



MAESTRÍA DE DISEÑO INTERIOR

Tesis previa a la obtención del Título
Magister en Diseño de Interiores

The Urban Nomad Hotel

Autor: Gabriela Elizabeth Galarza Gallardo
Tutor: Máster Natali Encalada Serrano

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, **Gabriela Elizabeth Galarza Gallardo** declaro bajo juramento, que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido presentado anteriormente para detallada. Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.



Gabriela Elizabeth Galarza Gallardo
Autora

Yo, **Natali Encalada Serrano**, certifico que conozco al autor del presente trabajo, siendo el responsable exclusivo tanto de su originalidad y autenticidad como de su contenido.

Natali Encalada Serrano
Directora de Tesis

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi familia porque ellos son mi soporte en todo tiempo. A Lenin por ser el empuje y motivador a que continúe haciendo lo que más me gusta; a JuanSa y JoseDo porque ellos han sentido el tiempo invertido en estos estudios y porque puedo ser un ejemplo de perseverancia y esmero para ellos; a mis padres porque siempre me apoyan con las cosas que hago. Con la ayuda de Dios he cumplido un sueño más en mi vida por lo que estoy inmensamente agradecida. He completado una etapa importante de mi vida y de mi carrera profesional, lo cual ha conllevado esfuerzo, tiempo y dedicación para corroborar que este es el camino de la arquitectura que más despierta esas emociones intensas con las cuales me gusta trabajar.

- 1.1 Antecedentes del tema
- 1.2 Problemática
- 1.3 Solución

01

CONTEXTO

PLANTEAMIENTO

02

- 2.1 Propuesta
- 2.2 Razón
- 2.3 Target
- 2.4 Ubicación y análisis del sector
- 2.5 Referentes
- 2.6 Alcance del proyecto
- 2.7 Normativa

- 3.1 Metas del Diseño
- 3.2 Concepto / Subconcepto
- 3.3 Programación
- 3.4 Diagrama de Adyacencias
- 3.5 Zonificación
- 3.6 Diseño Espacial
- 3.7 Moodboard / Material Board

03

PROYECTO

PLANOS RENDERS

04

- 4.1 Planta de Distribución
- 4.2 Planta Amoblada
- 4.3 Cortes
- 4.4 Elevaciones Internas
- 4.5 Plano de Pisos
- 4.6 Revestimientos Verticales
- 4.7 Plano de Techos
- 4.8 Plano de Iluminación
- 4.9 Styling
- 4.10 Renders

- 5.1 Especificaciones Técnicas

05

DISEÑO DE MOBILIARIO

ANEXOS

06

Normativa

Referencias Bibliográficas

07

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RESUMEN

Palabras clave: hotel, nómadas digitales, huertos urbanos, centro histórico, Quito

Los espacios destinados para la estancia temporal en el Centro Histórico de Quito al estar implantados en una zona con protección patrimonial, están restringidos a ciertas adaptaciones estéticas, formales y funcionales; pero estos no exploran o dinamizan las particularidades actuales del ocupante de estos espacios llámese hostales u hoteles.

El proyecto **the urban nomad hotel** nace como alternativa funcional para los nuevos habitantes temporales llamados nómadas digitales, realizando una intervención sobre una edificación con valor patrimonial como es el "Hotel Casa Colonial"; y combina armónicamente las necesidades actuales de espacios, tecnología y sostenibilidad con una tipología local olvidada como es la casa patio, huertos caseros y áreas comunes.

Es así como **the urban nomad hotel** reinterpreta aquellos elementos perdidos por la monotonía de un hotel que particularizaba un solo target, dando importancia al contraste de formas, materiales y texturas; utilización del claro oscuro como una alternativa eficaz y eficiente del juego formal de luz y sombras; jerarquización y limitación de espacios y transiciones apoyados por materialidades de vanguardia; aplicación correcta de iluminación natural y artificial, entre otros.

El proyecto **the urban nomad hotel** considera solucionar la zona privada repotenciando las habitaciones, el equipamiento interno de estas y una funcionalidad adecuada a las necesidades contemporáneas. Valora áreas olvidadas de aseos y baños castigados por las adaptaciones. En la zona pública fortalece aquellos espacios propios de la arquitectura hospitalaria u hotelera como son espacios de recepción, la cocina abierta, el comedor, huertos urbanos y la zona de coworking. Mientras que en la zona de servicios están las lavanderías de ropa de huéspedes y lencería hotelera, así como la cocina fríos y calientes del servicio hotelero.

The urban nomad hotel cumple el reto de intervenir respetando la edificación patrimonial y permitiendo al huésped generar esa alternativa ideal de ser parte de la experiencia de habitar el Centro Histórico de Quito, en un hotel que le brinda las facilidades de estancias cortas o largas y cubrir sus requerimientos productivos, aptos para las nuevas y futuras generaciones.

ABSTRACT

Key words: hotel, digital nomads, urban orchards, historical center, Quito

The spaces intended for temporary stay in the Historic Center of Quito, being implanted in an area with heritage protection, are restricted to certain aesthetic, formal, and functional adaptations; but these do not explore or energize the current particularities of the occupant of these spaces, whether they are called hostels or hotels.

The urban nomad hotel project was born as a functional alternative for new temporary inhabitants, named digital nomads, carrying out an intervention on a building with heritage value such as the "Hotel Casa Colonial"; and harmoniously combines the current needs of spaces, technology and sustainability with a forgotten local typology such as the courtyard house, home gardens, and common areas.

This is how **the urban nomad hotel** reinterprets those elements lost by the monotony of a hotel that particularized a single target, giving importance to the contrast of shapes, materials, and textures; use of chiaroscuro as an effective and efficient alternative to the formal play of light and shadows; hierarchization and limitation of spaces and transitions supported by avant-garde materialities; correct application of natural and artificial lighting, among others.

The urban nomad hotel project considers solving the private area by repowering the rooms, their internal equipment, and a functionality adapted to contemporary needs. Value forgotten areas of toilets and bathrooms punished by adaptations. In the public area, it strengthens those spaces typical of hospital or hotel architecture such as reception spaces, the open kitchen, the dining room, urban gardens, and the coworking area. While in the service area there are guest linen laundries and hotel linen, as well as the hot and cold kitchen of the hotel service.

The urban nomad hotel meets the challenge of intervening with respect to the heritage building and allowing the guest to generate that ideal alternative of being part of the experience of inhabiting the Historic Center of Quito, in a hotel that offers the facilities of short or long stays and meets its productive requirements, suitable for new and future generations.

ANTECEDENTES

El centro histórico de Quito, reconocido por la UNESCO como patrimonio mundial en 1978, es considerado el mejor conservado y menos alterado de América Latina (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2024), con un área de protección de 376ha donde se emplazan 4674 edificaciones con valor patrimonial (Lara, M. L., 2023). Este tiene una infinidad de recintos religiosos, museos, oficinas gubernamentales, comerciales, habitacionales, entre otros; que guardan esa lectura formal de lenguaje de antaño tanto en el interior de sus espacios como en su entorno. Este espacio dinámico, donde convergen gran cantidad de visitantes nacionales y extranjeros es el lugar a ser estudiado.

Enfocándonos en los tipos de lugares en donde estos turistas se llegan a alojar podemos encontrar que tenemos 3 tipologías de establecimientos turísticos que funcionan en el centro histórico, hoteles con 35 establecimientos, hostales con 81 y casa de huéspedes con 1 lugar (Quito Turismo, 2024).

Las residencias en el centro histórico de Quito empezaron siendo casas familiares o coloniales y uno de sus elementos más representativos fue el patio interior que estaba rodeado de pasillos con sus habitaciones que miraban hacia ellos. Por el exterior las casas eran casi cerradas dejando solamente las aberturas necesarias para iluminación y ventilación justas.



Figura 1. Cantidad de establecimientos turísticos en el centro histórico de Quito (Elaboración Propia)

01

CONTEXTO

Como servicios, las casas contaban además del patio interior, de un traspatio, caballerizas y huertos familiares. Los sistemas constructivos fueron el adobe, tapial y bahareque; con materiales como la piedra, tierra, huesos de res, fibras vegetales, madera y tejas de barro cocido. Esta tipología de casa se utilizó en el centro histórico hasta principios del siglo XX (Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito, 2003).

En cuanto a la gastronomía local se puede encontrar una gran variedad de platos que combinan costumbres, tradiciones, sabores e historias que la hacen muy diversa y atractiva.

Estas particularidades y característica sin igual hacen que Quito sea el segundo destino más visitado por los turistas en el Ecuador, sin embargo, la pandemia afectó al turismo globalmente y la capital sufrió una baja considerable, este desequilibrio ha ido en aumento en los dos últimos años post pandemia, por lo cual, según las Estadísticas de Turismo de la Alcaldía Metropolitana de Quito, durante el año 2023 a Quito llegaron 1.413.917 pasajeros nacionales y 1.304.724 pasajeros internacionales, de los cuales el 29% son turistas estadounidenses, el 18% colombianos, el 9% peruanos, entre otros

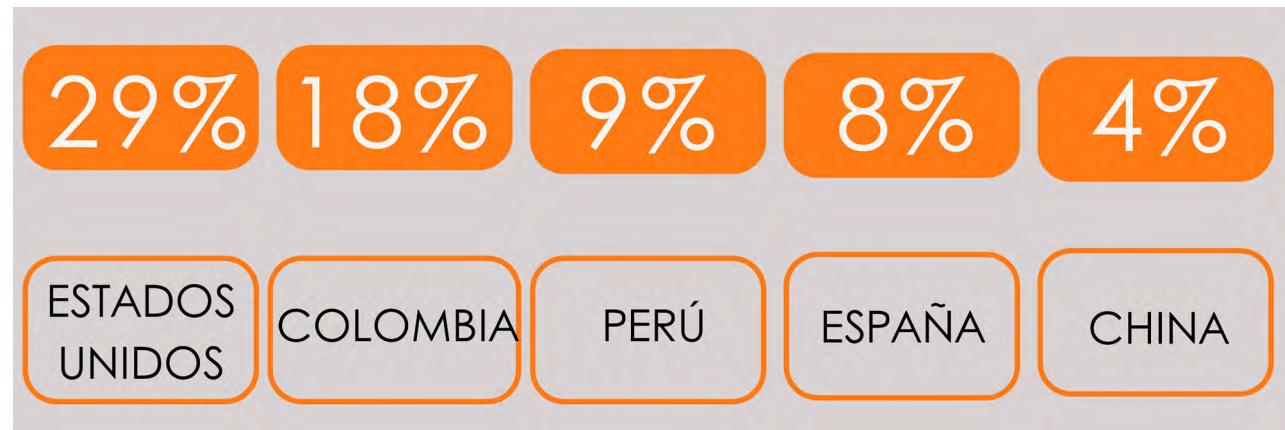


Figura 2. Cantidad de visitantes internacionales en Quito (Elaboración Propia)

(Quito Turismo, 2024).

Dentro de este gran grupo de gente que visita Quito, existe un porcentaje de personas que son nómadas digitales. Estas son personas que trabajan vía remota desde cualquier parte del mundo, en un espacio donde puedan realizar sus actividades, conociendo mucha gente y haciendo networking, lo cual enriquece mucho su trabajo (Planet Nomad, 2024). Según una encuesta realizada por Welance este grupo objetivo está en el rango de edad entre 26 y 36 años, existe un porcentaje bastante alto que su estadía en otro país es de 1 a 3 meses y en un año visitan entre 5 a 10 países (Welance, 2024).

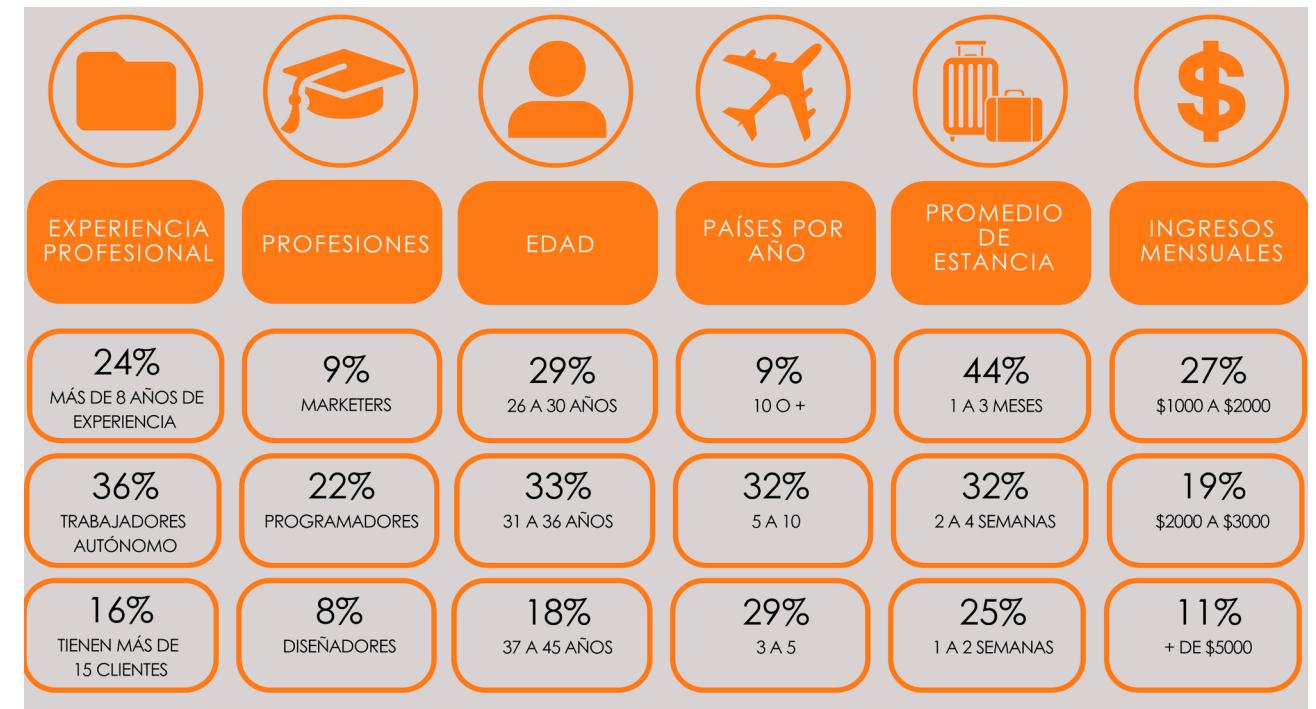


Figura 3. Datos de los Nómadas Digitales (Elaboración Propia)

PROBLEMÁTICA

CASA COLONIAL HOSTAL RESTAURANTE

La Casa Colonial – Hostal Restaurante está situado en el barrio González Suárez, en pleno centro histórico de Quito, este hostel de 4 estrellas se encuentra a 120 metros del Palacio de Carondelet y de la Plaza Grande donde está la Catedral de Quito y a 400 metros de la estación San Francisco del Metro de Quito.

Su target actual está enfocado en personas adultas, de nivel socioeconómico medio, que utiliza los servicios del hostel por negocios, pero no tiene mayor flujo de gente, ya que su estadía es de 1 a 3 días según la encuesta realizada a la propietaria del local y la mayor parte del tiempo pasa vacío (Arroyo, D., comunicación personal, 28 de febrero de 2024).

El restaurante es el motor económico del hostel, funciona para los huéspedes nacionales o internacionales y como comedor de la zona, donde el consumidor, en su mayoría, es gente de la tercera edad, que lo frecuenta para almuerzos, entredía con aperitivos tradicionales ecuatorianos acompañados de un buen café.

Los movimientos financieros de los actuales administradores del hostel demuestran que no están teniendo una funcionalidad adecuada, es por esto que hay la necesidad de replantear la estructura del negocio para inyectarle mayor recurso y revitalizar la visión del servicio de habitabilidad a los huéspedes, dando un producto espacial de calidad.

SOLUCIÓN

En vista de las variables previamente analizadas es necesario generar espacios de hospedaje acorde a las necesidades actuales, que no solo el restaurante sea el ingreso que les permita mantenerse o subsistir. Se debe proponer una nueva visión de negocio para atraer a aquellos turistas que buscan lugares dinámicos, con espacios amigables, que los identifique y que puedan generar nuevas experiencias; que les permita extender su estadía y que no perciban que están en un espacio enclaustrante como un hostel tradicional.

02

PLANTEAMIENTO

PROPUESTA

En este proyecto se propone diseñar un lugar de hospedaje cómodo y dinámico, con una visión contemporánea de los espacios manteniendo el trasfondo histórico del lugar, con una infraestructura que apoye la red digital y garantice la conectividad.

Con esto, el usuario puede lograr ser más productivo, pueden crear redes colaborativas y logran tener experiencias gastronómicas con huertos urbanos dentro del establecimiento que enriquezcan sus vivencias y los anime a quedarse un tiempo prolongado, queriendo regresar las veces que les sea posible.

RAZÓN

Esta propuesta de diseño se la realiza con el objetivo de dar una nueva visión al hostel actual partiendo del cambio de usuario hacia los nómadas digitales y aprovechar que en Quito todavía no existen lugares de hospedaje dirigidos hacia este nicho de mercado en el área histórica con lo cual se mejoraría la rentabilidad del lugar.

TARGET

El usuario hacia el cual está orientado este proyecto son los nómadas digitales, que son personas en un rango que va desde 26 hasta 45 años, que trabajan remotamente desde cualquier lugar del mundo, con estancias de hasta 3 meses en un mismo lugar, con altos ingresos económicos y total autonomía.

UBICACIÓN Y ANÁLISIS DEL SECTOR

SERVICIOS Y ENTORNO

El proyecto se encuentra ubicado en el centro histórico de Quito, en la calle García Moreno y Mejía, barrio González Suárez. Está en un sector consolidado, que posee todos los servicios básicos e infraestructura urbana, además es el lugar más visitado por el turismo, ya que alberga lugares de comercio, cultura, religiosos, gubernamentales, etc.



1. La Casa Colonial Hostel Restaurante 2. Iglesia del Carmen Bajo 3. Palacio Arzobispal 4. Secretaría de Cultura 5. Administración Zonal Centro Manuela Sáenz 6. Salón de la Ciudad Municipio de Quito 7. La Plaza Grande 8. Catedral Metropolitana de Quito 9. Iglesia de la Compañía de Jesús 10. Museo Alberto Mena Caamaño 11. Centro Cultural Metropolitano 12. Presidencia de la República 13. Monasterio de la Inmaculada Concepción 14. Plaza de las conceptas 15. Parqueadero Cadisán

Figura 4. Ubicación de servicios en la zona (Elaboración Propia)

ASOLEAMIENTO

Quito, situada a 2850m sobre el nivel del mar tiene un clima muy variable y su temperatura oscila entre los 10°C y los 27°C. Tiene dos estaciones bien marcadas, la seca y la lluviosa (Clima-de, 2024). Según la Enciclopedia libre Wikipedia, así es como funciona el sol en Ecuador:

Desde el equinoccio de marzo hasta el equinoccio de septiembre, el Sol sale dentro de los 23,5° hacia el norte del este, y se pone dentro de los 23,5° hacia el norte del oeste. Desde el equinoccio de septiembre hasta el equinoccio de marzo, el Sol sale a 23,5° hacia el sur del este y se pone a los 23,5° hacia el sur del oeste (Wikipedia, 2023).



Figura 5. Asoleamiento (Elaboración Propia)

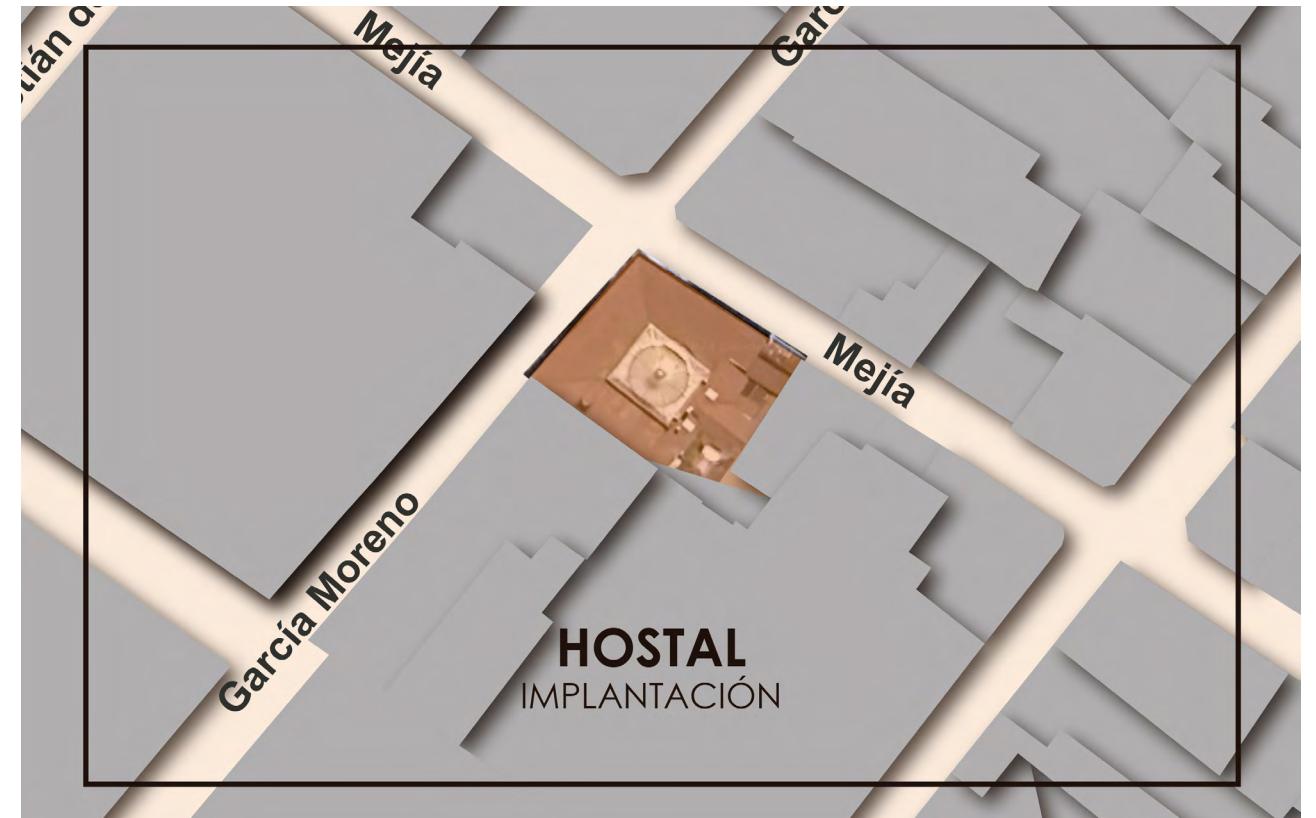


Figura 6. Implantación (Elaboración Propia)

IMPLANTACIÓN

Se encuentra implantado en una zona histórica, su ingreso principal está sobre la calle García Moreno que es peatonal. Frente a su fachada frontal podemos encontrar una pequeña plaza "Plaza de las Conceptas" donde se puede apreciar mobiliario urbano, una pileta y pequeños espacios verdes. Una cuadra al sur se localiza la Plaza Grande, centro vital, punto de encuentro y de celebración socio-político rodeado por el poder político que es la Presidencia de la República, el poder religioso el Palacio Arzobispal y la Catedral Metropolitana, y el poder gubernamental local con el edificio del Municipio de Quito.

ESTADO ACTUAL

Este hostel fue construido en 1960, en el apogeo de la arquitectura Republicana donde imperaba el racionalismo progresivo (Aguilar, P., 1995). En su exterior, mantiene elementos de sus predecesores, tanto de la casa colonial como de la casa del siglo XIX, como los balcones hacia la calle García Moreno y Mejía,

habitaciones dispuestas alrededor del patio interior con galerías de circulación, incremento de altura de entresijos, espacio posterior de la casa destinada para las actividades de servicio, como huertas familiares, corrales, etc.

Cuenta con 7 habitaciones para un total de 16 huéspedes, tiene 3 salones de servicio de alimentación, entre ellos el salón Republicano para 70 personas, el salón La Mansión para 24 personas y el salón La Marquesa para 27 personas, albergando en zona de restaurante un total de 121 comensales.

Refiriéndonos a la decoración interior, la carpintería en madera, las molduras en estuco con motivos florales y cornisas, frisos, columnas y portadas también son tomadas de las casas del siglo XIX (Del Pino, I., 2009).

La casa patrimonial posee protección, según la normativa del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural no se puede intervenir en los elementos de valor formal como son sus fachadas, ni en los elementos que configuran su estructura, muros, cubierta; obligándosele a mantener su tipología original.

Esta construcción en su estilo interior emula una decoración colonial, no identifica un estilo definido ya que se puede observar una mezcla de formas, materiales y mobiliario de diferentes épocas, denotándose añadiduras progresivas incorporadas por la necesidad o el tiempo.

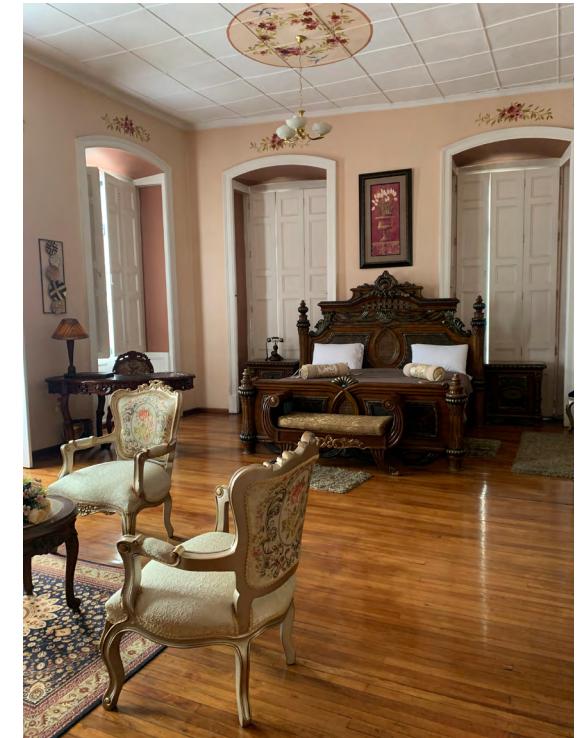


Figura 7. Plano Estado Actual (Hostal Casa Colonial)

Figura 8. Logotipo (Hostal Casa Colonial)

Figura 9. Fotografías estado actual (Elaboración Propia)



Figura 10. Fotografías estado actual (Elaboración Propia)

REFERENTES



HOTEL SOFITEL LEGEND SANTA CLARA
CARTAGENA – COLOMBIA

Hotel de lujo ubicado en un antiguo convento de monjas de estilo colonial y republicano en el casco histórico de Cartagena. Este edificio tiene aproximadamente 400 años de vida. La cadena de hoteles Sofitel, a cargo de la firma de arquitectos Arias Serna y Saravia renovó en el 2018 toda su infraestructura donde mantuvo toda su envolvente debido a que se encuentra ubicado en una zona patrimonial, para en su interior darle un toque sofisticado a sus ambientes guardando la historia de cada uno de sus espacios.

Figura 11. Fotografías Hotel Santa Clara (Fuente: www.sofitellegendsantaclara.com)

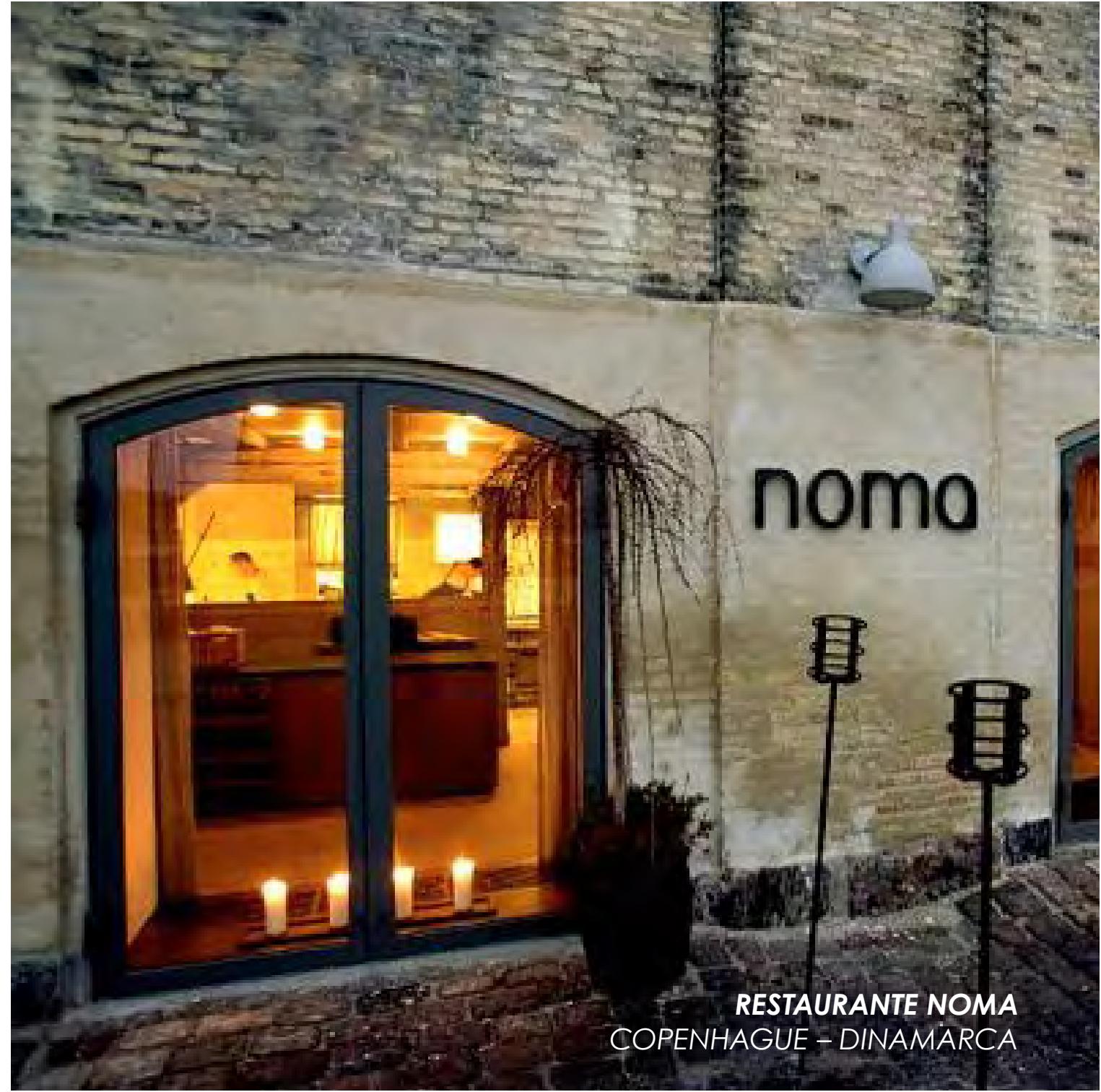




Tiene 124 habitaciones, 2 restaurantes y 1 piscina. Para las habitaciones se inspiraron en “la serenidad, relax y elegancia” (Hotel Sofitel Legend Santa Clara, 2024). Cuatro de sus suites son inspiradas en cuatro artistas colombianos reconocidos donde se exhiben sus obras.

Como servicios adicionales cuenta con spa, gimnasio, tienda de regalos, boutique, joyería, oficina de cambio de divisas y bussines center. Este hotel también brinda algunas experiencias para el usuario como clases de yoga, una comida con los pies bajo el agua, clases de cocina, tour por el hotel donde se cuenta toda la historia del claustro, caminatas deportivas en el centro histórico, cata de café, cata de ron y chocolate, cata de vino, noches para bailar salsa, clases de coctelería y clases de pastelería.

Figura 12. Fotografías Hotel Santa Clara (Fuente: www.sofitellegendsantaclara.com)



RESTAURANTE NOMA
COPENHAGUE – DINAMARCA

Noma es un restaurante danés considerado como el mejor del mundo. Los ingredientes que el chef René Redzepi utiliza son locales, naturales y de estación por lo que desde sus inicios siempre contó con sus propios huertos. Con el pasar de los años y sus varias estrellas Michelin han creado un laboratorio donde experimentan para elaborar nuevos ingredientes.



Dentro de su personal que trabaja en las diferentes locaciones de sus restaurantes constan granjeros, que se encargan de sembrar, cuidar y cosechar los productos de los huertos para llevarlos frescos y hacer uso del concepto de la granja a la mesa.

Figura 13. Fotografías Restaurante Noma (Fuente: noma.dk)

Figura 14. Fotografías Restaurante Noma (Fuente: noma.dk)



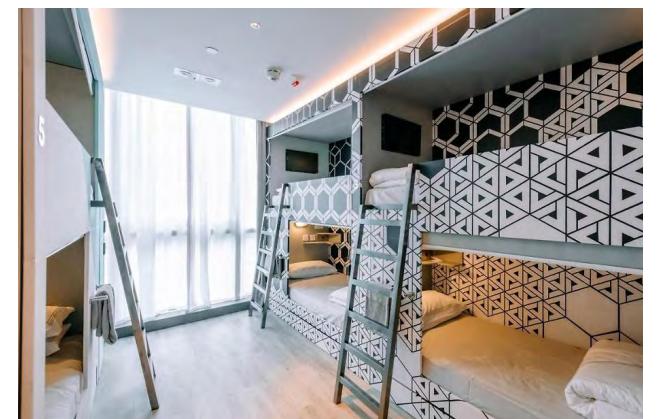
HOTEL MOJO NOMAD CENTRAL
HONG KONG – CHINA

Este hotel ubicado en Hong Kong “que combina diseño contemporáneo, co-working y alojamiento privado y compartido lujosamente compacto” (Ovolo Hotels, 2018) está dirigido a un grupo de viajeros trabajadores que tienen nuevas necesidades.

Con una intención de reunir a sus huéspedes para crear conexiones y compartir ideas y experiencias desarrollaron ambientes donde según Ovolo Hotels “los sentidos se estimulan”.



Figura 15. Fotografías Hotel Mojo Nomad Central (Fuente: ovolohotels.com)

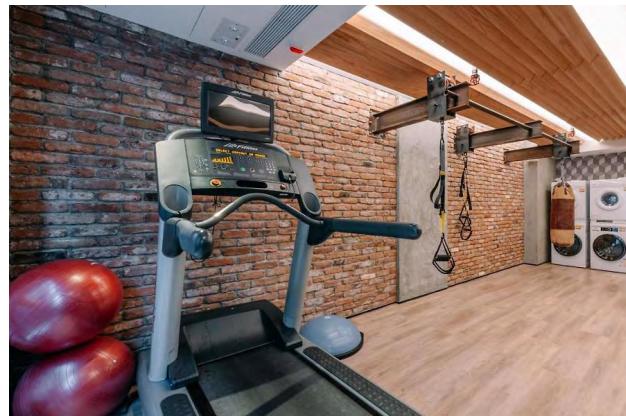




Manejan sus habitaciones por tallas desde la S a la XL para que sus huéspedes puedan escoger la que más les convenga de acuerdo a sus necesidades.

Cuenta con habitaciones equipadas tecnológicamente, un bar, restaurante, áreas de trabajo flexibles y gimnasio. Las áreas de trabajo han sido pensadas para que los usuarios puedan compartir, ser productivos y tener experiencias enriquecedoras.

Figura 16. Fotografías Hotel Mojo Nomad Central
(Fuente: ovolohotels.com)



ALCANCE DEL PROYECTO

En este proyecto no se va a intervenir en las paredes perimetrales debido a que es una construcción con valor patrimonial, sin embargo, se va a realizar una redistribución de los espacios internos para poder obtener el resultado que se desea, la escalera de ingreso original se la va a mover 1m ya que algunos espacios carecen de comunicación visual entre sí.

Se interviene en una área total construable de 690,57m², esta es el área bruta pues se debe considerar que los muros originales oscilan entre 60 y 90cm por lo que si restamos el área de muros primarios nos queda un área de trabajo de 595,07m².

NORMATIVA

NORMATIVA

Las dimensiones humanas en los espacios interiores

Las normativas a aplicar en este proyecto se grafican de manera resumida a continuación para una mejor comprensión

RECEPCIÓN

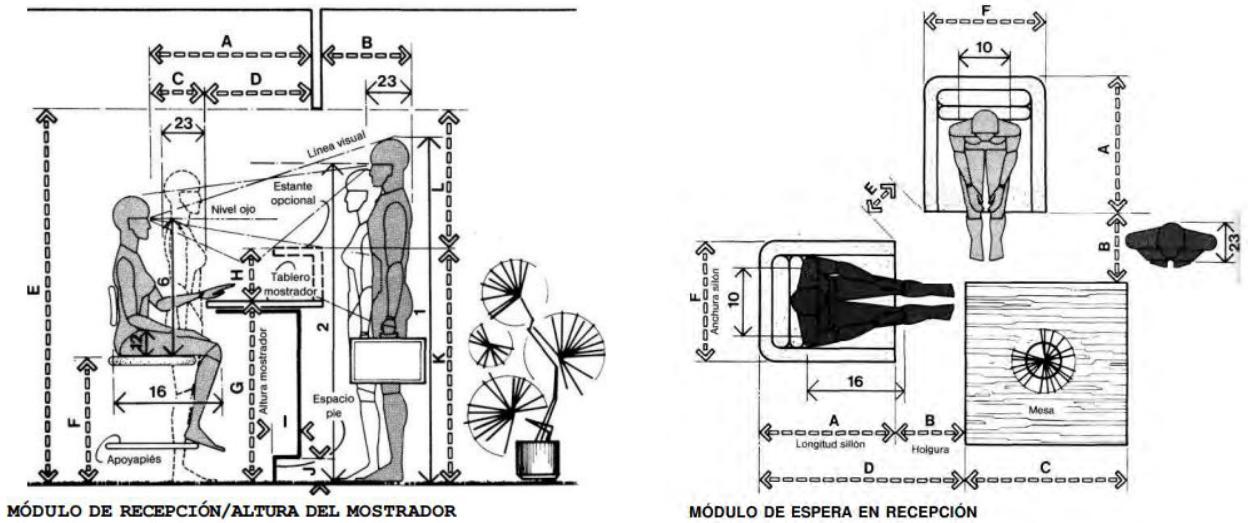
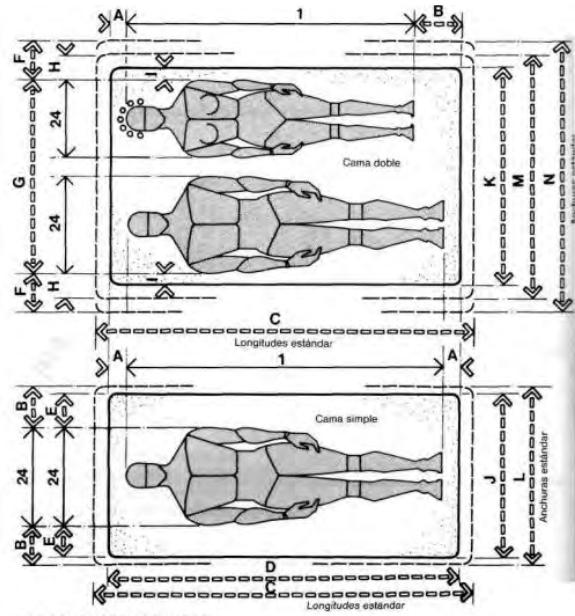
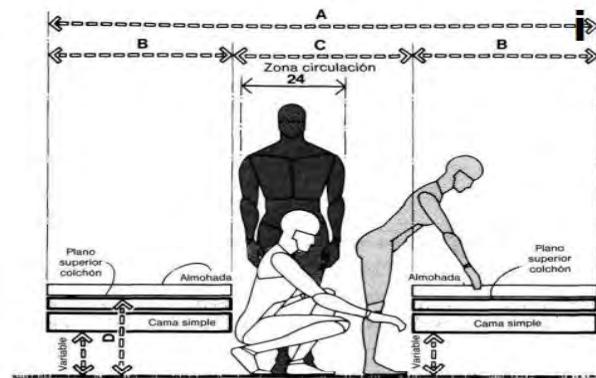


Figura 17. Dimensiones humanas en espacio de recepción (Fuente: Panero, 1996)

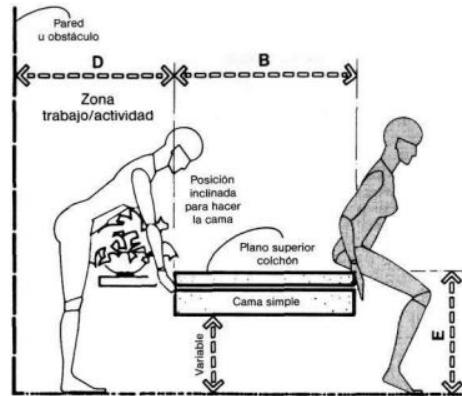
HABITACIONES



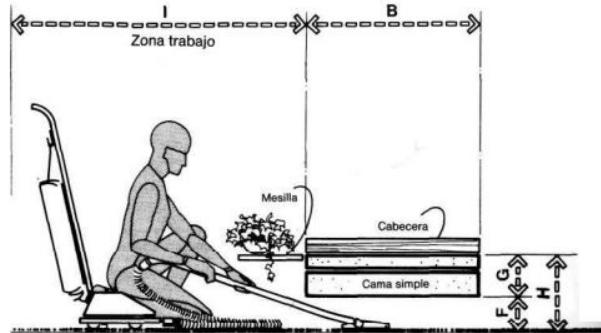
CAMA SIMPLE Y DOBLE



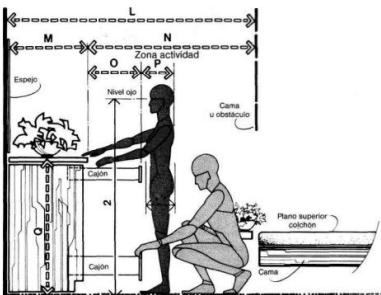
CAMA GEMELA/HOLGURAS Y DIMENSIONES



CAMA SIMPLE/HOLGURAS Y DIMENSIONES



REQUISITOS DE LIMPIEZA

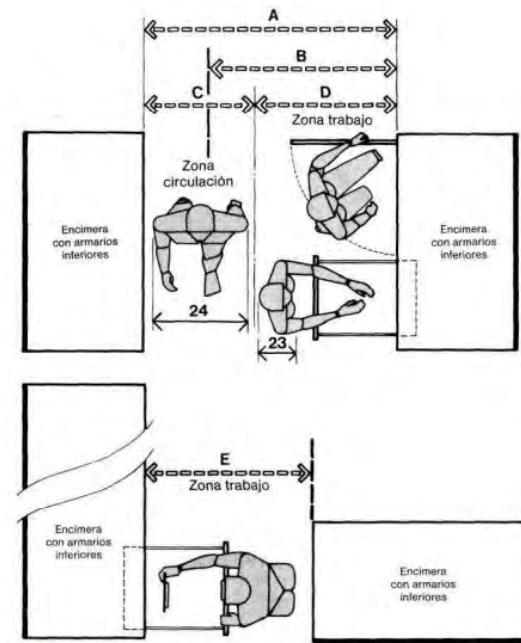


HOLGURA CÓMODA / CAMA

	pulg.	cm
A	24-28	61,0-71,1
B	12-16	30,5-40,6
C	30	76,2
D	16-24	40,6-61,0
E	42-46	106,7-116,8
F	28-40	71,1-101,6
G	7 min.	17,8 min.
H	28-30	71,1-76,2
I	42-54	106,7-137,2
J	18-24	45,7-61,0
K	24-30	61,0-76,2
L	62-72	157,5-182,9
M	20-24	50,8-61,0
N	42-46	106,7-121,9
O	16-20	40,6-50,8
P	18	45,7
Q	42	106,7

Figura 18. Dimensiones humanas en espacio de habitaciones (Fuente: Panero, 1996)

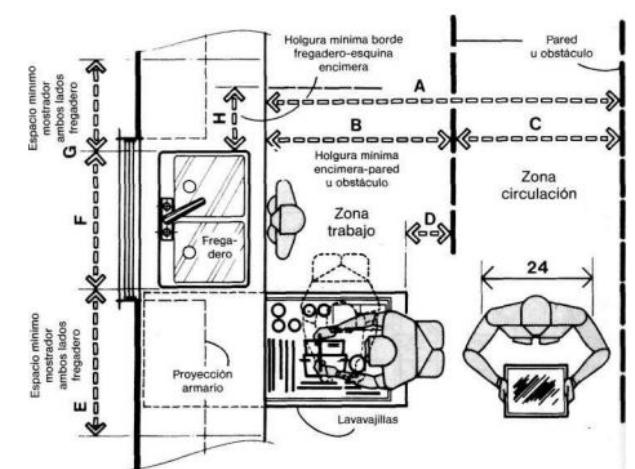
COCINA



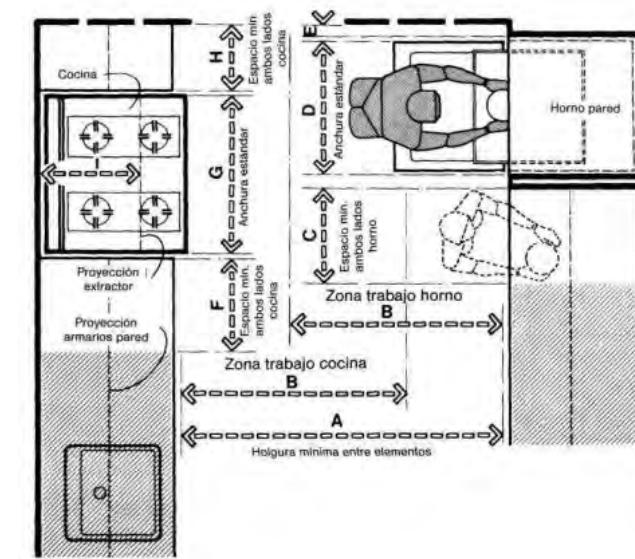
MOBILIARIO DE COCINA/HOLGURA GENERAL

	pulg.	cm
A	48 min.	121,9 min.
B	15	38,1 min.
C	21-30	53,3-76,2
D	1-3	2,5-7,6
E	15 min.	38,1 min.
F	19,5-46	49,5-116,8
G	12 min.	30,5 min.
H	17,5 max.	44,5 max.
I	98-101,6	250,8-257,8
J	24-27,5	61,0-69,9
K	24-26	61,0-66,0
L	30	76,2
M	60 min.	152,4 min.
N	35-36,25	88,9-92,1
O	24 min.	61,0 min.
Q	35 max.	88,9 max.

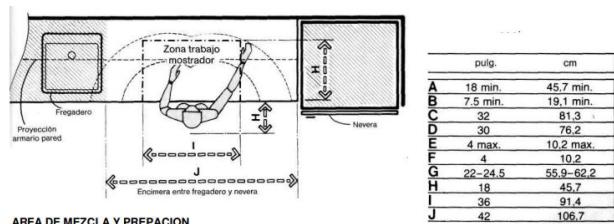
Figura 19. Dimensiones humanas en espacio de cocina (Fuente: Panero, 1996)



FREGADERO

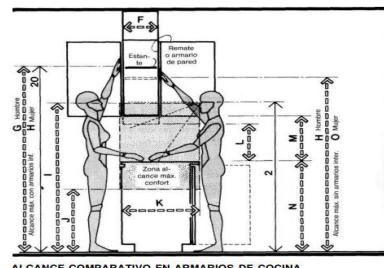


COCINA

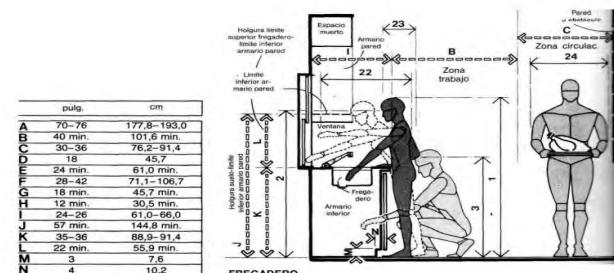


AREA DE MEZCLA Y PREPACION

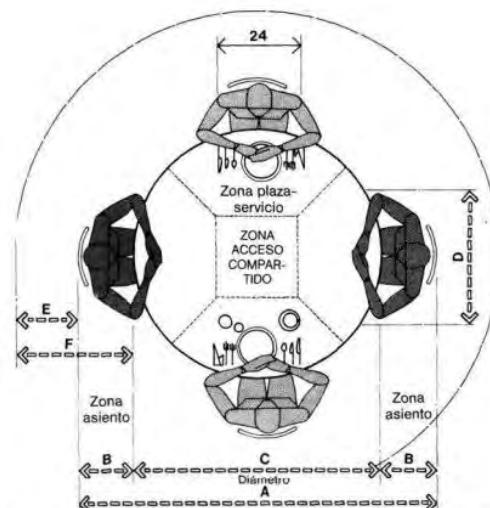
	pulg.	cm
A	60-66	152,4-167,6
B	48 min.	121,9 min.
C	24-30	61,0-76,2
D	36	91,4
E	48	121,9
F	12-13	30,5-33,0
G	76 max.	193,0 max.
H	72 max.	182,9 max.
I	59	149,9
J	25,5	64,8
K	24-26	61,0-66,0
L	13 min.	33,1 min.
M	18	45,7
N	35-36	88,9-91,4
O	69 max.	175,3 max.



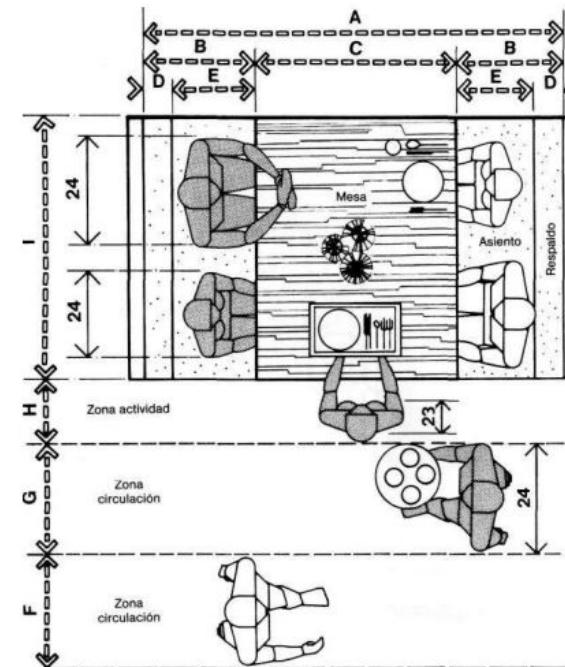
ALCANCE COMPARATIVO EN ARMARIOS DE COCINA



FREGADERO

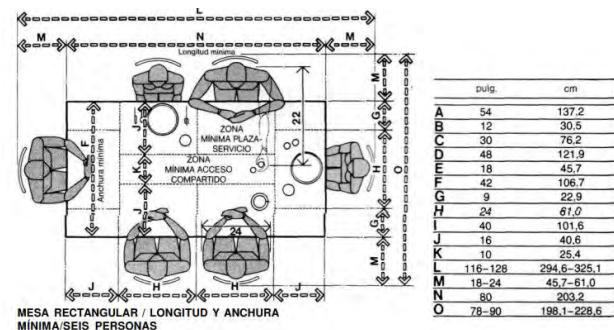


MESA CIRCULAR PARA CUATRO PERSONAS/ASIENTO ÓPTIMO/ DIÁMETRO 152,4 cm (60 pulgadas)



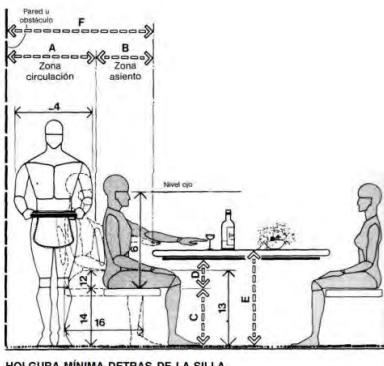
HOLGURAS PARA MÓDULOS DE ASIENTOS Y CIRCULACIÓN

COMEDOR



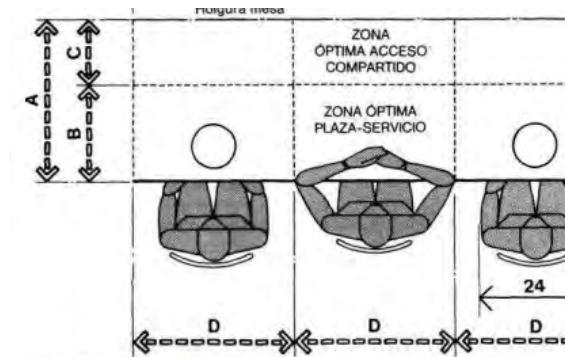
MESA RECTANGULAR / LONGITUD Y ANCHURA MINIMA/SEIS PERSONAS

	pulg.	cm
A	30-36	76,2-91,4
B	18-24	45,7-61,0
C	16-17	40,6-43,2
D	7,5 min.	19,1 min.
E	29-30	73,7-76,2
F	48-60	121,9-152,4



HOLGURA MÍNIMA DETRAS DE LA SILLA

	pulg.	cm
A	72-76	182,9-193,0
B	36-38	91,4-96,5
C	30	76,2
D	24	61,0
E	12-14	30,5-35,6
F	108	274,3
G	54	137,2
H	24	61,0



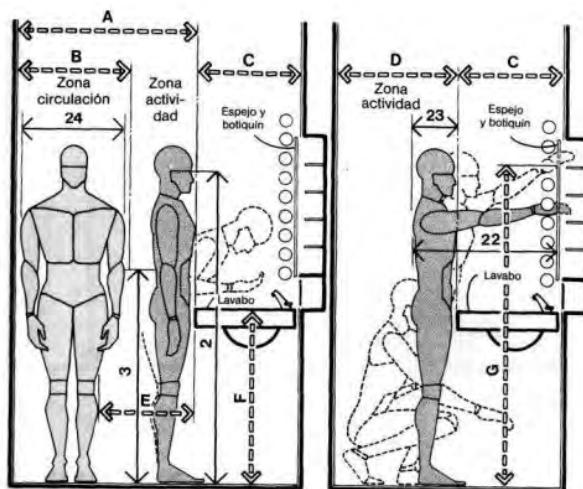
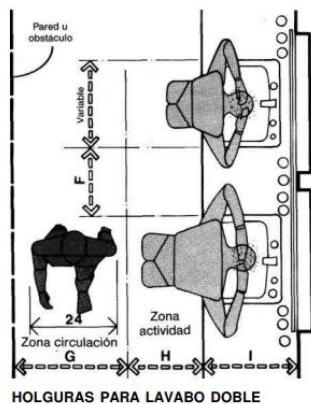
PLAZA DE SERVICIO ÓPTIMA PARA TRES PERSONAS

Figura 20. Dimensiones humanas en espacio de cocina (Fuente: Panero, 1996)

Figura 21. Dimensiones humanas en espacio de comedor (Fuente: Panero, 1996)

BAÑOS

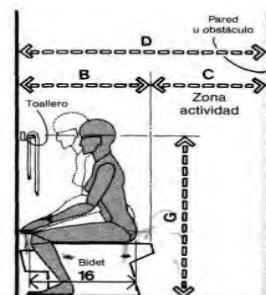
	pulg.	cm
A	15-18	38,1-45,7
B	28-30	71,1-76,2
C	37-43	94,0-109,2
D	32-36	81,3-91,4
E	26-32	66,0-81,3
F	14-16	35,6-40,6
G	30	76,2
H	18	45,7
I	21-26	53,3-66,0



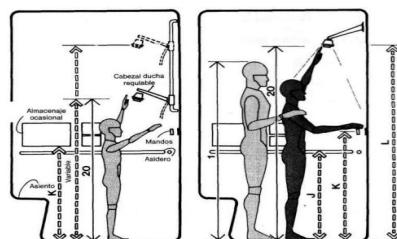
LAVABO/CONSIDERACIONES ANTROPOMÉTRICAS PARA HOMBRE



INODORO

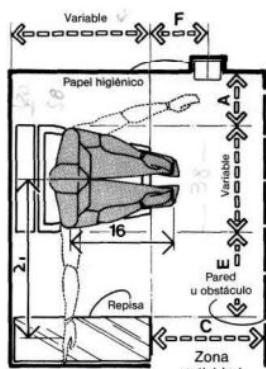


BIDET

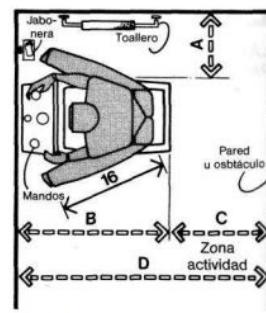


CONSIDERACIONES ANTROPOMÉTRICAS DUCHA/BAÑO

	pulg.	cm
A	54	137,2
B	12	30,5
C	42 min.	106,7 min.
D	18	45,7
E	36 min.	91,4 min.
F	30	76,2
G	24	61,0
H	12 min.	30,5 min.
I	15	38,1
J	40-48	101,6-121,9
K	40-50	101,6-127,0
L	72 min.	182,9 min.

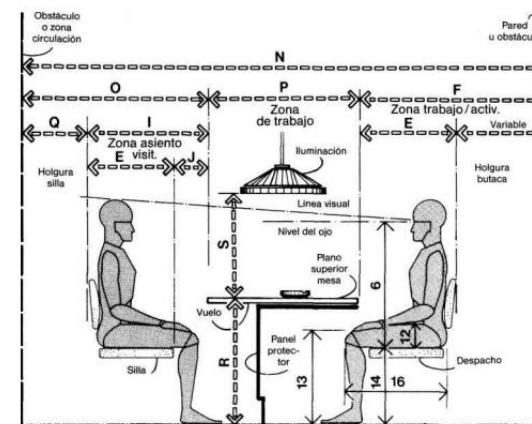


INODORO

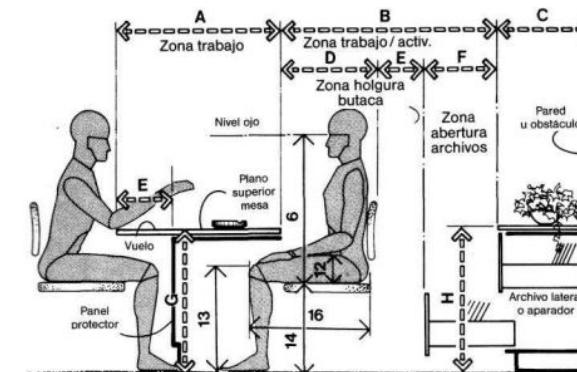


BIDET

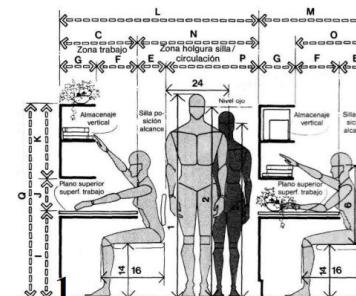
OFICINA



MESA DE DESPACHO/HOLGURAS BÁSICAS



MESA DE DESPACHO/HOLGURAS BÁSICAS



MÓDULOS BÁSICOS DE TRABAJO SEPARADOS POR ELEMENTO DE ALMACENAJE VERTICAL

	pulg.	cm
A	120-144	304,8-365,8
B	60-72	152,4-182,9
C	30-36	76,2-91,4
D	18-20	45,7-50,8
E	12-16	30,5-40,6
F	18-24	45,7-61,0
G	12	30,5
H	53-58	134,6-147,3
I	29-30	73,7-76,2
J	15 min.	38,1 min.
K	29-31	73,7-78,7
L	78-94	198,1-239,8
M	42-52	106,7-132,1
N	48-58	121,9-147,3
O	30-40	76,2-101,6
P	36-42	91,4-106,7
Q	69-76	175,3-193,0

	pulg.	cm
A	30-39	76,2-99,1
B	66-84	167,6-213,4
C	21-28	53,3-71,1
D	24-28	61,0-71,1
E	23-29	58,4-73,7
F	42 min.	106,7 min.
G	105-130	266,7-330,2
H	30-45	76,2-114,3
I	33-43	83,8-109,2
J	10-14	25,4-35,6
K	6-16	15,2-40,6
L	20-26	50,8-66,0
M	12-15	30,5-38,1
N	117-148	297,2-375,9
O	45-61	114,3-154,9
P	30-45	76,2-114,3
Q	12-18	30,5-45,7
R	29-30	73,7-76,2
S	22-32	55,9-81,3

Figura 23. Dimensiones humanas en espacio de oficina (Fuente: Panero, 1996)

Figura 22. Dimensiones humanas en espacio de baños (Fuente: Panero, 1996)

METAS DEL DISEÑO



Figura 24. Metas del diseño (Elaboración propia)

CONCEPTO / SUBCONCEPTO



Figura 25. Brainstorming (Elaboración propia)

03 PROYECTO

PARÁMETRO GEOMÉTRICO DE DISEÑO

“No puedes entender el valor de un momento hasta que lo conviertes en una memoria” (Nikon, s/f).

Se toma como parámetro geométrico de diseño a la cámara de fotos antigua tipo TLR (Twin Lens Reflex) que usa carrete y son de formato medio, específicamente la del modelo Mamiya C33 Profesional fabricada en Japón entre los años 1965 y 1969 (Sonría a la cámara, s/f). Esta cámara está fabricada en la misma década de construcción de la casa donde va a funcionar el hotel. Este parámetro se lo va a utilizar mediante sus partes y sus formas, brindando espacios donde se sienta armonía, bienestar y energía.



Figura 26. Cámara de Foto Mamiya C33 Profesional (Fuente: Sonría a la cámara)

CONCEPTO

Tomando en cuenta el funcionamiento análogo de esta cámara fotográfica, se parte de la cualidad fundamental del CONTRASTE que se genera. Estas fotografías son cuadradas, en blanco y negro, con un definido claro - oscuro, con luz y sombras definidas y una profundidad de campo que crea planos en la visual con un fondo desenfocado.

Si tomamos como referencia el contraste en términos de fotografía este se describe como “el efecto que se produce al destacar un elemento visual en comparación con otro en una misma imagen”(Sony, 2023).

SUBCONCEPTOS

Como subconceptos se va a trabajar con los 3 tipos de contraste que se maneja en la fotografía.

CONTRASTE DE COLOR: Combinación de diferentes colores.

CONTRASTE TONAL: Intensidad de luces y sombras y las tonalidades de grises.

CONTRASTE CONCEPTUAL: Diferencia de tamaños, texturas o elementos visuales.

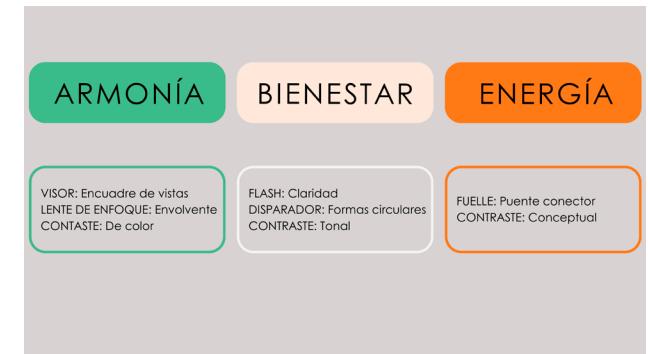


Figura 27. Subconceptos (Elaboración propia)

PROGRAMACIÓN

El proyecto del hotel va a contar con los siguientes espacios y áreas mínimas para su correcto funcionamiento:

- Recepción y sala de espera: 42,77m²
- Baños públicos: 6,88m²
- Área de habitaciones: 5 habitaciones dobles: 196,74m²
- Área de coworking: 94,88m²
- Cocina: Cocina caliente, cocina fría, zona de trabajo, despensa, bodega,

zona fría, área para empleados:
45,55m²

- Cocina abierta de uso común: 9,19m²
- Comedor: 12 comensales (en área compartida): 29,81m²
- Lavandería: Área de lavado, área de secado, área de planchado, clóset de blancos: 19,52m²
- Área para huertos urbanos: 20,27m²
- Bodega: 13,60m²
- Circulaciones horizontales: 107,19m²

DIAGRAMACIÓN DE ADYACENCIAS

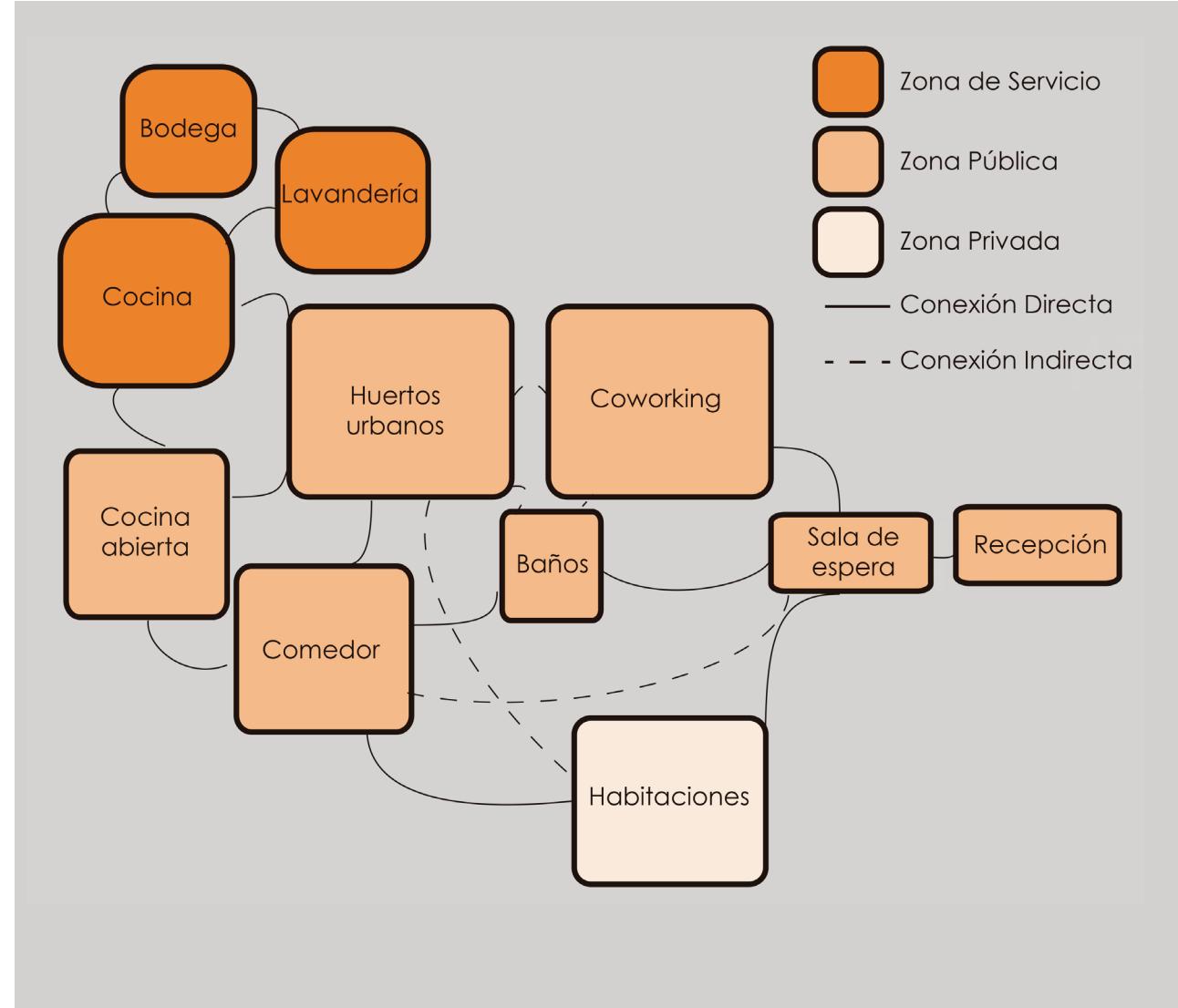


Figura 28. Diagramación de Adyacencias (Elaboración propia)

ZONIFICACIÓN

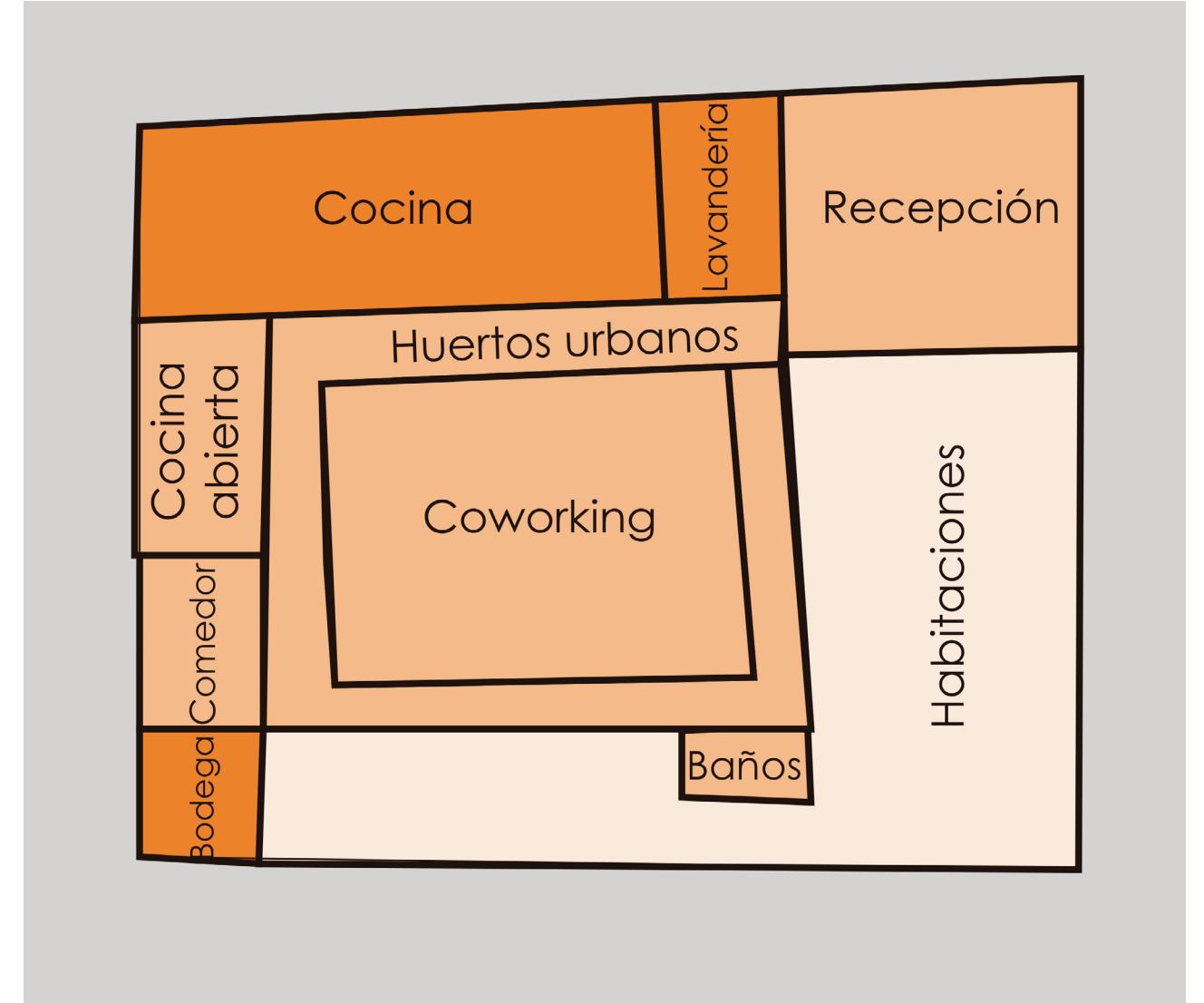


Figura 29. Zonificación (Elaboración propia)

DISEÑO ESPACIAL

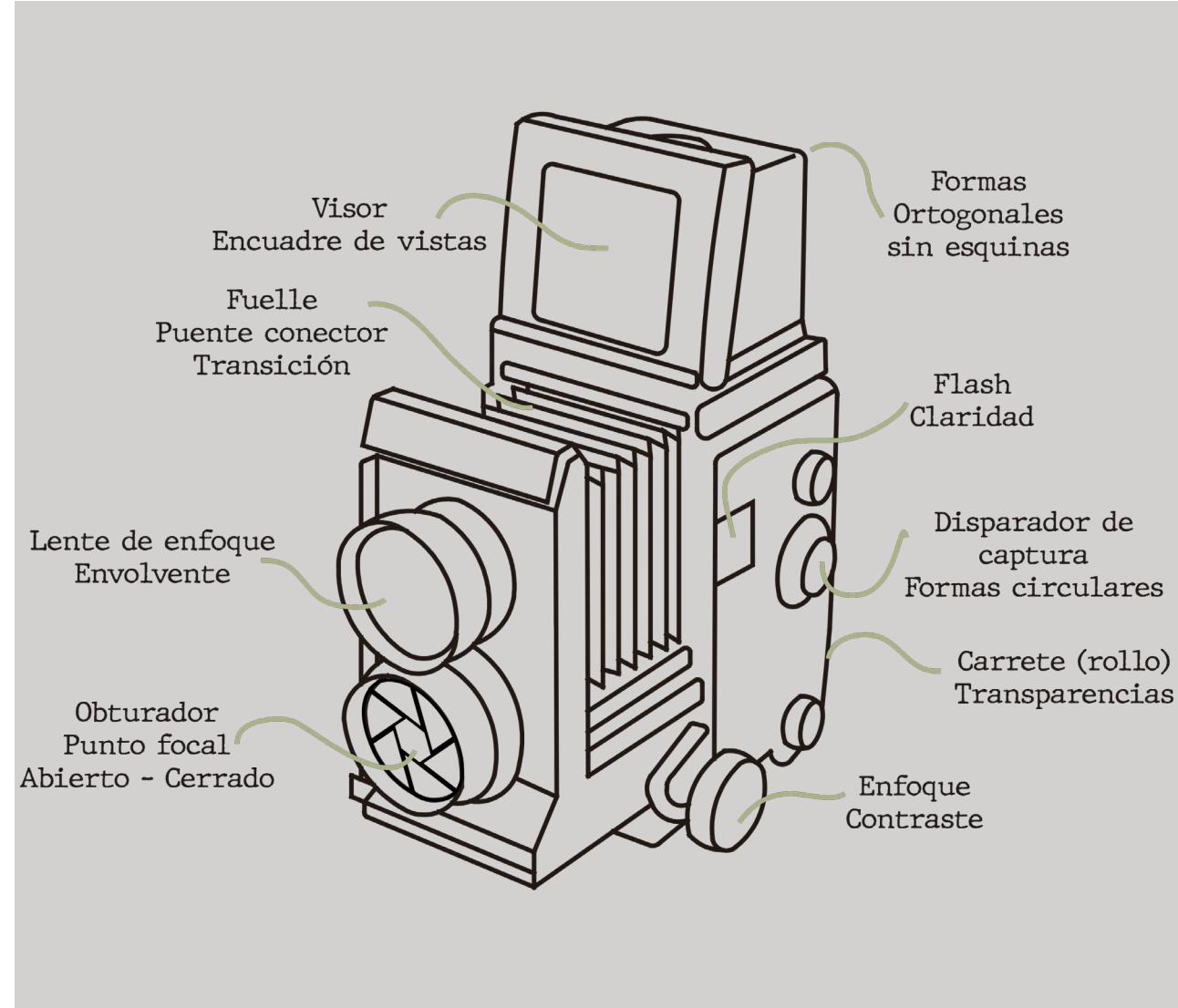


Figura 30. Diseño Espacial (Elaboración propia)

MOODBOARD / MATERIAL BOARD

MOODBOARD - USUARIO

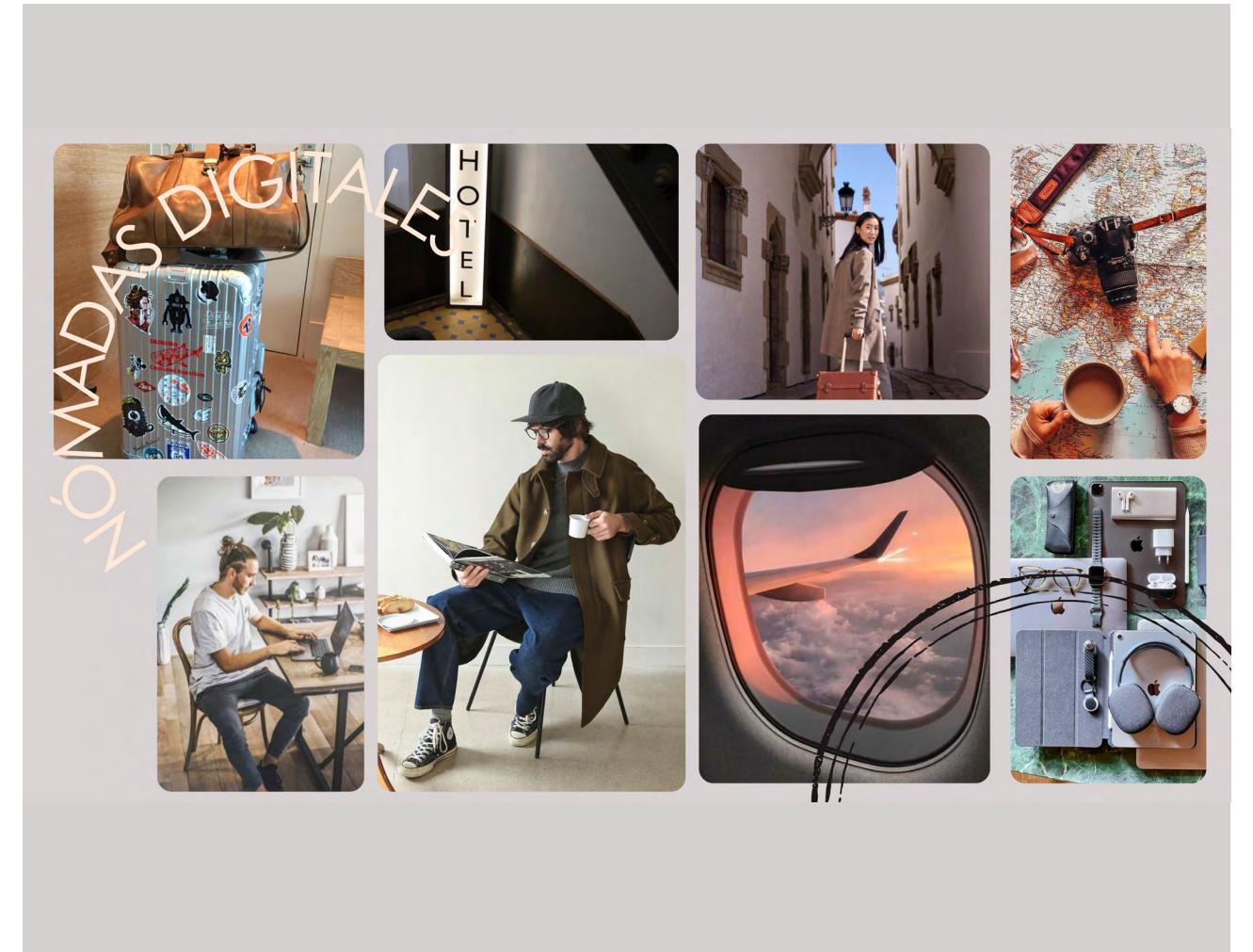


Figura 31. MoodBoard de Usuario (Elaboración propia)

MOODBOARD - PROYECTO



Figura 32. MoodBoard Proyecto (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD BASE



Figura 33. Material Board Base (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - RECEPCIÓN

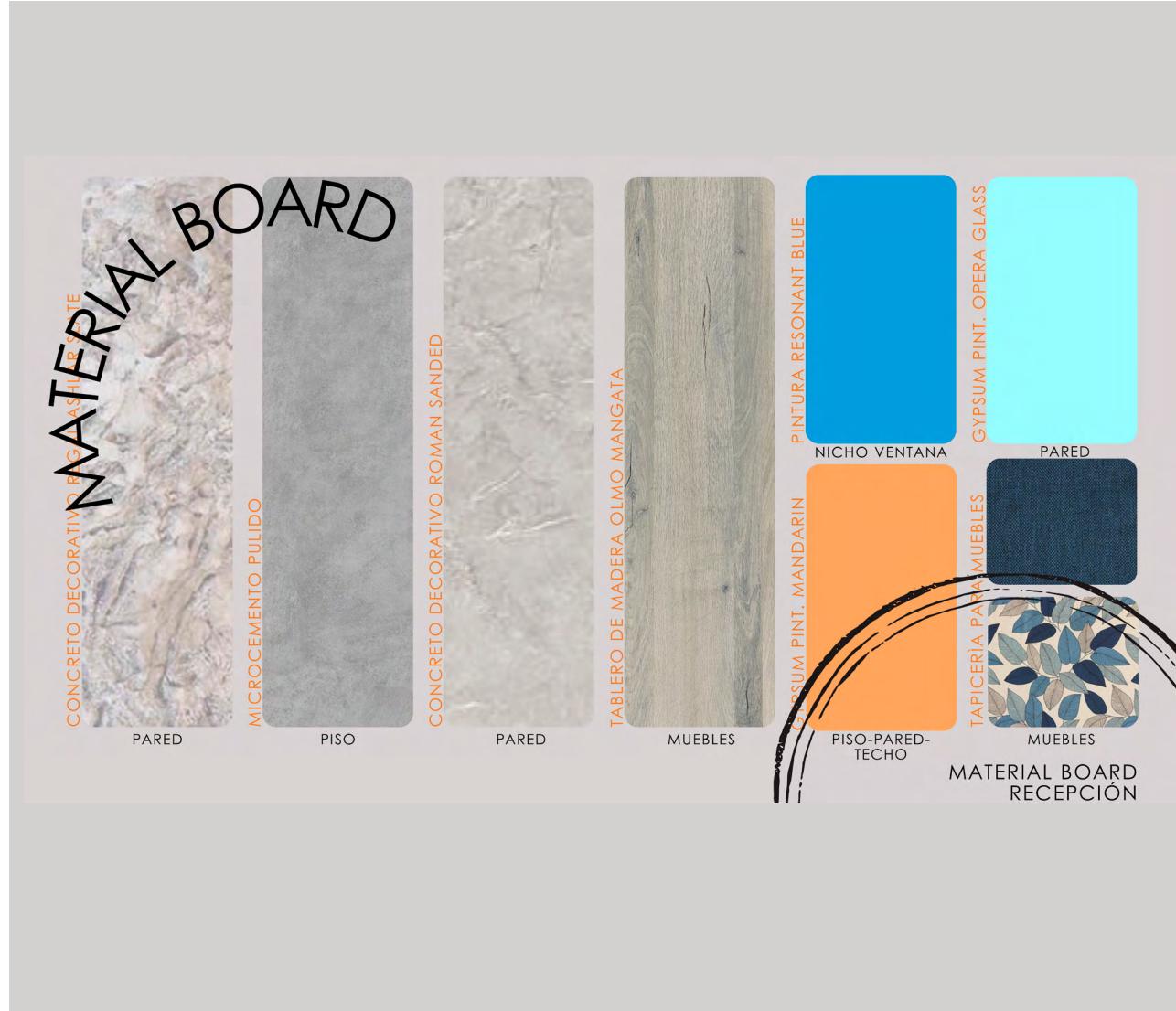


Figura 34. Material Board Recepción (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - HABITACIÓN 01

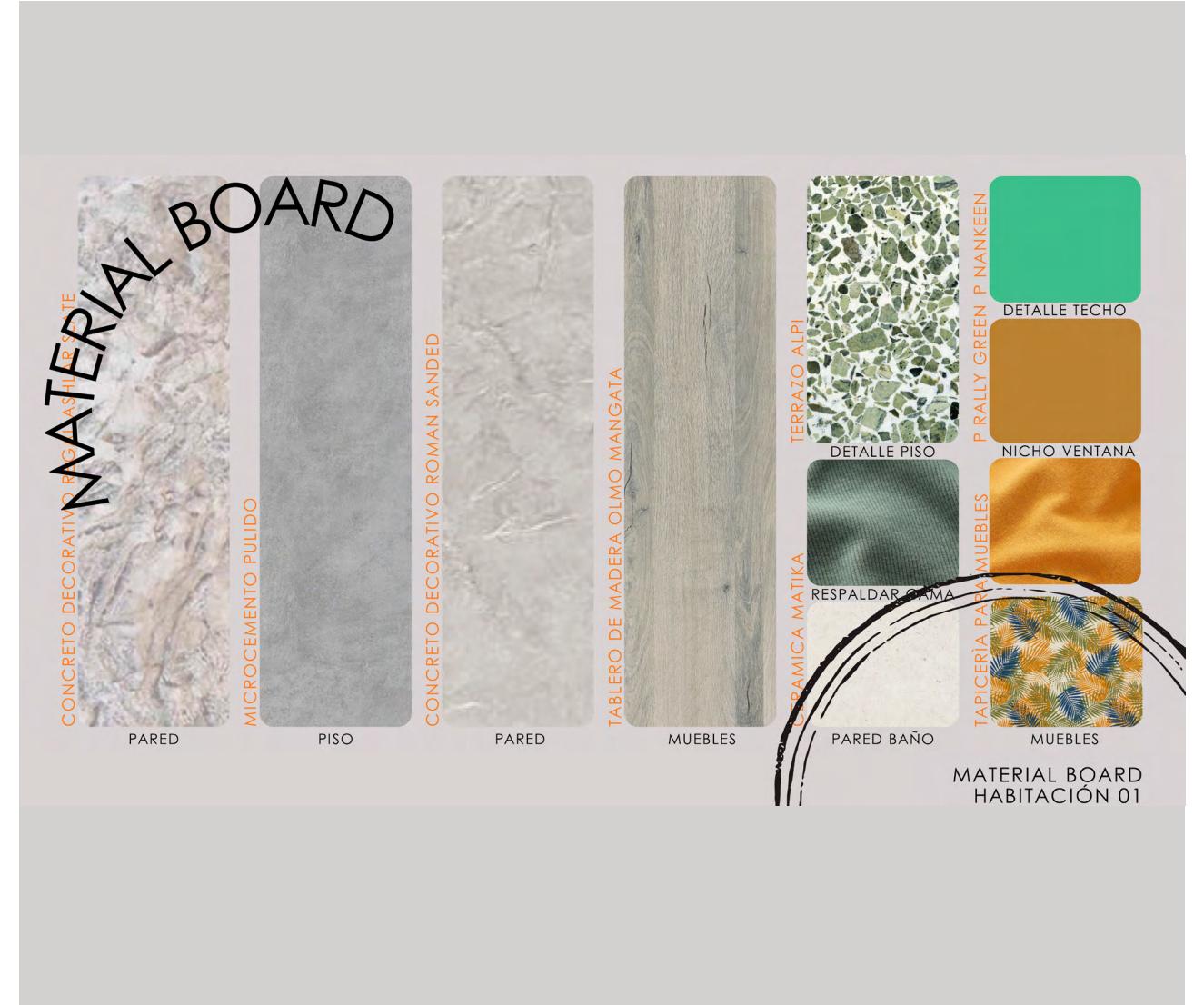


Figura 35. Material Board Habitación 01 (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - HABITACIÓN 02

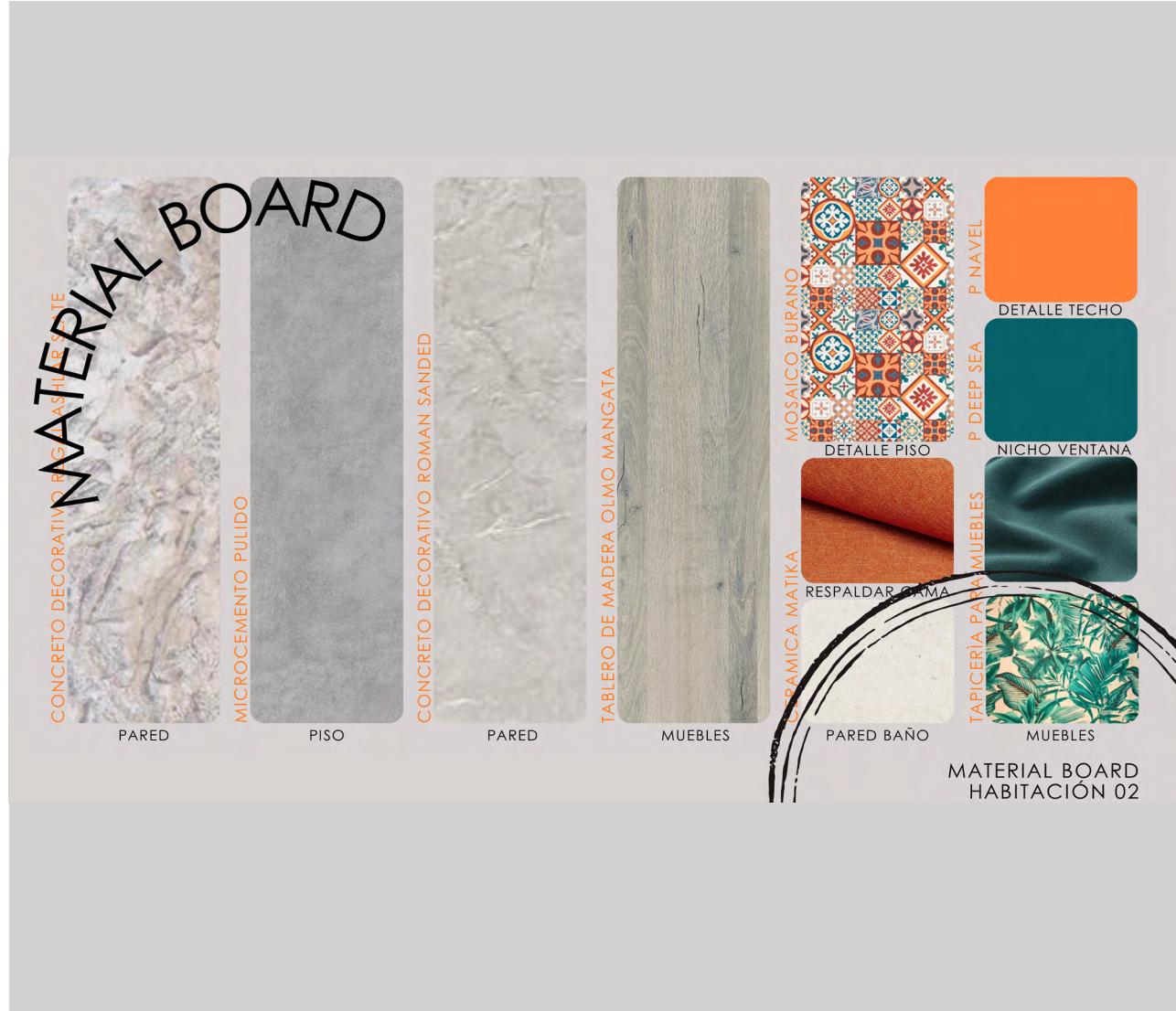


Figura 36. Material Board Habitación 02 (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - HABITACIÓN 03

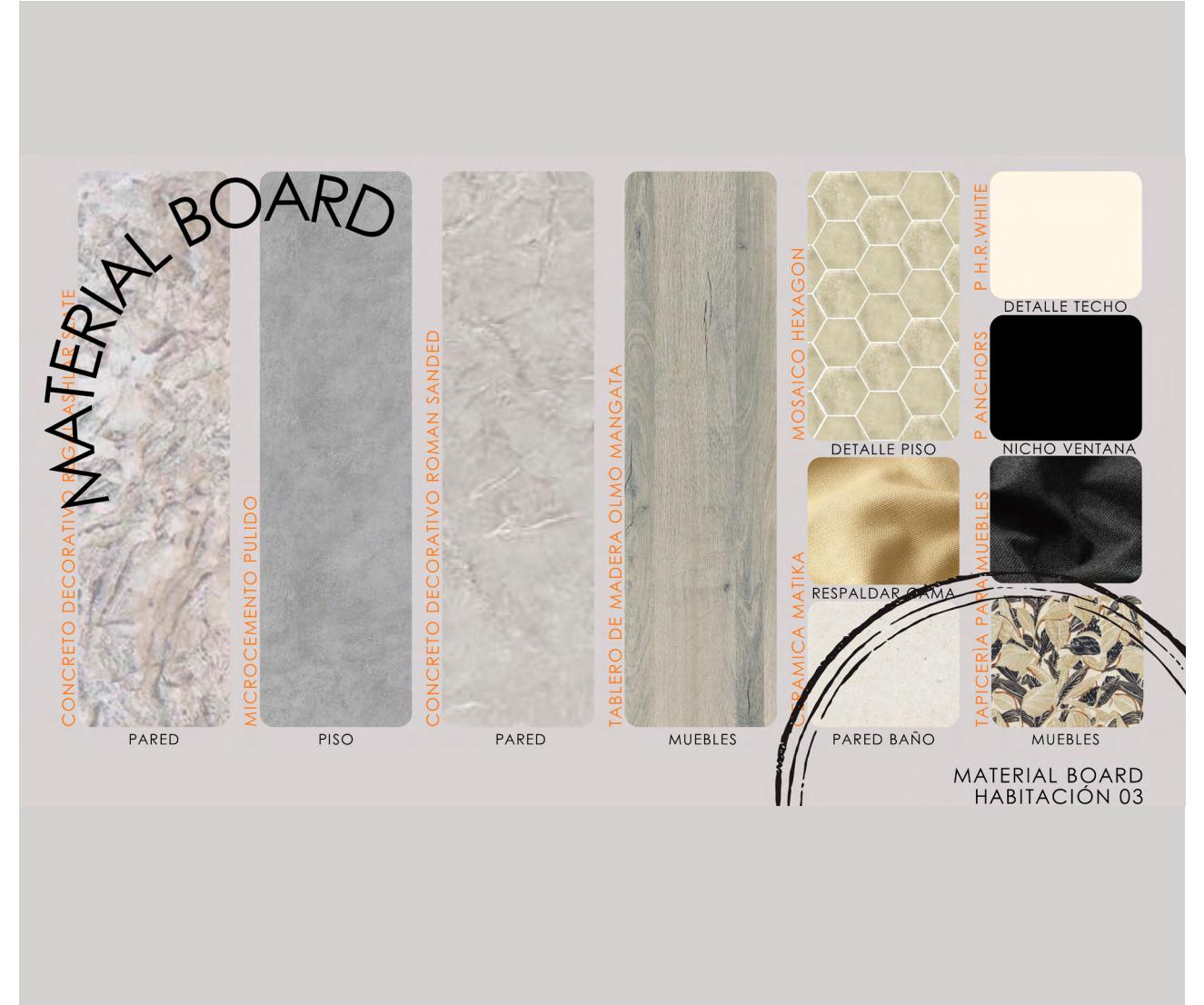


Figura 37. Material Board Habitación 03 (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - HABITACIÓN 04

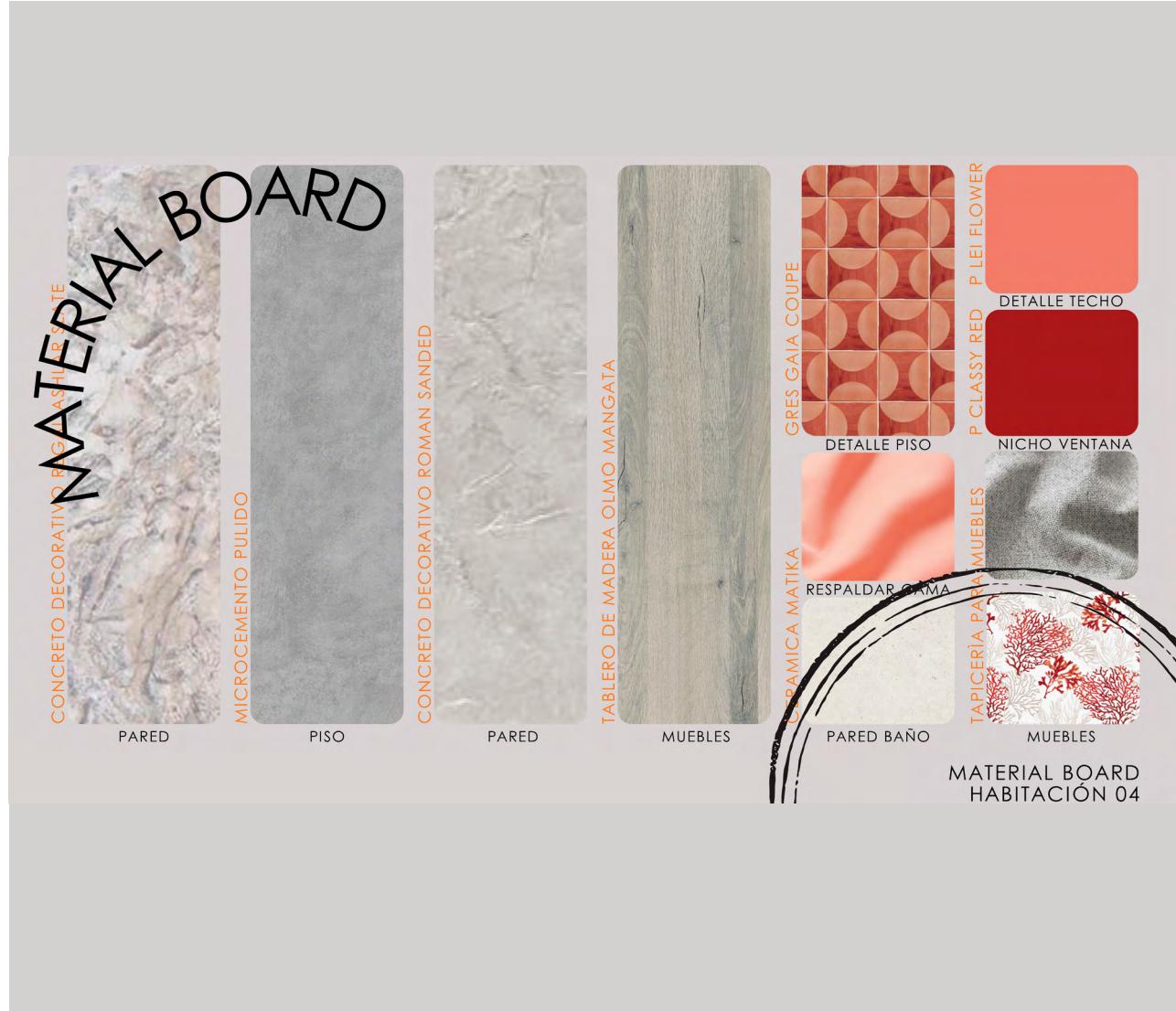


Figura 38. Material Board Habitación 04 (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - HABITACIÓN 05



Figura 39. Material Board Habitación 05 (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - COMEDOR Y COCINA ABIERTA

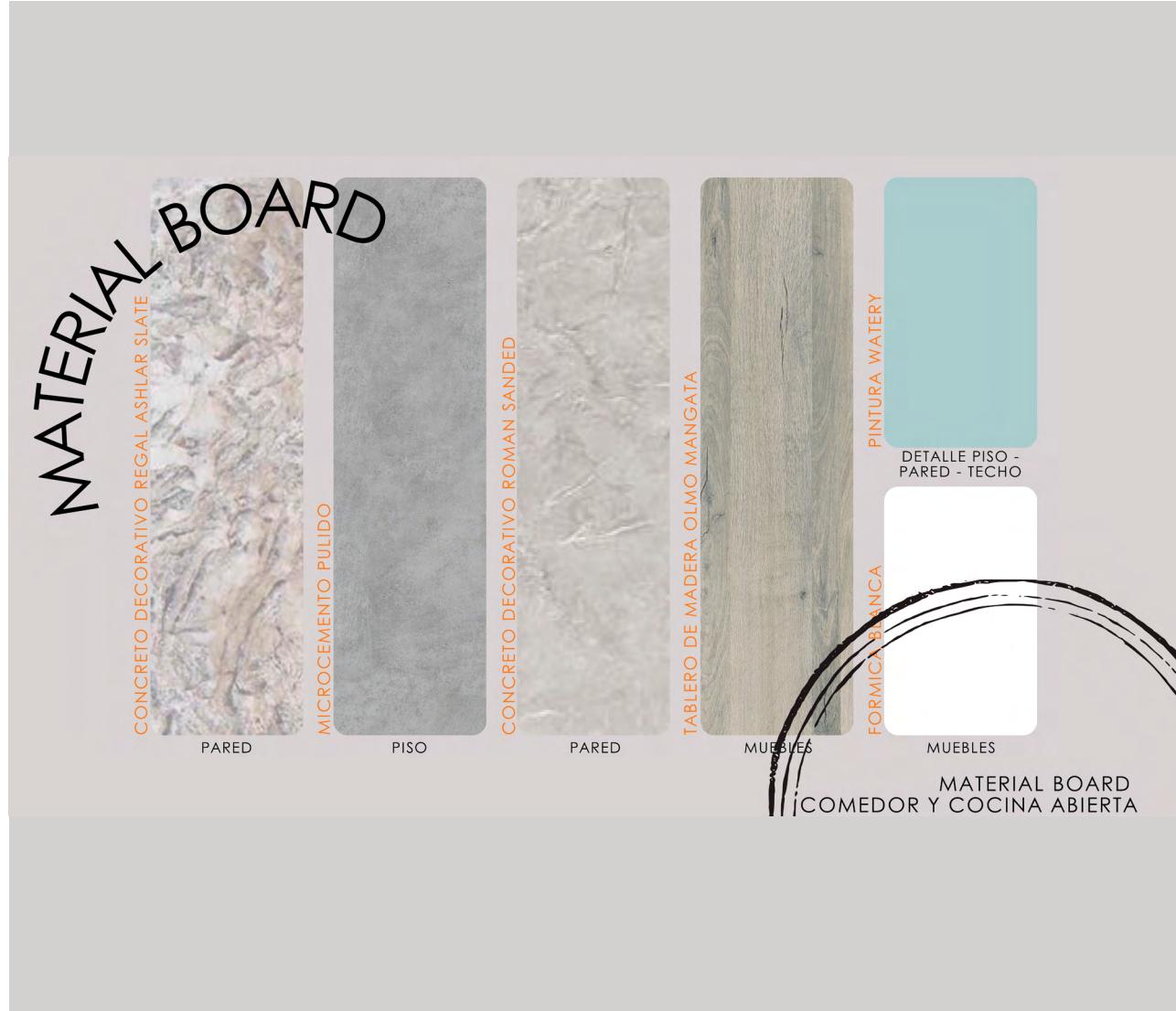


Figura 40. Material Board Comedor y Cocina abierta (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - COWORKING



Figura 41. Material Board Coworking (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - CIRCULACIONES

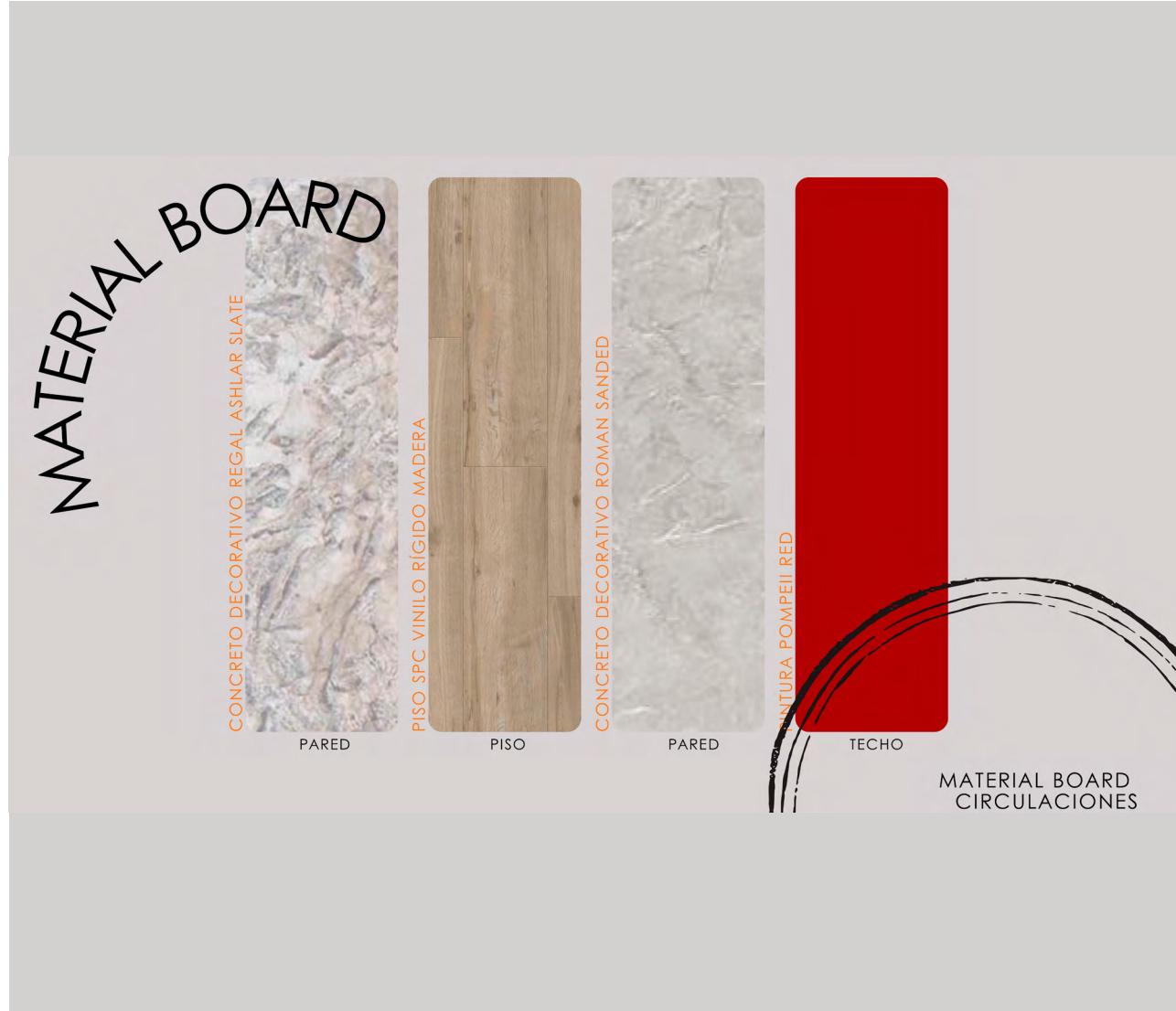


Figura 42. Material Board Circulaciones (Elaboración propia)

MATERIAL BOARD - COCINA

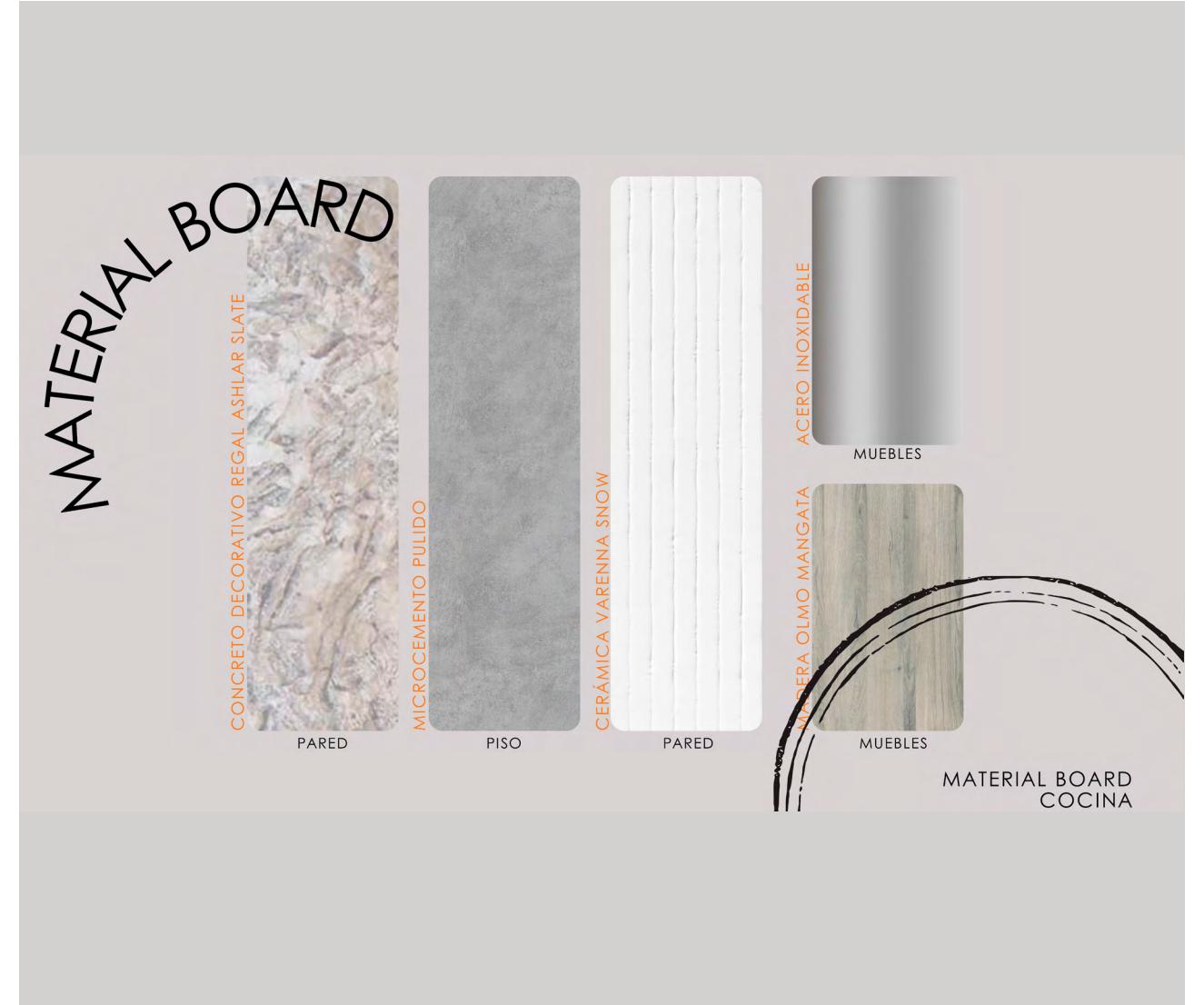


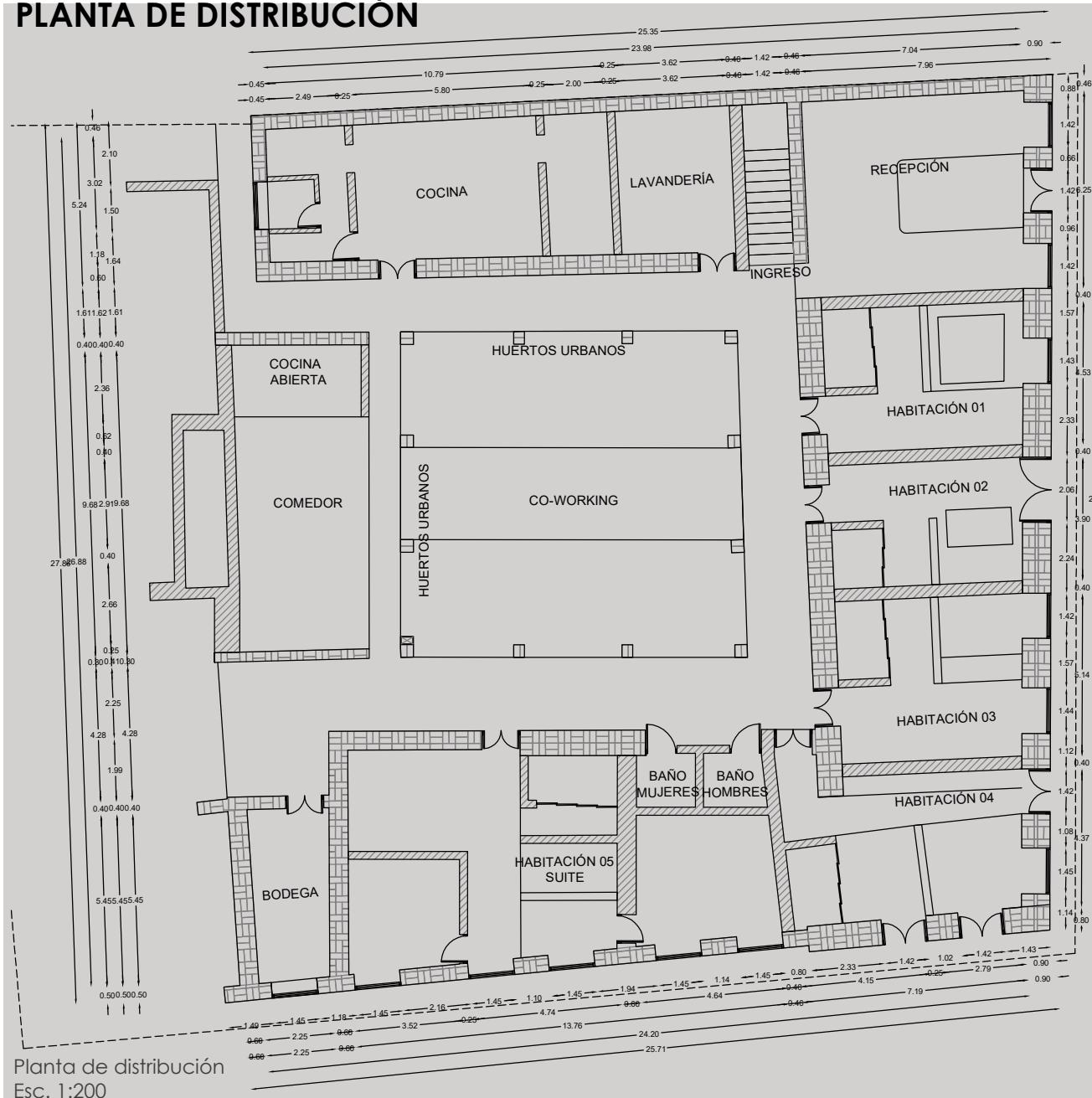
Figura 43. Material Board Cocina (Elaboración propia)

04

PLANOS
RENDERS

PLANTAS

PLANTA DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA AMOBLADA

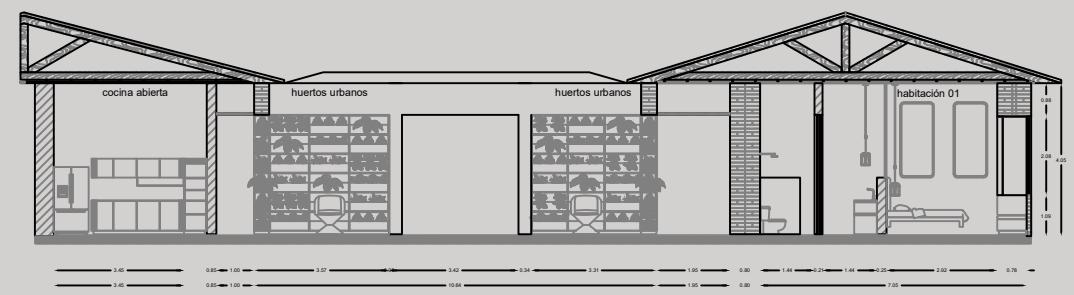


CORTE LONGITUDINAL



Corte Longitudinal
Esc. 1:200

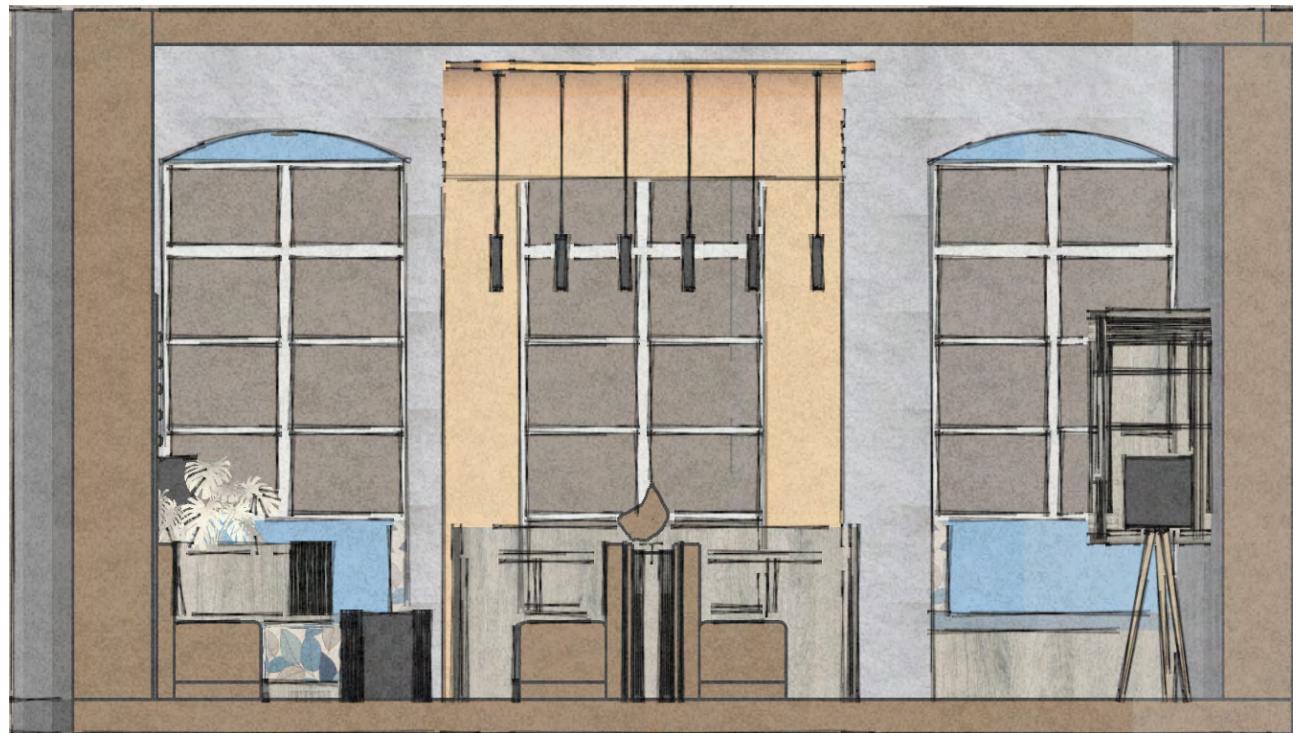
CORTE TRANSVERSAL



Corte Transversal
Esc. 1:200

CORTES

RECEPCIÓN

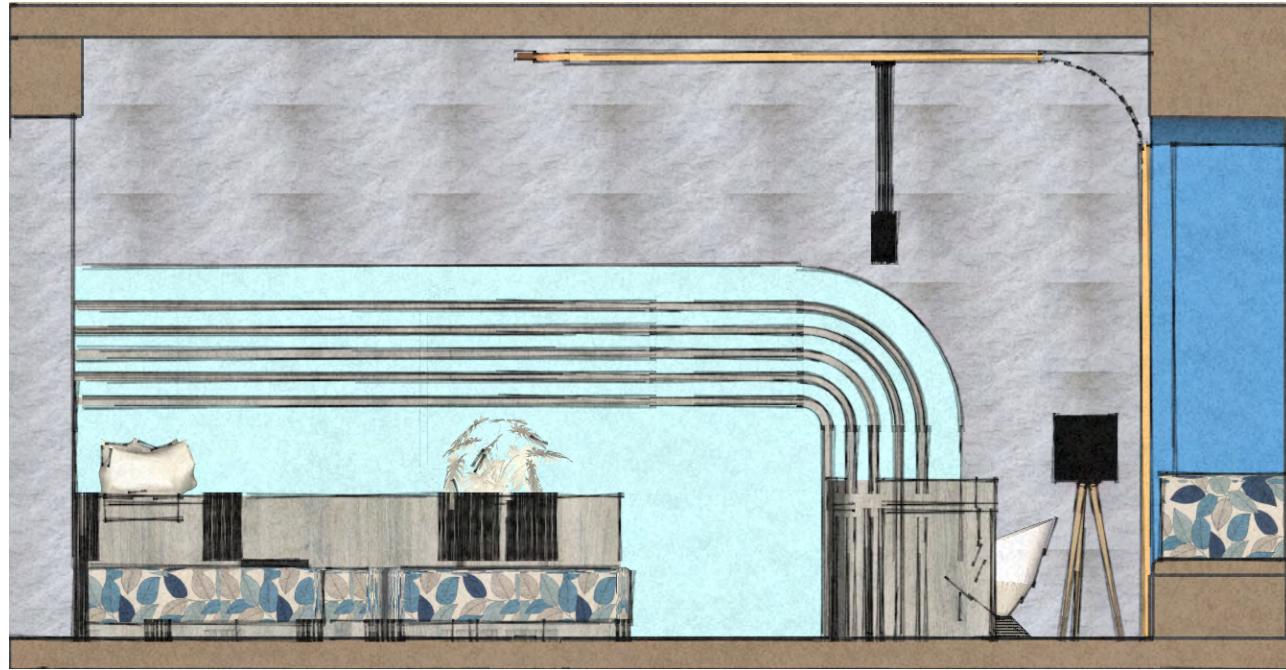


Elevación Recepción 01

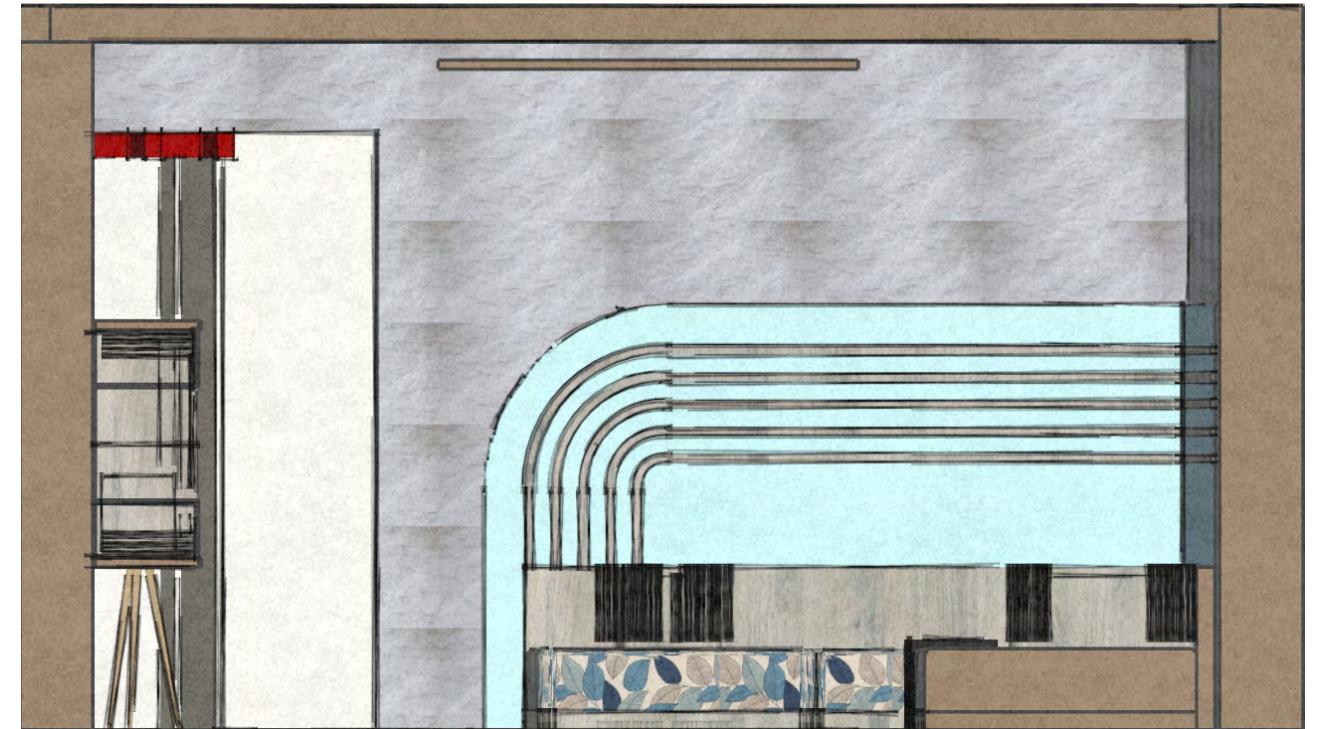
ELEVACIONES INTERNAS

P. 72

P. 73



Elevación Recepción 02



Elevación Recepción 03

HABITACIÓN

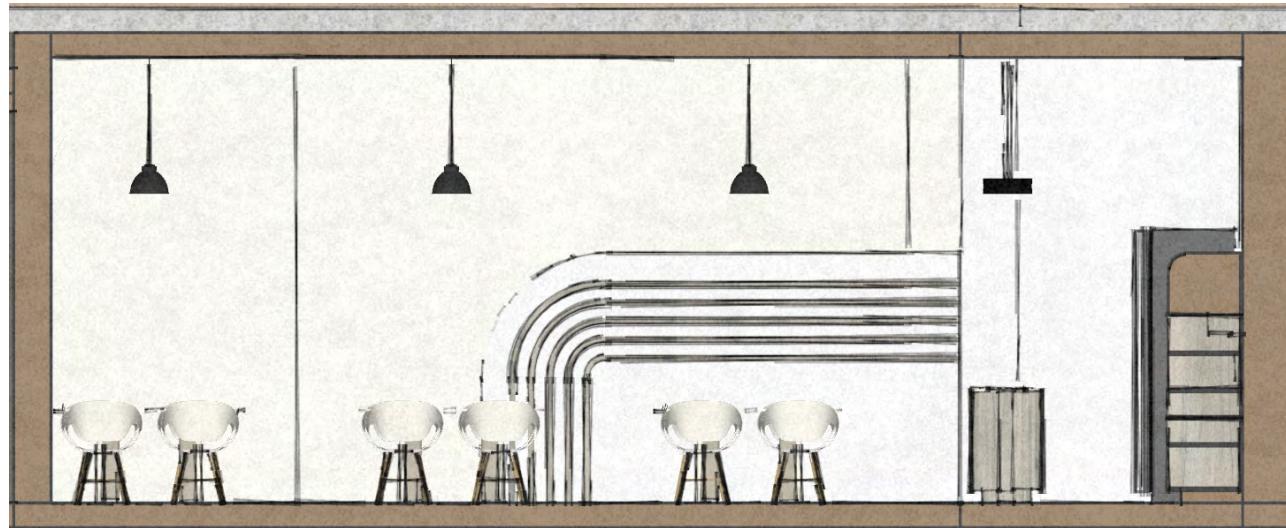


Elevación Habitación 01



Elevación Habitación 02

COMEDOR



Elevación Comedor 01

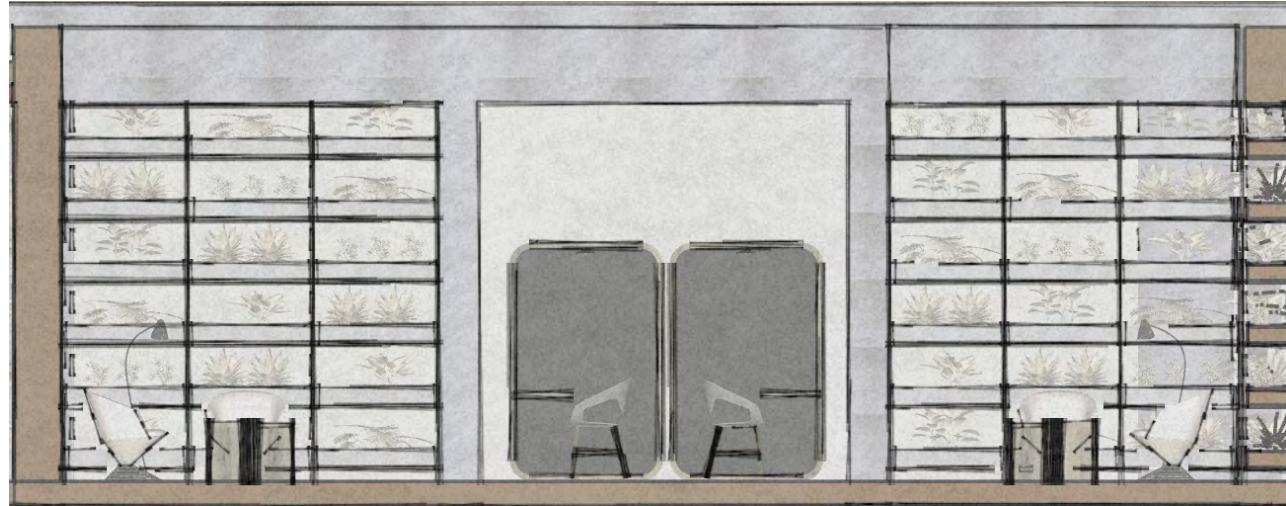


Elevación Comedor 01

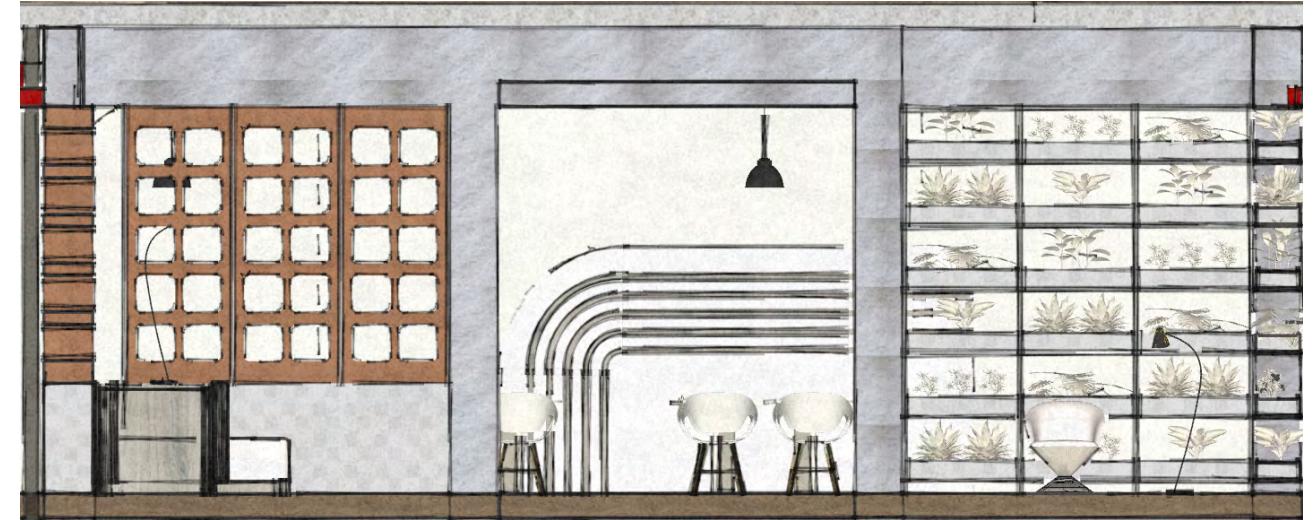
P. 78

P. 79

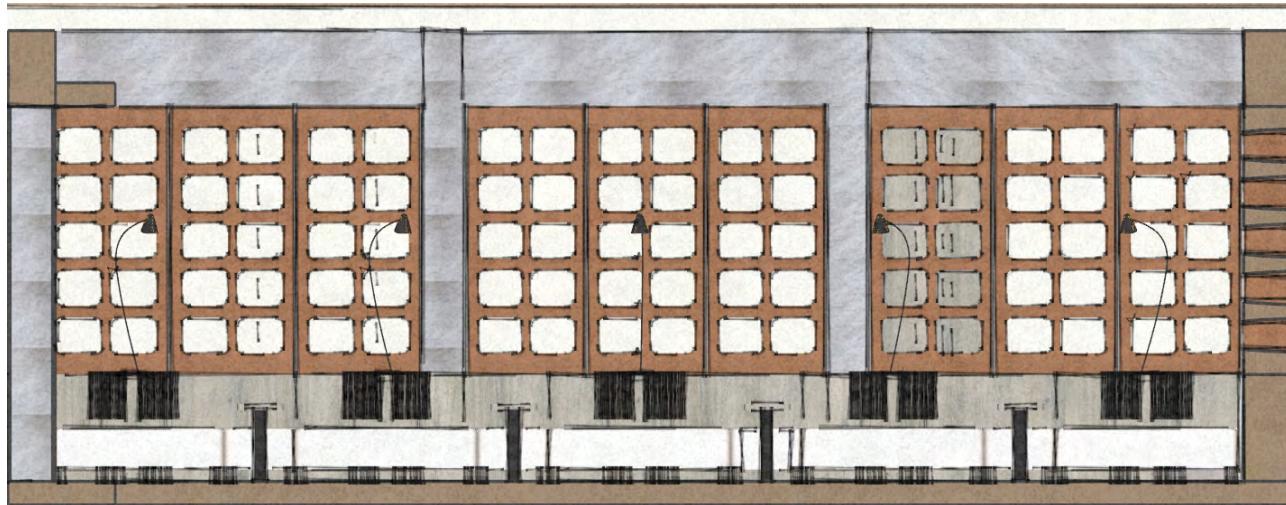
COWORKING



Elevación Coworking 01



Elevación Coworking 03

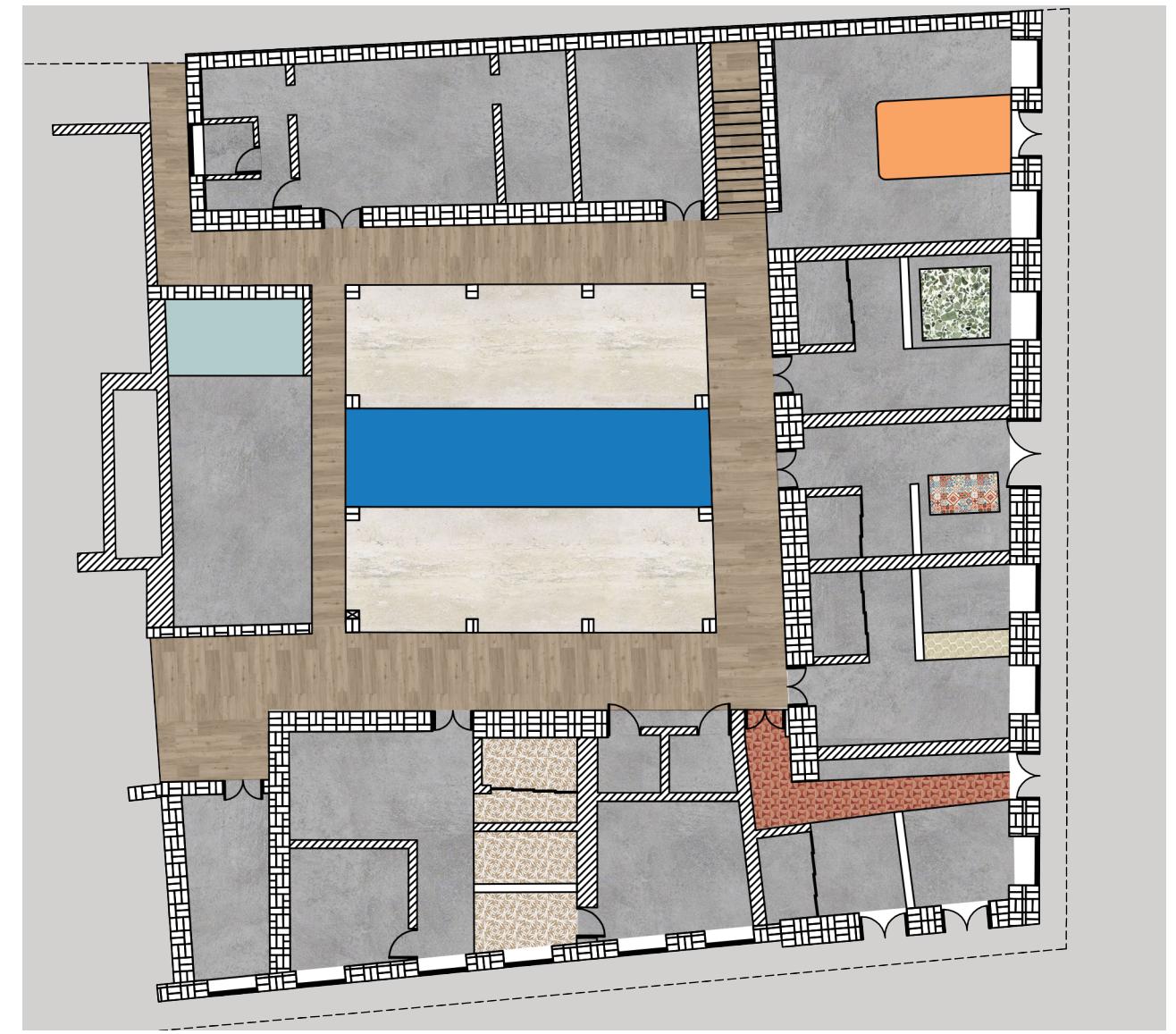


Elevación Coworking 02



Elevación Coworking 04

PLANTA DE REVESTIMIENTO DE PISOS



Planta de Revestimiento de Pisos
Esc. 1:200

REVESTIMIENTO DE PISOS



Microcemento pulido - color gris - En Concreto



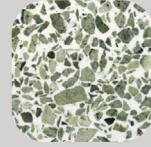
Microcemento pulido con pintura Sherwin Williams - Resonant Blue SW 6954



Microcemento pulido con pintura Sherwin Williams - Mandarin SW 6891



Gypsum y pintura Sherwin Williams - Watery SW 6478



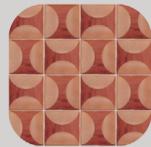
Terrazo Alpi - 305x125cm - Terrazo de los Andes



Mosaico Passarella Burano - 30x60cm - Kerámicos



Mosaico Hexagon Beige - 20x20cm - Kerámicos



Gres - Terracota gaia coupe - 20x20cm - Comptoir du cerame



Gres - ia ora na blanc - 20x20cm - Comptoir du cerame



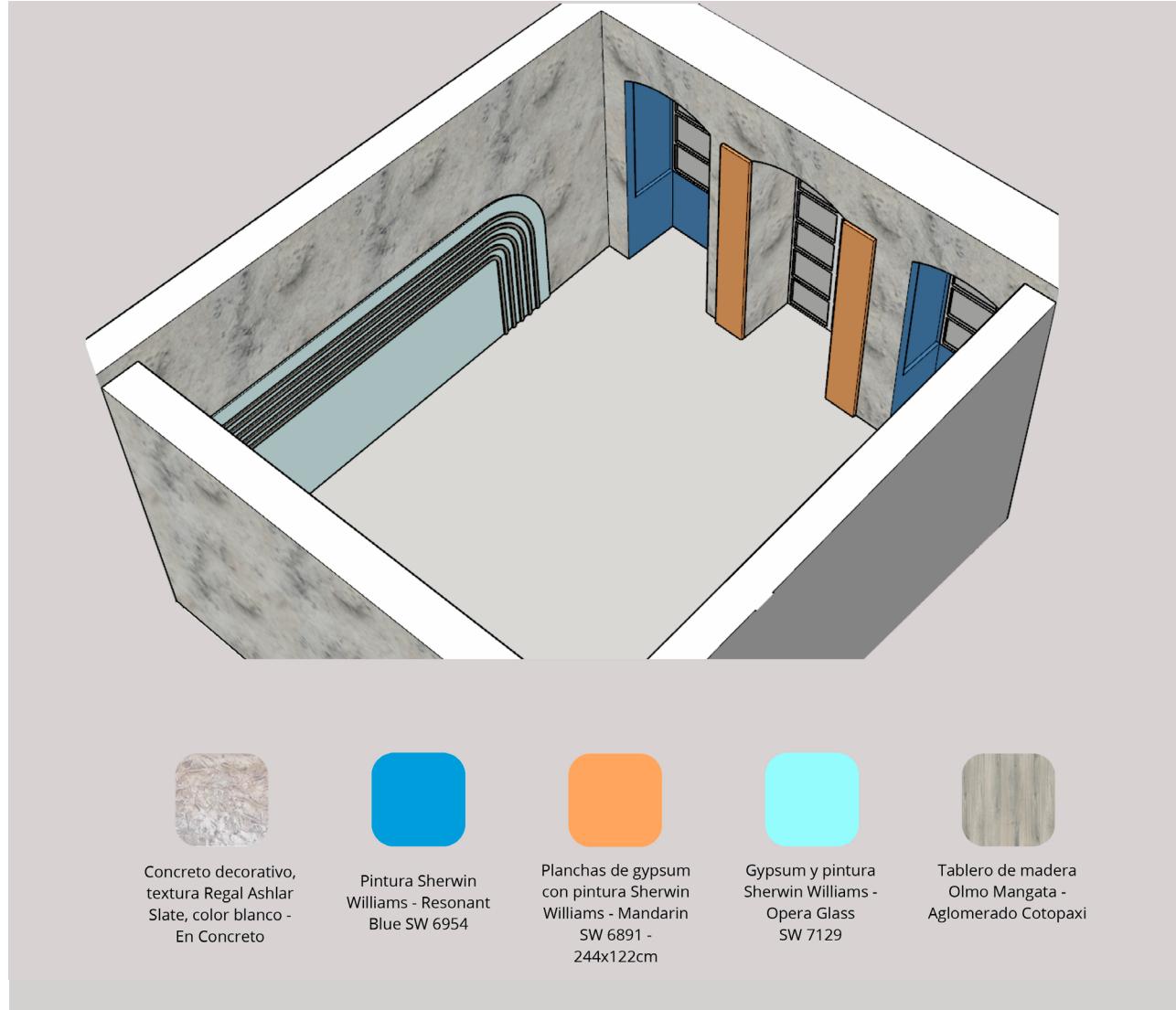
Travertino - 40x80cm - beige - Porcelanosa



Piso vinilo rígido SPC madera Decno - DN10453

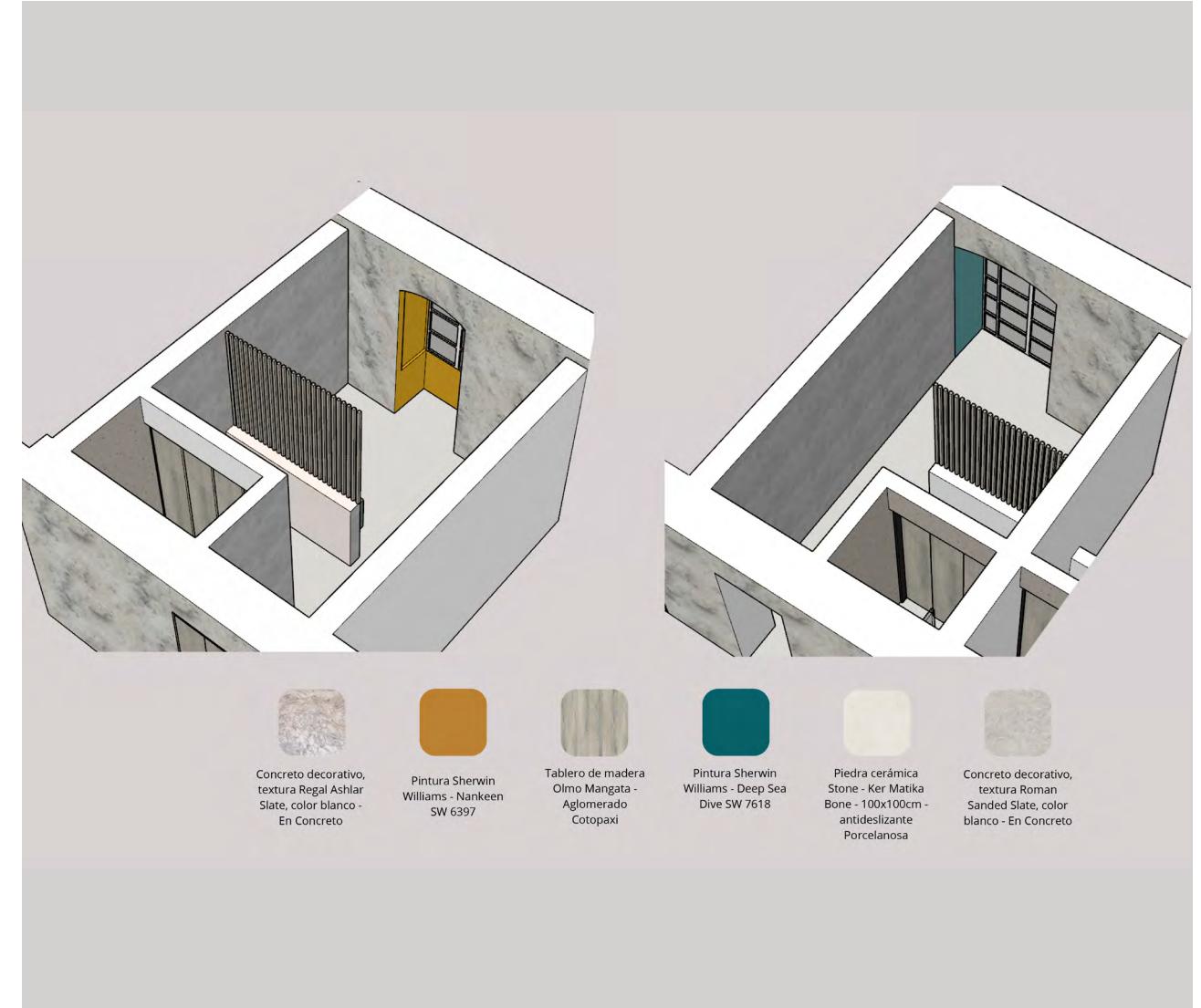
REVESTIMIENTO DE PAREDES

RECEPCIÓN



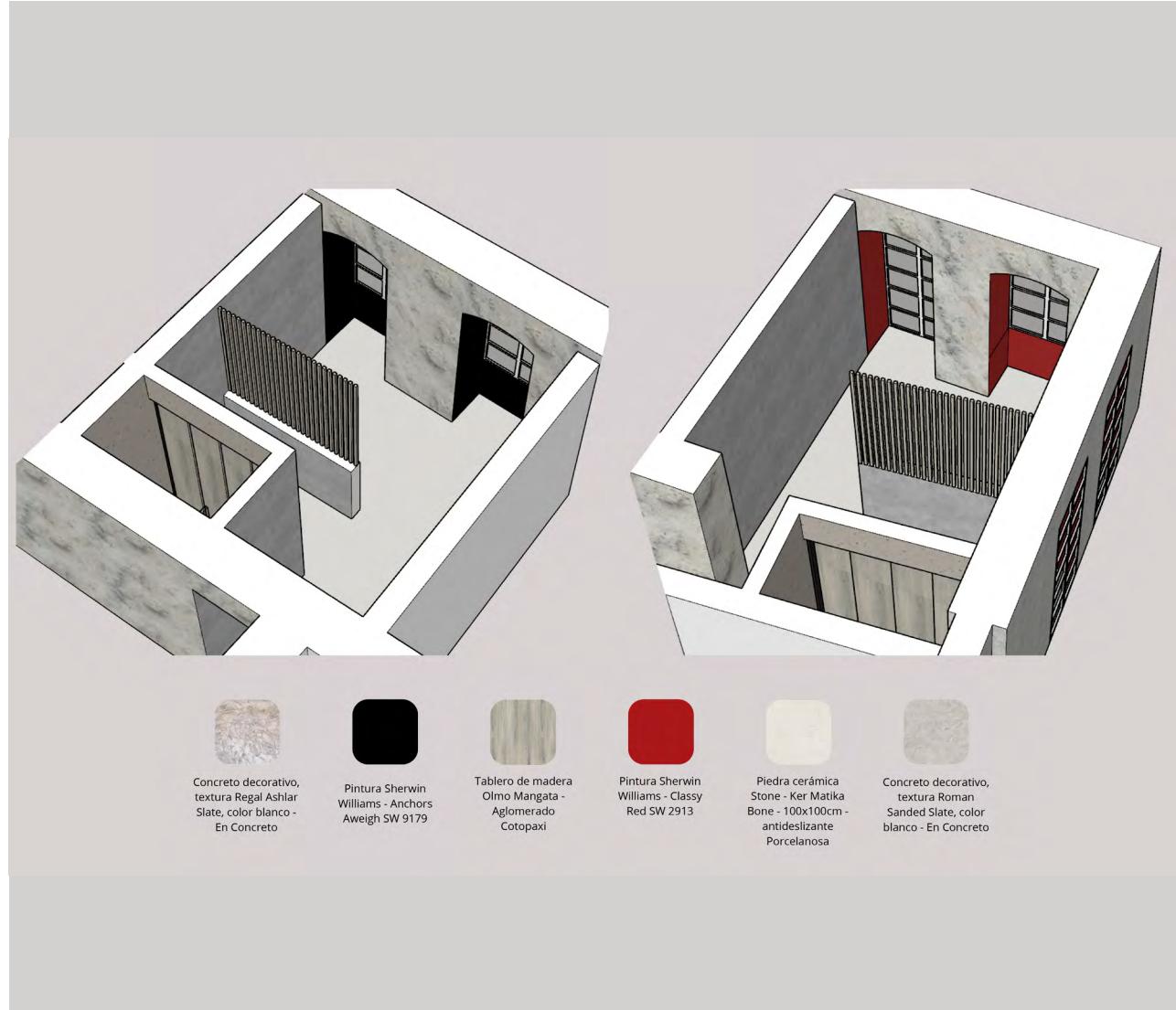
Revestimiento de paredes de Recepción

HABITACIONES 1 Y 2



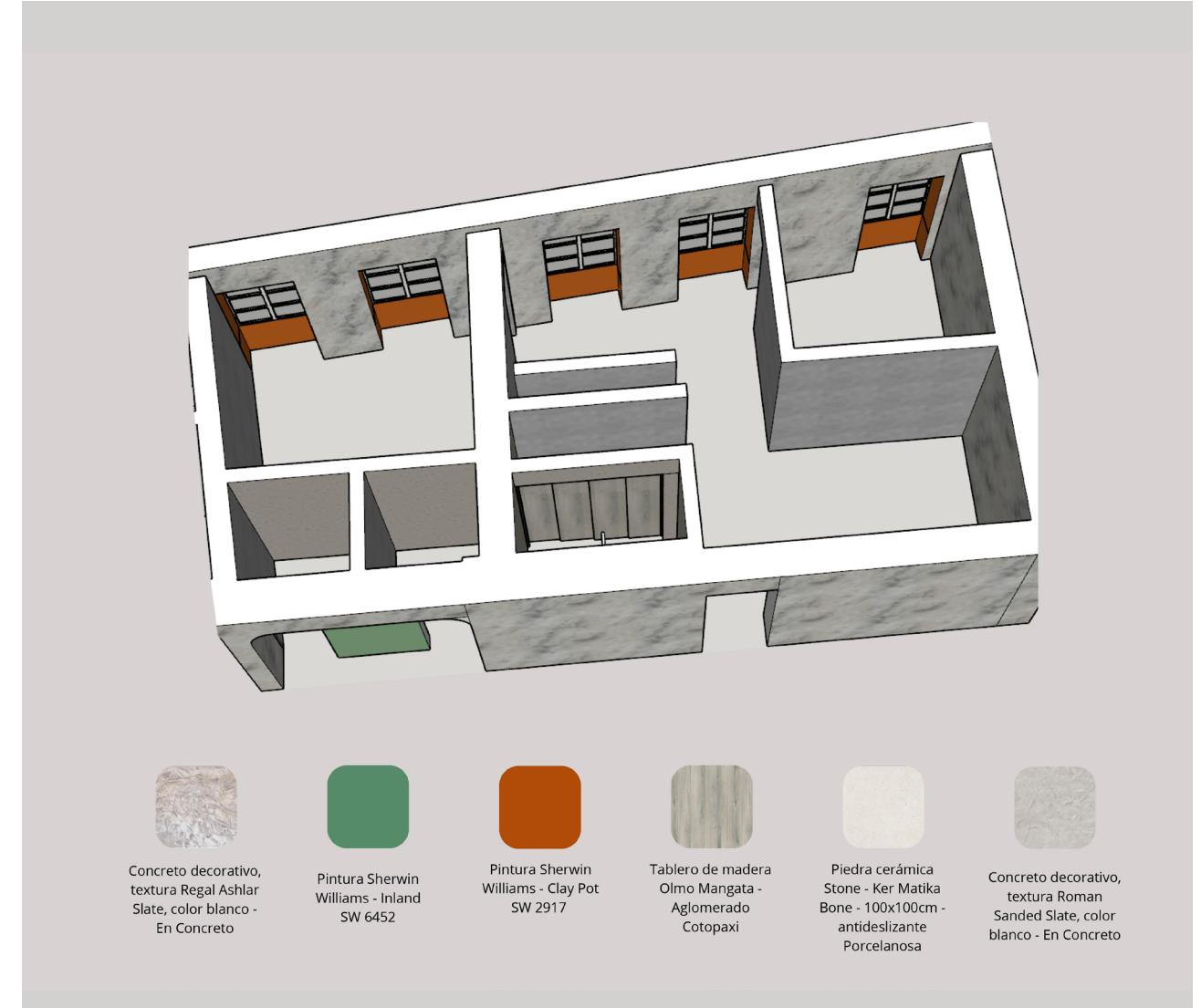
Revestimiento de paredes de Habitaciones 1 y 2

HABITACIONES 3 Y 4



Revestimiento de paredes de Habitaciones 3 y 4

HABITACIÓN 5

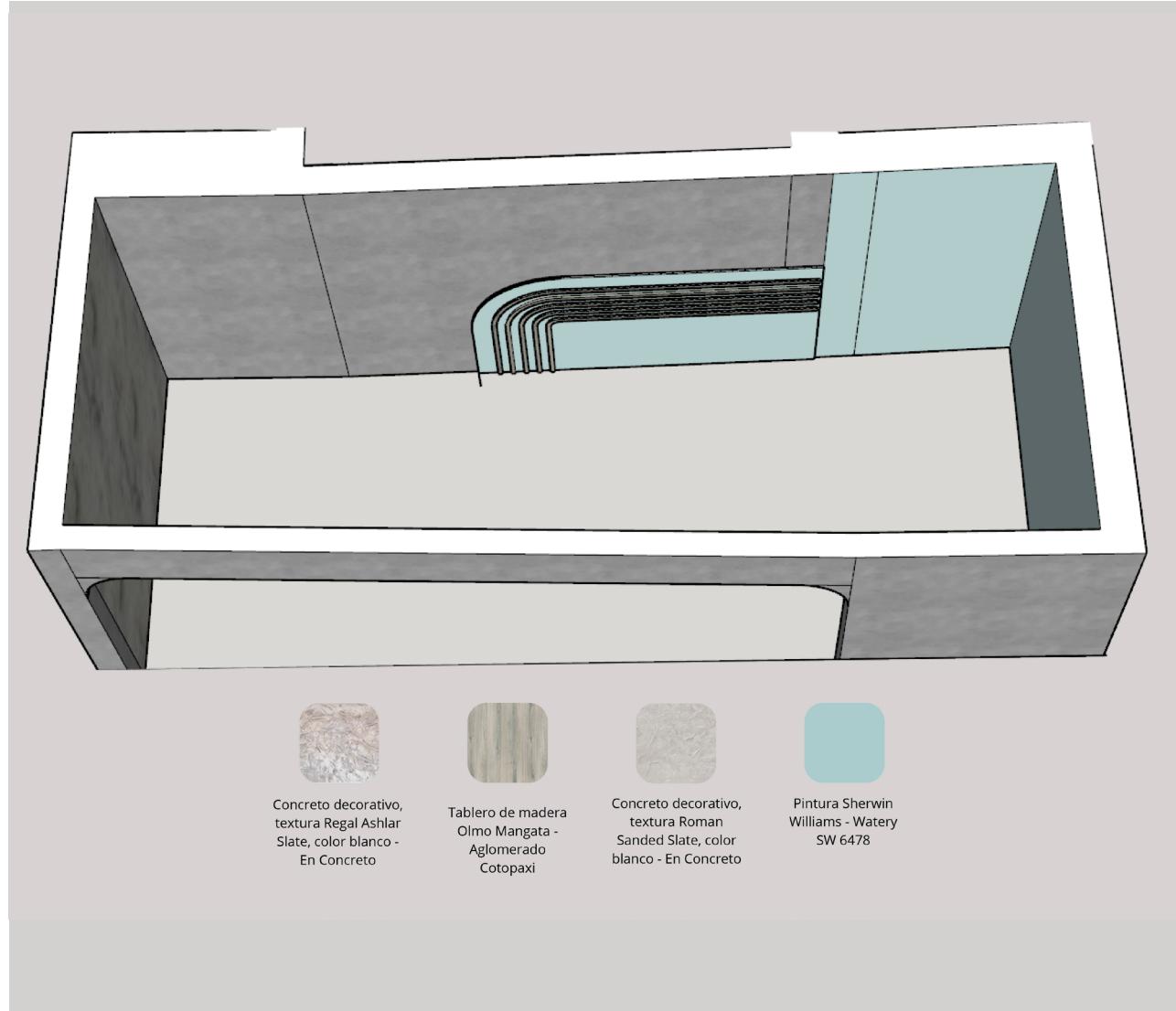


Revestimiento de paredes de Habitación 5

P. 88

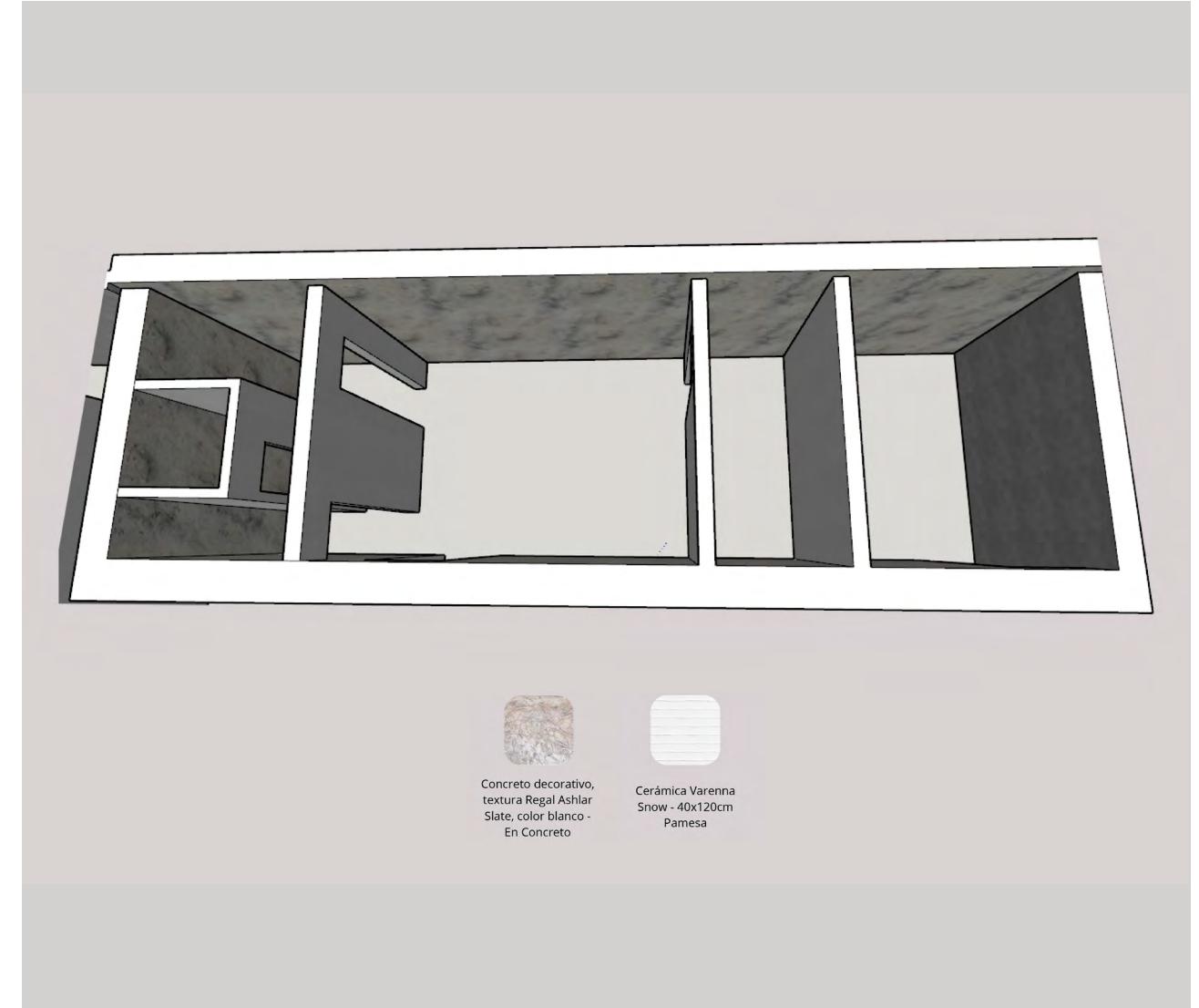
P. 89

COMEDOR Y COCINA ABIERTA



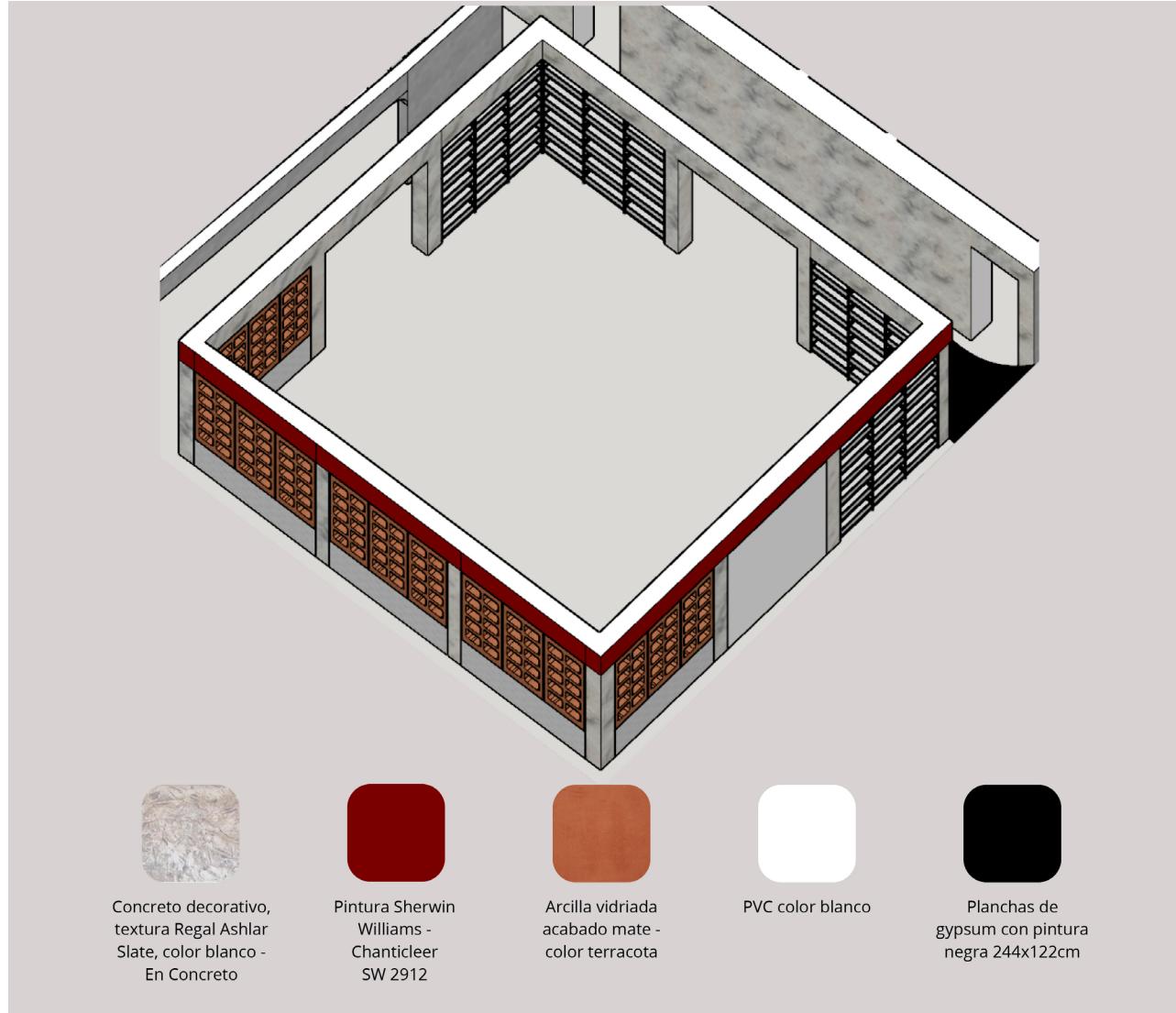
Revestimiento de paredes de Comedor y Cocina Abierta

COCINA



Revestimiento de paredes de Cocina

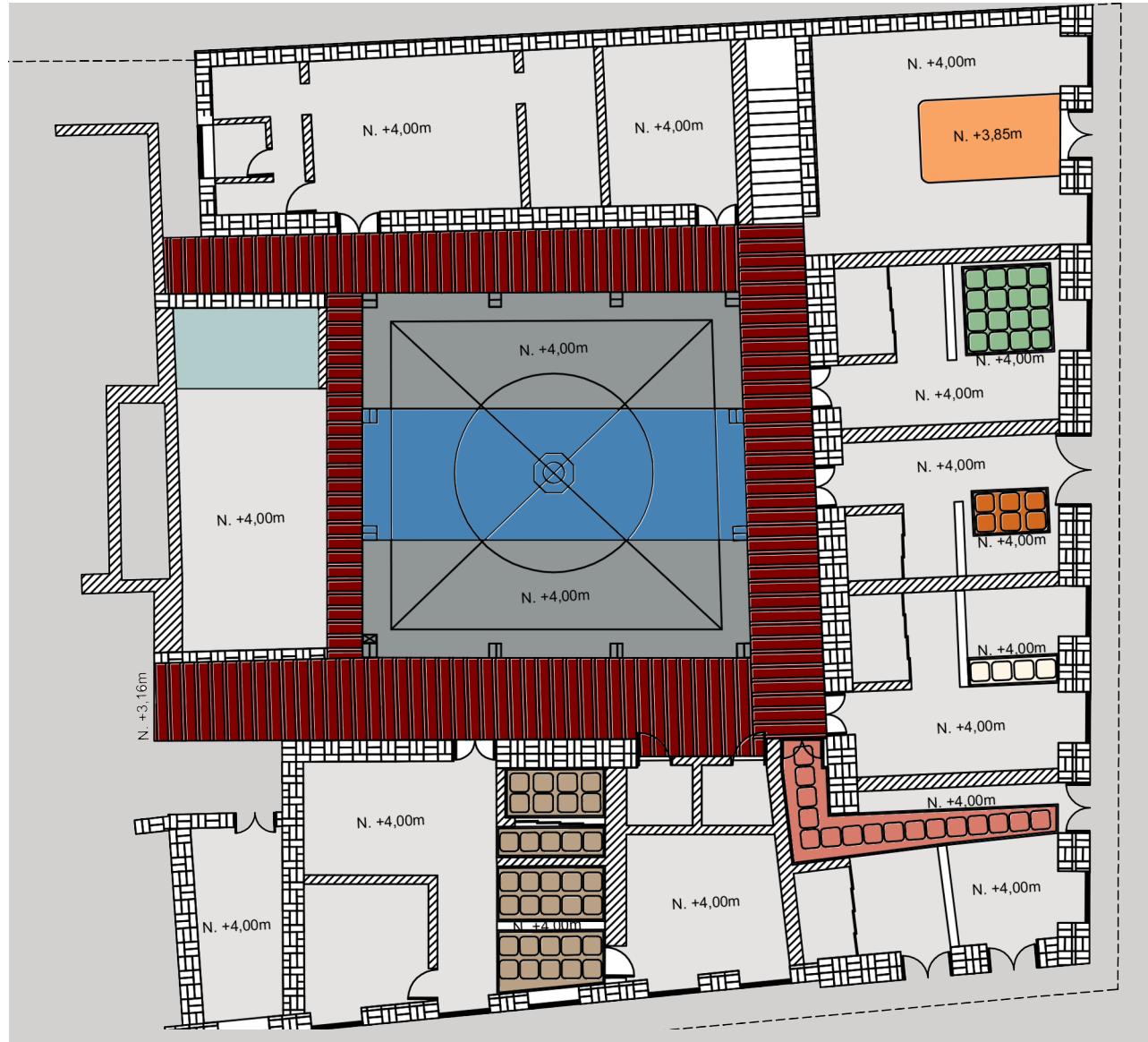
COWORKING



Revestimiento de paredes de Coworking

REVESTIMIENTO DE TECHO

PLANTA DE REVESTIMIENTO DE TECHOS



Planchas de gypsum - color blanco - 244x122cm	Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Resonant Blue SW 6954 - 244x122cm	Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Mandarin SW 6891 - 244x122cm	Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Watery SW 6478 - 244x122cm	Alfarje de madera. Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Rally Green SW 6934 - 244x122cm
Alfarje de madera. Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Navel SW 6887 - 244x122cm	Alfarje de madera. Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - High Reflective White SW 7757 - 244x122cm	Alfarje de madera. Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Lei Flower SW 6613 - 244x122cm	Alfarje de madera. Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Latte SW 6108 - 244x122cm	Lámina Smart Film en vidrio de tragaluz
Listones de 10x15cm. Planchas de gypsum con pintura Sherwin Williams - Pompeii Red SW 2911 - 244x122cm				

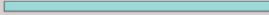
Planta de Revestimiento de Techos
Esc. 1:200

PLANTA DE ILUMINACIÓN



Planta de Iluminación
Esc. 1:200

PLANO DE ILUMINACIÓN

 <p>Linear mini square 125x4.5x7.5cm 40W color negro Stil Led</p> 	 <p>Cinta Led on Performance 28,8 2700K, colocado en el techo Leds C4</p> 	 <p>Cinta Led on Performance 28,8 2700K, colocado en el piso Leds C4</p> 	 <p>Cinta Led on Performance 28,8 2700K, colocado en el techo y en el piso Leds C4</p> 
<p>Spot Play High Visual Comfort round fixed 2700K color negro Leds C4</p> 	<p>Lámpara de pie decorativa Director Floor Lamp color negro Adesso Lighting</p> 	<p>Lámpara colgante Play Deco Pendant 3000K color negro Leds C4</p> 	<p>Lámpara colgante Attic rectangular shape color negro Leds C4</p> 
<p>Lámpara colgante Attic Double Pendant Rectangular Shape color negro Leds C4</p> 	<p>Lámpara colgante Attic Wall Fixture Rectangular Shape color negro Leds C4</p> 	<p>Lámpara de pie Organic Floor Lamp color negro Leds C4</p> 	<p>Lámpara colgante Pek 3000K color negro Leds C4</p> 
<p>Lámpara colgante Luno pendant color negro Leds C4</p>	<p>Reflector Play Deco Spotlight color negro Leds C4</p>	<p>Aplicque de pared Jet color negro Leds C4</p>	

STYLING

Este proyecto posee varios enfoques atractivos, dentro de ellos tenemos que destacar que el mobiliario está diseñado y hecho a la medida, por las particularidades de adaptarnos a una edificación preexistente, los mismos que mantienen un lenguaje que se ajusta al concepto y target al cual va dirigido el hotel.

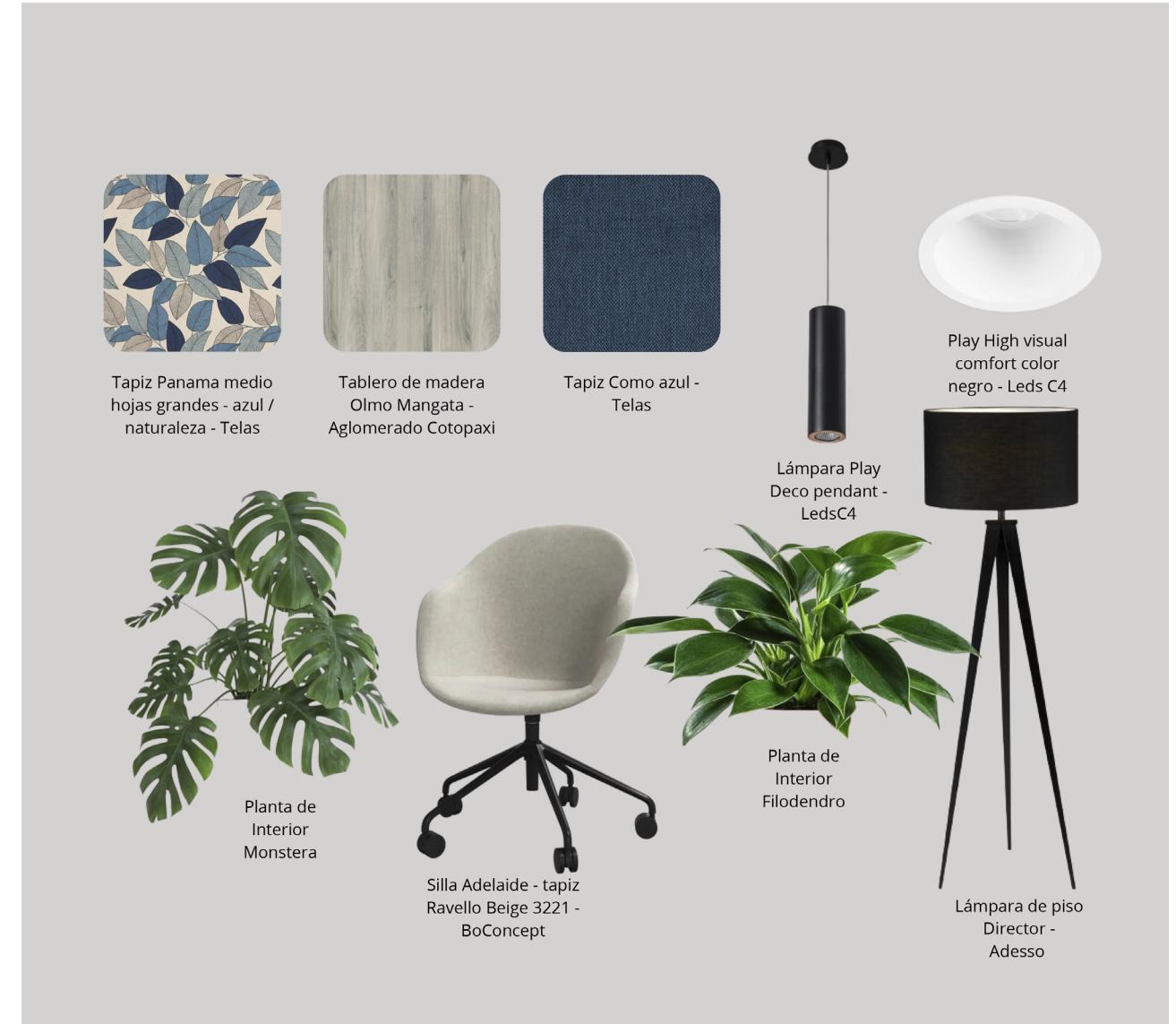
Las habitaciones poseen características similares en concepción, varía la colorimetría y materialidad dependiendo del carácter excepcional de cada habitación. A estas se les incorporó piso radiante para mejorar el confort térmico del espacio, tomemos en cuenta que el clima en la ciudad de Quito por las noches y en invierno es frío.

El control de la iluminación de cada habitación está dado por un sistema centralizado electrónico, el mismo que habilita el huésped desde su tarjetero de cerradura digital; mientras que las luces de espacios comunes como pasillos, están conectadas a sensores de movimiento con lo cual se optimiza el consumo energético.

El tragaluz que se encuentra en el área de coworking funciona por medio de control de iluminación con un smart film para la protección UV y reducir la sensación térmica del espacio, permitiendo que el mismo pueda ser utilizado sin inconvenientes en cualquier horario. Colindante con este espacio está la cocina abierta que le permite al huésped apropiarse de la misma para prepararse sus alimentos y compartir con el resto de visitantes.

Una reinterpretación espacial son los huertos urbanos que este caso están entre el área de coworking y la circulación horizontal (pasillos) donde en una zona se encuentran las plantas silvestres comestibles que permiten la economía circular de los servicios alimentarios del restaurante; y en el jardín vertical se localizan las plantas medicinales que permiten al visitante vivir la experiencia e interactuar con las plantas que va desde percibir el aroma hasta hacerse una infusión.

STYLING RECEPCIÓN



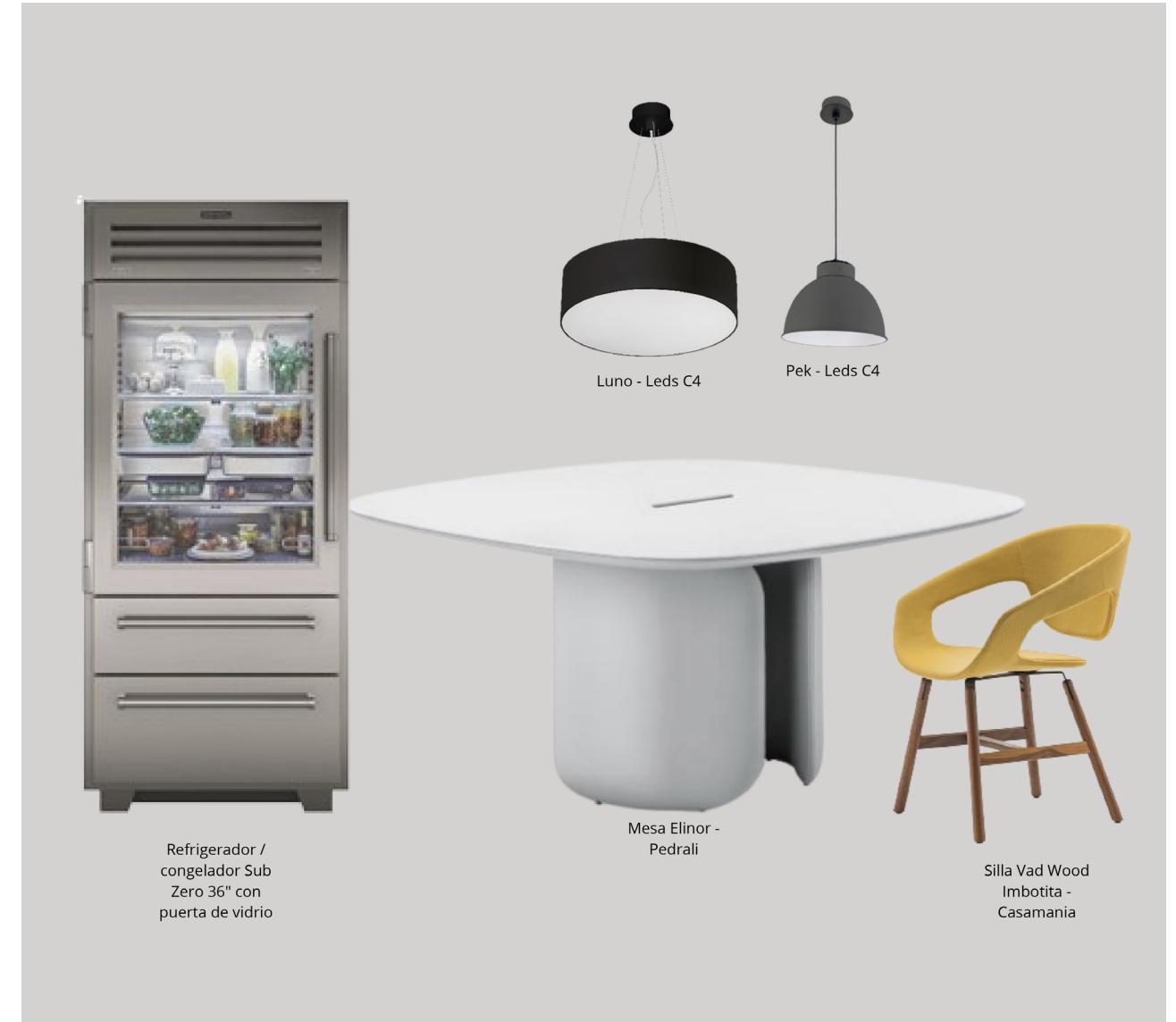
STYLING HABITACIÓN

STYLING COMEDOR

P. 102



P. 103



STYLING COWORKING



RENDERS

RECEPCIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



COWORKING

P. 112



P. 113

COWORKING

P. 114



P. 115

COWORKING

P. 116



P. 117

COWORKING

P. 118



P. 119

CIRCULACIÓN

P. 120



P. 121

CIRCULACIÓN



COMEDOR

P. 124



P. 125

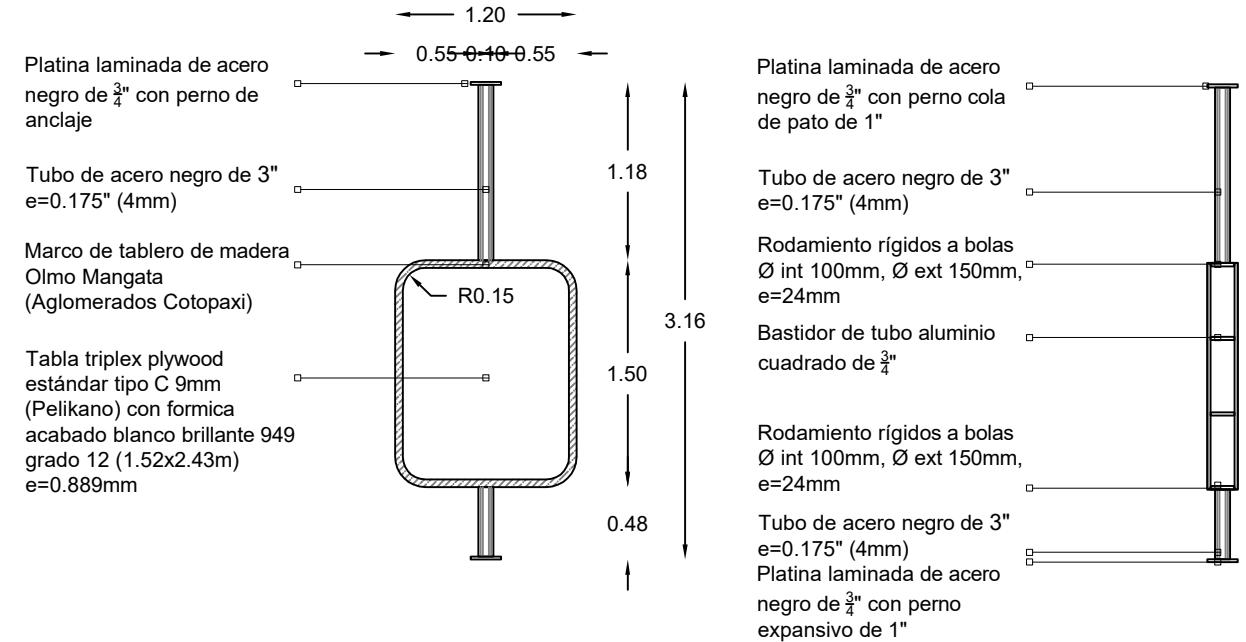
COMEDOR

P. 126



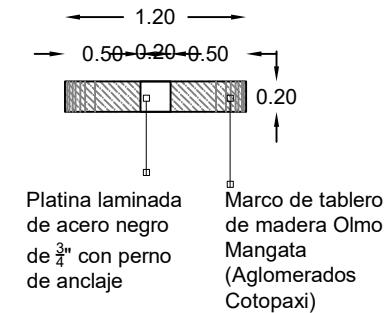
P. 127

PIZARRA GIRATORIA



Elevación Frontal
Esc. 1:50

Corte
Esc. 1:50

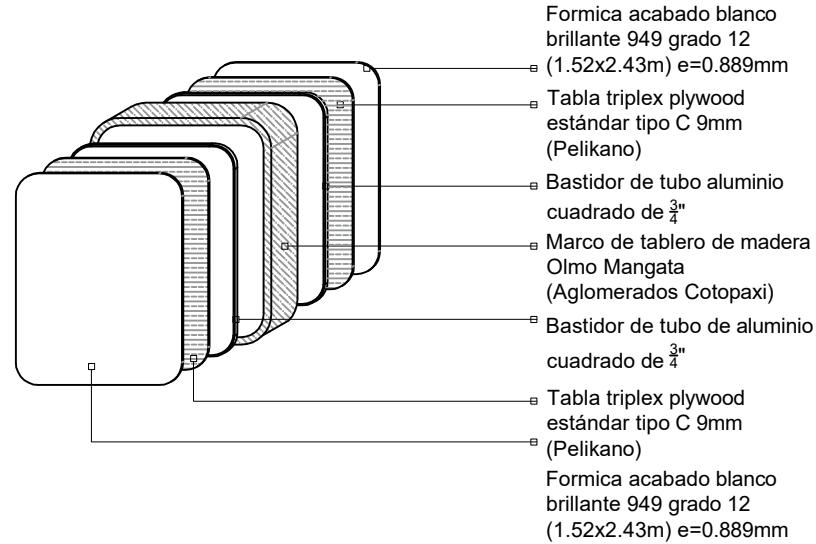


Planta
Esc. 1:50

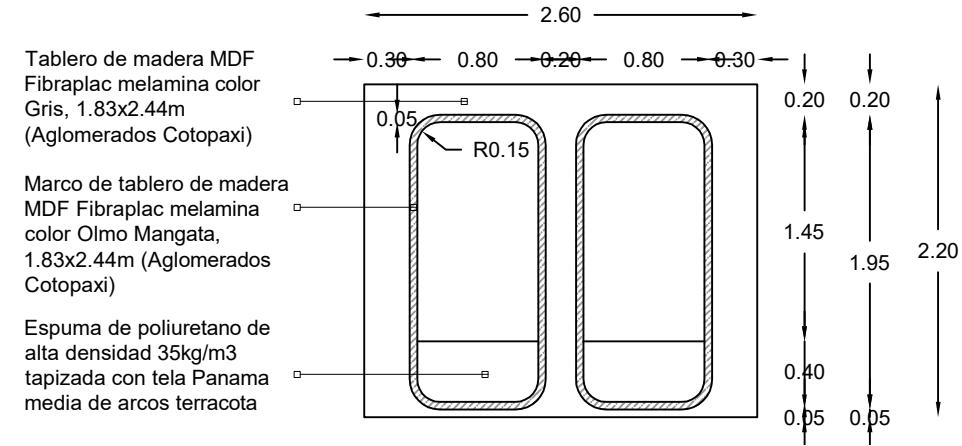
05

DISEÑO DE MOBILIARIO

ASIENTOS DOBLES

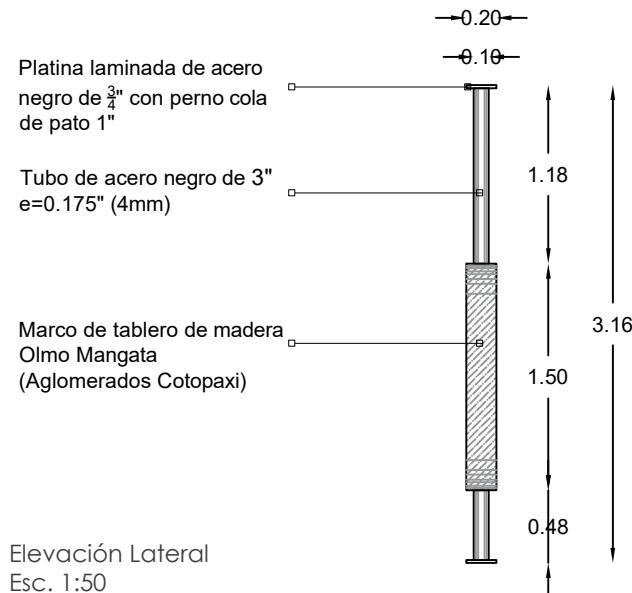


Despiece Esc. 1:50



Elevación Frontal Esc. 1:50

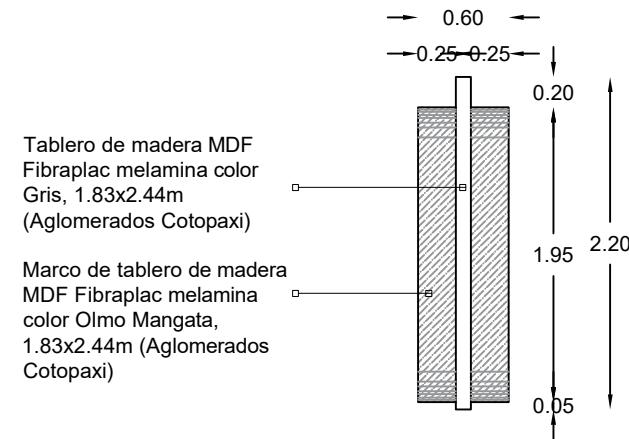
P. 130



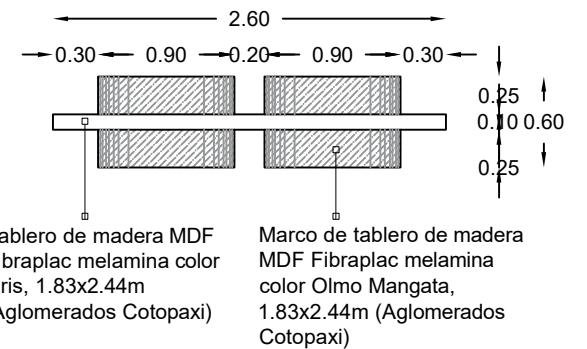
Elevación Lateral Esc. 1:50



P. 131



Elevación Lateral Esc. 1:50

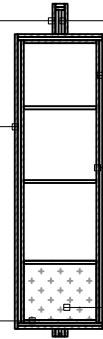


Planta Esc. 1:50

Tablero de madera MDF
Fibraplac melamina color
Gris, 1.83x2.44m
(Aglomerados Cotopaxi)

Marco de tablero de madera
MDF Fibraplac melamina
color Olmo Mangata,
1.83x2.44m (Aglomerados
Cotopaxi)

Tabla triplex plywood
estándar tipo C 9mm
(Pelikano) con formica
acabado blanco brillante 949
grado 12 (1.52x2.43m)
e=0.889mm



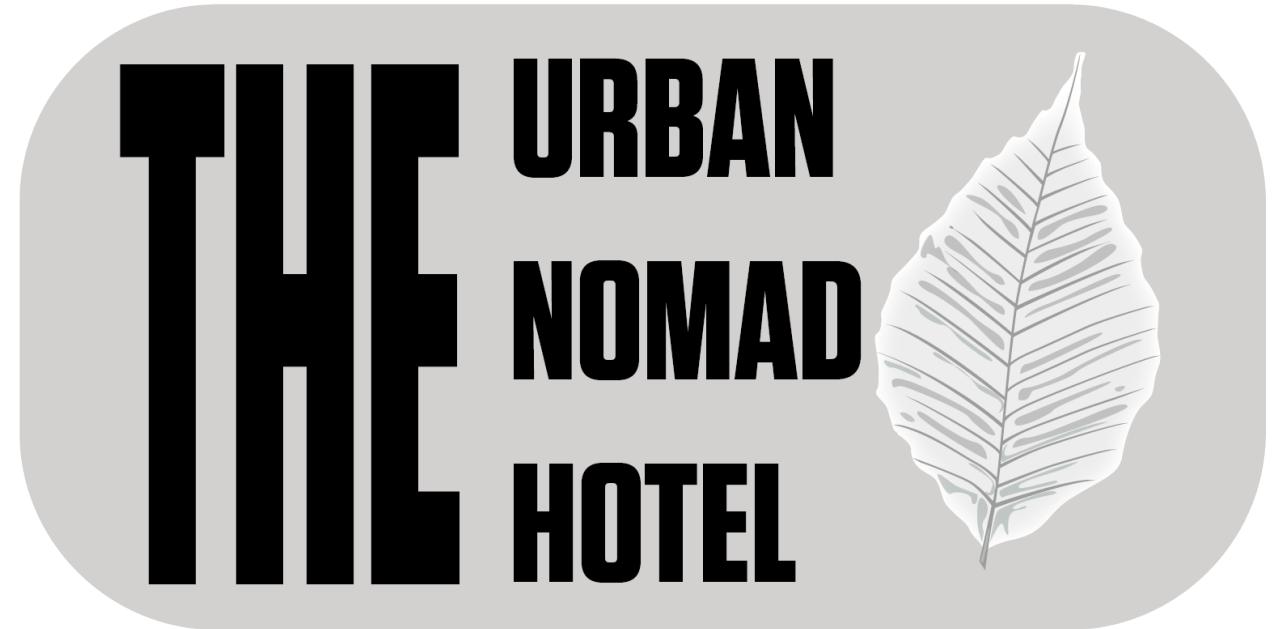
Bastidor de tubo aluminio
cuadrado de 3/4"

Bastidor de tubo aluminio
cuadrado de 3/4"

Tablero de madera MDF
Fibraplac melamina color
Olmo Mangata, 1.83x2.44m
(Aglomerados Cotopaxi)

Espuma de poliuretano de
alta densidad 35kg/m3
tapizada con tela Panama
media de arcos terracota

Corte
Esc. 1:50



06

ANEXOS

ANEXO 1

NORMATIVA

REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Tipos de camas:

- Cama de una plaza: Cama cuya dimensión es de al menos 80x190 cm.
- Cama de una plaza y media (twin): Cama cuya dimensión es de al menos 105x190 cm. Las dimensiones de este tipo de cama deberán ser consideradas para camas adicionales.
- Cama de dos plazas (full): Cama cuya dimensión es de al menos 135x190 cm.
- Cama de dos y media plazas (queen): Cama cuya dimensión es de al menos 156x200 cm.
- Cama de tres plazas (king): Cama cuya dimensión es de al menos 200x200 cm.

Tipos de habitación:

- Habitación individual o habitación simple: Habitación estándar destinada a la pernoctación y alojamiento turístico de una sola persona.
- Habitación doble: Habitación estándar destinada a la pernoctación y alojamiento

turístico de dos personas.

- Habitación triple: Habitación estándar destinada a la pernoctación y alojamiento turístico de tres personas.
- Habitación cuádruple: Habitación estándar destinada a la pernoctación y alojamiento turístico de cuatro personas. Este tipo de habitaciones están prohibidas en establecimientos de alojamiento turístico de cinco estrellas.
- Habitación múltiple: Habitación estándar destinada a la pernoctación y alojamiento turístico de cinco o más personas. Este tipo de habitación no aplica para establecimientos de cinco estrellas.
- Habitación júnior suite: Habitación destinada al alojamiento turístico compuesto por un ambiente adicional que se encuentre en funcionamiento.
- Habitación suite: Unidad habitacional destinada al alojamiento turístico compuesta de una o más áreas, al menos un baño privado y un ambiente separado que incluya sala de estar, área de trabajo, entre otros

CAPITULO III

DE LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Art. 12.- Clasificación de alojamiento turístico y nomenclatura.- Los establecimientos de alojamiento turístico se clasifican en:

- Hotel H
- Hostal HS
- Hostería HT
- Hacienda Turística HA
- Lodge L
- Resort RS
- Refugio RF
- Campamento Turístico CT
- Casa de Huéspedes CH

Hotel.- Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo, cuenta con el servicio de alimentos y bebidas en un área definida como restaurante o cafetería, según su categoría, sin perjuicio de

proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con mínimo de 5 habitaciones.

Para el servicio de hotel apartamento se deberá ofrecer el servicio de hospedaje en apartamentos que integren una unidad para este uso exclusivo. Cada apartamento debe estar compuesto como mínimo de los siguientes ambientes: dormitorio, baño, sala de estar integrada con comedor y cocina equipada. Facilita la renta y ocupación de estancias largas.

Hostal.- Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas o compartidas con cuarto de baño y aseo privado o compartido, según su categoría, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo; puede prestar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno, almuerzo y/o cena) a sus huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

Clasificación del establecimiento de alojamiento turístico

Categorías asignadas

- Hotel 2 estrellas a 5 estrellas
- Hostal 1 estrella a 3 estrellas
- Hostería - Hacienda Turística 3 estrellas a 5 estrellas

- Lodge
- Resort 4 estrellas a 5 estrellas
- Refugio Categoría única
- Campamento turístico Categoría única
- Casa de huéspedes Categoría única.

4.1.2 REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO EDIFICACIÓN PARA ALOJAMIENTO

5.14.1. Condiciones y características de las edificaciones para alojamiento. Todas las edificaciones de alojamiento contarán con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos; serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tendrán un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

5.14.2. Corredores en edificaciones para alojamiento.

a. El ancho mínimo de los corredores en establecimientos hoteleros de 5 estrellas será de 2.10 metros; en los de categoría cuatro estrellas de 1.50 metros; y, en los de tres, dos y una estrella de mínimo 1.20 metros. En edificaciones de hasta 5 pisos o 20 dormitorios, el ancho mínimo

será de 1.20 metros.

b. Cumplirán además con los requisitos pertinentes estipulados en las normas generales para circulaciones y protección contra incendios, respectivamente.

5.14.5. Dormitorios en edificaciones para alojamiento.

a. El área mínima para dormitorio contendrá espacio para una cama matrimonial de 1.50 metros de ancho por 2.00 metros de largo, con circulación en sus 3 lados de 0.80 metros (1 ancho, 2 largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m² con un ancho de 0.60 metros. La altura mínima útil de entresijos será 2.45 metros.

b. Contará además con una batería sanitaria que incluye un inodoro, con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 metros y a los laterales de mínimo 0.20 metros a cada lado, y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 metros. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños contarán con servicio de agua caliente.

5.14.6. Cocina en edificaciones para alojamiento.
- Dispondrán de los elementos principales, que estarán en proporción a la capacidad del

establecimiento:

a. Los establecimientos hoteleros de 5 y 4 estrellas contarán con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío, con cámaras para carne y pescado, independientes; mesa caliente y fregadero. La mínima área de cocina será el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría.

b. Además de la cocina principal, existirán cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.

c. Los establecimientos hoteleros de 3 estrellas dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes a por lo menos el 60% de los comedores.

5.14.7. Comedores en edificaciones para alojamiento.

a. El comedor tendrá ventilación al exterior o contará con dispositivos para la renovación del aire y dispondrá, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados.

b. Los requerimientos de área para comedor dependerán de la categoría del establecimiento:

i. Para los establecimientos hoteleros de 5 estrellas se considerará un área mínima de 2.50 y 2.25 m² por habitación respectivamente.

ii. Para los de 4 estrellas 2.00 m² por habitación.

iii. Para los de 3 estrellas, 1.80 m² por habitación.

iv. Para los de 2 estrellas, 1.60 m² por habitación.

v. Para los de 1 estrella, 1.10 m² por habitación.

5.14.11. Baterías sanitarias en edificaciones para alojamiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías 5, 4 y 3 estrellas, las baterías sanitarias colectivas tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos.

a. Se instalarán baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

b. Se instalará además una batería sanitaria para uso de personas con capacidad y movilidad reducida, según lo especificado en la normativa nacional de accesibilidad universal vigente.

c. Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

5.14.14. Tratamiento y eliminación de basura en edificaciones para alojamiento.

El almacenamiento de basura para posterior

retirada por un servicio de recolección se realizará en un contenedor ubicado fuera de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2.00 m². con un lado mínimo de 1.00 metro. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación.

ORDENANZA METROPOLITANA N°0260

DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES

SECCIÓN II

ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Art. ...(46).- Formas de intervención arquitectónica.- La intervención a operarse en el patrimonio edificado comprende:

- Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos.

Art. ...(47).- Alcance en las intervenciones arquitectónicas individualizadas.- Las intervenciones arquitectónicas en el espacio edificado, se orientan a mantener las características tipológicas inherentes a la

edificación y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado. Las intervenciones arquitectónicas en las edificaciones protegidas se sujetarán a las características tipológicas básicas: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización de zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachadas exteriores, elementos decorativos y ornamentales, y al estado de la edificación. Igualmente se obligan a respetar las características morfológicas del tramo de la calle donde se localice la construcción. Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación, éstos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno, pero marcando su condición de intervención actual sin mimetizarla con la edificación existente, a efectos de no atentar contra su autenticidad.

Art. ...(49).- Formas de intervención arquitectónica.- Las formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado son las siguientes: Conservación, Restauración, Recuperación, Rehabilitación y Nueva edificación.

Art. ...(53).- Intervenciones de Rehabilitación.- Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a

fin de adaptarla a las necesidades actuales. Se sujetarán a las siguientes normas:

a. Respetará la tipología de la edificación, esto es, la organización espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, ya estructura portante;

b. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad;

c. Se permite cubrir los patios con material traslúcido o transparente en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda;

d. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos ni en aleros. Se apoyará sobre elementos estructurales, no sobrepasará el nivel del cumbrero y no afectará la quinta fachada. Deben presentarse los detalles constructivos correspondientes;

e. En las áreas históricas patrimoniales, la altura máxima será la que determine la zonificación específica para cada predio, que

establecerá la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos;

f. La altura de entresijo estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas. No se podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se asegurará iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas;

g. Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta, o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m;

h. Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a

cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será de teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tenga otros materiales. Conservará la tipología constructiva original tanto en su concepto estructural como en el uso de materiales, tanto interior como exteriormente. En el caso de proponerse alguna modificación de cubierta, se debe presentar los justificativos

técnicos que sean del caso;

i. No se modificarán las fachadas, excepto cuando se trate de eliminar elementos

extraños a la fachada original y sea el resultado de una propuesta técnica que lo

justifique;

j. Se prohíben los recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica, a

las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas y muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones antiguas, los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato;

k. Se recuperarán las características morfológicas y ornamentales de fachadas,

tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento, deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia con las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación, o con tipologías arquitectónicas similares;

l. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos, podrá recreárselos,

expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente;

m. La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrán construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:

o Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas, siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes;

o Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro, a fin de que esté debidamente protegida de la humedad y de las filtraciones; las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los detalles constructivos y los informes necesarios para sustentar las propuestas;

n. Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

o En la rehabilitación de edificaciones en áreas patrimoniales deberá reutilizarse o replicarse las puertas y ventanas con las características de diseño y materiales que originalmente tienen o tenían en caso de haberse destruido o desaparecido. Por razones de falta de referencias evidentes o por nuevo uso autorizado, para la edificación podrán permitirse diseños y materiales alternativos acordes con las características de la edificación y como parte del proceso de aprobación de los planos arquitectónicos.

o. En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:

o Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos;

o Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y, o Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables;

p. No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios; y,

q. En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas, y de marquesinas sobre accesos, siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles, y de considerarlo necesario, la Municipalidad podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0.20 m. antes del borde de acera. Esta disposición será aplicable siempre y cuando haya la suficiente justificación por el uso requerido en los sitios específicos propuestos.

07

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Aguilar, J. P. (1995). Quito: arquitectura y modernidad, 1850 – 1950. La huella de Europa, Ecuador 1995. Pág. 128
2. Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito (27 de octubre de 2023). Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Clima-de (2024). Clima de Quito. Primavera todo el año. <https://www.clima-de.com/quito/>
4. Del Pino, I., Compte, F., & Abad, M. (2009). Ciudad y Arquitectura Republicana de Ecuador 1850-1950. Pág. 38
5. Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito (Noviembre 2003). Casa Ecuatoriana. Pág. 191-201
6. Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico Quito Turismo (consultado el 07 de marzo de 2024). Mapas de Establecimientos Turísticos. <https://www.quito-turismo.gob.ec/mapas-de-establecimientos-turisticos/>
7. Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico Quito Turismo (09 de enero de 2008). Reglamento General de Actividades Turísticas. <https://www.quito-turismo.gob.ec/descargas/lotaip2015/JULIO/baselegal/REGLAMENTO%20ACTIVIDADES%20TURISTICAS.pdf>
8. Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico Quito Turismo (consultado el 07 de marzo de 2024). Quito en Cifras. Estadísticas de Turismo. <https://www.quito-turismo.gob.ec/estadisticas/>
9. Hotelsofhongkong (2024). Mojo Nomad Central - Community Hong Kong. <https://thesheungwanbyovolo.hotelsofhongkong.com/es/>
10. Hotel Sofitel Legend Santa Clara (2024). La Leyenda. <https://www.sofitellegendsantaclara.com/es/la-leyenda/>
11. Lara Calderón, M.L.; del Pino, I.; López-Andrés, S.; Sanz-Arauz, D. Characterization and Analysis of the Mortars of the Church of San Francisco of Quito (Ecuador). *Heritage* 2023, 6, 7495-7507. <https://doi.org/10.3390/heritage6120393>
12. Ministerio de Turismo (consultado el 09 de marzo de 2024). Gastronomía Quiteña combina historias, costumbres y sabores. <https://www.turismo.gob.ec/gastronomia-quitena-combina-historias-costumbres-y-sabores/>
13. Ministerio de Turismo (18 de febrero de 2016). Reglamento de Alojamiento Turístico.
14. Morales, D. (2022). Por esto Noma ha sido el mejor restaurante del mundo durante años. <https://thehappening.com/noma-restaurante/>. The Happening.
15. Navarro, C. (30 octubre 2020). 5 cámaras digitales con estética retro vintage. <https://soycristinanaavarro.es/camaras-digitales-estetica-retro>
16. Nikon. (s.f.). <https://www.pinterest.es/pin/305470787268206291/>
17. Noma (2024). From the Noma test kitchen. <https://noma.dk>
18. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (consultado el 07 de marzo de 2024). Ciudad de Quito. <https://whc.unesco.org/es/list/2>
19. Ovolo Hotels (2018). Mojo Nomad Central, el último concepto revolucionario de Hong Kong. <https://ovolohotels.com/ovolo/blog/inside-hong-kongs-latest-revolutionary-concept-mojo-nomad-central/>
20. Panero, J. & Zelnik, M. (1996). Las dimensiones humanas en los espacios interiores. Gustavo Gili.
21. Planet Nomad (consultado el 09 de marzo de 2024). Nómada digital ¿Qué es y cómo convertirse en un perfecto nómada?. <https://www.planet-nomad.com/es/nomada-digital/>
22. Sonría a la cámara. (s/f). Mamiya C33. <https://www.sonriaalacamara.com/item/mamiya-c33>
23. Sony (2023). ¿Qué es el contraste y cómo puedo aprovecharlo en mis fotos? <https://www.sony.co.cr/alphauniverse/stories/que-es-el-contraste-y-como-puedo-aprovecharlo-en-mis-fotos#:~:text=El%20contraste%20no%20es%20otra,o%20cualquier%20otro%20elemento%20visual.>
24. Toulouse Lautrec (10 noviembre 2021). Conoce la historia de la fotografía. <https://www.toulouselautrec.edu.pe/blogs/historia-fotografia#:~:text=La%20fotograf%C3%ADa%2C%20como%20la%20conocemos,que%20no%20se%20desvaneci%C3%B3%20r%C3%A1pidamente>
25. Welance (consultado el 09 de marzo de 2024). Our Trend Prediction: What The Digital Nomad

