña que tiene, se observa en ciertas áreas externas menor incidencia solar que las internas. Teniendo que reubicar vegetación en ciertas fachadas.



**Figura 28: Recorrido del sol**  
Fuente: García (2014)

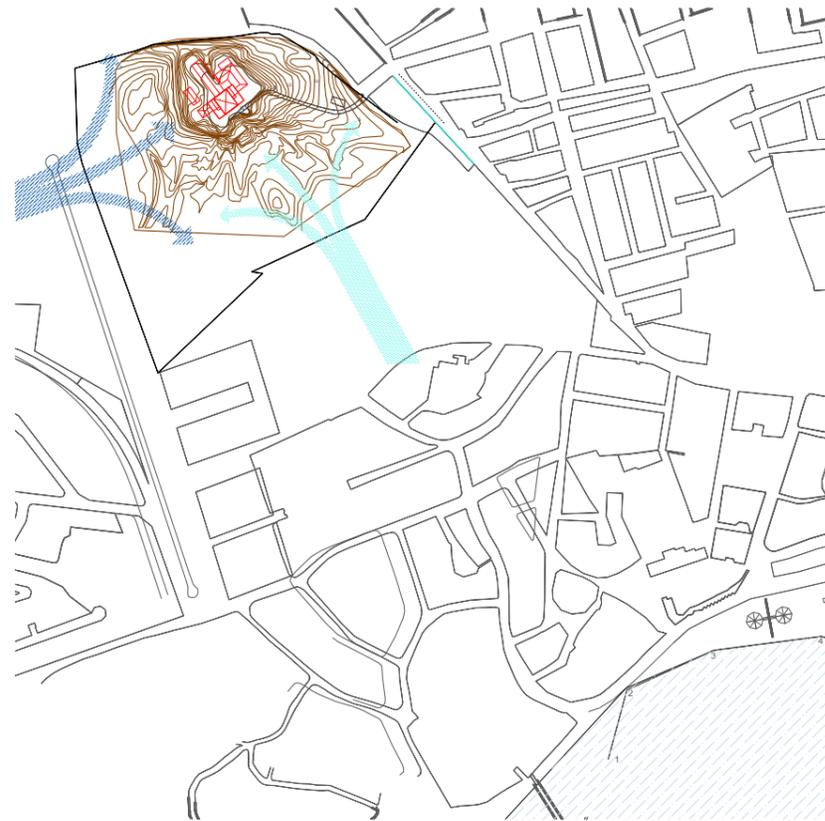
#### PROYECCIÓN SOMBRA MUROS Y CUBIERTAS

#### PROYECCIÓN SOMBRA VEGETACIÓN



**Figura 29: Plano de soleamiento. Sombras Proyectadas en la edificación actual (Muros, Cubiertas y vegetación)**  
Fuente: García (2014)

### 2.1.3.5 Condicionantes del Sitio: Vientos



**Figura 30: Planos Vientos, circulación en el terreno**

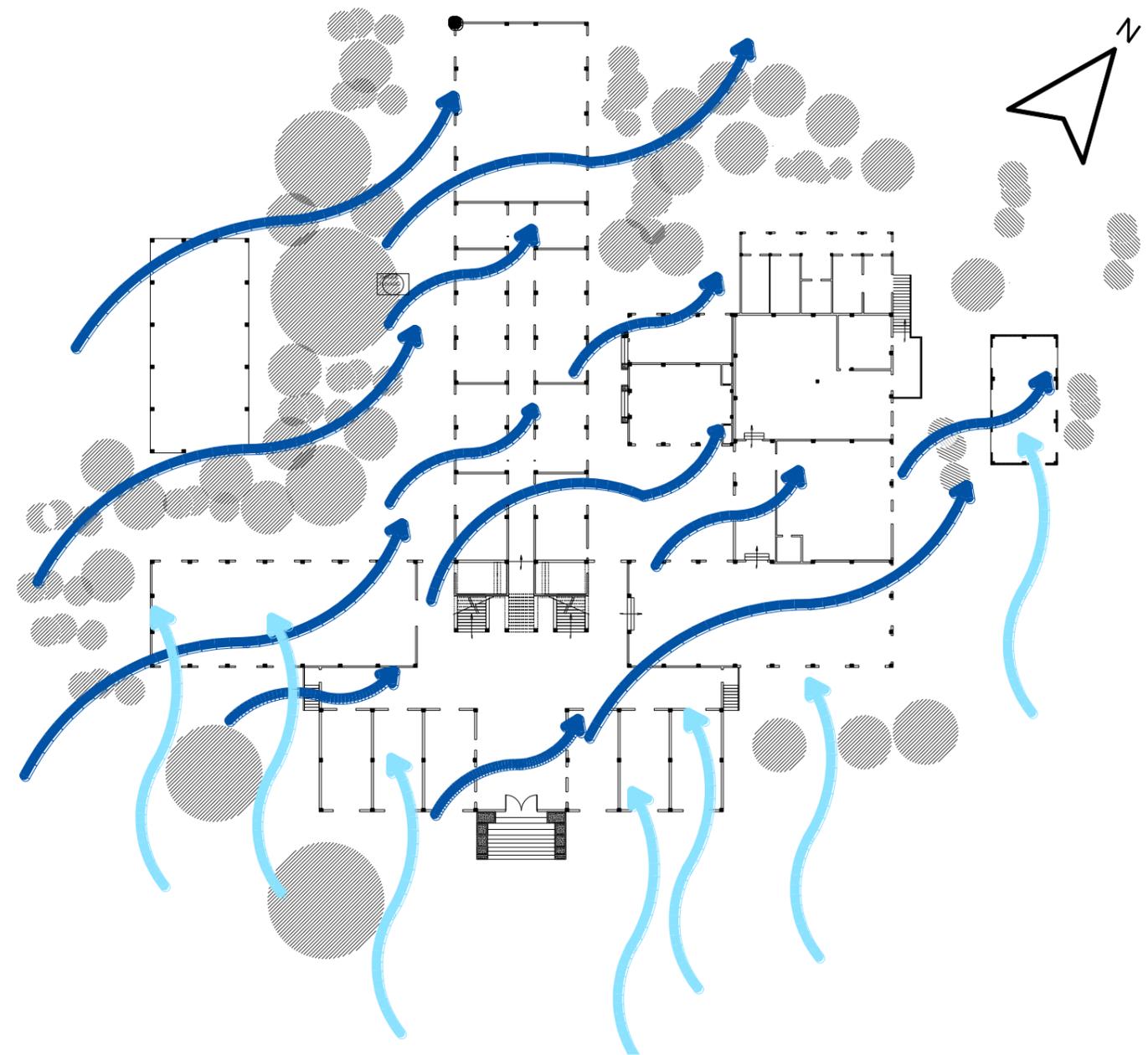
Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

Los vientos primarios, dominante son del suroeste al noreste.

En el sitio existe una constante brisa (vientos secundarios) que proviene desde el mar en sentido suroeste - noreste y con menor frecuencia en sentido oeste - este.

Debido a la falta de edificaciones y al nivel que se encuentra el proyecto, el viento puede circular siendo la única obstrucción la vegetación existente.

La ubicación de las ventanas actuales responde a la necesidad de ventilar cuando no existían elementos electromecánicos para hacerlo.



**Figura 31: Plano de Vientos**

Fuente: García (2014)

#### SIMBOLOGÍA

-  Vientos Primarios
-  Vientos Secundarios

### 2.1.3.6 Condicionantes del Sitio: Visuales



**Figura 33: Vista lado norte**  
Fuente: García (2014)



**Figura 34: Vista lado noroeste**  
Fuente: García (2014)



**Figura 35: Vista del mar desde la edificación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 32: Plano Visual panorámica**  
Fuente: García (2014)



**Figura 36: Visuales hacia la urbe, lado sureste**  
Fuente: García (2014)



**Figura 37: Visuales hacia la urbe, con vista del acceso vehicular**  
Fuente: García (2014)



**Figura 38: Visuales hacia urbe desde la edificación**  
Fuente: García (2014)

Las vistas que se obtienen desde esta edificación son muy llamativas, ya que debido a la topografía del lugar se encuentra en una zona elevada, permitiendo una vista panorámica donde se aprecia la urbe, las colinas circundantes, el mar y parte de la playa.

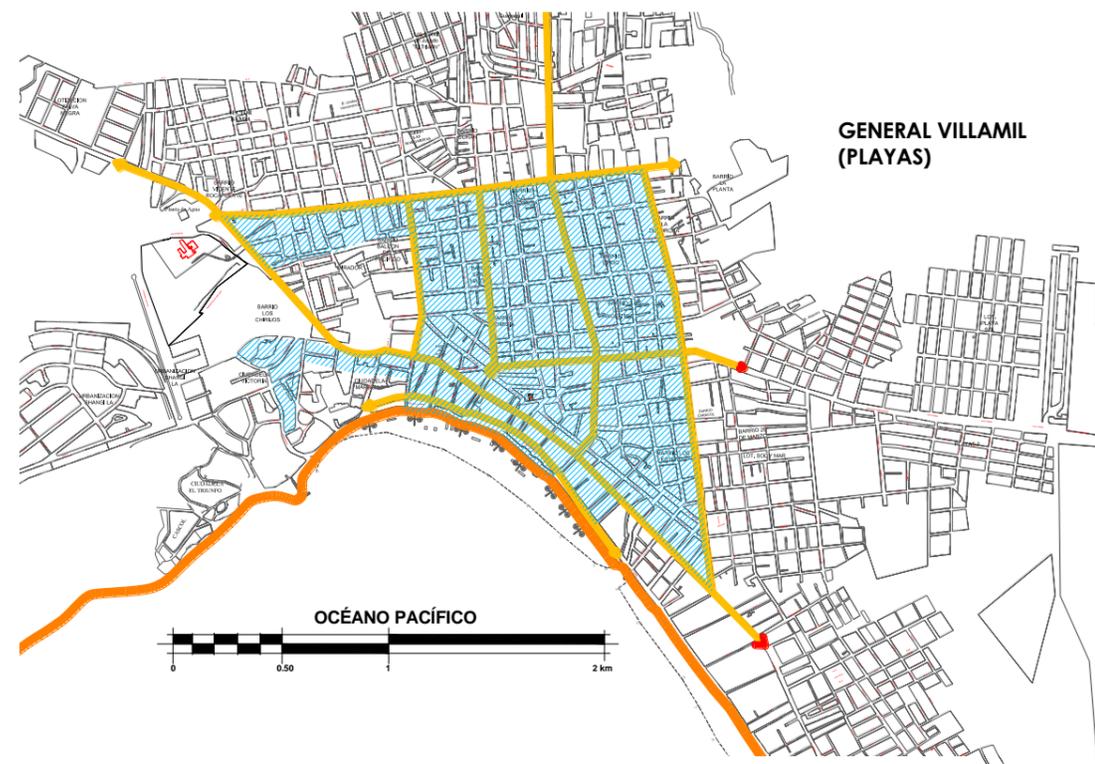
Las vistas más relevantes se las consiguen desde la planta alta de la edificación, lugar que está destinado por su ubicación a la autoridad máxima

## 2.1.4 Condicionantes Infraestructuras: Servicio básicos

El aumento de servicios básicos en la Ciudad General Villamil ha generado que los turistas adquieran propiedades en el sector.

El 87.82% de la ciudad posee servicio eléctrico y el 85.27% está conectado a la red pública del AAPP (INEC, 2010)

El Barrio en el que se encuentra el proyecto cuenta con cobertura de Servicio Eléctrico pero no cuenta todavía con cobertura de AAPP. En la Edificación actual existen 2 cisternas grandes, las cuales son llenadas por los tanqueros de agua.



### AAPP.SIMBOLOGÍA

COLOR



DETALLE

Cobertura sistema de agua potable (AAPP).



Tubería Existente

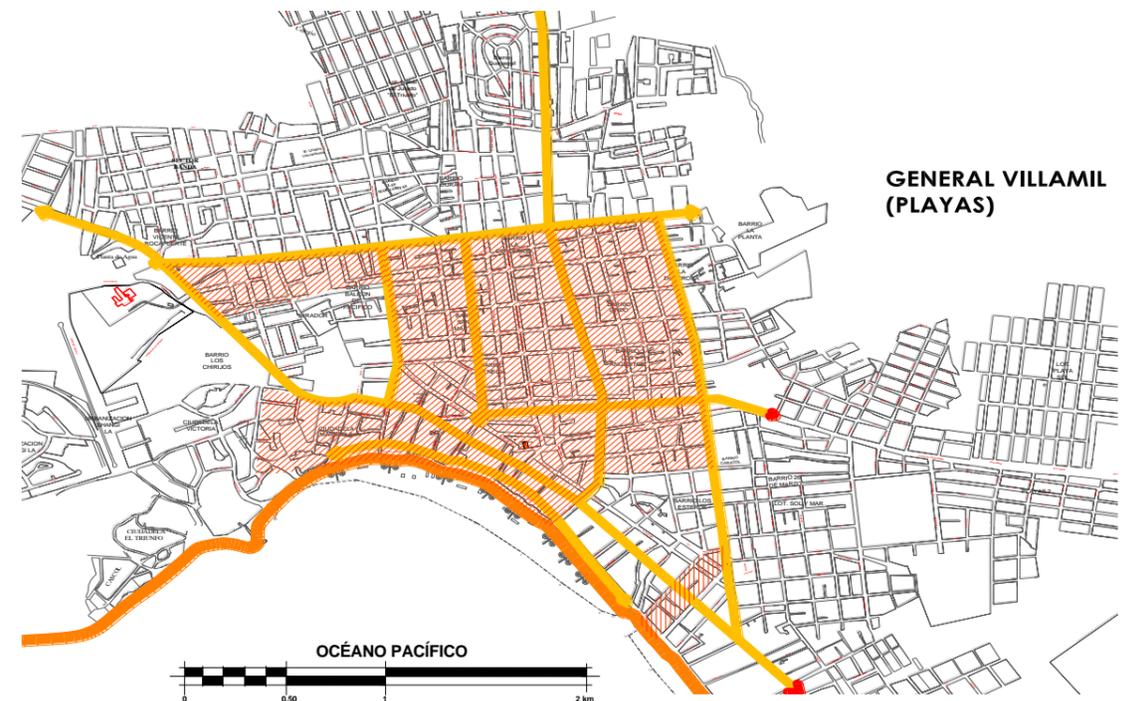
**Figura 39: Servicios Básicos AAPP**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

El agua potable y alcantarillado son servicios proporcionados por la empresa Municipal Hidroplayas.

Poco a poco se ha ido expandiendo el alcantarillado sanitario en la ciudad, el actual servicio cuenta con piscinas de oxidación. El 25.65% de la ciudad se encuentra conectado a la red pública y el 49.61% conectado al pozo séptico.

En la actualidad, el terreno no cuenta con cobertura de AASS, se soluciona mediante pozos sépticos Resolviendo en la antigüedad esta necesidad a través de pozos sépticos.



### AASS SIMBOLOGÍA

COLOR



DETALLE

Cobertura sistema de agua potable (AAPP).



Tubería Existente

**Figura 40: Servicios Básicos AASS**

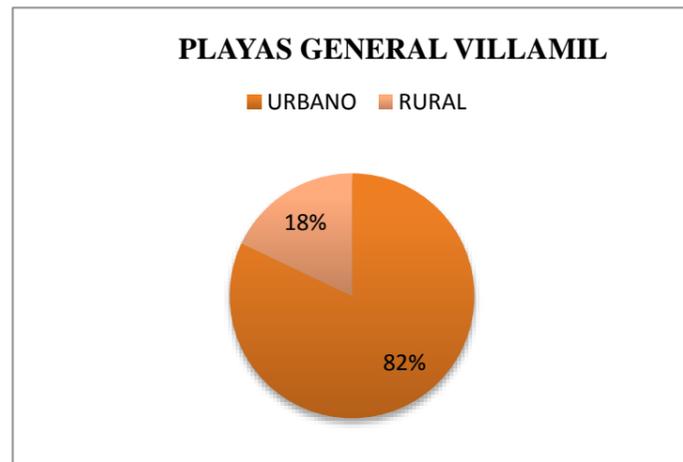
Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



## 2.1.5 Condicionantes Sociales

### Población

Según el INEC (2010) este Cantón cuenta con 41935 habitantes, de las cuales 34409 se encuentran en la zona urbana y 7526 en la rural.



**Figura 41: Población por área, según provincia, cantón y parroquia de empadronamiento**  
Porcentajes de las zonas

Fuente: INEC (2010)  
Autor: García (2014)

Tomando en cuenta la proyección de la población ecuatoriana para el 2014 se cuenta con 49311 personas.

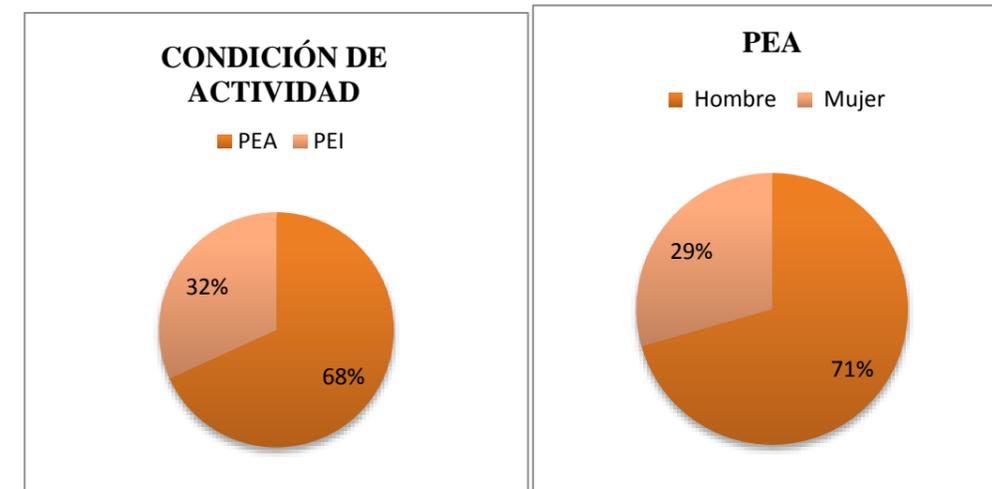
Tabla 1: *Proyección de la Población Ecuatoriana, por años calendarios, según el cantón Playas*

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN ECUATORIANA, POR AÑOS CALENDARIO, SEGÚN EL CANTÓN PLAYAS												
Código	Nombre de Cantón	2010 - 2020										
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
921	PLAYAS	43.151	44.635	46.159	47.717	49.311	50.940	52.607	54.308	56.044	57.817	59.628

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (2010)

### Población Económicamente Activa

Las condiciones de la población por actividad PEA y PEI son las siguientes:



**Figura 42: Población de 10 y más años por condición de actividad, según el cantón Playas.**

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).  
Autor: García (2014)

**Figura 43: Población Económicamente activa: hombre, mujeres.**

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).  
Autor: García (2014)

Este es uno de los principales lugares turístico de la Provincia cuenta con dos tipos de poblaciones la que reside permanente y el residente eventual (turistas).

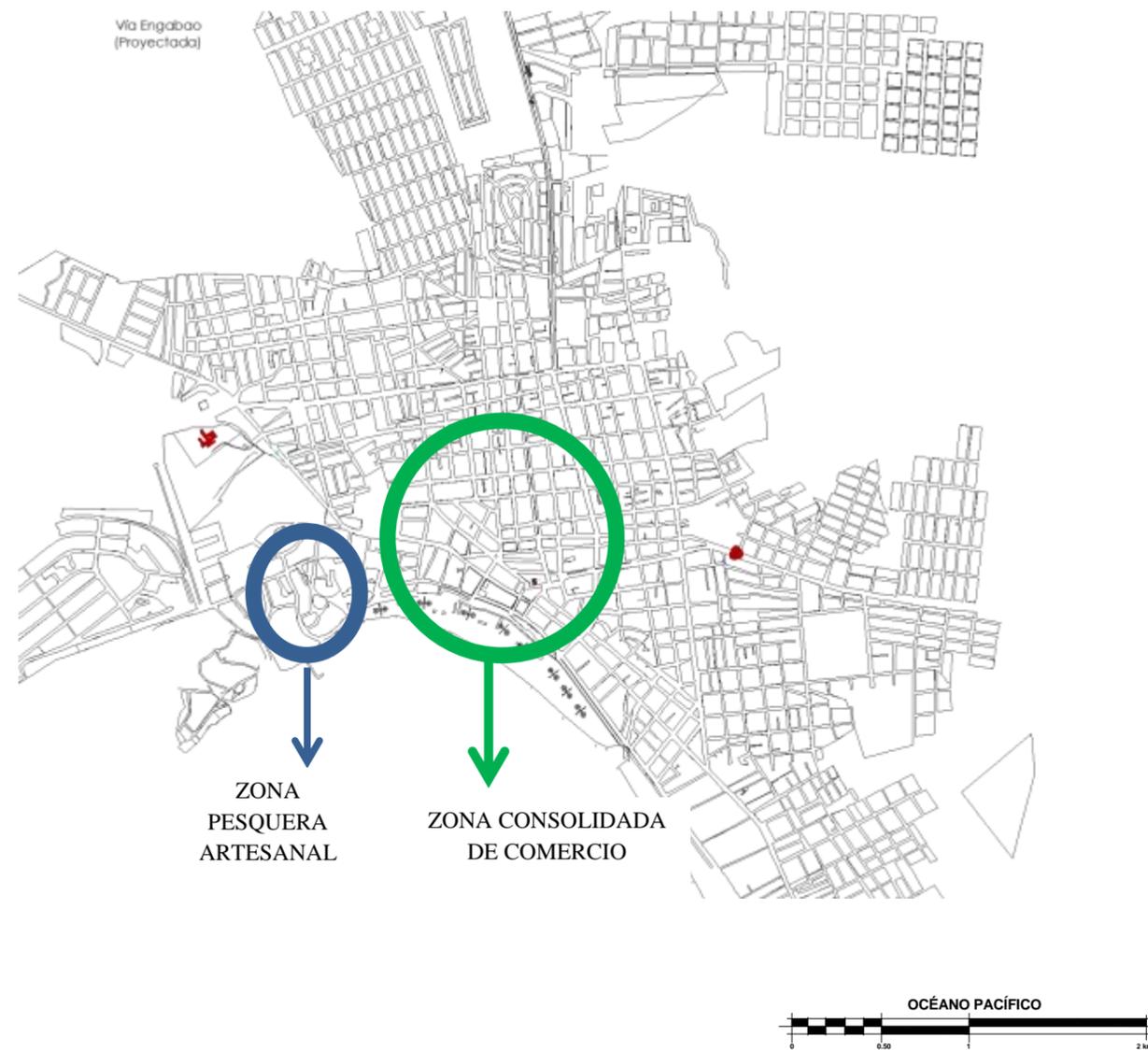
Tabla 2: *Proyección de Tipos y número de Visitantes al cantón Playas.*

TIPOS DE VISITANTES	NÚMEROS DE VISITANTES	
	Absoluto	Relativo(%)
TURISTAS	Alojamiento Comercial	281857 44%
	Casa Propia	38435 6%
	Casa de familiares y amigos	32029 5%
EXCURSIONISTAS	288263	45%
<b>TOTAL</b>	<b>640584</b>	<b>100%</b>

Fuente: Andrade, S.M. García (2002).  
Autor: García (2014)

Debido al turismo el Municipio de la Ciudad funciona los sábados para atender a las necesidades de los usuarios

## 2.1.6 Condicionante Económica



**Figura 44: Actividades Económicas**  
Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2008)

En la actualidad se han asentado muchas empresas comerciales, industrias camaroneras y atuneras.

Las principales labores en Playas son: la producción de peces y mariscos, la actividad camaronera y el turismo. La pesca artesanal de mar es significativa tanto en el consumo doméstico como en la industria peninsular.

El comercio es la actividad complementaria para atender al turista, así como para cubrir las necesidades internas. El turismo carece de una implementación de servicios acorde con la importancia de la ciudad que tiene como a este sector como su mejor opción para sus ingresos. (Aguilera, 2010)

El turismo y la pesca artesanal son las actividades económicas más relevantes, además del comercio, la acuicultura, la artesanía, la construcción y el transporte etc. Todas las personas que viven de las diferentes actividades económicas pagan impuestos municipales.

**Tabla 3: Rama de actividades (Personas de 10 años o más)**

Rama de actividades (Personas de 10 años o más)	Área Urbana o Rural		
	Área Urbana	Área Rural	Total
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1,444	923	2,367
Explotación de minas y cantera	10	32	42
Industrias manufactureras	1,708	245	1,953
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	66	2	68
Distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	74	16	90
Construcción	1,376	233	1,609
Comercio al por mayor y menor	2,638	179	2,817
Transporte y almacenamiento	793	89	882
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	905	33	938
Información y comunicación	119	7	126
Actividades financieras y de seguros	42	1	43
Actividades inmobiliarias	22	6	28
Actividades profesionales, científicas y técnicas	129	4	133
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	397	66	463
Administración pública y defensa	361	86	447
Enseñanza	566	55	621
Actividades de la atención de la salud humana	162	19	181
Artes, entretenimiento y recreación	80	10	90
Otras actividades de servicio	276	25	301
Actividades de los hogares como empleadores	540	77	617
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	2	2	2
no declarado	1,016	179	1,195
Trabajador Nuevo	801	58	859
<b>Total</b>	<b>13,527</b>	<b>2,345</b>	<b>15,872</b>

**Fuente:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2008).  
Autor: García (2014)



### 2.1.7 Condicionante: Análisis del Edificio Actual

La Academia Juan Gómez Rendón fue una importante institución, siendo reconocida internacionalmente por su formación educativa y militar, nació de la falencia educativa en el sector.

Fundada en 1950 por Víctor Emilio Estrada, cuando la parroquia General Villamil Playas estaba en un proceso de crecimiento.

La Academia perteneciente a la fundación Tomás Martínez funcionó como internado para la educación primaria y secundaria, contaba con profesores y alumnos extranjeros. En esta institución se formaron algunos personajes reconocidos en la política como Rodrigo Correa (Ex Alcalde de Playas), Nicolás Lapenti (Ex Prefecto de Guayas) y Omar Quintana (Ex Diputado). Cerrando sus puertas en el año 1975. (Criollo, Yagual, & Quiroga, 2007).

En la actualidad, forma parte del Municipio de Playas y se encuentra abandonada, su estructura está deteriorada por el paso del tiempo sin mantenimiento alguno, pocos espacios se han podido conservar en buen estado.

Han existido algunos intentos de Restaurarla por parte de los ex Alumnos de la Academia, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y el GAD Municipal de Playas.



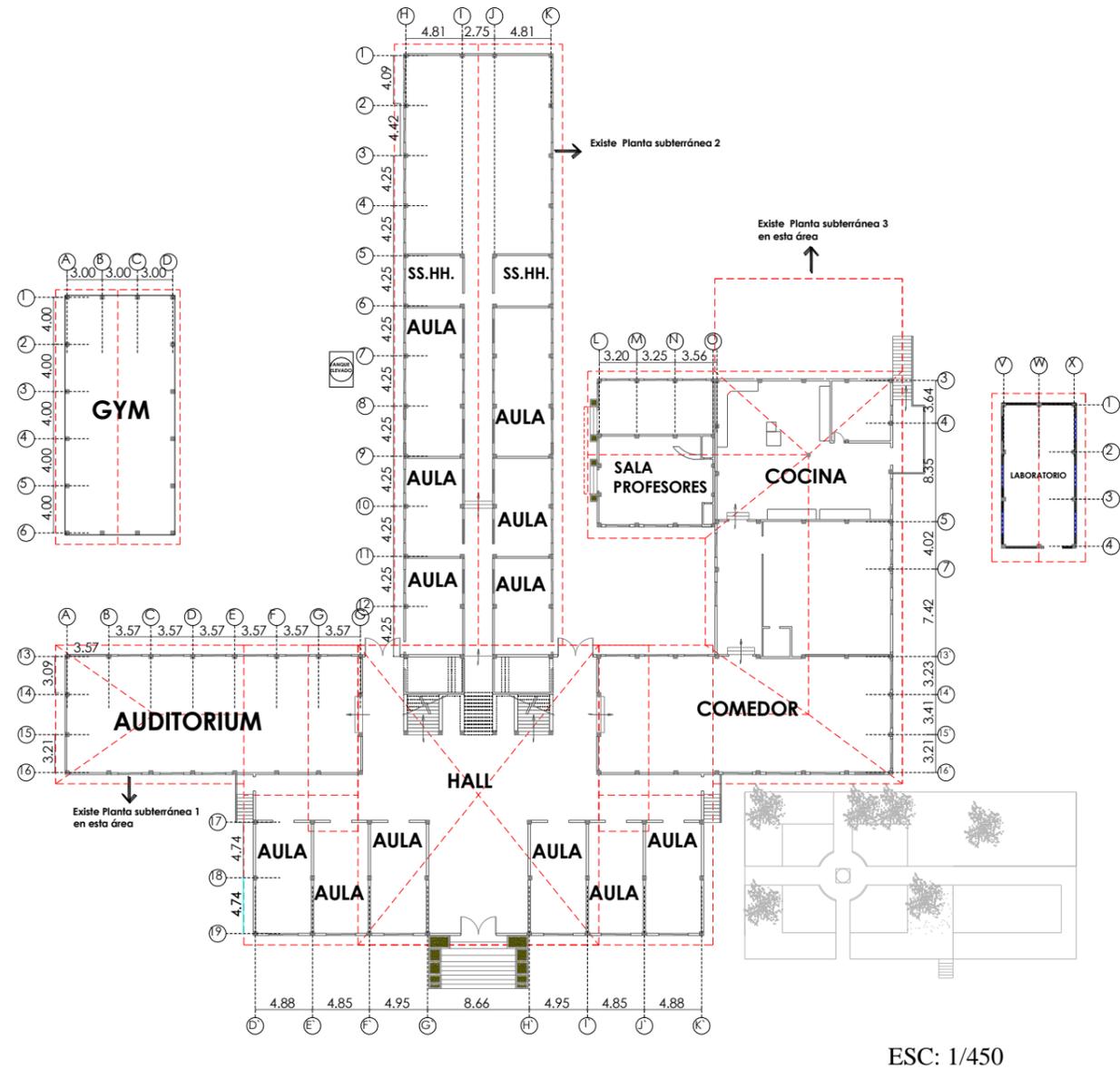
**Figura 45: Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón, Cañón**  
Fuente: Baudelaire (2010)



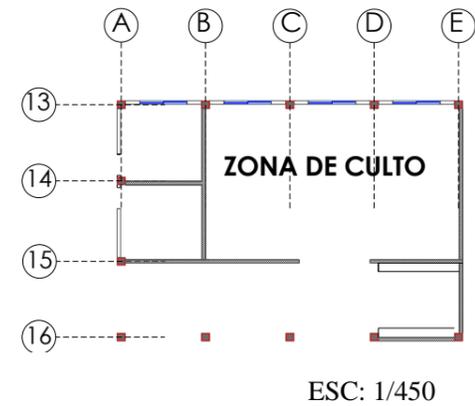
**Figura 46: Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón, Pigmentación Original**  
Fuente: Baudelaire (2010)



**Figura 47: Edificio de la Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**  
Fuente: García (2014)

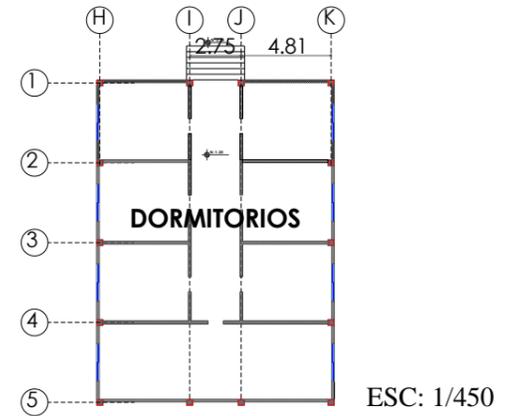


**Figura 48: Planta Baja .Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**  
 Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



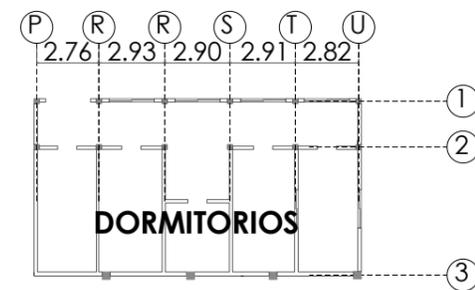
**Figura 49: Planta Subterránea 1. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



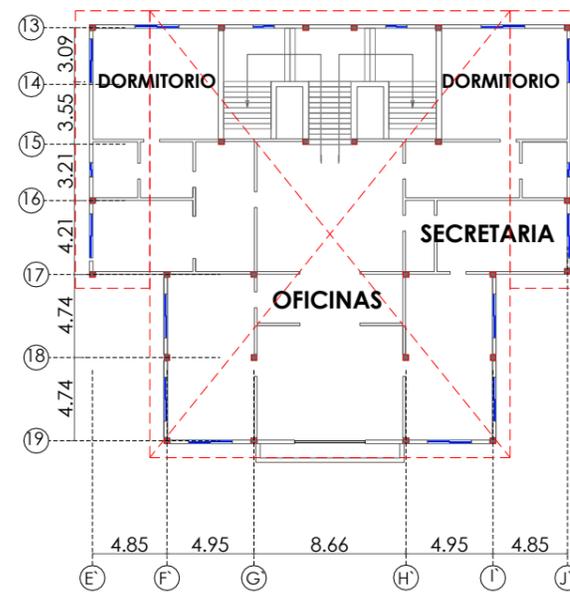
**Figura 50: Planta Subterránea 2. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



**Figura 51: Planta Subterránea 3. Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**

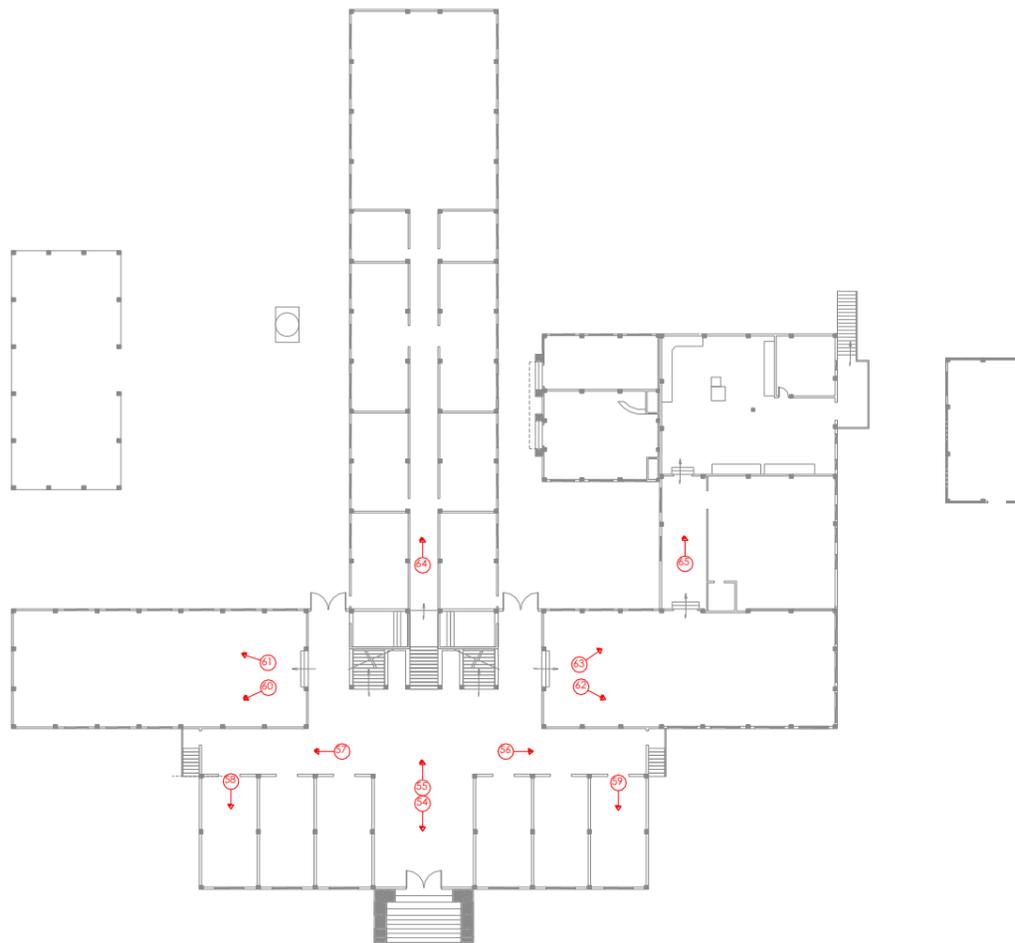
Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



**Figura 52: Planta Alta .Ex Academia Militar Juan Gómez Rendón**  
 Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



## Recorrido fotográfico



**Figura 54: Ingreso Principal**  
Fuente: García (2014)



**Figura 55: Escaleras**  
Fuente: García (2014)



**Figura 56: Pasillo ala derecha**  
Fuente: García (2014)



**Figura 57: Pasillo ala izquierda**  
Fuente: García (2014)



**Figura 58: Aula ala izquierda**  
Fuente: García (2014)



**Figura 59: Aula ala derecha**  
Fuente: García (2014)



**Figura 60: Auditorio**  
Fuente: García (2014)



**Figura 61: Estado cubierta, piso, ventanas.** Fuente: García (2014)



**Figura 62: Comedor**  
Fuente: García (2014)

**Figura 53: Planta Baja: Ubicación vista de fotografía (54-65)**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

### Conclusiones del Análisis:

Podemos observar el recorrido fotográfico, ingreso, escaleras, pasillos, aulas, auditorio, comedor, existiendo amplios espacios unos más deteriorados que otros encontrando cubiertas totalmente deterioradas, estructuras a la intemperie, pisos colapsados, rescatando de esto el juego de sombras que se ha originado en ciertos pasillos y por la abundante vegetación a su alrededor.



**Figura 63: Estructuras cubierta**  
Fuente: García (2014)



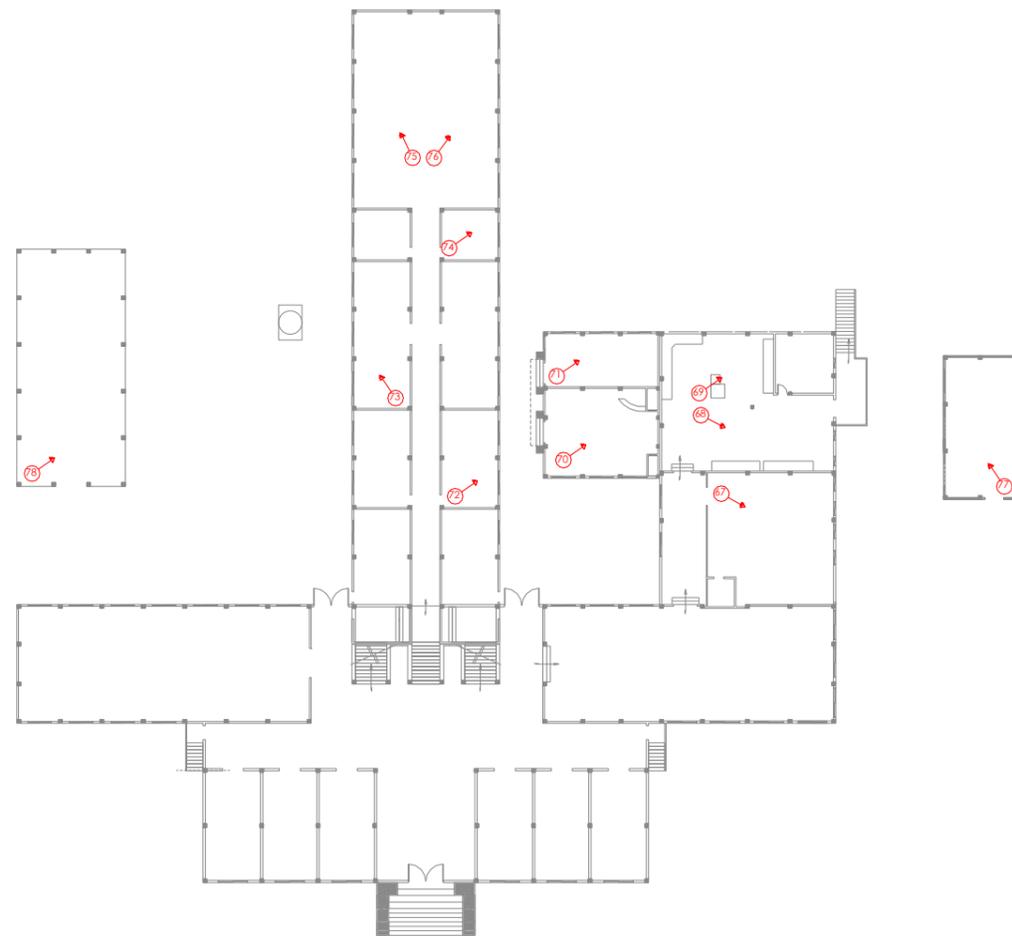
**Figura 64: Pasillo posterior**  
Fuente: García (2014)



**Figura 65: Pasillo**  
Fuente: García (2014)



## Recorrido fotográfico



**Figura 66: Planta Baja: Ubicación de vista de fotografía (67-78)**  
Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

### Conclusiones del Análisis:

Se observa el recorrido de alacena, aula, cocina, sala de profesores, servicios higiénicos, laboratorio, gimnasio, ciertos espacios han conservado en buen estado, en el caso de cocina se aprecia historia se mantiene en pie la distribución de mesones y hornos que funcionaron hace más de 60 años, Igual que en los otros espacios se observan estructuras al intemperie grietas en las paredes, pisos en mal estado



**Figura 67: Alacena**  
Fuente: García (2014)



**Figura 68: Cocina. Mesones**  
Fuente: García (2014)



**Figura 69: Cocina. Horno**  
Fuente: García (2014)



**Figura 70: Curvatura de mesón**  
Fuente: García (2014)



**Figura 71: Paredes, losa.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 72: Grieta en pared**  
Fuente: García (2014)



**Figura73: Ventanas, paredes**  
Fuente: García (2014)



**Figura74: Instalaciones Sanitarias**  
Fuente: García (2014)



**Figura75: Cubierta, paredes, piso**  
Fuente: García (2014)



**Figura76: Paredes, piso, ventanas**  
Fuente: García (2014)



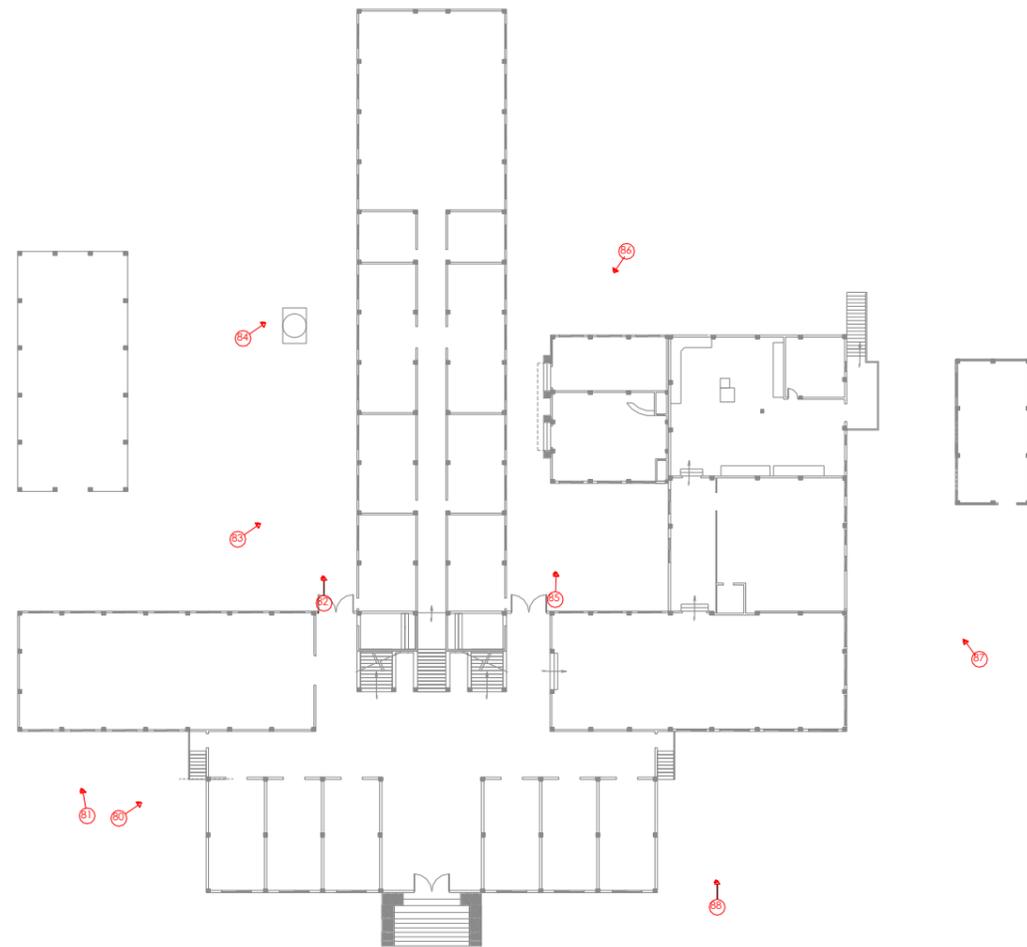
**Figura 77: Paredes, Piso**  
Fuente: García (2014)



**Figura78: Paredes, estructura, piso**  
Fuente: García (2014)



## Recorrido Fotográfico



**Figura 79: Planta Baja: Ubicación de vista de fotografía (80-88)**  
Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

### Conclusiones del Análisis:

Se observa los exteriores de la edificación, donde se puede evidenciar los desniveles existentes y que la edificación sigue la topografía del terreno, así también cominerías, escaleras y vegetación.



**Figura 80: Se evidencia los niveles existentes en el terreno.** Fuente: García (2014)



**Figura 81: Espacios dispuestos según la topografía.** Fuente: García (2014)



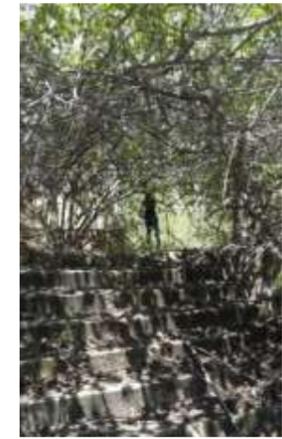
**Figura 82: Duchas.** Fuente: García (2014)



**Figura 83: Tanque elevado, duchas.** Fuente: García (2014)



**Figura 84: Cominería**  
Fuente: García (2014)



**Figura 85: Escalera y vegetación, sombra**  
Fuente: García (2014)



**Figura 86: Árboles, pastizales y edificación.**  
Fuente: García (2014)



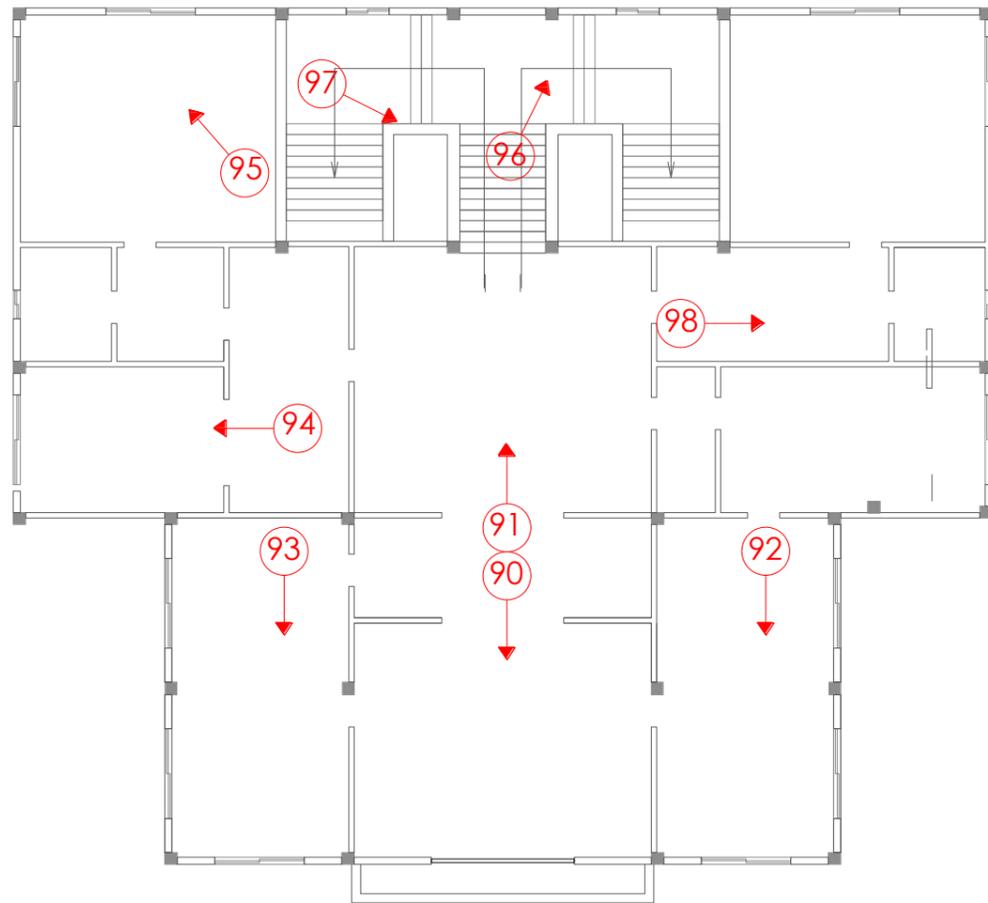
**Figura 87: Vegetación y edificación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 88: Edificación, plaza**  
Fuente: García (2014)



## Recorrido Fotográfico



ESC: 1/250

**Figura 89: Planta Alta: Ubicación vista de fotografía (90-98)**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

### Conclusiones del Análisis:

Se observa en el interior de la planta alta el detalle de las escaleras, de puertas y ventanas, la jerarquización del balcón y las visuales hacia la ciudad.



**Figura 90: Vista hacia el balcón**  
Fuente: García (2014)



**Figura 91: Vista hacia el ingreso.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 92: Oficinas buenas visuales**  
Fuente: García (2014)



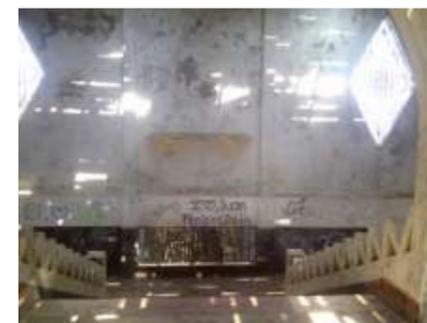
**Figura 93: Área vista al mar, buenas visuales**  
Fuente: García (2014)



**Figura 94: Detalle arco de medio punto.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 95: Área posterior, iluminación.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 96: Detalle área de escalera**  
Fuente: García (2014)



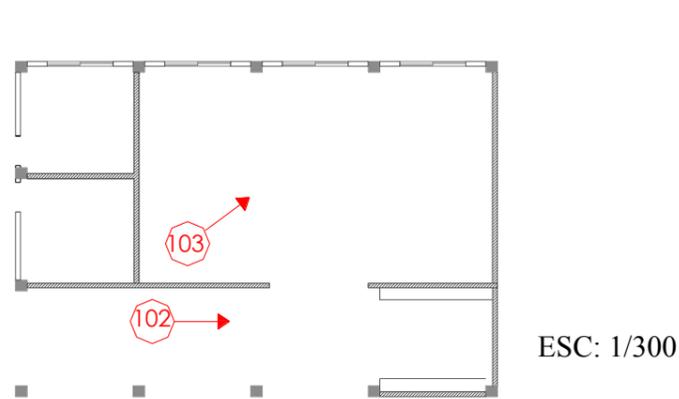
**Figura 97: Escaleras, pasamanos**  
Fuente: García (2014)



**Figura 98: Ventana Forma circular.**  
Fuente: García (2014)

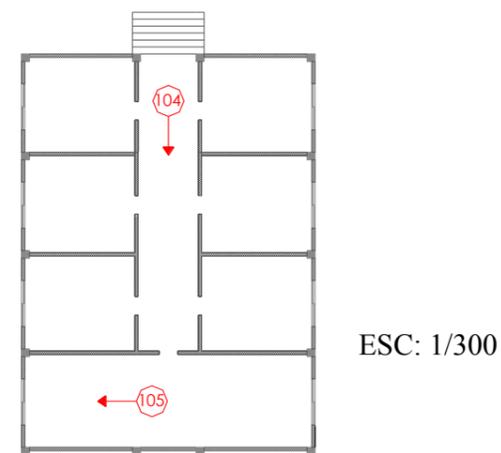


## Recorrido Fotográfico



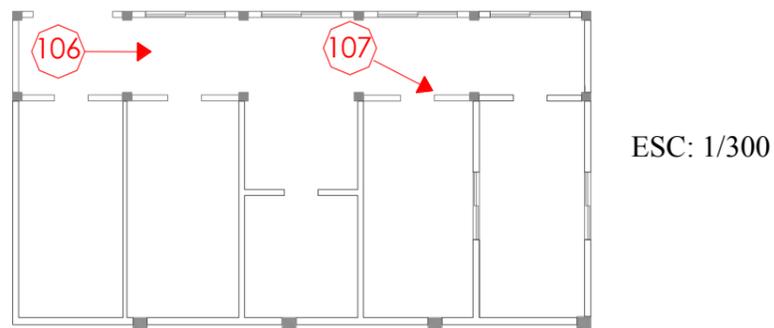
**Figura 99: Planta Subterránea 1: Ubicación vista de fotografía**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



**Figura 100: Planta Subterránea 2: Ubicación vista de fotografía**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)



**Figura 101: Planta Subterránea 3: Ubicación vista de fotografía**

Fuente: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (2011)

### Conclusiones del Análisis:

Se observa en el interior de las diferentes plantas subterráneas, un mejor estado en relación a los otros espacios.



**Figura 102: Detalle pared**  
Fuente: García (2014)



**Figura 103: Espacio conservado**  
Fuente: García (2014)



**Figura 104: Piso en buen estado**  
Fuente: García (2014)



**Figura 105: Iluminación**  
Fuente: García (2014)

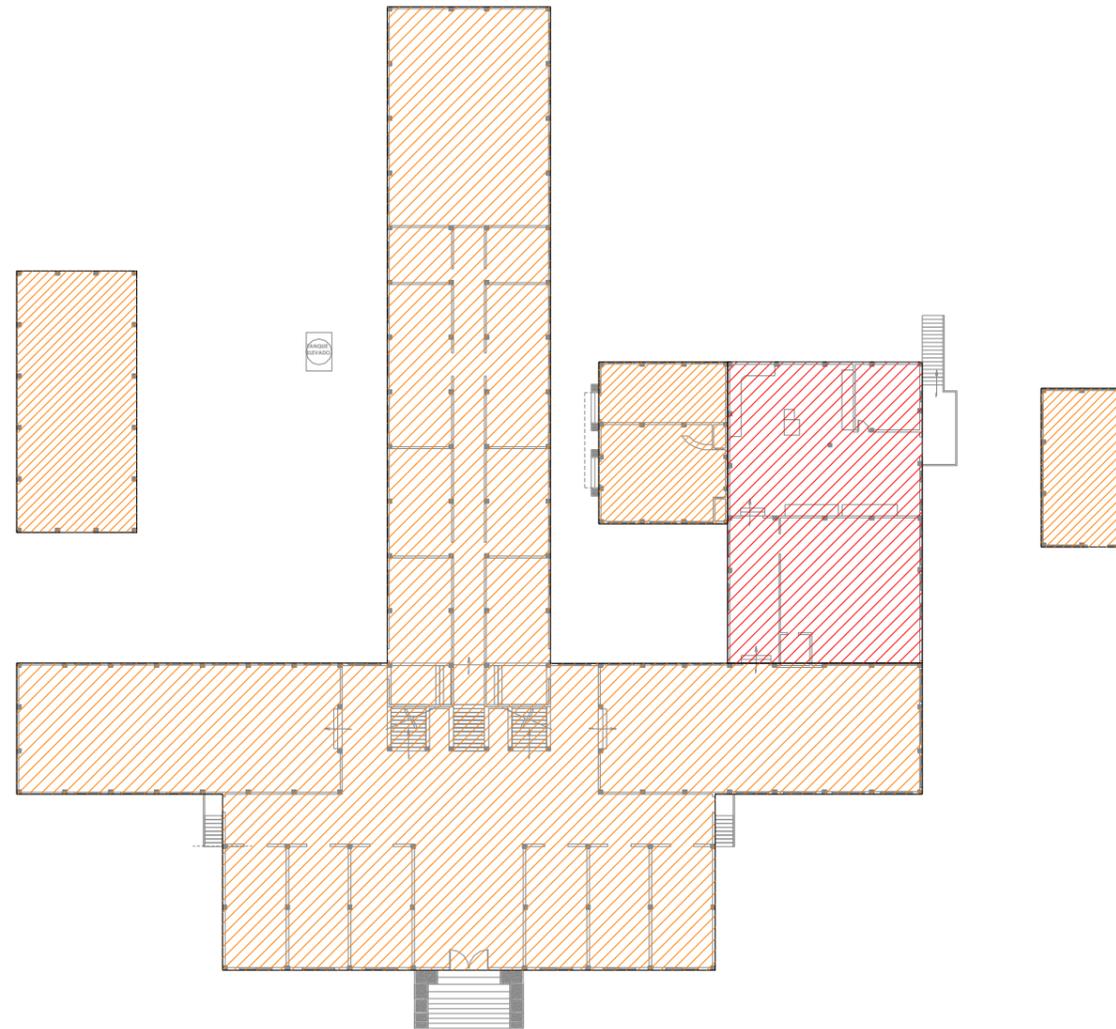


**Figura 106: Pasillo**  
Fuente: García (2014)



**Figura 107: Cubierta**  
Fuente: García (2014)

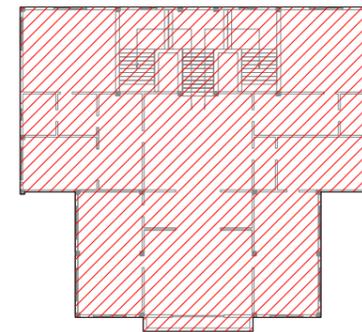
### 2.1.7.1 Distribución de los espacios actuales



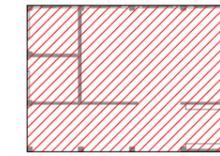
**Figura 108: Planta Baja, Zonificación**  
Fuente: García (2014)

#### SIMBOLOGÍA

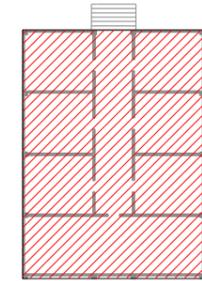
- Zona Semiprivada
- Zona Pública



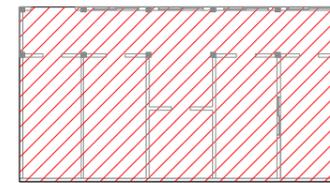
**Figura 109: Plantas Alta, Zonificación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 110: Planta subterránea 1, Zonificación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 111: Planta subterránea 2, Zonificación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 112: Planta subterránea 3, Zonificación**  
Fuente: García (2014)

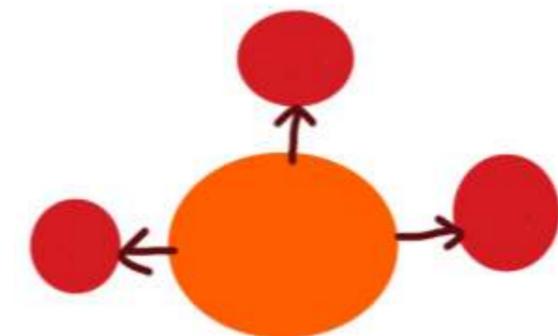
ESC: 1/450

ESC: 1/450

ESC: 1/450

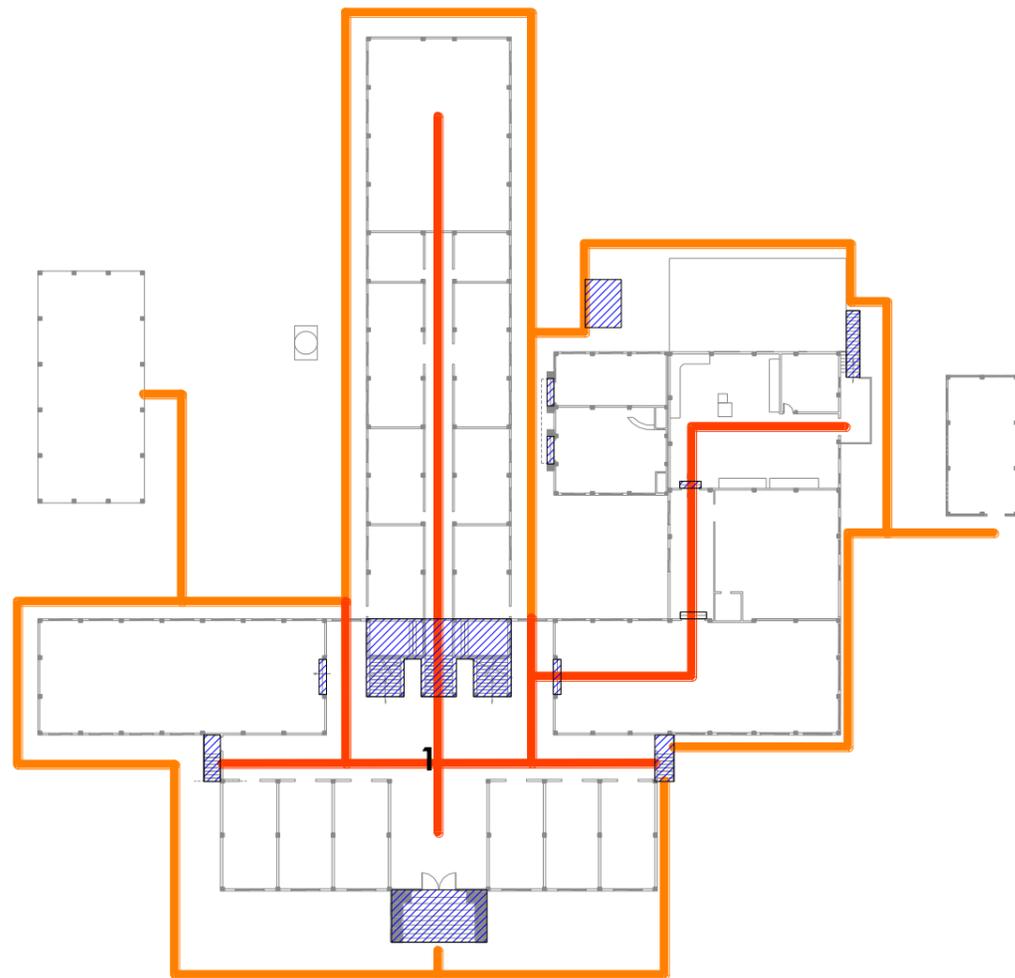
ESC: 1/450

La distribución de zonas en la Academia es muy clara. En la planta baja se encuentra el centro de distribución y filtro para la circulación hacia las otras plantas y espacios.



**Figura 113: Esquema Zonificación Plantas**  
Fuente: García (2014)

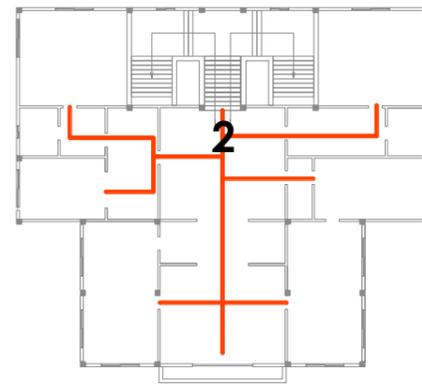
### 2.1.7.2 Esquema de las circulaciones



**Figura 114: Planta Baja: Circulación.**  
Fuente: García (2014)

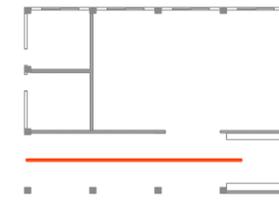
#### SIMBOLOGÍA

- Circulación horizontal dentro de la edificación
- Circulación horizontal fuera de la edificación
- Circulación vertical



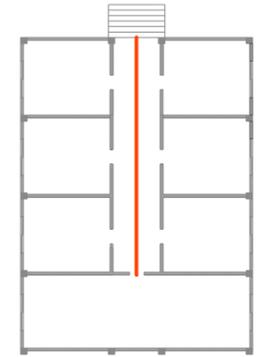
ESC: 1/450

**Figura 115: Planta Alta: Circulación.**  
Fuente: García (2014)



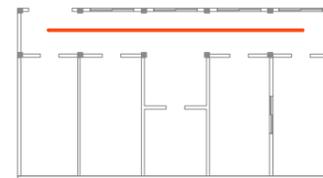
ESC: 1/450

**Figura 116: Planta Subterránea 1. Circulación**  
Fuente: García (2014)



ESC: 1/450

**Figura 117: Planta Subterránea 2. Circulación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 118: Planta Subterránea 3: Circulación.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 119: Esquema de Circulación.**  
Fuente: García (2014)

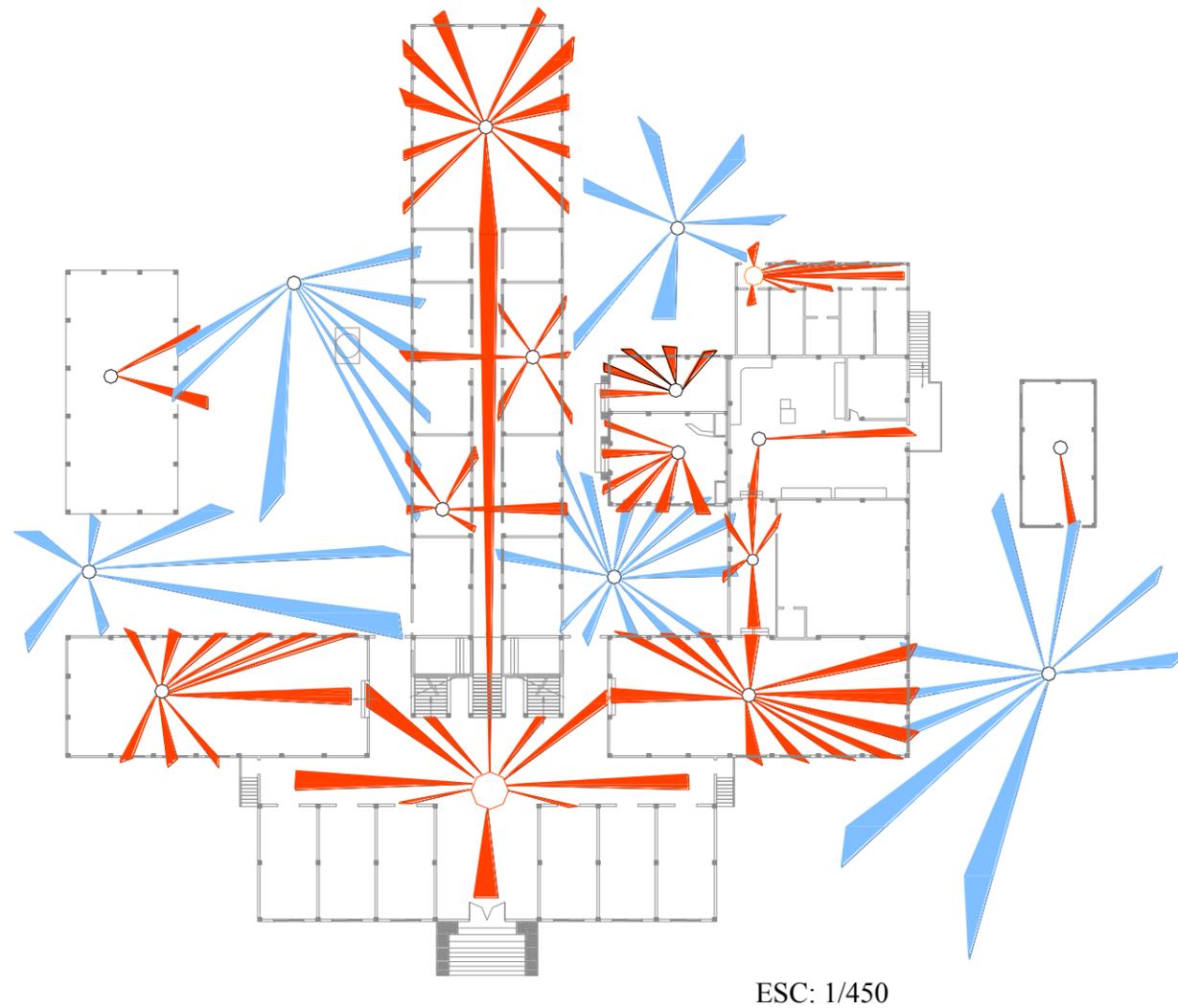
En la edificación predomina la circulación horizontal, ayudando la circulación vertical al comunicarse entre espacios debido a los desniveles que se presentan a lo largo del conjunto, ya que se respeta la topografía del terreno.

Se ha representado de color rojo, la circulación al interior y de color naranja la exterior de la edificación, observando la integración del conjunto a través de su circulación y aberturas existentes.

El punto 1 en la planta baja y el punto 2 en la planta alta sirven como nodos de relación directos y de distribución a la mayoría de los espacios correspondientemente.

La circulación existente se la utilizará en el proyecto.

### 2.1.7.3 Esquema Visual



**Figura 120: Planta Baja: Esquema Visuales**  
Fuente: García (2014)

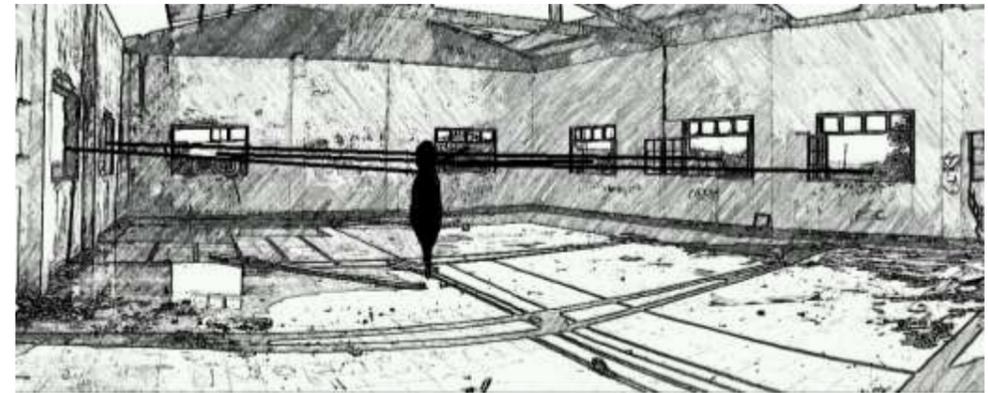
#### SIMBOLOGÍA



**Visuales desde el interior de la edificación**



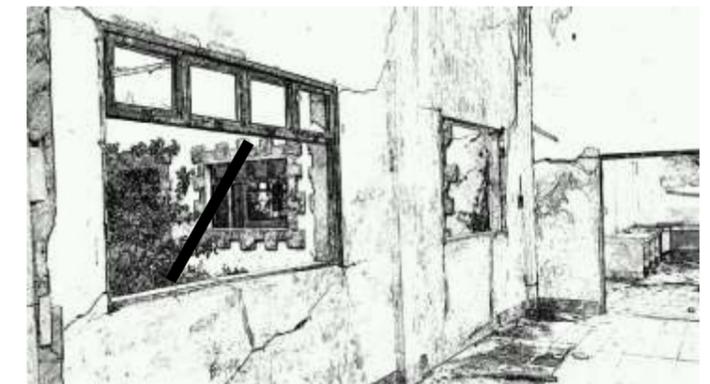
**Visuales desde el exterior de la edificación**



**Figura 121: Visuales desde un punto de la edificación**  
Fuente: García (2014)



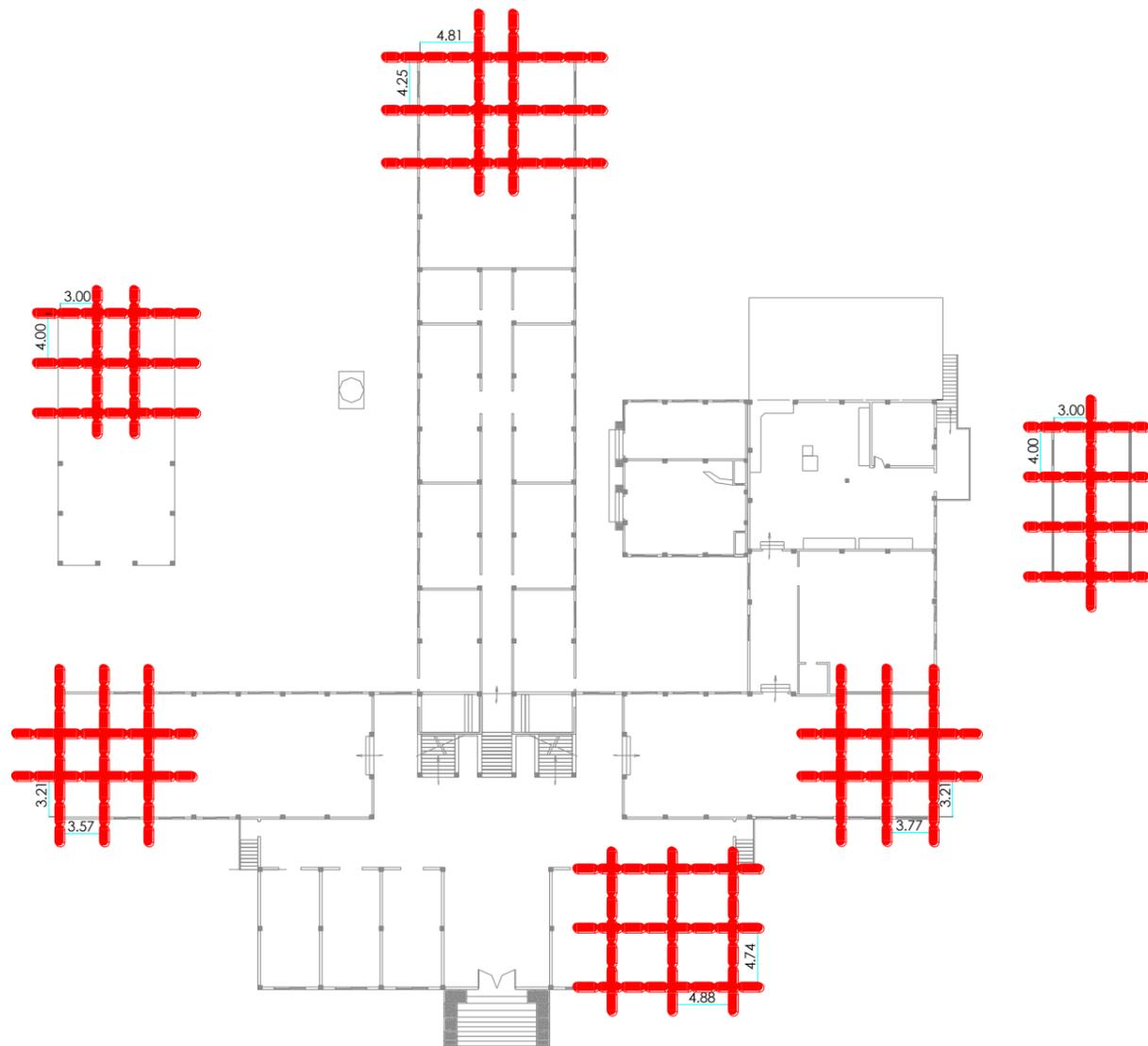
**Figura 122: Visuales pasillo.**  
Fuente: García (2014)



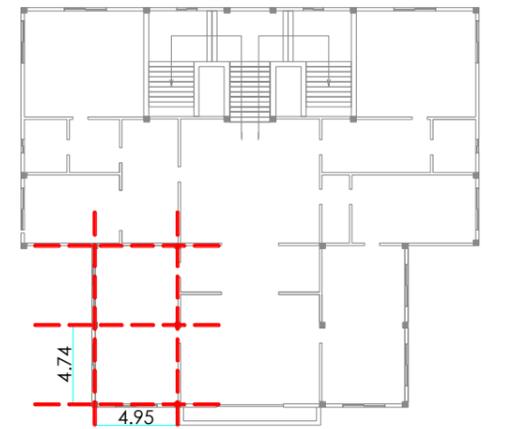
**Figura 123: Conexión visual entre espacios**  
Fuente: García (2014)

Las visuales dentro y al exterior de la edificación son muy interesantes, estando en un punto se puede recorrer visualmente gran parte de la edificación sin necesidad de recorrerlo debido a los vanos que esta presenta. Las diversas aberturas permiten una conexión visual del interior con el exterior de la edificación, la cual origina integración entre los espacios internos y externos.

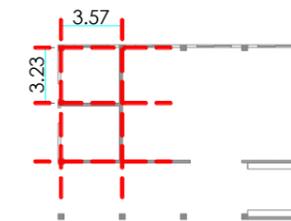
### 2.1.7.4 Modulación Estructural



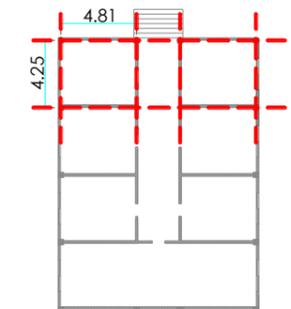
**Figura 124: Planta Baja: Modulación.**  
Fuente: García (2014)



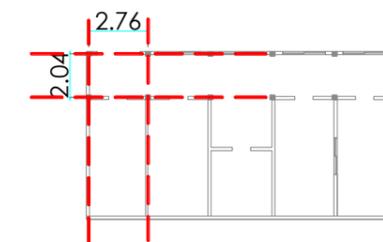
**Figura 125: Planta Alta: Modulación.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 126: Planta Subterráneas 1: Modulación.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 127: Planta Subterráneas 2: Modulación.**  
Fuente: García (2014)

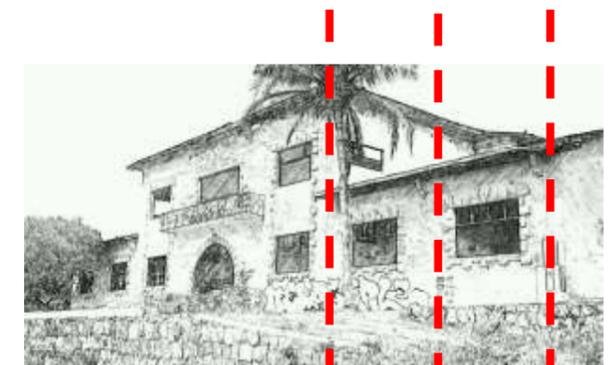


**Figura 128: Planta Subterráneas 3: Modulación.**  
Fuente: García (2014)

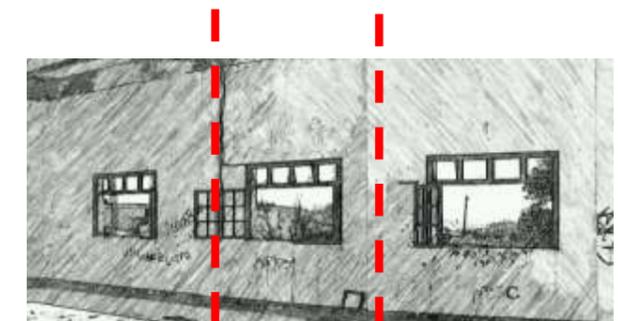
El conjunto presenta una modulación ortogonal y simétrica tanto en sus plantas (columna), como en su fachada (columna, ventanas, puertas) que permite cierta flexibilidad en sus espacios.

La modulación existente en las paredes (ventanas) de la edificación permite una conexión visual desde puntos determinados hacia varios espacios

Presenta una estructura mixta de hormigón y madera en la actualidad deteriorada por el paso del

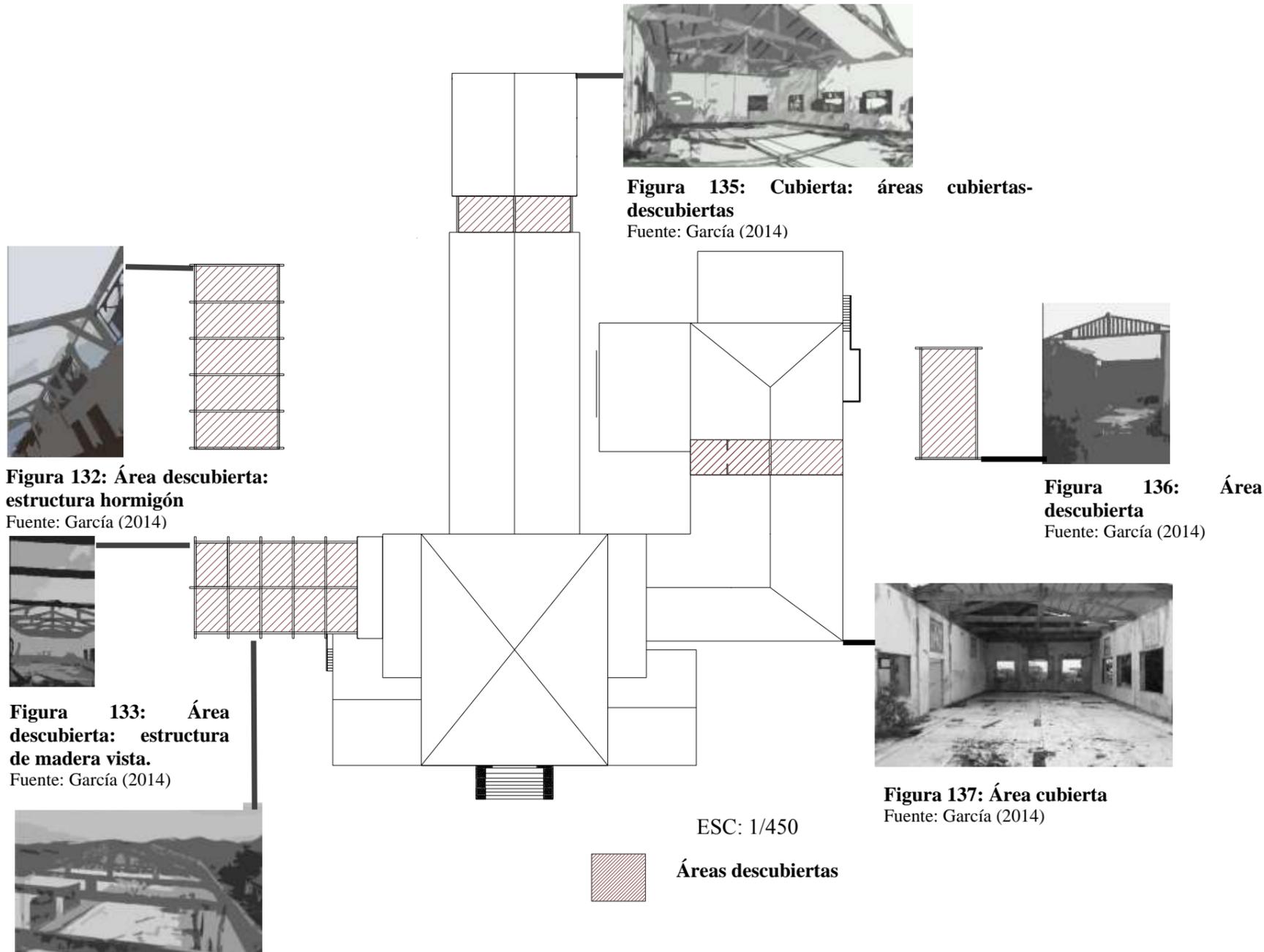


**Figura 129: Vista Frontal de la edificación. Modulación.** Fuente: García (2014)



**Figura 130: Vista Interior de la edificación. Modulación.** Fuente: García (2014)

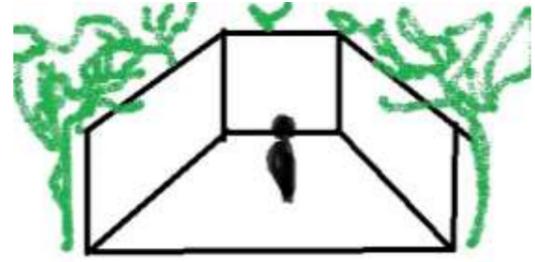
### 2.1.7.5 Cubiertas



**Figura 131:** Áreas cubiertas y descubiertas.  
Fuente: García (2014)

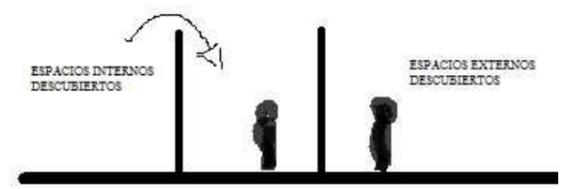
El paso del tiempo ha provocado que ciertos espacios de la edificación queden sin cubiertas, exponiéndose la estructura.

Estos espacios descubiertos se ven protegidos por la vegetación existente a su alrededor



**Figura 138:** Espacios descubiertos-vegetación alrededor  
Fuente: García (2014)

Las áreas descubiertas son amplias, se provoca un juego entre espacios internos y externos, ya que los espacios internos están descubiertos al igual que los externos.

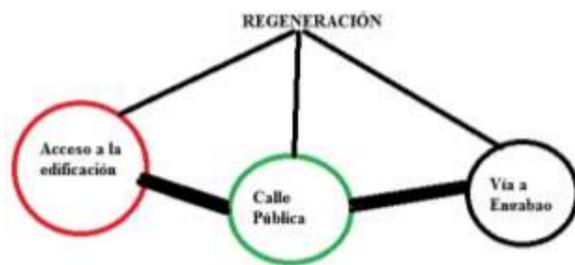


**Figura 139:** Espacios internos y externos descubiertos  
Fuente: García (2014)

### 2.1.7.6 Conclusiones

<b>Edificio Actual del Municipio</b>	Falta de áreas administrativas y sociales, dificultad de acceso a personas discapacitadas
<b>Vías de Acceso</b>	Vía junto al terreno en malas condiciones, sin asfaltar. Las líneas de transporte público no pasan junto al proyecto
<b>Topografía</b>	Pendiente de más de 20%, edificación respeta la topografía del terreno
<b>Vegetación</b>	Presenta Árboles de gran altura que deben de ser conservados, vegetación propia de la zona, vegetación natural protege las fachadas del asoleamiento.
<b>Asoleamiento</b>	Las fachadas con incidencia directa que necesitan protección son las largas.
<b>Vientos</b>	No presenta obstáculos, dos tipos de vientos, aprovechar ventilación natural en ciertas áreas.
<b>Visuales</b>	Presenta una vista panorámica, buenas visuales tanto al interior como al exterior de la edificación
<b>Servicios Básicos</b>	No cuenta con cobertura de AAPP ni AASS.
<b>Edificio de la Ex Academia</b>	<p>Área de construcción más de 4393.38 m<sup>2</sup>, cuenta con área propensa para el crecimiento 37716 m<sup>2</sup></p> <p>Daños en la edificación ocasionados por la falta de mantenimiento tanto, interior como exterior.</p> <p>Buen estado de la estructura de cubiertas</p> <p>Integración de circulaciones interiores y exteriores.</p> <p>Modulación de plantas y fachadas</p> <p>Vegetación: juego de sombras, protección solar, cubiertas vegetales.</p> <p>Conexiones Visuales: Integración de espacios.</p> <p>Cubiertas: Áreas cubiertas – descubiertas.</p>

#### Acceso



**Figura 140: Esquema Vías de Acceso.**  
Fuente: García (2014)

La Vía Engabao es la vía principal, la calle pública es la vía secundaria y se encuentra en mal estado, están deben de ser regeneradas.

#### Topografía

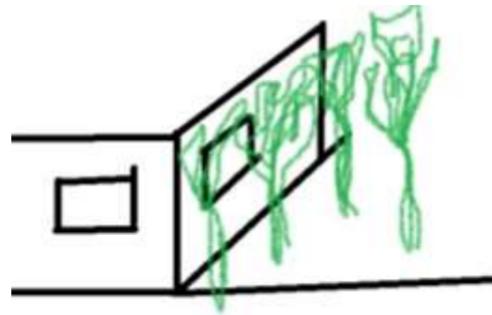


**Figura 141: Adaptación de la edificación al terreno**  
Fuente: García (2014)

**Figura 142: Esquema Rampa**  
Fuente: García (2014)

La edificación respeta la topografía de terreno adaptándose a ella, creando cambios de niveles a lo largo del conjunto, por lo que se debe de implementar el uso de rampas.

## Vegetación



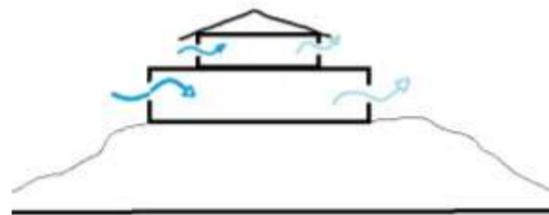
**Figura 143: Esquema relación edificio - Vegetación**  
Fuente: García (2014)



**Figura 144: Cubiertas originadas por la vegetación en la circulación**  
Fuente: García (2014)

La Vegetación existente a los alrededores de la edificación (árboles) nos puede ser útil en ciertas áreas, ya que ha creado una protección solar y visual a espacios que lo necesitan. Se insertará nueva vegetación a ciertas áreas.

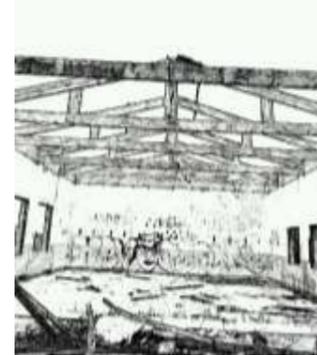
## Vientos



**Figura 148: Esquema vientos**  
Fuente: García (2014)

La Edificación cuenta con una ventilación natural, confortable por su altura sobre el nivel del mar, y su cercanía a él, cuenta con dos corrientes de aire.

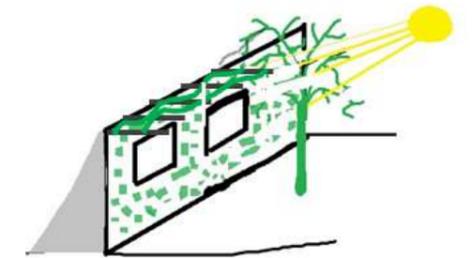
## Soleamiento



**Figura 145: Área descubierta**  
Fuente: García (2014)



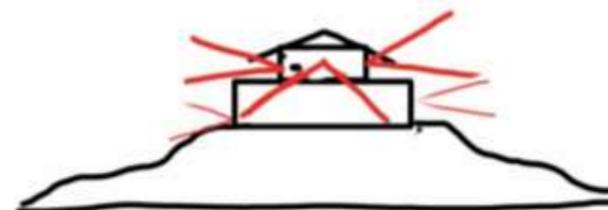
**Figura 146: Efectos del asoleamiento (juego de sombras)**



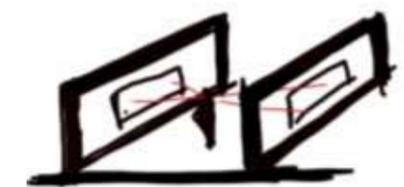
**Figura 147: Protección Fachadas por vegetación**  
Fuente: García (2014)

Se mantendrán ciertas áreas descubiertas como se encuentran en la actualidad ya que están protegidas del asoleamiento, se aprovecha el juego de sombras originado en ciertos espacios. Las Fachadas largas que no se encuentran protegidas de vegetación se las protegerá con ayuda de elementos arquitectónico adicionales.

## Visuales



**Figura 149: Visuales desde la edificación hacia el contexto**  
Fuente: García (2014)



**Figura 150: Visuales dentro de la edificación**  
Fuente: García (2014)

Se rescata las visuales existentes tanto hacia el exterior de la edificación como hacia el interior (vanos de la edificación). Conexión visual.



## 2.2 Análisis tipológico

<p><b>2.2.1 Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel</b></p>	 <p><b>Figura 151: Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel</b> Fuente: Ferretti (2010)</p>
<p><b>2.2.2. Registro Civil de Córdoba</b></p>	 <p><b>Figura 152: Registro Civil de Córdoba</b> Fuente: Contreras (2013).</p>
<p><b>2.2.3 Renovación del Convento de San Francisco en Santpedor</b></p>	 <p><b>Figura 153: Auditorio en la iglesia del convento de Sant Francesc</b> Fuente: Closes, (2011)</p>
<p><b>2.2.4 Matadero de Madrid</b></p>	 <p><b>Figura 154: Matadero de Madrid</b> Fuente: Fernández, (2007)</p>

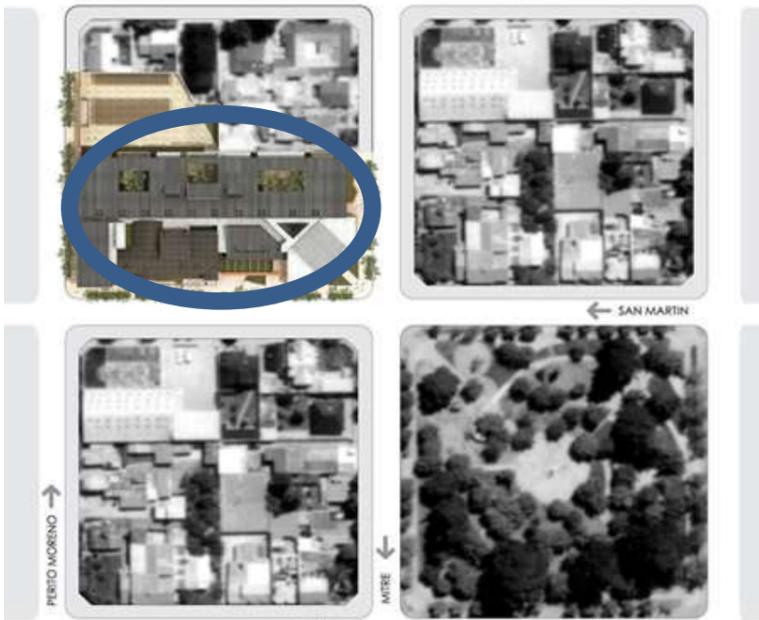


## 2.2.1. El Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel

### ESCALA URBANA

**Arquitectos:** EESCALA + Arq. Marcelo Ferretti

**Ubicación:** Esquel – Argentina.



**Figura 155: Implantación del Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel**  
Fuente: Ferretti (2010).

La Municipalidad de Esquel se encuentra implantada en el casco urbano de la ciudad, con 3 fachadas hacia la calle que generan un borde el cual hace resaltar a la edificación histórica que cuenta con grandes pórticos para el ingreso justo frente a la plaza. Este conjunto se integra por la presencia de una calle peatonal cubierta que lo traspasa.

### Interés

- Conservación del edificio patrimonial
- Oficinas abiertas – transparencia gubernamental.
- Uso de patio interiores.
- Introducción de espacios de caracteres públicos (sala de exposiciones).
- Principios de sustentabilidad.
- Calle cubierta- Lugar exterior cubierto y protegido.
- División clara y amplias áreas de oficinas, circulación, lugares públicos, áreas de espera, espacios de atención



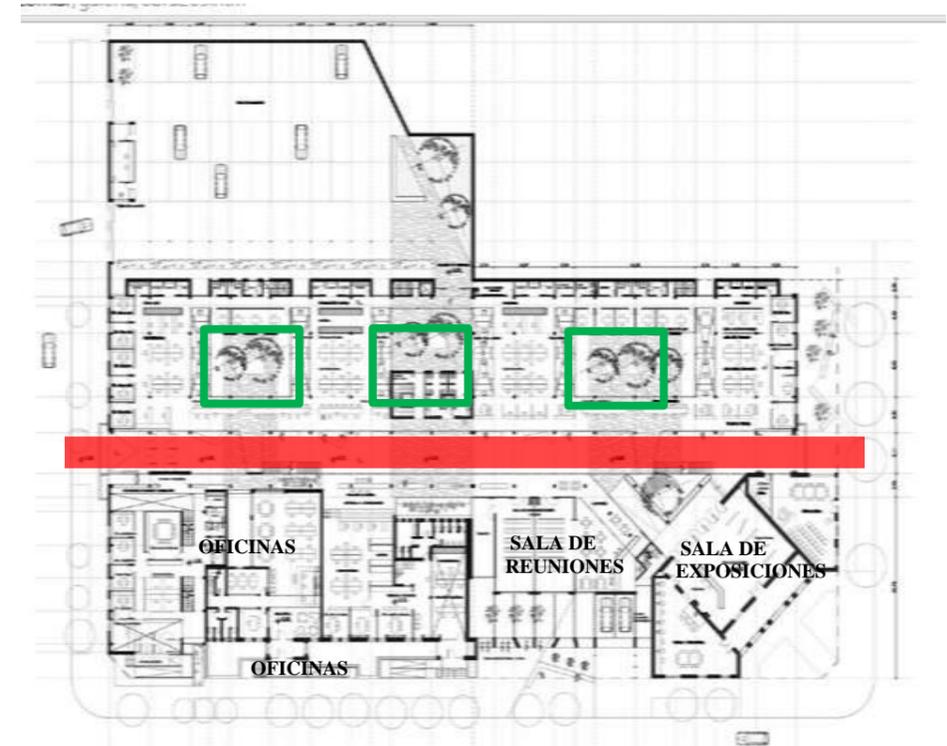
**Figura 156: Primera Planta alta. Circulación horizontal**  
Fuente: Ferretti (2010)



**Figura 157: Segunda Planta alta. Circulación horizontal**  
Fuente: Ferretti (2010)

### ESCALA ARQUITECTÓNICA

### FUNCIÓN



**Figura 158: Planta Baja. Circulación horizontal**  
Fuente: Ferretti (2010)

En todas las plantas predomina la Circulación horizontal, las oficinas están ubicados alrededor de la circulación principal, estos espacios son abiertos que coinciden con la transferencia gubernamental.

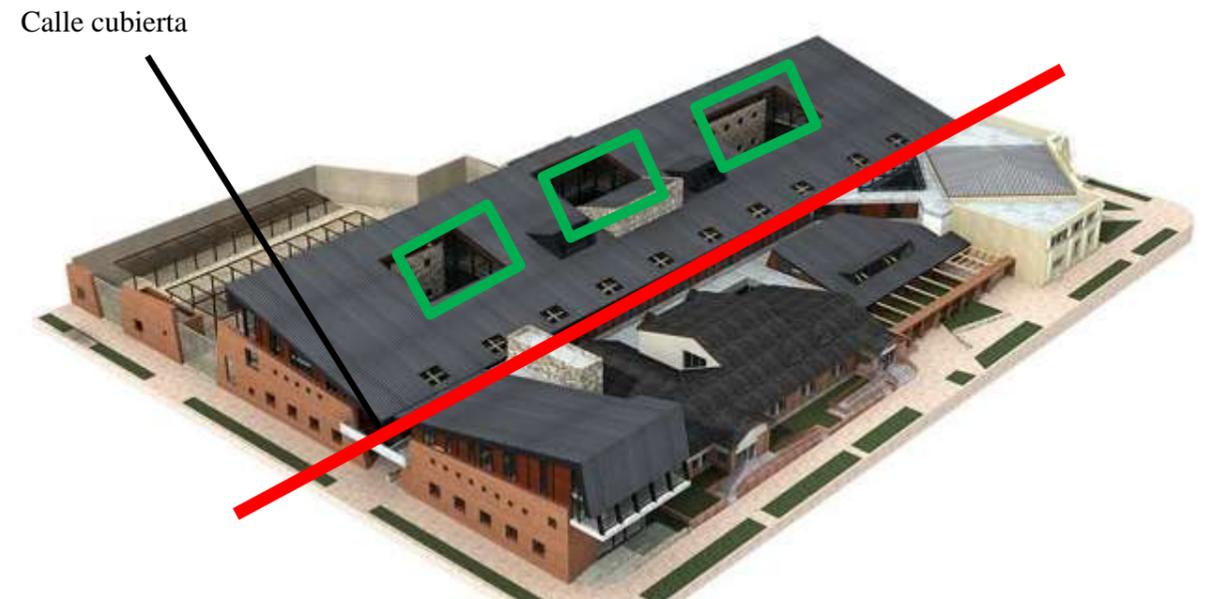
En la planta baja se encuentran las funciones más concurrentes, oficinas, sala de reuniones que requieren mayor concentración de personas y para ellos amplias salas de espera y así también se incorporan sala de uso múltiple y espacios de carácter público como sala de exposiciones, salón de uso múltiple, biblioteca.

**FORMAL**



**Figura 159: Contraste Edificio Nuevo y Antiguo.**  
Fuente: Ferretti (2010).

Se conserva la edificación histórica, la nueva se la diferencia por el estilo diferente, estas se integran por el uso de materiales similares y los recorridos que presentan. Su forma busca minimizar el impacto visual. Se recupera la coloración original de la edificación.

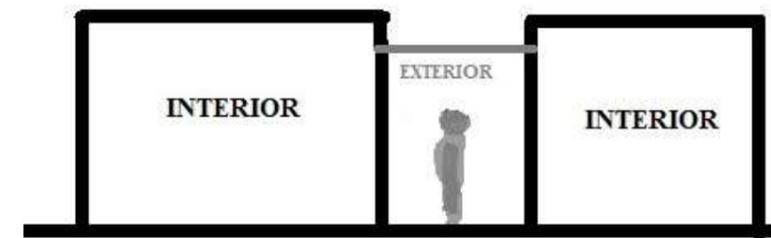


**Figura 161: Contraste Edificio Nuevo y Antiguo.**  
Fuente: Ferretti (2010).

El conjunto presenta espacios interiores los cuales se convierten en plazas, jardines, lugar de circulación,



**Figura 160: Vista edificación nueva**  
Fuente: Ferretti (2010)



**Figura 162: Área externa e interna cubierta (calle)**  
Fuente: Ferretti (2010)

La calle peatonal se vuelve el punto integrador y divisor entre el exterior – interior la cual atraviesa el proyecto, creando un lugar exterior cubierto y protegido

## ESCALA CONSTRUCTIVA

### ESTRUCTURA



**Figura 163: Estructura: Hormigón y madera**  
Fuente: Ferretti (2010)

Uso de pórticos y estructura mixta (hormigón y madera).



**Figura 164: Estructura madera en cubierta.**  
Fuente: Ferretti (2010)

### MATERIALES



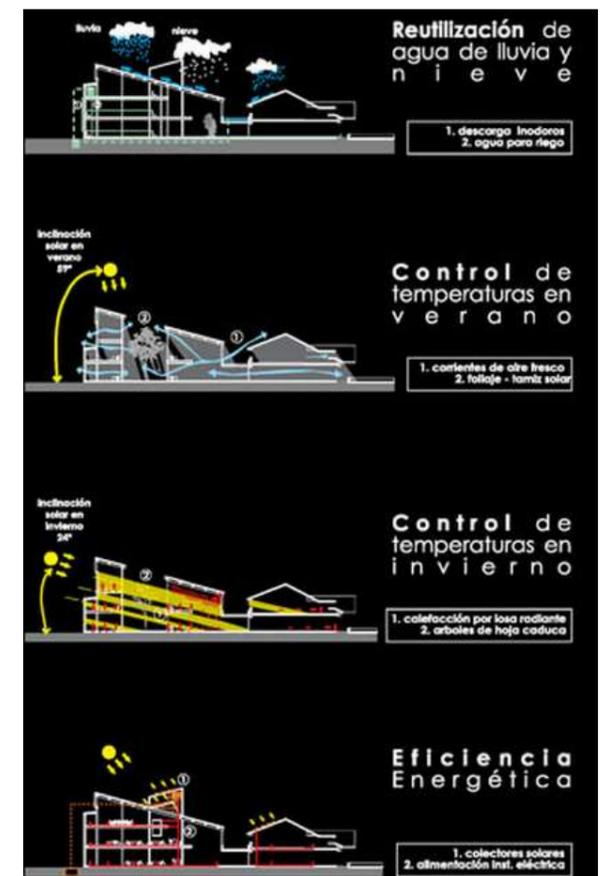
**Figura 165: Jardín interno**  
Fuente: Ferretti (2010)

Uso de materiales propios de la zona como piedra, ladrillo, madera.

### AMBIENTAL

El proyecto cuenta con iluminación natural, ventilación cruzada, debido a las aberturas que presentan, se deja atrás las oficinas cerradas. Además de:

- Reutilización de aguas lluvias y nieve.
- Control de temperaturas en verano.
- Control de temperatura en invierno
- Eficiencia energética



**Figura 166: Esquemas de Sustentabilidad**  
Fuente: Ferretti (2010)



## 2.2.2. Registro Civil de Córdoba

### ESCALA URBANA

**Arquitectos:** Carlos Martín Casalía, Fabricio Contreras Ansbergs, Matías José Verdi.

**Ubicación:** Ciudad de Córdoba – Argentina.

Se encuentra en el casco urbano de la ciudad integrándose a su contexto por medio de la plaza



**Figura 167: Contexto Registro Civil Córdoba**

Fuente: Contreras (2013).

El Registro Civil de Córdoba ocupa la edificación del antiguo mercado.



**Figura 168: Mercado de Córdoba**

Fuente: Contreras (2013).

### Interés

- Relación Directa hacia al exterior mediante una plaza
- Restauración de la edificación respetando la forma original.
- Edificación ortogonal, integración del conjunto
- Refuncionalización de espacios.

**Circulación Horizontal** ■ : En las plantas Baja y Alta se pueden observar que predomina la circulación horizontal, la cual permite conexión directa entre la plaza y la edificación .

**Circulación Vertical** ■ : En la fachada y planta se enmarca la circulación vertical.

Cuenta con un recorrido simple que facilita el acceso a cada uno de ellos .

Se integra lo moderno y lo contemporáneo a través del empleo de nuevos materiales respetando la forma de la edificación existente.

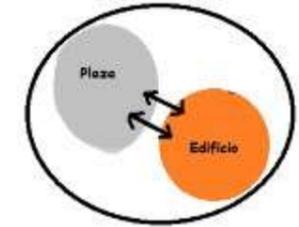


**Figura 169: Registro Civil Córdoba**

Fuente: Contreras (2013).

### ESCALA ARQUITECTÓNICA

### FUNCIÓN



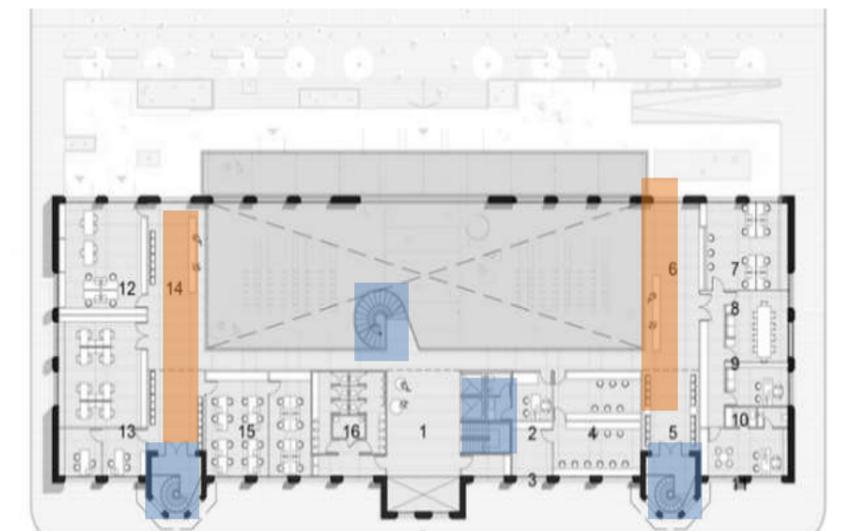
**Figura 170: Integración del conjunto**

Fuente: García (2014)



**Figura 171: Planta Baja**

Fuente: Contreras (2013).



**Figura 172: Planta Alta**

Fuente: Contreras (2013).



## FORMAL



**Figura 173: Vista Edificio y Plaza**

Fuente: Contreras (2013).



**Figura 174: Integración edificio plaza**

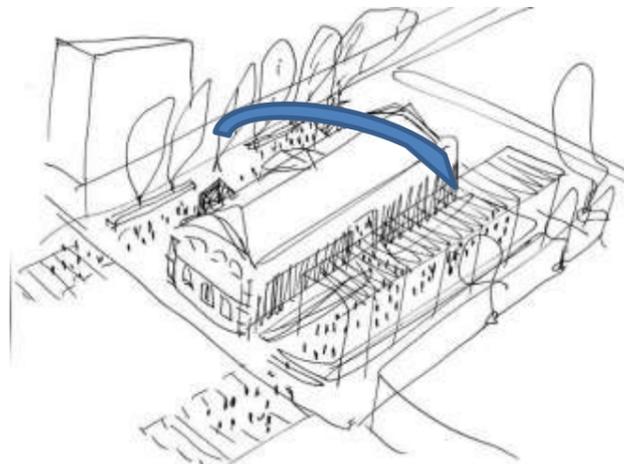
Fuente: Contreras (2013).

Se busca crear un conjunto liviano y transparente representante de la institucionalidad pública.

Se crean espacios a doble altura, espacios amplios.

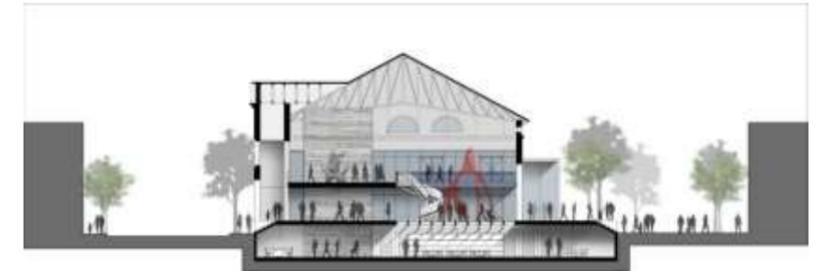
Tanto las plantas como las fachadas se encuentran moduladas. La modulación de las fachadas, a través de vanos, permite a la edificación integrarse hacia al exterior con el aprovechamiento de la visuales .

La plaza impacta en un mínimo al contexto pero es un ente importante para la edificación, logrando mantener un diálogo con el entorno urbano.



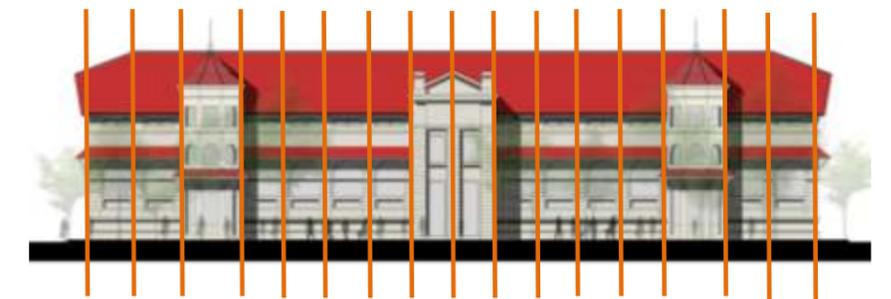
**Figura 175: Plaza**

Fuente: Contreras (2013).



**Figura 176: Corte transversal**

Fuente: Contreras (2013).



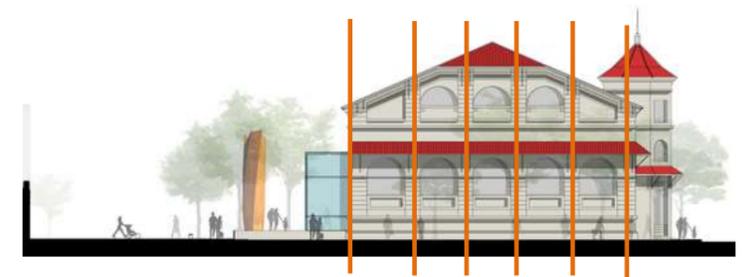
**Figura 177: Fachada lateral derecha**

Fuente: Contreras (2013)



**Figura 178: Fachada lateral izquierda**

Fuente: Contreras (2013).



**Figura 179: Fachada frontal**

Fuente: Contreras (2013).



## ESCALA CONSTRUCTIVA

### ESTRUCTURA



**Figura 180: Vista Interior edificación**

Fuente: Contreras (2013).

Reutilización de estructura existente, hormigón, espacios nuevos  
estructuras metálica

### MATERIALES

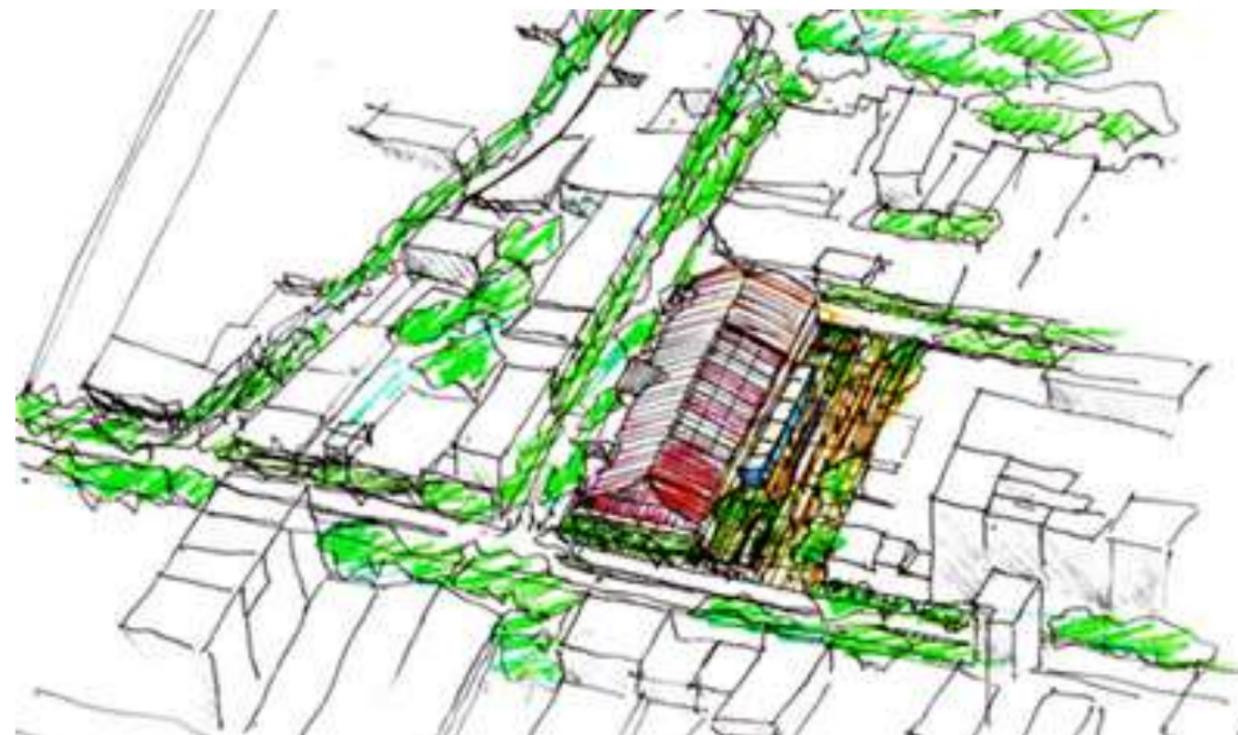


**Figura 181: Vista Interior edificación**

Fuente: Contreras (2013).

Utilización de vidrio, madera, porcelanato.

## AMBIENTAL



**Figura 182: Vista áreas verdes**

Fuente: Contreras (2013).

Incorporación de nuevos elementos traslucidos (ventanales, tragaluz) que permiten la integración entre lo nuevo y lo antiguo y permiten el aprovechamiento de luz natural a la edificación.

Se integran especies vegetales que ayudan a la climatización del interior del bloque y así también de la plaza, convirtiéndola en un lugar de encuentro confortable que sigue el lenguaje de áreas verdes de su contexto.



## 2.2.3 Auditorio en la iglesia del convento de Sant Francesc

### ESCALA URBANA

**Arquitecto:** David Closes

**Ubicación:** Santpedor, Cataluña, España.

Se encuentra en el perímetro de la ciudad, contando con visuales interesantes hacia las áreas verdes de su alrededor.



**Figura 183: Implantación-contexto**

Fuente: Closes (2011)



**Figura 184: Edificio- contexto**

Fuente: Closes (2011)

### Interés

- Mantener las dimensiones de la iglesia.
- Preservar los elementos del pasado.
- Aprovechar luz natural producida por el deterioro.
- Diferentes soluciones en cubiertas
- Diferenciar los elementos nuevos (lenguaje contemporáneo) y los elementos originarios.



**Figura 185: Fachada Auditorio en la iglesia del convento de Sant Francesc**

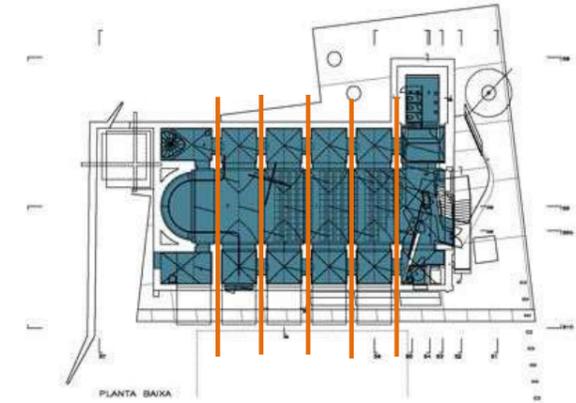
Fuente: Closes, (2011)

Se trata de una edificación en ruinas con amplios espacios construidos para funciones diferente del bloque que se presenta en la actualidad.

Se incorpora un conjunto de escaleras y rampas para integrar las diferentes plantas de la edificación, ya que antes cada una de estas funcionaba por separado, definiendo con eso un recorrido circular por el conjunto del edificio permitiendo visitar cada espacio del edificio.

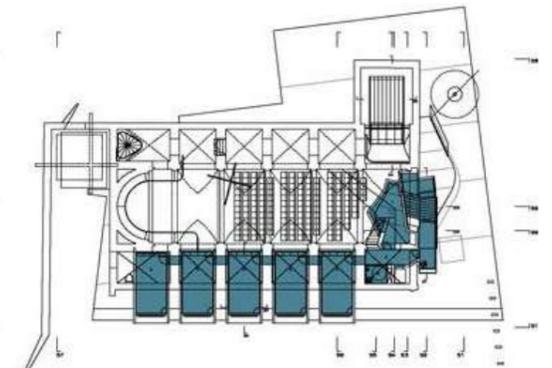
### ESCALA ARQUITECTÓNICA

#### FUNCIONAL



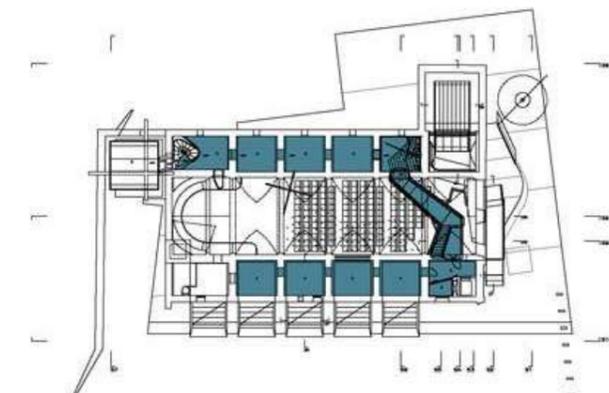
**Figura 186: Planta Baja**

Fuente: Closes . (2011)



**Figura 187: Planta Entrepisos**

Fuente: Closes, (2011)



**Figura 188: Primera Planta**

Fuente: Closes (2011)



**FORMAL**

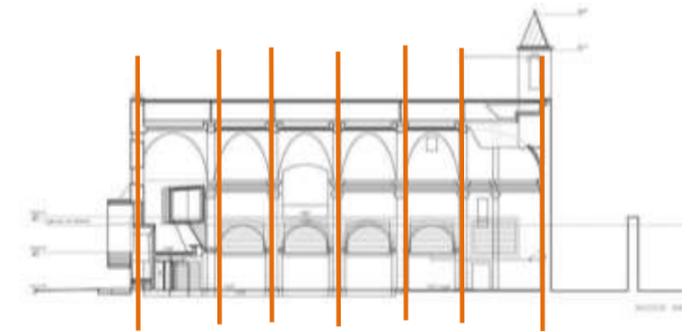


**Figura 189: Edificio en ruinas**  
Fuente: Closes (2011)

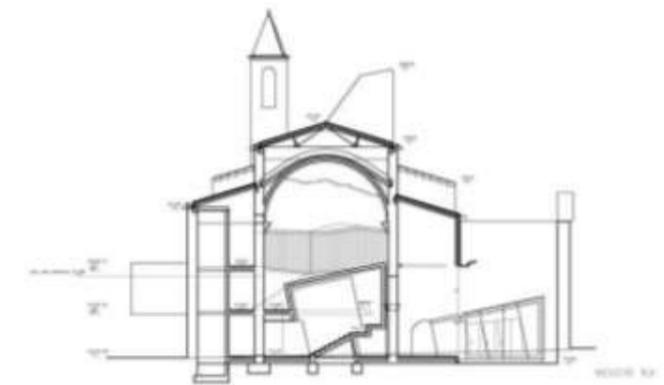
Es una edificación ortogonal, con sus plantas moduladas, se conserva su estructura.

Closes trabaja con la restauración de la edificación partiendo de las ruinas encontradas, sacando de estas ciertos aspectos favorables, manteniendo la unidad y dimensión de la nave de la iglesia a pesar que se tenían que construir volúmenes para nuevos usos y requerimientos que nunca había alojado la iglesia: escaleras para subir a las plantas altas, lavabos y salas de instalaciones

Los elementos arquitectónicos incorporados se colocan al exterior de la edificación para no perjudicar el dimensionamiento del actual bloque y con otro estilo arquitectónico identificando fácilmente lo incorporado de lo original.



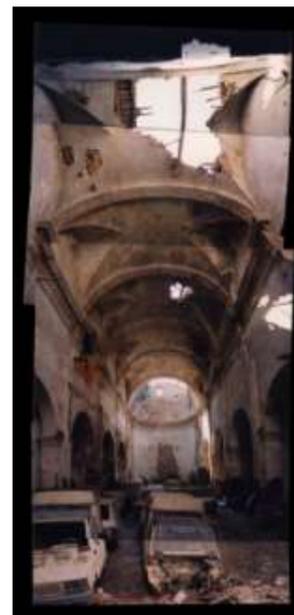
**Figura 193: Corte longitudinal**  
Fuente: Closes (2011)



**Figura 194: Corte transversal**  
Fuente: Closes (2011)



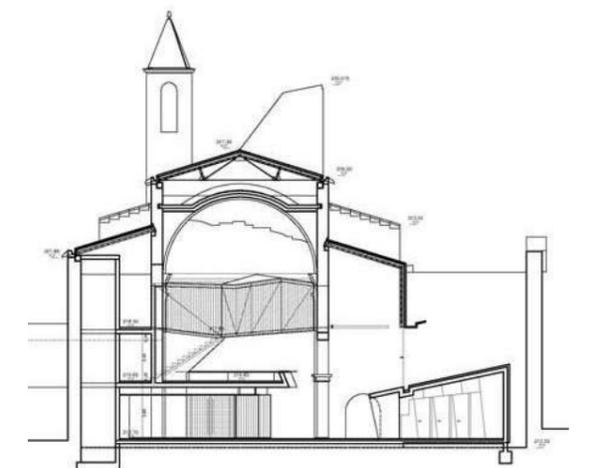
**Figura 190: Edificio perspectivas.**  
Fuente: Closes (2011)



**Figura 191: Vista interior edificación**  
Fuente: Closes (2011)



**Figura 192: Interior edificación después de restauración**  
Fuente: Closes (2011)



**Figura 195: Corte transversal**  
Fuente: Closes. (2011)



## ESCALA CONSTRUCTIVA

### ESTRUCTURA



**Figura 196: Vista estructura edificación**

Fuente: Closes (2011)

El objetivo es utilizar lo que sirva de la estructura existente como lo es el Muro perimetral de la edificación.

### MATERIAL



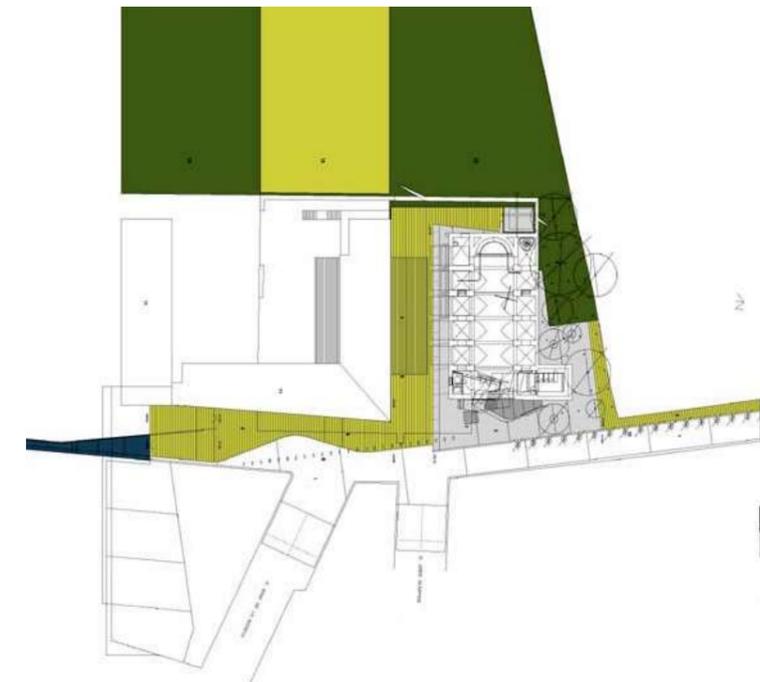
**Figura 197: Vista escaleras, lavamanos**

Fuente: Closes (2011)

### AMBIENTAL

Se realiza las importantes entradas de luz natural que se producían por las partes desaparecidas de la cubierta. De esta manera el espacio interior, que originariamente prácticamente no recibía luz natural de ningún tipo, tomaba un aire majestuoso con las entradas de luz.

Se beneficia por la cercanía de áreas verdes a su alrededor.



**Figura 198: Vista estructura edificación**

Fuente: Closes (2011)

La recuperación del edificio se ha desarrollado aplicando el criterio de diferenciar claramente los nuevos elementos construidos (utilizando sistemas constructivos y lenguajes contemporáneos) de los elementos originarios e históricos de la iglesia.

Se utiliza el vidrio, elementos metálicos, madera.



**Figura 199: Vista posterior de la Edificación**

Fuente: Closes (2011)



## 2.2.4 Matadero de Madrid

### ESCALA URBANA

**Arquitecto:** diseño original: Luis Bellido y González.

**Ubicación:** Madrid, España.

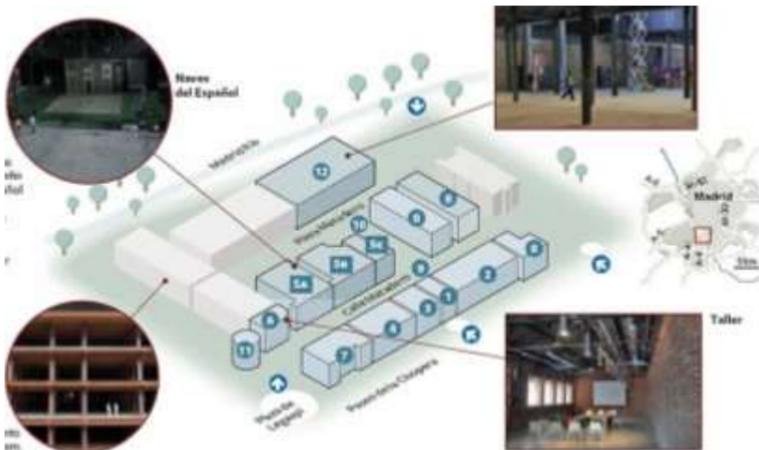
Distrito de Arganzuela, en el barrio de Legazpi, junto al río Manzanares, frontera natural entre el centro y el sur de la ciudad.



**Figura 200: Contexto – Matadero Madrid**

Fuente: es por Madrid (2009)

En colaboración con los arquitectos ganadores del concurso internacional de la urbanización del río Manzanares (Madrid Río), se desarrolló el proyecto de urbanización del recinto, que dio lugar a las denominadas **Calle y Plaza Matadero**.



1. Vestíbulo
2. Intermediae
3. Abierto por obra
4. Central de Diseño
5. Naves del Español (a. Café Teatro, b. Sala 1, Sala 2)
6. El Taller
7. Cineca
8. Casa del lector
11. Deposito
12. Nave 16

**Figura 201: Implantación – Matadero Madrid**

Fuente: Matadero Madrid. (2006)

### Interés

- Rehabilitación como respeto a la ruina.
- Diferencia de lo nuevo y lo antiguo, integración.
- Implementación de áreas verdes.
- Espacios cerrados descubiertos.

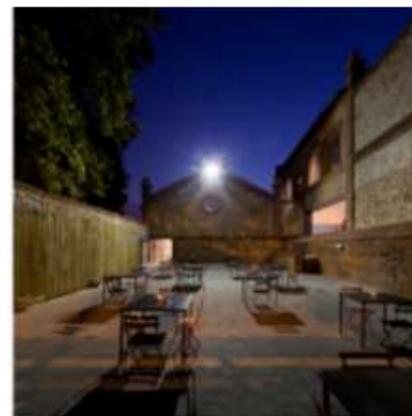
El Matadero no sólo cuenta con edificios singulares: el espacio entre las naves es igualmente interesante por sus dimensiones y calidad urbana.

Este conjunto se convierte en campo de experimentación de la nueva arquitectura, manteniendo la envolvente de las naves.

Se refuncionalizan los espacios, a excepción de los pabellones de las naves 17 c, d, e y f que cuenta con un espacio total de 2.688 m<sup>2</sup>. Que ha conservado la concepción general de las construcciones existentes.

De modo que las intervenciones realizadas deben de ser reversibles, pudiendo fácilmente volver los edificios a su estado original.

Para ello, se ha buscado el equilibrio entre el respeto máximo al espacio, y una dotación específica, que lo distinga, a través del uso limitado de materiales industriales directos y que, al mismo tiempo, dé servicio a los diferentes usos que pueda albergar.



**Figura 202: Vista nocturna**

Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

### ESCALA ARQUITECTÓNICA

### FUNCIONAL



**Figura 203: Ingreso nave 16**

Fuente: Matadero de Madrid. (2006)



**Figura 204: Plaza entre volúmenes.**

Fuente: Matadero de Madrid. (2006)



**Figura 205: Naves del Español.**  
Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

Se respeta la forma existente del bloque.

La rehabilitación del vestíbulo (Paseo de la Chopera, 14) y el espacio **Intermediae**,

**Naves del Español:** Conjunto escénico de 5.900 m<sup>2</sup>, ha permitido dotar el espacio de múltiples configuraciones.

La **Central de Diseño**, Su actuación ha consistido en mantener la fuerza de la propia descomposición constructiva.

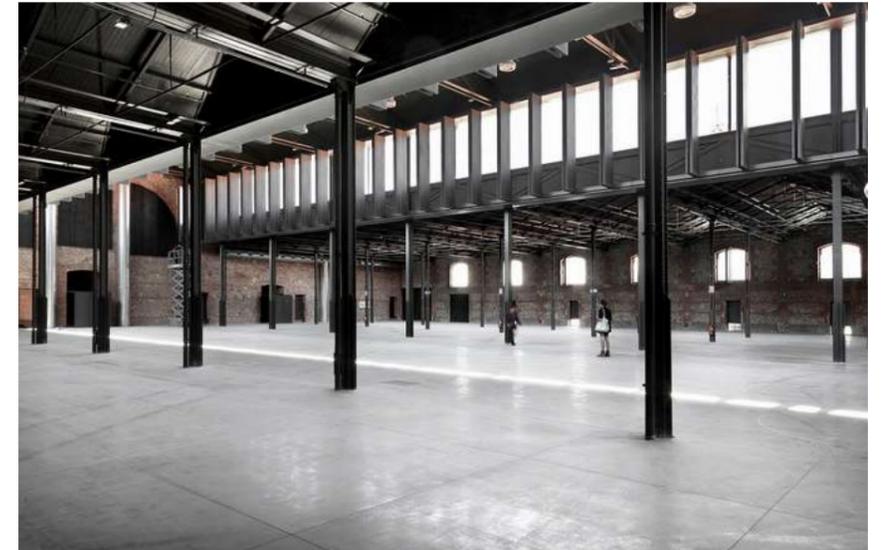
La **Nave 16**, un versátil espacio expositivo de más de cuatro mil metros cuadrados

La Nave 15 en la actual **Nave de Música** se ha creado un lugar único dedicado a la música y el arte sonoro, con escenario, oficinas, salas de ensayo, de conferencias, radio y estudio de grabación sin parangón en la ciudad.

La **Casa del Lector il**. Con una superficie total superior a los ocho mil metros cuadrados, ocupa el espacio perteneciente a las naves 13 y 14, el de conexión entre estas dos naves, la nave 17b y parte de la nave 17c (tres crujiás) en el espacio .



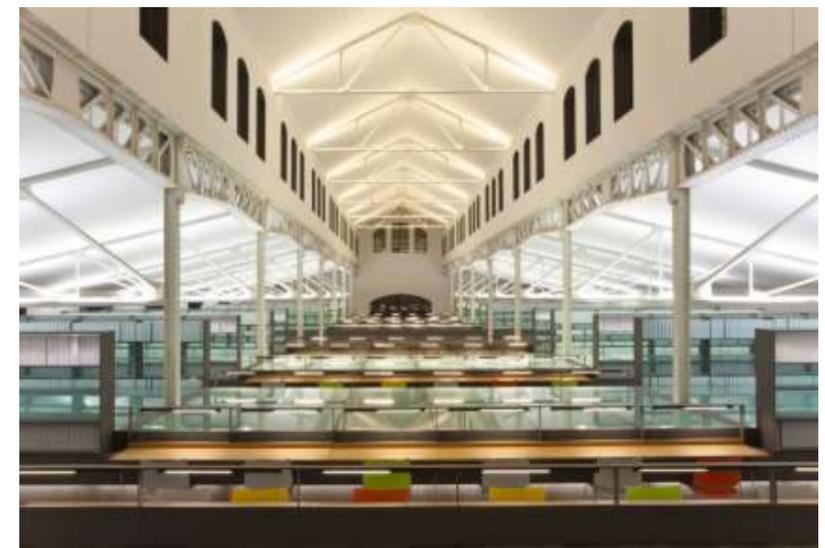
**Figura 206: Central de Diseño.(pasillo)**  
Fuente: Matadero de Madrid. (2006)



**Figura 208: Nave 16.**  
Fuente: Matadero de Madrid.(2006)



**Figura 207: Fachadas naves del Español.**  
Fuente: Matadero de Madrid. (2006)



**Figura 209: Casa del lector.**  
Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

## ESCALA CONSTRUCTIVA

### ESTRUCTURA



**Figura 210: Centro de creación contemporánea**

Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

Se respeta la estructura existente, se incorpora estructura metálica en sus interiores según la función de cada espacio, sin perjudicar lo existente



**Figura 211: Depósito de Especies**

Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

### MATERIALES

Se introducen nuevos elementos y materiales (policarbonato y estructura de andamio) que se yuxtaponen a los existentes y permiten una clara lectura de las intervenciones.

Los elementos incorporando en la mayoría de los espacios se trata de materiales reciclados y reciclables como: policarbonato desmontable para el muro luminoso, bandejas industriales de parachoques reciclados en el suelo y hierro galvanizado.



**Figura 212: Laboratorio Escenas Discursivas**

Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

### AMBIENTAL



**Figura 213: Invernadero**

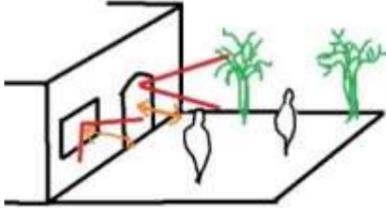
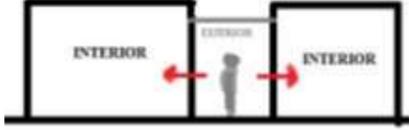
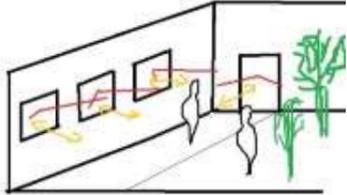
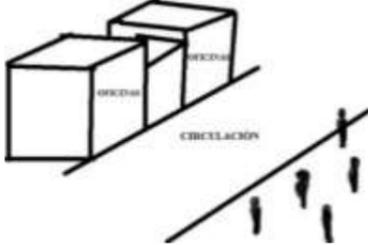
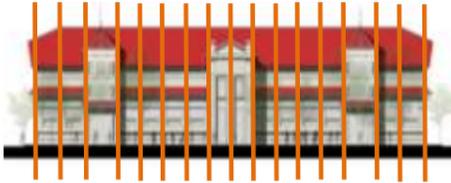
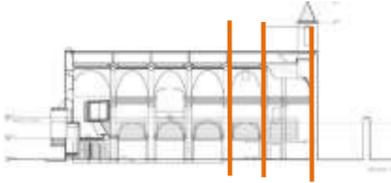
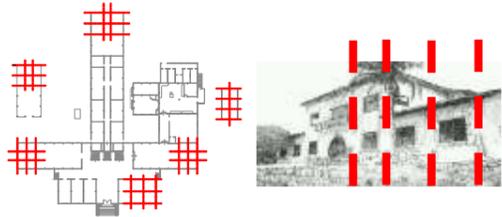
Fuente: Matadero de Madrid. (2006)

El Matadero de Madrid cuenta con una construcción de una central de instalaciones desde la que, mediante un anillo subterráneo de distribución, se suministra a los edificios de Matadero Madrid agua caliente y fría para climatización, agua para consumo y sistema de protección contra incendios, energía eléctrica, telefonía, voz y datos.

Este sistema permite un importante ahorro energético y una notable reducción de los costes de mantenimiento, de acuerdo con los principios de sostenibilidad y economía que guían la intervención.



**Tabla 4: Conclusiones Tipológicas**

	Registro Civil de Córdoba	Renovación del Convento de San Francisco en Santpedor	Edificio Histórico de la Municipalidad de Esquel	Matadero de Madrid	Proyecto
<b>ESCALA URBANA: CONTEXTO</b> Relación exterior – Interior (Visuales, circulación)	 <p><b>Figura 214:</b> Relación por medio de Plaza Fuente: García. (2014)</p>	 <p><b>Figura 215:</b> Relación exterior-interior Fuente: García. (2014)</p>	 <p><b>Figura 216:</b> Relación por medio de plazas y áreas verdes Fuente: García. (2014)</p>		
<b>ESCALA ARQUITECTÓNICA: FUNCIÓN</b> Refuncionalización de espacios	De Mercado al Registro Civil	De Iglesia a Auditorio		De Matadero a un Centro cultural	De Academia Juan Gómez Rendón a Municipio
<b>ESCALA ARQUITECTÓNICA: FUNCIÓN</b>			Planta baja funciones más concurrentes. Oficinas, sala de espera, circulaciones amplias. Incorporación de espacios públicos: sala de exposiciones, salón multiusos, biblioteca, plazas.	 <p><b>Figura 217:</b> Espacios concurrentes Fuente: García. (2014)</p>	
<b>ESCALA ARQUITECTÓNICA: FORMAL</b> Se respeta modulación existente	 <p><b>Figura 218:</b> Modulación Registro Civil Córdoba Fuente: García. (2014)</p>	 <p><b>Figura 219:</b> Modulación Convento de San Francisco en Santpedor Fuente: García. (2014)</p>	 <p><b>Figura 220:</b> Modulación Matadero Madrid Fuente: García. (2014)</p>	 <p><b>Figura 221:</b> Modulación Academia Fuente: García. (2014)</p>	

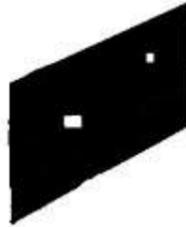
Autor: García (2014)



**Tabla 4: Conclusiones Tipologías**

**ESCALA ARQUITECTÓNICA FORMAL**

Conservar ciertos aspecto de la edificación causados por el paso del tiempo



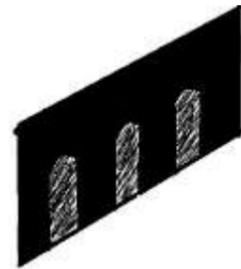
**Figura 222:** Vanos causados por deterioro de la edificación  
Fuente: García. (2014)



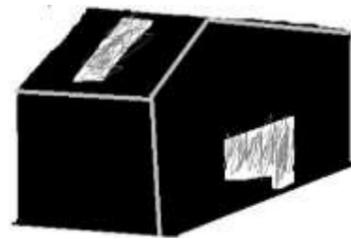
**Figura 223:** Conservar juego de sombras Cubierta vegetal Fuente: García. (2014)

**ESCALA CONSTRUCTIVA**

Incorporar y extraer elementos arquitectónicos, respetando la forma original de la edificación, si se trata de incorporar que se lo hace materiales diferentes del original.



**Figura 224:** Incorporación de vidrio  
Fuente: García. (2014)

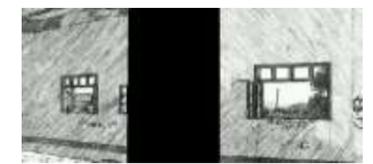


**Figura 225:** Conservar la edificación Incorporación de elementos contemporáneos.Fuente: García. (2014)

Incorporación de elementos contemporáneos

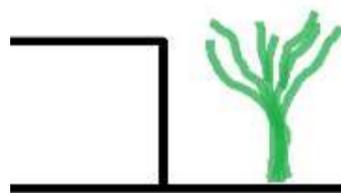


**Figura 226:** Incorporación de rampas.Fuente: García. (2014)



**Figura 227:** Extracción de módulos.Fuente: García. (2014)

**ESCALA CONSTRUCTIVA AMBIENTAL**



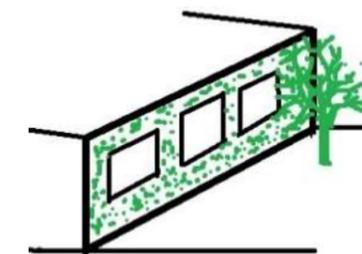
**Figura 228:** Incorporación de vegetación.Fuente: García. (2014)



**Figura 229:** Jardín Interior Fuente: García. (2014)



**Figura 230:** Áreas Verdes Fuente: García. (2014)



**Figura 231:** Fachadas verdes, vegetación junto a fachadas. Fuente: García. (2014)

Autor: García (2014)



## 2.3 Programa de necesidades

### 2.3.1 Definición de Necesidades

La definición de necesidades nace del análisis de condicionantes y tipológico.

**Tabla 5: Definición de Necesidades**

ACTIVIDAD	FUNCIÓN	ESPACIOS	ZONAS
Escribir, Recibir personas, Atender peticiones de la Comunidad, Ordenar, revisar documentos.	Administrar recursos y atender las necesidades del sector	DESPACHO	<b>ALCALDÍA</b>
Aseo personal	Higiene alcaldía	SERVICIO SANITARIO	
Recibir grupo de personas, Escribir, Observar	Área para reunirse con el concejo o grupo de personas	SALA DE REUNIONES	
Escribir, recibir personas, recibir documentos, archivar	Asistir al alcalde	SECRETARIA	
Sentarse, Caminar	Área donde los usuarios esperan a ser atendidos por el alcalde	SALA DE ESPERA	
Escribir, recibir personas, recibir documentos	Manejo de documentación del municipio	OFICINA SECRETARIO	
Escribir, recibir documentos, personas, archivar	Redactar y preparar documentos , recibir documentos	OFICINA	<b>SECRETARIA GENRAL</b>
Archivar	Archivar documentos	ARCHIVO	
Aseo personal	Higiene	SSHH	
Escribir, recibir, redactar, recibir personas , documentos	Dar asesoramiento jurídico al municipio	PROCURADOR SINDICO	
			<b>PROCURADURÍA</b>
Escribir, recibir, redactar	Ayudar al asesoramiento del municipio	OFICINA	
Aseo personal	Higiene	SSHH	
Archivar	Archivar documentos	ARCHIVO	
Escribir, recibir, redactar, generar relaciones	Generar una relación de trabajo con los medios de comunicación acerca del GAD	JEFE DE RELACIONES PÚBLICAS	<b>RELACIONES PÚBLICAS</b>
Escribir, recibir, redactar		OFICINA	
Archivar	Archivar documentos	ARCHIVO	
Escribir, recibir documentos, archivar		OFICINA	<b>TESORERÍA</b>
Escribir, recibir documentos, archivar, revisar, recibir personal autorizado	Responsable de la recaudación, deposito custodia de fondos y valores municipales	OFICINA TESORERO	
Recibir documentos, recibir recaudaciones		VENTANILLAS	
Archivar		ARCHIVO	
Escribir, recibir documentos, archivar		OFICINA	<b>RENTAS</b>
Escribir, recibir documentos, archivar, revisar, recibir personal autorizado		JEFE RENTAS	
Recibir documentos, recibir recaudaciones		VENTANILLA	
Archivar	Cobranza de impuestos municipales	ARCHIVO	
Escribir, recibir documentos, archivar		OFICINA	<b>FINANCIERO</b>

Autor: García (2014).



**Tabla 5: Definición de Necesidades**

Escribir, recibir documentos, archivar, revisar, recibir personal autorizado	Registro de los bienes embargados dentro de los juicios coactivos, tramitar los procesos coactivos para recuperar las deudas.	JEFE SECCION COACTIVA	<b>SECCIÓN COACTIVA</b>	
Recibir documentos, recibir recaudaciones		VENTANILLA SECCION COACTIVA		
Archivar		ARCHIVO		
Escribir, recibir documentos, archivar, analizar recursos Financieros	Controlar, analizar los Recursos Financieros del Municipio	OFICINA	<b>CONTABILIDAD</b>	
Escribir, recibir documentos, archivar, revisar, recibir personal autorizado, analizar recursos financieros		OFICINA CONTADOR		
Archivar		ARCHIVOS		
Escribir, recibir usuarios, personal, administrar los recursos económicos	Llevar la Contabilidad General del Municipio, Elaborar balance general,	JEFE FINANCIERO	<b>RECURSOS HUMANOS</b>	
Redactar documentos, recibir usuarios	Asistir al Jefe financiero	ASISTENTE		
Aseo Personal	Higiene Jefe Financiero	SSHH JEFE FINANCIERO		
Recibir empleados, escribir, recibir documentos	Establecer y aplicar las políticas relativas a la administración de personal	OFICINA		
Atender personal, revisar		JEFE DE RECURSOS HUMANOS		
Atender al personal, dar materiales, escribir, organizar	Abastecer de materiales al Municipio	OFICINA		
Guardar materiales		BODEGA		
Escribir, recibir, analizar, vigilar	Planificar el funcionamiento de la Auditoria, Fiscalización de proyectos municipales	OFICINA	<b>AUDITORIA INTERNA</b>	
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Controlar y velar por la gestión social, salud y ciudadanía del cantón	JEFE DE DEPARTAMENTOS	<b>GESTIÓN SOCIAL , SALUBRIDAD Y CIUDADANÍA</b>	
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Velar por el ámbito de salubridad del cantón	JEFE DE SALUBRIDAD		<b>DEP. DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES</b>
Escribir, recibir, controlar	Controlar los mercados, los Servicios Especiales y el Aseo Cantonal	OFICINA		
Servicio Higiénico	Higiene jefe de departamento	SSHH JEFE DE DEPARTAMENTOS		
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Controlar gestiones Sociales y Culturales de la ciudad	JEFE DE DEPARTAMENTO		
Escribir, recibir, controlar	Resolver la problemática acerca de gestiones sociales y culturales	OFICINAS		
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Velar por el desarrollo comunitario y ciudadanía	JEFE DE DEPARTAMENTO		
Escribir, recibir, controlar	Controlar el desarrollo comunitario y ciudadanía	OFICINAS		
Recibir, vigilar, revisar, escribir	Controlar área de Planificación	JEFE		
Escribir, vigilar, revisar	Ayudar a controlar el área de Planificación	OFICINAS		
Aseo personal	Higiene Jefe	SSHH JEFE		
Escribir, vigilar, revisar, supervisar		JEFE		

Autor: García (2014).



**Tabla 5: Definición de Necesidades**

Escribir, recibir documentos, archivar, analizar recursos Financieros	Administrar el sistema catastral del cantón, determinar el impuesto predial de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural..	OFICINAS	<b>AVALUOS Y CATASTRO</b>	<b>PLANIFICACIÓN</b>
Archivar		ARCHIVO		
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Formular y ejecutar los planes reguladores de desarrollo urbano y físico cantonal, elaborando y aplicando políticas y normas orientadas al ordenamiento urbanístico del cantón	JEFE	<b>DPTO.PLANEAMIENTO URBANO Y USO DE SUELO</b>	
Vigilar, recibir, analizar	Velar por el departamento de Control de la Construcción	OFICINA	<b>DPTO.CONTROL DE CONSTRUCCIONES</b>	
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Administrar el departamento de terrenos	OFICINA	<b>DPTO. TERRENOS</b>	
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Hacer respetar el cumplimiento de las normas y políticas de la Municipalidad	OFICINA	<b>DPTO.JUSTICIA Y VIGILANCIA</b>	
Recibir, vigilar revisar, escribir	Velar por el departamento de Vía Pública	JEFE	<b>DPTO. VIA PÚBLICA</b>	
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Controlar los permisos y tasas	OFICINA		
Recibir, vigilar revisar, escribir	Planificar obras	JEFE DEPARTAMENTO	<b>UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
Aseo Personal	Higiene Jefe	SSH DEL JEFE		
Escribir, recibir documentos, archivar, analizar recursos Financieros	Ayudar a la planificación de obras de infraestructuras	OFICINA		
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Verificar y administrar las actividades económicas y de servicios y, en general	JEFE		<b>DEP. DE PRESUPUESTO Y FISCALIZACIÓN</b>
Escribir, recibir usuarios		OFICINA		
Escribir, recibir personas, recibir documentos, vigilar	Encargado de velar por la recolección y manejo de desechos solidos	JEFE		<b>DEP. DE RECOLECCIÓN Y MANEJO DE DESECHOS SOLIDOS</b>
Escribir, recibir personas, recibir documentos, archivar		OFICINA		
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar	Lugar dentro del Municipio donde los concejales atienden su trabajo	OFICINAS		<b>SALÓN DE CONSEJALES</b>
Aseo Personal	Higiene	SSH CONCEJALES		
Escribir, planificar, organizar, ejecutar, controlar y evaluar proyectos recibir personas, recibir documentos	Actividades de desarrollo de sistemas de información	JEFE		<b>SISTEMA S</b>
Escribir, recibir usuarios, supervisar, controlar		OFICINA		
Escribir, recibir documentos, archivar, analizar recursos Financieros	Fomentar el desarrollo del turismo con planes, programas	JEFE	<b>DEP. TURISMO</b>	
Escribir, recibir usuarios, archivar		OFICINA		

Autor: García (2014).



**Tabla 5: Definición de Necesidades**

Escribir, recibir, archivar	Velar por el bienestar de los ciudadanos	OFICINA	<b>COMISARIA</b>
Recibir usuarios, archivar, prestar servicios públicos	Prestar de servicios públicos de agua potable y alcantarillado en el Cantón	OFICINA	<b>HIDROPLAYAS</b>
Analizar, escribir, controlar, recibir usuarios	Velar y controlar la pesca en el Cantón	OFICINA	<b>DEP.PESCA</b>
Analizar, escribir, controlar, recibir usuarios	Encargado de velar por lo más necesitados	OFICINA	<b>PATRONATO</b>
Cobrar, recibir, escribir	Cobrar Impuestos	OFICINA	<b>SRI</b>
Comer, conversar	Lugar para servirse los alimentos		<b>COMEDOR</b>
Escuchar, hablar, observar	Espacio donde se reúne personas para escuchar alguna charla, exposición		<b>AUDITORIO</b>
Conversar, observar	Espacios donde se reúne un grupo determinado de personas		<b>SALÓN DE EVENTOS</b>
Aseo Personal	Servicio Higiénico	SSHH HOMBRES	
Aseo Personal	Servicio Higiénico	SSHH MUJERES	<b>SSHH</b>
Aseo Personal	Servicio Higiénico	SSHH MINUSVALIDOS	
Controlar, recibir, hablar, vigilar	Vigilar Entrada y salida de vehículos	GARITA	
Vestirse, arreglarse		CUARTO DE SERVICIO	
Guardar , almacenar		BODEGAS	
		CUARTO DE MÁQUINAS	<b>SERVICIO</b>
Recolectar basura		CUARTO DE DESECHOS	
Vestirse, bañarse, guardar cosas empleados		CUARTO DE SERVICIOS	
Parquear vehículo	Parquear vehículo	ESTACIONAMIENTO	
Conversar, recrearse, reunirse, caminar , observar	Integración del usuario	PLAZAS, ÁREAS VERDES	<b>ÁREAS DE RECREACIÓN</b>

Autor: García (2014).



Para el desarrollo del programa arquitectónico se ha tomado como referencia las áreas de la edificación Municipal actual, entrevistas a jefes departamentales Dávila (2014), Montoya (2014), Apolinario (2014), Zambrano (2014) normas técnicas complementarias para el proyecto Neufert (1995), Plazola (1995), Bazant (2003) y un proceso de observaciones al bloque de la ex Academia que se encuentra construido.

Ciertos departamentos presentan atención al público a través de ventanillas. Por medio de entrevistas al personal se obtuvo los siguientes datos aproximados de usuarios que visitan las instalaciones según la temporada.

Con estos datos se podrá sacar un aproximado de visitante diarios a la municipalidad para el respectivo programa arquitectónico.

El edificio Municipal alberga un aproximado de 1000 a 2000 personas diarias según lo indica una encuesta realizada a los departamentos

**Tabla 6: Número de personas a diario por departamentos**

VENTANILLA	FUNCIÓN	TEMPORADA ALTA (Nov-Mayo)	TEMPORADA BAJA (Jun-Oct)
<b>Turismo</b>	Permiso de funcionamiento Tasa turísticas	40 personas	10-15 personas
<b>Salubridad</b>	Recaudaciones	20 personas	8 personas
<b>Comisaria</b>	Denuncias	30 personas	15 personas
<b>Dep. Rentas</b>	Pagos liquidación , Plusvalía, contrato de arrendamiento	100 personas	30 personas
<b>Tesorería</b>	Tributos y tasas	300 - 400 personas	150 – 200 personas
<b>Registro de la Propiedad</b>	Inscripciones	50 – 60 personas	30-40 personas
<b>Vía Pública</b>	Permisos	80 - 90 personas	50 personas
<b>Planificación</b>	Catastro de escrituras	100 - 150 personas	70 – 80 personas
<b>Otro departamentos</b>		200 personas	60 personas
<b>TOTAL</b>		1090 personas	498 personas

Fuente: Zambrano (2014)

Otro factor importante es el número empleados por oficinas. Área de construcción de la edificación 4393.38m².

Área del terreno 37716 m²

La ciudad General Villamil Playas se encuentra en un proceso de crecimiento, se puede observar la construcción de urbanizaciones a sus alrededores. Se puede mostrar los nombres, los números de lotes y un promedio de personas por urbanizaciones.

**Tabla 7: Urbanizaciones lotes, N° Personas**

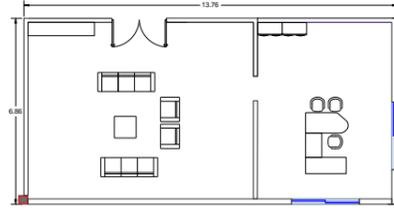
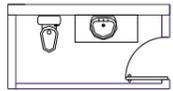
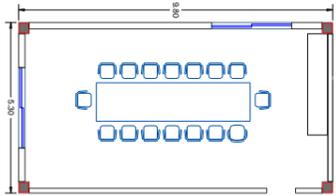
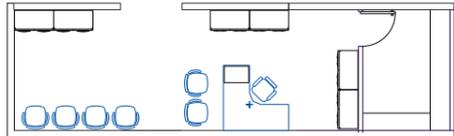
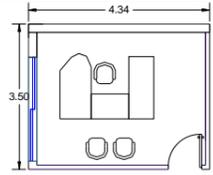
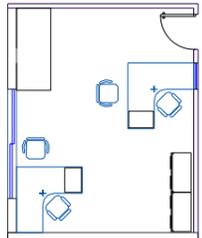
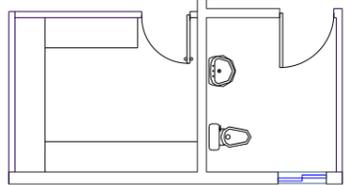
URBANIZACIÓN	ESTADO	LOTES	UBICACIÓN	Aprox.N°Personas
SHANGRILA	En Construcción	320	Via Playas- Engabao	1600
ACAPULCO	En Construcción	234	Km 2.5 Vía a Data	1170
VISTA MAR	Construida	125		625
ALTAMAR I	Construida	69		345
ALTAMAR II	En Construcción	57	Km 4.5 Vía a Data	285
CONCRESCOL	Construida	42		210
PORTON DEL MAR	En Construcción	67	KM 3.5 Vía a Data	335
COSTA BELLA I	Construida	36	Km 6.5 Vía a Data	180
COSTA BELLA II	En Construcción	36		180
				<b>4930</b>

Fuente: Zambrano (2014)



### 2.3.2 Programa Arquitectónico

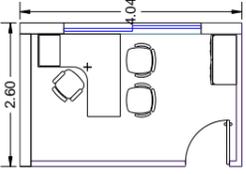
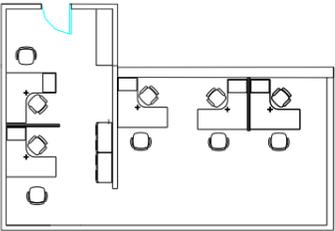
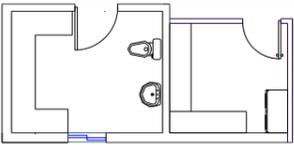
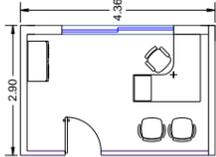
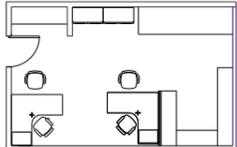
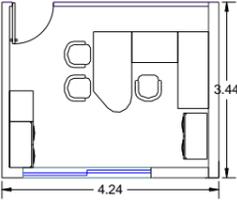
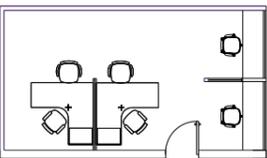
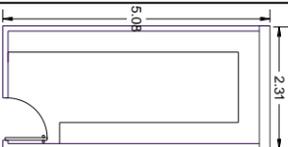
Tabla 8: Programa Arquitectónico

ZONAS	ESPACIO	NORMAS	FORMA DE OPERACIÓN mobiliario	USUARIOS			
				FIJOS	EVENTUALES		
<b>ALCALDÍA</b>	DESPACHO	30 m <sup>2</sup> escritorio 3 sillas 1 archivo (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivo Juego de muebles	1	8	87m <sup>2</sup>	
	SERVICIO SANITARIO		1 inodoro, 1 lavamanos	1	1	4 m <sup>2</sup>	
	SALA DE REUNIONES	Según la disposiciones de mobiliario ( Unidad de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, 2008)	1 mesa de reuniones, 16 sillas, 1 mesa, 1 proyector		16	46 m <sup>2</sup>	
	SECRETARIA	6.70m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, área de archivos	1	2	13.17 m <sup>2</sup>	
	SALA DE ESPERA		4 sillas		4	8.70 m <sup>2</sup>	
<b>SECRETARIA GENRAL</b>	OFICINA SECRETARIO	13.40m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 2 sillas, 1 archivo	1	2	15.10 m <sup>2</sup>	
	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	2 escritorios, 6 sillas, 2 archivos	2	3	21m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO		3 estanterías		1	7.70 m <sup>2</sup>	
	SSHH	Reutilización de espacio	1 inodoro, 1 lavamanos	1	3	5.50 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



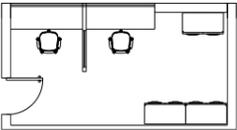
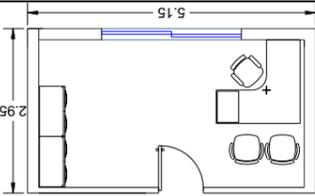
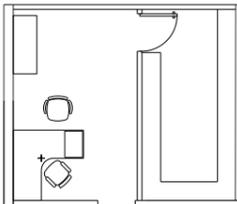
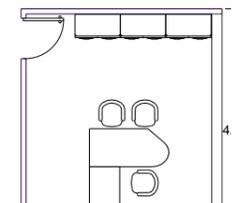
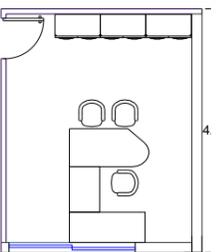
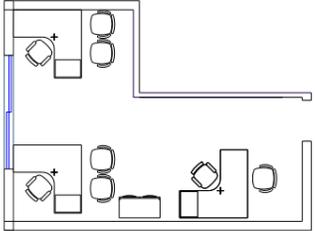
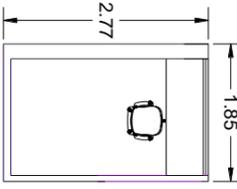
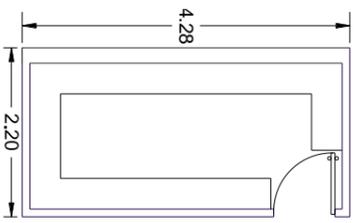
**Tabla 8: Programa arquitectónico**

<b>PROCURADURÍA</b>	PROCURADOR SINDICO	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 silla, 1 escritorio, 1 archivo,	1	2	10.50 m <sup>2</sup>	
	OFICINA	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	5 escritorios, 8 sillas, 5 archivos, 2 mesas	5	5	56 m <sup>2</sup>	
	SSHH	Reutilización de espacio	1 inodoro, 1 lavamanos	1	6	8 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO				1	5.70 m <sup>2</sup>	
<b>RELACIONES PÚBLICAS</b>	JEFE DE RELACIONES PÚBLICAS	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 1 silla, 1 archivo	1	2	12.65 m <sup>2</sup>	
	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	2 escritorios, 4 sillas, 2 archivos, 2 mesas	2	4	17.50 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO				1	4.80 m <sup>2</sup>	
<b>FINANCIERO</b>	OFICINA TESORERO	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivo	1	2	14.60 m <sup>2</sup>	
	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	4 sillas, 2 escritorios, 2 archivos	2	4	13.22 m <sup>2</sup>	
	VENTANILLAS		2 escritorios, 2 sillas	2	10	5.50 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO		7 archivos	1		11.70 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



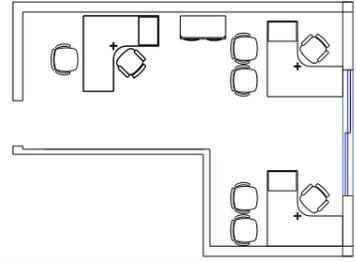
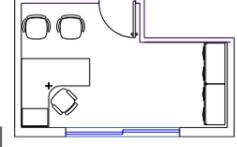
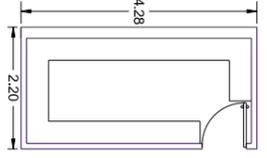
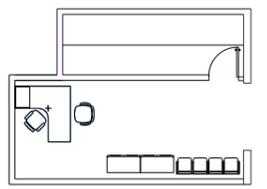
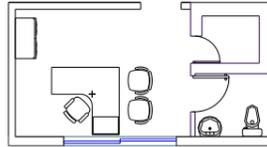
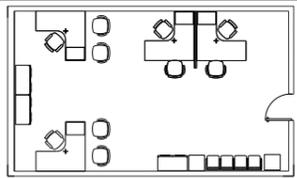
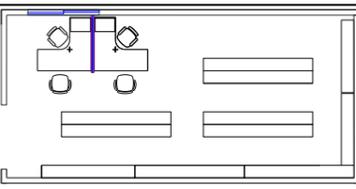
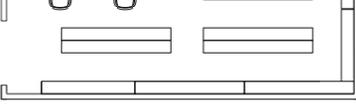
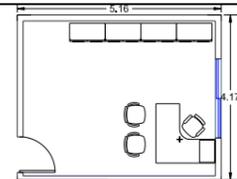
**Tabla 8: Programa arquitectónico**

<b>RENTAS</b>	VENTANILLAS		2 escritorio, 2 sillas	2	10	12 m <sup>2</sup>	
	JEFE RENTAS	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas , 1 archivo	1	2	15. m <sup>2</sup>	
	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	1 escritorio, 1 archivo, 3 sillas	1	1	10.80 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO		8 archivos	1		8.15 m <sup>2</sup>	
<b>SECCIÓN COACTIVA</b>	JEFE SECCION COACTIVA	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas. 1 archivo	1	2	15m <sup>2</sup>	
	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	3 escritorios, 8 sillas, 3 archivos	3	3	20.50 m <sup>2</sup>	
	VENTANILLA SECCION COACTIVA		1 escritorio. 1 silla	1		5.10 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO		4 archivos	1		9.40 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



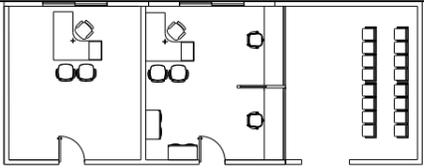
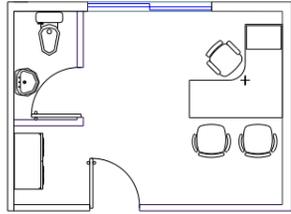
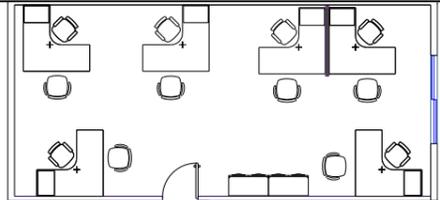
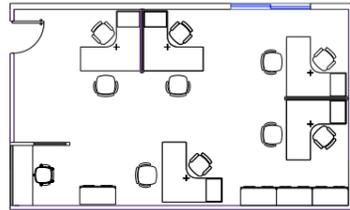
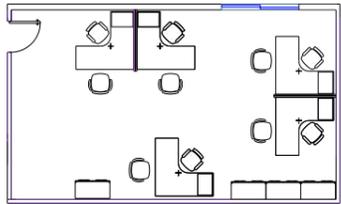
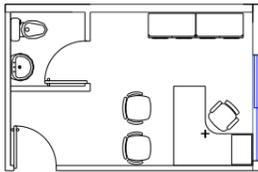
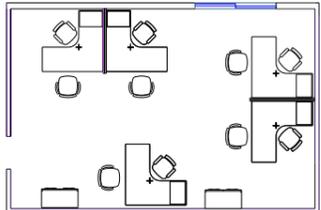
**Tabla 8: Programa arquitectónico**

CONTABILIDAD	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	3 escritorios, 8 sillas, 3 archivos	3	5	20.50 m <sup>2</sup>	
	OFICINA CONTADOR	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivo	1		10.70 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVOS			1		9.40 m <sup>2</sup>	
	ASISTENTE		1 escritorio, 6 sillas, 2 archivadores, 1 área de archivos	1	2	25 m <sup>2</sup>	
	JEFE FINANCIERO	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivos, caja fuerte	1	2	12.20m <sup>2</sup>	
	CAJA FUERTE					2.55 m <sup>2</sup>	
RECURSOS HUMANOS	SSHJ JEFE FINANCIERO		1 inodoro, 1 lavamanos	1		2.30 m <sup>2</sup>	
	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	3 escritorios, 7 sillas, 3 archivadores	3	6	40.50 m <sup>2</sup>	
	JEFE DE RECURSOS HUMANOS	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas	1	2		
PROVEDURÍA	OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	2 escritorios, 2 sillas,	2	4		
	BODEGA		7 perchas	1		44.30 m <sup>2</sup>	
AUDITORIA INTERNA	OFICINA		1 escritorio, 3 sillas, 4 archivadores	1	2	21.50 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



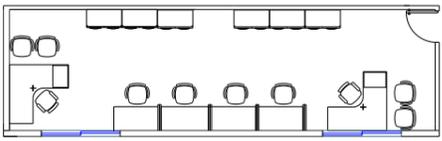
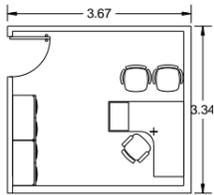
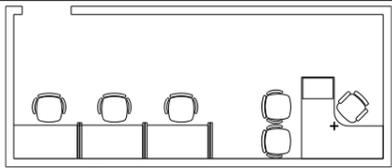
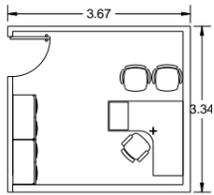
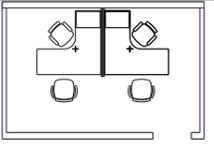
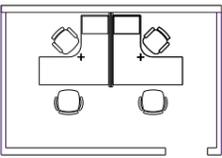
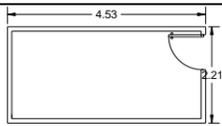
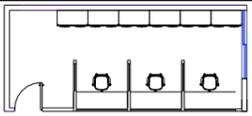
Tabla 8: Programa arquitectónico

		OFICINAS ADICIONALES		2 Ventanillas, 4 escritorios, sala de espera , 23 sillas, 2 archivadores	4	19	60.35m <sup>2</sup>		
GESTIÓN SOCIAL, SALUBRIDAD Y CIUDADANÍA	DEP. DE ASEO CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES	JEFE DE DEPARTAMENTOS	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 2 archivadores	1		11.40 m <sup>2</sup>		
		SSHH JEFE DE DEPARTAMENTOS		1 lavamanos, 1 inodoro	1	2	1.80 m <sup>2</sup>		
		OFICINA	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	5 escritorios, 10 sillas, 5 archivadores	5	5	40.70 m <sup>2</sup>		
		JEFE DE SALUBRIDAD	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas , 1 archivador	1	2			
	DEP. DE GESTIÓN SOCIAL Y CULTURA	JEFE DE DEPARTAMENTO	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas , 1 archivador	1	2	41.25 m <sup>2</sup>		
		OFICINAS	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	4 escritorios, 8 sillas, 4 archivadores, 1 ventanilla	5	3			
	DEP. DE DESARROLLO COMUNITARIO Y CIUDADANÍA	JEFE DE DEPARTAMENTO	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas , 1 archivador	1	2	41.25 m <sup>2</sup>		
		OFICINAS	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	4 escritorios, 8sillas, 3 archivadores	5	3			
			JEFE	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 2 archivadores	1	2	11.05 m <sup>2</sup>	
			SSHH JEFE		1 inodoro, 1 lavamanos	1		2 m <sup>2</sup>	
			OFICINAS	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	5 escritorios, 10 sillas, 2 archivadores	5	3	36.85 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



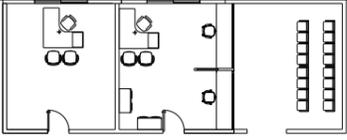
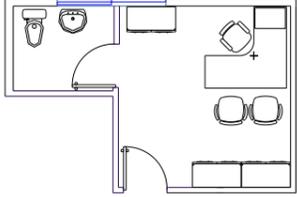
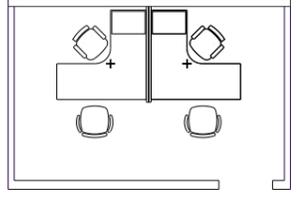
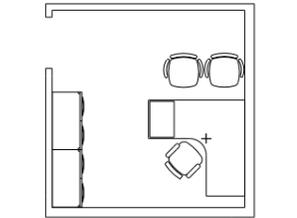
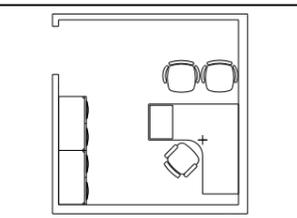
Tabla 8: Programa arquitectónico

P L A N I F I C A C I Ó N	<b>AVALUOS Y CATASTRO</b>	JEFE	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2	33.35 m <sup>2</sup>	
		OFICINAS	4.46m <sup>2</sup> escritorio + sillas (Neufert, 1995)	5 escritorios, 8 sillas, 6 archivadores	5	2		
		ARCHIVO		perchas		2		
	<b>DPTO. PLAN EAMIENTO URBANO Y USO DE SUELO</b>	JEFE	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2	12.25 m <sup>2</sup>	
		OFICINA		4 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1		18 m <sup>2</sup>	
	<b>DPTO. CONTROL DE CONSTRUCCIONES</b>	OFICINA		1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	1	12.25 m <sup>2</sup>	
	<b>DPTO. TERRENOS</b>	OFICINA		2 escritorio, 4 sillas, 1 archivador	2	4	12.65 m <sup>2</sup>	
	<b>DPTO. JUSTICIA Y VIGILANCIA</b>	OFICINA		1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2	12.65 m <sup>2</sup>	
	<b>GESTIÓN Y CONTROL AMBIENTAL</b>	JEFE		1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2		
		ARCHIVO PLANIFICACIÓN					10 m <sup>2</sup>	
	VENTANILLAS		3 escritorios, 3sillas, 6 archivos	3		19.50 m <sup>2</sup>		

Autor: García (2014).



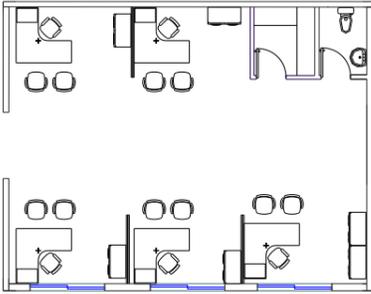
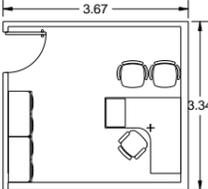
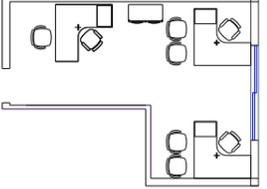
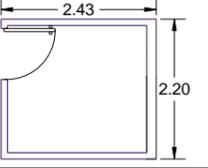
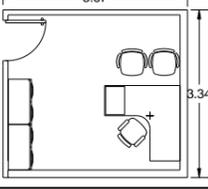
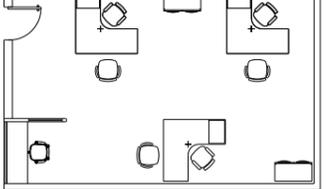
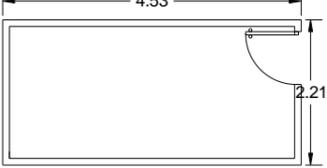
**Tabla 8: Programa arquitectónico**

UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS	SALA DE ESPERA	0,8m <sup>2</sup> por persona (Plazola, 1995)	8 sillas		30	24m <sup>2</sup>	
	OFICINAS ADICIONALES		2 Ventanillas, 4 escritorios, sala de espera, 23 sillas, 2 archivadores	4	19	60.35m <sup>2</sup>	
	JEFE DEPARTAMENTO SSHH DEL JEFE	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1		10.55 m <sup>2</sup>	
			1 inodoro, 1 lavamanos	1		2.80 m <sup>2</sup>	
	OFICINA		2 escritorios, 4 sillas, 2 archivadores	2	2	13.25 m <sup>2</sup>	
	JEFE		1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2	9.25 m <sup>2</sup>	
	OFICINA		2 escritorios, 4 sillas, 2 archivadores	2	2	13.25 m <sup>2</sup>	
	JEFE		1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2	9.25 m <sup>2</sup>	
	OFICINA		1 escritorio, 3 sillas, 1 archivador	1	2	7.15 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



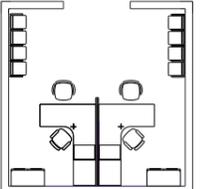
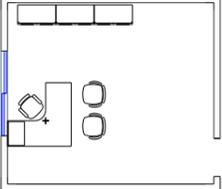
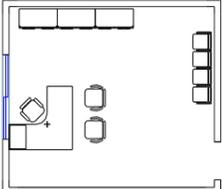
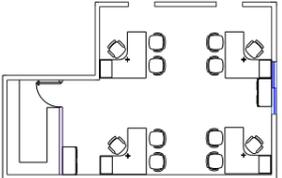
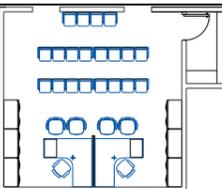
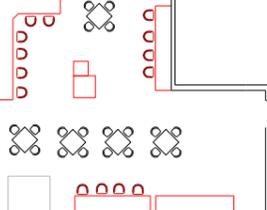
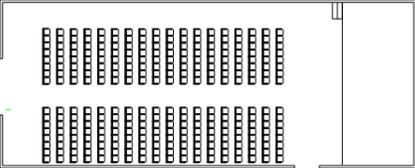
**Tabla 8: Programa arquitectónico**

<b>SALÓN DE CONCEJALES</b>	OFICINAS	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	6 escritorios, 24 sillas, 6 archivadores	6	8	73 m <sup>2</sup>	
	SSHH CONCEJALES		1 inodoro, 1 lavamos		5		
<b>SISTEMA S</b>	JEFE	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 2 archivadores	1	2	12.25 m <sup>2</sup>	
	OFICINA		3 escritorios, 8 sillas, 3 archivadores	3	2	20.5 m <sup>2</sup>	
	BODEGA					5.35 m <sup>2</sup>	
<b>TURISMO</b>	JEFE	10.50 a 15m <sup>2</sup> (Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas, 2 archivador	1	2	12.25 m <sup>2</sup>	
	OFICINA		4 escritorios, 7 sillas, 3 archivadores	4	2	34.30 m <sup>2</sup>	
	ARCHIVO					10 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



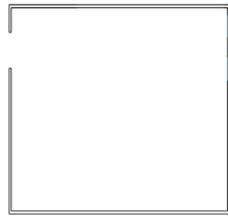
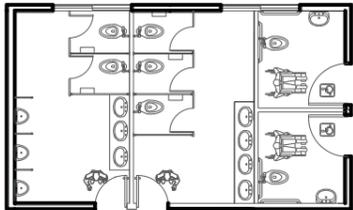
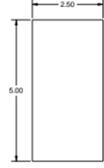
**Tabla 8: Programa arquitectónico**

<b>COMISARIA</b>	OFICINA	5-6 m <sup>2</sup> por Personal especializado (Neufert, 1995) + archivadores+ sillas adicionales	2 escritorios, 12 sillas, 2 archivadores	2	5	22.65 m <sup>2</sup>	
<b>HIDROPLAYAS</b>	OFICINA	Director de departamento 15-25m <sup>2</sup> ( Neufert, 1995)	1 escritorio, 3 sillas , 3 archivadores	1	2	20.75 m <sup>2</sup>	
<b>DEP.PESCA</b>	OFICINA	Director de departamento 15-25m <sup>2</sup> ( Neufert, 1995)	1 escritorio, 5 sillas , 3 archivadores	1	2	20.75 m <sup>2</sup>	
<b>PATRONATO</b>	OFICINA ARCHIVO	5-6 m <sup>2</sup> por Personal especializado (Neufert, 1995) + archivadores	4 escritorios, 8 sillas , 2 archivadores	4	3	39.10 m <sup>2</sup>	
<b>SRI</b>	OFICINA	5-6 m <sup>2</sup> por Personal especializado (Neufert, 1995) + archivadores	2 escritorios, 26 sillas, 6 archivadores	2	10	34 m <sup>2</sup>	
<b>COMEDOR</b>		Reutilización de espacio (comedor)	5 mesas, 34 sillas		34	147 m <sup>2</sup>	
<b>AUDITORIO</b>		0.85m <sup>2</sup> por persona( Plazola, 1995)	288 sillas		287	244.8 m <sup>2</sup>	

Autor: García (2014).



**Tabla 8: Programa arquitectónico**

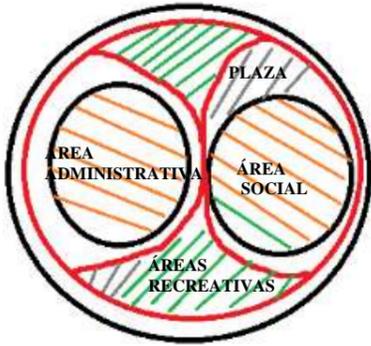
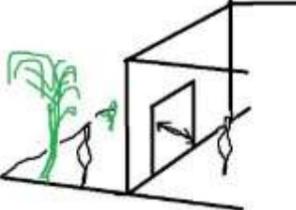
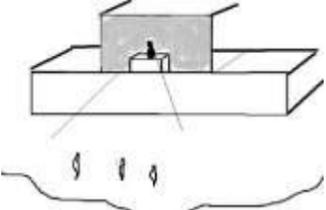
<b>SALÓN DE EVENTOS</b>		40-50 personas 112m <sup>2</sup> (Plazola, 1995)	30 sillas	50	112 m <sup>2</sup>	
<b>SSHH</b>	SSHH HOMBRES	101 a 200 personas 3 inodoros 2 lavamanos	6 inodoros, 4 lavamanos, 6 urinarios		85 m <sup>2</sup>	
	SSHH MUJERES		6 inodoros, 4 lavamanos,			
	SSHH MINUSVALIDOS	2m x 2.50m	4 inodoro, 4lavamanos			
<b>SERVICIO</b>	GARITA				8 m <sup>2</sup>	
	CUARTO DE SERVICIO			Lookers ,2 ducha, 1 inodoro,1 urinario, 2 lavamanos	25 m <sup>2</sup>	
	BODEGAS				11.10m <sup>2</sup>	
	CUARTO DEMÁQUINAS				36.75 m <sup>2</sup>	
	CUARTO DE DESECHOS				25m <sup>2</sup>	
	ESTACIONAMIENTO	1 por cada 40m <sup>2</sup> (Normas Tecnicas complementarias para el Proyecto Arquitectónico, 2014)	25	50	937 m <sup>2</sup>	
<b>ÁREAS DE RECREACIÓN</b>	PLAZA, ÁREASVERDES	30% del área del terreno (Bazant, 2000)			11314,8m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL ÁREAS</b>					<b>14697.84m<sup>2</sup></b>	

Autor: García (2014).



## 2.4 Estrategias de Intervención.

Tabla 9: Estrategias de Intervención.

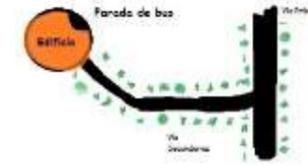
NECESIDADES	CRITERIOS	ESQUEMAS
	<p>Incorporar a la edificación Patrimonial áreas administrativas, sociales y recreacionales a través de recorridos memorables, plazas y áreas verdes.</p>	<p style="text-align: center;"><b>EDIFICACIÓN PATRIMONIAL</b></p>  <p style="text-align: right;"><b>RECORRIDO MEMORABLE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Figura 232: Incorporación de áreas</b> Fuente: García (2014)</p>
<p><b>Refuncionalizar el edificio de la Academia de acuerdo a las nuevas actividades.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>FUNCIONAL</b></p> <p>Crear nuevos accesos que permitan la integración entre las diferentes áreas externas e internas.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Figura 233: Nuevos Accesos</b> Fuente: García (2014)</p>
	<p>Adaptar los espacios necesarios, según el programa arquitectónico, aprovechando y reutilizando espacios jerárquicos para actividades.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Figura 234: Balcón espacio jerárquico: Alcaldía</b> Fuente: García (2014)</p>
	<p>Reutilizar la circulación existente y diseñar nuevas circulaciones amplias adecuándola para todos los usuarios incorporando rampas.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Figura 235: Rampas – circulación</b> Fuente: García (2014)</p>

Autor: García (2014)



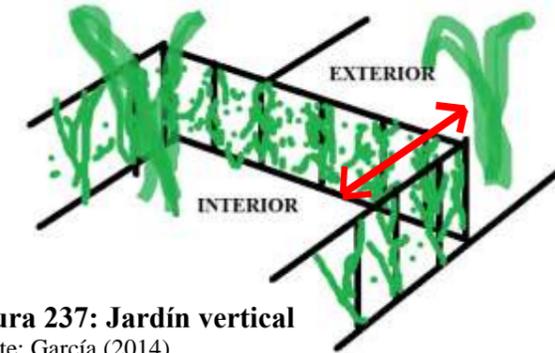
**Tabla 9: Estrategias de Intervención.**

Regenerar las vías de accesos al proyecto : Vías primarias y secundarias permitiendo la circulación al transporte público de forma directa (parada de bus)



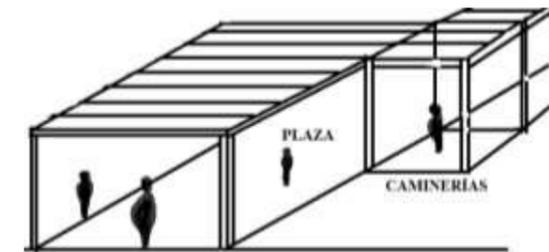
**Figura 236: Vías de Accesos**  
Fuente: García (2014)

Incorporación de muros perimetrales (jardín vertical) para brindar seguridad a la edificación creando una limitante entre lo interior y lo exterior aunque ambas presenten las mismas características, así también esto no sea del todo un muro compacto, permite la visibilidad interior-exterior



**Figura 237: Jardín vertical**  
Fuente: García (2014)

Incorporar techos (pérgolas) en los espacios que los necesiten como caminerías y ciertas plazas.



**Figura 238: Plaza – Caminarías cubiertas**  
Fuente: García (2014)

Colocar las oficinas de mayor concurrencia en la planta baja junto a amplias salas de espera, facilidad de acceso permitiendo la integración del conjunto.

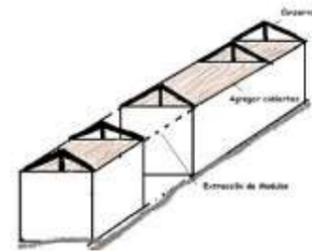
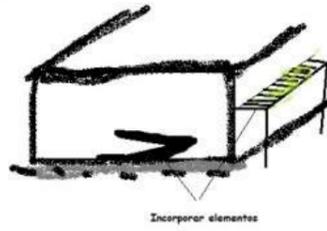
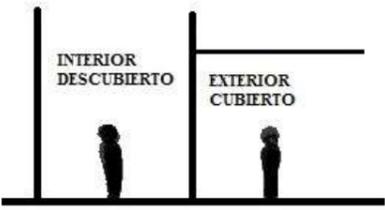
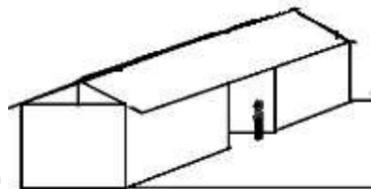
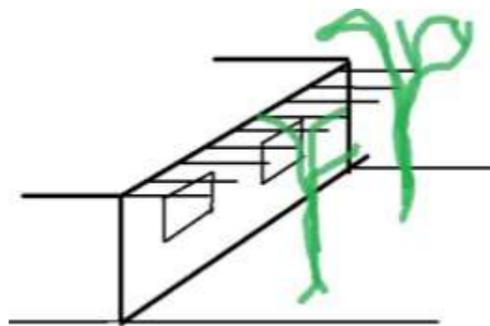


**Figura 239: Oficinas – sala de espera -acceso**  
Fuente: García (2014)

Autor: García (2014)



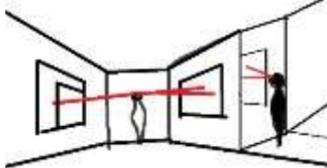
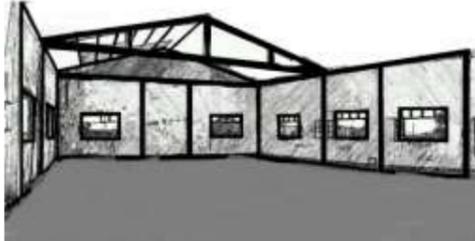
**Tabla 9: Estrategias de Intervención.**

<p><b>Adaptar los nuevos usos arquitectónicos respetando la forma original de la edificación.</b></p> <p>FORMAL</p>	<p>Adaptación de áreas recreativas a la topografía existente.</p>	 <p><b>Figura 240: Adaptación de Plazas y áreas verde.</b> Fuente: García (2014)</p>
	<p>Se conserva la edificación como se encuentra en la actualidad, incorporando nuevos elementos contemporáneos y extrayendo módulos, que contrasten lo original a lo incorporado, respetando la estructura existente.</p>	 <p><b>Figura 241: Conservación de estructuras, extracción de módulos.</b> Fuente: García (2014)</p>  <p><b>Figura 242: Incorporación de elementos: Rampas y pérgolas.</b> Fuente: García (2014)</p>
	<p>Al encontrarse espacios de la edificación actualmente descubiertos se plantea un lo siguiente: espacios internos – descubiertos, espacios externos cubiertos. Espacios cubiertos sin paredes.</p>	 <p><b>Figura 243: Interior descubierta-externa cubierta</b> Fuente: García (2014)</p>  <p><b>Figura 244: Espacio cubierto sin paredes</b> Fuente: García (2014)</p>
	<p>Protección de la radiación solar a través de vegetación y elementos arquitectónicos.</p>	 <p><b>Figura 245: Vegetación. Pérgolas.</b> Fuente: García (2014)</p>

Autor: García (2014)



**Tabla 9: Estrategias de Intervención.**

		<p>Permite el ingreso de ventilación natural, sin presentar obstáculos.</p>	 <p><b>Figura 246: Ventilación</b> Fuente: García (2014)</p>
<p><b>Beneficiar la edificación de las condicionantes que presenta el proyecto</b></p>	<p>CLIMATIZACIÓN</p>	<p>Aprovecha visuales desde cualquier punto tanto al interior como al exterior del proyecto, se crean espacios con buenas visuales hacia la playa, la urbe, el mar.</p>	 <p><b>Figura 247: Visuales al interior del proyecto</b> Fuente: García (2014)</p>  <p><b>Figura 248: Buenas visuales en todo el proyecto</b> Fuente: García (2014)</p>
		<p>Emplea la vegetación existente (árboles), reubicarlos si es necesario, reforestar ciertas áreas del terreno.</p>	 <p><b>Figura 249: Sombra que provoca vegetación existente.</b> Fuente: García (2014)</p>
<p><b>Crear espacios tomando en cuenta la modulación existente</b></p>	<p>CONSTRUCTIVO</p>	<p>Se respeta la modulación existente, se conserva estructuras dándole el mantenimiento necesario, materiales diferentes. Contrastando lo nuevo de lo antiguo.</p>	 <p><b>Figura 250: Modulación, estructura cubierta vistas</b> Fuente: García (2014)</p>

Autor: García (2014)



### 3. ANTEPROYECTO

#### 3.1 Partido Arquitectónico

##### 3.1.1 Funcionalidad

El edificio fue construido para que funcione la ex Academia Militar Juan Gómez Rendón, en este proyecto se propone la función GAD Municipal de Playas. Siendo dos entidades con funciones y requerimientos diferentes.

Tomando como punto conceptual a la **Adaptación**, la misma entendida como el hacer que un objeto cumpla con distintas funciones a aquellas para las que fue construida. Definición.de (2008).

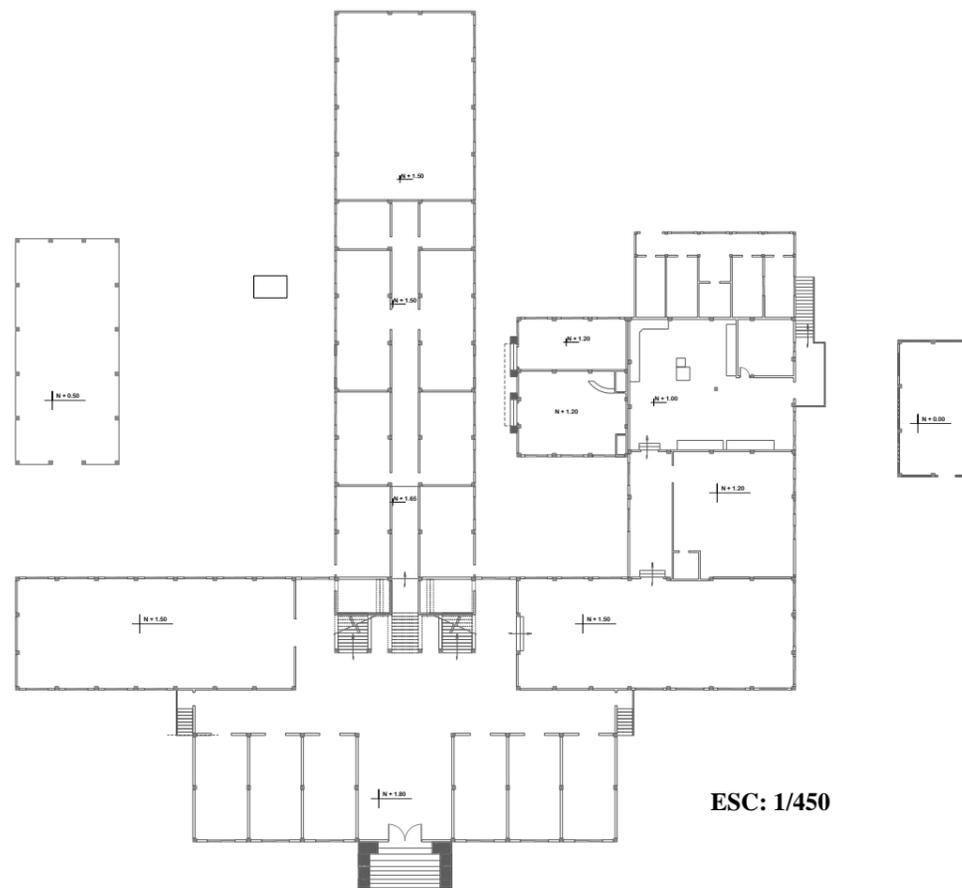


Figura 251: Planta Baja Academia Militar Juan Gómez Rendón.(Academia)

Fuente: Gobiernos Autónomo Descentralizado del Cantón Playas (2011)

Para que la edificación cumpla la función de la Nueva Sede del GAD Municipal de Playas, se han incorporado rampas, nuevas divisiones en el conjunto y extracción de algunas paredes, estos cambios facilitan las circulación y la funcionalización adecuada de las actividades que en esta se realizan. Siempre y cuando se respete la entidad patrimonial de tal manera que, los nuevos paneles añadidos no perjudiquen la estructura actual de la edificación.

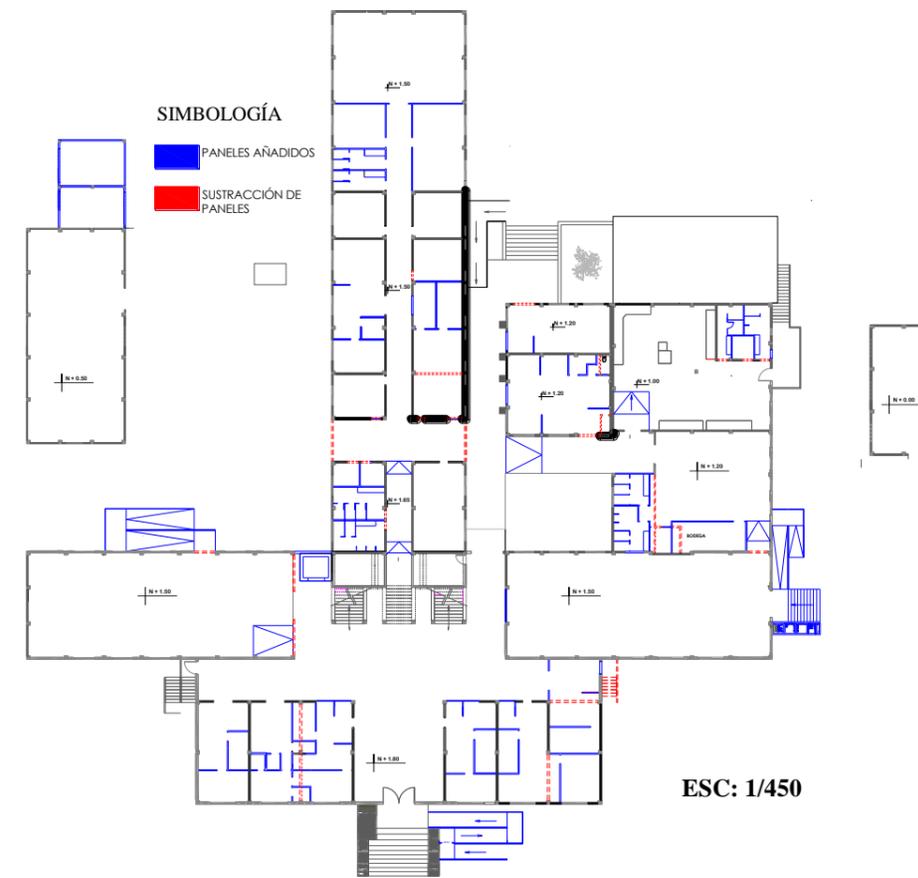


Figura 252: Planta Baja Academia Militar Juan Gómez Rendón. (Municipio).

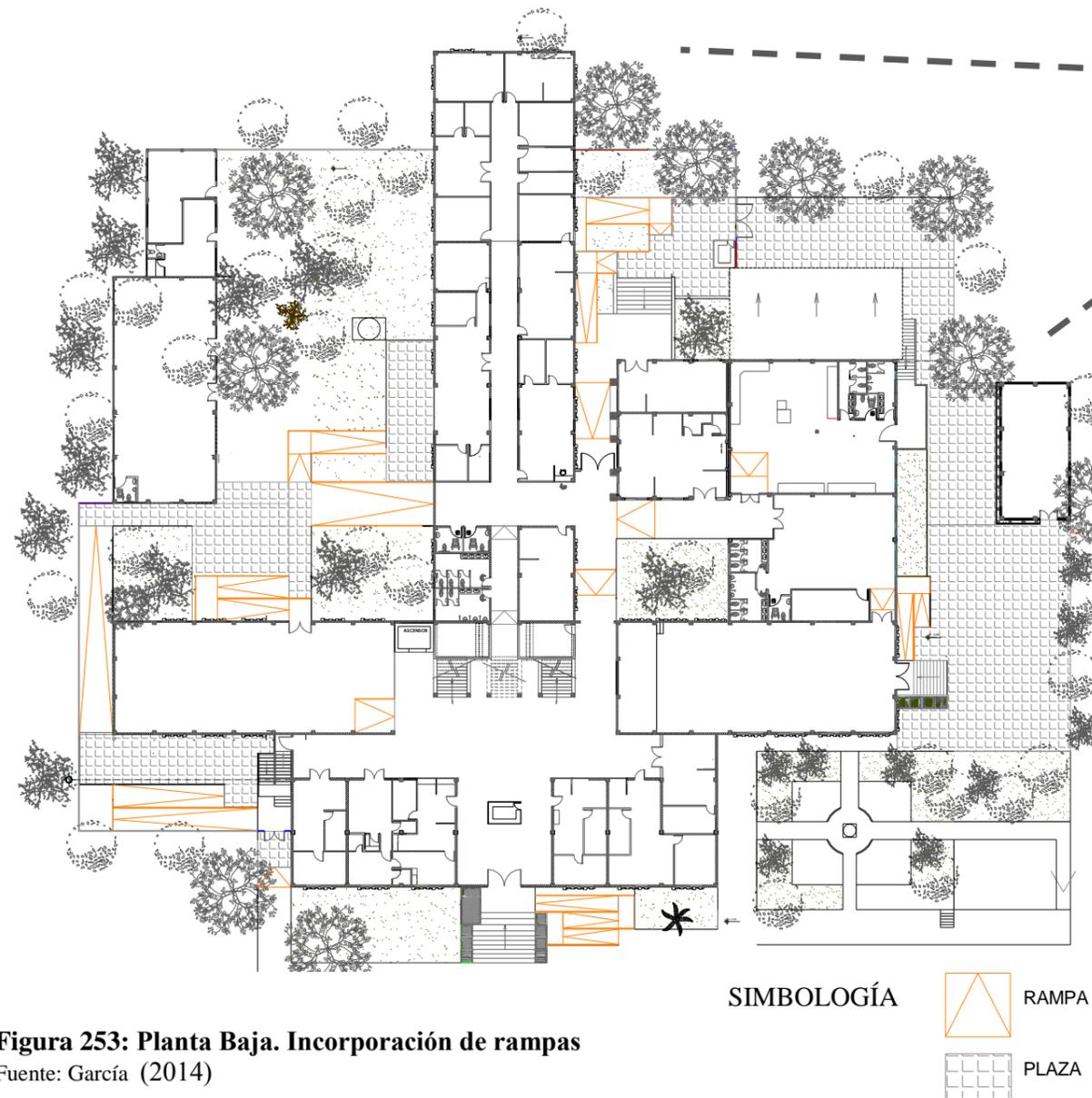
Fuente: Gobiernos Autónomo Descentralizado del Cantón Playas (2011)



La intervención propuesta corresponde a 3 puntos:

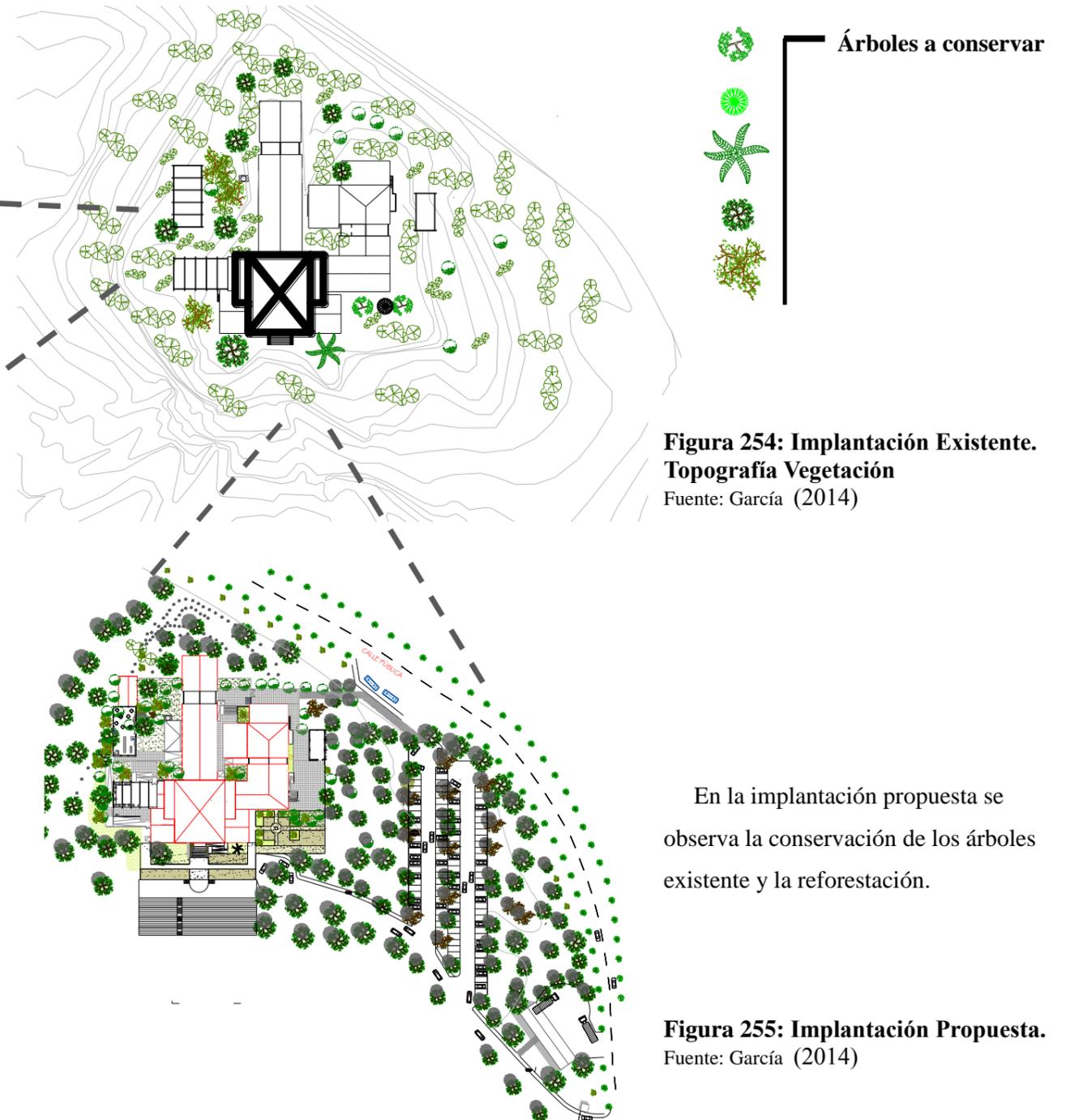
1. Suelo
2. Techos
3. Muros

### 3.1.2 Suelo



**Figura 253: Planta Baja. Incorporación de rampas**  
Fuente: García (2014)

La edificación se adapta a la topografía del terreno, por lo que es necesario la incorporación de rampas para la circulación por todo el conjunto y plazas que ayuden a integrar los espacios. Así también, se cuenta con vegetación existente, de la cual se rescatarán los árboles y se reforestarán las áreas que lo ameriten. Porque estas brindan sombras a los espacios descubiertos



**Figura 254: Implantación Existente. Topografía Vegetación**  
Fuente: García (2014)

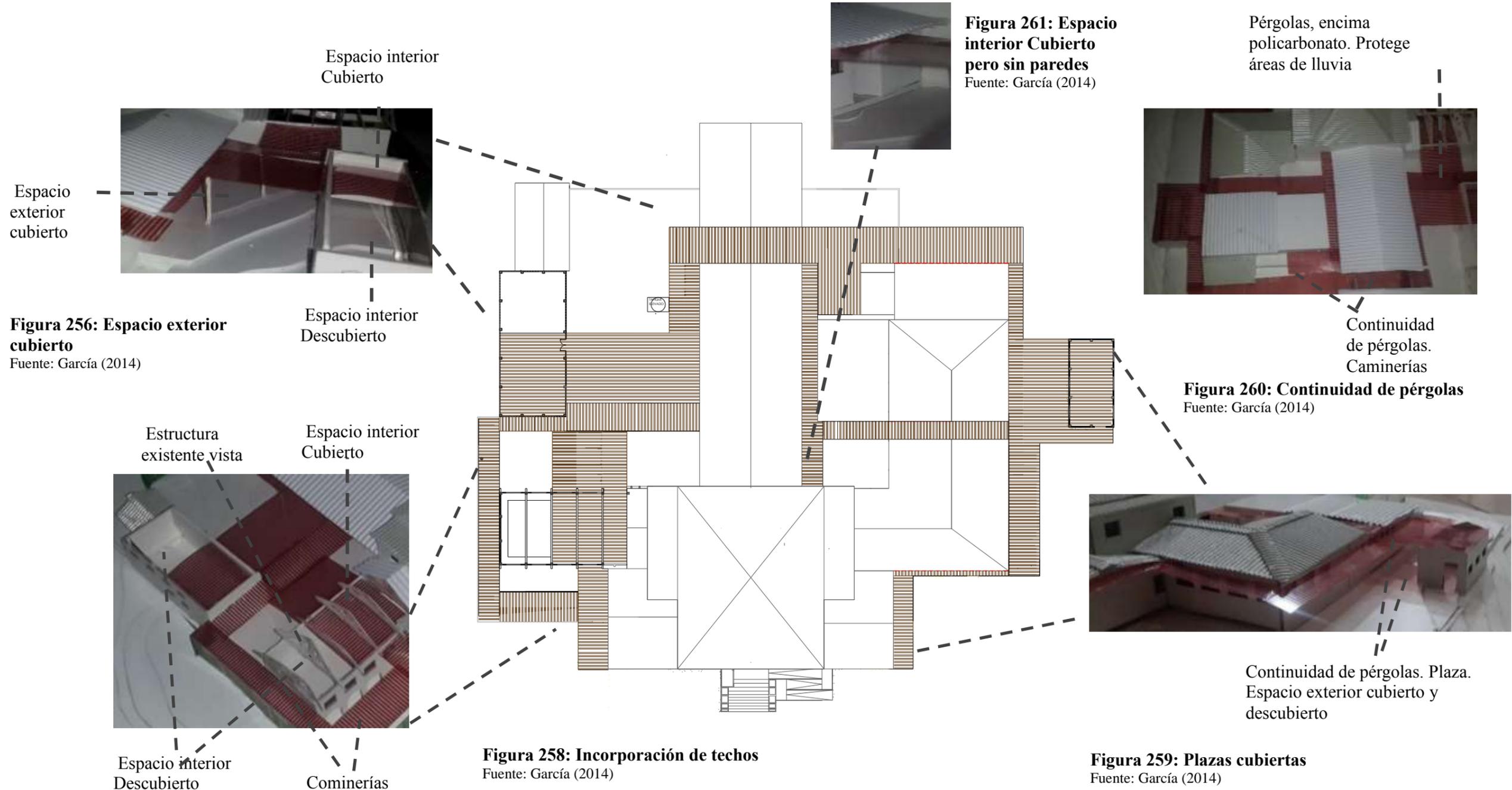
En la implantación propuesta se observa la conservación de los árboles existente y la reforestación.

**Figura 255: Implantación Propuesta.**  
Fuente: García (2014)



### 3.1.3 Techos

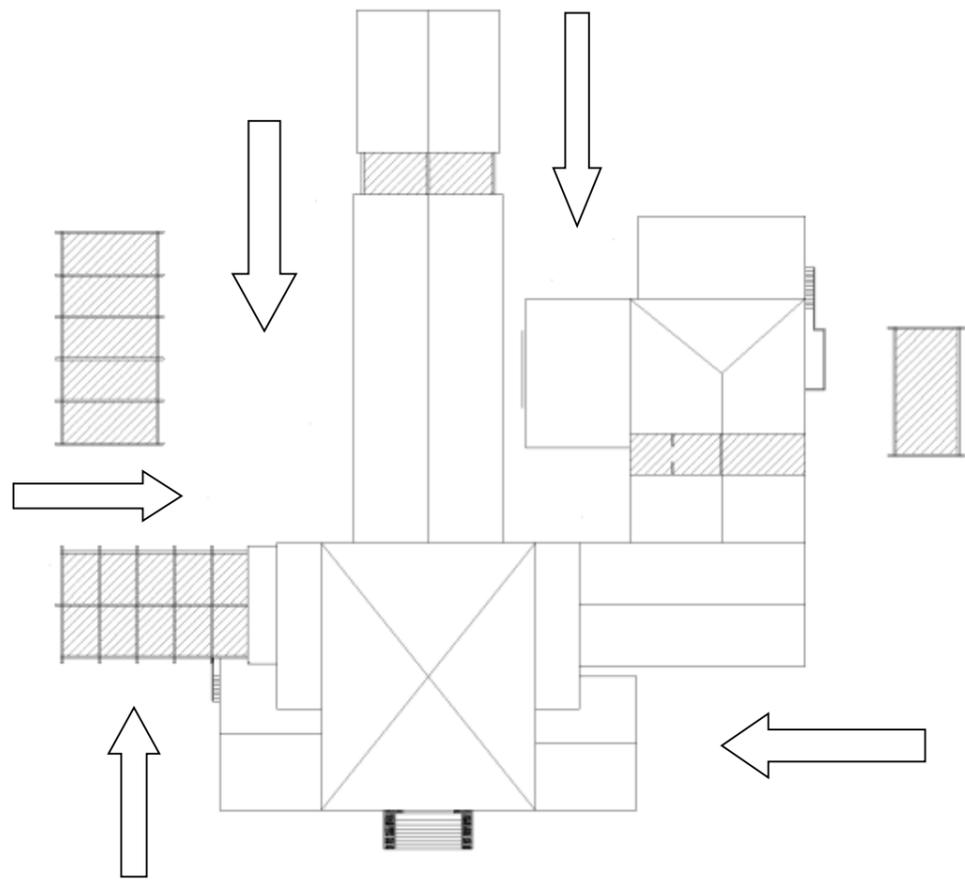
Incorporación de techos (pérgolas) a ciertos espacios descubiertos y caminerías, logrando que la pérgola sea continua.



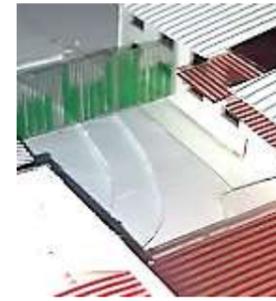
### 3.1.4 Muros

La edificación actual cuenta con ingresos desde cualquier punto del terreno, al tomar la funcionalidad de un Municipio necesita más seguridad, por lo que se debe de buscar la forma de cerrar, para lo cual, se proponen muros ajardinados que se integren fácilmente al contexto y permite cierta visibilidad al exterior – interior.

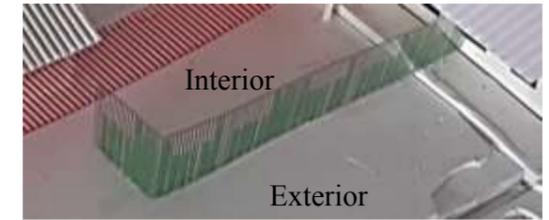
Los espacios exteriores se hacen interiores permitiendo la conexión de espacios.



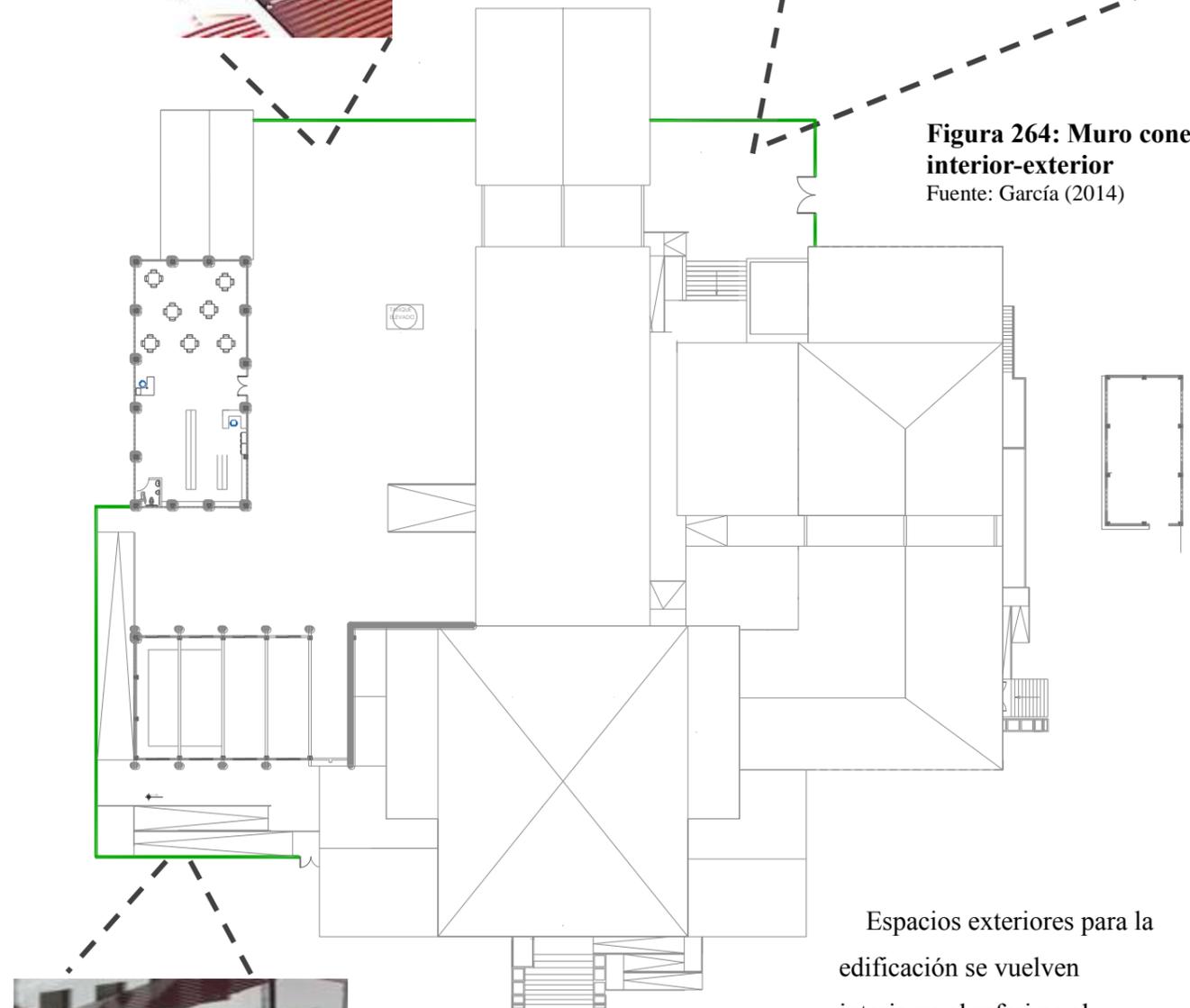
**Figura 262: Implantación del conjunto, facilidad de acceso desde cualquier punto a la edificación.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 263: Espacio limitado por el muro**  
Fuente: García (2014)



**Figura 264: Muro conexión interior-exterio**  
Fuente: García (2014)



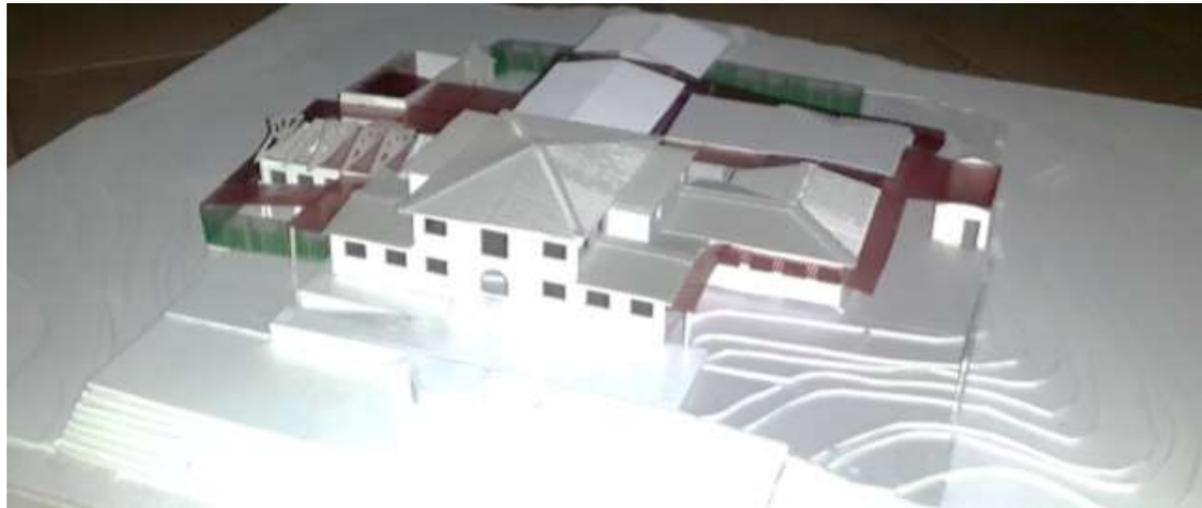
**Figura 265: Muro: Jardín vertical**  
Fuente: García (2014)

**Figura 266: Conjunto - Muros**  
Fuente: García (2014)

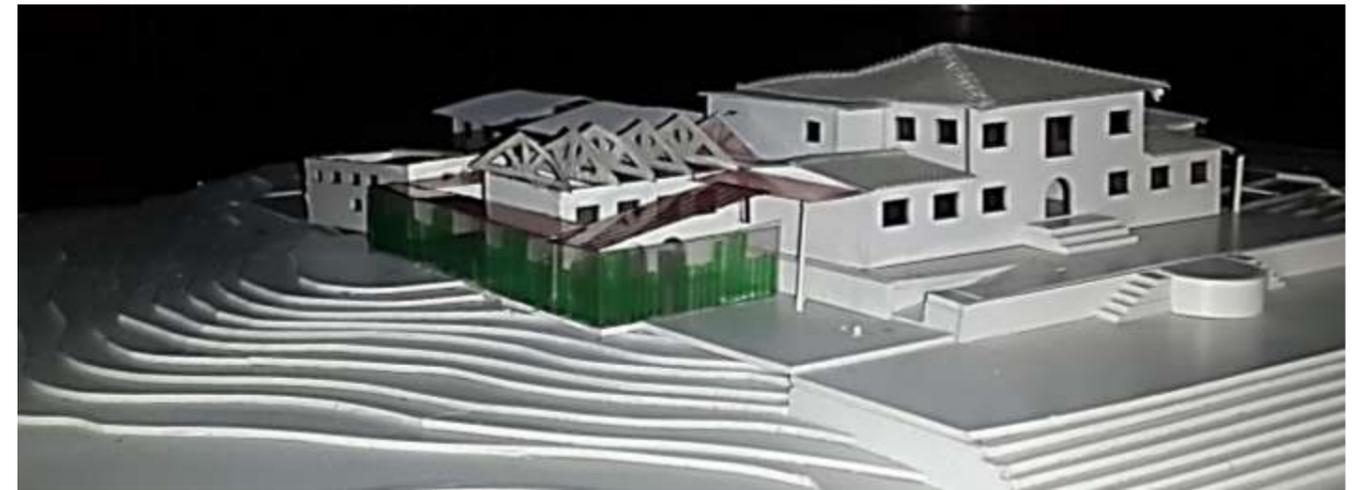
Espacios exteriores para la edificación se vuelven interiores al referirse al conjunto.  
Se mantiene visibilidad exterior-interior.



### 3.1.5 Propuesta Techo-Muros



**Figura 267: Perspectiva proyecto: muro-techos**  
Fuente: García (2014)

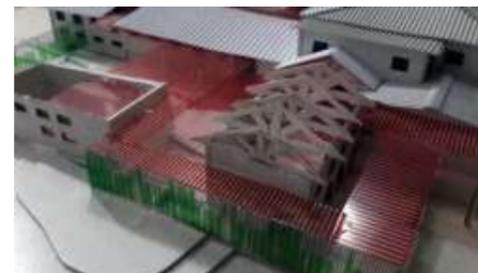


**Figura 268: Perspectiva proyecto: muro-techos- estructura vista**  
Fuente: García (2014)



**Figura 269: Fachada: parte frontal libre de pérgolas y muros.**  
Fuente: García (2014)

Existen áreas que se intersecta los muros con el techo.



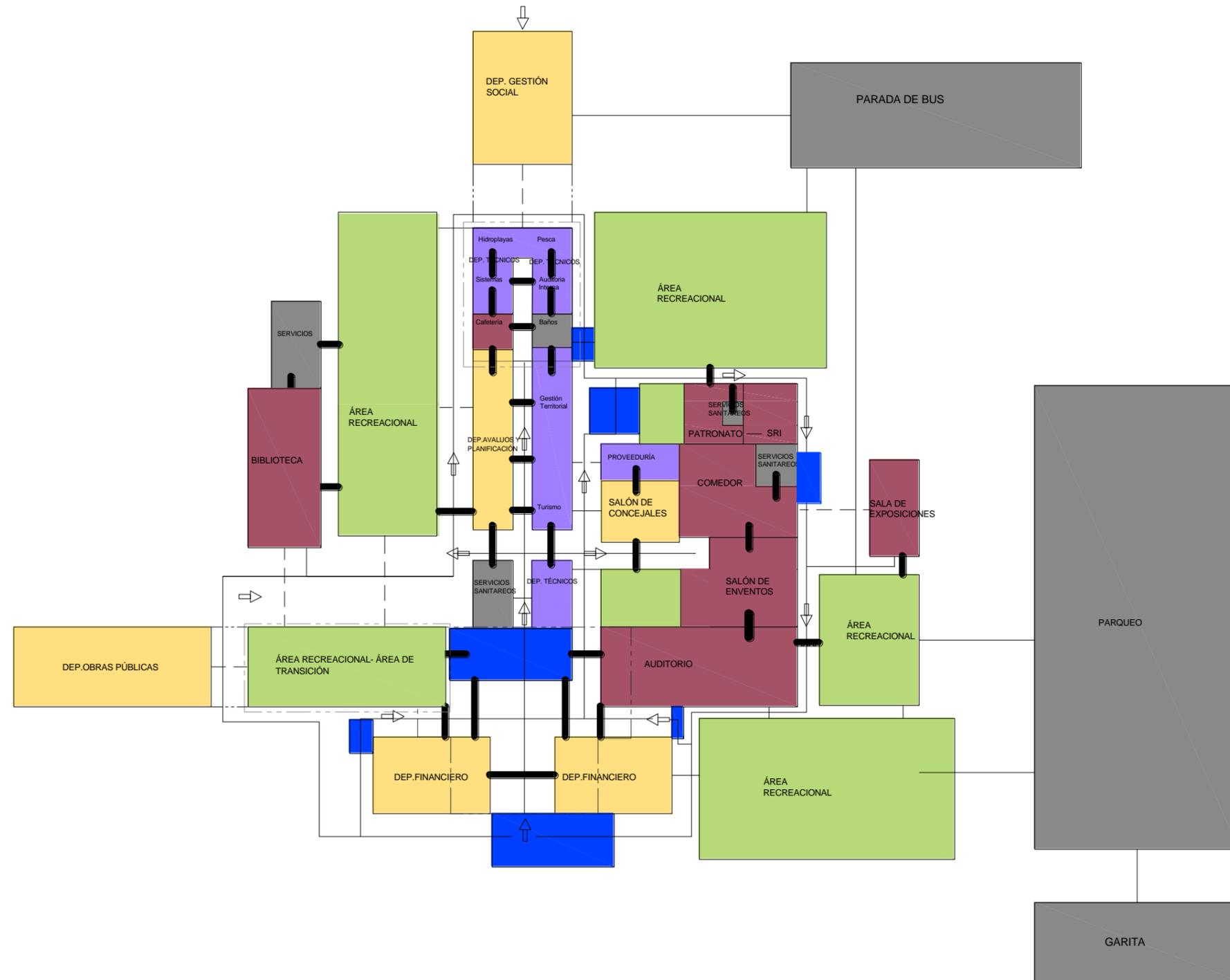
**Figura 270: intersección: Muros-techo**  
Fuente: García (2014)



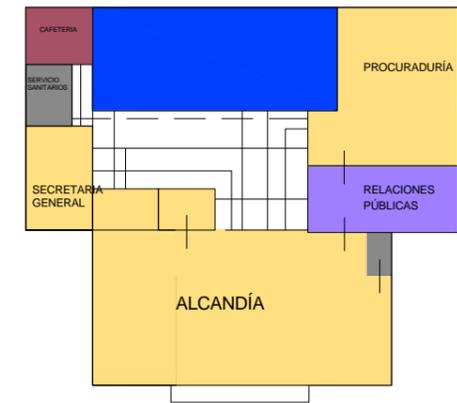
**Figura 271: Vista desde arriba**  
Fuente: García (2014)



### 3.2 Estudio de Relaciones Funcionales



**Figura 272: Diagrama Funcional. Planta baja y subterránea**  
Fuente: García (2014)



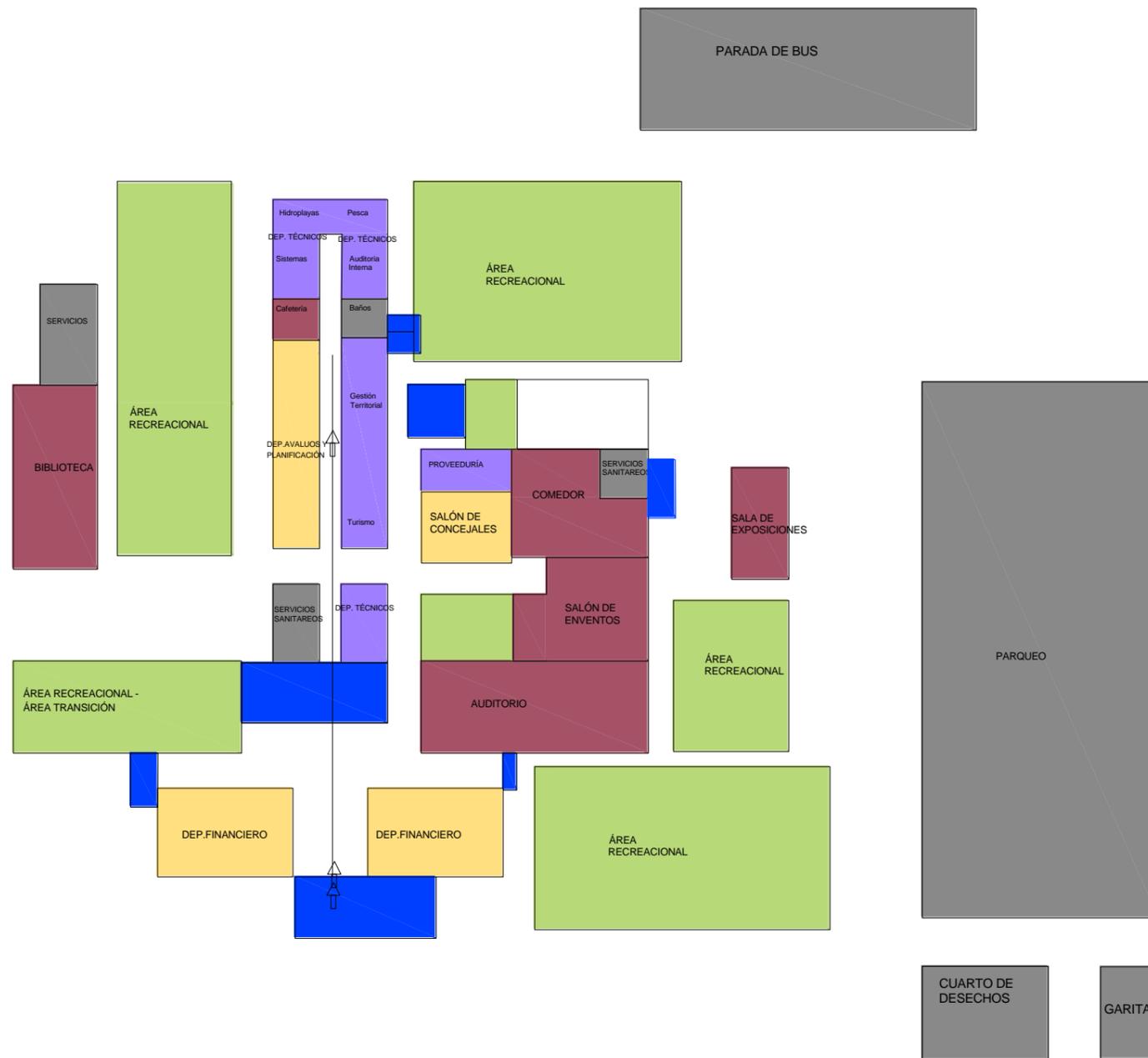
**Figura 273: Diagrama Funcional. Planta Alta**  
Fuente: García (2014)

#### SIMBOLOGÍA

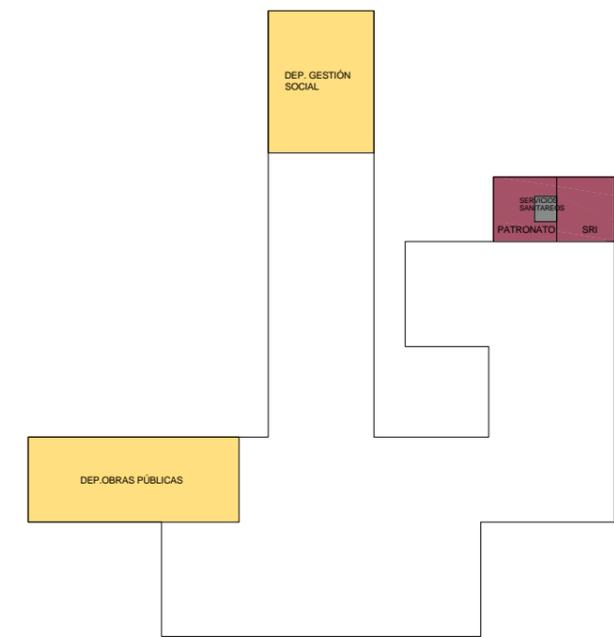
- Área Administrativa
- Área Social
- Área Técnica
- Área Servicio
- Área Administrativa
- Área Recreación
- Proyección Planta Subterránea
- Proyección Planta Alta
- Circulación
- Relación directa
- Relación indirecta
- Accesos

### 3.3 Estudio Formal - Espacial

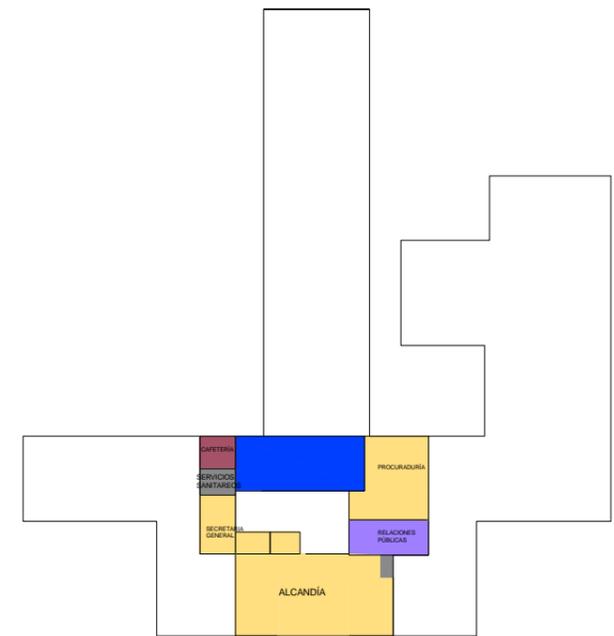
#### ZONIFICACIÓN



**Figura 274: Zonificación, Planta Baja.**  
Fuente: García (2014)



**Figura 275: Zonificación, Planta Subterránea.**  
Fuente: García (2014)



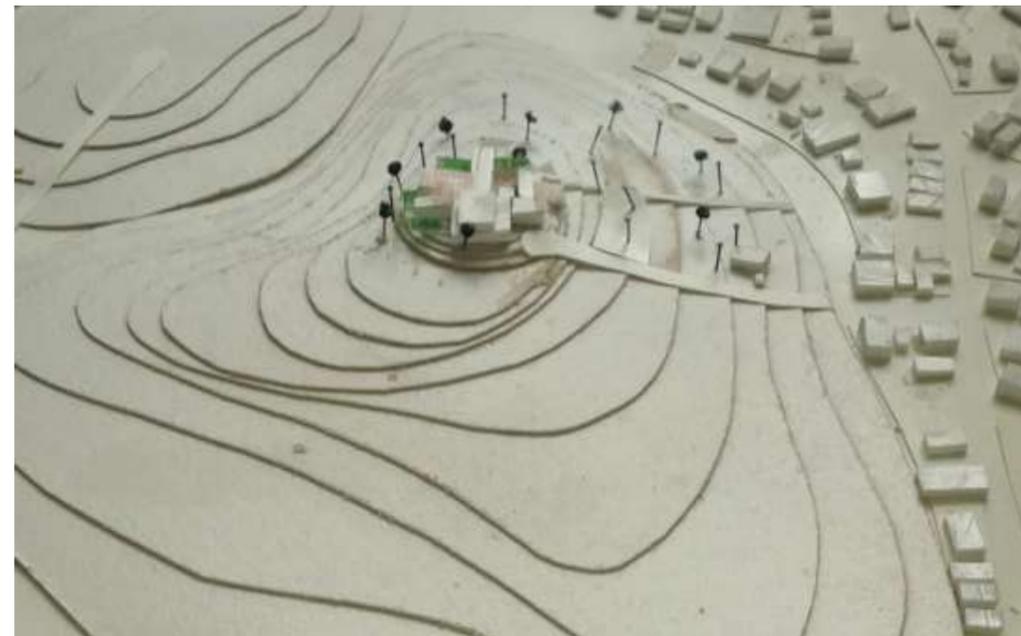
**Figura 276: Zonificación, Planta Alta.**  
Fuente: García (2014)



## MAQUETA



**Figura 277: Maqueta Urbana. Vista superior**  
Fuente: García (2014)



**Figura 278: Maqueta Urbana**  
Fuente: García (2014)



**Figura 279: Proyecto. Conjunto**  
Fuente: García (2014)





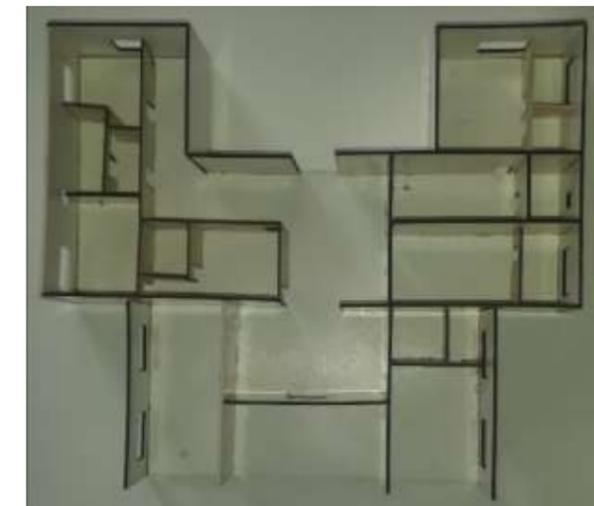
**Figura 280: Perspectiva, maqueta divisiones interiores**  
Fuente: García (2014)



**Figura 282: Planta Baja: divisiones interiores**  
Fuente: García (2014)



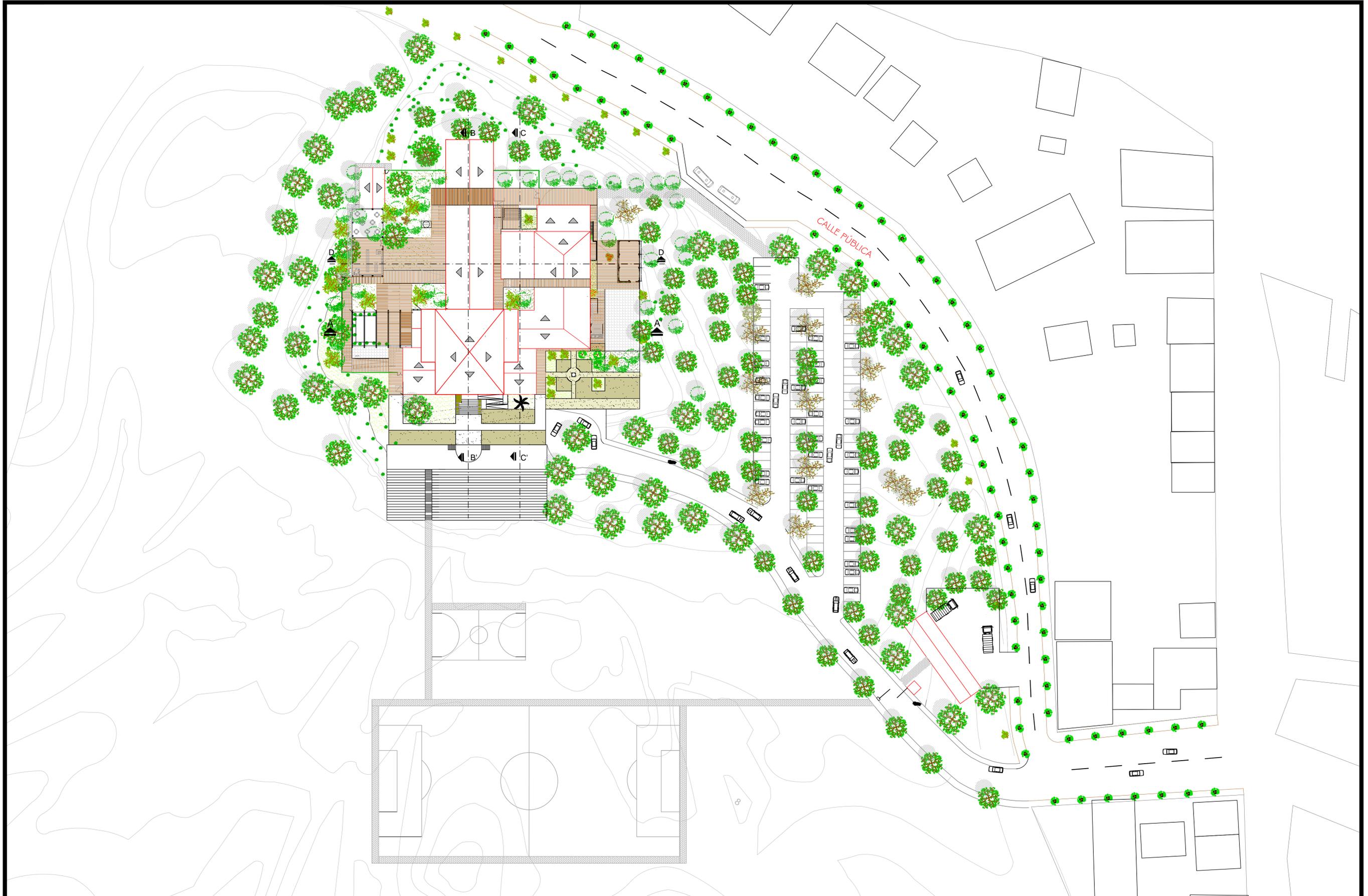
**Figura 281: Proyecto.**  
Fuente: García (2014)



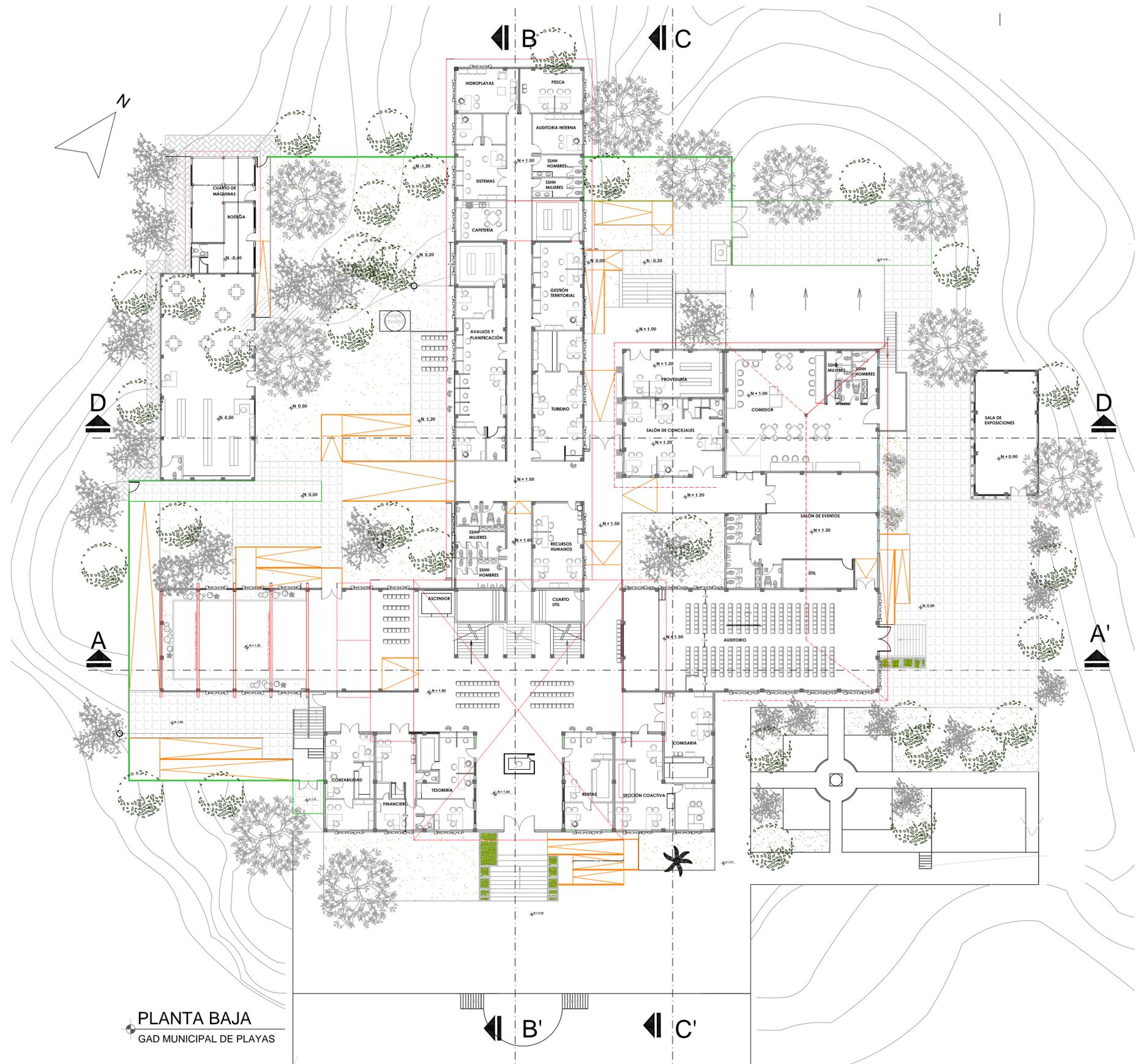
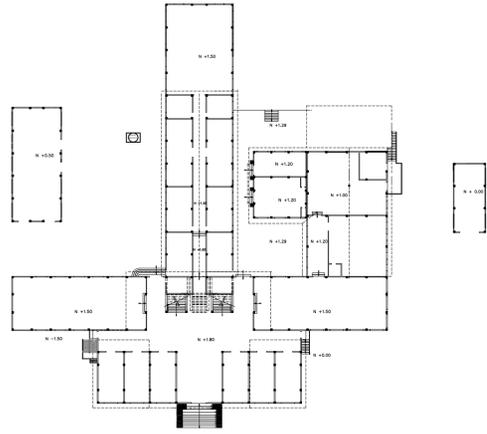
**Figura 283: Planta Alta: divisiones interiores**  
Fuente: García (2014)







PLANO ACTUAL  
PLANTA BAJA

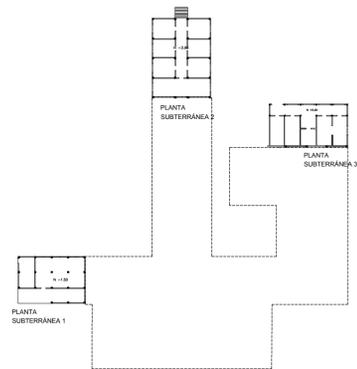


SIMBOLOGÍA

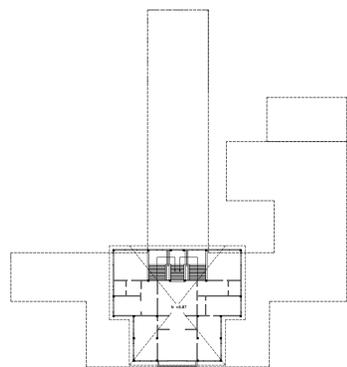
- SUELO: rampas
- Muros

PLANTA BAJA  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

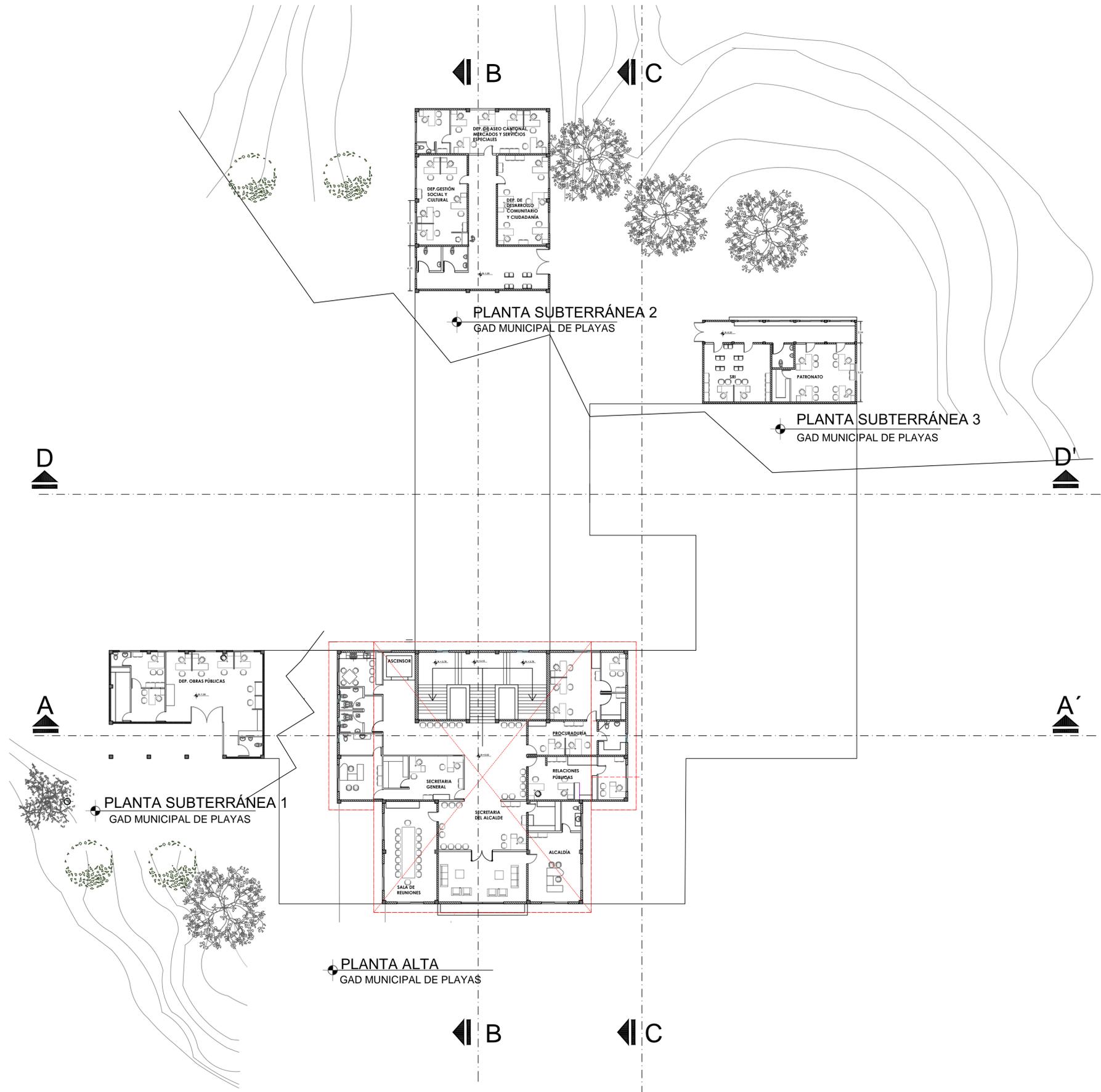


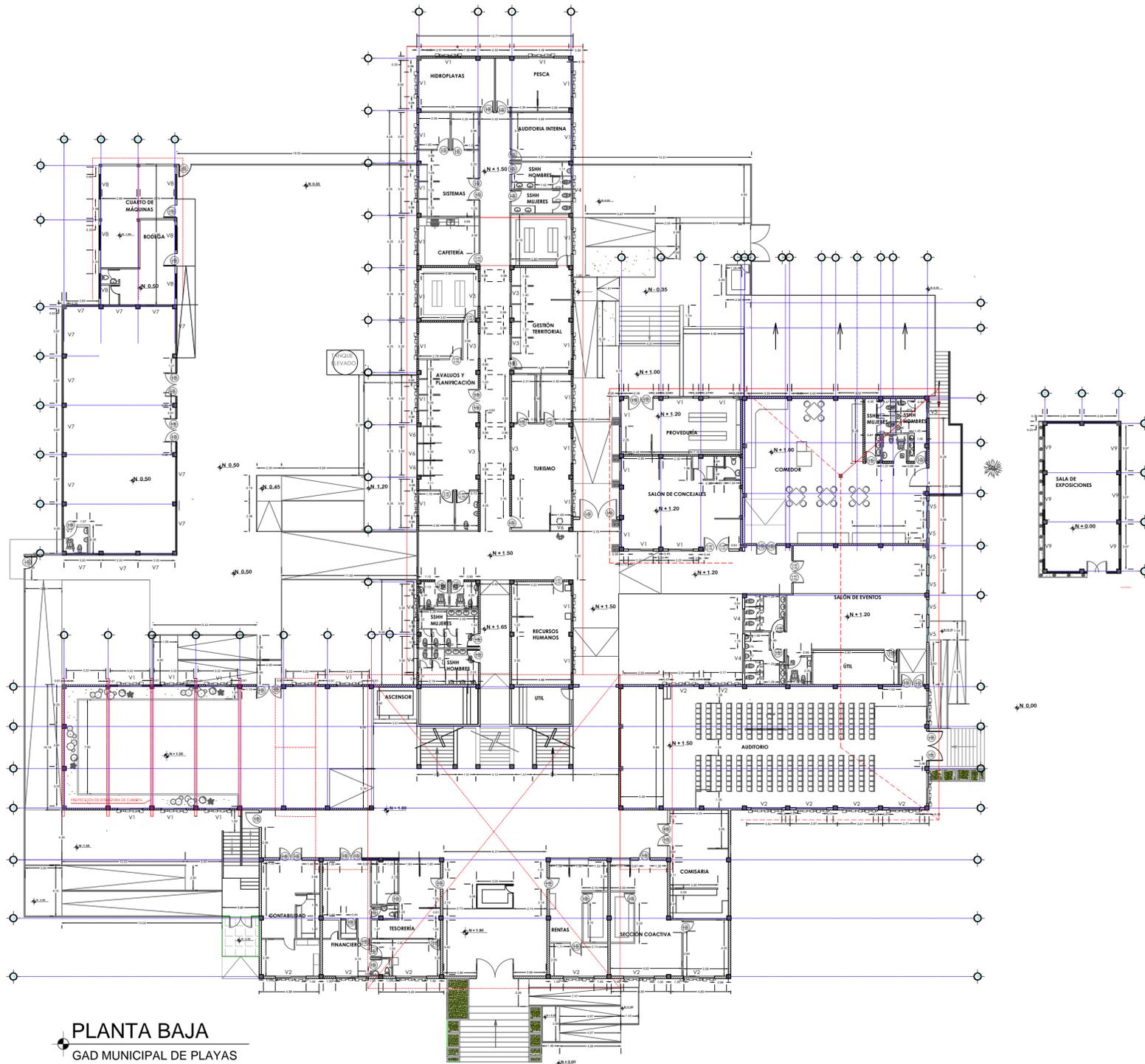


PLANTA ACTUAL SUBTERRANEA



PLANTA ALTA ACTUAL



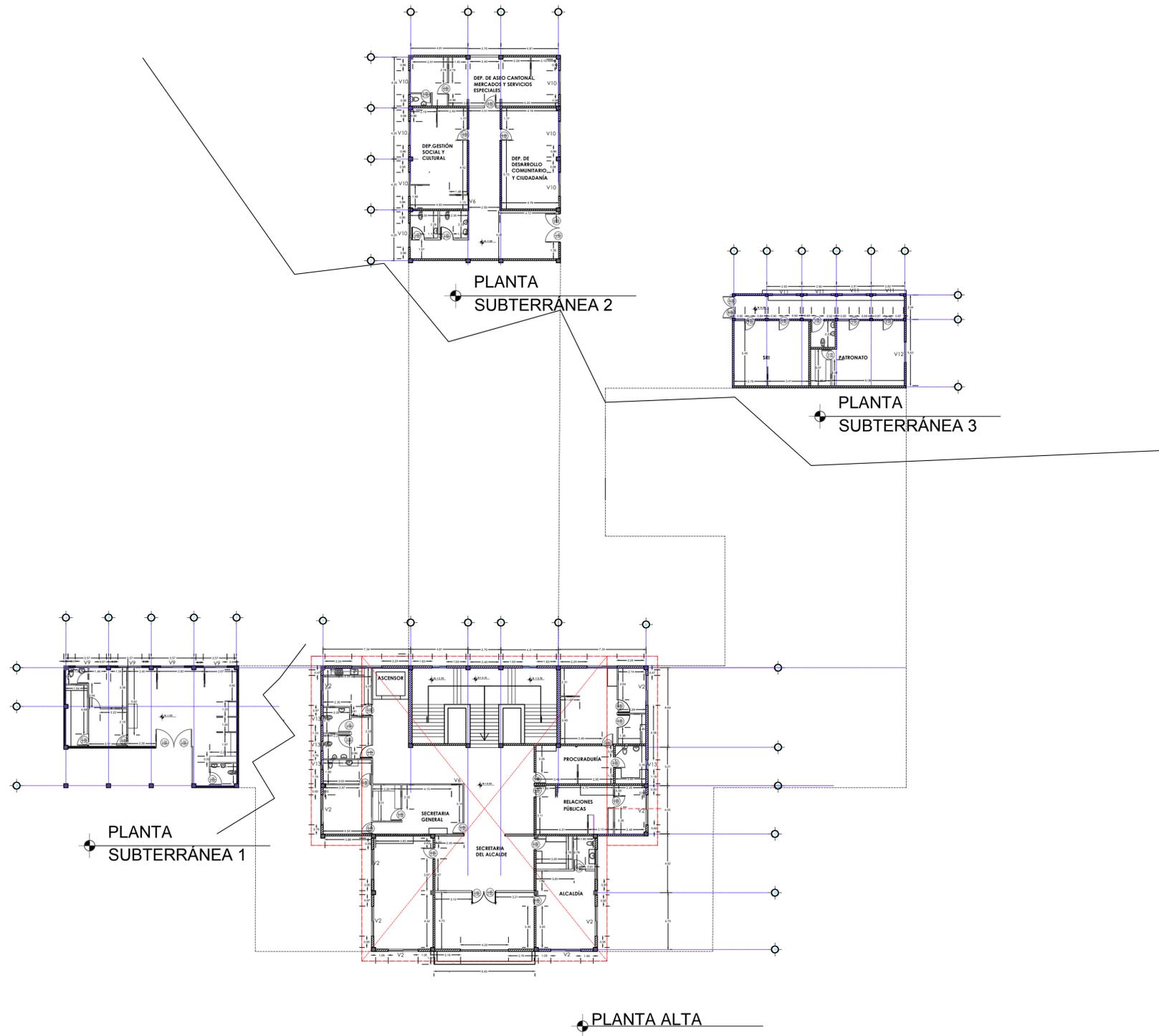


**PLANTA BAJA**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

**MEDIDAS VENTANAS**

V1	2.00X1.75/1.00
V2	2.50X1.75/1.00
V3	2.00X1.00/1.30
V4	2.00X0.50/1.80
V5	0.80X1.00/2.50
V6	1.30X 1.00/1.00
V7	3.67X1.50/3.95
V8	2.00X1.00/1.80

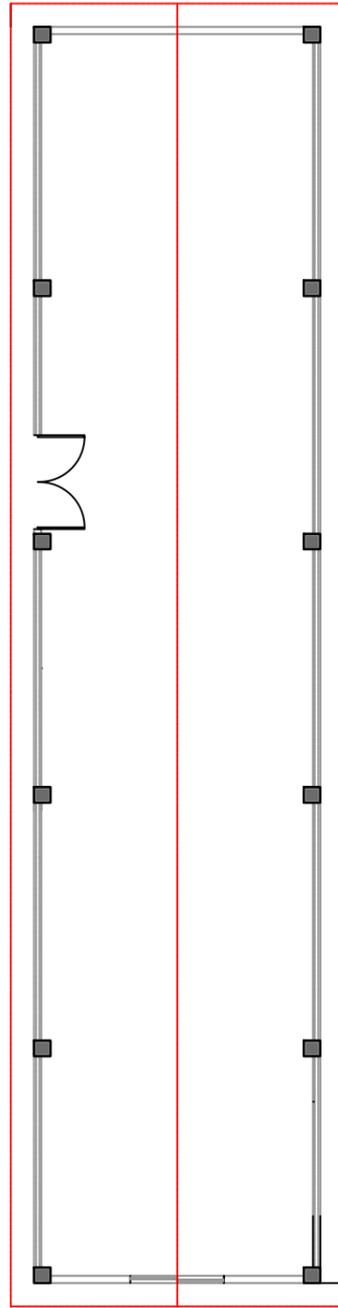




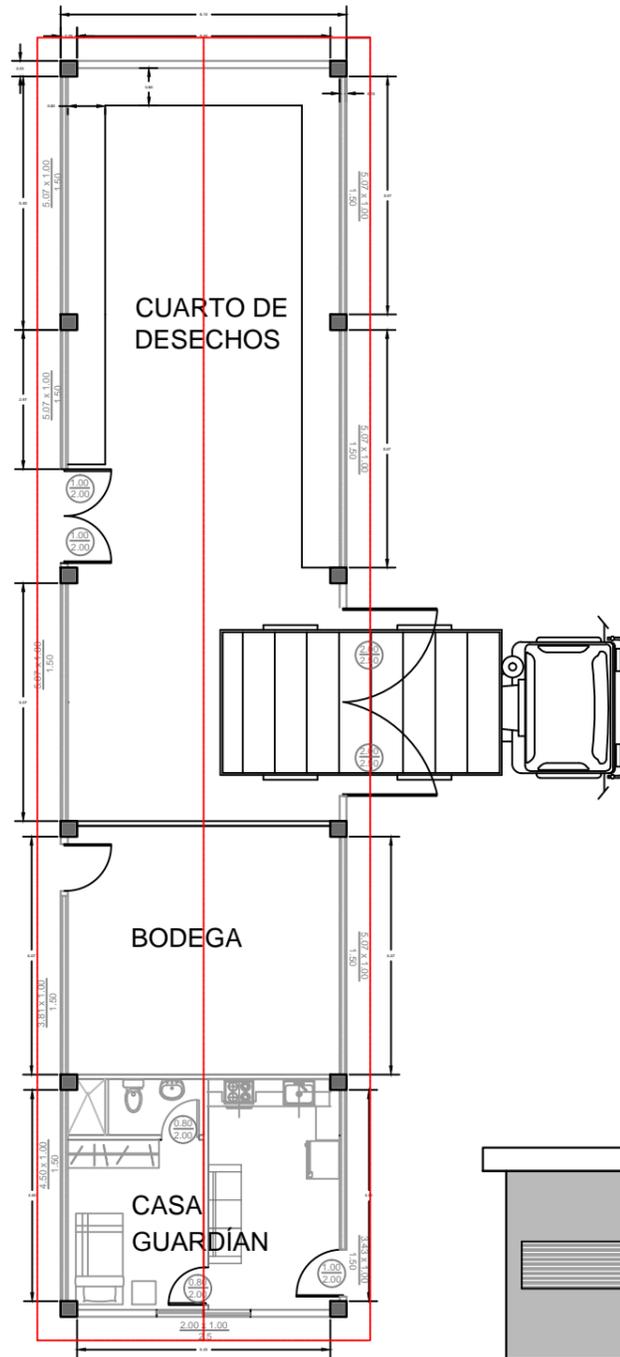
MEDIDAS VENTANAS

V1	2.00X1.75/1.00
V2	2.50X1.75/1.00
V3	2.00X1.00/1.30
V4	2.00X0.50/1.80
V5	0.80X1.00/2.50
V6	1.30X 1.00/1.00
V7	3.67X1.50/3.95
V8	2.00X1.00/1.80
V9	2.00X0.60/2.00
V10	2.00X1.00/1.50
V11	2.00X2.30/0.80
V12	1.70X1.00/2.00
V13	0.80X1.00/2.00





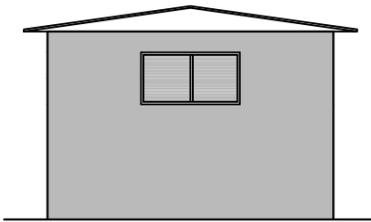
**PLANTA EXISTENTE**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



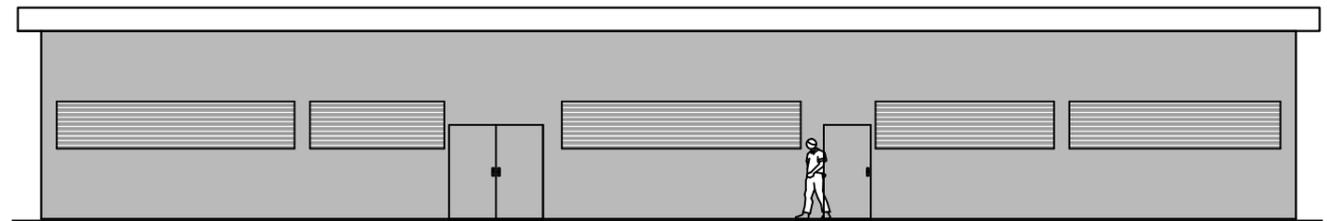
**PLANTA PROPUESTA**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



**UBICACIÓN DEL BLOQUE**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

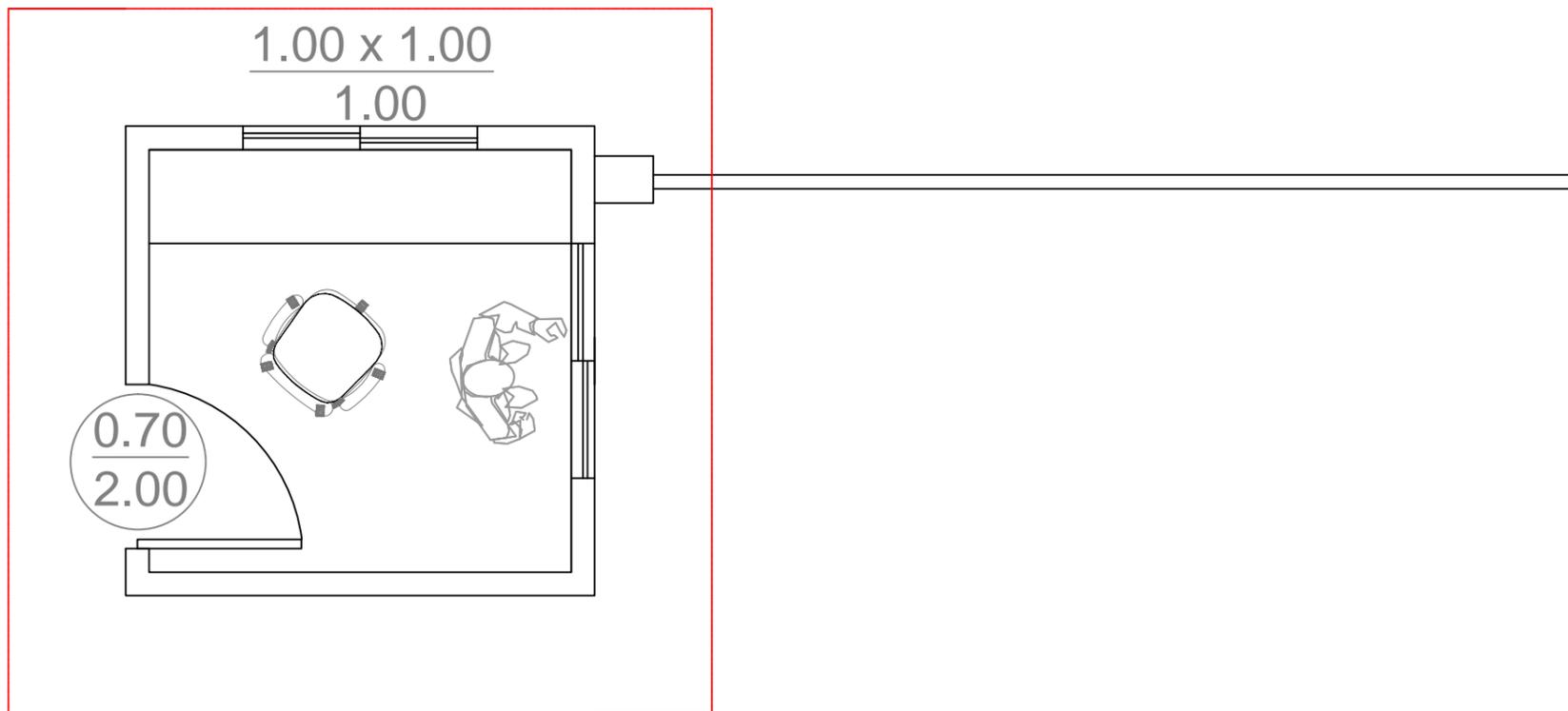


**VISTA FRONTAL**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

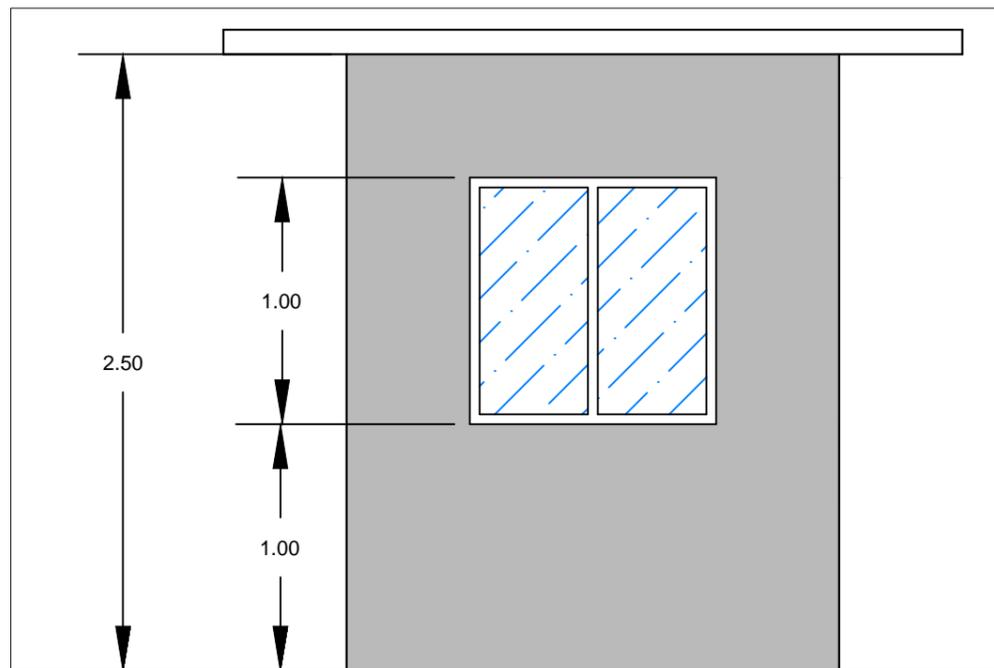


**ELEVACIÓN LATERAL**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS





**PLANTA GARITA**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

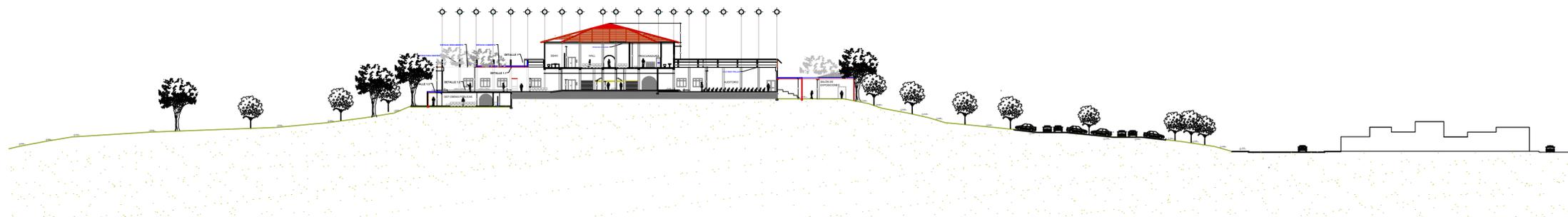


**ELEVACIÓN**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

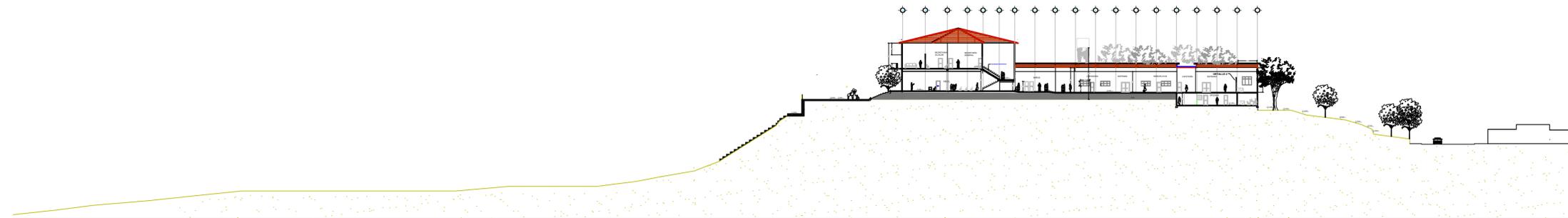


**UBICACIÓN**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

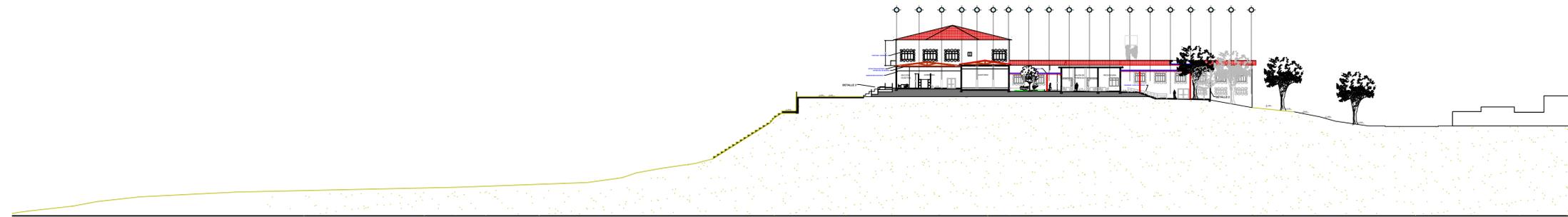




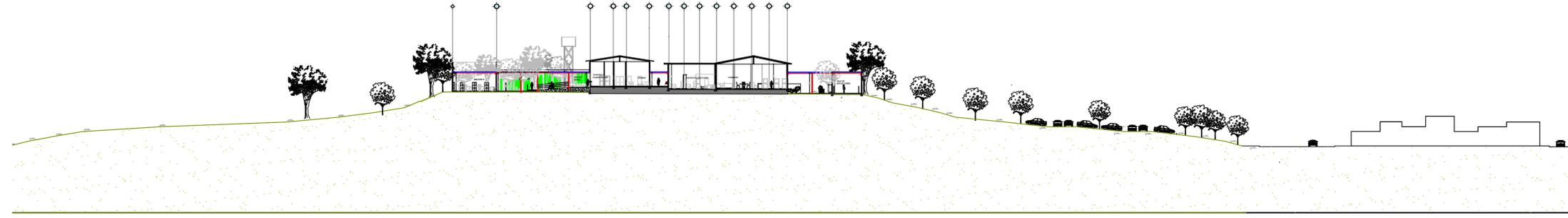
**CORTE A- A'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



**CORTE B- B'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

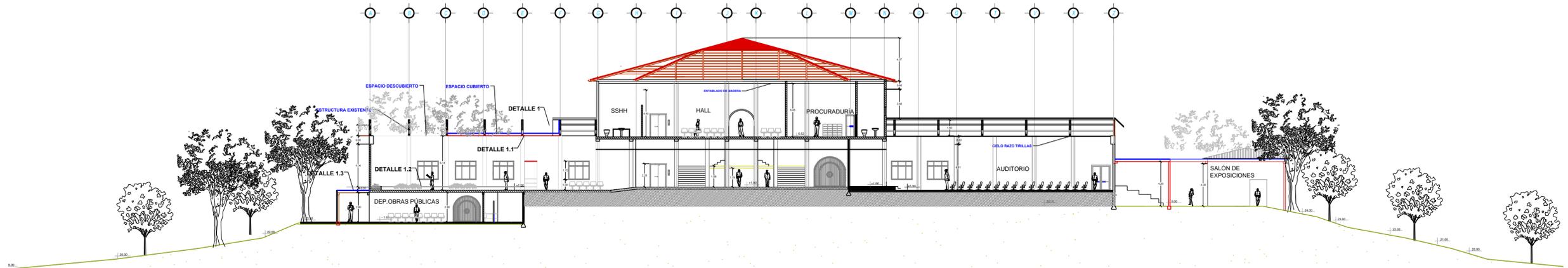


**CORTE C- C'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

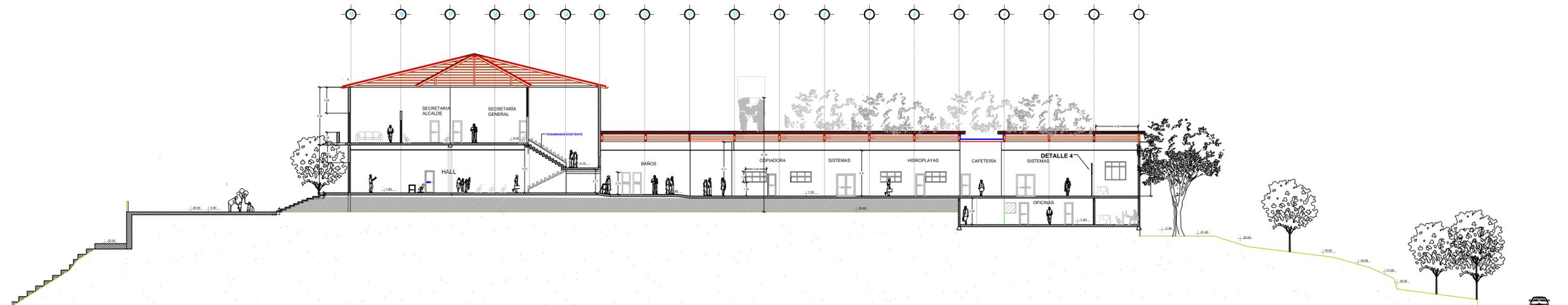


**CORTE D- D'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



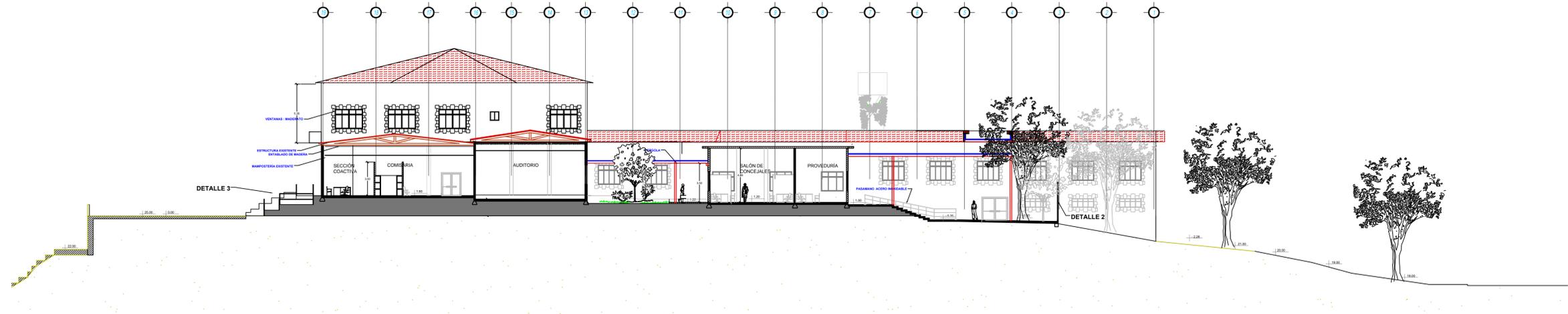


**CORTE A- A'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS

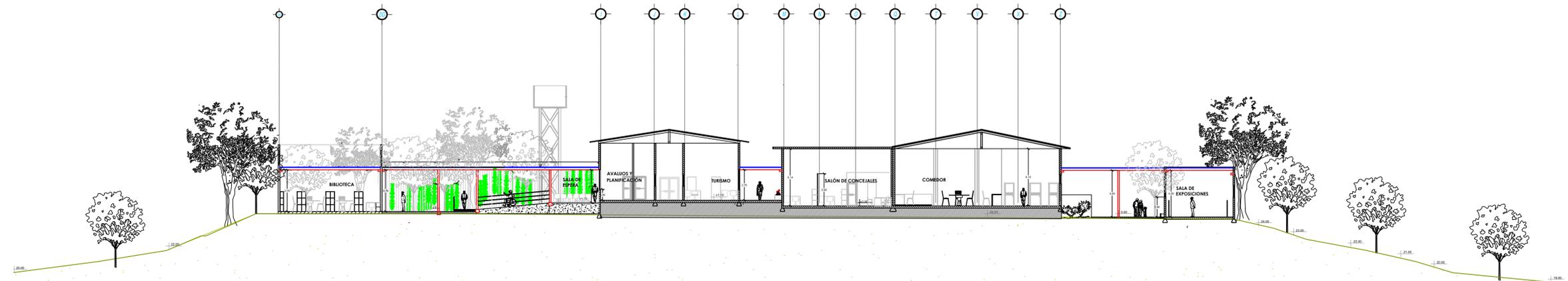


**CORTE B- B'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS





**CORTE C- C'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



**CORTE D- D'**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS





**ELEVACIÓN FRONTAL**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



**ELEVACIÓN POSTERIOR**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS





**ELEVACIÓN LATERAL DERECHA**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS



**ELEVACIÓN LATERAL IZQUIERDA**  
GAD MUNICIPAL DE PLAYAS





**Figura 284: Implantación del terreno**  
Fuente: García (2015)





**Figura 285:**  
**Implantación del**  
**conjunto**  
**arquitectónico, vista**  
**edificación**  
 Fuente: García (2015)

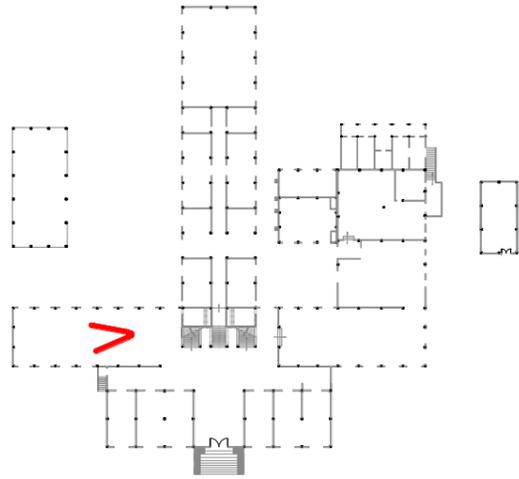




**Figura 286: Conjunto Arquitectónico**

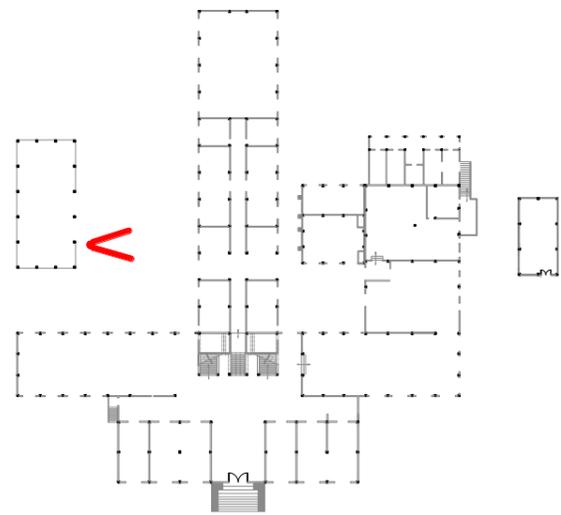
Fuente: García (2015)





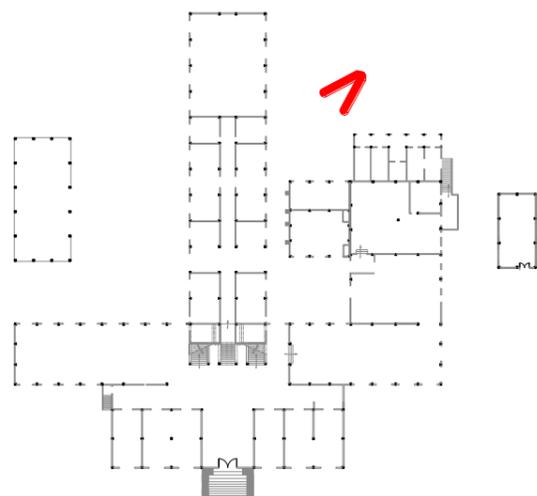
**Figura 287: Vista estructura existente, incorporación de pérgolas. Adaptación de espacio interno a externo**  
Fuente: García (2015)





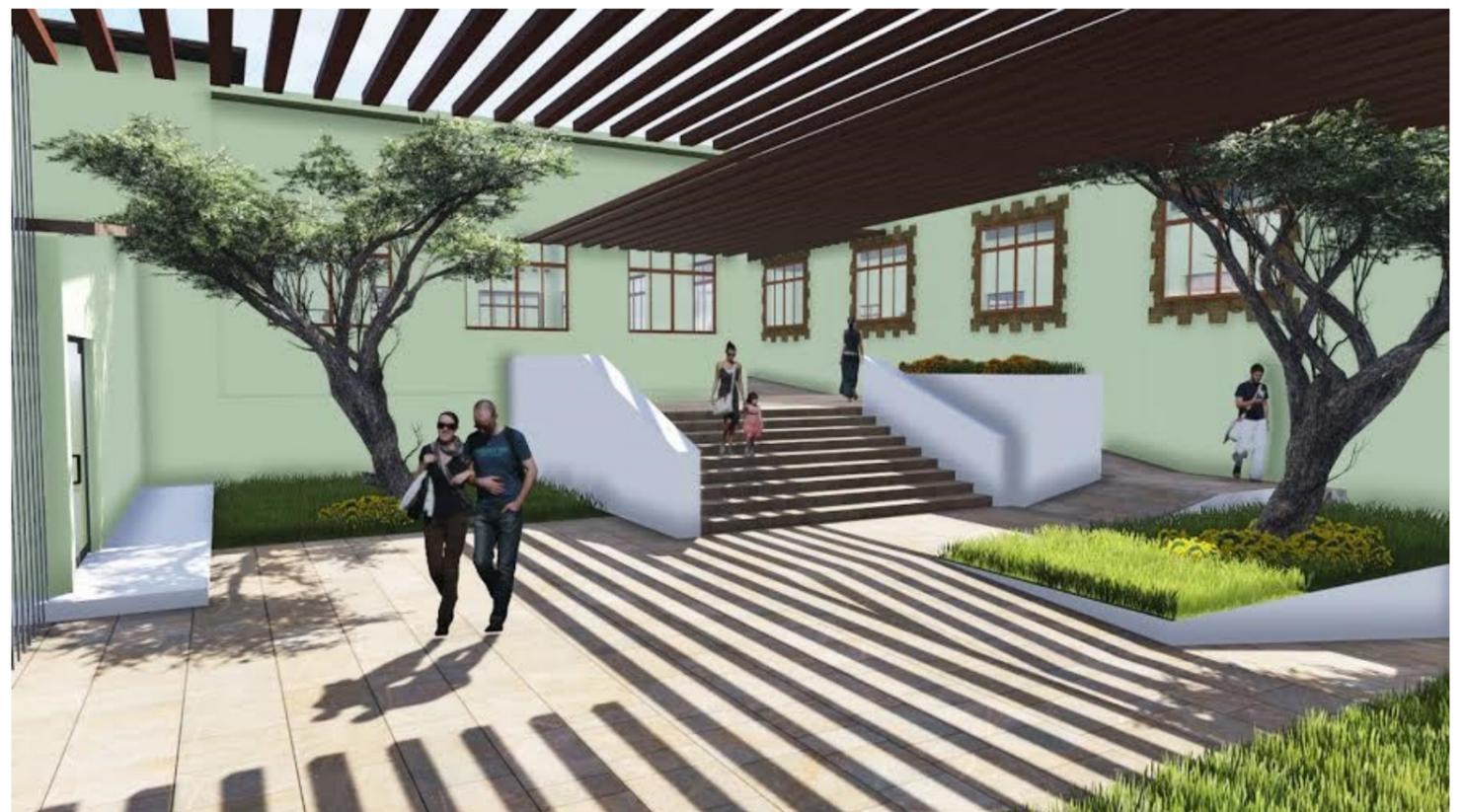
**Figura 288: Vista espacio exterior cubierto, circulación, plaza**

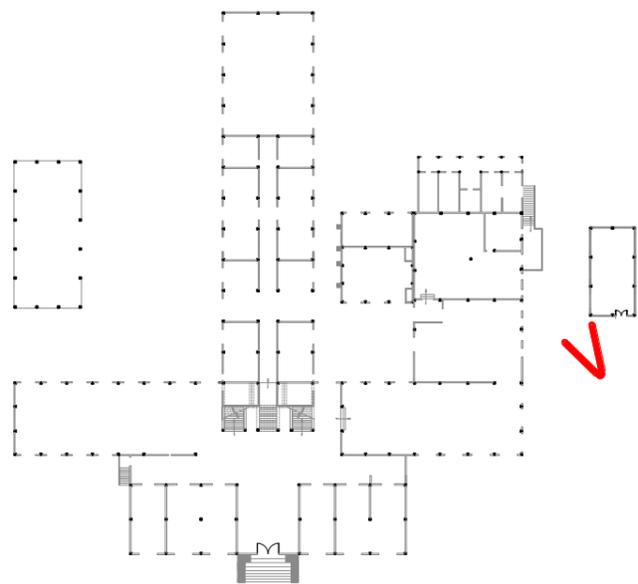
Fuente: García (2015)



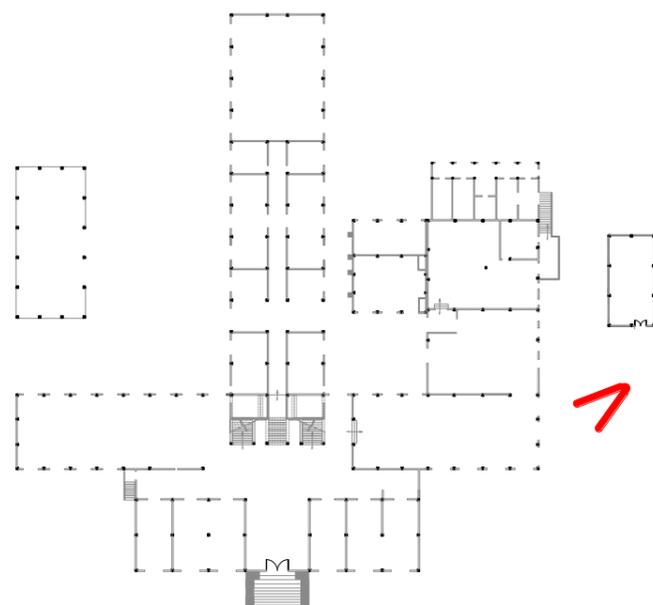
**Figura 289: Ingreso posterior, áreas verdes, pérgolas**

Fuente: García (2015)





**Figura 290: Plaza fuera de sala de exposiciones**  
Fuente: García (2015)

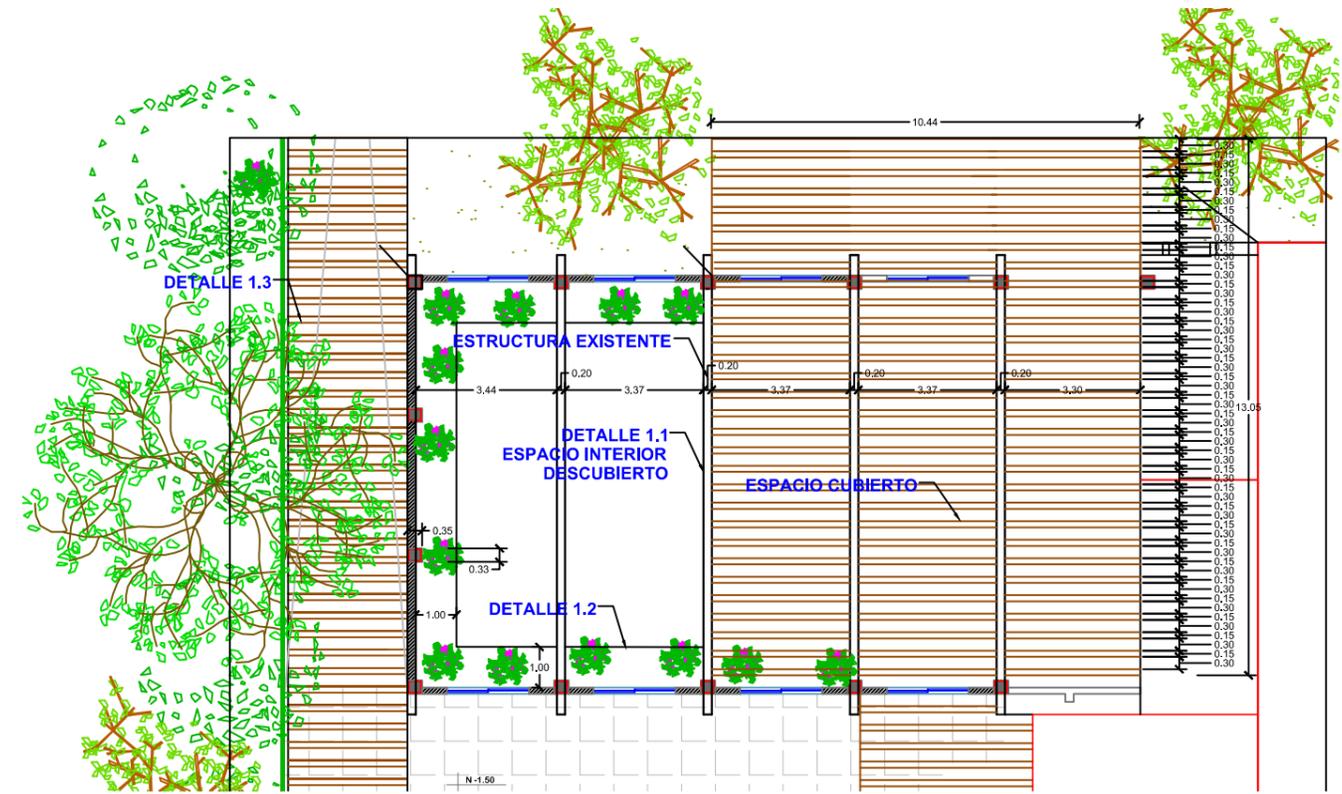


**Figura 291: Ingreso Auditorio**  
Fuente: García (2015)

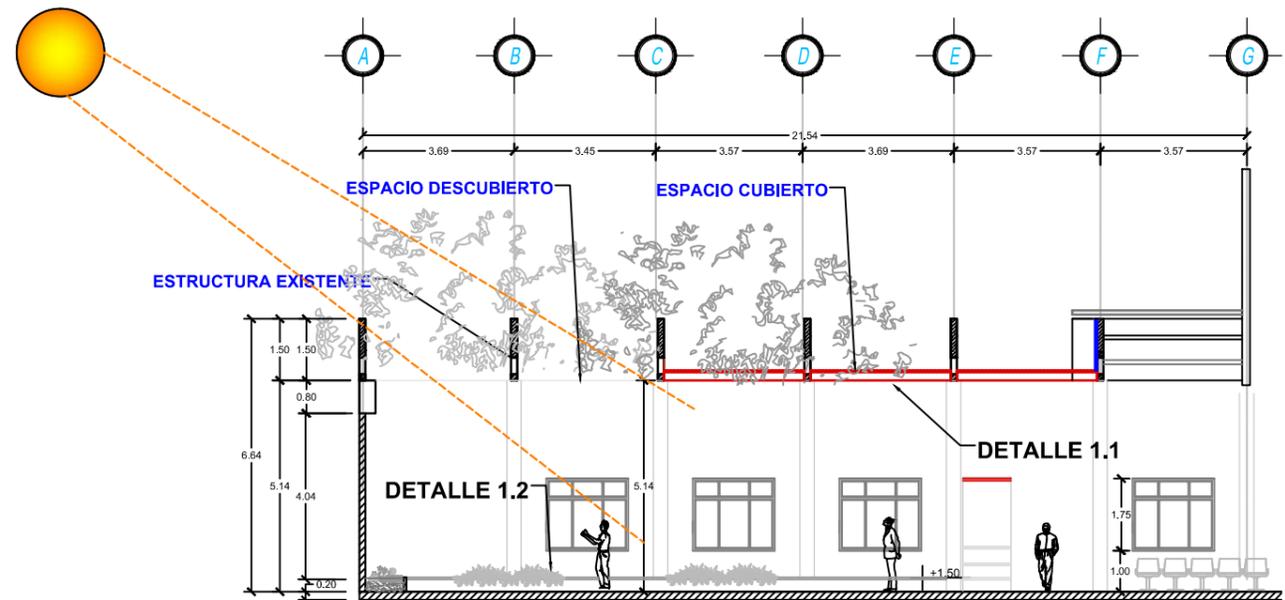




DETALLE 1

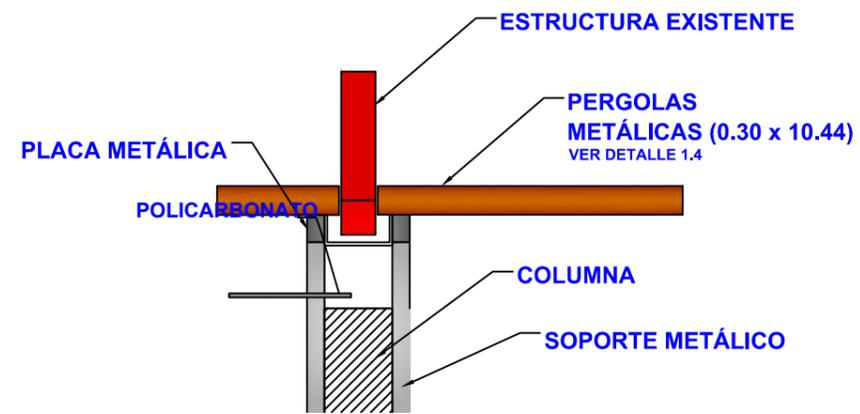


PLANTA

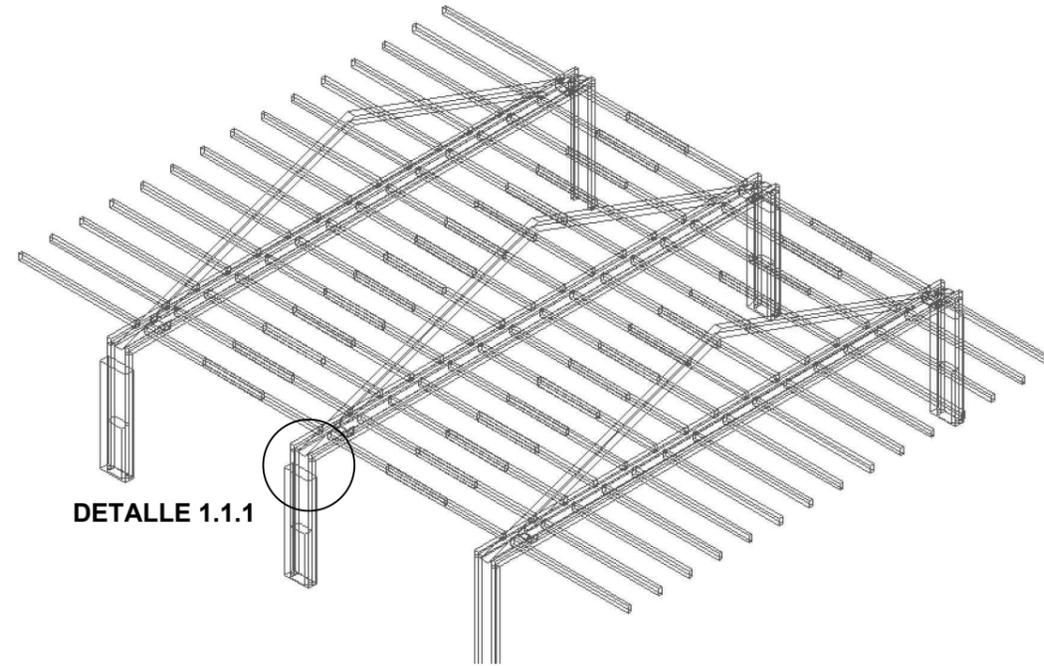


CORTE

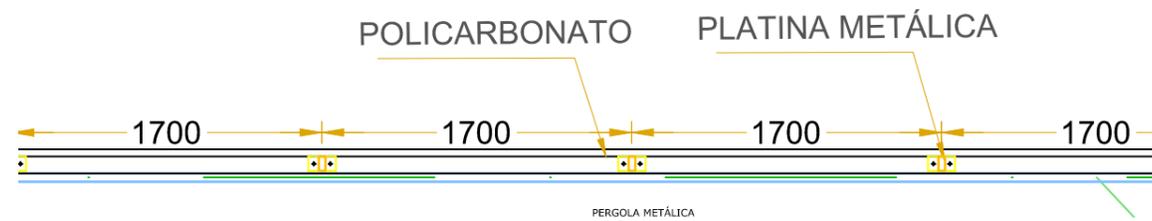




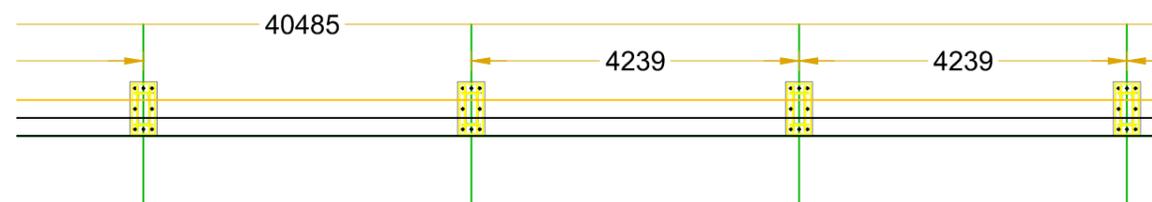
DETALLE 1.1.1



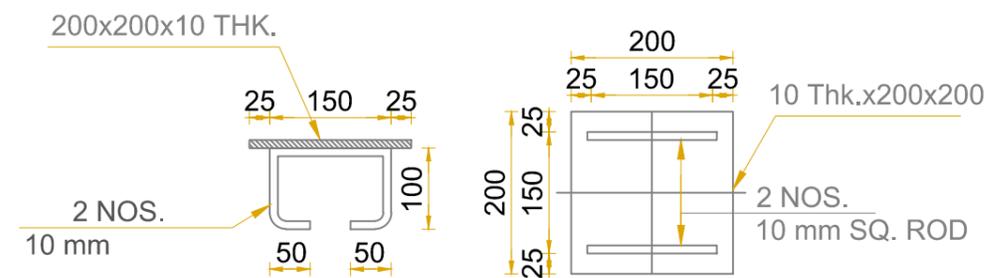
PERSPECTIVA



VISTA DE PERFIL PARA COLOCACIÓN DE POLICARBONATO



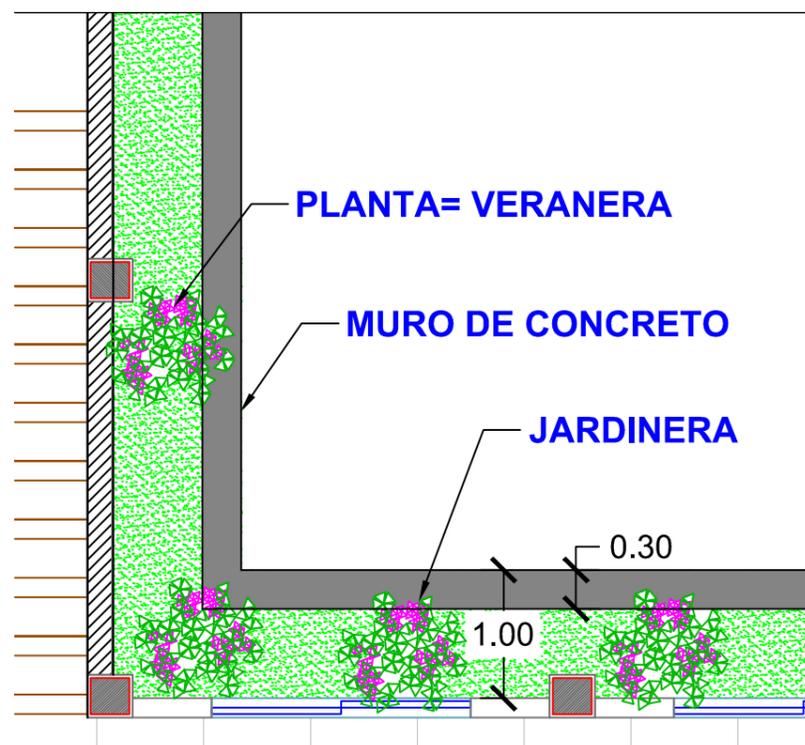
PLANTA DE PERFIL PARA COLOCACIÓN DE POLICARBONATO



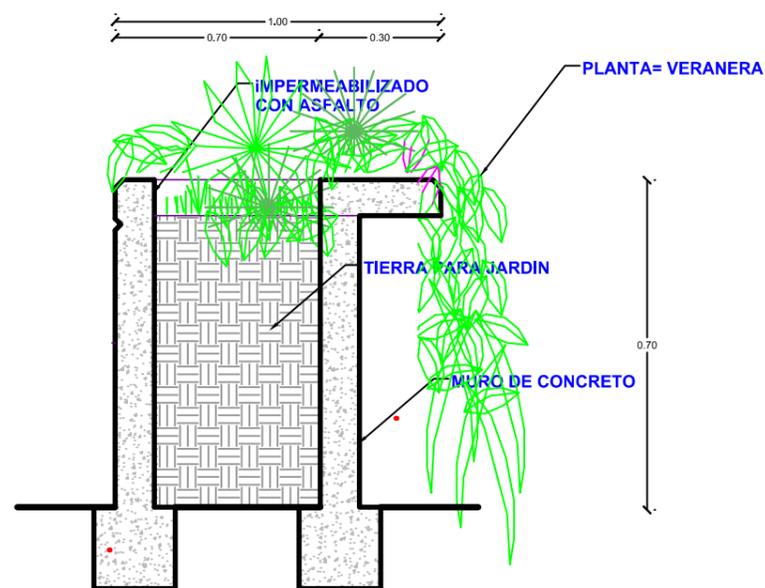
DETALLE DE PERFILES

DETALLE 1.1





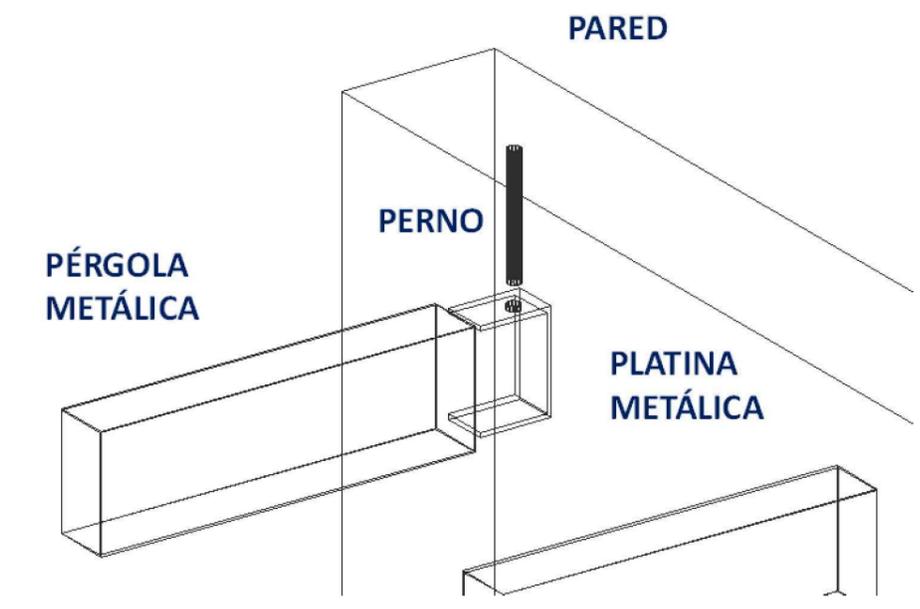
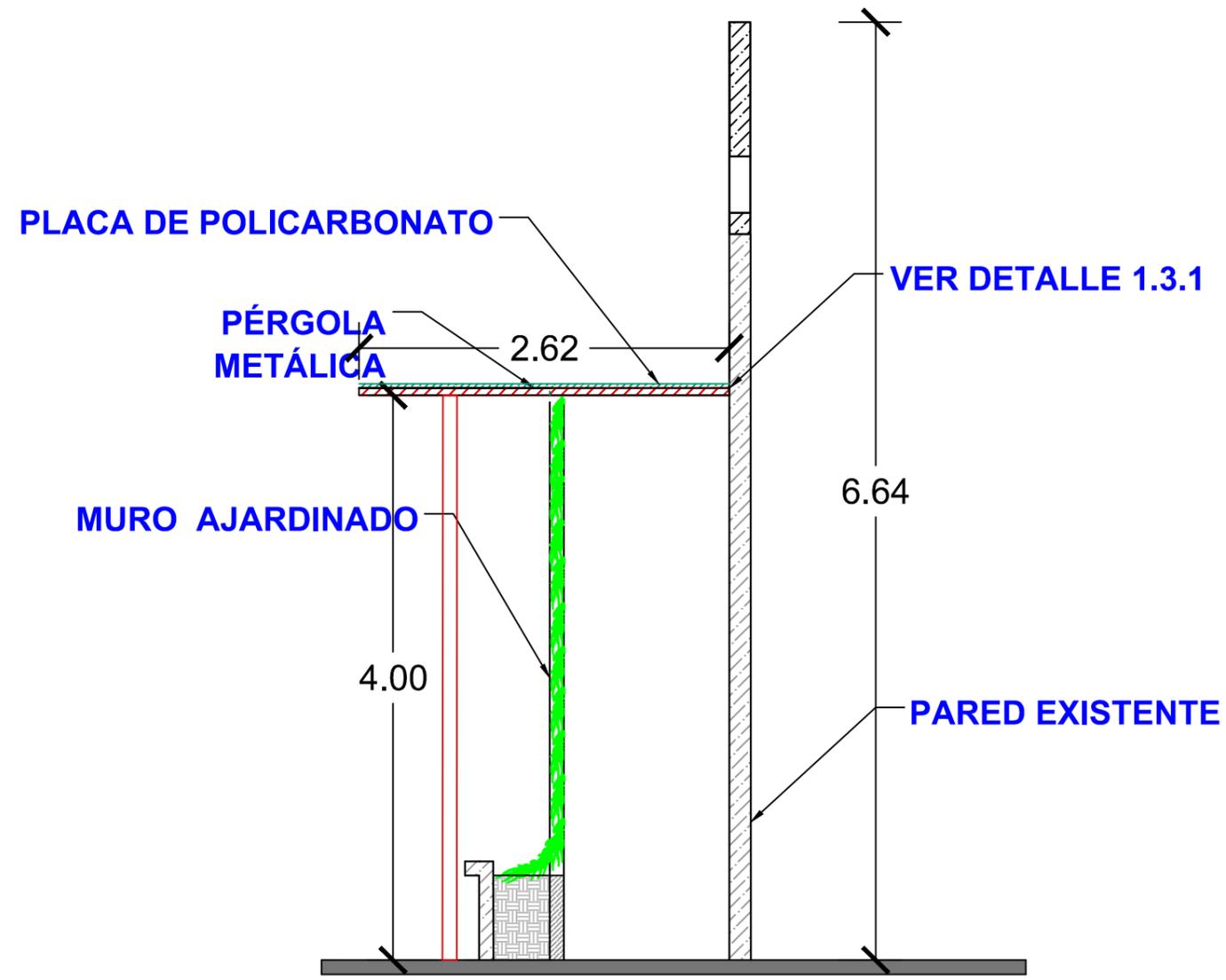
PLANTA



DETALLE JARDINERA

DETALLE 1.2





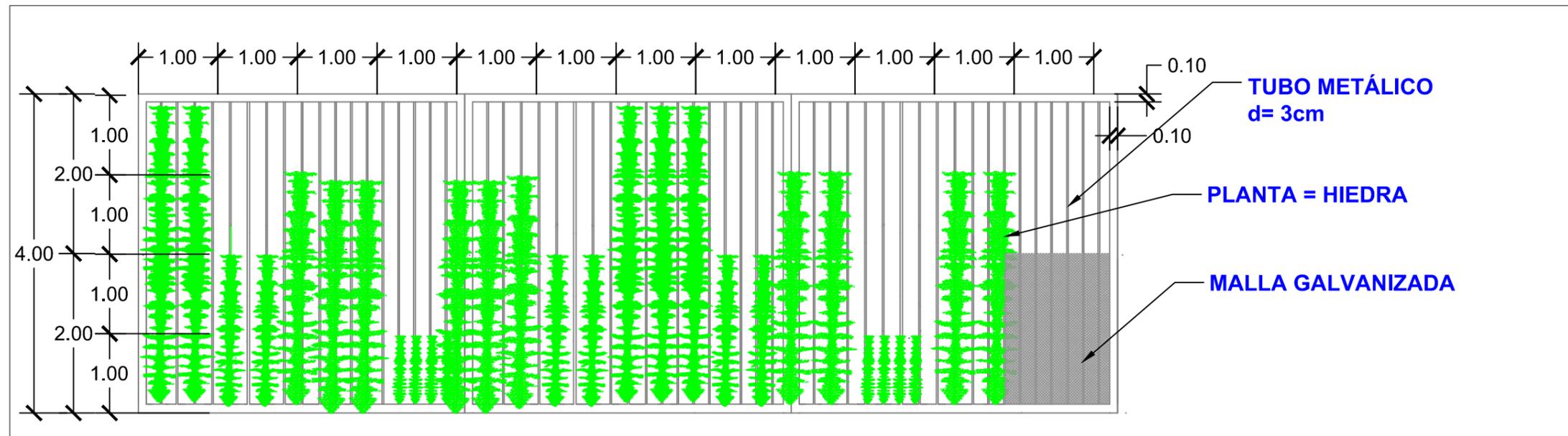
DETALLE 1.3.1



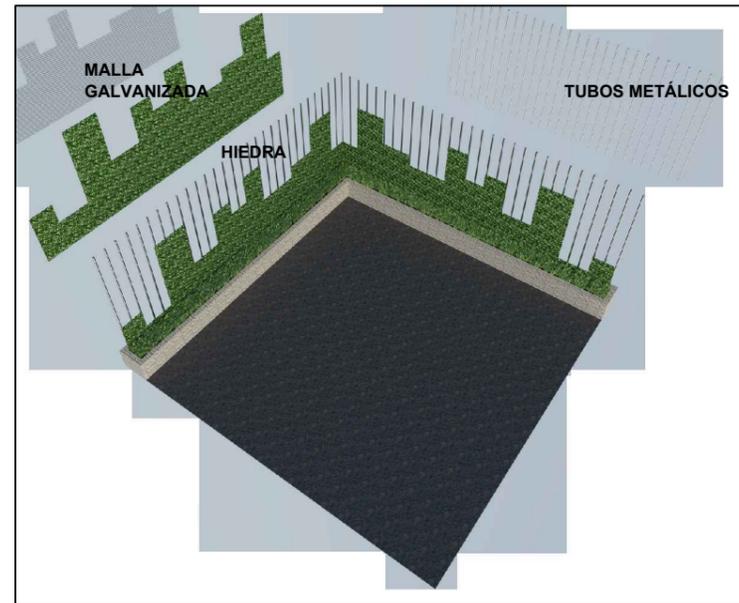
PERSPECTIVA

DETALLE 1.3

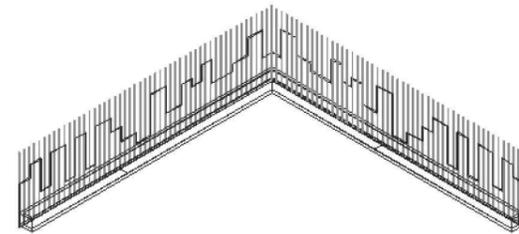




**ELEVACIÓN MUROS METÁLICOS**



**DETALLE MUROS METÁLICOS**



**PERSPECTIVA MUROS METÁLICOS**



**DETALLE MAQUETA**

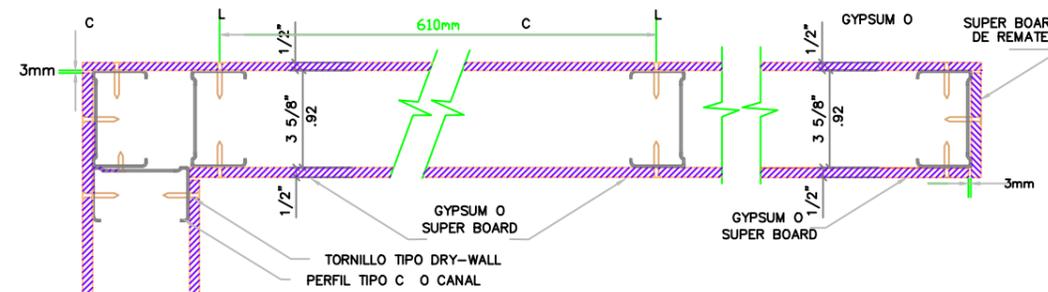
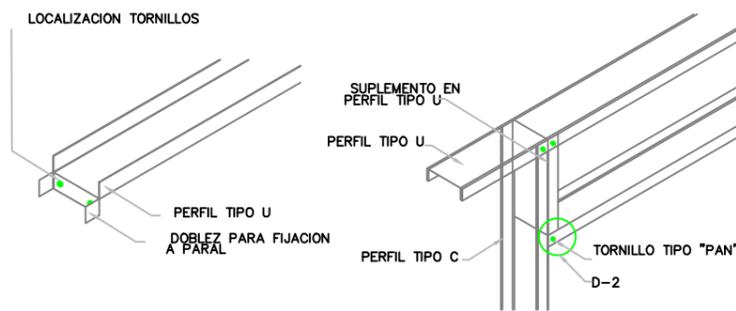
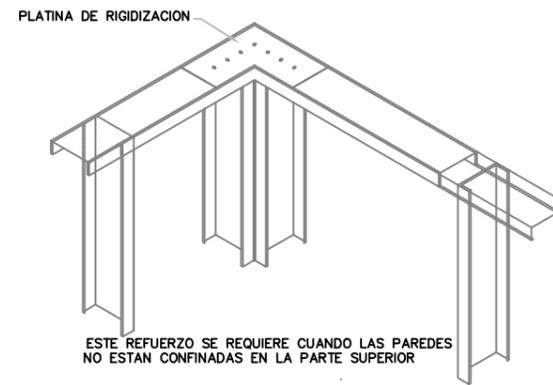
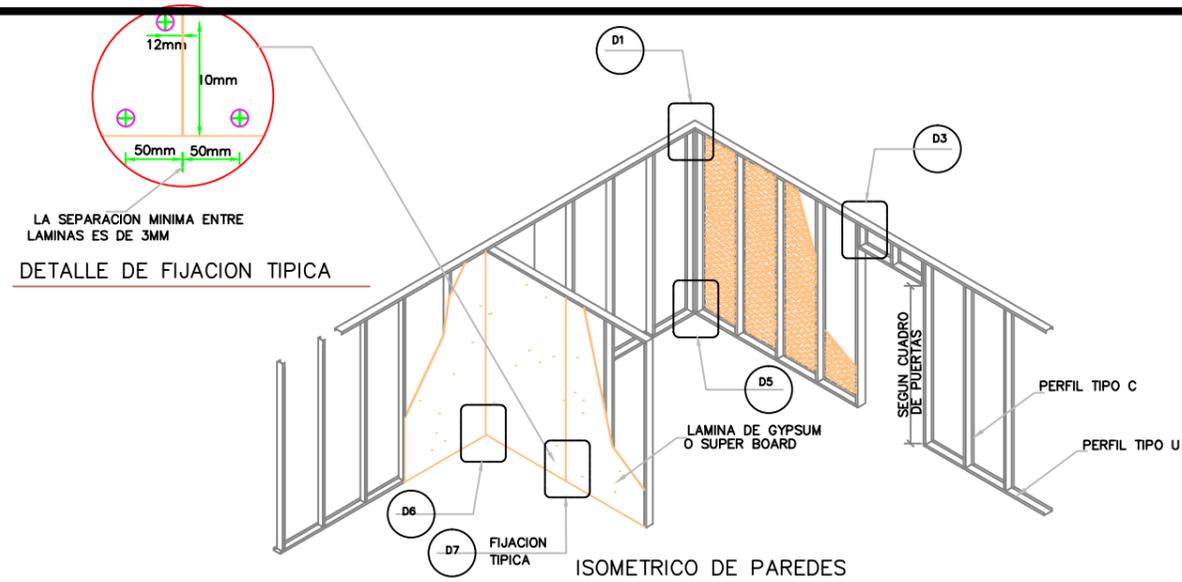


**PERSPECTIVA**

**DETALLE 2**





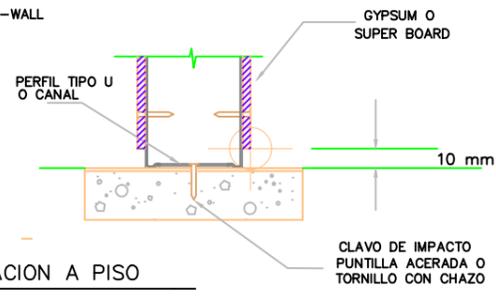
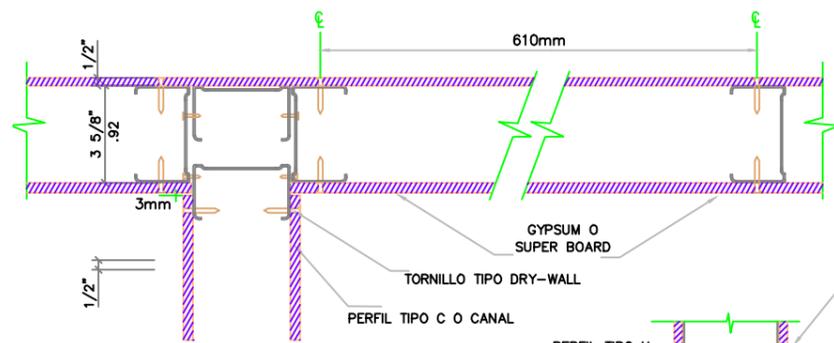


DETALLE PLACA  
D2 SOBRE DINTEL

DETALLE SUPLEMENTO  
D3 PARA DINTEL

DETALLE UNION EN ESQUINA  
D4

DETALLE DE FIN DE PARED  
D5 SOBRE DINTEL

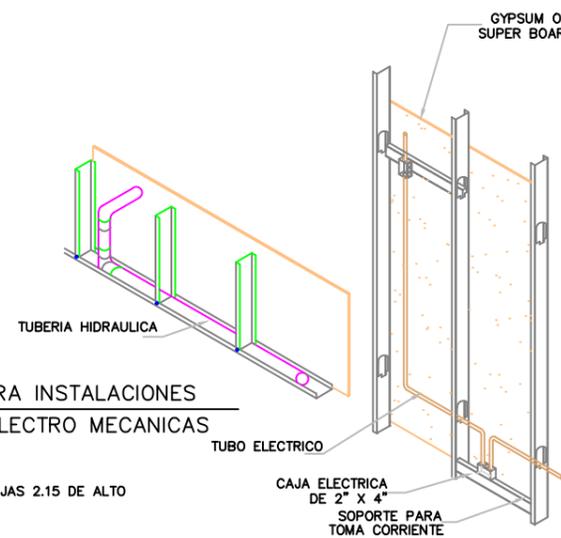


DETALLE UNION EN TEE  
D6

DETALLE FIJACION A PISO  
D7

ISOMETRICA PARA INSTALACIONES  
ELECTRO MECANICAS

- 1 PAREDES BAJAS 2.15 DE ALTO
- 1-A PAREDES HASTA CIELO RASO



## DETALLE 4 DETALLES PAREDES DE GYPSUM

### 4.3 Memoria Descriptiva y Técnica

#### 4.3.1 Memoria Descriptiva

Esta edificación fue construida para fines educativos, aquí funcionó la ex Academia Militar “Juan Gómez Rendón” hasta el año 1950, en la actualidad se encuentra abandonada, lo que ha ocasionado que ciertas áreas no cuenten con techos y que se encuentre vegetación de forma dispersa

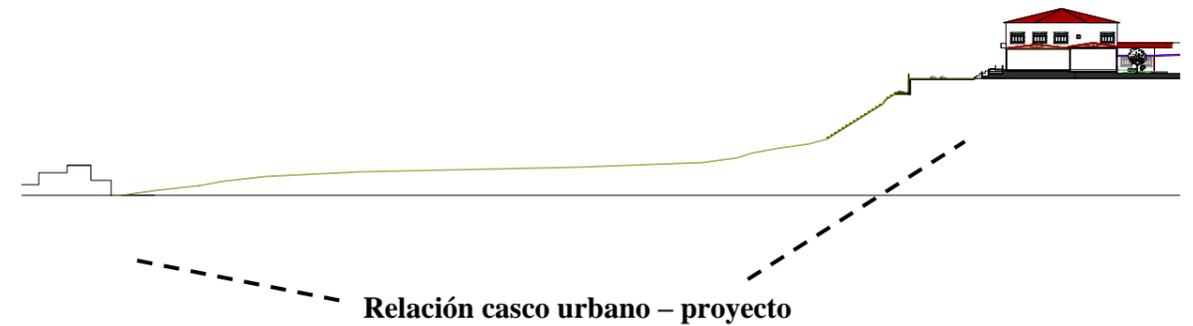
Se plantea por parte de la municipalidad el activar esta zona que se encuentra alejada del casco urbano de la ciudad. Y que mejor manera que beneficiarse de esta edificación patrimonial, que cuenta con áreas necesarias para la funcionalización del GAD Municipal de Playas y, a parte su ubicación jerárquica.

Se propone para el deterioro mediante este nuevo uso, rescatar y conservar ciertos rasgos generados por tiempo. Y así también rasgos propios de la edificación que es la disposición de los vanos integra a la edificación.

Este proyecto propone un espacio administrativo dentro de un área cultural, invitando al público en general a visitarla tanto por los tramites ciudadanos que en la edificación se realizan, como para eventos culturales o simplemente conocer esta interesante edificación que permite integrar espacios interiores y exteriores con gran facilidad.

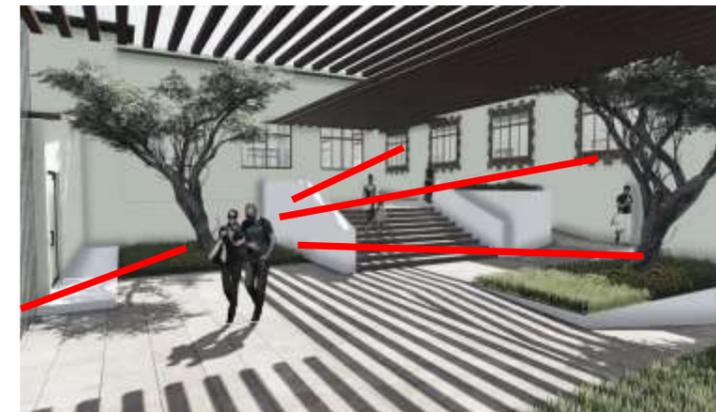
#### 4.3.1.1 Funcional Espacial.

La intervención trata de 3 puntos: Techos (Protección sol-lluvia), Muros (seguridad), Suelo (rampas-vegetación), se integran estos puntos para que funcione la edificación como entidad administrativa.



**Figura 292: Relación casco urbano-proyecto**

Fuente: García (2014)



**Figura 293: Desde un punto mucha visuales**

Fuente: García (2014)

ÁREA USO DE SUELO		
ÁREA DEL TERRENO	37716 m <sup>2</sup>	100%
Edificación	3188.31 m <sup>2</sup>	8.45%
Áreas verdes	28527.69 m <sup>2</sup>	75.6%
Plazas	1500 m <sup>2</sup>	4%
Área Vehicular( Parqueo, vías)	4500 m <sup>2</sup>	11.94 %



### 4.3.1.2 Formal

El edificio se adapta a la topografía del terreno, al tratarse de una edificación patrimonial se mantiene la fachada frontal sin incorporar ningún elemento arquitectónico a parte de la rampa

Debido a la refuncionalización se han realizados mínimas modificaciones en la distribución de áreas, colocando paredes de gypsum y aumentado espacios en determinadas zonas.

Se han agregado a la volumetría del proyecto rampas y pérgolas que permiten la integración del conjunto, ya que facilita la circulación.

Estos nuevos elementos han sido adaptados a la edificación tratando de no alterar su concesión inicial.

### 4.3.1.3 Relación con el entorno (especificaciones a nivel urbano)

El proyecto está ubicado en la vía Engabao:

**NORTE:** Brisas del Mar.

**SUR:** Estación Meteorológica,

**ESTE:** Los Barrios jardines de Villamil, Gómez Rendón y Los Chirijos.

**OESTE:** El campo de aviación Luis Estrada Icaza.

Se encuentra alejado del centro urbano de ciudad, esta edificación fue seleccionada por las autoridades municipales por poseer connotaciones históricas.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano (2009-2014), se proyecta un crecimiento poblacional en esta zona. El implantar esta sede Administrativa de uso general para la población en este sector, ayudara a mejorar la infraestructura urbana de los alrededores.

Se propone una regeneración urbana en las vías aledañas facilitando el acceso vehicular público y privado, zonificando en el proyecto áreas destinadas para paradas de transporte público.

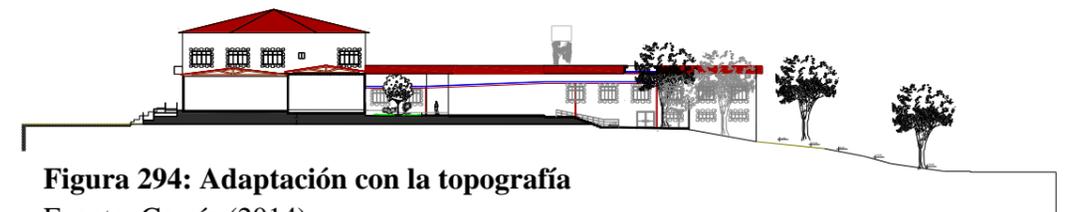
La actividad económica de los barrios cercanos se verán beneficiadas debido al desarrollo comercial que podrán realizar.

La puesta en valor de esta edificación la transformará en un hito para la ciudad, debido a las funciones administrativas que se van a realizar y su importancia cultural.

## 4. Ambiental

Se respeta la topografía de terreno, así también sus árboles, se propone áreas verdes alrededor de todo el proyecto. Debido a la incidencia del Sol se trata de solventar esto con el uso de pérgolas y Vegetación, ayudando a mejorar funcionamiento de ciertas áreas. En cuento a la ventilación no presenta problemas debido a la cercanía del mar., ya que no existe ningún tipo de obstrucción.

El pozo séptico de encuentra apartado de la edificación.



**Figura 294: Adaptación con la topografía**

Fuente: García (2014)



**Figura 295: fachada sin elementos adicionales a parte de la rampa**

Fuente: García (2014)



## 4.3.2 Memoria Técnica

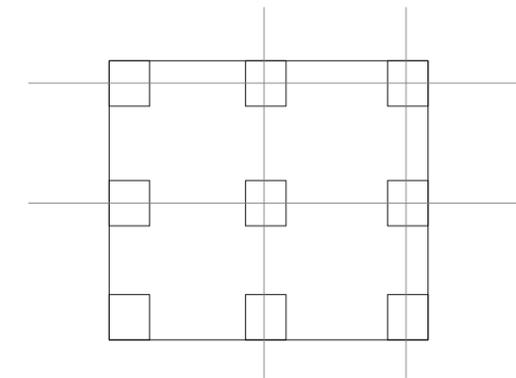
### 4.3.2.1 Estructuras

El edificio presenta una modulación repetitiva, tanto en paredes como en columnas.

Este sistema permite un crecimiento modular, intercambiando paredes sin perjudicar la estructura y así mismo colocarlas.

Se incorpora el uso de pérgolas como techos, su estructura será metálica con acabado de madera ya que se tiene que cubrir grandes áreas, encima de esta se incorpora policarbonato (protección lluvia).

Se construirá un bloque adicional de 8.34 x 6.35 para cuarto de máquinas y bodegas, se utiliza columnas de 0.25 x 0.25 adosada al edificio existente, columnas de hormigón, cubierta metálica.



**Figura 296: Modulación**

Fuente: García (2014)

### 4.3.2.2 Constructivo

Paredes de Gypsum

Se utilizará paredes de gypsum, estos muros evitan el daño a la estructura, pudiendo así también extraer fácilmente. Serán usadas cuando sea necesario, para los otros casos se utilizará separadores.

Divisiones baños

Será elaborada en las medidas y diseños indicados en planos, utilizándose para su fabricación los siguientes materiales:

- Paneles de madera tratada,
- Soportes de aluminio Los tabiques y herrajes se fijarán a las paredes por medio de tornillos de acero inoxidable.

Puertas de Aluminio y vidrio

Sus diseños y medidas serán de acuerdo a lo establecido. Serán necesariamente en vidrio natural templado de 8mm y contarán con los siguientes herrajes y accesorios:

- Marcos y batientes en Aluminio anodizado natural tipo pesado
- Sistema de cierre
- Chapa de embutir tipo guillotina

El bloque incorporado se lo hace por medio del sistema constructivo de pórticos.

Ventanas de madera

Se construyen rampas a lo largo de todo el proyecto para la circulación de todos los usuarios.

Incorporación de puertas para que el conjunto se pueda cerrar por bloques



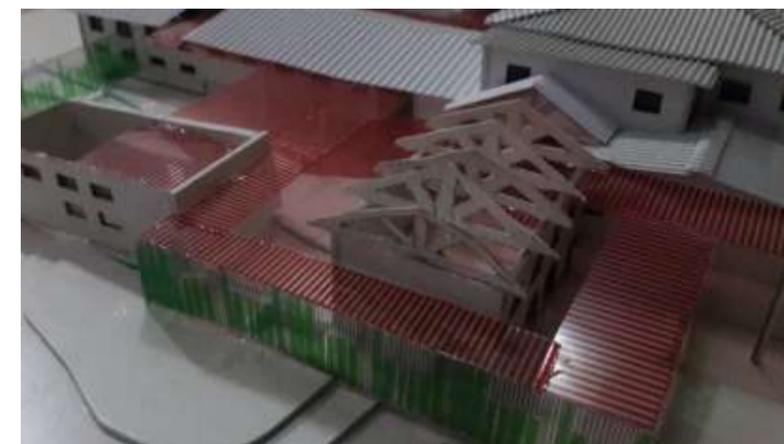
### Cubierta

A la edificación se la encontró sin cubiertas en ciertos espacios, por lo que estas áreas necesitan de un techo para su funcionalización (áreas de circulación, sala de exposiciones, biblioteca), para esto se incorpora pérgola y encima policarbonato, ayudando a la protección solar y de la lluvia.

Los techos se convierten en el elemento integrador del conjunto.

### Muros perimetrales. (Jardín vertical)

Se diseña un muro perimetral para brindar seguridad a la entidad administrativa este muro se trata de una estructura metálica, la cual servirá de soporte para enredaderas, contará con cierto diseño (malla galvanizada, hiedra) para permitir visibilidad del exterior al interior y del interior al exterior, cubriendo el concepto de transparencias para estas entidades.



**Figura 297: Techos integran el conjunto.**

Fuente: García (2014)

### 4.3.2.3 Instalaciones

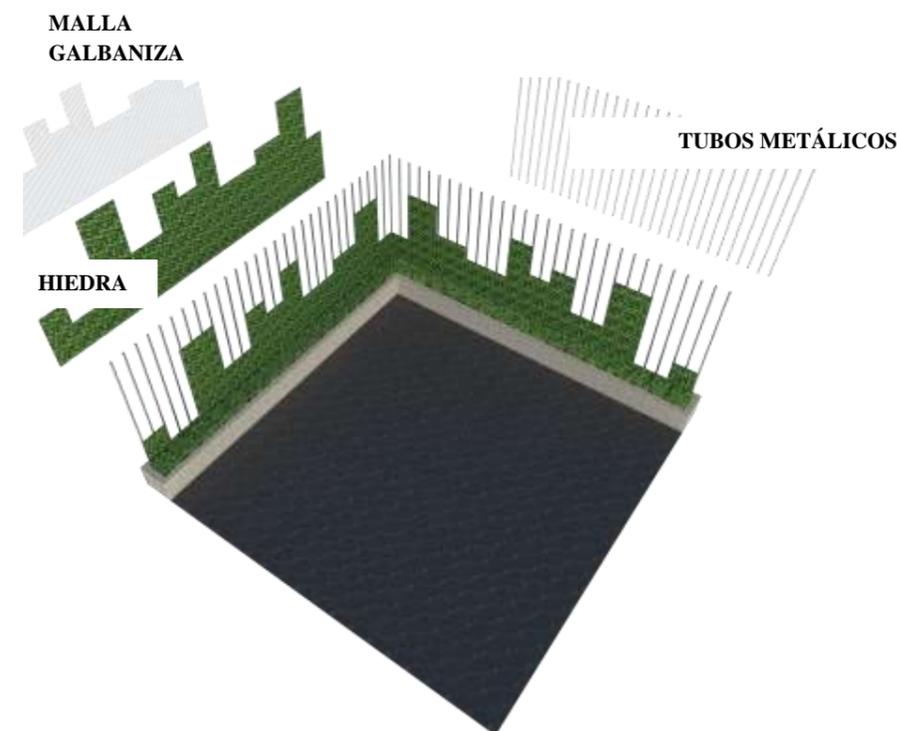
#### Sanitarias

##### Agua Potable

Sistema de abastecimiento de agua potable.-

El abastecimiento Del local del PALACIO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS será mediante La entrada de agua el cual proviene de las instalaciones generales que existe en las vías aledañas.

Para el almacenamiento de agua existe actualmente un tanque elevado y una cisterna a los cuales se le darán mantenimiento adecuado para su funcionalización y una cisterna que se encuentra en buen estado



**Figura 298: Muros. Jardín vertical**

Fuente: García (2014)

### Sistema de aguas servidas

El sistema de desagüe está compuesto por: sifones, tubería de evacuación tales como derivaciones, bajante y colectores.

Tuberías de ventilación, cajas de revisión e inspección.

Posee dos pozos sépticos que serán reconstruidos

### Sistemas de agua lluvia

En el caso de los lugares descubiertos la solución es darle cierta inclinación a la losa para que el agua baje a través de rejillas y bajantes hacia abajo el exterior (gravedad)

Red exterior para la recolección de aguas servidas.-

Para el sistema de evacuación de aguas servidas, se utilizarán tuberías de PVC desagüe para diámetros de 100mm.

### Instalaciones eléctricas

#### Especiales

Sistema de voz y datos

En el cuarto eléctrico ubicado en la planta baja, justo bajo las escaleras irán alojados la central telefónica, tablero de alarmas, tablero de control de luces y demás equipos con los que cuenta el proyecto, además se instalará en el Data Center, los racks para voz y datos previsto en este diseño, los mismos que serán del tipo abierto de 84" que deberán cumplir con todos los estándares de cableado estructurado.

Sistema de Aire Acondicionado

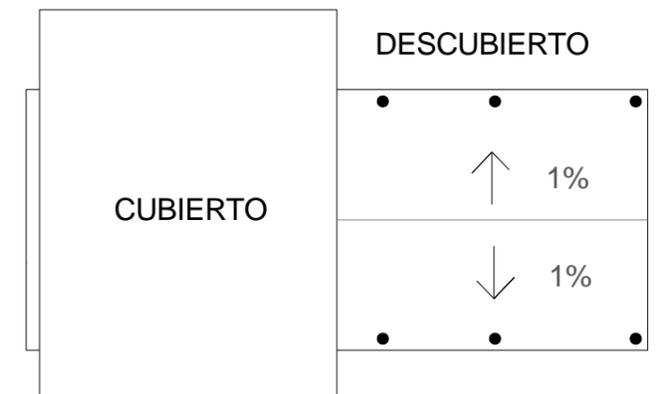
Se realizará el suministro de aire frío por medio de unidades de aire acondicionado con ductos,

Ascensor

El ascensor es de 3 x 2.60m con una capacidad para 10 personas, es de uso semiprivado, solo lo utilizarán autoridades del Cantón como personas con discapacidades.

Cámaras de seguridad

Las cámaras de Seguridad estarán en los pasillos del proyecto. Y el cuarto de cámaras estará ubicado en el departamento de talento humano.



**Figura 252: drenaje agua lluvias para espacios descubiertos.**

Fuente: García (2014)



## BIBLIOGRAFÍA

Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomo Descentralizados. (2012). *Asociación de Municipalidades Ecuatorianas*. Recuperado el Julio de 2014, de [http://www.ame.gob.ec/ame/pdf/cootad\\_2012](http://www.ame.gob.ec/ame/pdf/cootad_2012)

Academia Militar Ecuador, Asociación de ex alumnos. (Noviembre de 2012). *12 de NOVIEMBRE.docx - yimg.com*. Recuperado el 15 de Marzo de 2014, de <http://xa.yimg.com/kq/groups/16205471/1611816853/name/12+NOVIEMBRE.docx>

Aguilera, I. R. (2010). *Universidad Ecotec*. Recuperado el Mayo de 2014, de PROGRAMA DE CAPACITACION Y REFORESTACION DEL MALECON DEL CANTÓN PLAYAS: [http://www.universidadecotec.edu.ec/files/9213/6814/2963/2010\\_TURISMO\\_-\\_REFORESTACION\\_MALECON\\_PLAYAS.pdf](http://www.universidadecotec.edu.ec/files/9213/6814/2963/2010_TURISMO_-_REFORESTACION_MALECON_PLAYAS.pdf)

Ansbergs, F. C. (2013). *europaconcorsi for architects only*. Recuperado el Junio de 2014, de Registro Civil de Córdoba: <http://europaconcorsi.com/projects/228245-Registro-Civil-de-C-rdoba>

ARISTOTELES. (384-322 a. C.). *Método inductivo- deductivo*. Obtenido de <http://fisiologoi.com/paginas/historia/inductivodeductivo.htm>

Arquitectura G. (Junio de 2013). *Arquitectura G*. Obtenido de ESCRITOS-G: "Un mundo a mi medida": <https://arquitecturag.wordpress.com/2013/06/21/escritos-g-un-mundo-a-mi-medida/>

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO. (Marzo de 97). *EVO - Evaluación: Una herramienta de gestión para mejorar el desempeño de los proyectos (Marco Lógico)*. Obtenido de <http://www.iadb.org/ove/spbook/evaii.htm>

Bofill, R. (2012). *Plataforma Arquitectura*. Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-211397/the-factory-ricardo-bofill>

Boito, C. (1836). *Teoría de la Restauración*. Obtenido de [https://www.ulpgc.es/descargadirecta.php?codigo\\_archivo=7086207](https://www.ulpgc.es/descargadirecta.php?codigo_archivo=7086207)

Criollo, Yagual, & Quiroga. (2007). *Historia de Playas*.

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Playas. (2009 - 2014). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Recuperado el 10 de Marzo de 2014, de <http://www.municipioplayas.gob.ec/descarga/PLANDEDESARROLLOYORDENAMIENTOTERRITORIAL.pdf>

INEC, C. d. (2010). *Censo de población y Vivienda*. Obtenido de Población y Demografía: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/guayas.pdf>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). *Instituto Nacional de Patrimonio Cultural*. Recuperado el Junio de 2014, de <http://inpc.gob.ec/component/content/article/31>

Normas Técnicas complementarias para el Proyecto Arquitectónico. (2014). *México D. F.* Obtenido de <http://es.slideshare.net/lveeAvila/normas-tnicas-complementarias-para-el-proyecto-arquitectnico>

Playas, G. A. (2009 - 2014). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. General Villamil Playas.

Plazola, A. A. (1995). *ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA*. Mexico.

Terán, D. (2004). *Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos (DIBAM)*. Recuperado el Junio de 2014, de [http://www.dibam.cl/dinamicas/docadjunto\\_631.pdf](http://www.dibam.cl/dinamicas/docadjunto_631.pdf)

UNESCO. (1982). *Definición Elaborada por la Conferencia Mundial de la UNESCO sobre Patrimonio Cultural en Mexico*. Obtenido de [http://portal.unesco.org/culture/es/files/35197/11919413801mexico\\_sp.pdf/mexico\\_sp.pdf](http://portal.unesco.org/culture/es/files/35197/11919413801mexico_sp.pdf/mexico_sp.pdf)

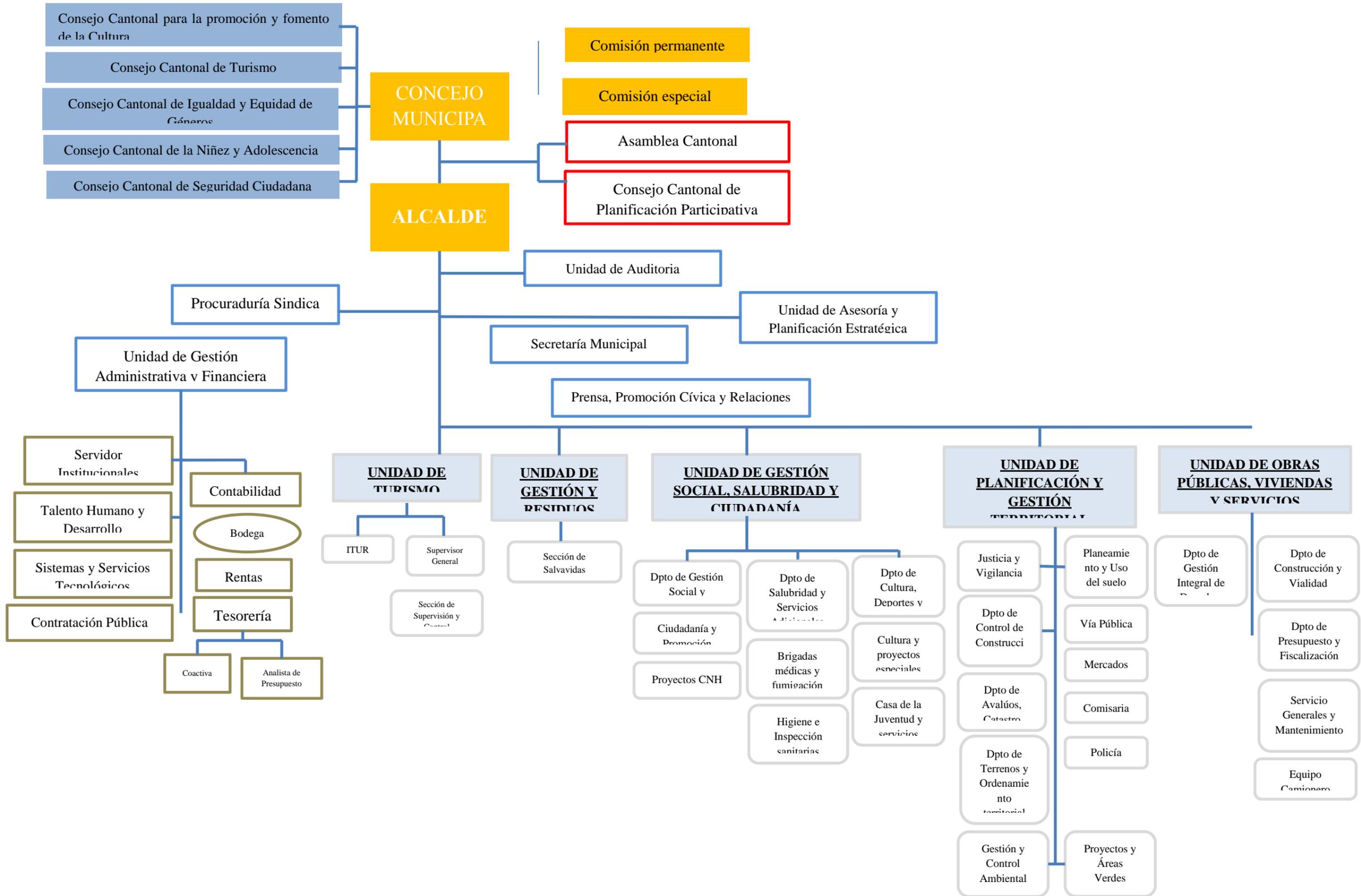
Unidad de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. (2008). *Servicio del sector Inmobiliaria de l Sector Público*. Obtenido de <http://www.inmobiliar.gob.ec/servicios/>

Arquitectura G. (Junio de 2013). *Arquitectura G*. Obtenido de ESCRITOS-G: "Un mundo a mi medida": <https://arquitecturag.wordpress.com/2013/06/21/escritos-g-un-mundo-a-mi-medida/>

Bofill, R. (2012). *Plataforma Arquitectura*. Obtenido de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-211397/the-factory-ricardo-bofill>

ANEXO 1 :

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS



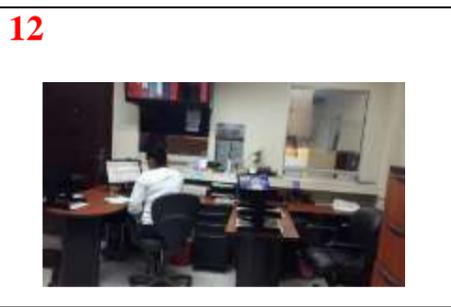
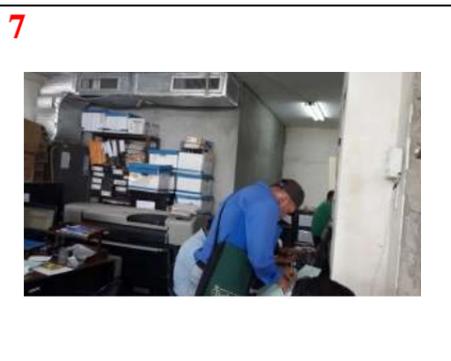
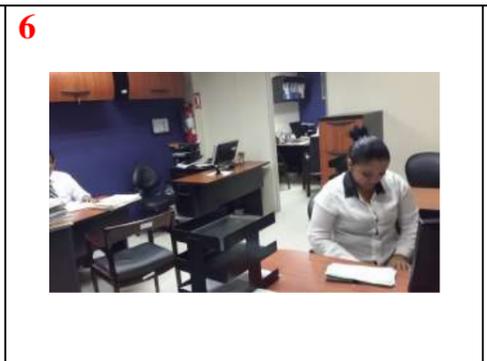
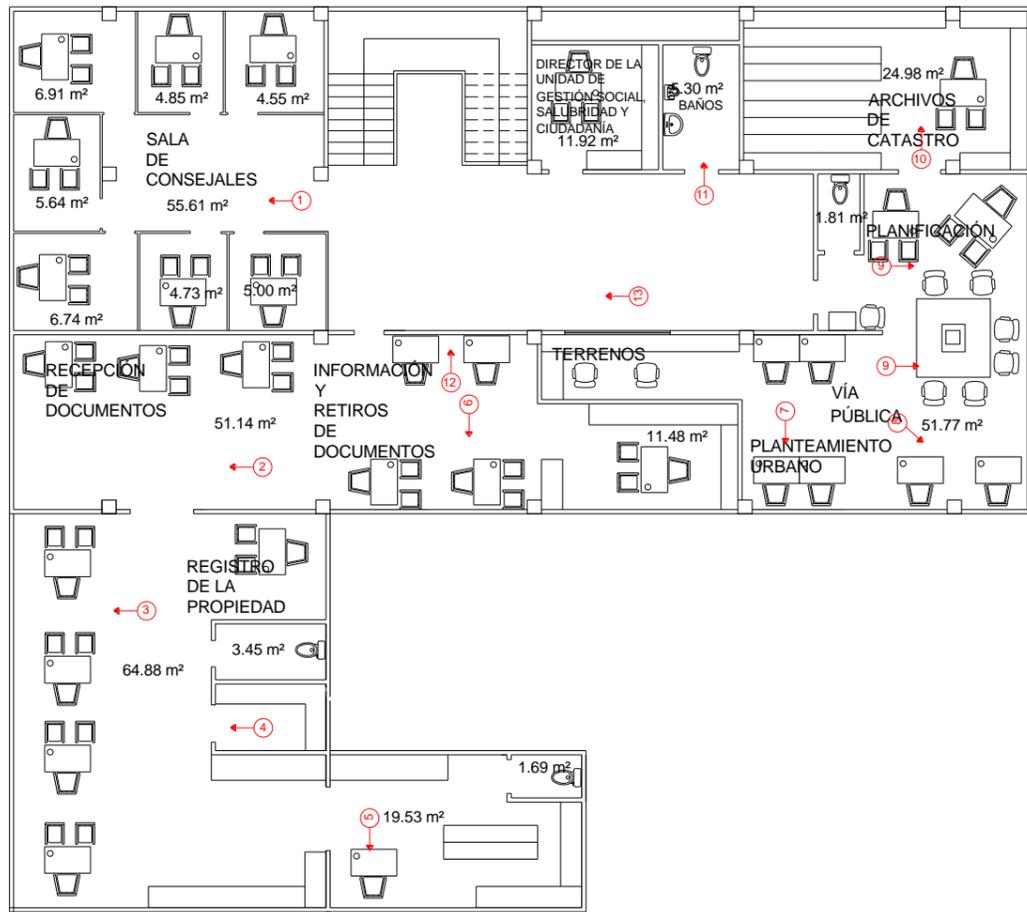
## Anexo 2 : Representación fotográfica del actual GAD municipal

### Planta Baja

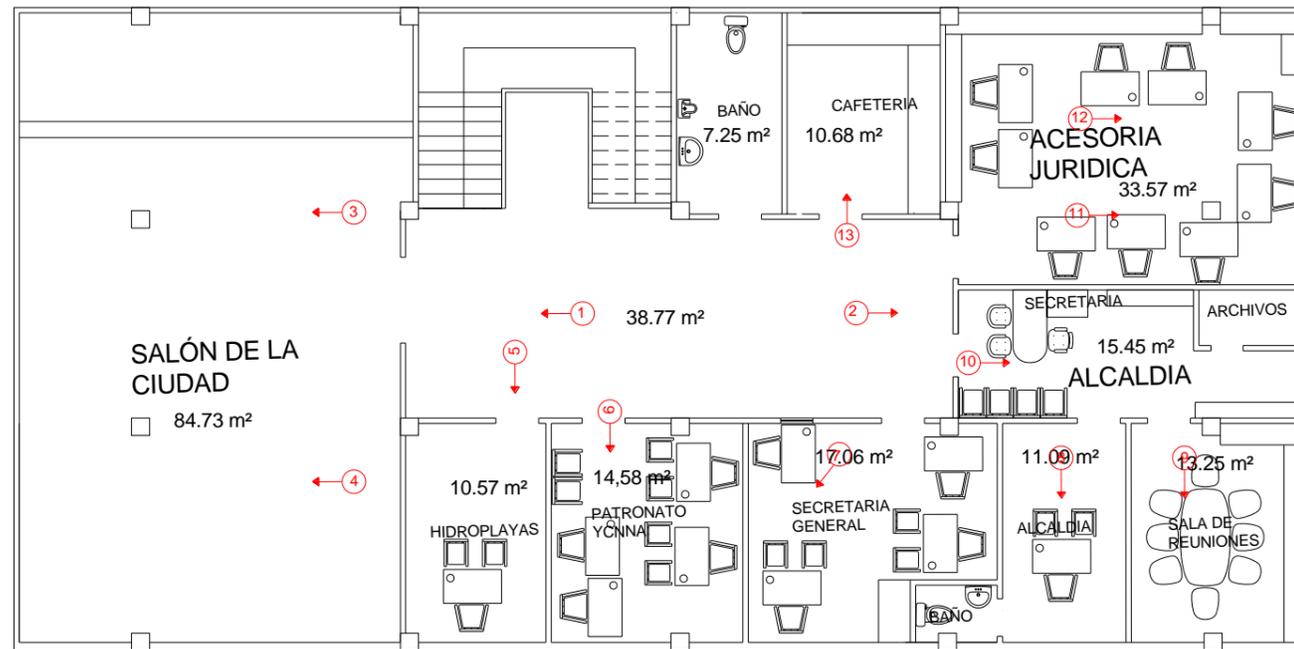


<p>1</p>	<p>2</p>	<p>3</p>	<p>4</p>	<p>5</p>	<p>6</p>	<p>8</p>
<p>9</p>	<p>10</p>	<p>11</p>	<p>12</p>	<p>13</p>	<p>14</p>	<p>15</p>

# Primera planta alta



Segunda Planta Alta



**Anexo 3:**

**Descripción de áreas del actual GAD municipal**

PLANTA BAJA				
OFICINAS	USUARIOS		MOBILIARIO	AREA
	PERMANENTES	EVENTUALES		
COMISARIA	3	5	2 escritorio 5 sillas 1 archivador	11.77m <sup>2</sup>
TURISMO	5		3 escritorios	13 m <sup>2</sup>
(Ventilla)	1	10	6 sillas 3 archivadores	1.81 m <sup>2</sup>
SALUBRIDAD (Ventanilla)	1	10	1 escritorio 1 silla 1 archivador	3.23 m <sup>2</sup>
BAÑOS			2 inodoros 1 urinario 2 lavamanos	6.99 m <sup>2</sup>
AUDITORIA INTERNA	2	5	3 sillas 1 escritorio 1 archivador	6.25m <sup>2</sup>
PROVEDURÍA Y BODEGA	3	5	3 escritorios 3 sillas 9 archivador	
SISTEMAS	3	5	4 escritorios 4 sillas 2 archivadores caja eléctrica	13.47m <sup>2</sup>
SRI	2	15	2 escritorios 4 sillas 2 archivador	
BODEGA Y LIMPIEZA				5.38 m <sup>2</sup>
RECURSOS HUMANOS (Baño)	2	6	2 escritorios 5 sillas 2 archivadores 1 inodoro 1 lavamanos	8.71 m <sup>2</sup> 2.31m <sup>2</sup>
FINANCIERO	1	5	1 escritorio 3 sillas 2 archivadores	10.41 m <sup>2</sup>
TESORERÍA (Ventanilla)	5	200	6 escritorios 6 sillas 3 archivadores	31.73m <sup>2</sup>
RENTAS	4	30	6 sillas 2 escritorios 1 archivador	11.11m <sup>2</sup>
SECCION COACTIVA	4	8	6 sillas 4 escritorios	11.05m <sup>2</sup>
CONTABILIDAD	3	3	3 escritorios 3 sillas 5 perchas	18.67m <sup>2</sup>

SEGUNDA PLANTA ALTA				
SALÓN DE LA CIUDAD		80	85 sillas	84.73m <sup>2</sup>
HIDROPLAYAS	2	3	3 sillas 1 escritorio	10.57m <sup>2</sup>
PATRONATO Y CNNA	4	10	4 escritorios 10 sillas 2 perchas	14.58m <sup>2</sup>
SECRETARIA GENERAL (ventanilla)	4	10	4 escritorios 10 sillas 4 perchas	17 m <sup>2</sup>
ALCALDÍA (secretaria, sala de espera)	1	20	1 escritorio 6 sillas 2 perchas 1 archivo	15.45m <sup>2</sup>
ALCALDÍA (baño)	1	3	1 escritorio 3 sillas 1 inodoro 1 lavamanos	11m <sup>2</sup>
ALCALDÍA (sala de reuniones)		8	1 escritorio 8 sillas	13.25m <sup>2</sup>
ACESORÍA JURÍDICA	9	5	9 escritorios 14 sillas 4 perchas	
CAFETERÍA		5	1 lavadero 1 cocineta 1 mesa 3 sillas	
BAÑO			1 inodoro 1 lavamanos	

DEPARTAMENTOS FUERA DEL EDIFICIO DEL GAD MUNICIPAL				
OBRAS PÚBLICAS	12	10	13 escritorios 20 sillas 4 archivos	28 m <sup>2</sup>
DESECHOS SOLIDOS	3			
GESTION SOCIAL	18			
HIDROPLAYAS				

Anexo 5: Escrituras

1 DILIGENCIA DE PROTOCOLIZACION.- ABOGADO ALFREDO YAGUAL  
2 PRECIADO.- NOTARIO PUBLICO DE ESTE CANTON.- A PETICIÓN Y  
3 CON EL PATROCINIO DEL ABOGADO FARID CASTRO YAGUAL-  
4 REGISTRO NÚMERO DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO.-  
5 COLEGIO DE ABOGADOS DEL GUAYAS.- DE CONFORMIDAD CON LO  
6 DISPUESTO EN EL ARTÍCULO DIECIOCHO, NUMERAL DOS, DE LA LEY  
7 NOTARIAL EN VIGENCIA PROTOCOLIZO, UN PLANO Y RESOLUCION  
8 DE FECHA GENERAL VILLAMIL, CANTON PLAYAS, NOVIEMBRE  
9 VEINTINUEVE DEL AÑO DOS MIL ONCE, SUSCRITO POR EL  
10 SECRETARIO MUNICIPAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PLAYAS,  
11 ABOGADO JOSE VILLAGRAN CUADRADOS, EN EL QUE CERTIFICA  
12 QUE EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL VEINTIDOS DE  
13 NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, EL CONCEJO EN PLENO  
14 RESOLVIO POR UNANIMIDAD: A) DECLARAR LA INCORPORACION DEL  
15 BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CODIGO CATASTRAL  
16 ACTUAL CERO TRES - CERO DOS - OCHENTA Y SEIS - CERO CERO  
17 DOS; ANTERIOR CERO UNO - CERO UNO - SETENTA Y TRES - CERO  
18 CERO UNO, UBICADO EN LA CIUDADELA VICTORIA, COMO BIEN  
19 MUNICIPAL, AMPARADO EN LA LEY DE CREACION DEL CANTON  
20 PLAYAS NUMERO CUARENTA Y DOS, PUBLICADO EN EL REGISTRO  
21 OFICIAL NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, DEL QUINCE DE  
22 AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE, A FIN DE  
23 VIABILIZAR LA REHABILITACION DE LAS INSTALACIONES Y AREAS  
24 EXTERIORES DE LA EX ACADEMIA JUAN GOMEZ RENDON, COMO UN  
25 CENTRO ADMINISTRATIVO Y CULTURAL EN EL QUE SE DE CABIDA  
26 LAS NUEVAS INSTALACIONES DEL CABILDO; Y, DOS) SE PROCEDA A  
27 NOTIFICAR AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON  
28 PLAYAS PARA SU INSCRIPCION, DE CONFORMIDAD A LO INDICADO



Al Notario  
Alfredo Yagual Preciado

1 EN EL INFORME TECNICO.- FIRMA ILEGIBLE.- DOCUMENTOS QUE SE  
2 INCORPORAN COMO HABILITANTES.- La cunilla por su naturaleza es  
3 Indelaminada.- En la Ciudad de General Villamil, a los treinta dias del mes  
4 de Noviembre del año dos mil once.- El Notario



Al Notario  
Alfredo Yagual Preciado

EL NOTARIO.-  
*[Firma]*

10 Están conforme a sus originales que se encuentran PROTOCOLIZADOS,  
11 en los libros de Diligencias Publicas a mi cargo en fe de ello confiero esta  
12 PRIMERA COPIA CERTIFICADA, que sello y firmo en la ciudad de  
13 General Villamil, la misma fecha de su protocolización.- El Notario



EL NOTARIO.-  
*[Firma]*