

PROYECTO DE VIVENDA SURBAYA

ANTEPROYECTO

Proyecto diseñado por: Lucas Correa Sevilla, arq. odD+ Architects

22 de Marzo 2016



Indice:

1. Análisis

- 1.1 Análisis Contextual Macro
- 1.2 Análisis Contextual Micro
- 1.3 Análisis del Terreno

2. Concepto

- 2.1 Vialidad
- 2.2 Archipiélagos Urbanos
- 2.3 Áreas Verdes Recreativas
- 2.4 Islas Urbanas
- 2.5 Lotización

3. Propuesta

- 3.1 Propuesta Urbana
- 3.2 Diseño Vialidad
- 3.3 Propuesta arquitectónica: Villa Deluxe
- 3.4 Propuesta Arquitectónica: Villa Super Deluxe
- 3.5 Propuesta Muro Centralizado

4. Vistas

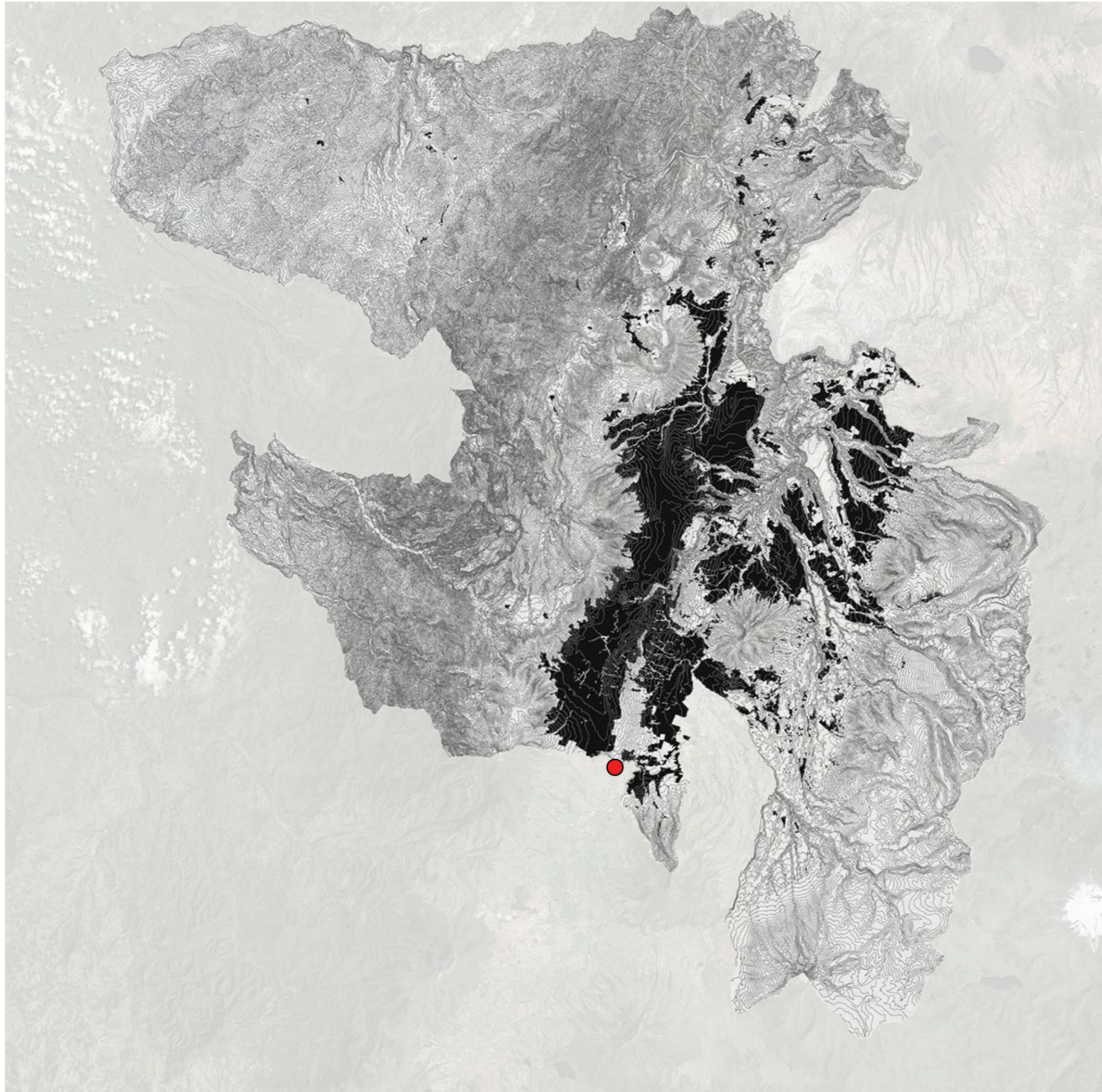
1.

Análisis

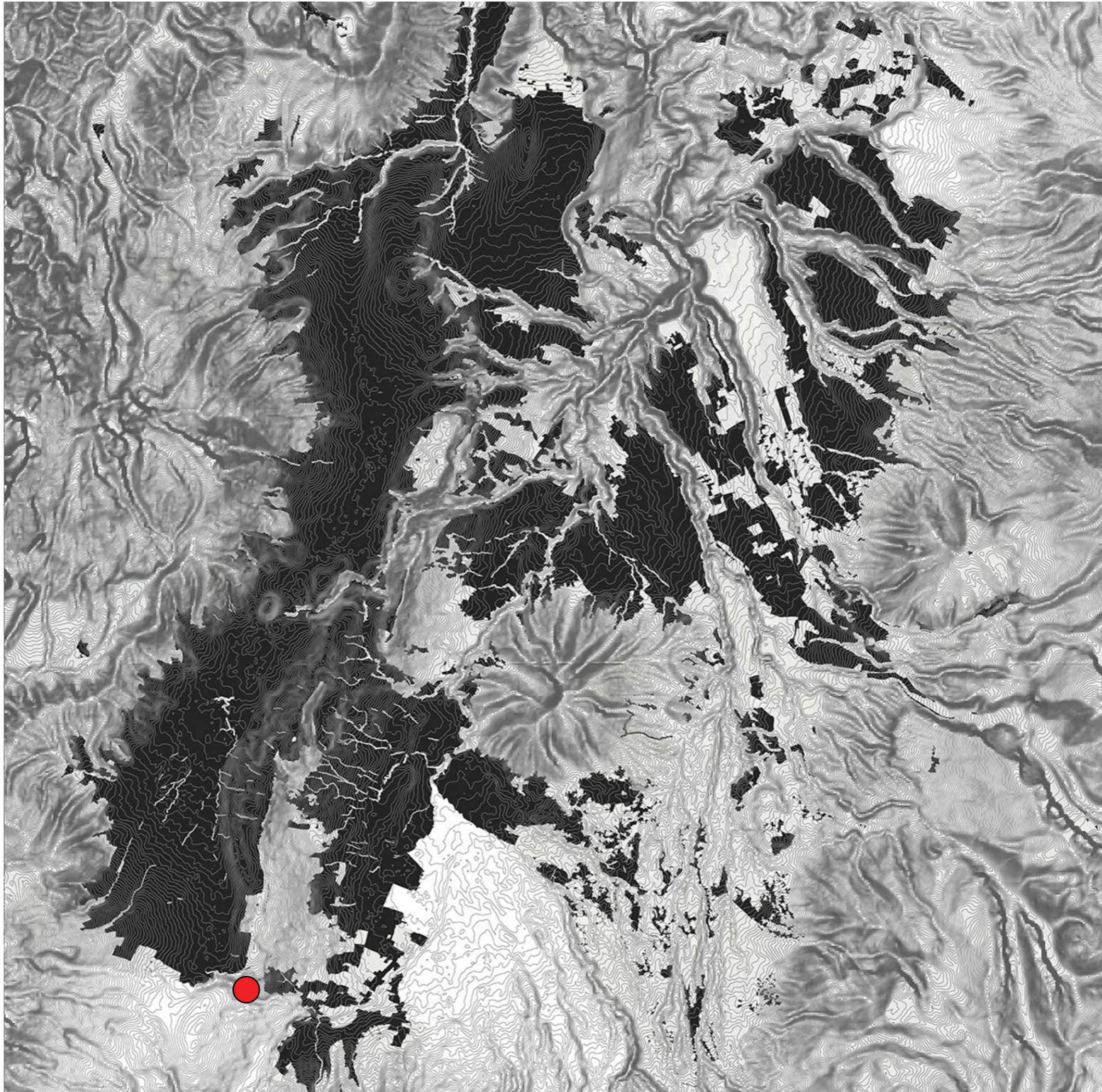
1.1

Análisis Contextual Macro

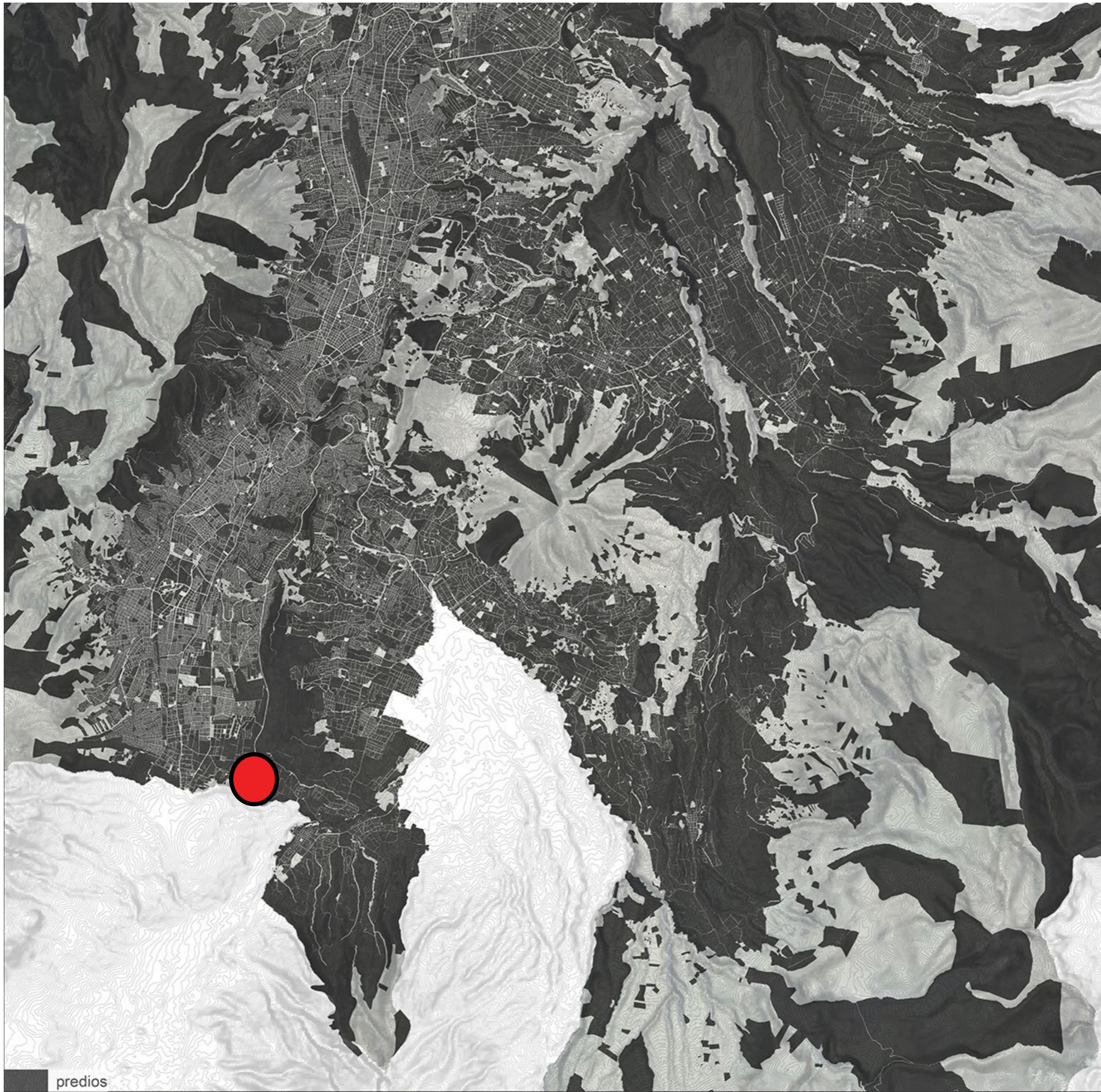
Localización del Proyecto Según Mancha Urbana DMQ



Localización del Proyecto Según Mancha Urbana DMQ



Tendencia de Crecimiento Urbana Hacia El Sur De Quito



1.2

Análisis Contextual Micro

Imágenes del contexto

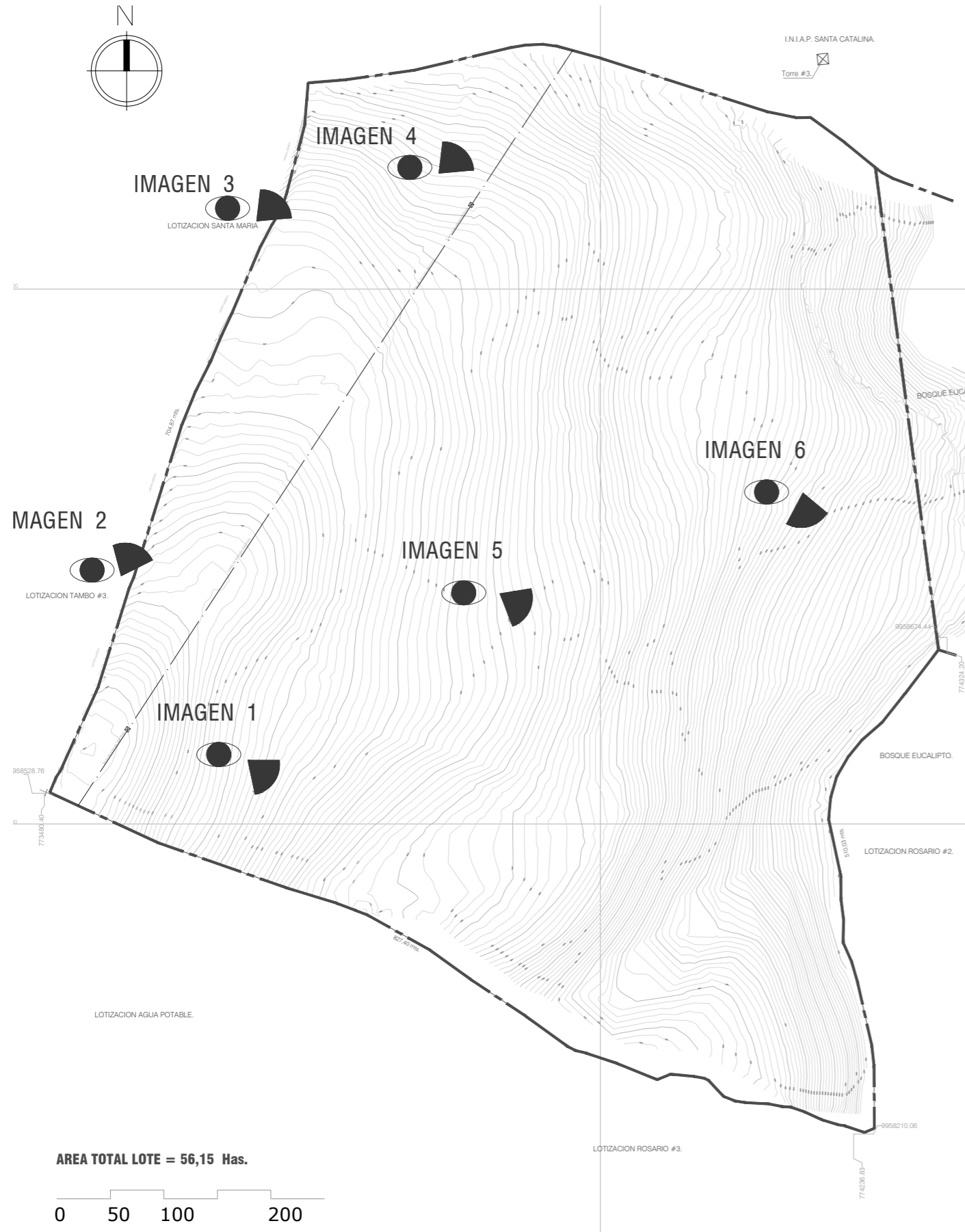


IMAGEN 1



IMAGEN 2



IMAGEN 3



IMAGEN 4

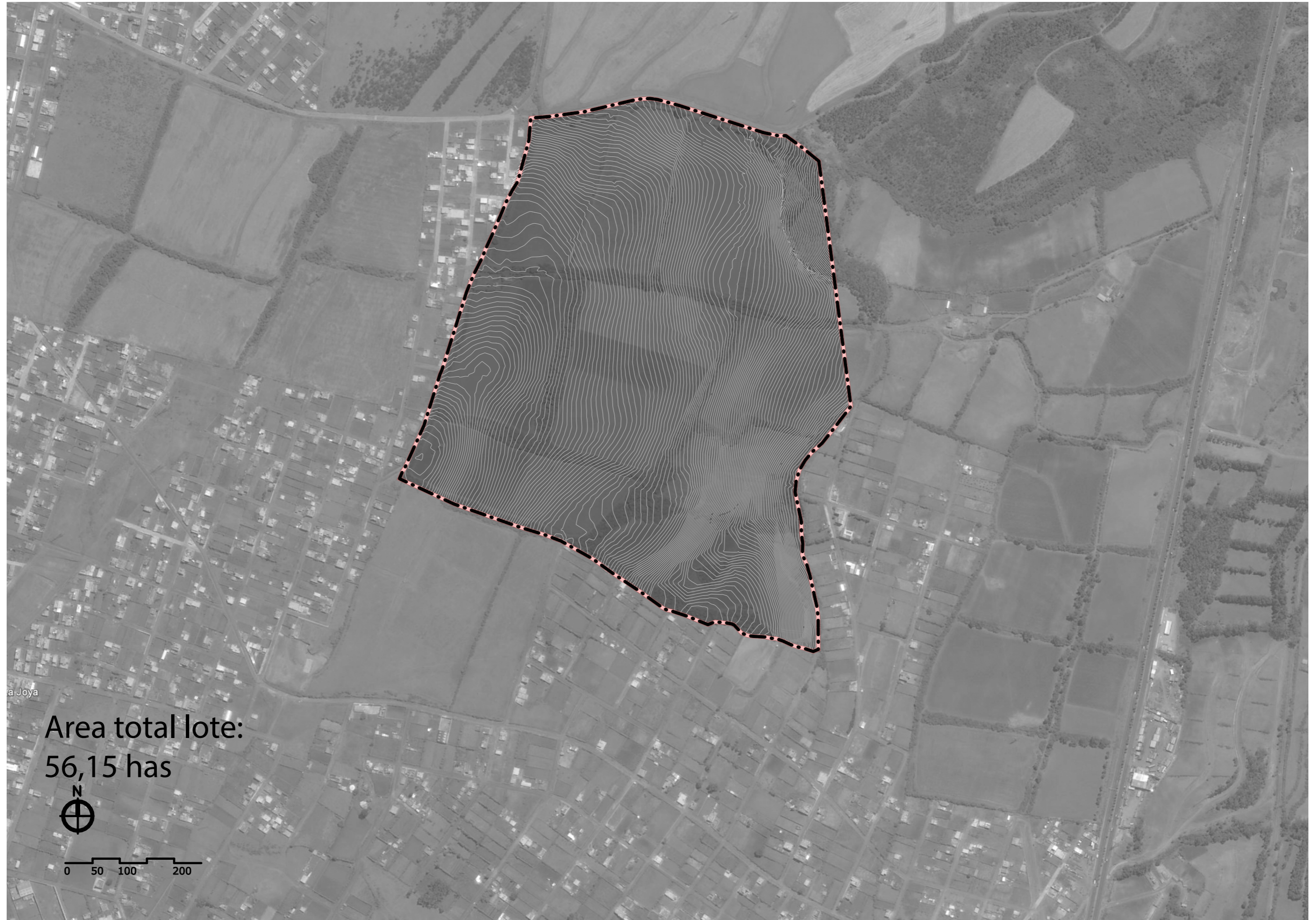


IMAGEN 5



IMAGEN 6

Implantación de la Condición Actual del Terreno



Posibles Conexiones Viales



Áreas Urbanas de Afectación



Conexiones Viales Secundarias

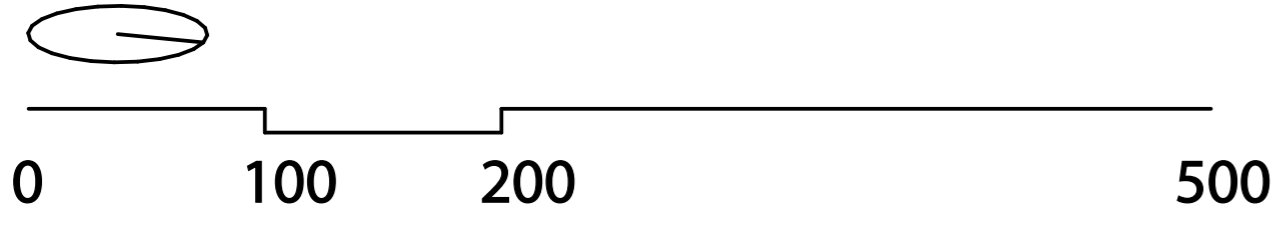
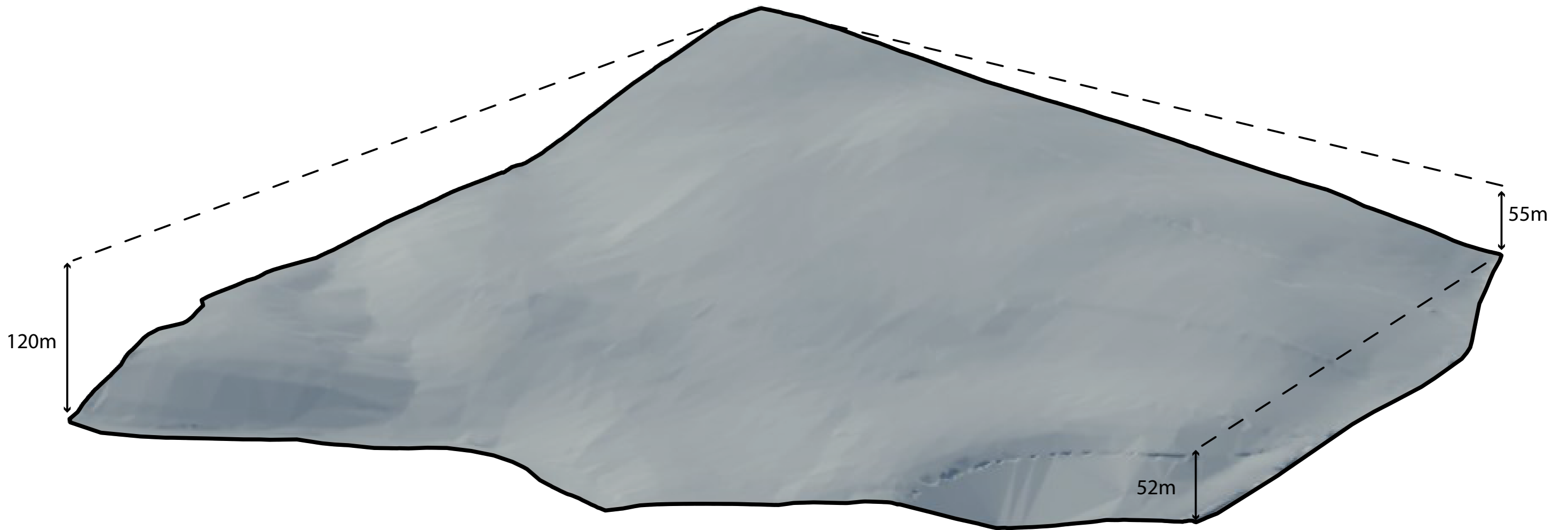


1.3

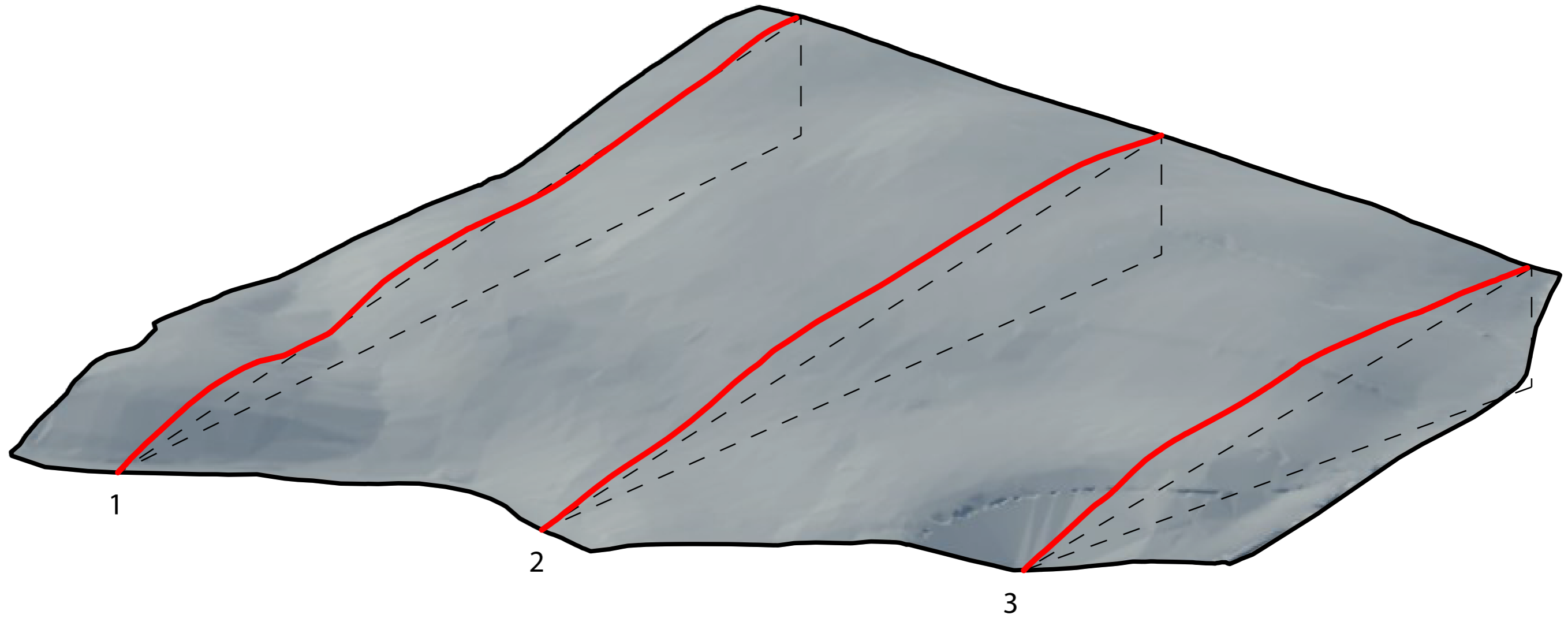
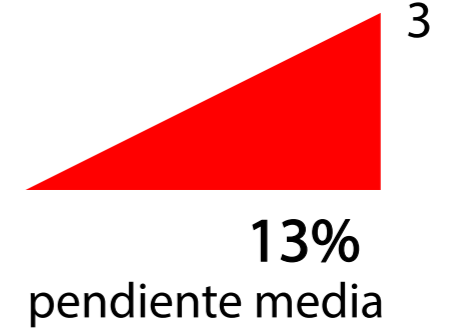
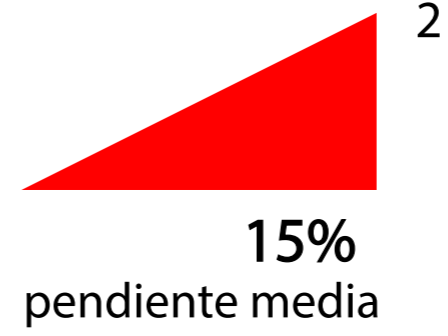
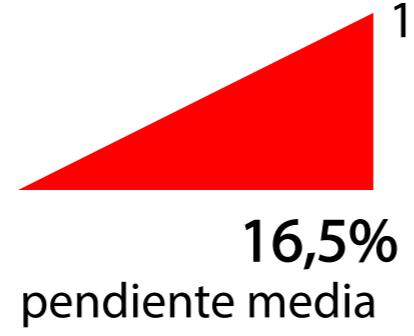
Análisis del Terreno



Lote: Diferencia en Elevación

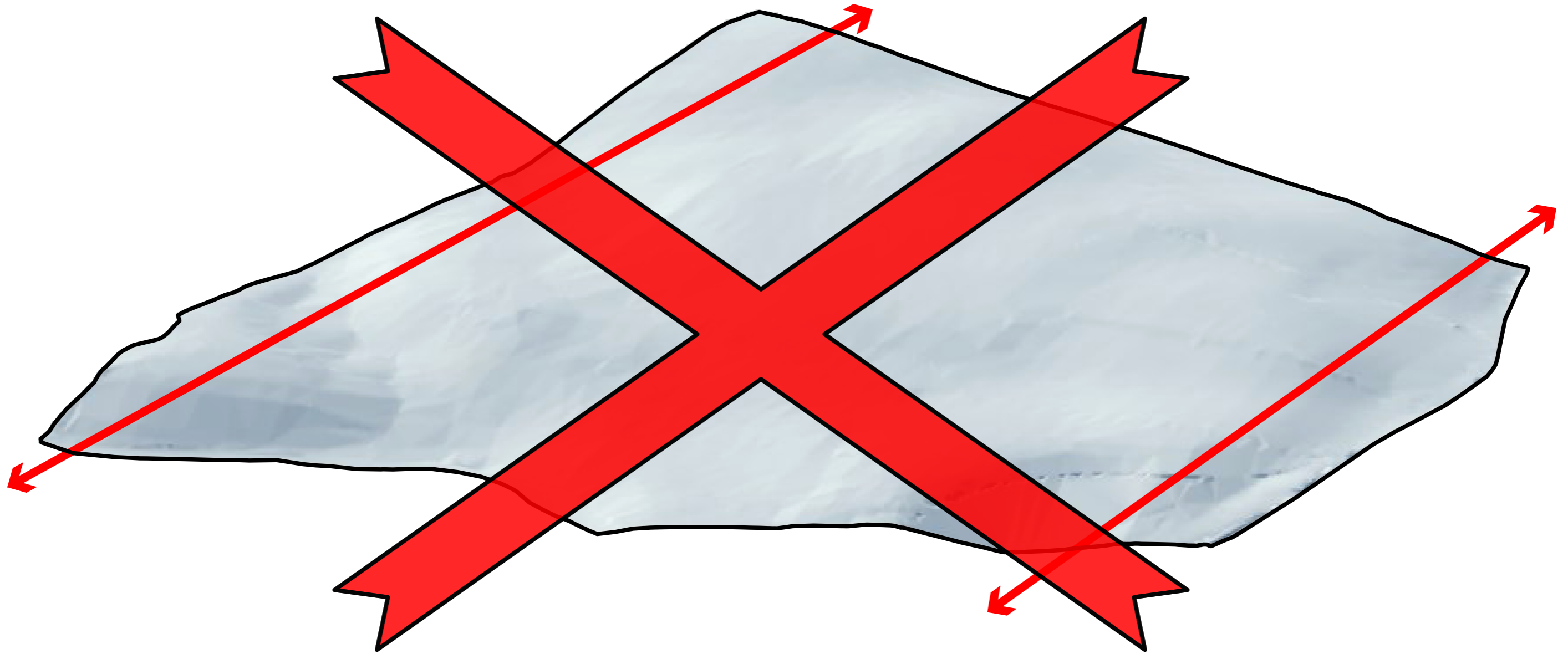
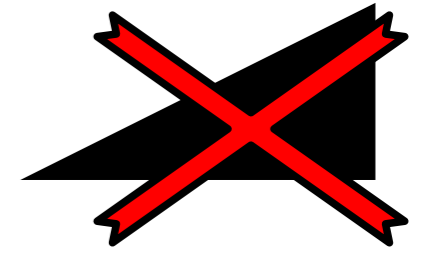


Estudio de Pendientes



Estudio de Pendientes

pendiente maxima para vialidad = 15%



2.

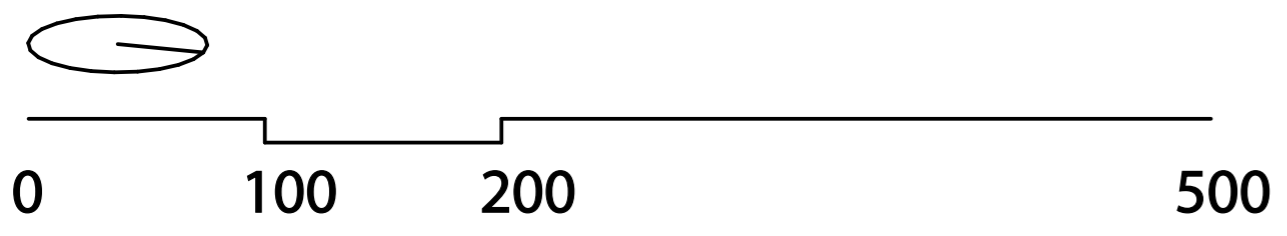
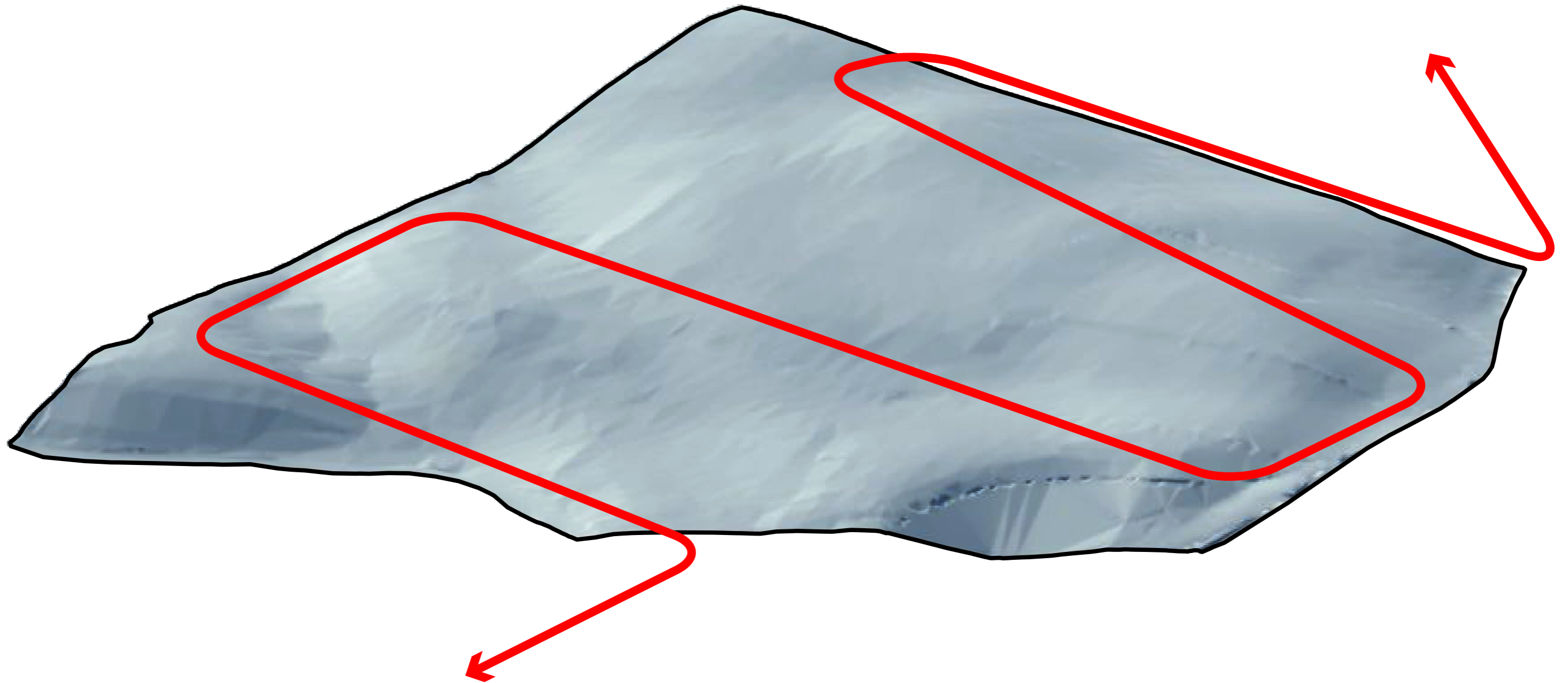
Concepto

2.1

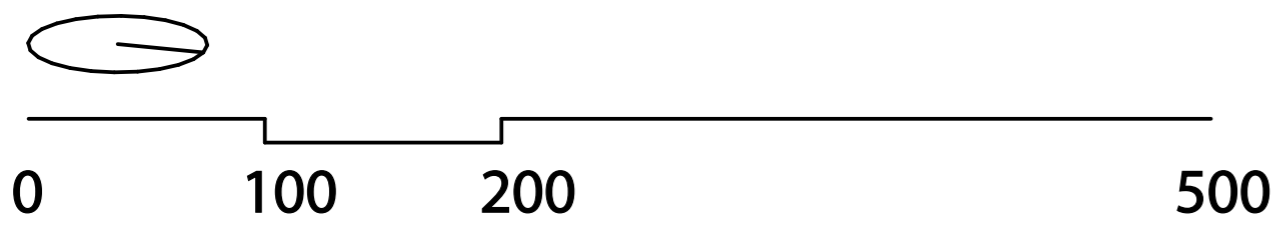
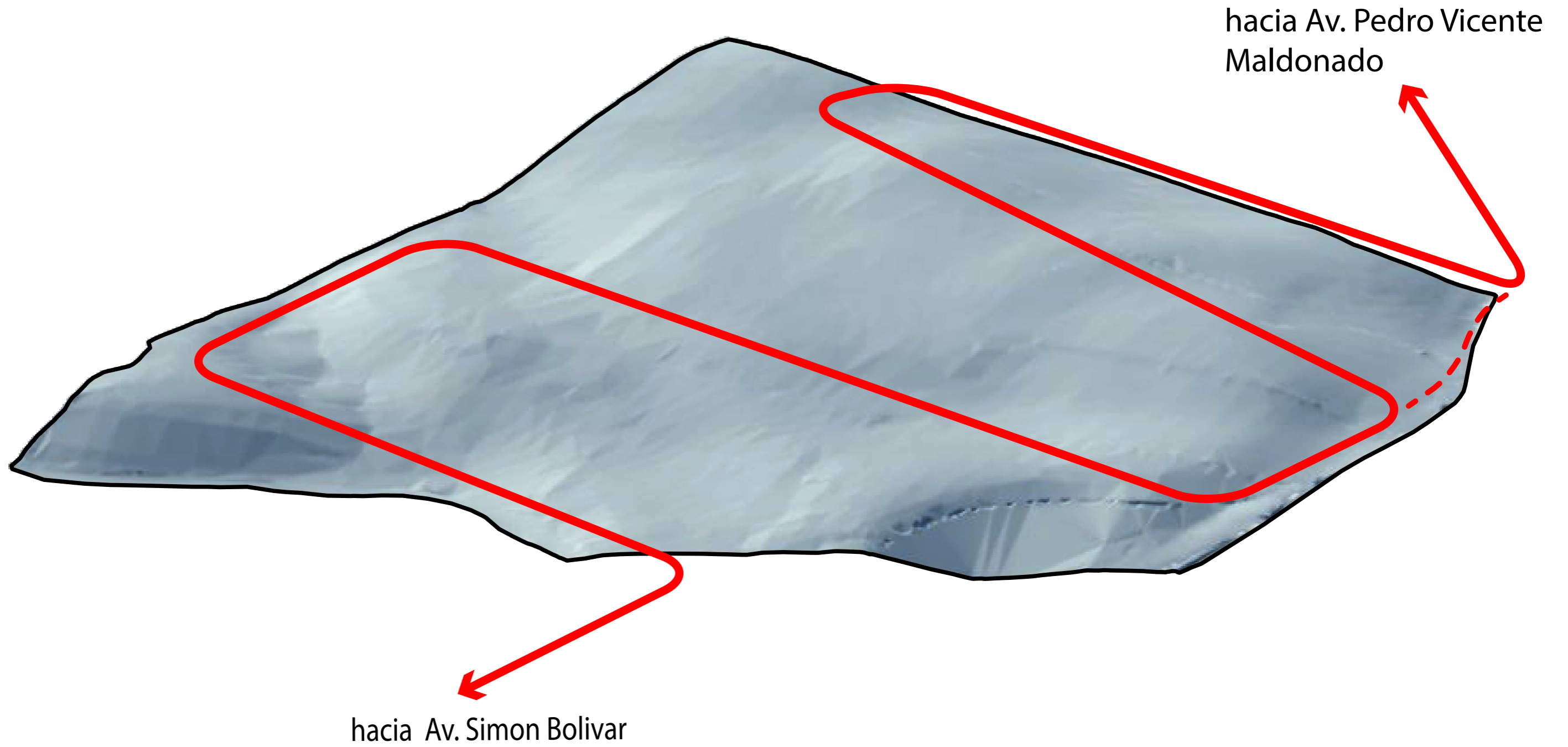
Concepto Vialidad

Estudio de Pendientes: Solución Vialidad

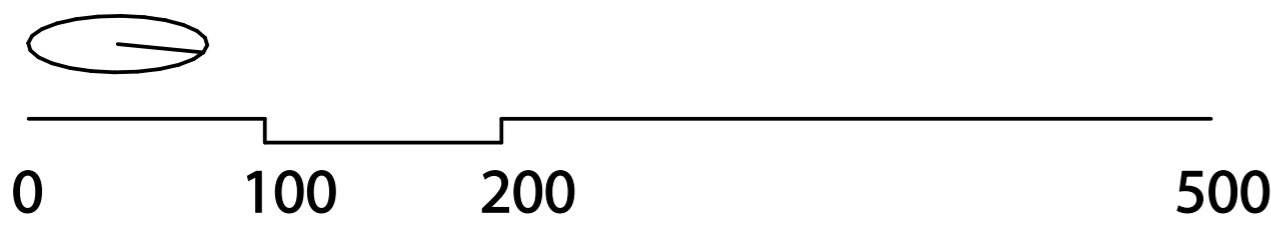
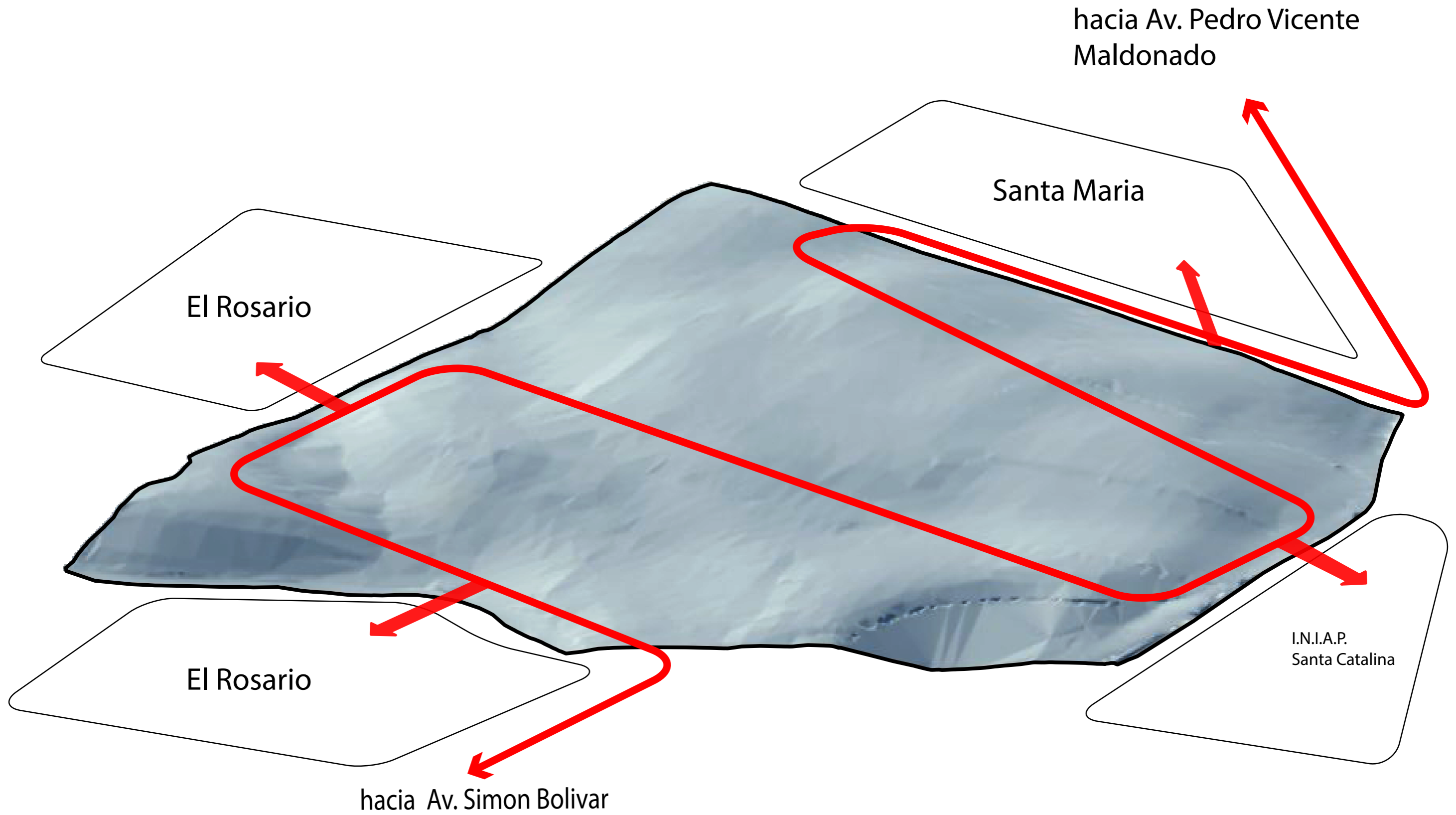
5%
pendiente media



Conexiones Principales



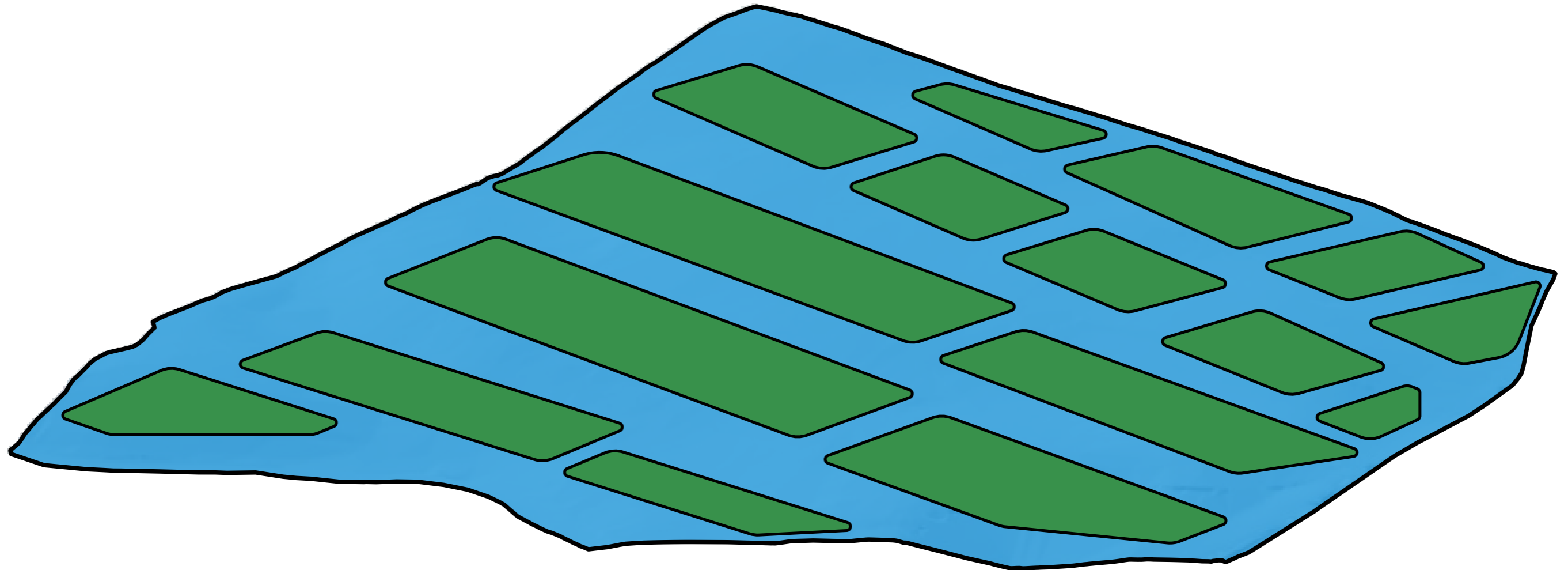
Conexiones Secundarias



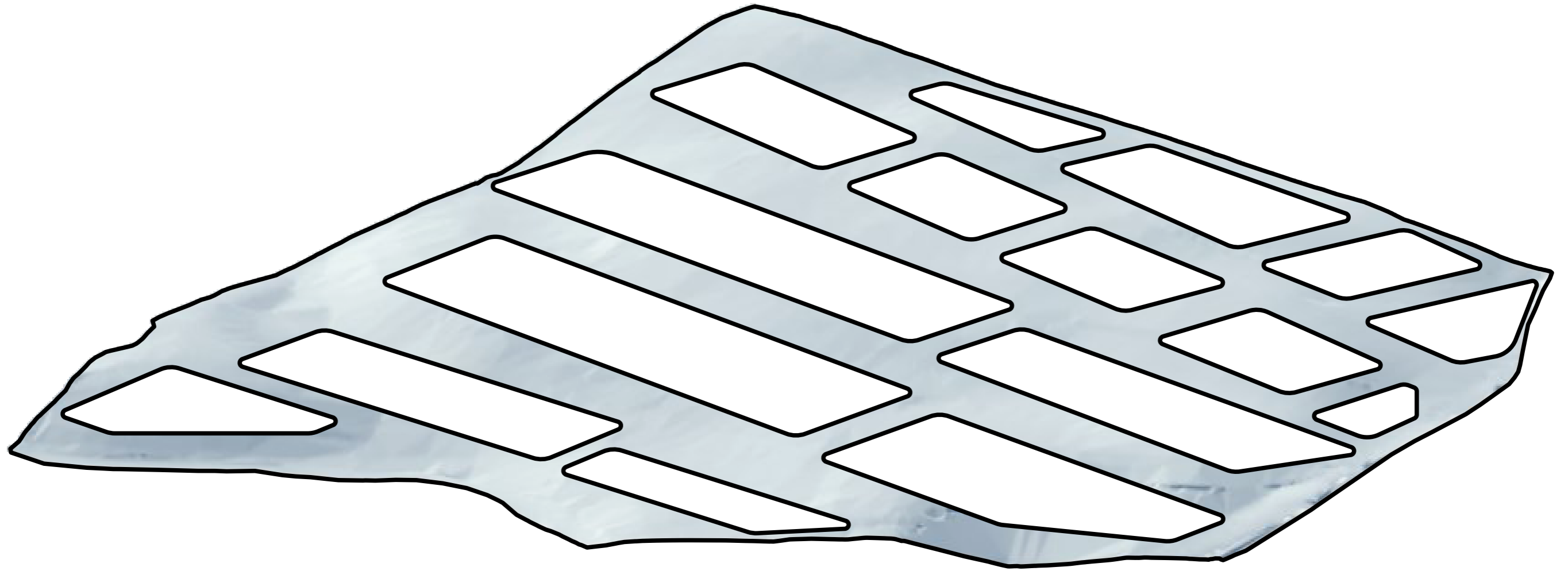
2.2

Archipiélagos Urbanos

Concepto: Archipiélago / Islas urbanas



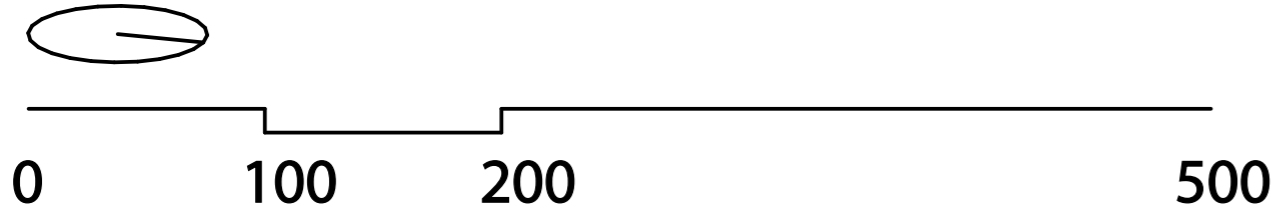
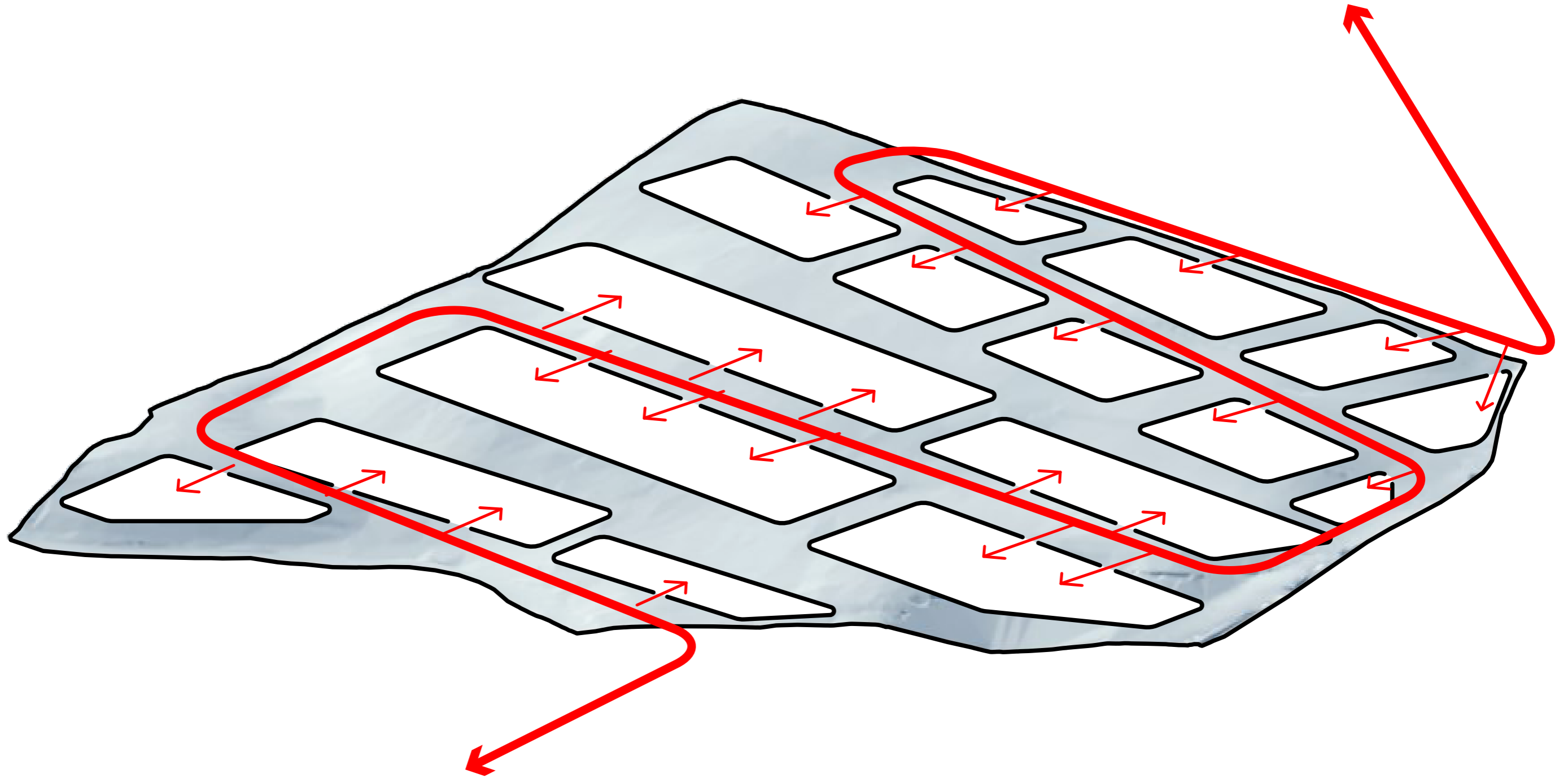
Islas Urbanas Escalonadas Según Topografía



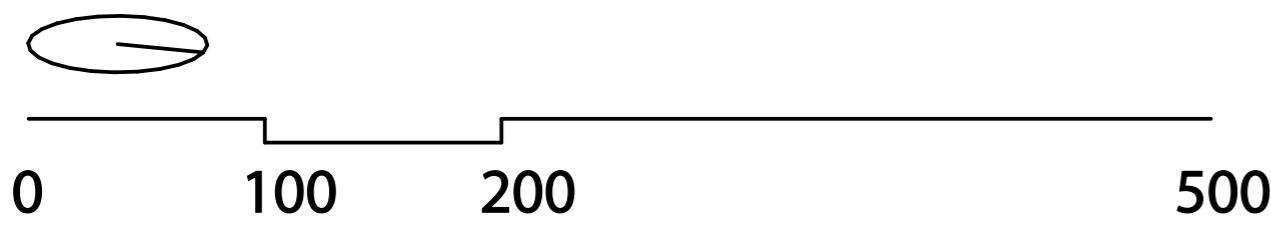
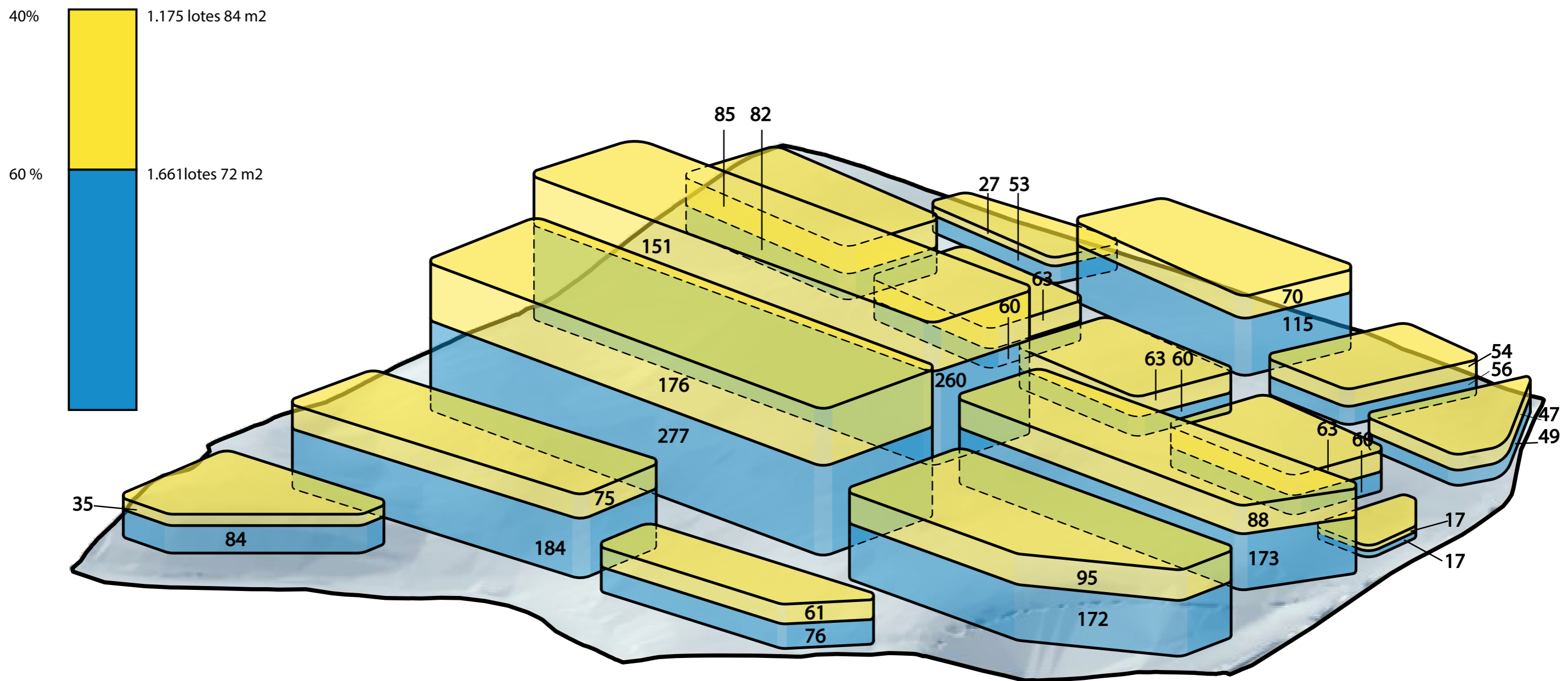
0 100 200 500



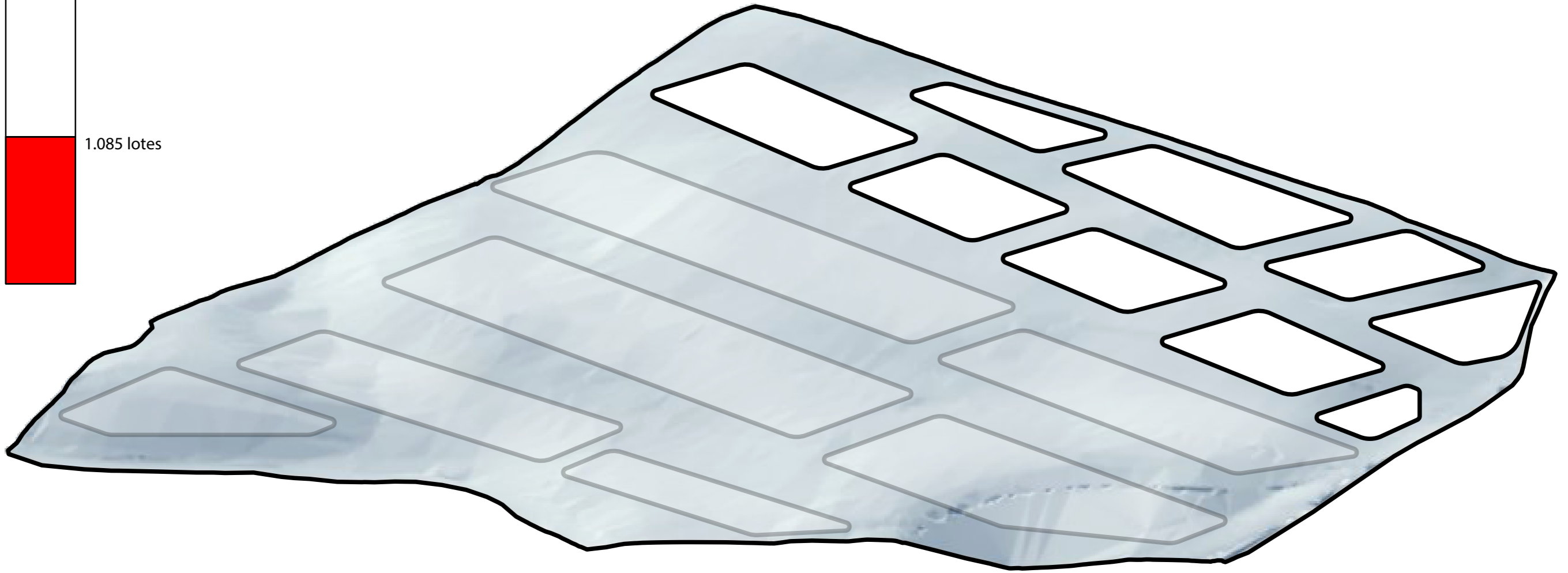
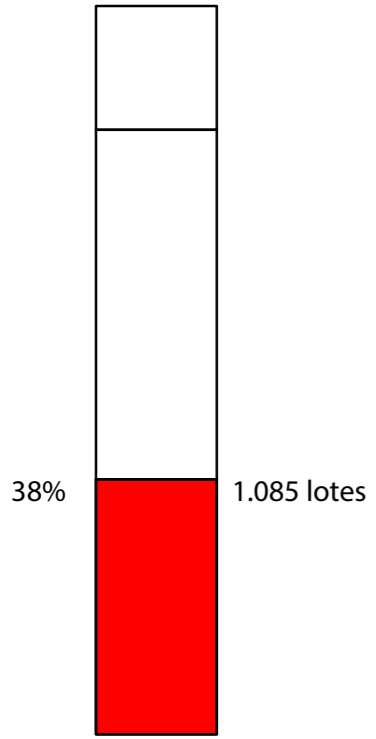
Islas Urbanas / Conexiones Internas Vehiculares



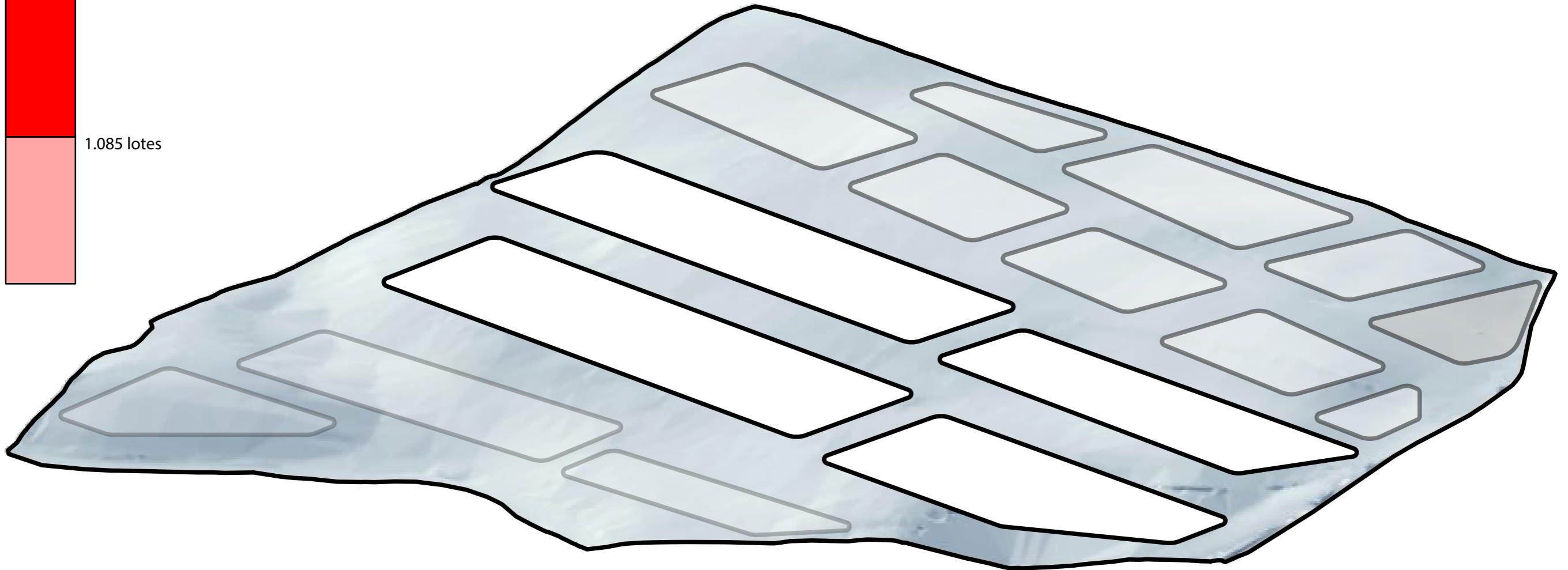
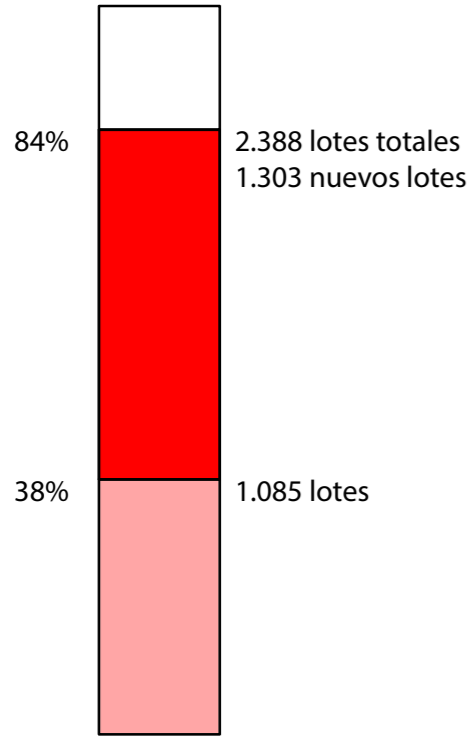
Islas Urbanas / Demanda de Lotización



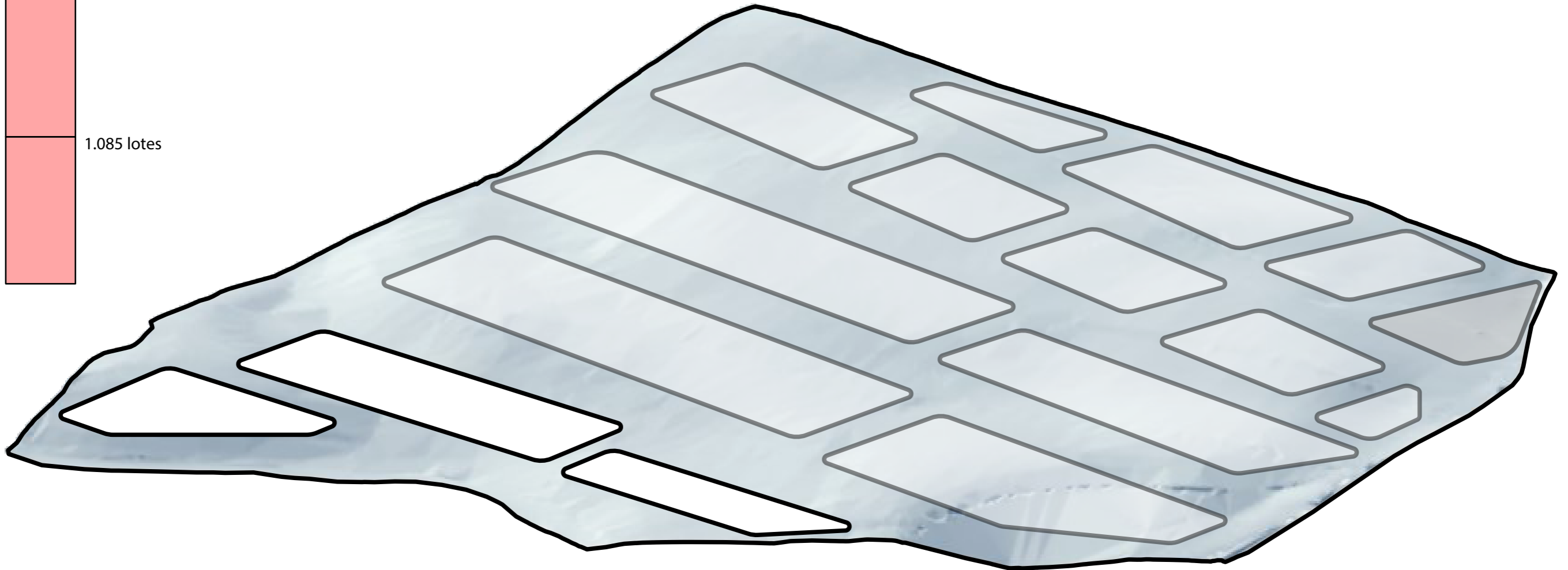
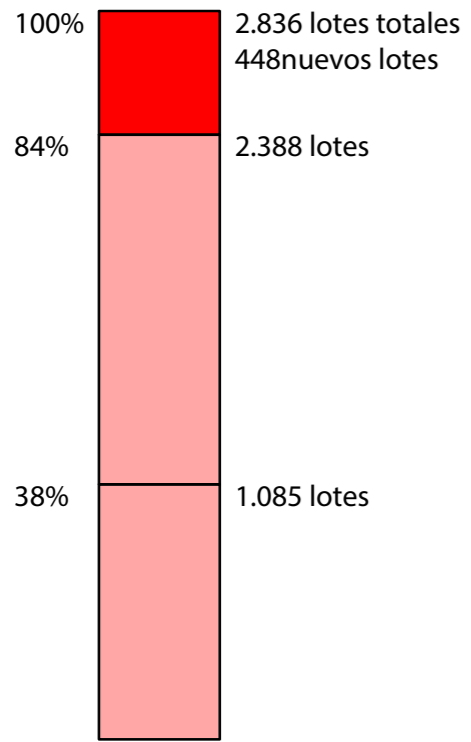
Islas Urbanas / Fase 01



Islas Urbanas / Fase 02



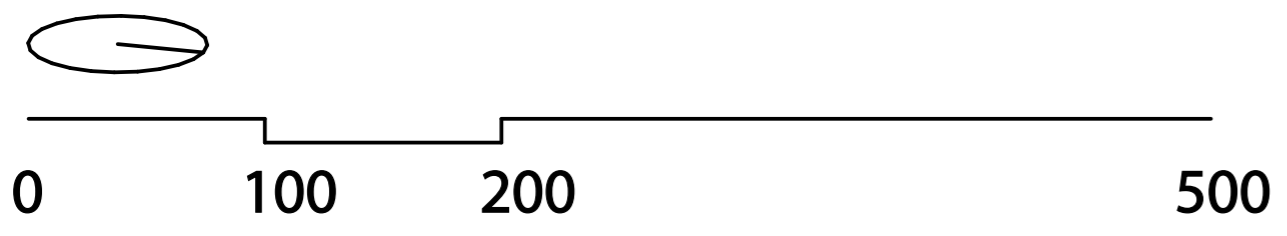
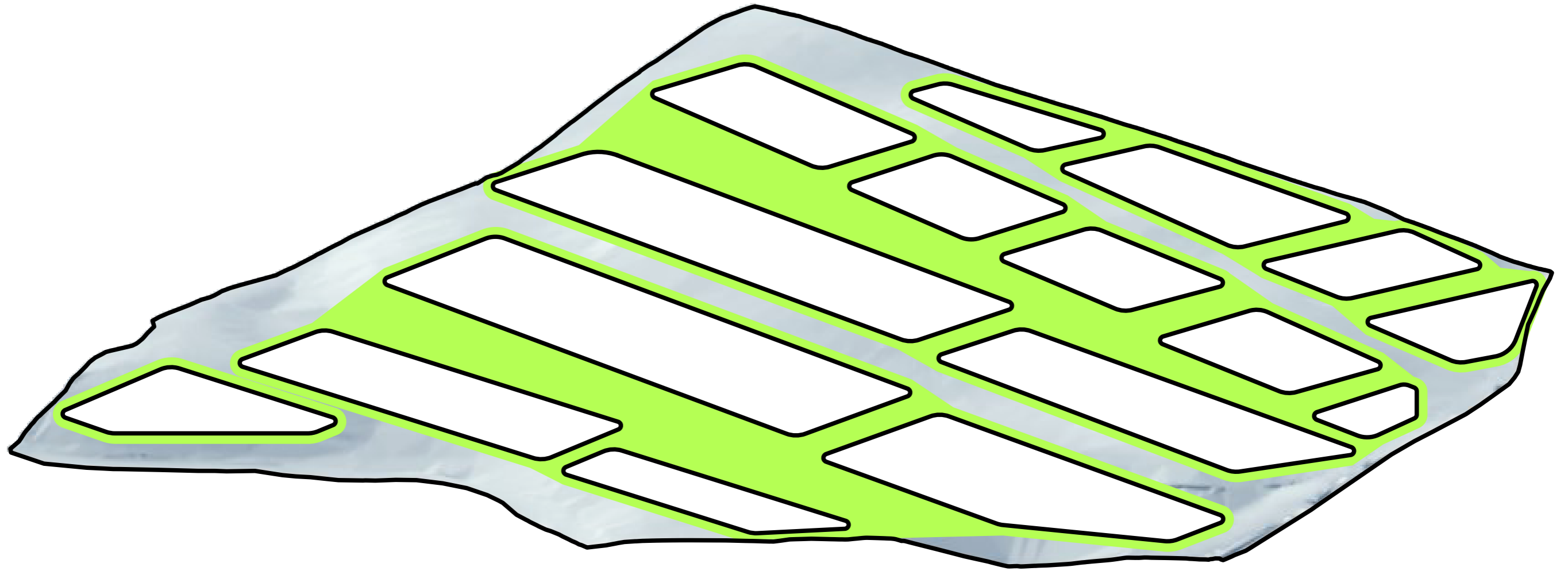
Islas Urbanas / Fase 03



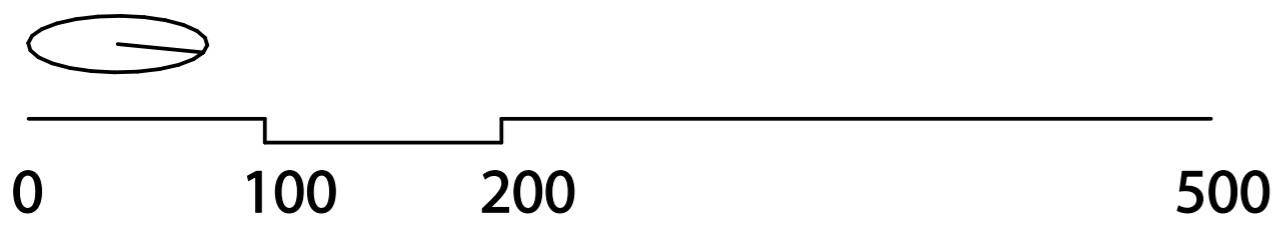
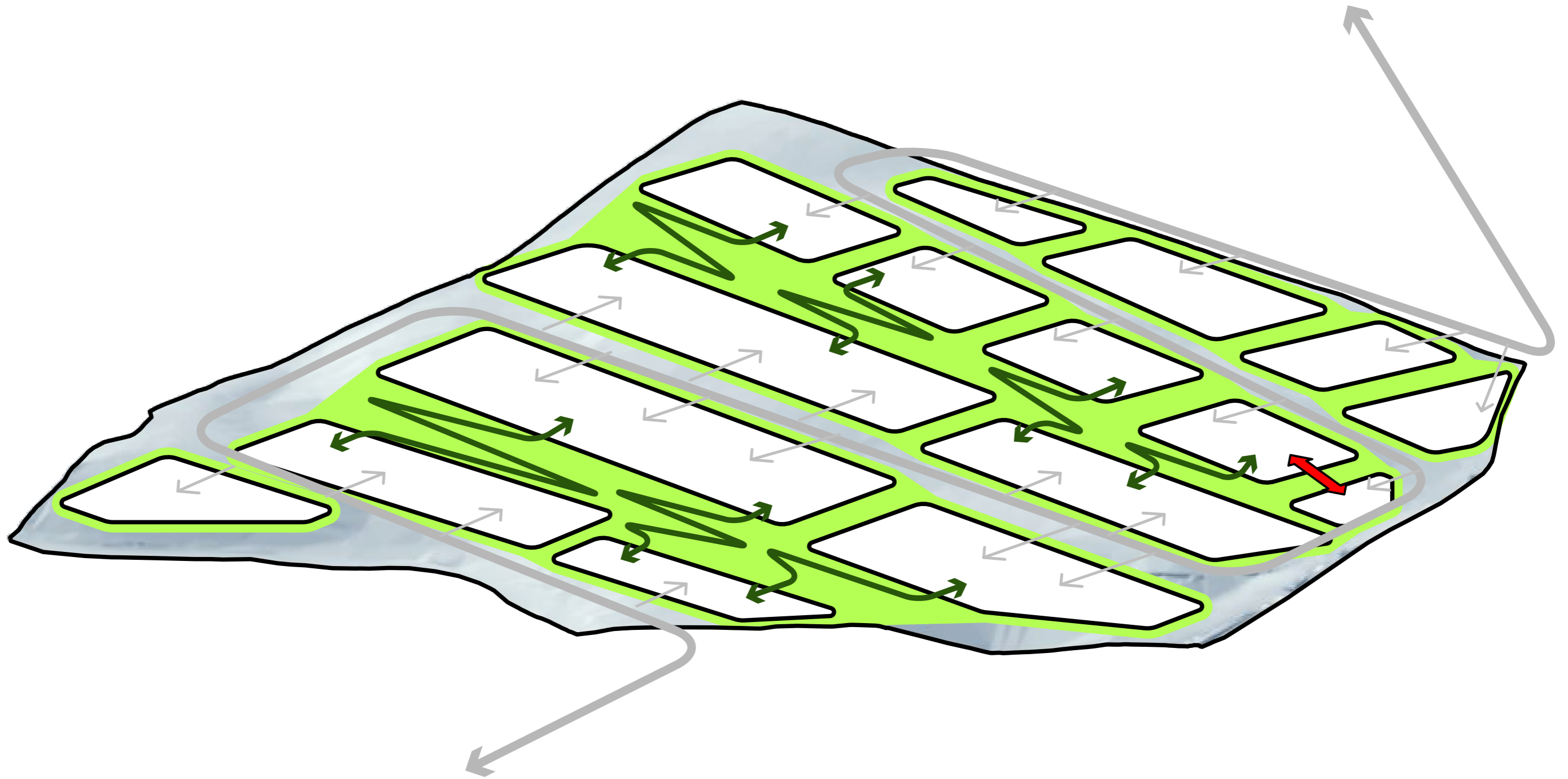
2.3

Áreas Verdes

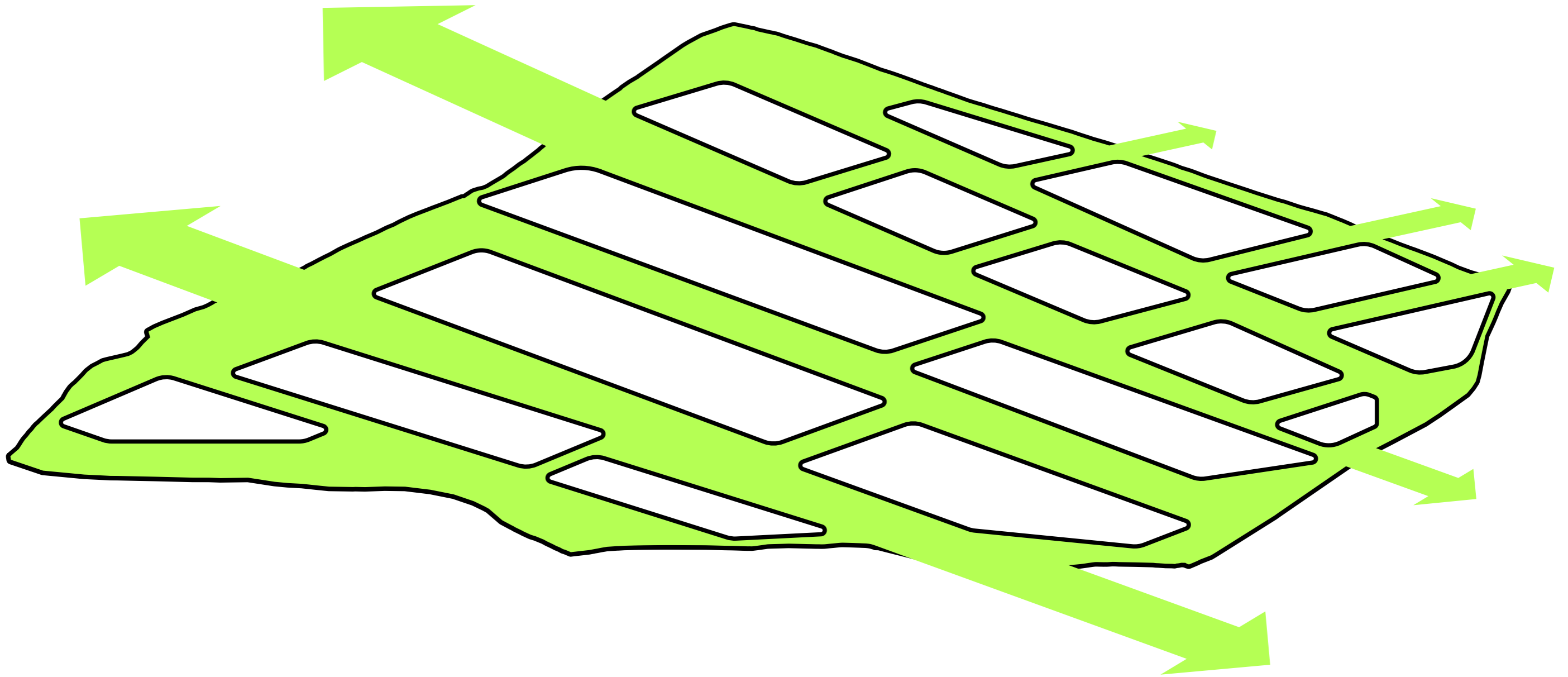
Islas Urbanas / Parques Lineales Rodeando Islas Urbanas



Islas Urbanas / Verde Como Conector Interno Peatonal



Islas Urbanas / Paisaje Como Conector Externo



0 100 200 500



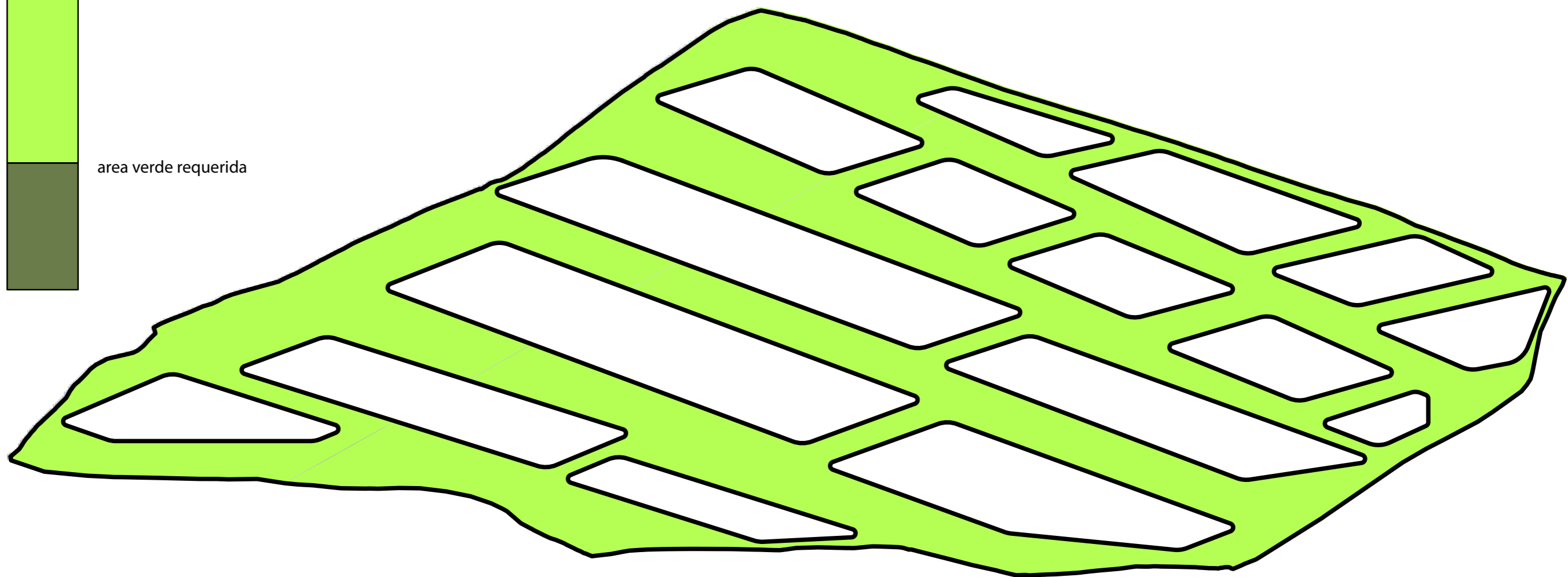
Islas Urbanas / Demanda De Áreas Verdes

64,3 %

area verde total

15 %

area verde requerida



0 100 200 500



2.4

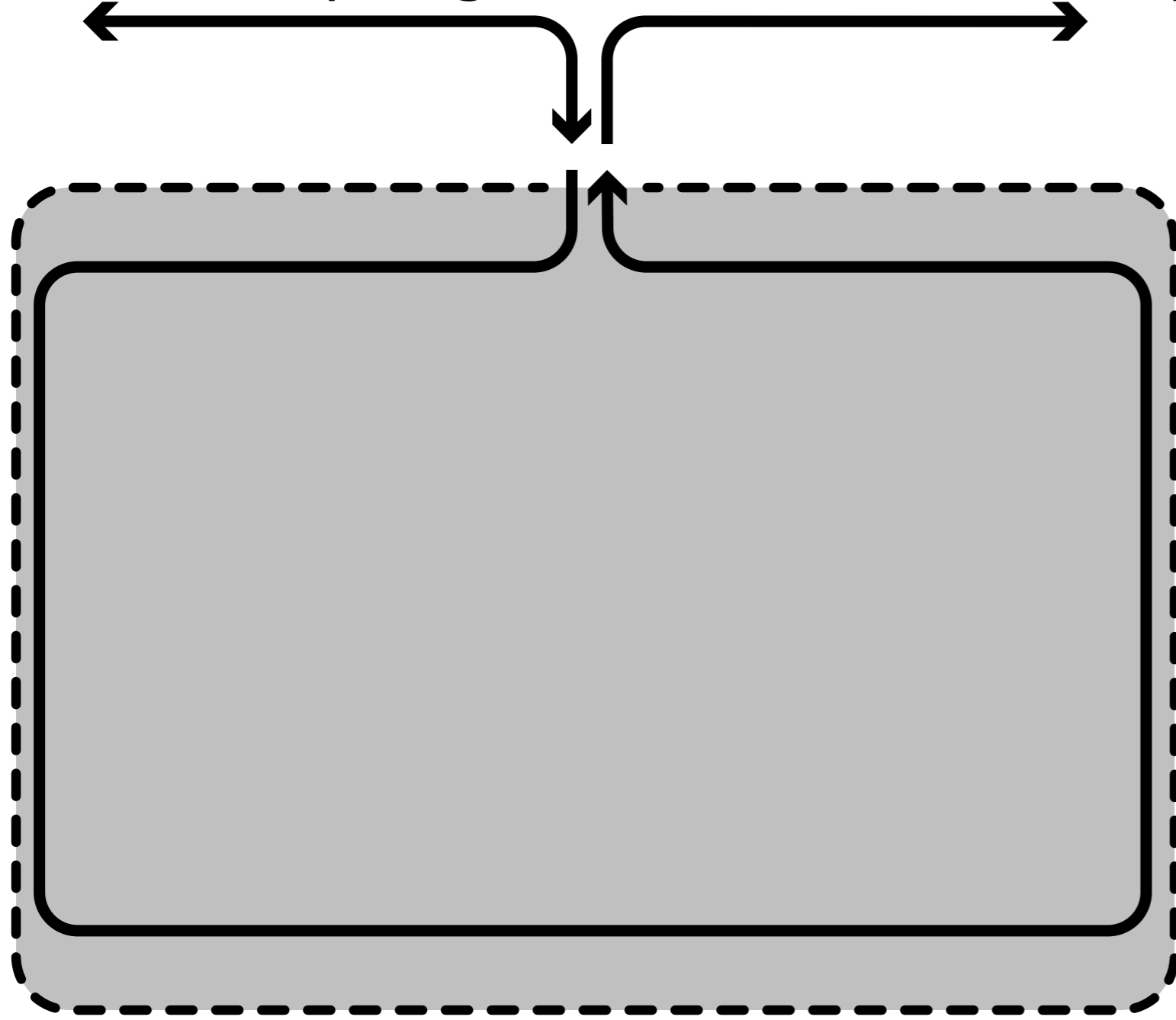
Islas Urbanas



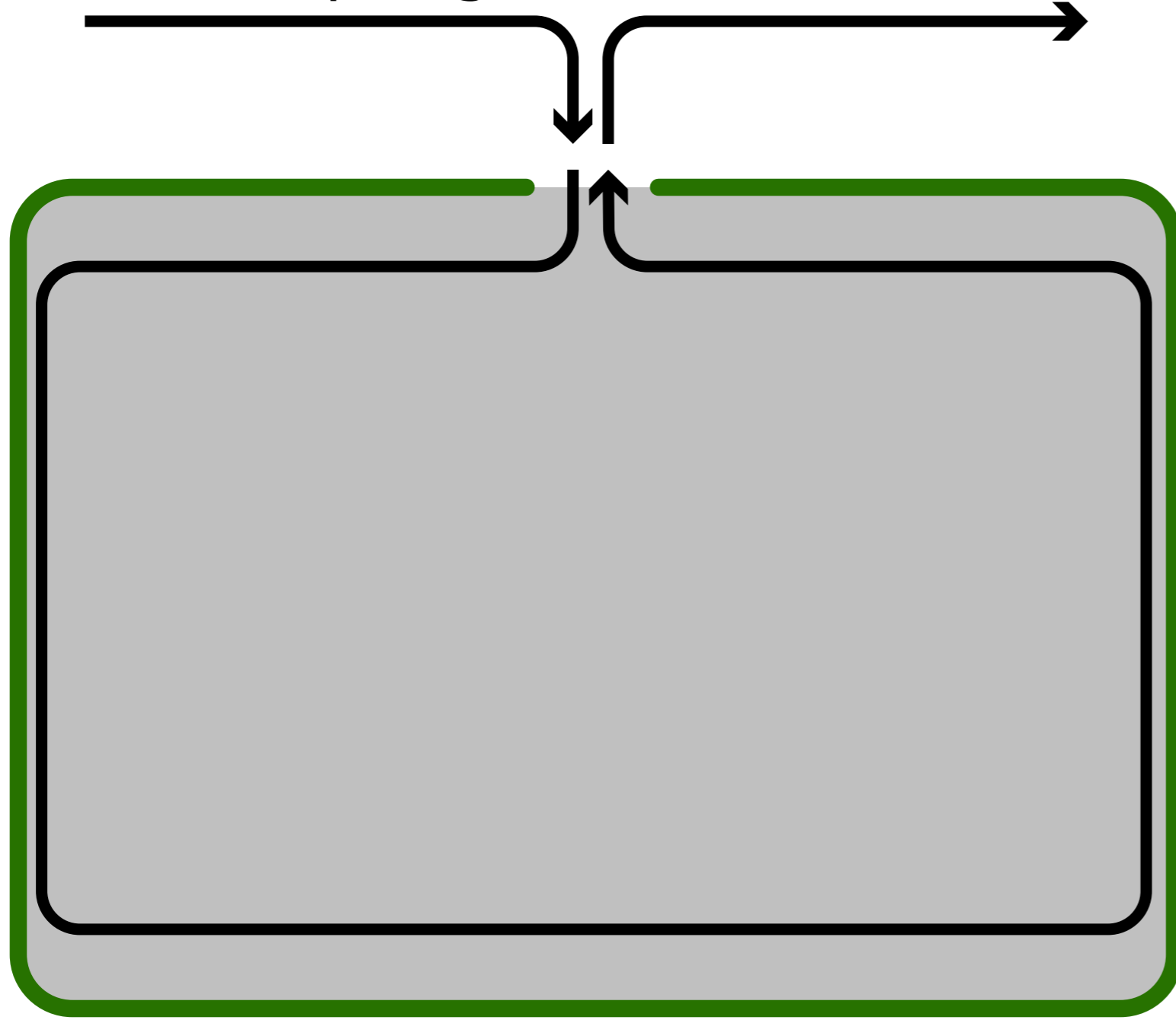
Organización Topológica / Isla Urbana



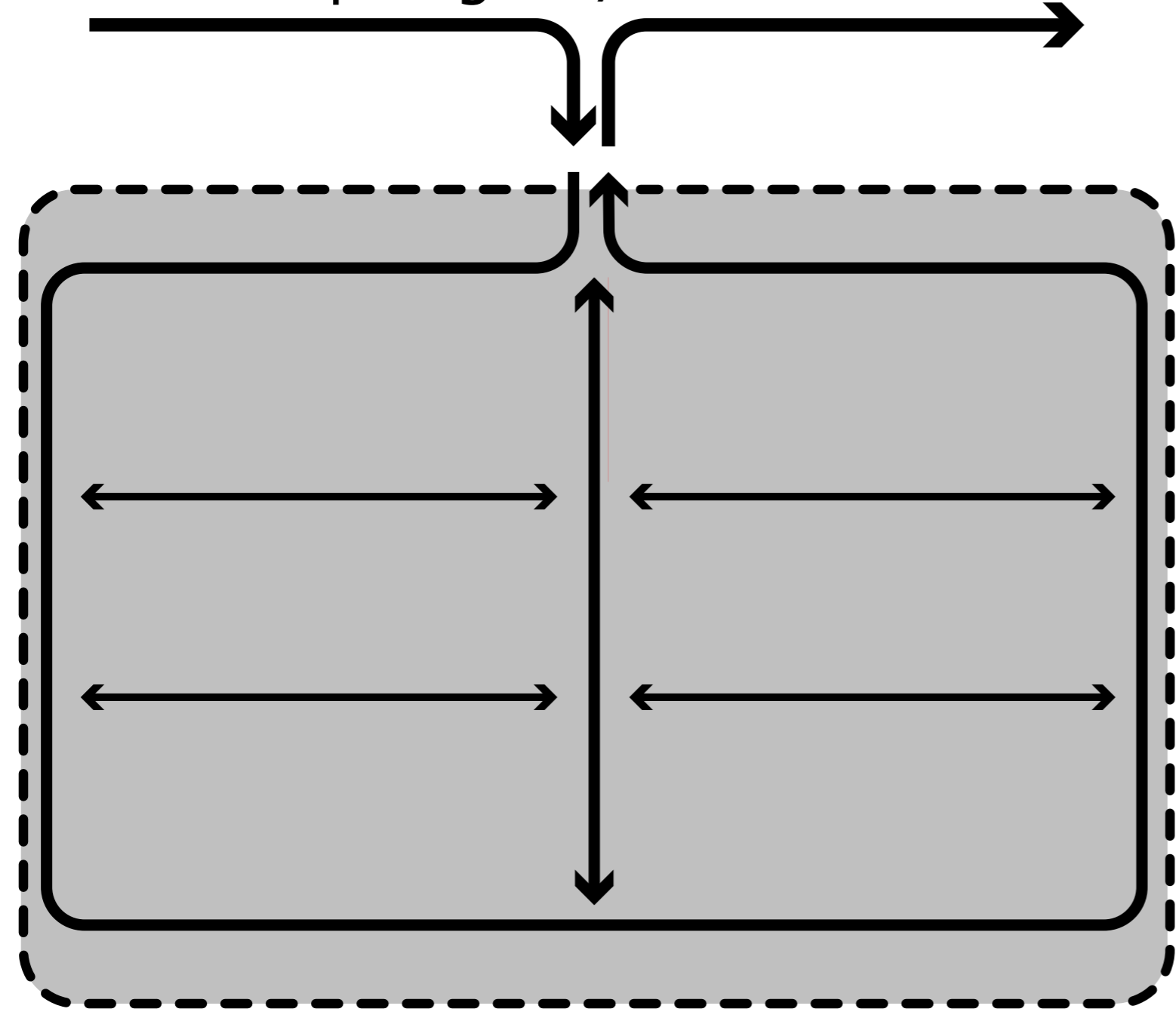
Organización Topológica / Circulación Principal En Anillo



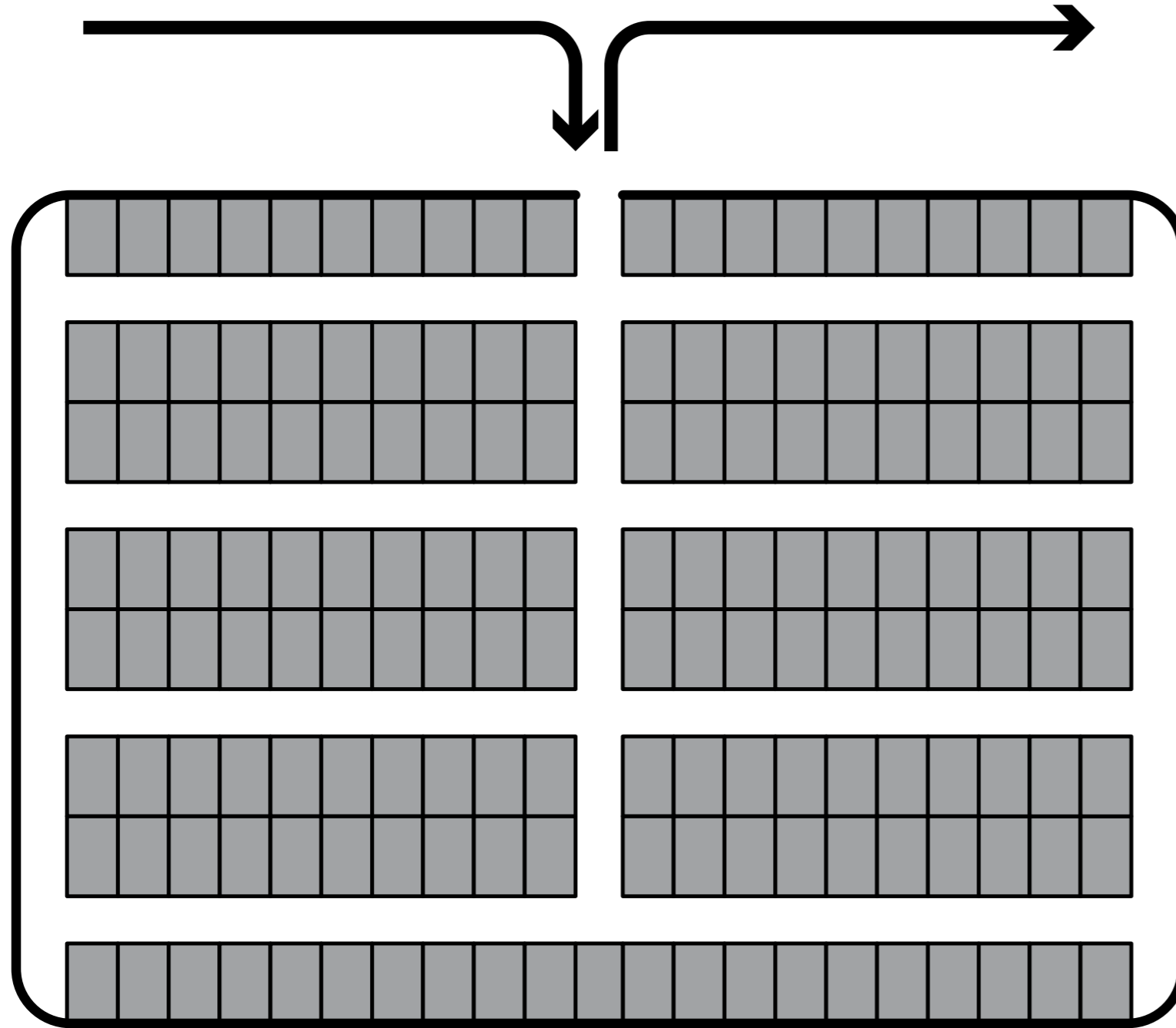
Organización Topológica / Acceso Único



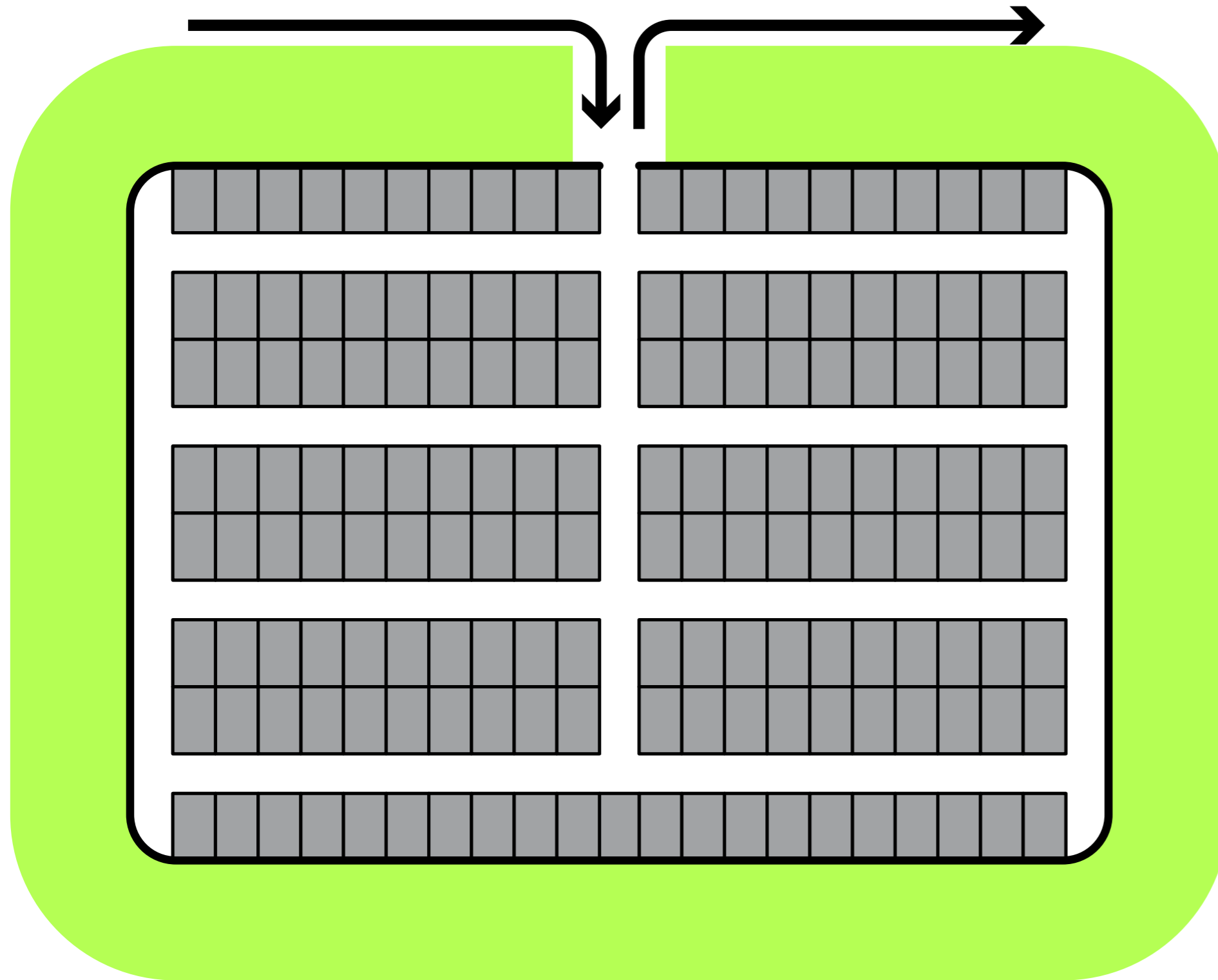
Organización Topológica / Circulación Secundaria



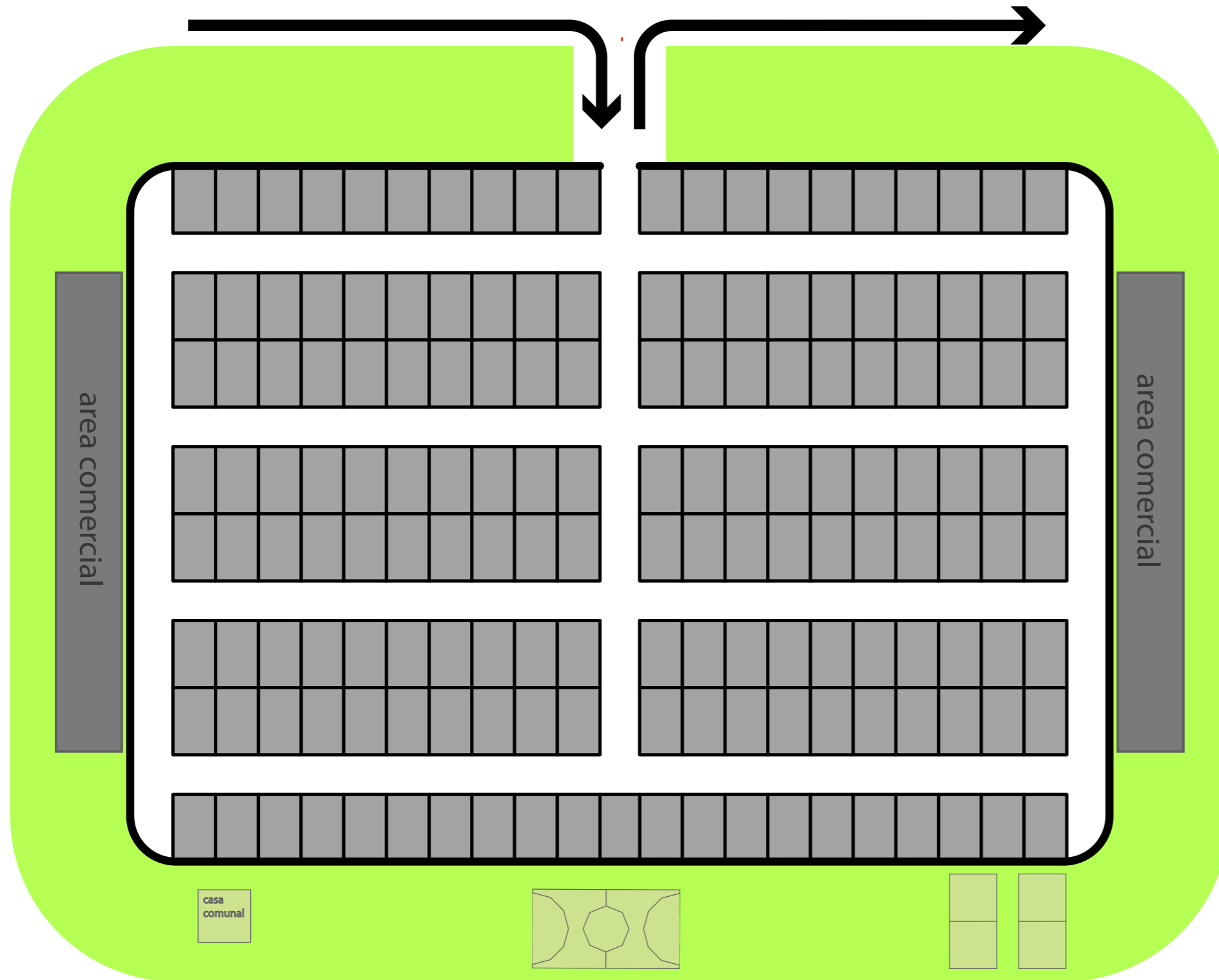
Organización Topológica / Lotización



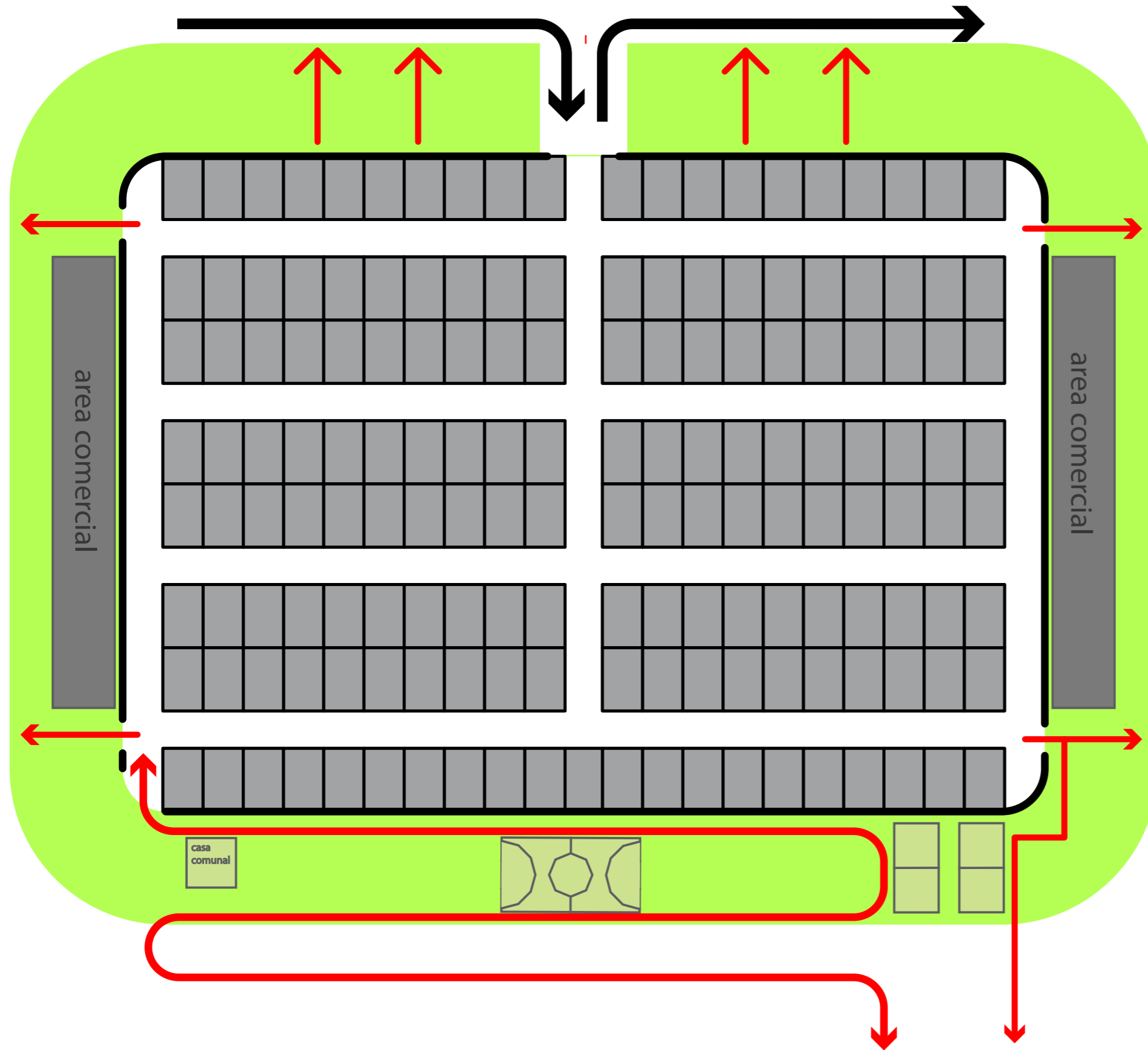
Organización Topológica / Buffer Verde



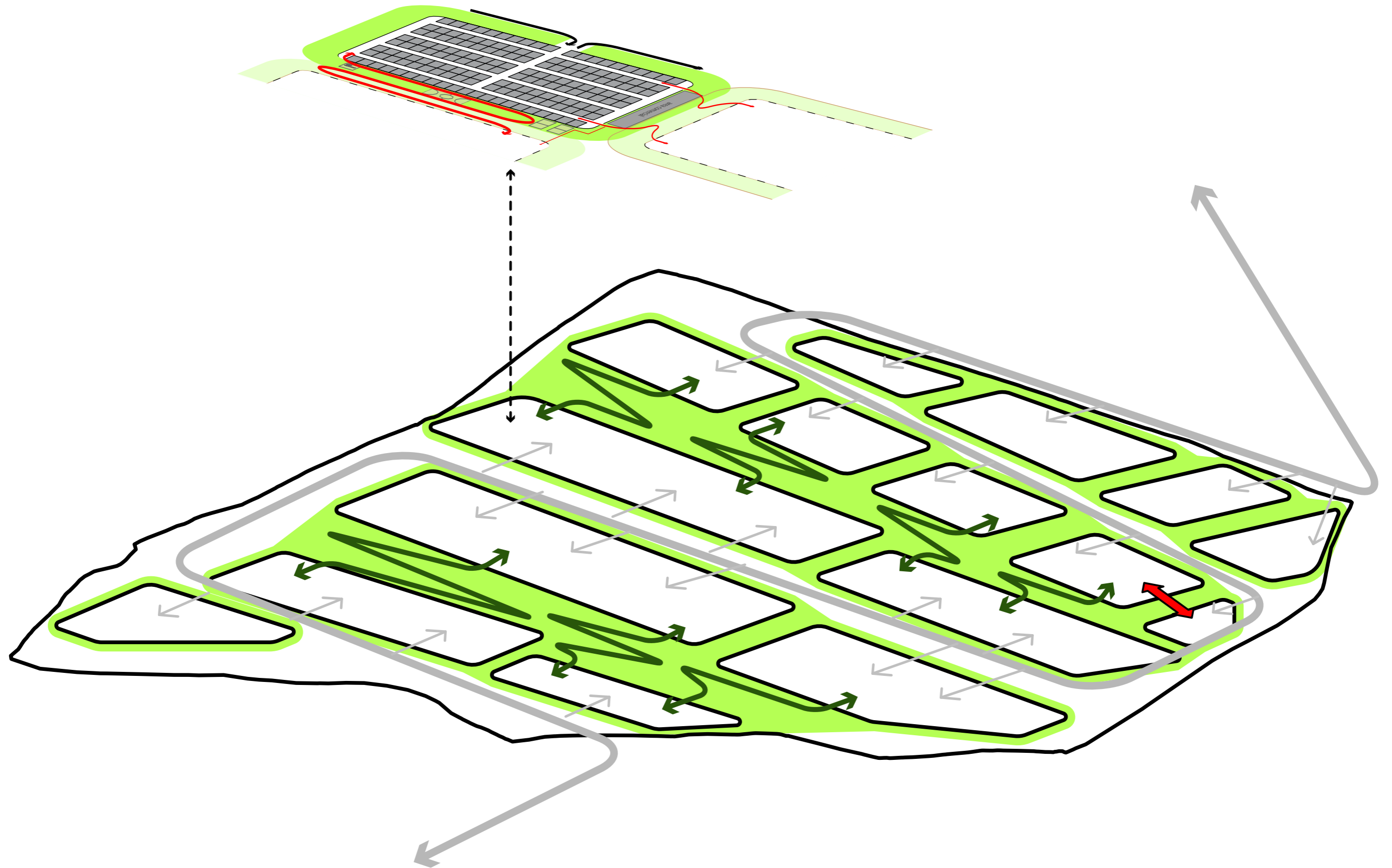
Organización Topológica / Programas Comerciales y Recreativos por Isla Urbana



Organización Topológica / Expansión Centrífuga



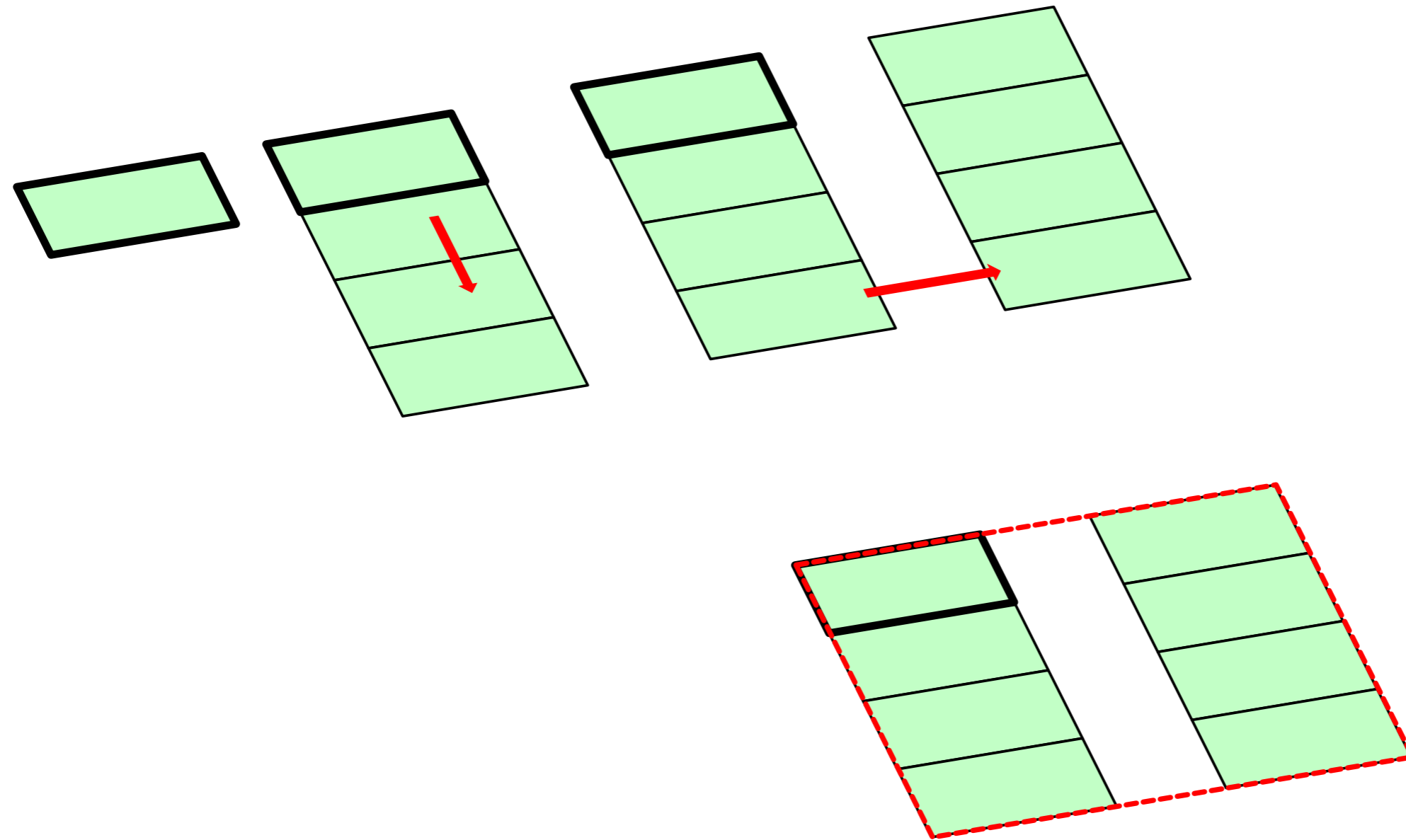
Resultado: Parque Lineal Continuo con Islas Auto-Sustentables



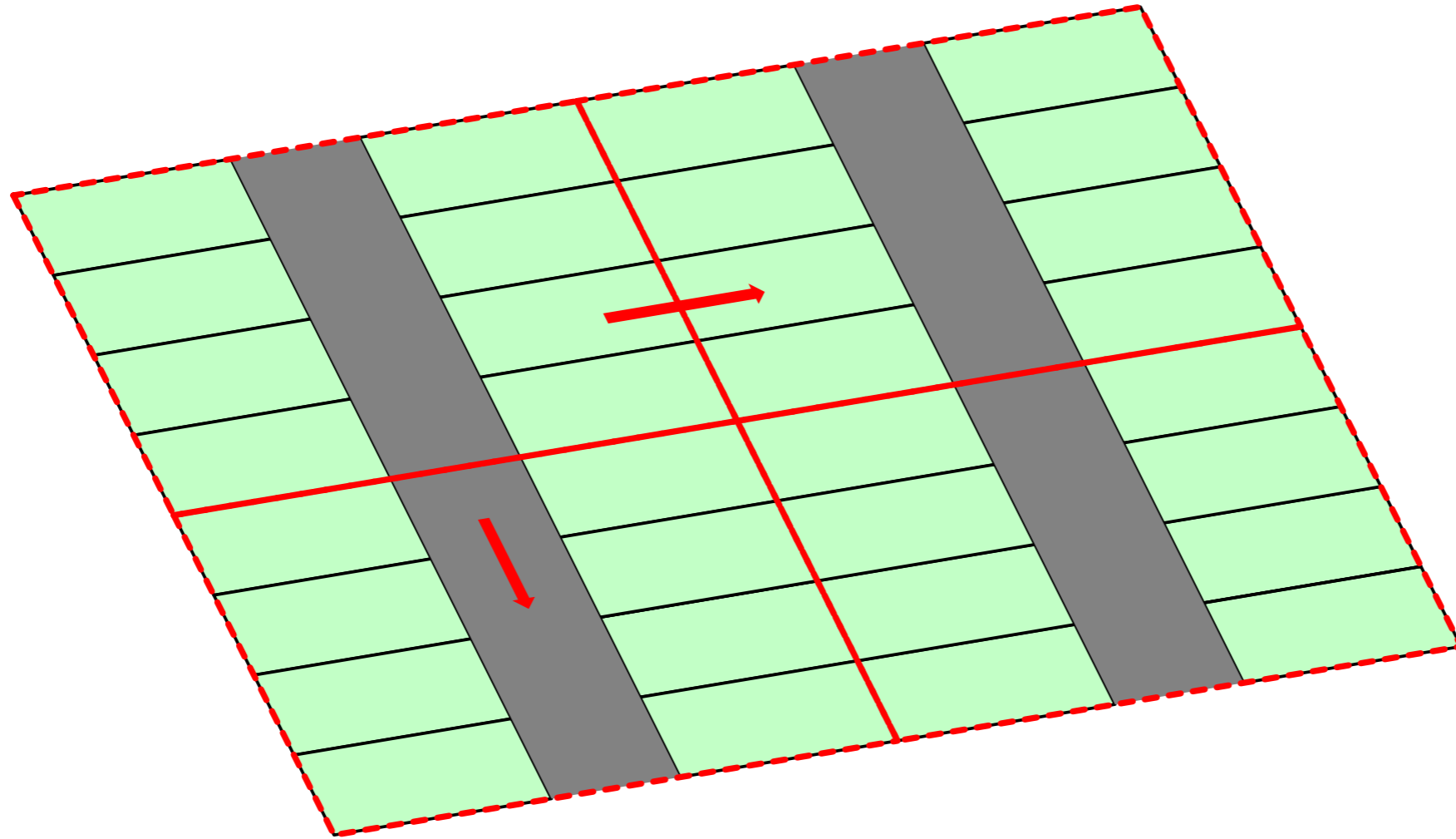
2.5

Lógica de Lotización

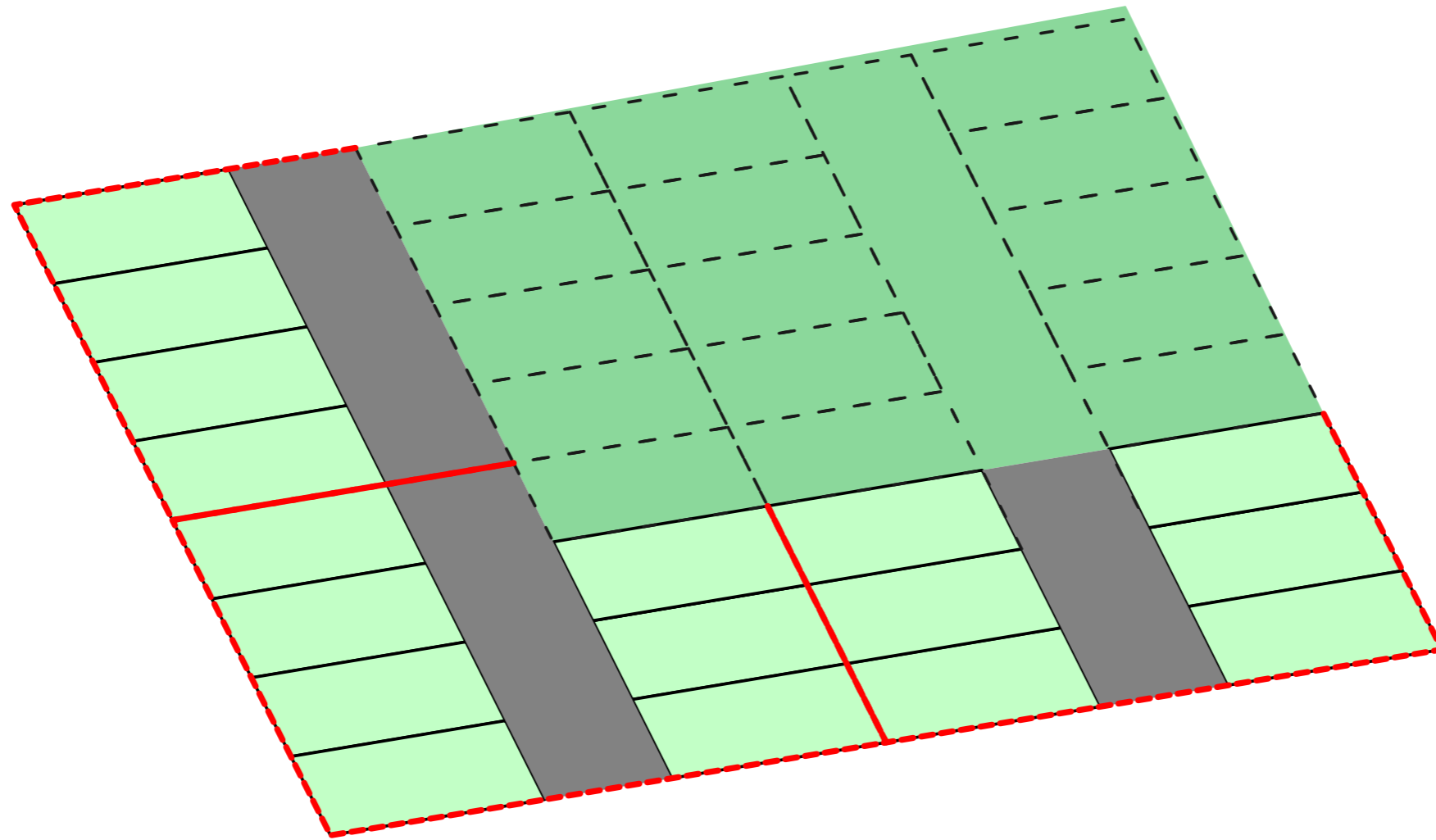
Plataformas / Organización de Lotes



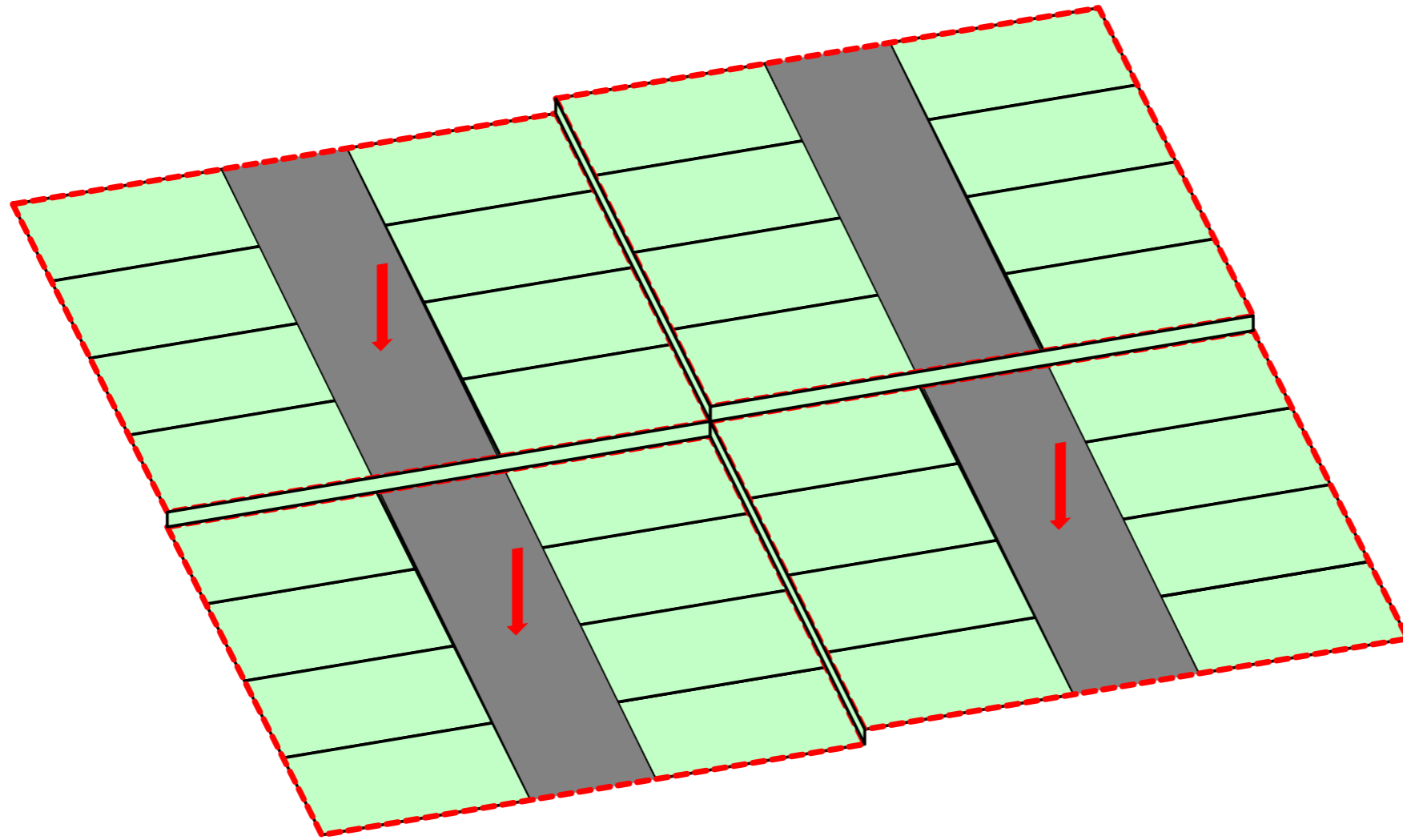
Plataformas / Agrupación Horizontal



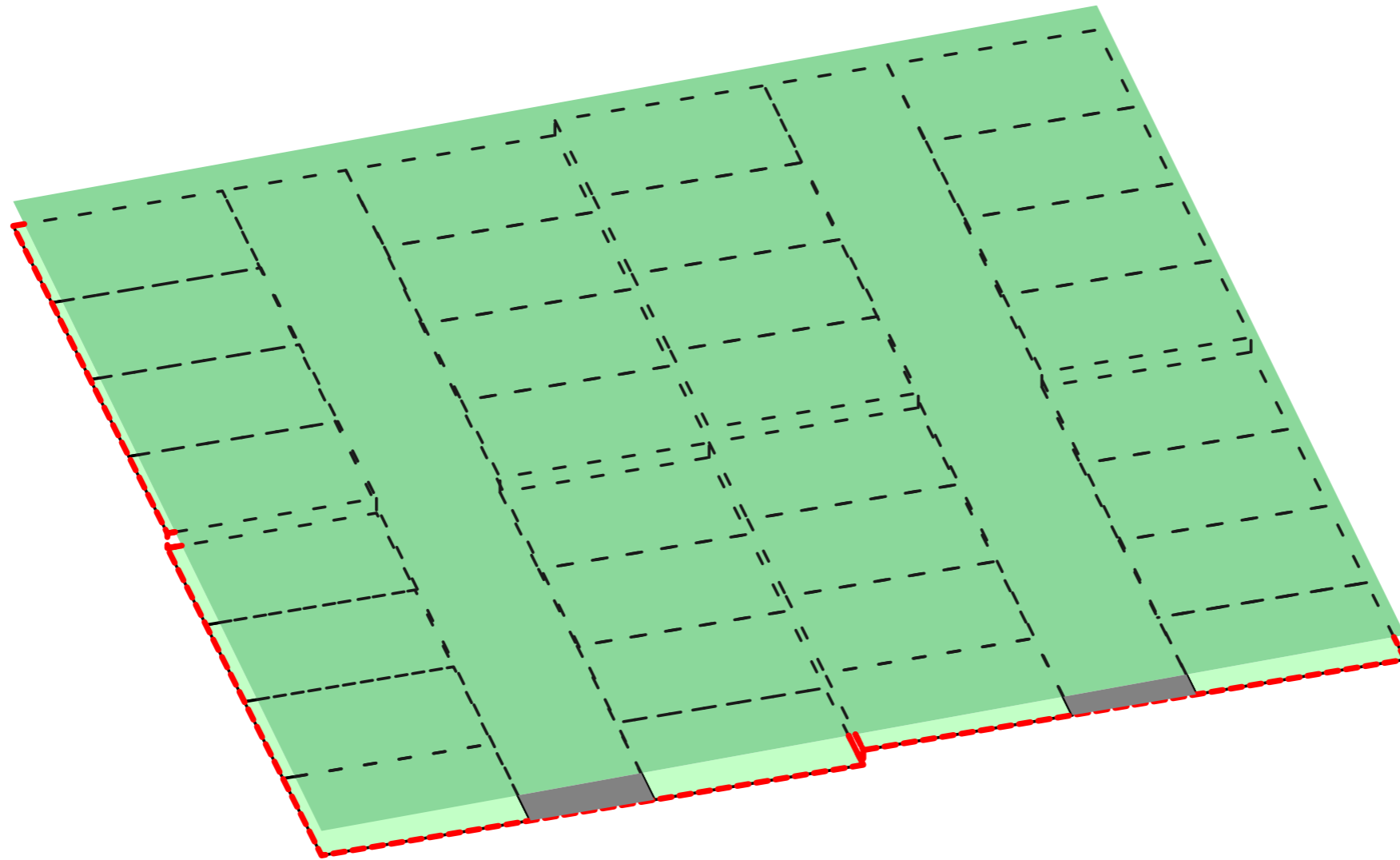
Plataformas / Conflicto Terreno - Plataformas



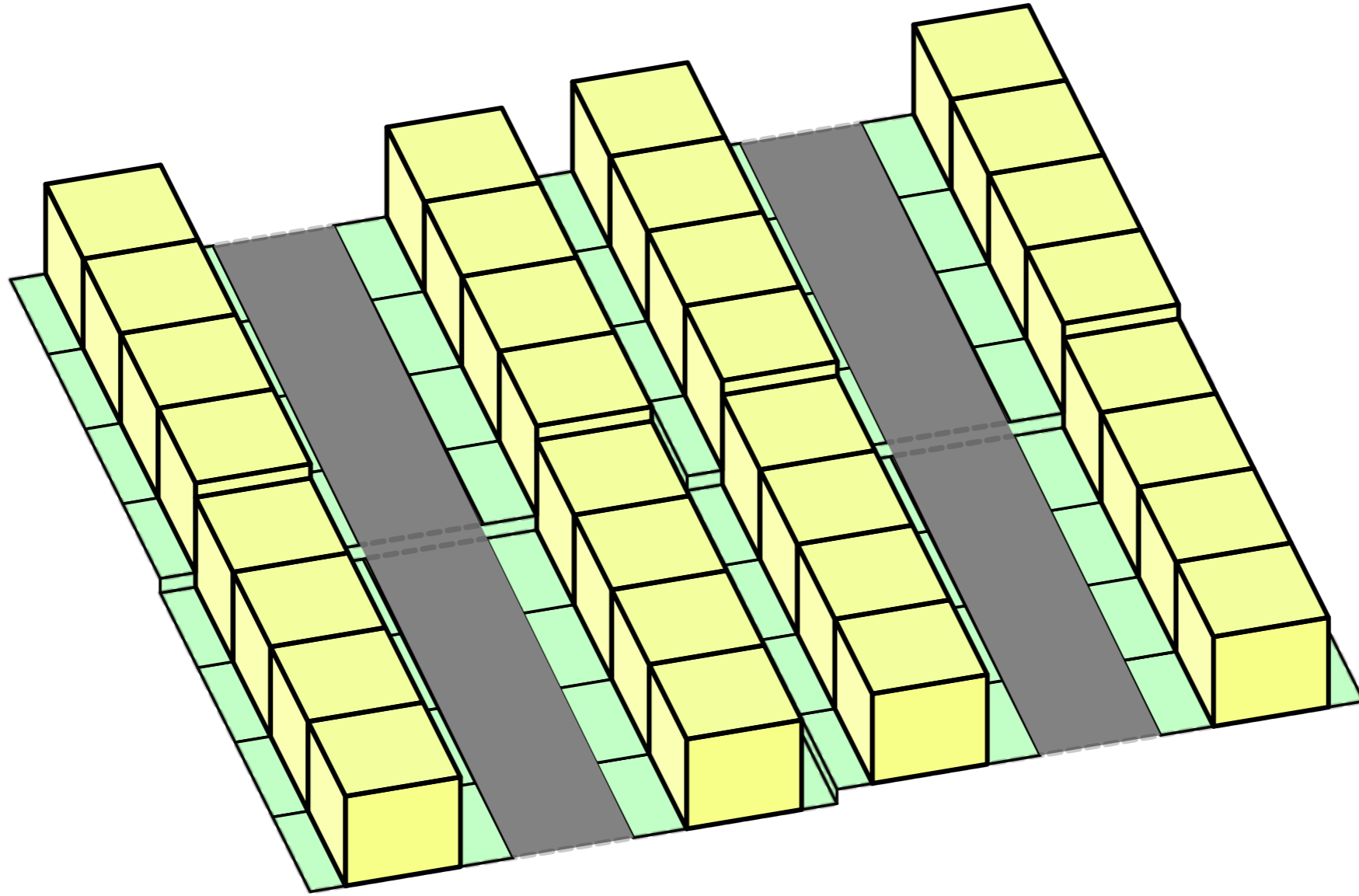
Plataformas / Agrupación Escalonada



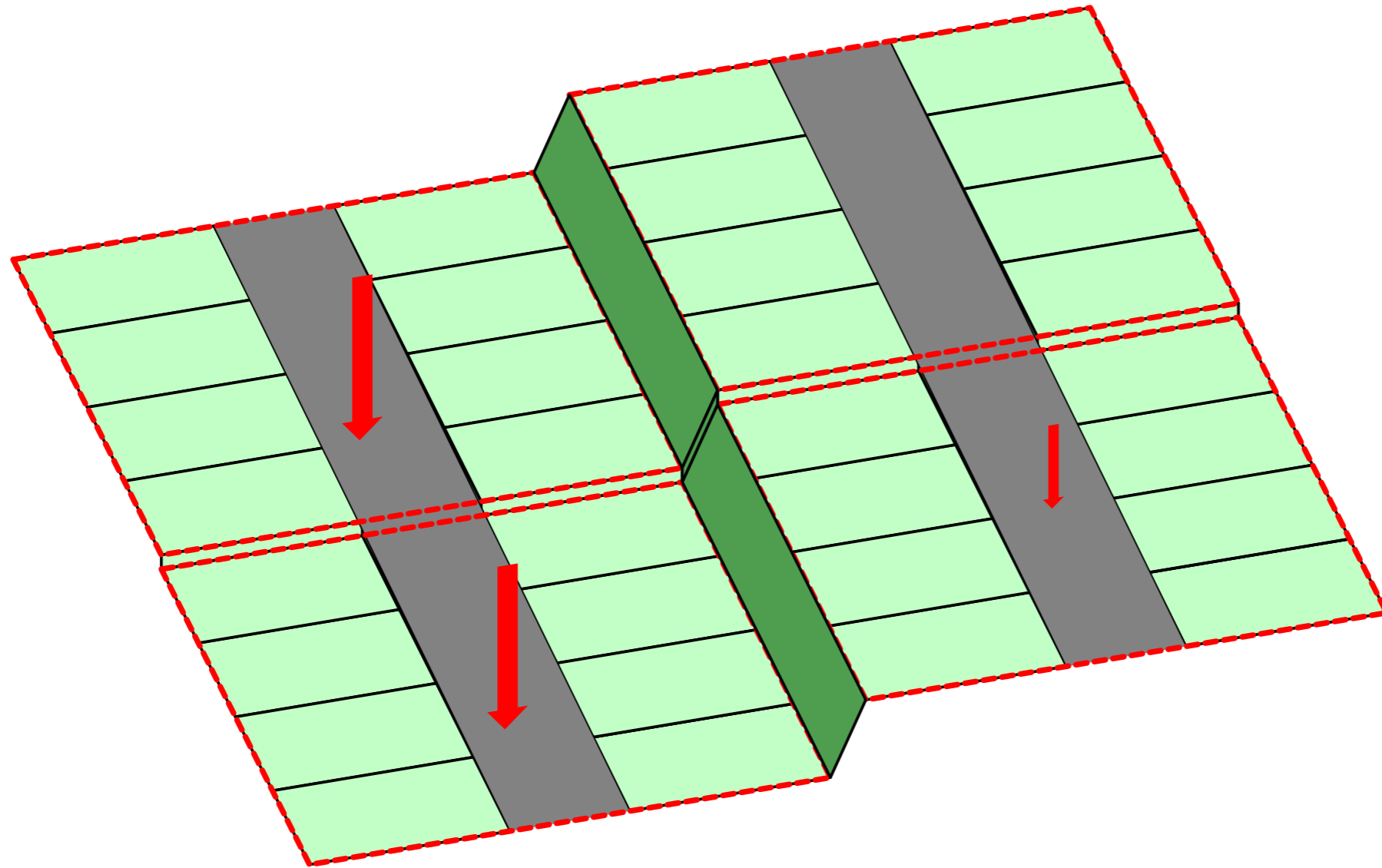
Plataformas / Relación Terreno - Plataformas



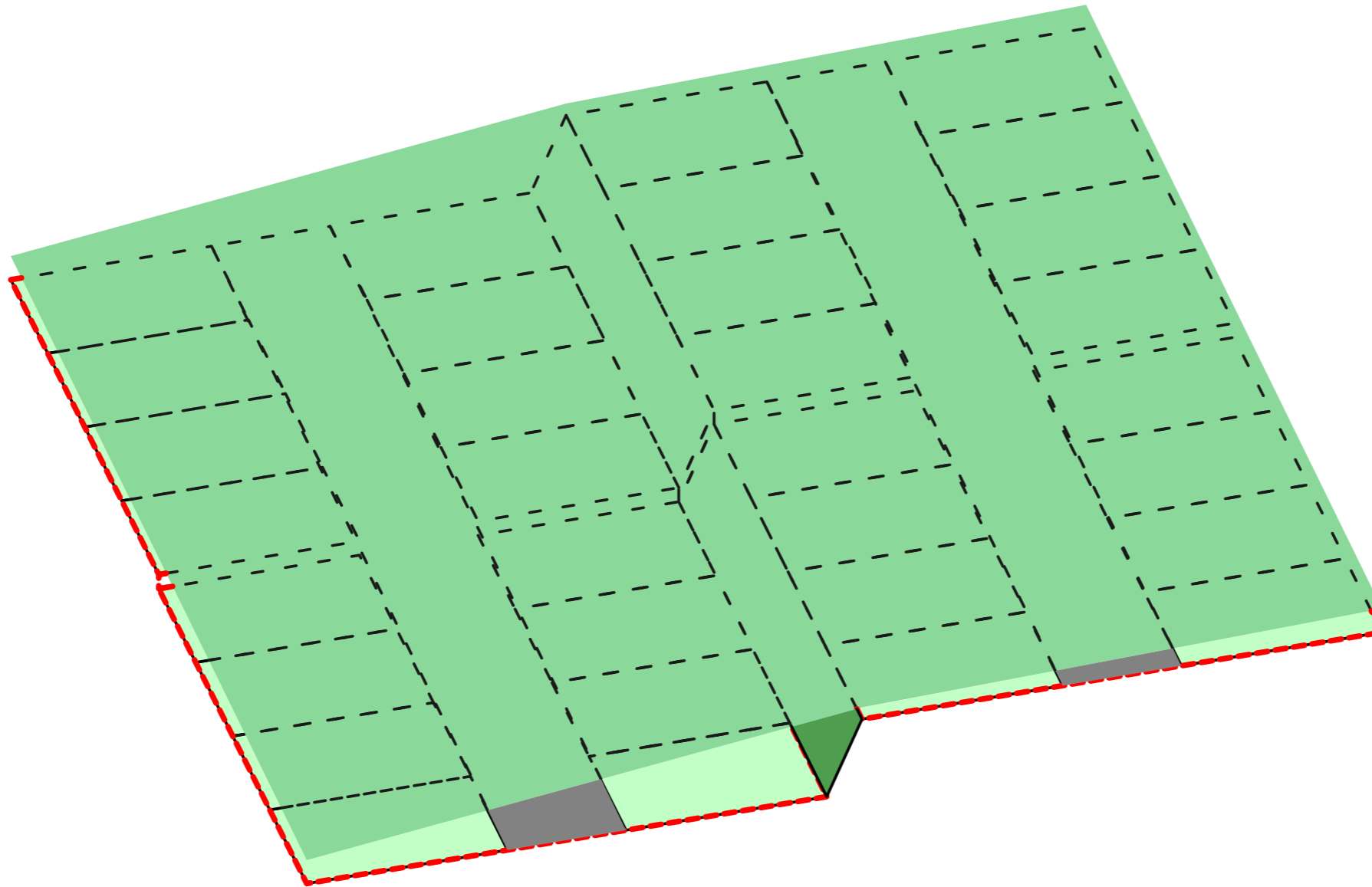
Plataformas / Construcción y Adosamiento de Casas



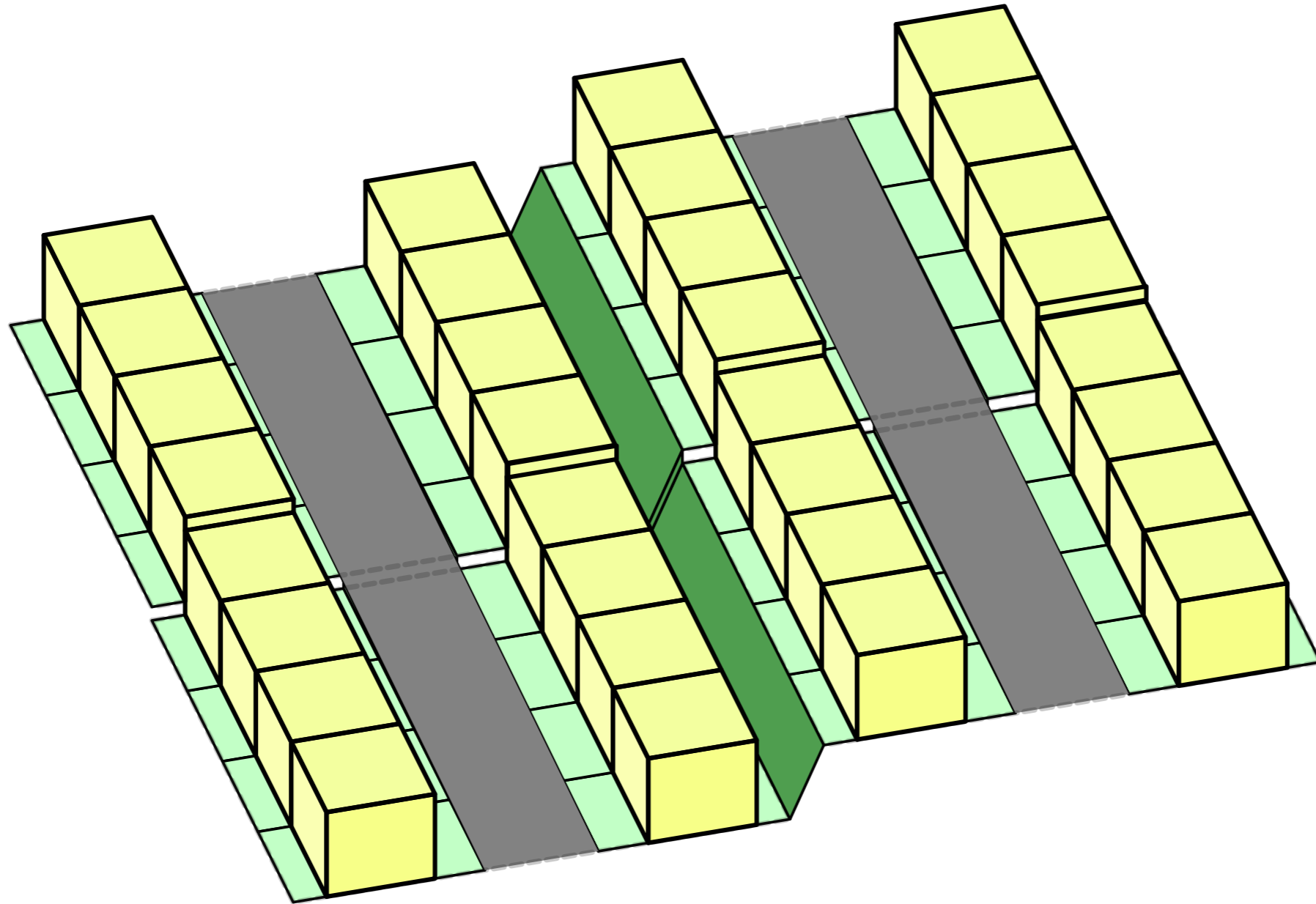
Plataformas / Agrupación escalonada con talud



Plataformas / Relación Terreno - Plataformas - Talud



Plataformas / Construcción y Adosamiento de Casas



3.

Propuesta

3.1

Propuesta Plan Masa

Plan Masa

Área total a intervenir				
Área terreno	56,0 Hectáreas			
Área Útil				
Área residencial				
Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible
1	84 M2	1175	41,4%	98700
2	72 M2	1661	58,6%	119592
Total		2836		218292
Área Comercial				
Área comercial	3912 M2			
Áreas verdes y comunales				
Áreas Verdes y Recreativas				
	Área (M2)	% Respecto al área vendible		
Áreas verdes y recreativas	33739	15,2%		
Área peatonal comercial	6987,35	3,1%		
Otras áreas verdes	134831,15	60,7%		
		79,0%		
Áreas de vialidad				
Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales	% Respecto al área total	
Arteria	24	2410	10,3%	
Via secundaria vehicular	6,5	14937	17,3%	
Vias secundarias peatonales	3	2436	1,3%	
			29,0%	
Vias perimetrales (fuera de lote)	12	1188		
Áreas de franjas de protección				
No procede				
Densidad de población				
Tipo	nº Habitantes	Número de lotes	Población total	
1	3	1175	3525	
2	4	1661	6644	
Total		2836	10169	
	Densidad de población		181,59 hab / ha	



AREA TOTAL LOTE = 56 Has.



Data Plan Masa

Área total a intervenir	
Área terreno	56,0 Hectáreas

Área Útil	Área residencial				
	Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible
	1	84 M2	1175	41,4%	98700
	2	72 M2	1661	58,6%	119592
	Total		2836		218292
	Área Comercial				
	Área comercial	3912 M2			

Áreas verdes y comunales	Áreas Verdes y Recreativas		
		Área (M2)	% Respecto al área vendible
	Áreas verdes y recreativas	33739	15,2%
	Área peatonal comercial	6987,35	3,1%
	Otras áreas verdes	134831,15	60,7%
			79,0%

Áreas de vialidad				
	Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales	% Respecto al área total
	Arteria	24	2410	10,3%
	Vía secundaria vehicular	6,5	14937	17,3%
	Vías secundarias peatonales	3	2436	1,3%
				29,0%
	Vías perimetrales (fuera de lote)	12	1188	

Áreas de franjas de protección	No procede	
--------------------------------	------------	--

Densidad de población					
	Tipo	nº Habitantes	Número de lotes	Población total	
	1	3	1175	3525	
	2	4	1661	6644	
	Total		2836	10169	
	Densidad de población			181,59	hab / ha



Fase 01

Área total a intervenir				
Área terreno	20,8 Hectáreas			
Área Útil				
Área residencial				
Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible
1	84 M2	438	40,4%	36792
2	72 M2	647	59,6%	46584
Total		1085		83376
Área Comercial				
Área comercial	0 M2			
Áreas verdes y comunales				
Áreas Verdes y Recreativas				
	Área (M2)	% Respecto al área vendible		
Áreas verdes y recreativas	15957	18,3%		
Otras áreas verdes	49094,5	56,2%		
		74,5%		
Áreas de vialidad				
Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales	% Respecto al área total	
Arteria	24	868	10,0%	
Vía secundaria vehicular	6,5	5607	17,5%	
Vías secundarias peatonales	3	765	1,1%	
			28,6%	
Vías perimetrales (fuera de lote)	12	1188		
Áreas de franjas de protección				
No procede				
Densidad de población				
Tipo	nº Habitantes	Número de lotes	Población total	
1	3	438	1314	
2	4	647	2588	
Total		1085	3902	
		Densidad de población	187,60 hab / ha	



Data Fase 01

Área total a intervenir	
Área terreno	20,8 Hectáreas

Área Útil																					
Área residencial																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Área lote</th> <th>Número de lotes</th> <th>Porcentaje</th> <th>M2 Vendible</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>84 M2</td> <td>438</td> <td>40,4%</td> <td>36792</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>72 M2</td> <td>647</td> <td>59,6%</td> <td>46584</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>1085</td> <td></td> <td>83376</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible	1	84 M2	438	40,4%	36792	2	72 M2	647	59,6%	46584	Total		1085		83376
Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible																	
1	84 M2	438	40,4%	36792																	
2	72 M2	647	59,6%	46584																	
Total		1085		83376																	
Área Comercial																					
Área comercial	0 M2																				

Áreas verdes y comunales													
Áreas Verdes y Recreativas													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Área (M2)</th> <th>% Respecto al área vendible</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Áreas verdes y recreativas</td> <td>15957</td> <td>18,3%</td> </tr> <tr> <td>Otras áreas verdes</td> <td>49094,5</td> <td>56,2%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>74,5%</td> </tr> </tbody> </table>		Área (M2)	% Respecto al área vendible	Áreas verdes y recreativas	15957	18,3%	Otras áreas verdes	49094,5	56,2%			74,5%
	Área (M2)	% Respecto al área vendible											
Áreas verdes y recreativas	15957	18,3%											
Otras áreas verdes	49094,5	56,2%											
		74,5%											

Áreas de vialidad																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Ancho vía (M)</th> <th>Metros Lineales</th> <th>% Respecto al área total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arteria</td> <td>24</td> <td>868</td> <td>10,0%</td> </tr> <tr> <td>Vía secundaria vehicular</td> <td>6,5</td> <td>5607</td> <td>17,5%</td> </tr> <tr> <td>Vías secundarias peatonales</td> <td>3</td> <td>765</td> <td>1,1%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>28,6%</td> </tr> <tr> <td>Vías perimetrales (fuera de lote)</td> <td>12</td> <td>1188</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales	% Respecto al área total	Arteria	24	868	10,0%	Vía secundaria vehicular	6,5	5607	17,5%	Vías secundarias peatonales	3	765	1,1%				28,6%	Vías perimetrales (fuera de lote)	12	1188	
Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales	% Respecto al área total																						
Arteria	24	868	10,0%																						
Vía secundaria vehicular	6,5	5607	17,5%																						
Vías secundarias peatonales	3	765	1,1%																						
			28,6%																						
Vías perimetrales (fuera de lote)	12	1188																							

Áreas de franjas de protección	
	No procede

Densidad de población																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>nº Habitantes</th> <th>Número de lotes</th> <th>Población total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>438</td> <td>1314</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4</td> <td>647</td> <td>2588</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>1085</td> <td>3902</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Densidad de población</td> <td>187,60 hab / ha</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo	nº Habitantes	Número de lotes	Población total	1	3	438	1314	2	4	647	2588	Total		1085	3902	Densidad de población			187,60 hab / ha
Tipo	nº Habitantes	Número de lotes	Población total																		
1	3	438	1314																		
2	4	647	2588																		
Total		1085	3902																		
Densidad de población			187,60 hab / ha																		



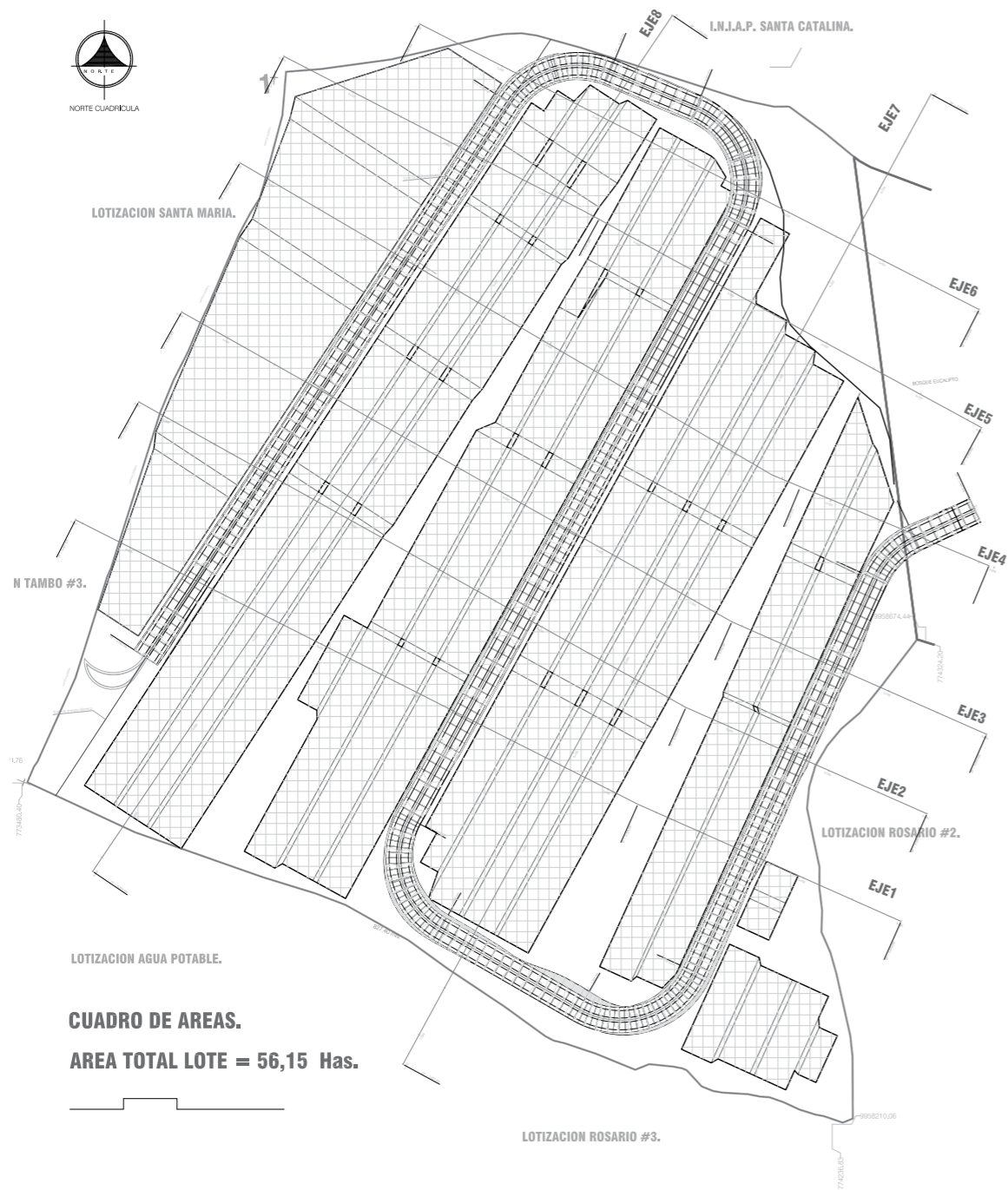
3.1.1

Soluciones técnicas para la propuesta



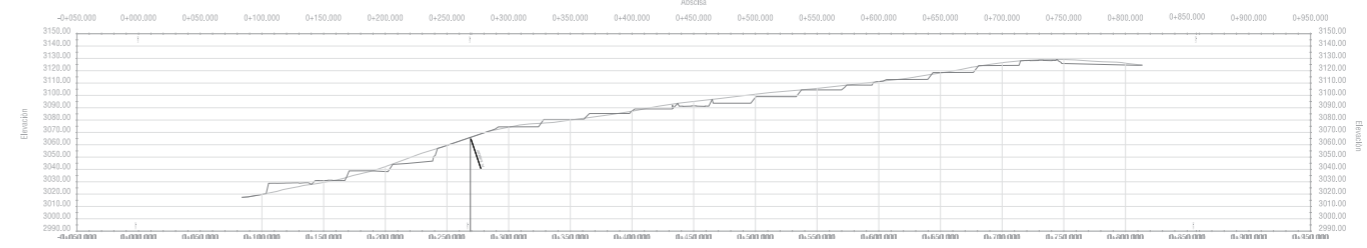
VIALIDAD

VIAS PRINCIPALES Y CORTES

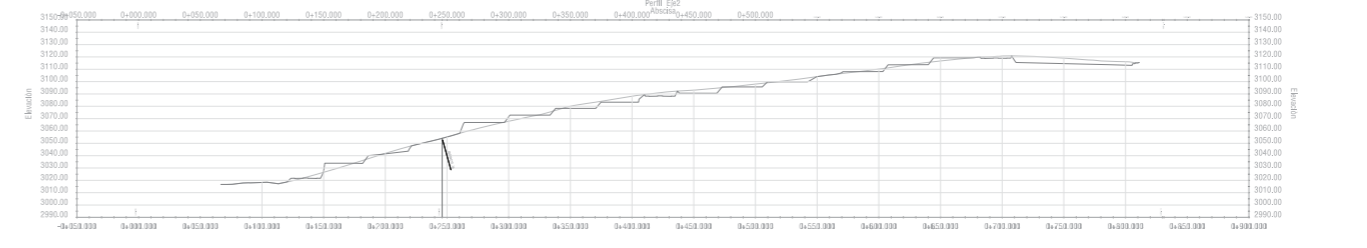


CUADRO DE AREAS.
AREA TOTAL LOTE = 56,15 Has.

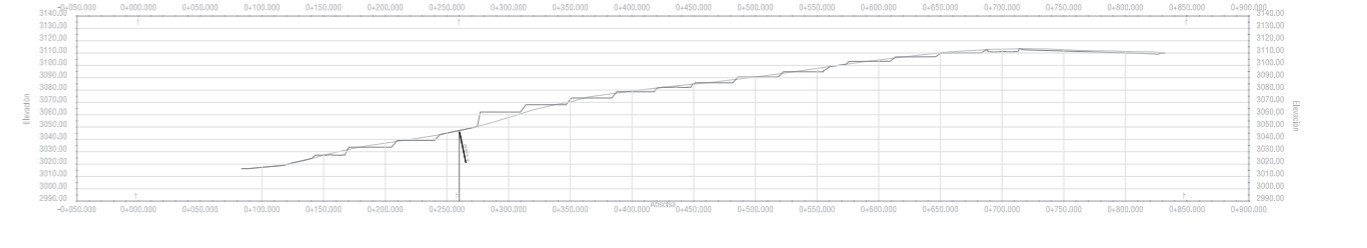
CORTE EJE 1



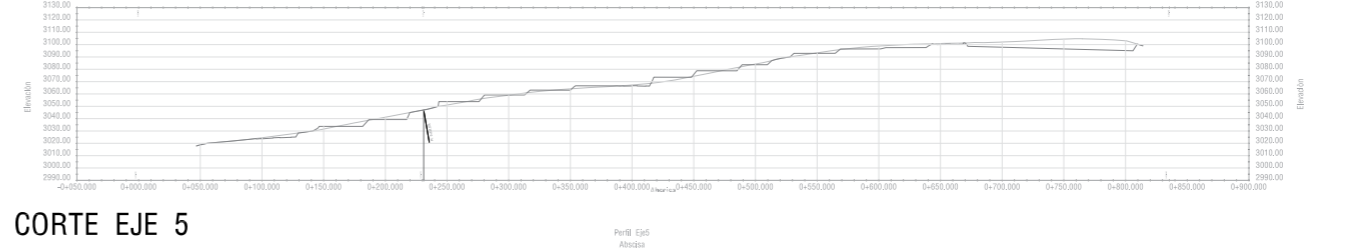
CORTE EJE 2



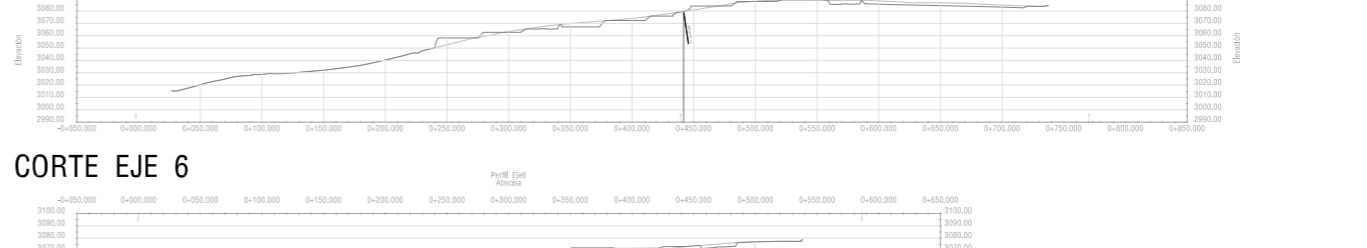
CORTE EJE 3



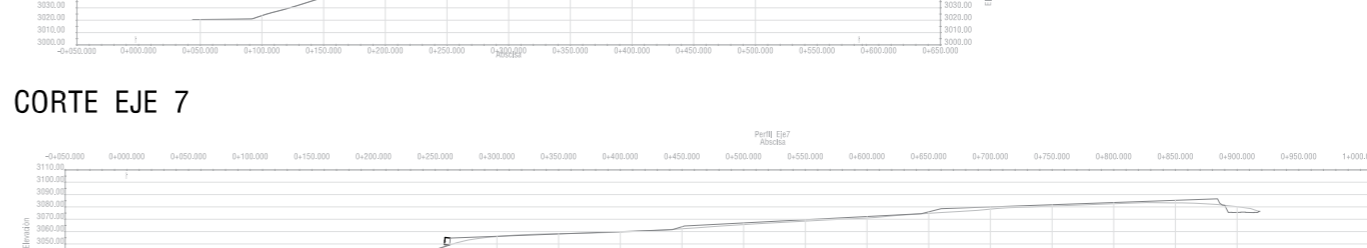
CORTE EJE 4



CORTE EJE 5



CORTE EJE 6



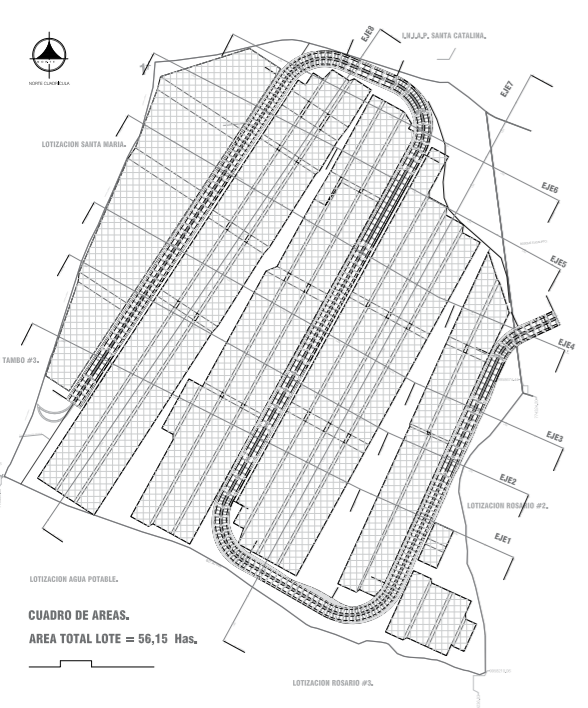
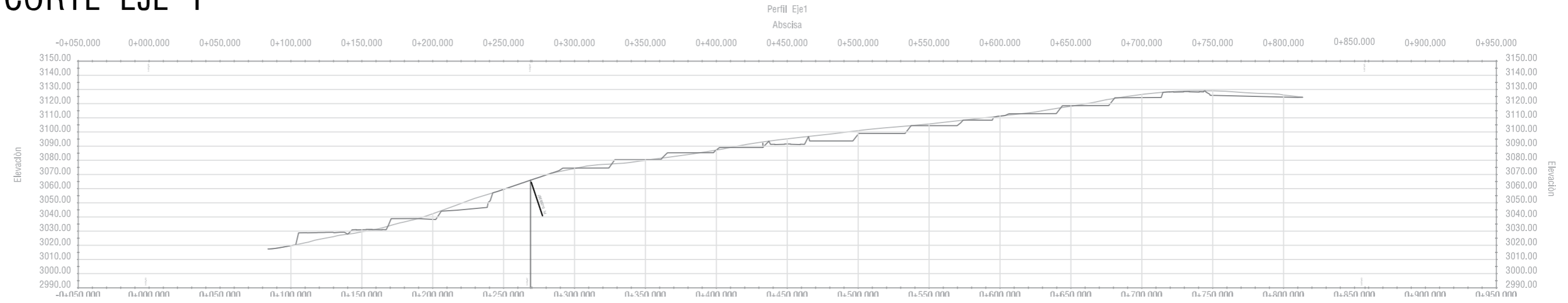
CORTE EJE 7



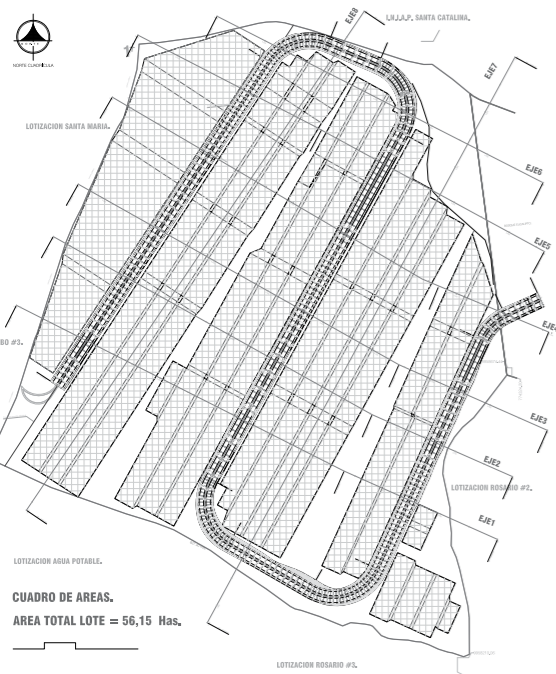
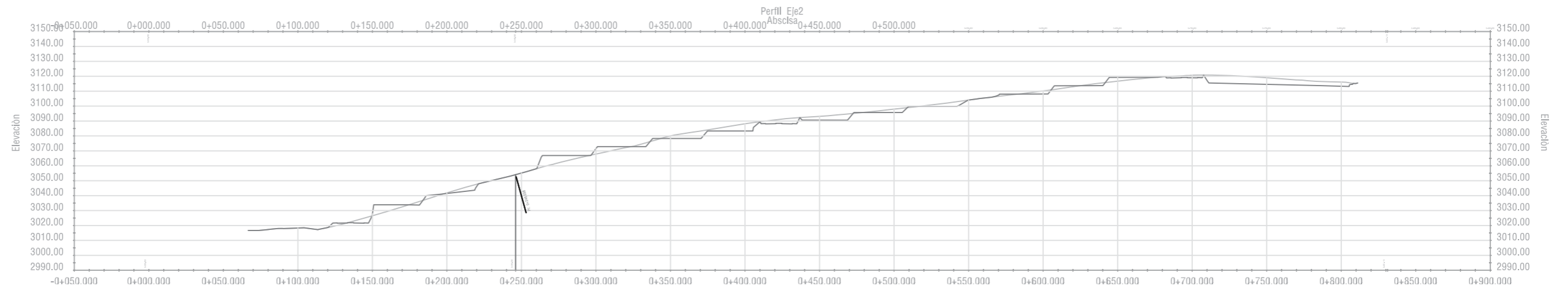
CORTE EJE 8



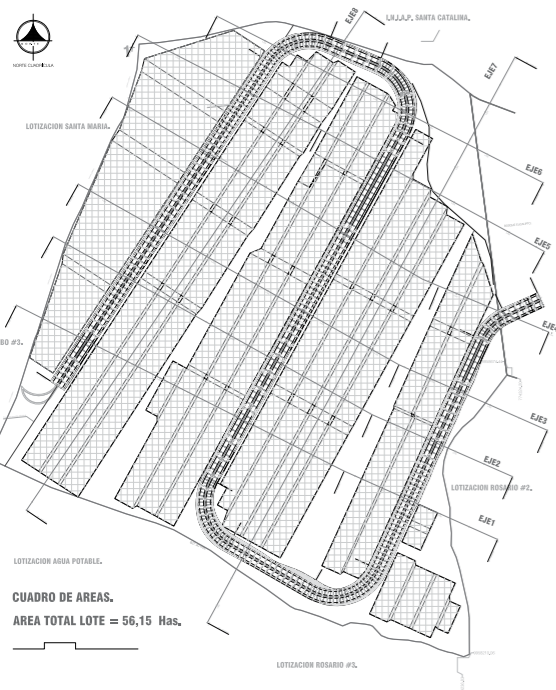
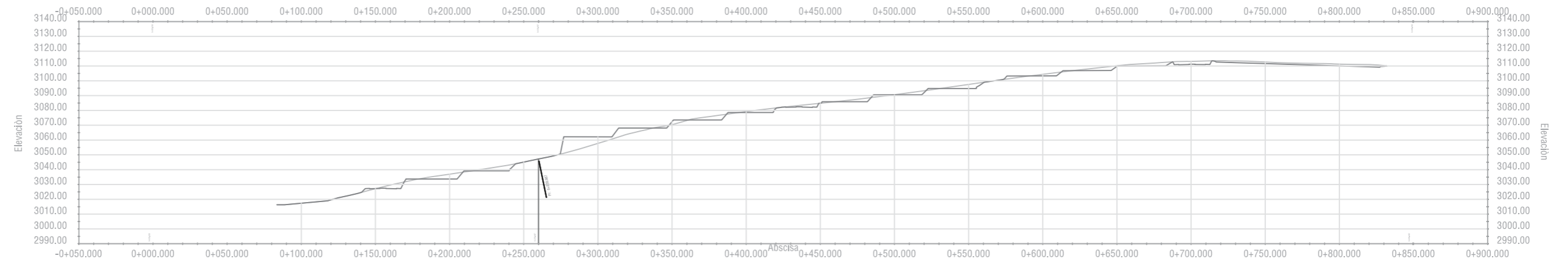
CORTE EJE 1



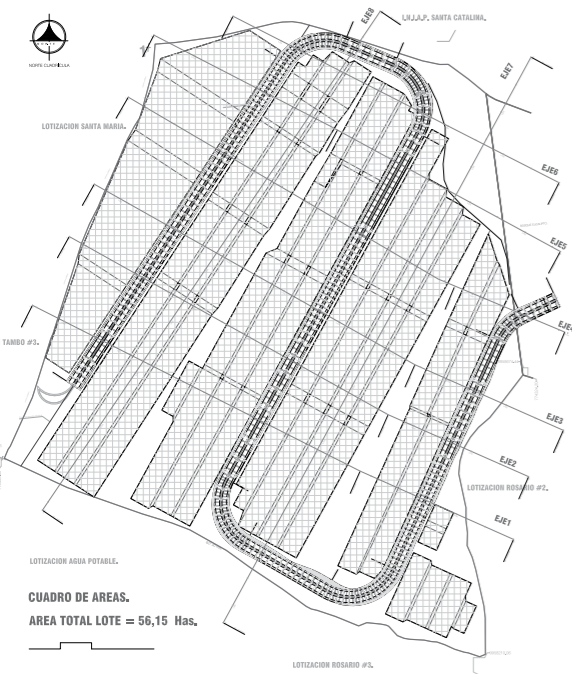
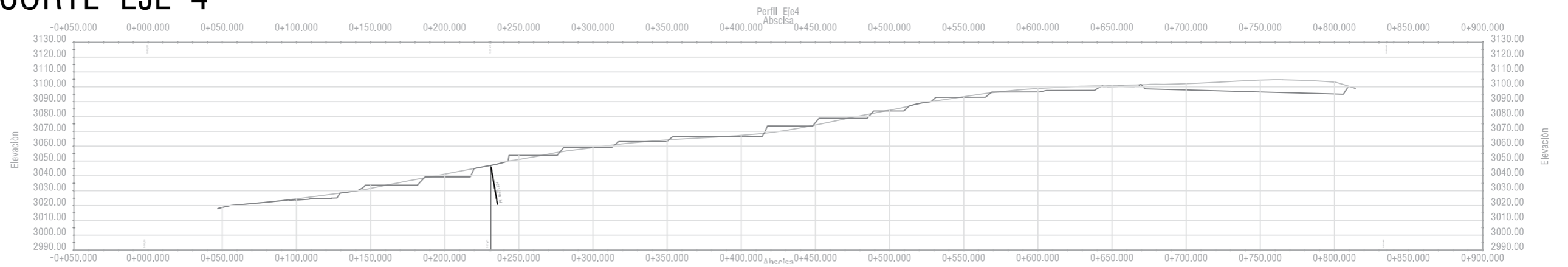
CORTE EJE 2



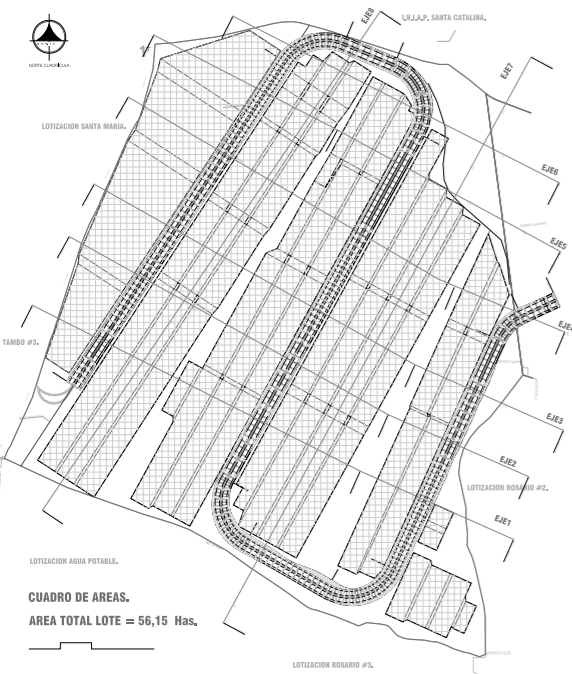
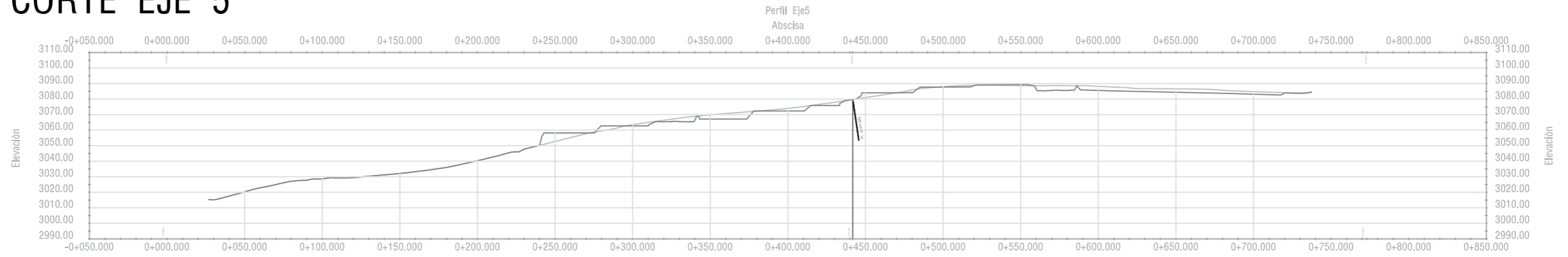
CORTE EJE 3



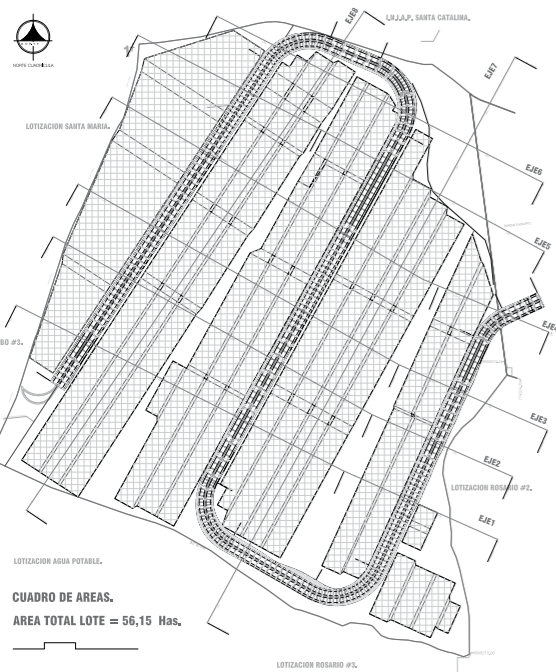
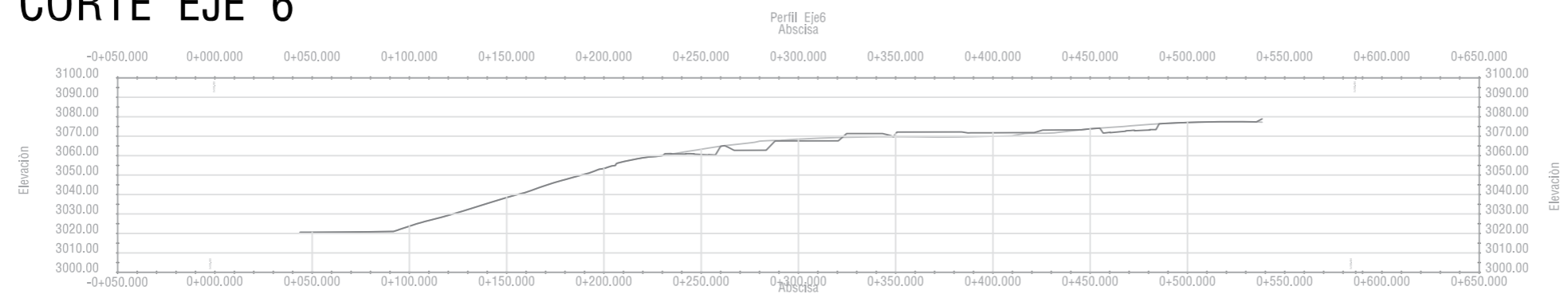
CORTE EJE 4



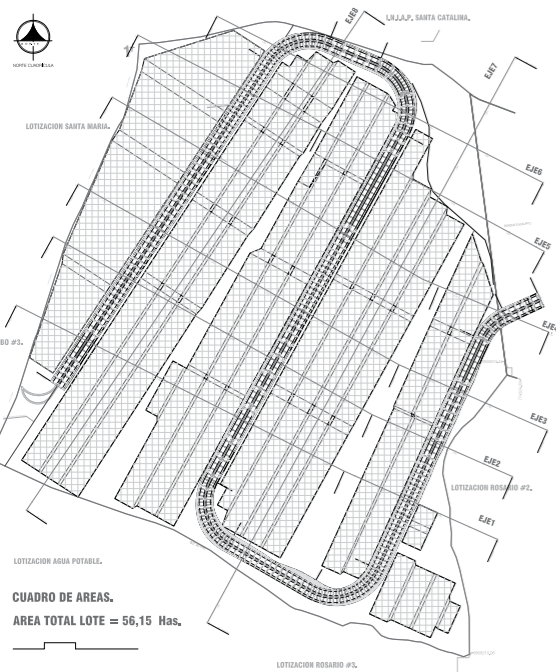
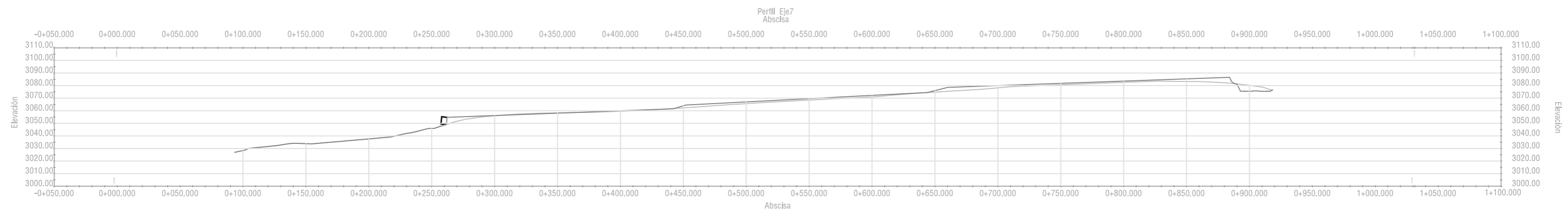
CORTE EJE 5



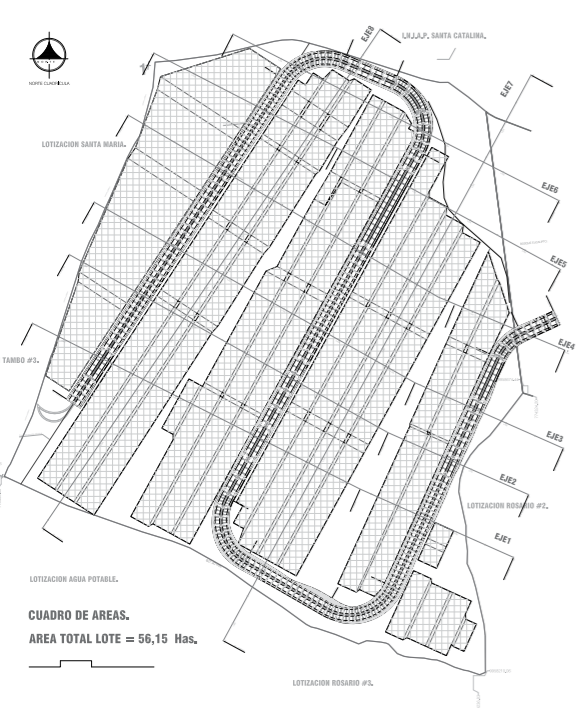
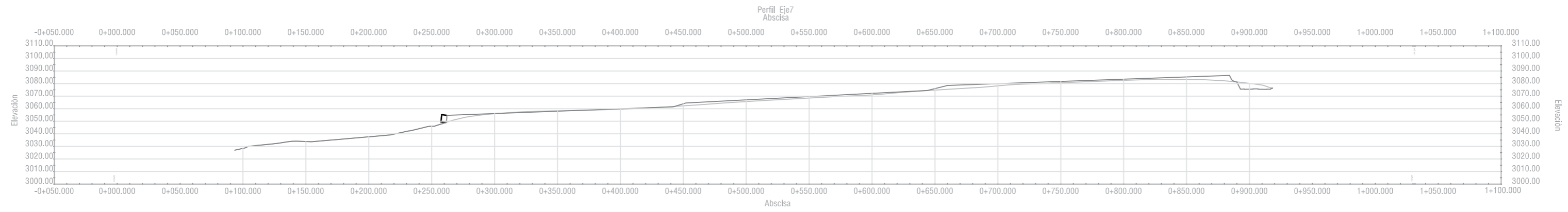
CORTE EJE 6



CORTE EJE 7



CORTE EJE 8



Análisis de movimiento de tierras Totales

Volumen de movimiento de tierras:

Volumen de corte: 881,530.311 m³

Volumen de relleno: 271,853.333 m³

Volumen sobrante: 6096176.978 m³



Fase 1

Fase 01

Área total terreno	56,15 Hectáreas
Área fase 01	20,69 Hectáreas
Lotes residenciales	

Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible
1	84 M2	444	40.8%	37296
2	72 M2	644	59.2%	46368
Total		1088		83664

Áreas Verdes y Recreativas

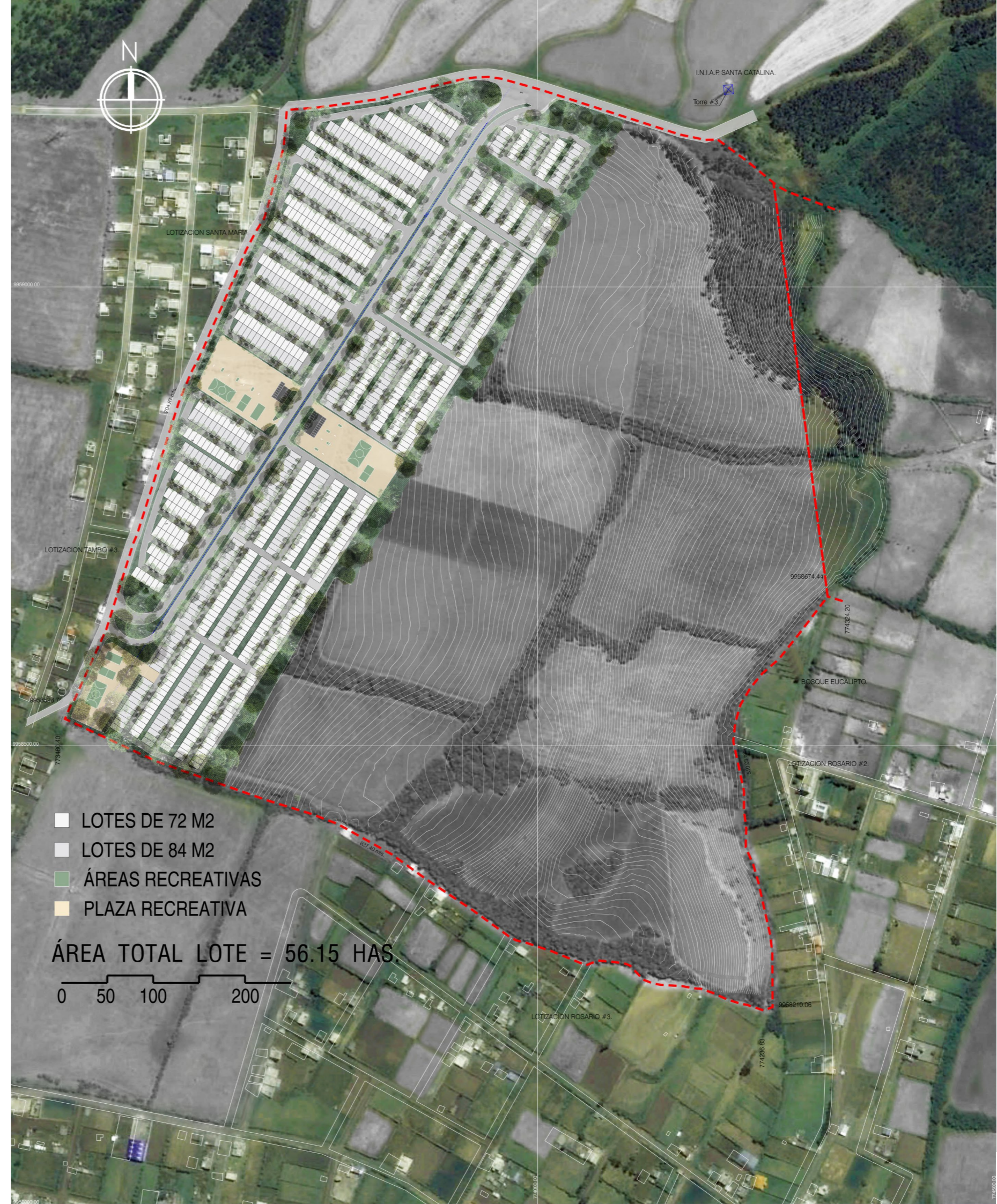
Áreas verdes y recreativas	Área (M2)	% Respecto al área vendible
Áreas verdes y recreativas	15781	18.9%

Vialidad

Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales
Arteria	24	888
Vía secundaria vehicular	6.5	5544
Vías secundarias peatonales	3	845

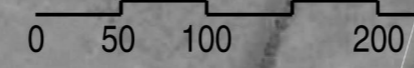
Vías perimetrales (fuera de lote)	12	3626
-----------------------------------	----	------

	M2	% Respecto al área total
Área aproximada de vías	59883	10.7%
Otras áreas vegetales y taludes	47572	8.5%



- LOTES DE 72 M2
- LOTES DE 84 M2
- ÁREAS RECREATIVAS
- PLAZA RECREATIVA

ÁREA TOTAL LOTE = 56.15 HAS.



Data Fase 1

Fase 01

Área total terreno	56,15 Hectáreas
Área fase 01	20,69 Hectáreas
Lotes residenciales	

Tipo	Área lote	Número de lotes	Porcentaje	M2 Vendible
1	84 M2	444	40.8%	37296
2	72 M2	644	59.2%	46368
Total		1088		83664

Áreas Verdes y Recreativas		
	Área (M2)	% Respecto al área vendible
Áreas verdes y recreativas	15781	18.9%

Vialidad

Tipo	Ancho vía (M)	Metros Lineales
Arteria	24	888
Vía secundaria vehicular	6.5	5544
Vías secundarias peatonales	3	845

Vías perimetrales (fuera de lote)	12	3626
-----------------------------------	----	------

	M2	% Respecto al área total
Área aproximada de vías	59883	10.7%
Otras áreas vegetales y taludes	47572	8.5%

Áreas Recreativas

Áreas verdes y comunales			
Áreas Verdes y Recreativas		Área (M2)	% Respecto al área vendible
Áreas verdes y recreativas		33739	15,2%
Área peatonal comercial		6987,35	3,1%
Otras áreas verdes		134831,15	60,7%
			79,0%



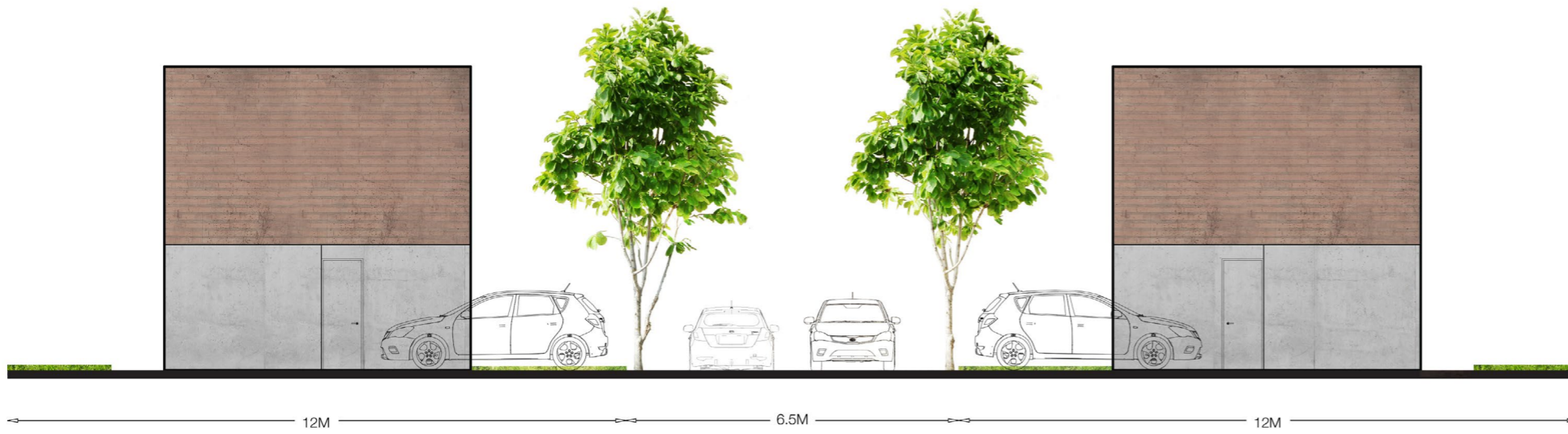
Data Áreas Recreativas

Áreas verdes y comunales	Áreas Verdes y Recreativas		
		Área (M2)	% Respecto al área vendible
	Áreas verdes y recreativas	33739	15,2%
	Área peatonal comercial	6987,35	3,1%
	Otras áreas verdes	134831,15	60,7%
			79,0%

3.2

Diseño Vialidad

Referentes:

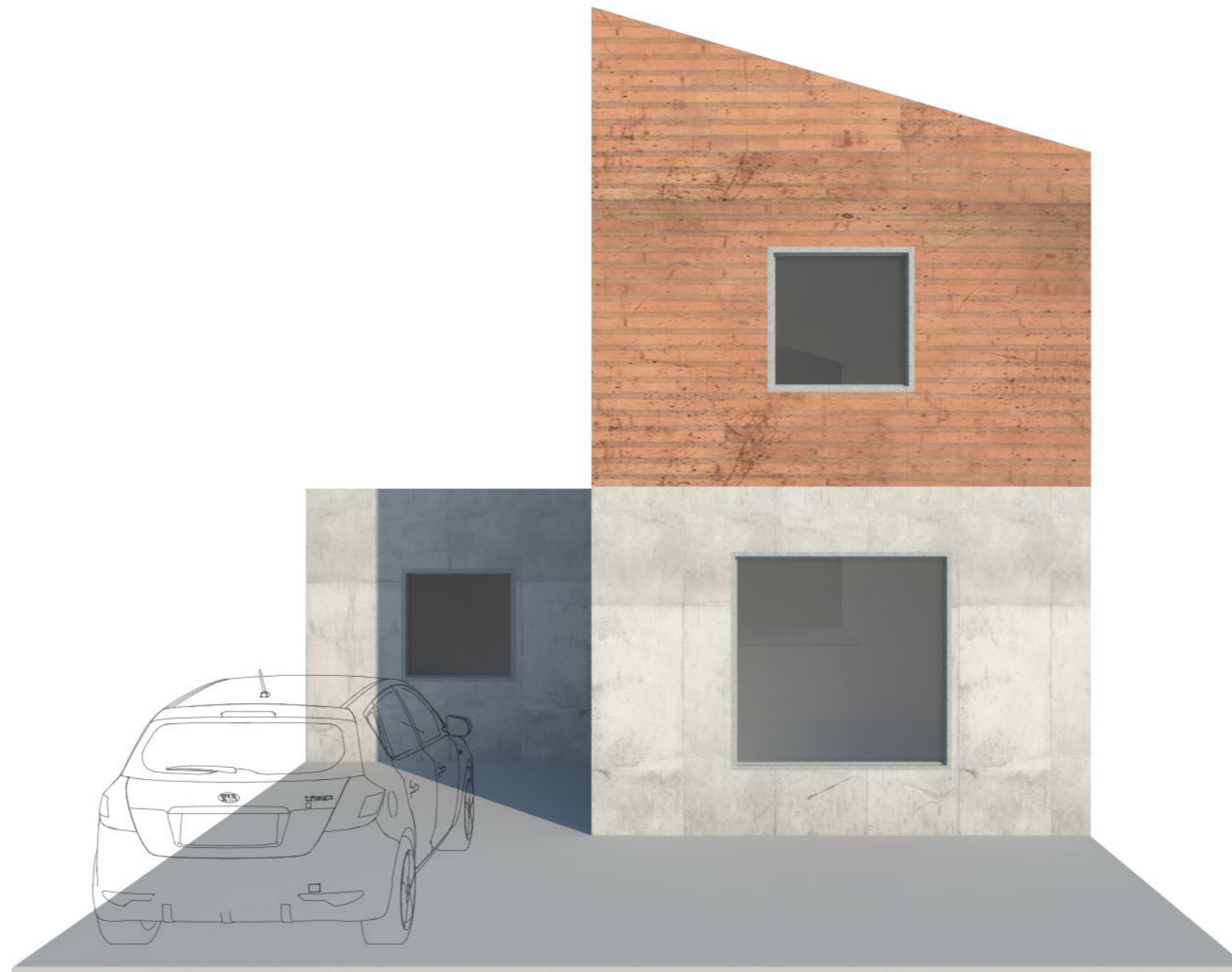


3.3

Propuesta Arquitectónica: Tipología Deluxe



Tipología Deluxe 51,40 m²



Vista del conjunto Deluxe



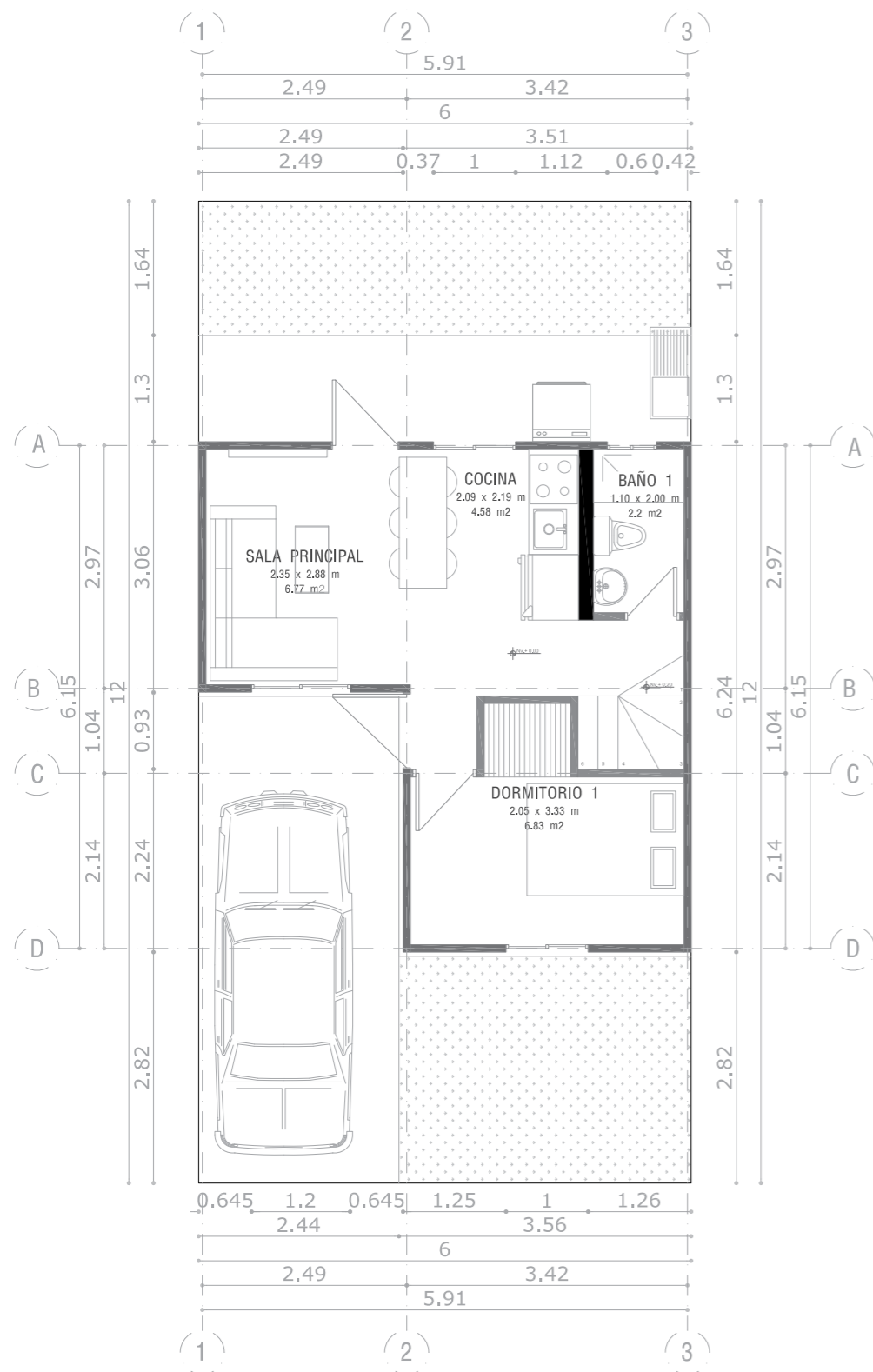
Vista del conjunto Deluxe con áreas de crecimiento



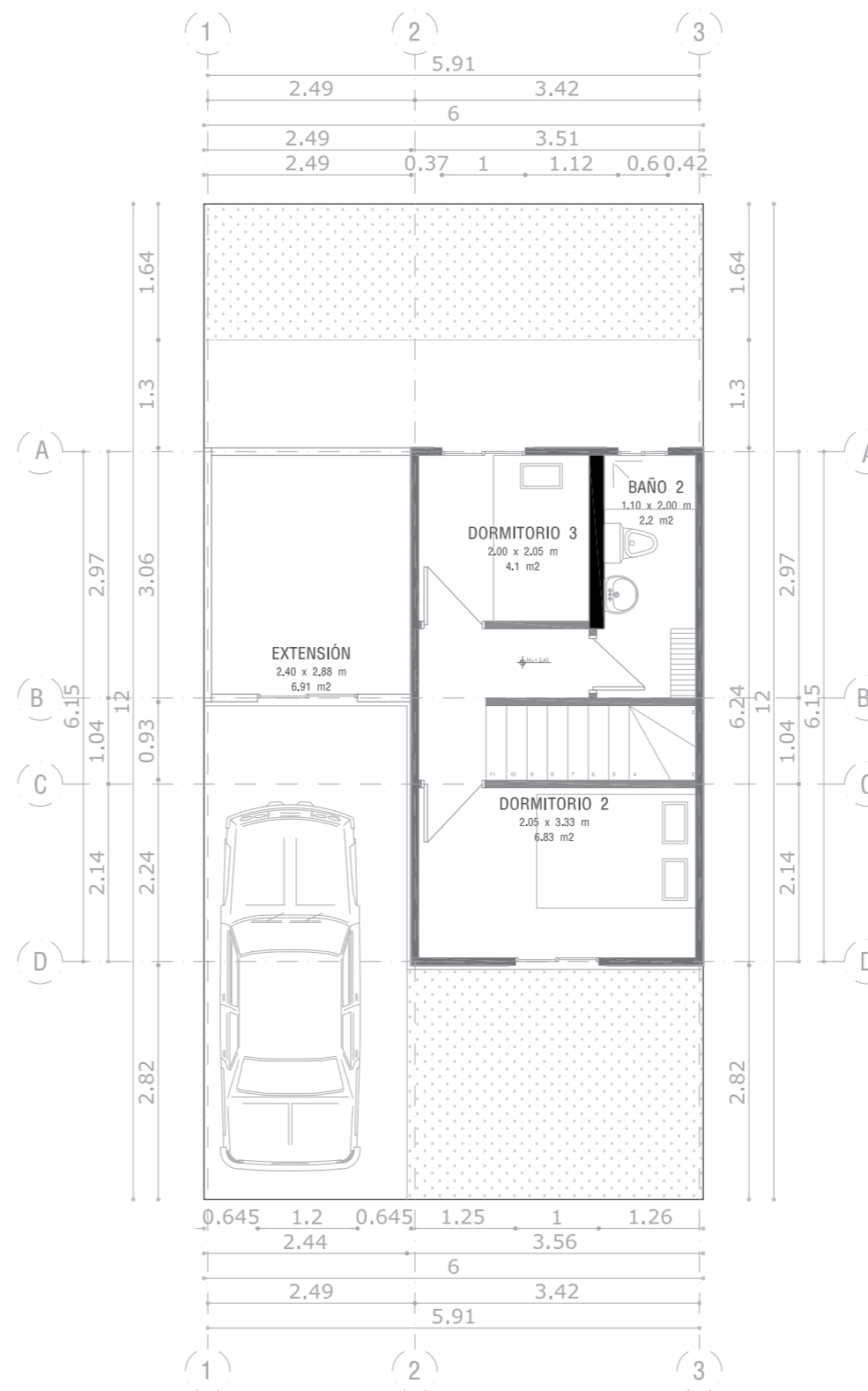
DELUXE

LOTES DE VIVIENDAS 6m x 12m 2 PLANTAS PLANTAS

OPCION 1

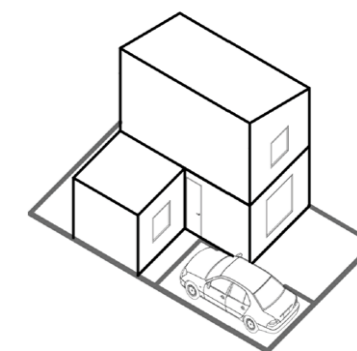
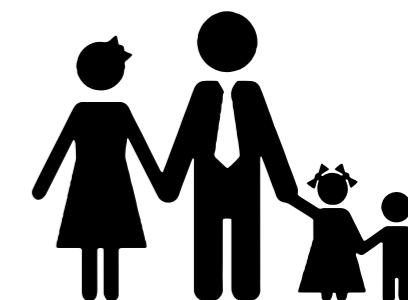


PLANTA BAJA
escala 1/40



PLANTA ALTA
escala 1/40

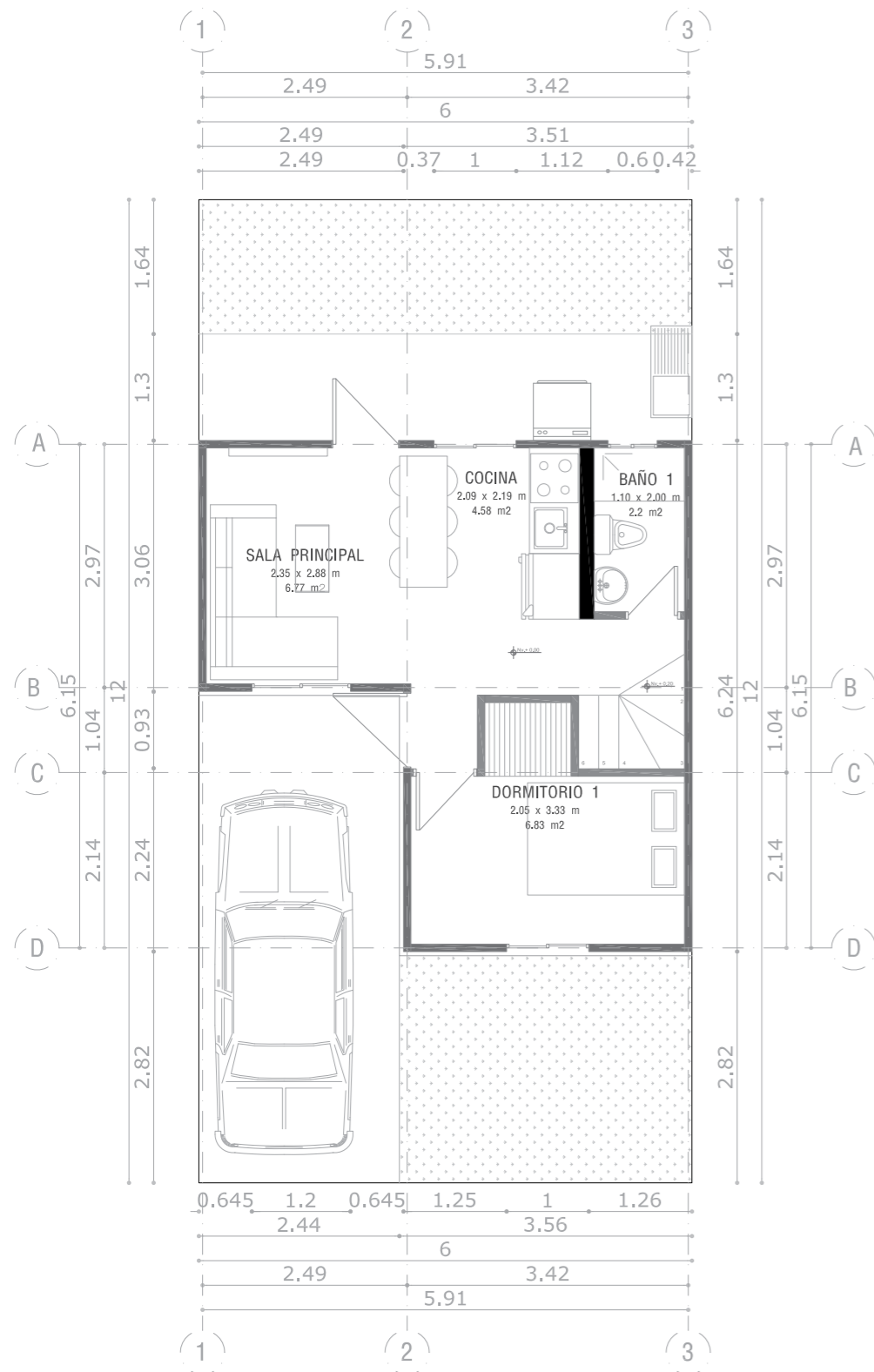
ÁREA: 51.40 M2
 PRIMER PISO: 29.51 M2
 SEGUNDO PISO: 21.89 M2
 EXTENSIÓN: 7.62 M2



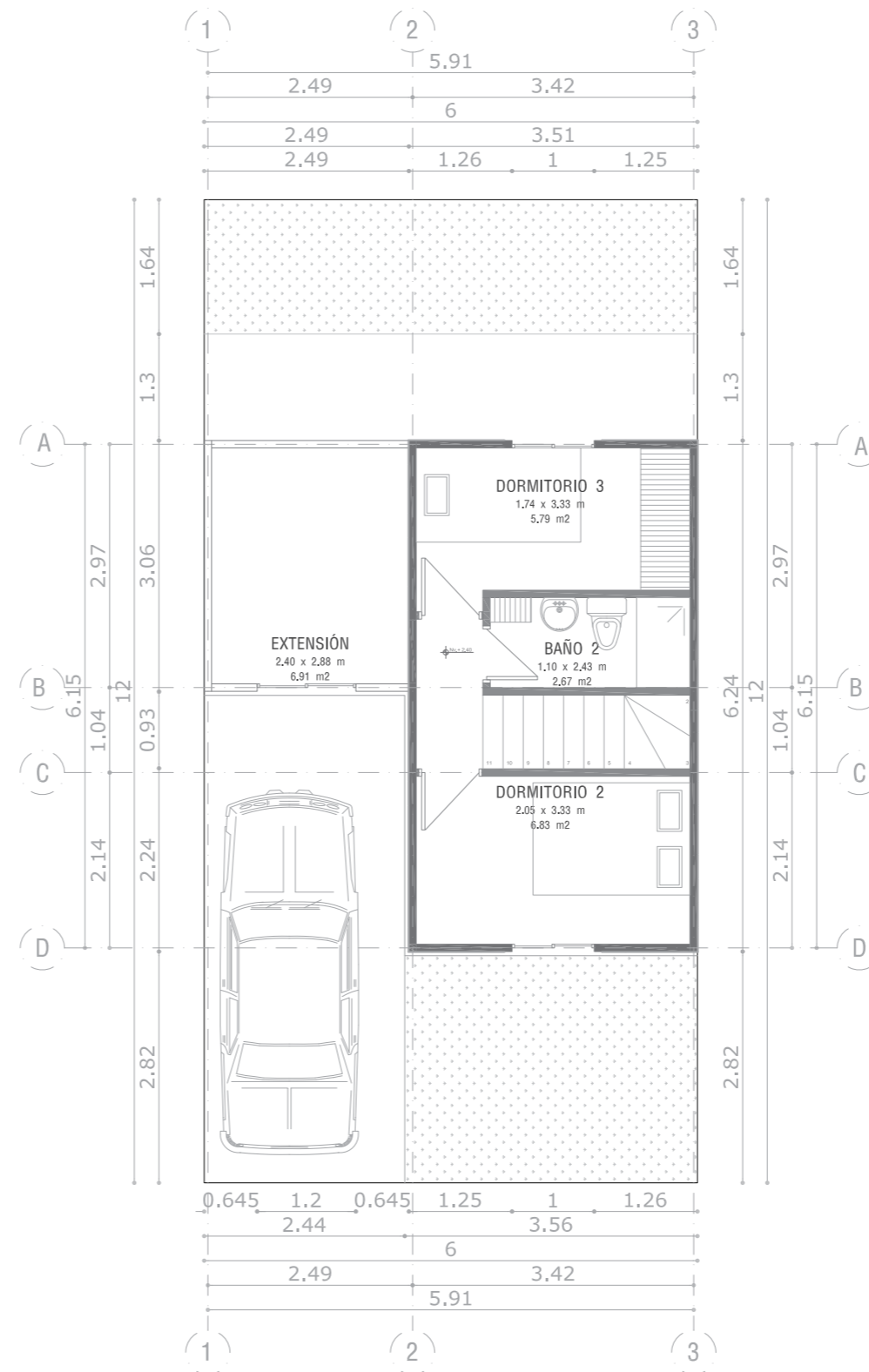
DELUXE

LOTES DE VIVIENDAS 6m x 12m 2 PLANTAS
PLANTAS

OPCION 2

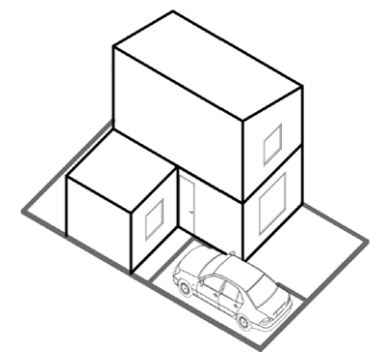
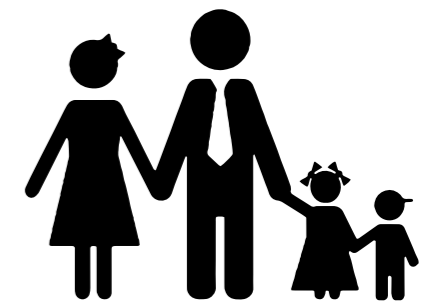


PLANTA BAJA
escala 1/40



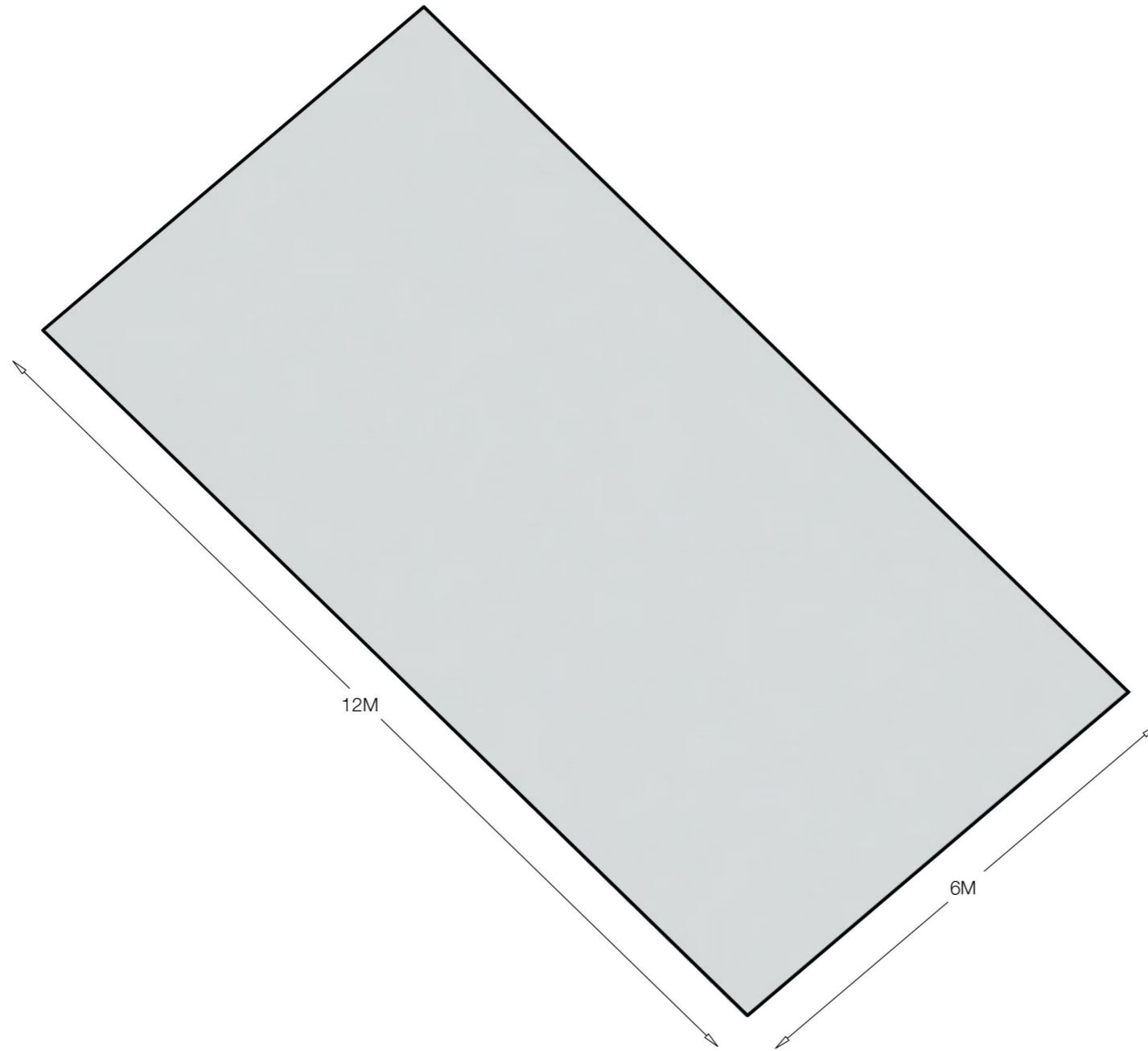
PLANTA ALTA
escala 1/40

ÁREA: 51.40 M2
PRIMER PISO: 29.51 M2
SEGUNDO PISO: 21.89 M2
EXTENSIÓN: 7.62 M2



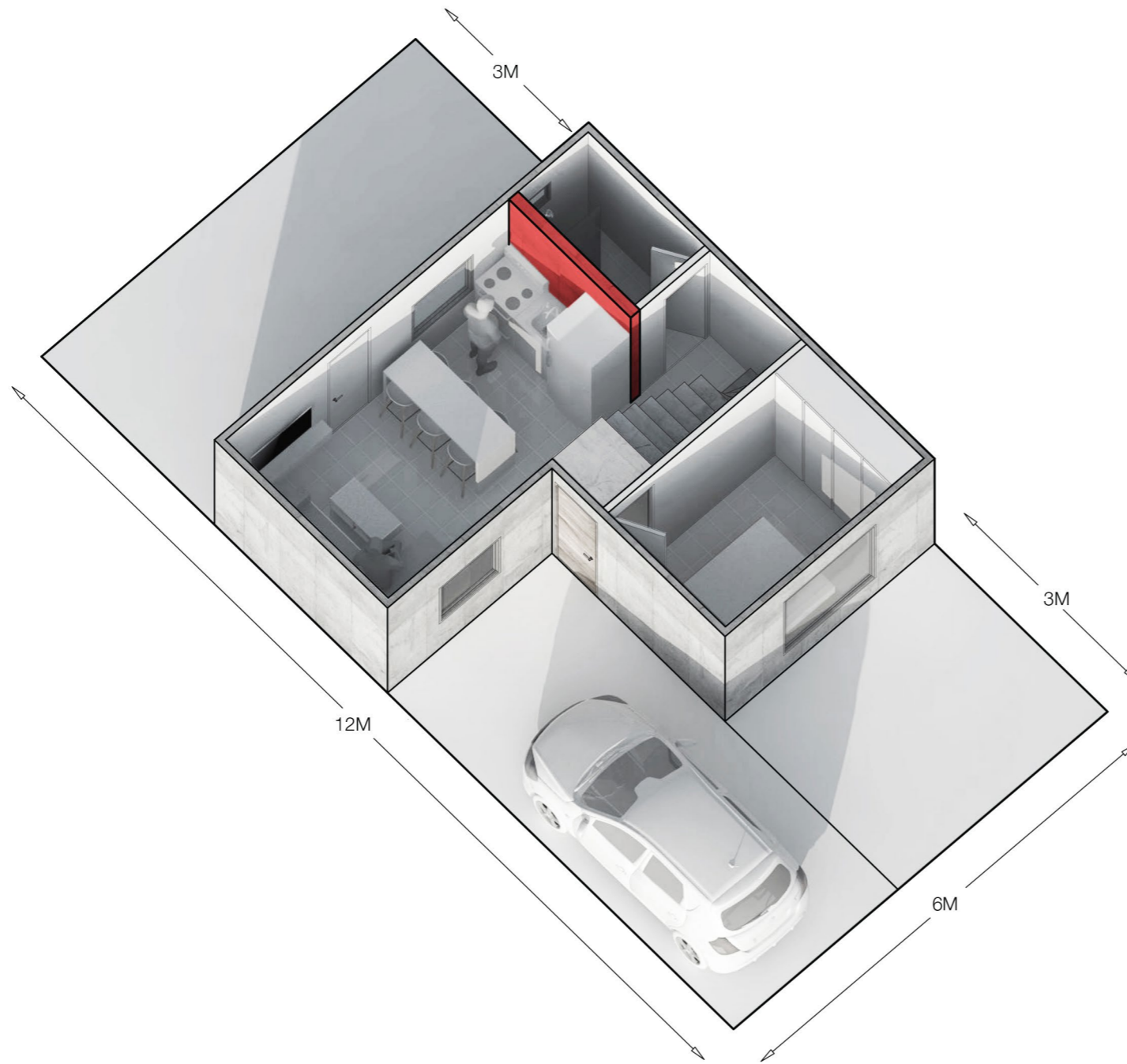
Tipología Deluxe

Lote Básico de 72 m²



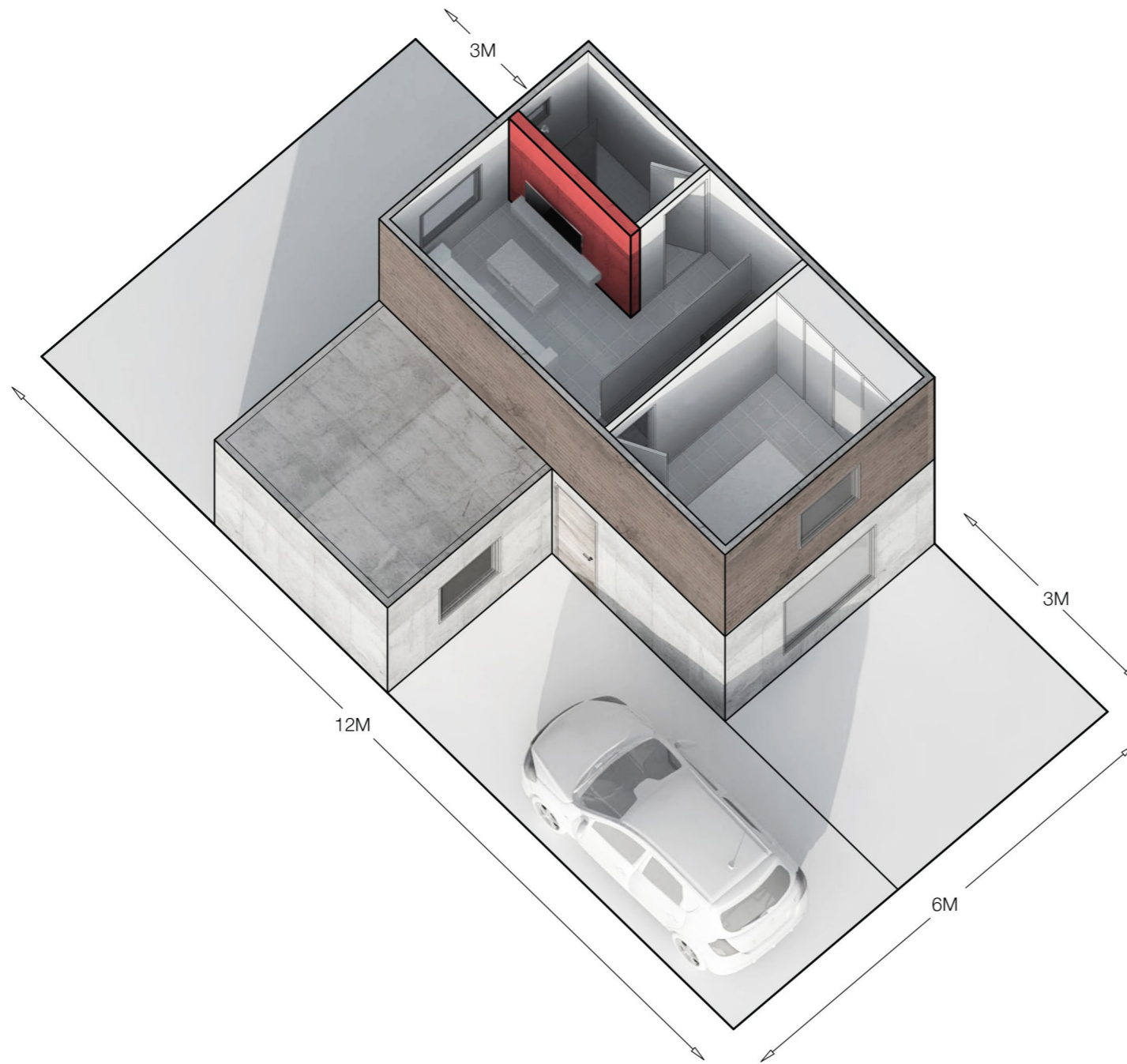
Tipología Deluxe

Organización del Primer Piso



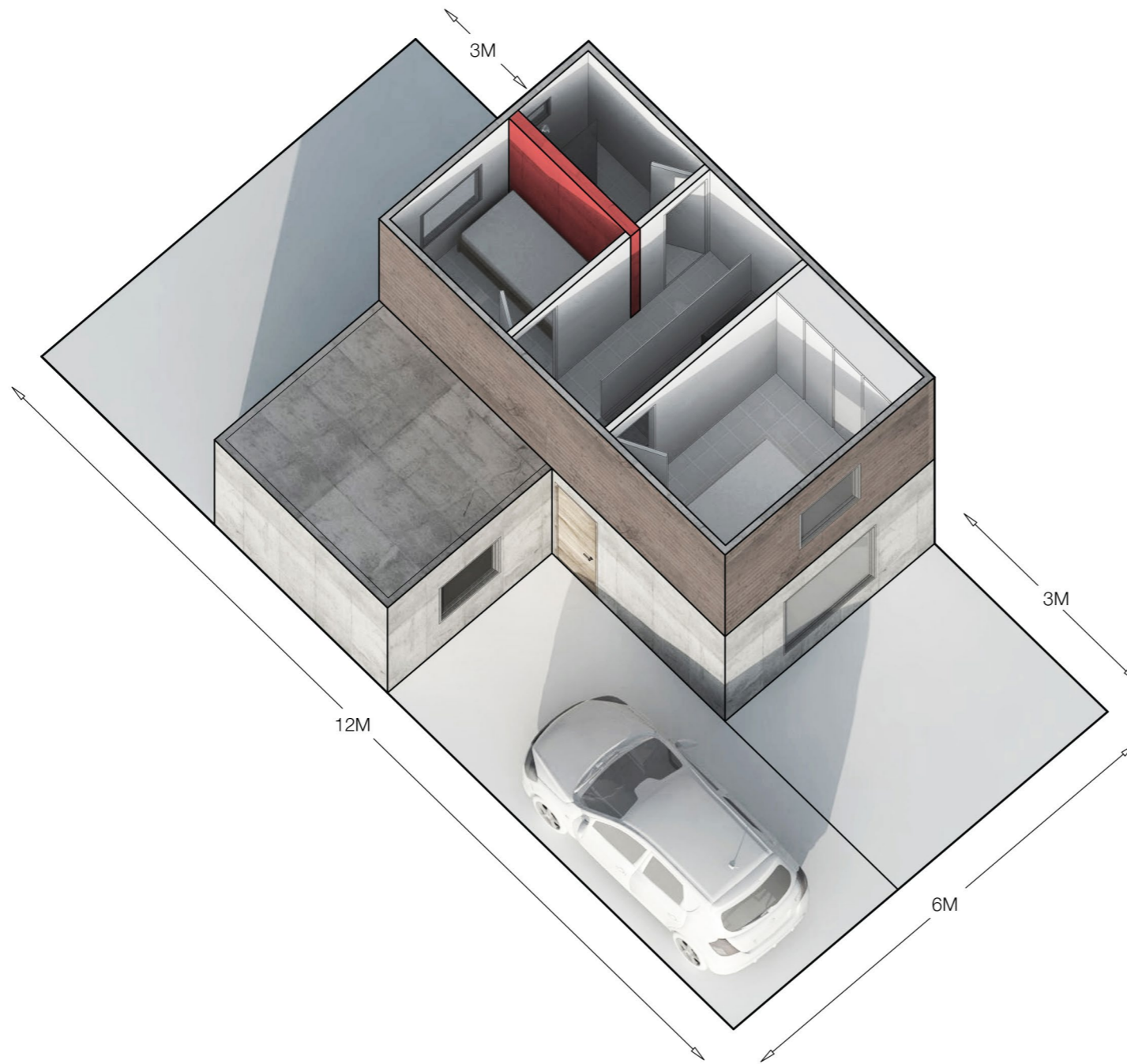
Tipología Deluxe

Organización del Segundo Piso con Sala de Estar



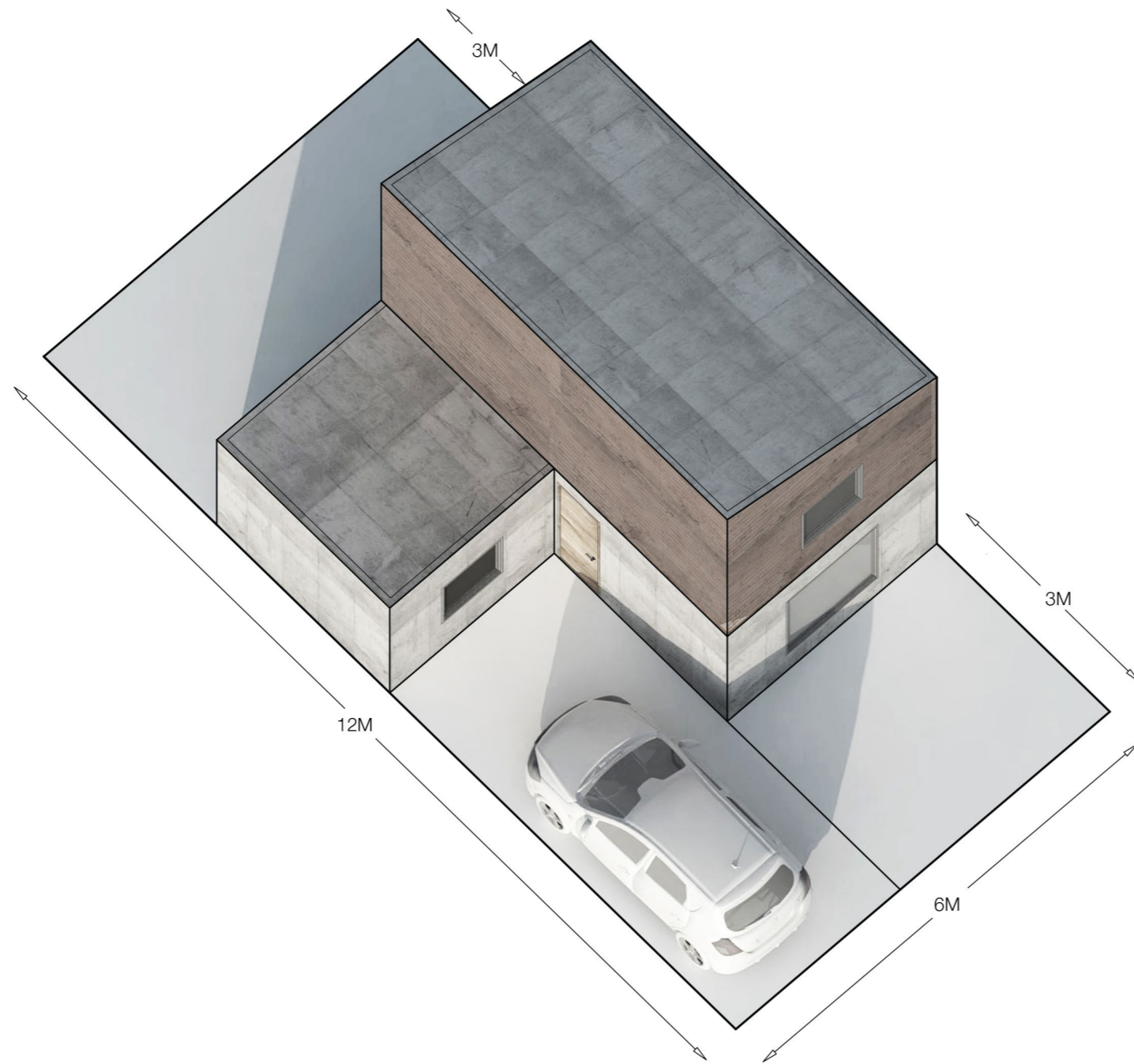
Tipología Deluxe

Organización del Segundo Piso con Habitación



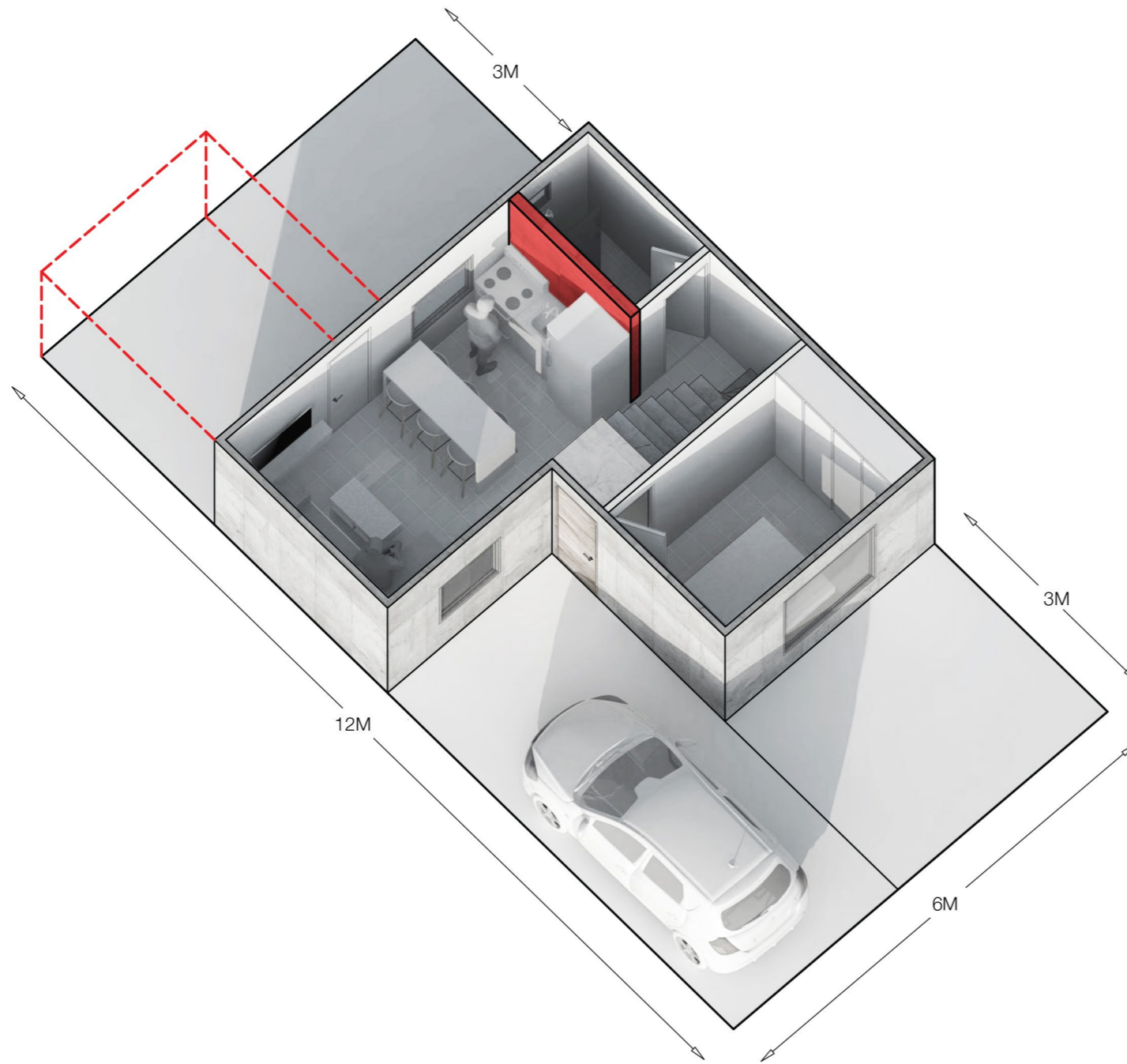
Tipología Deluxe

Villa Básica



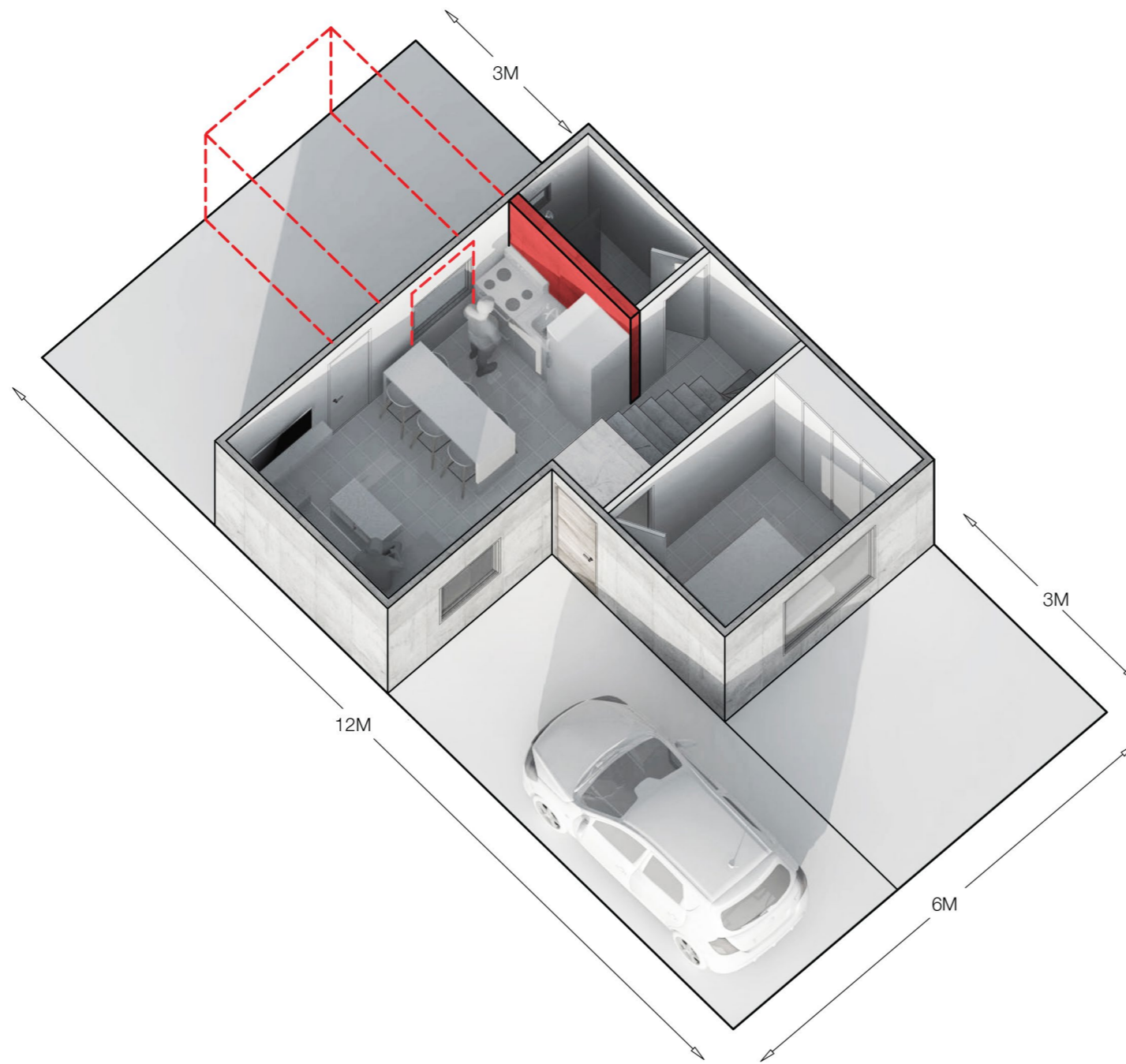
Tipología Deluxe

Expansión # 1 - Sala



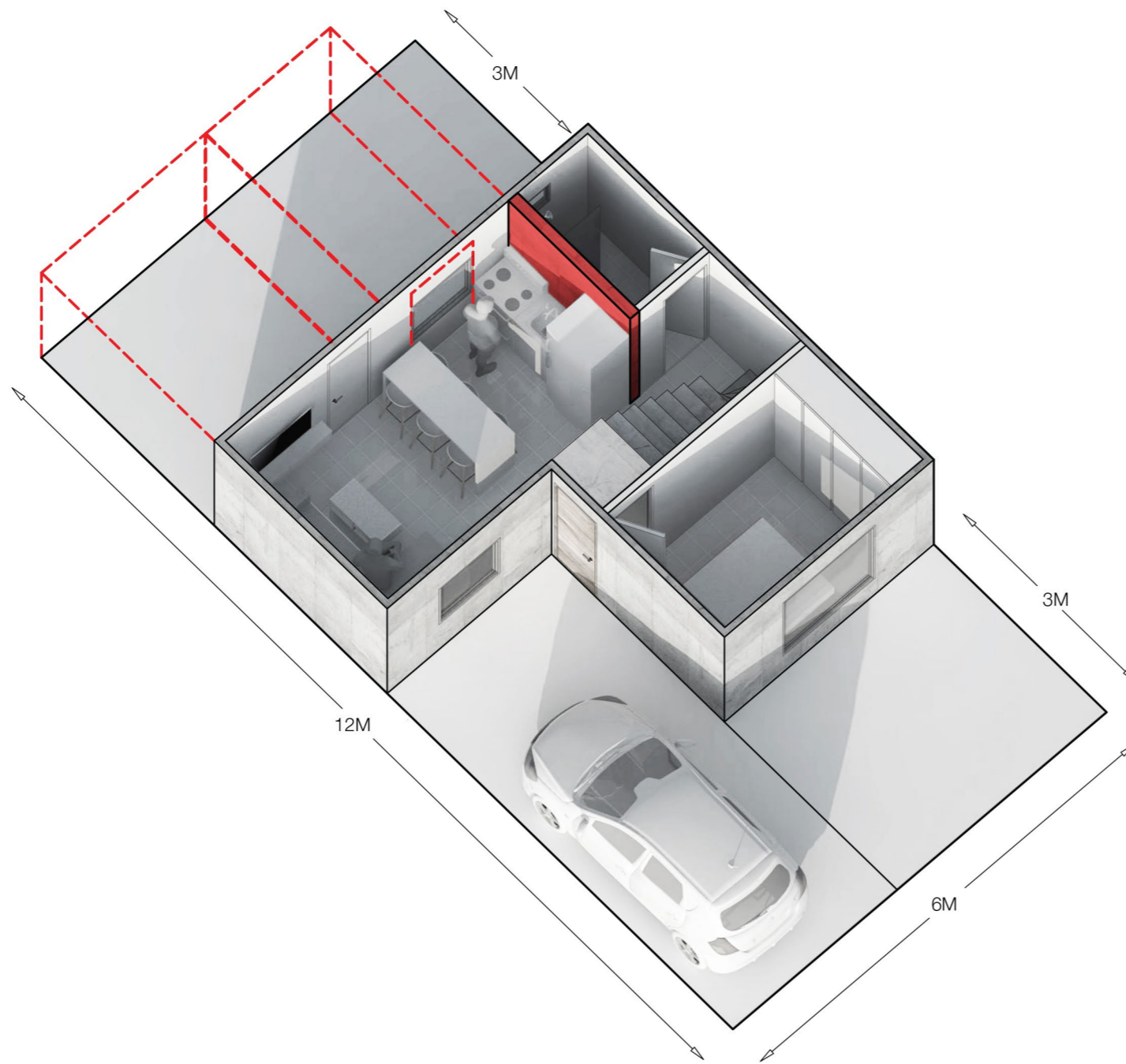
Tipología Deluxe

Expansión # 2 - Cocina



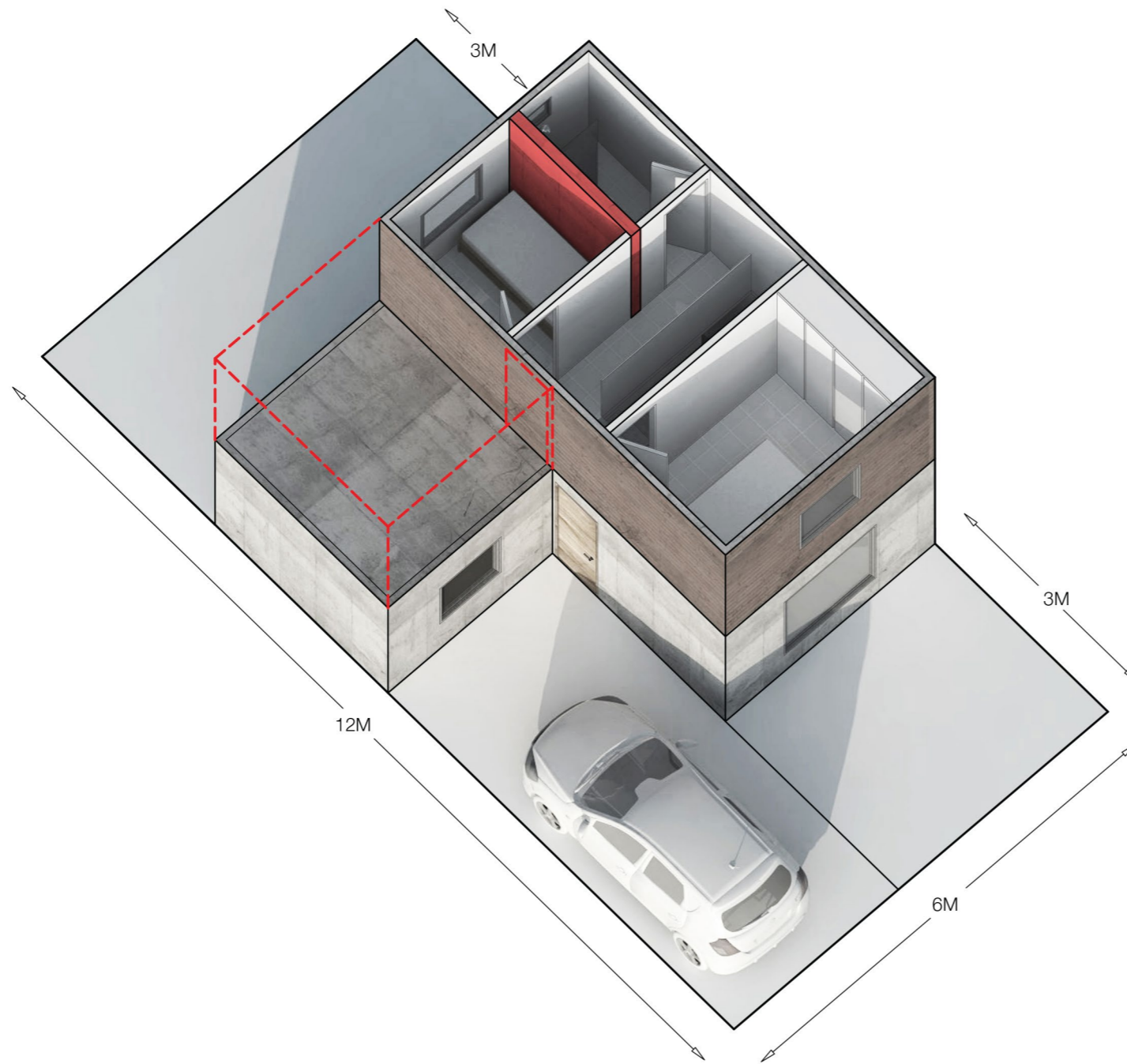
Tipología Deluxe

Expansión # 3 - Sala y Cocina



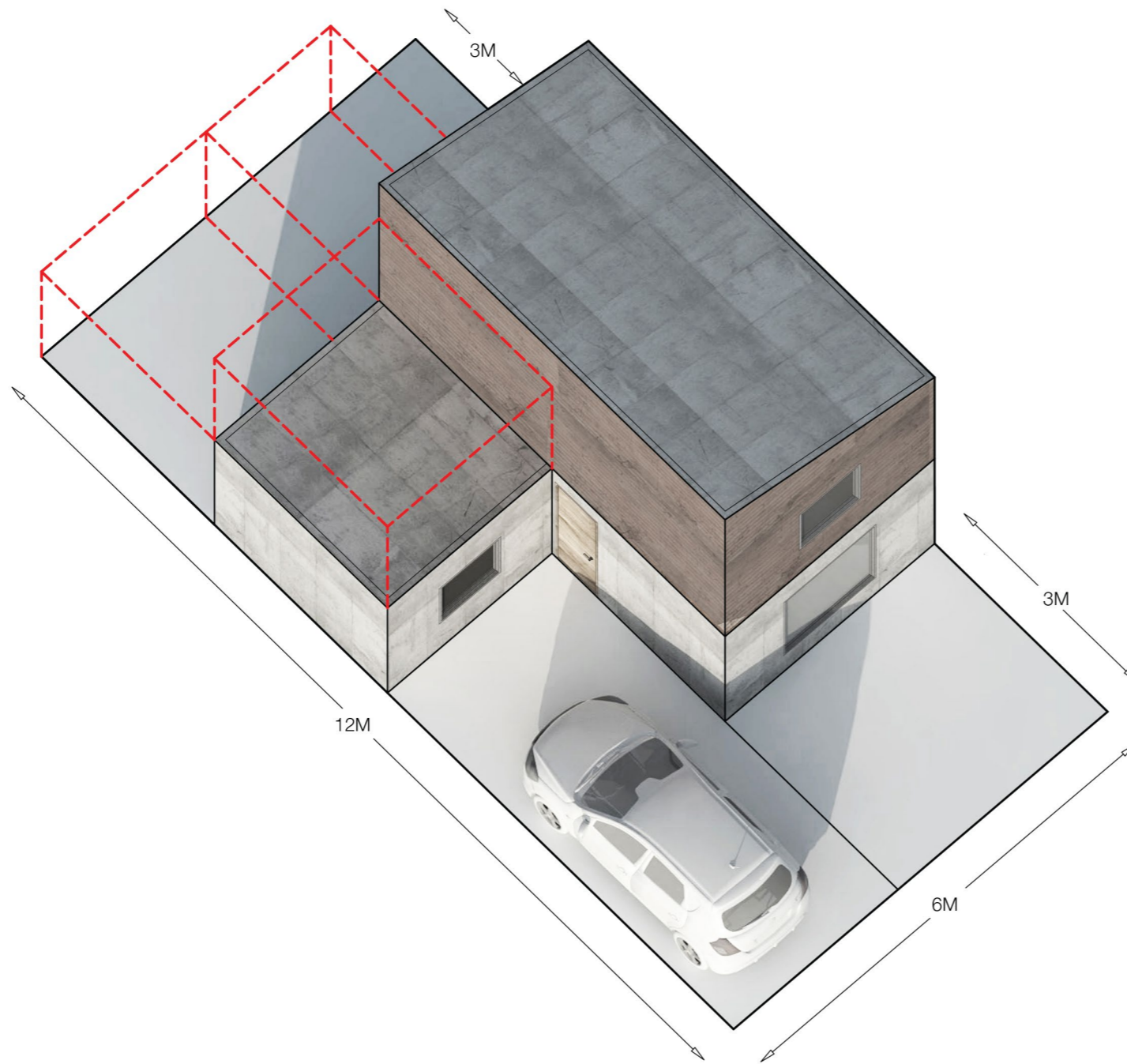
Tipología Deluxe

Expansión # 4 - Cuarto Extra



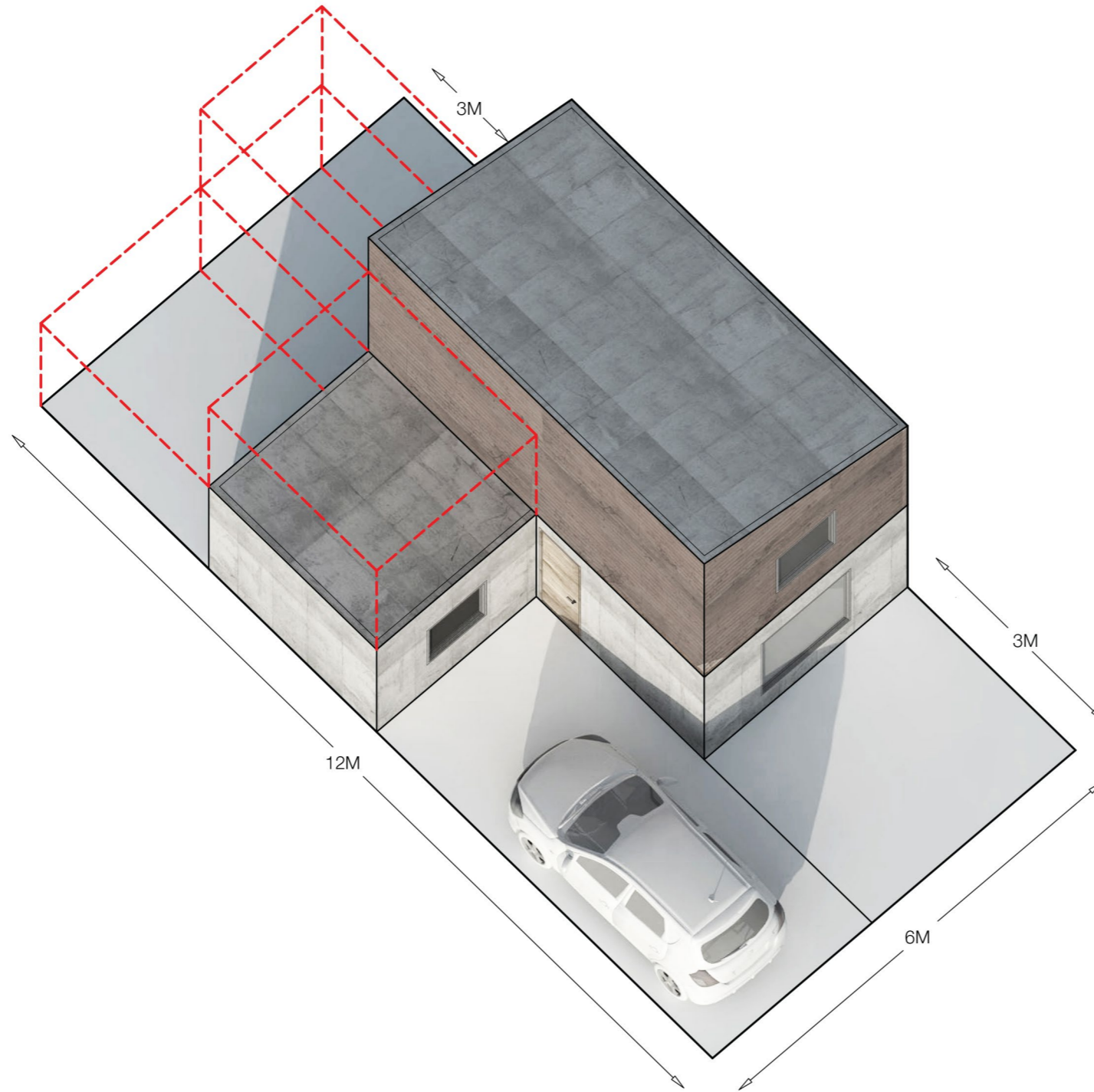
Tipología Deluxe

Expansión # 5 - Área Social y Cuarto Extra



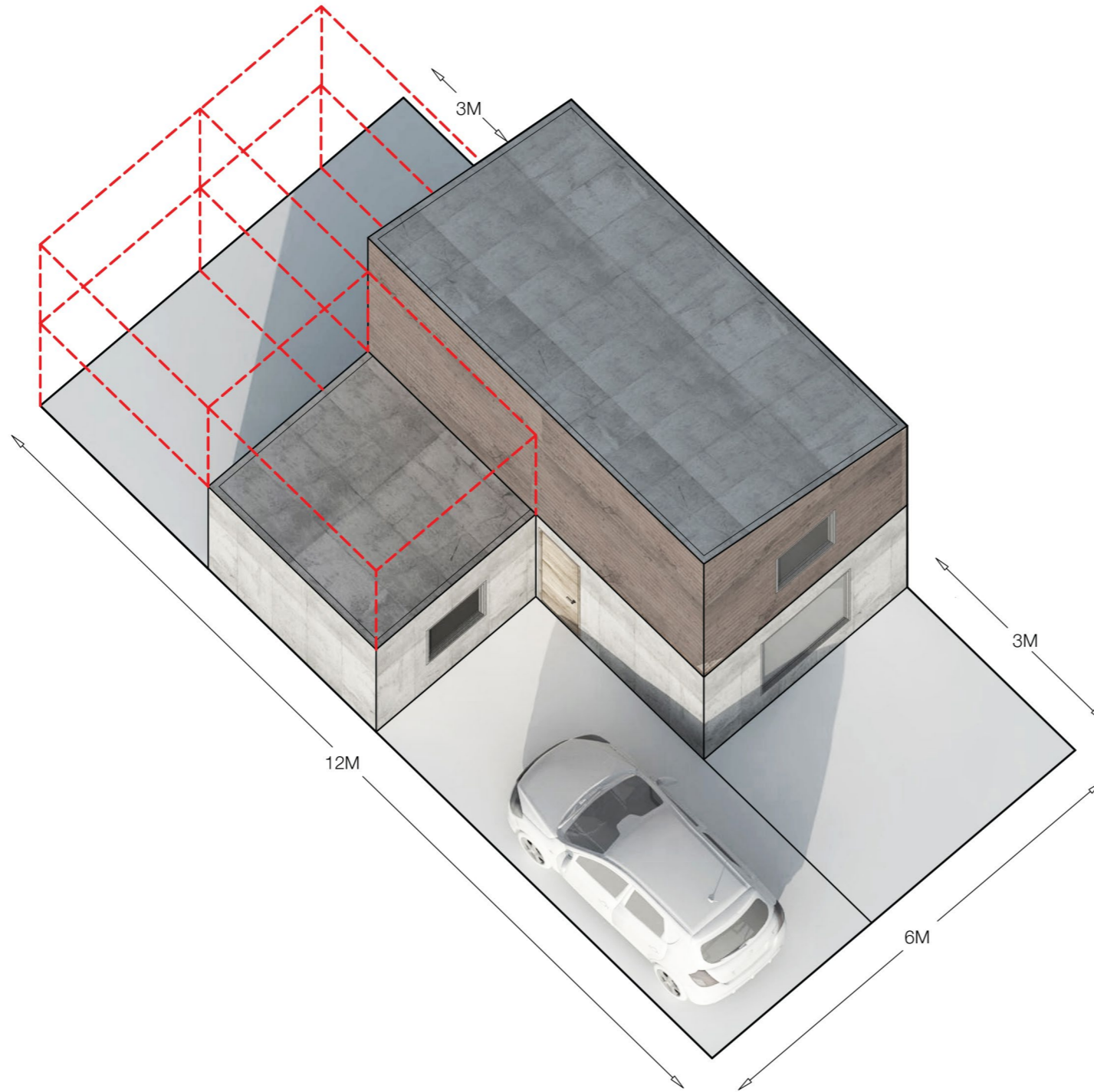
Tipología Deluxe

Expansión # 5 - Área Social y 2 Cuartos Extras



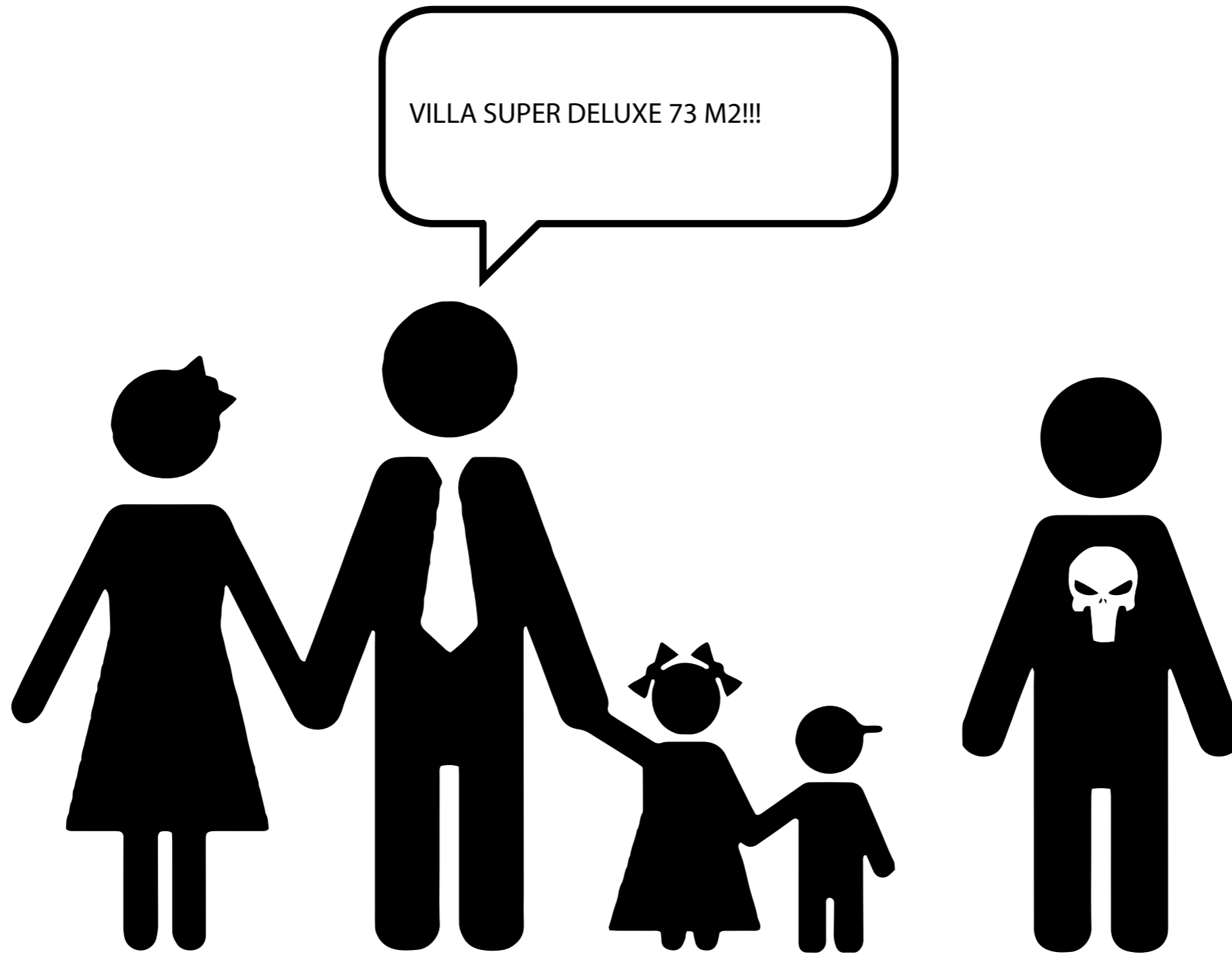
Tipología Deluxe

Expansión # 5 - Área Social y 3 Cuartos Extras o Expansión del Cuarto Master



3.4

Propuesta Arquitectónica: Tipología Super Deluxe



Tipología Súper Deluxe 73,06 m²



Vista del conjunto Súper Deluxe



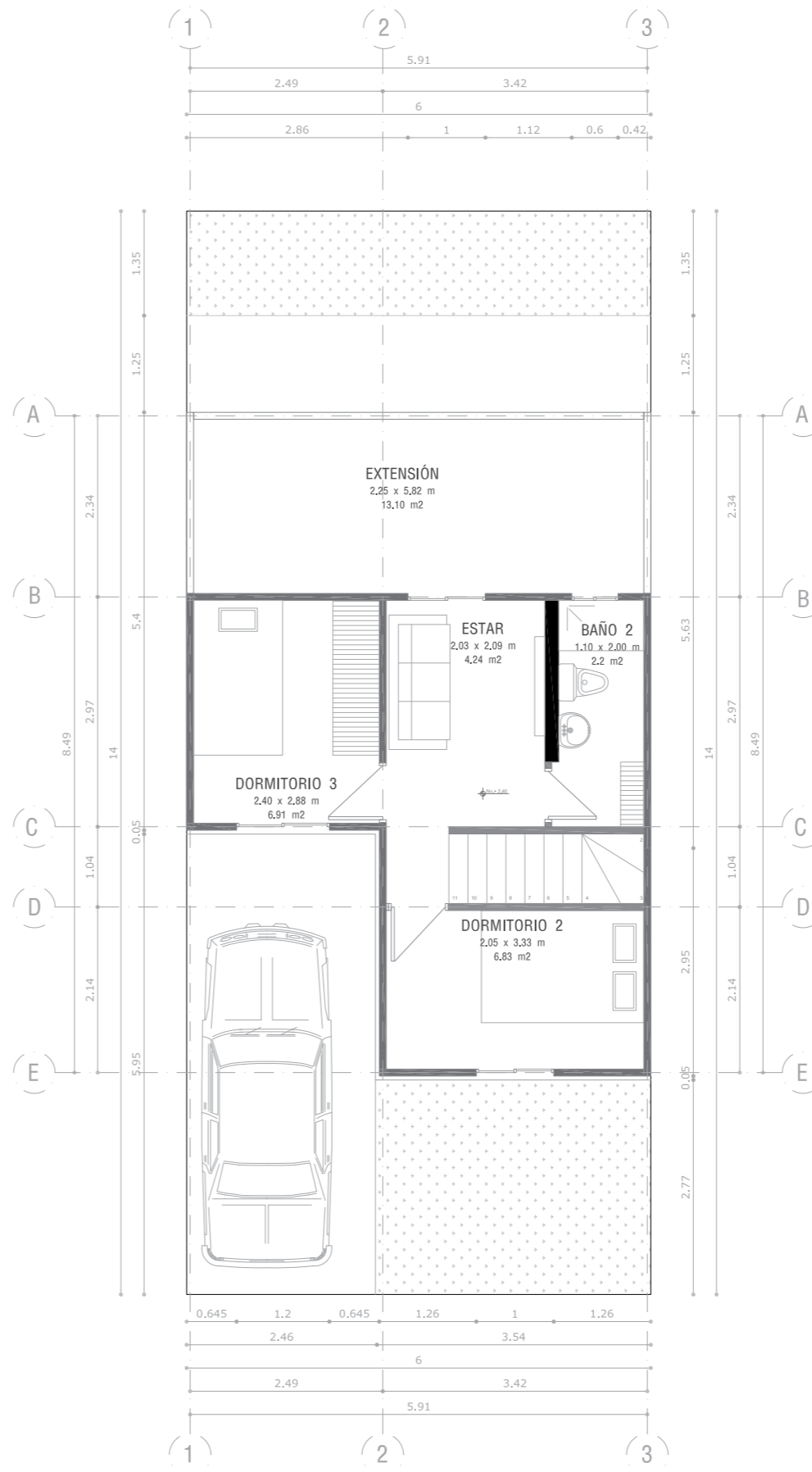
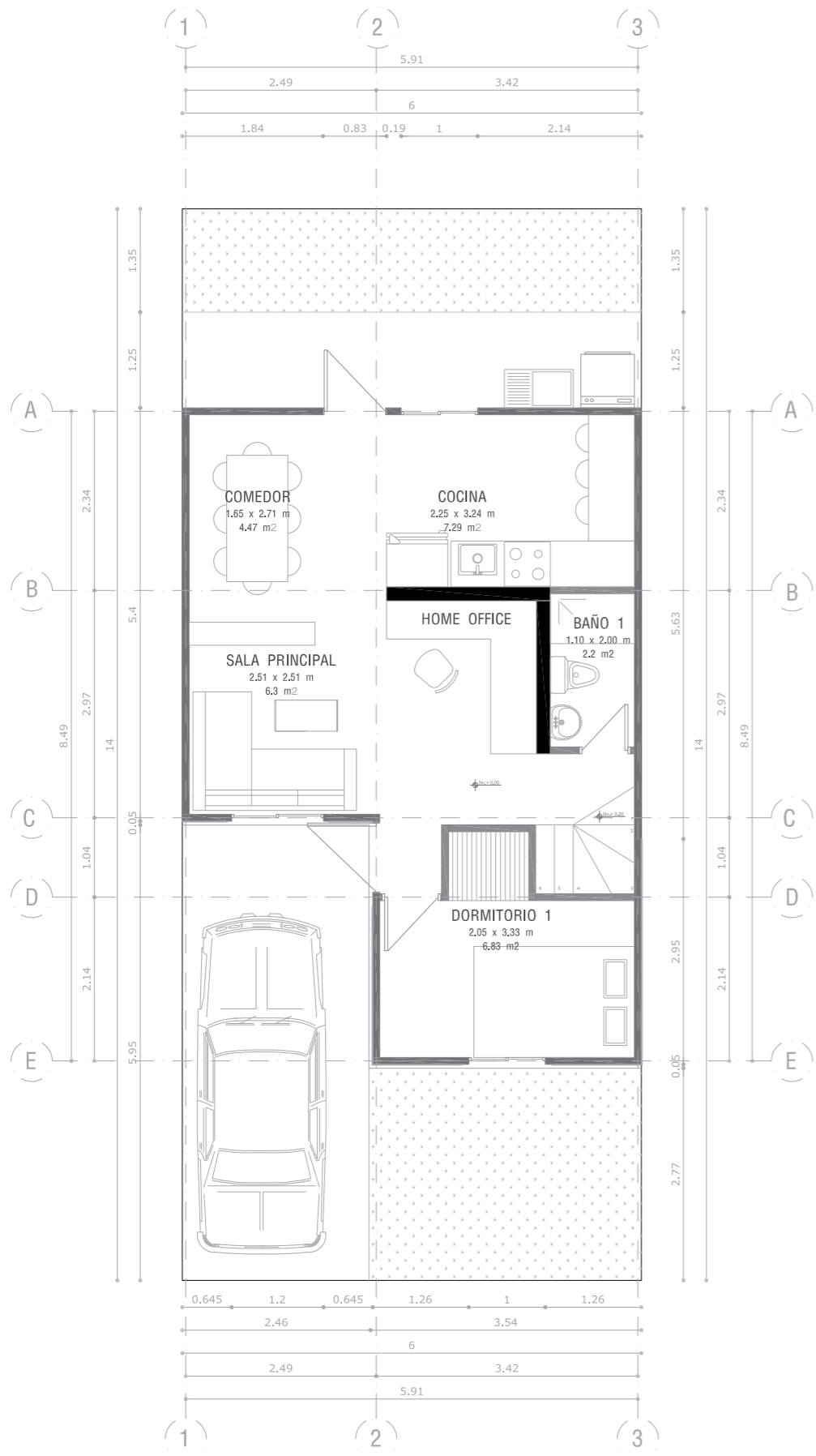
Vista del conjunto Super Deluxe áreas de crecimiento



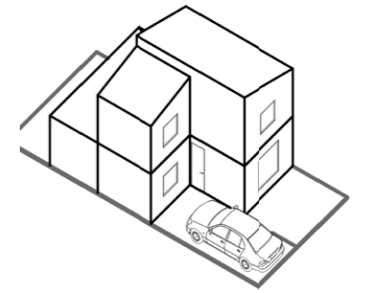
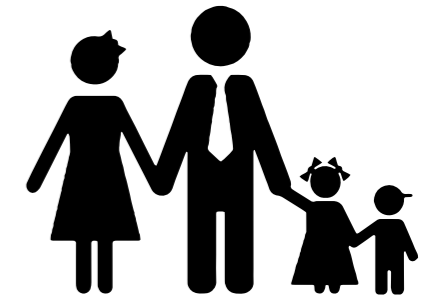
SUPER DELUXE

LOTES DE VIVIENDAS 6m x 14m 2 PLANTAS PLANTAS

OPCION 1



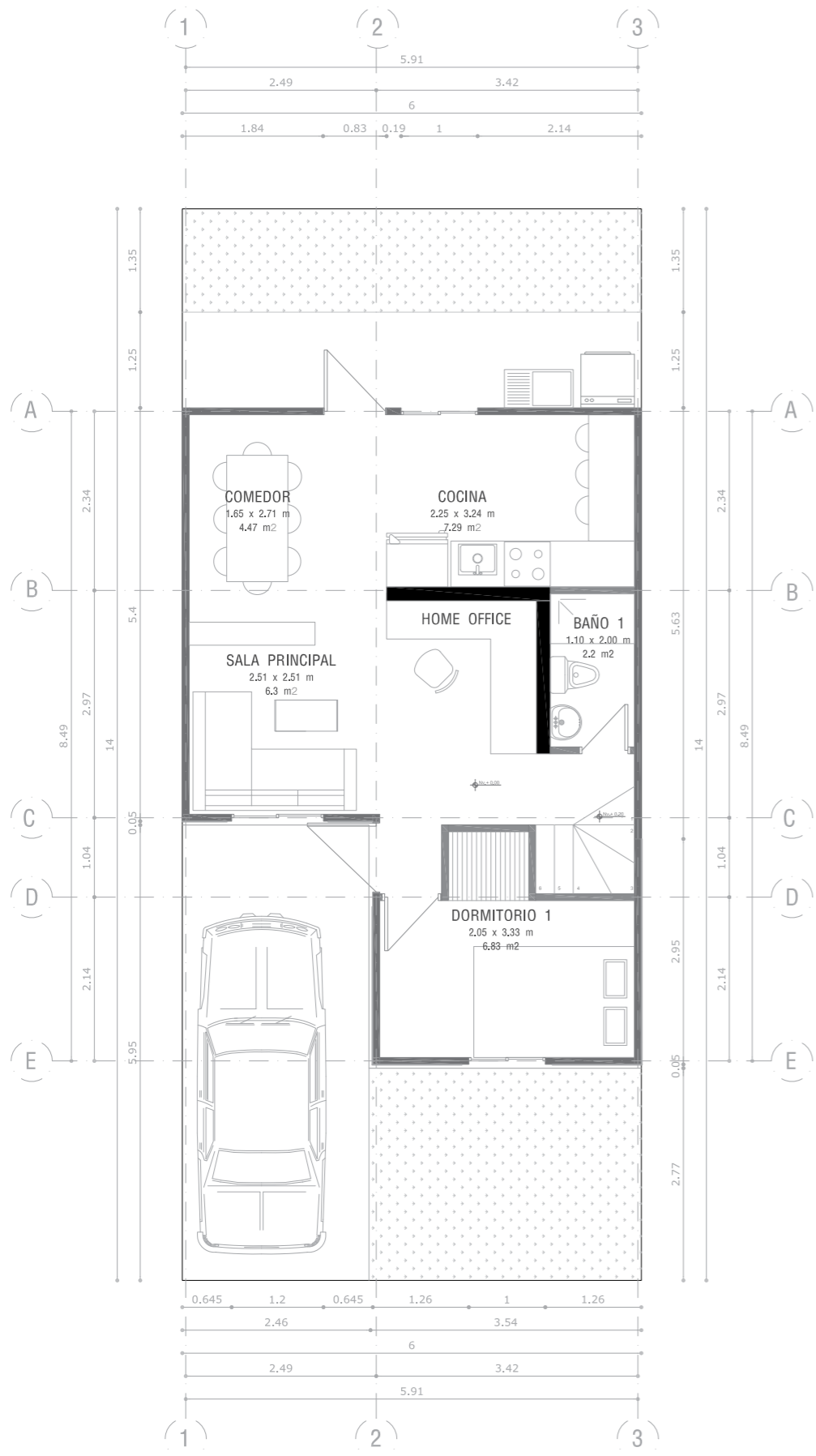
ÁREA: 73.06 M2
PRIMER PISO: 43.55 M2
SEGUNDO PISO: 29.51 M2
EXTENSIÓN: 14.04 M2



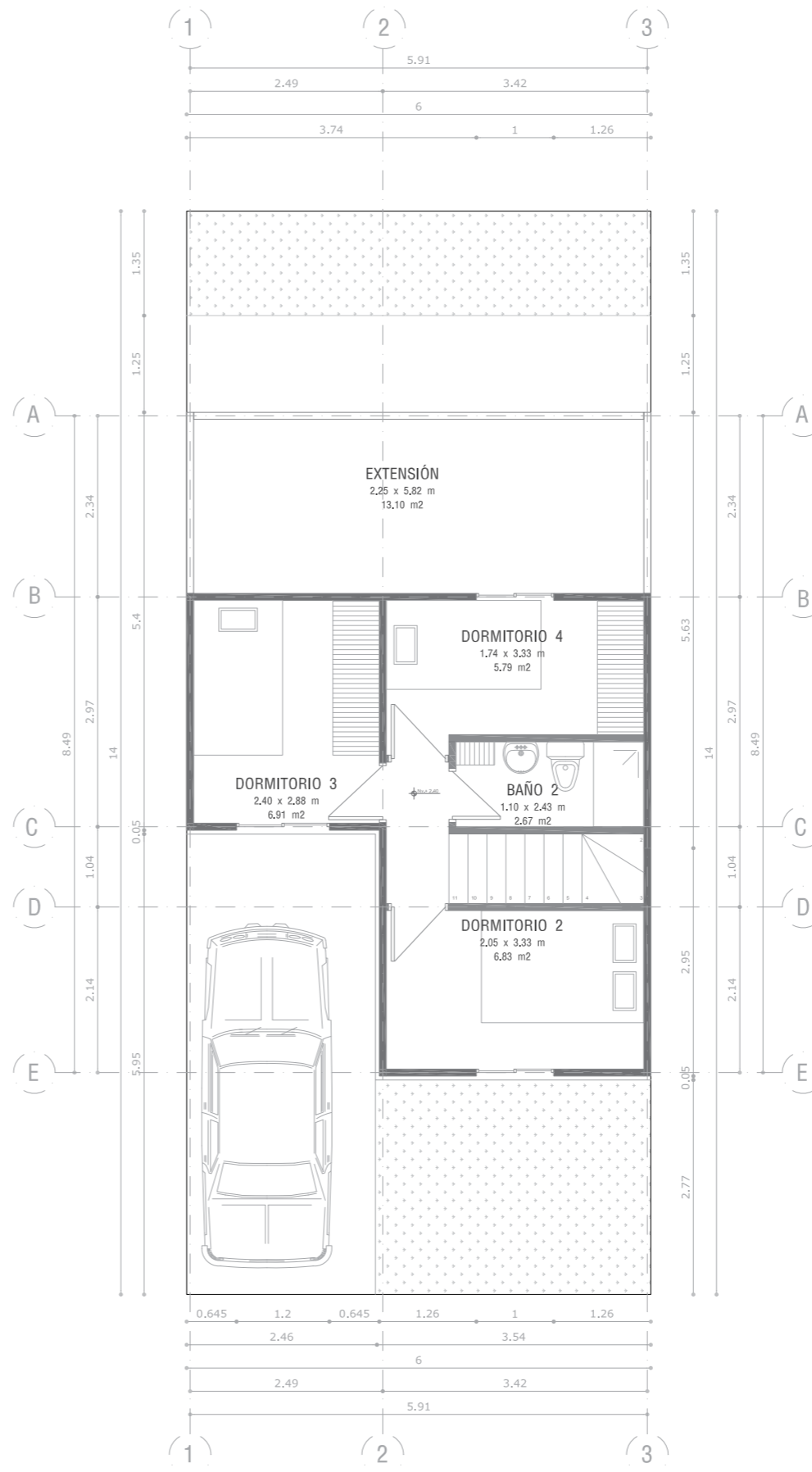
SUPER DELUXE

LOTES DE VIVIENDAS 6m x 14m 2 PLANTAS PLANTAS

OPCION 2

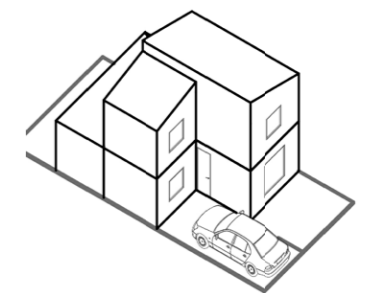
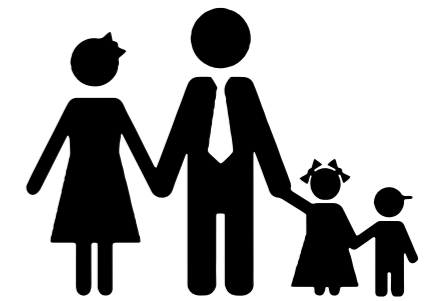


PLANTA BAJA
escala 1/40



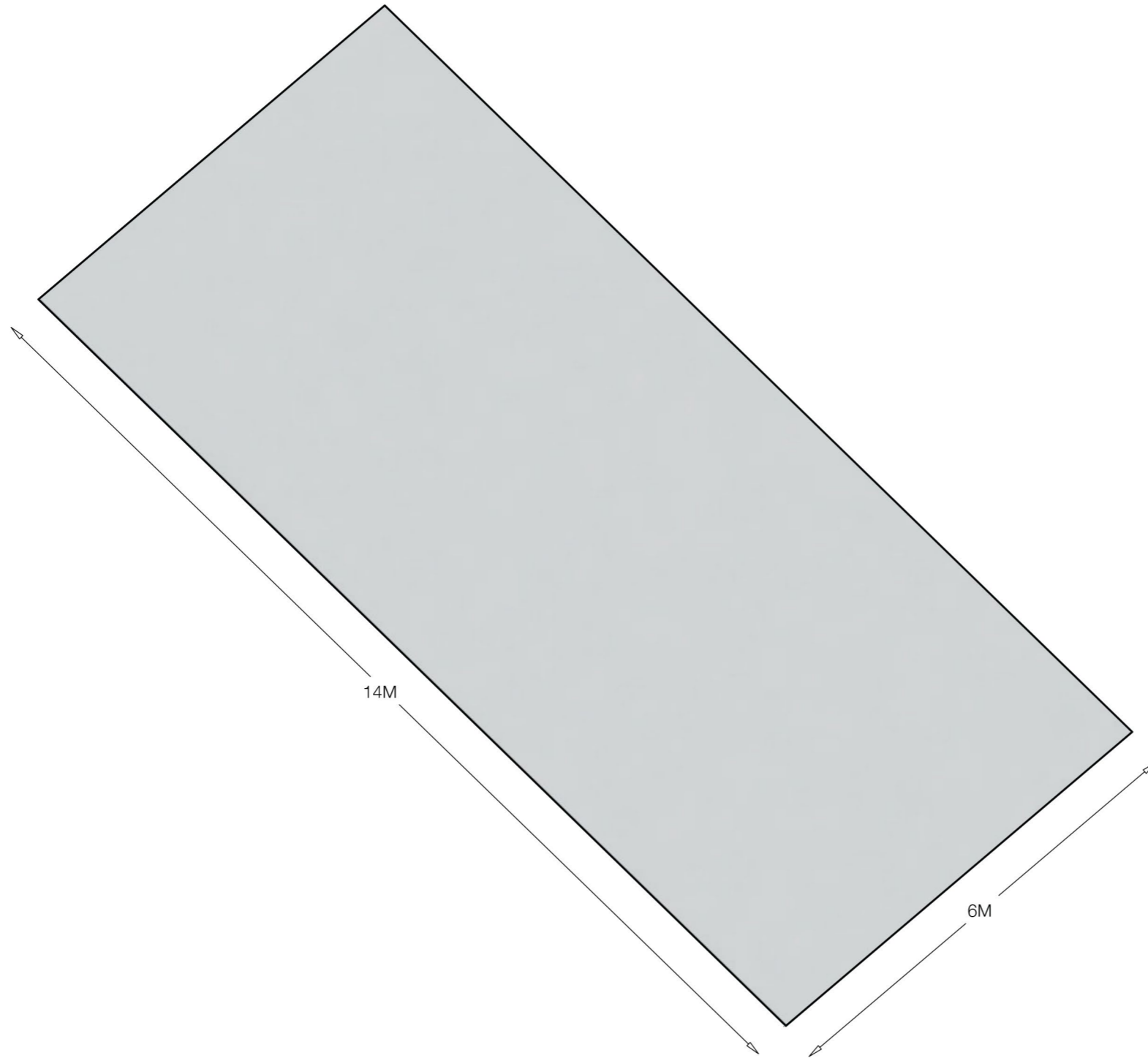
PLANTA ALTA
escala 1/40

ÁREA: 73.06 M²
PRIMER PISO: 43.55 M²
SEGUNDO PISO: 29.51 M²
EXTENSIÓN: 14.04 M²



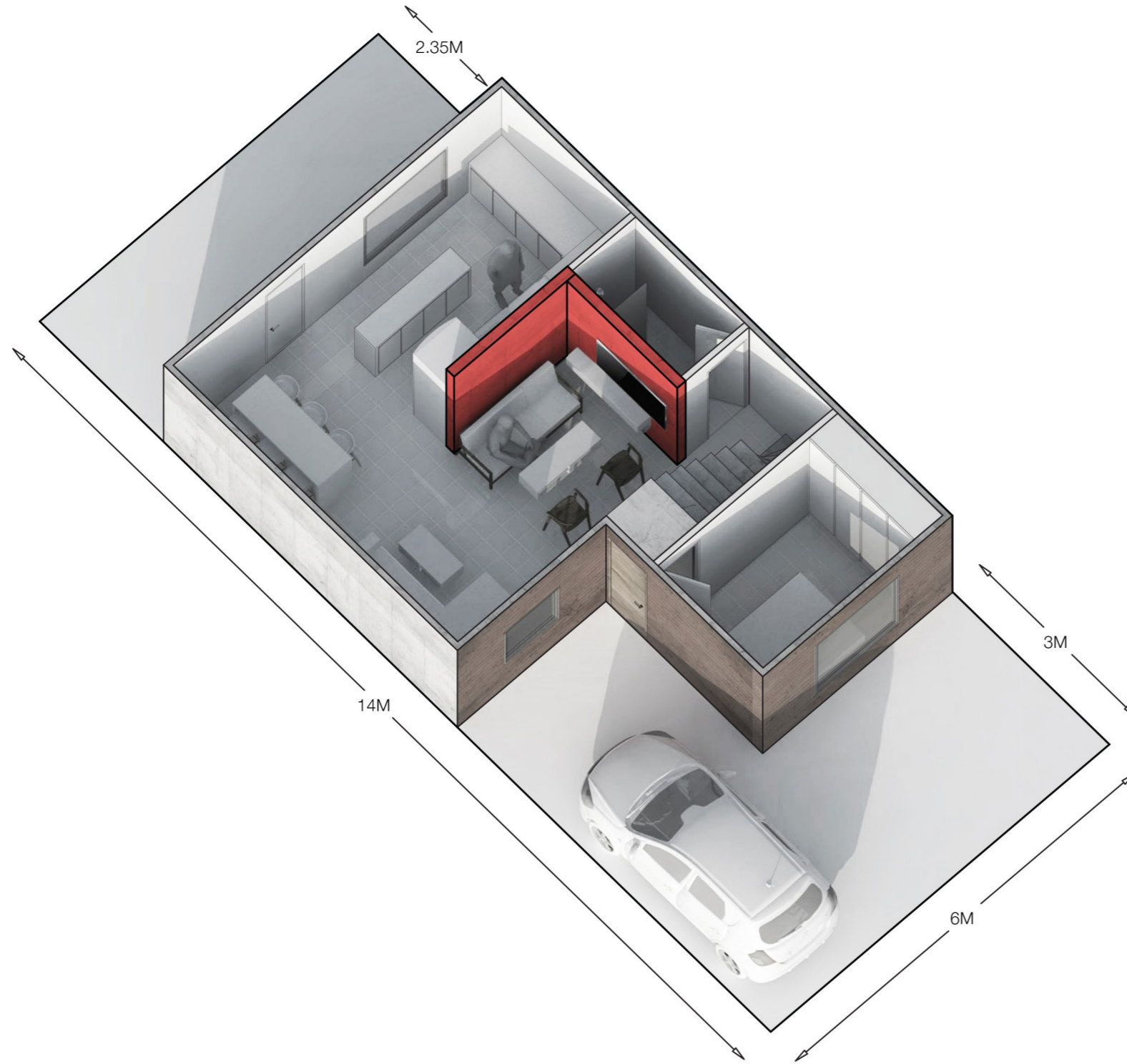
Tipología Super Deluxe

Lote Básico de 84 m²



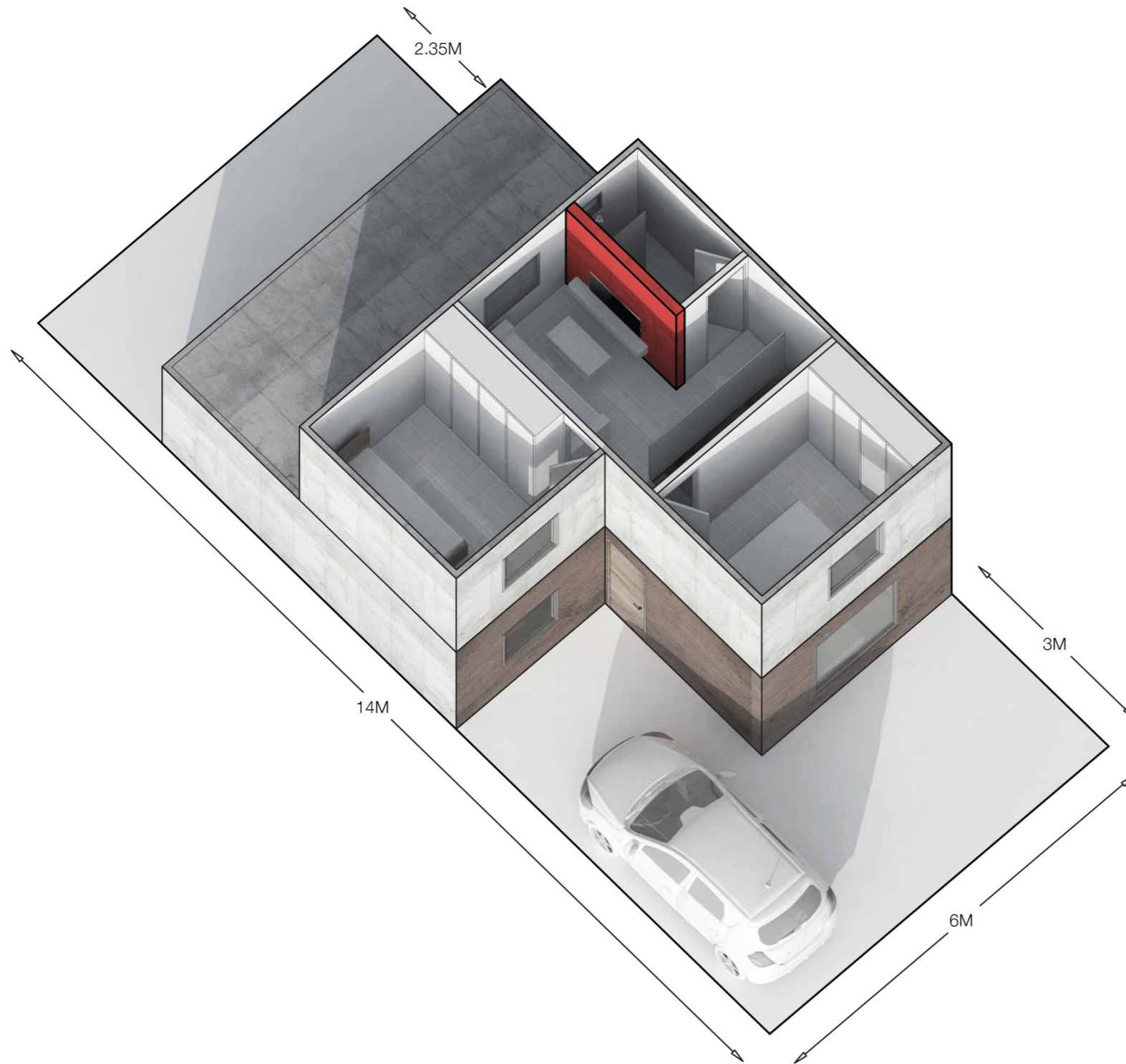
Tipología Super Deluxe

Organización del Primer Piso



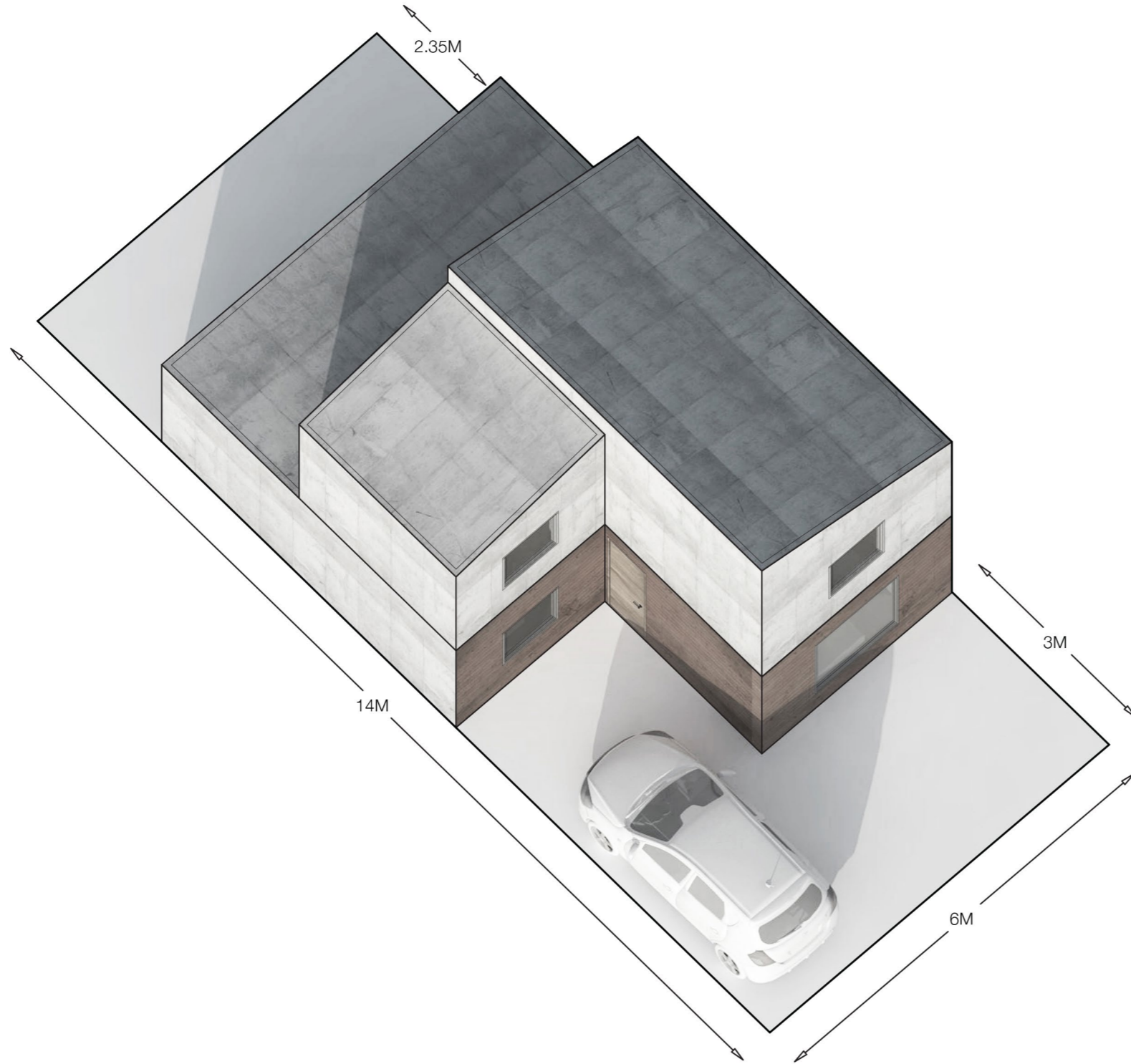
Tipología Super Deluxe

Organización del Segundo Piso



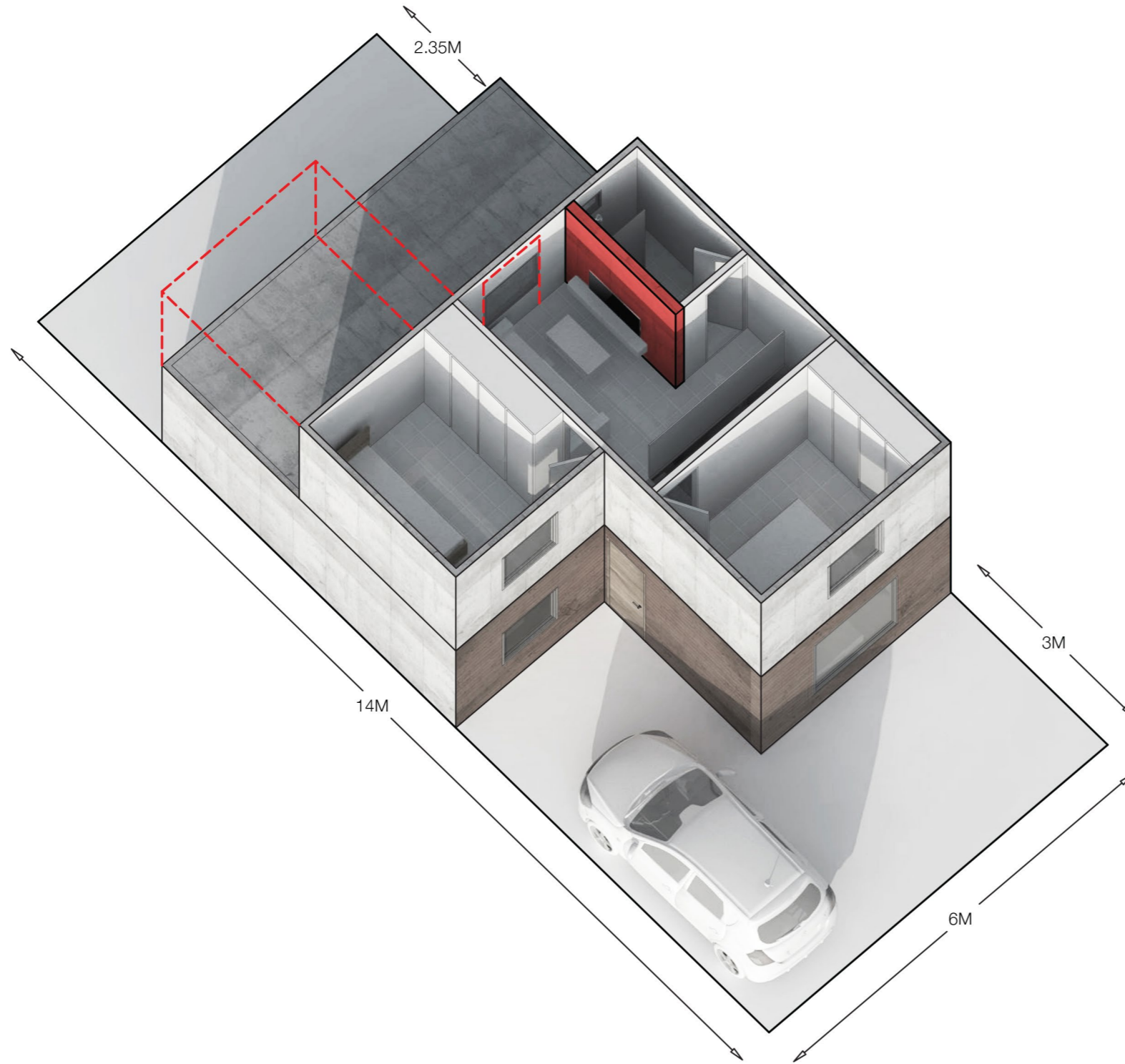
Tipología Super Deluxe

Villa Básica



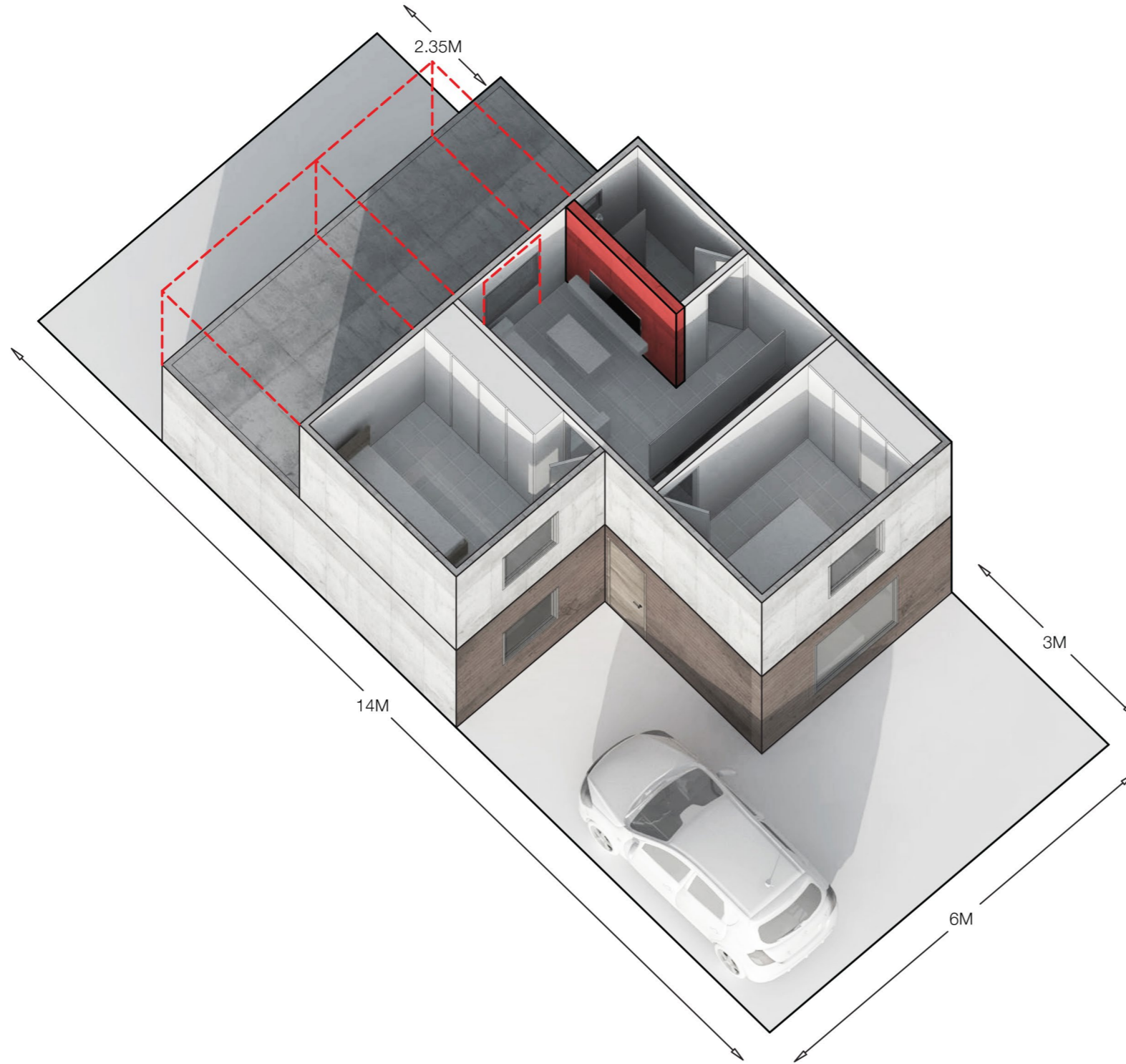
Tipología Super Deluxe

Expansión # 1 - 1 Cuarto Extra, Estudio o Expansión de Cuarto



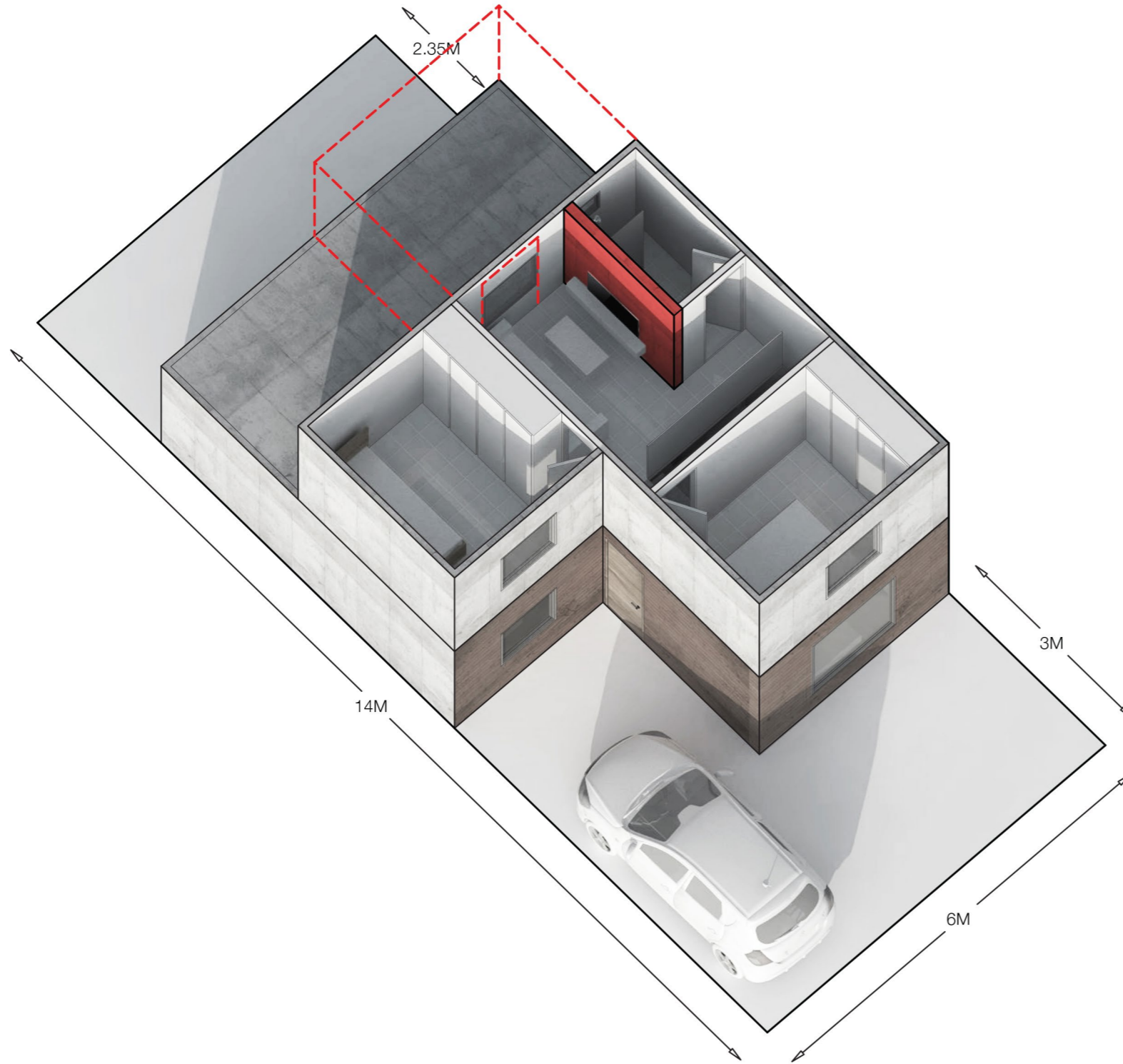
Tipología Super Deluxe

Expansión # 2 - 2 cuartos extra, o expansión sala de estar mas un cuarto extra



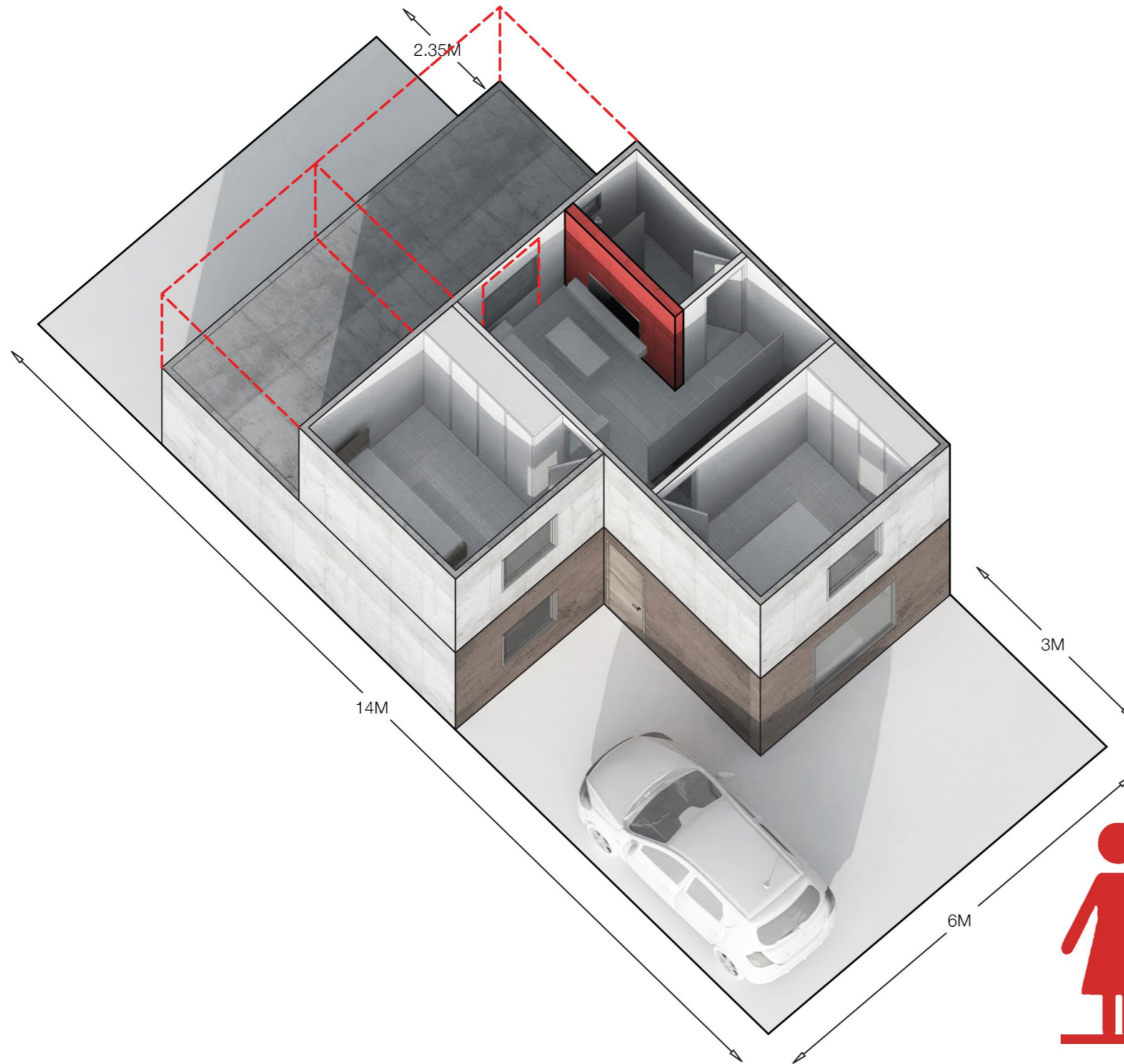
Tipología Super Deluxe

Expansión # 3 - 1 Cuarto Extra mas un Baño



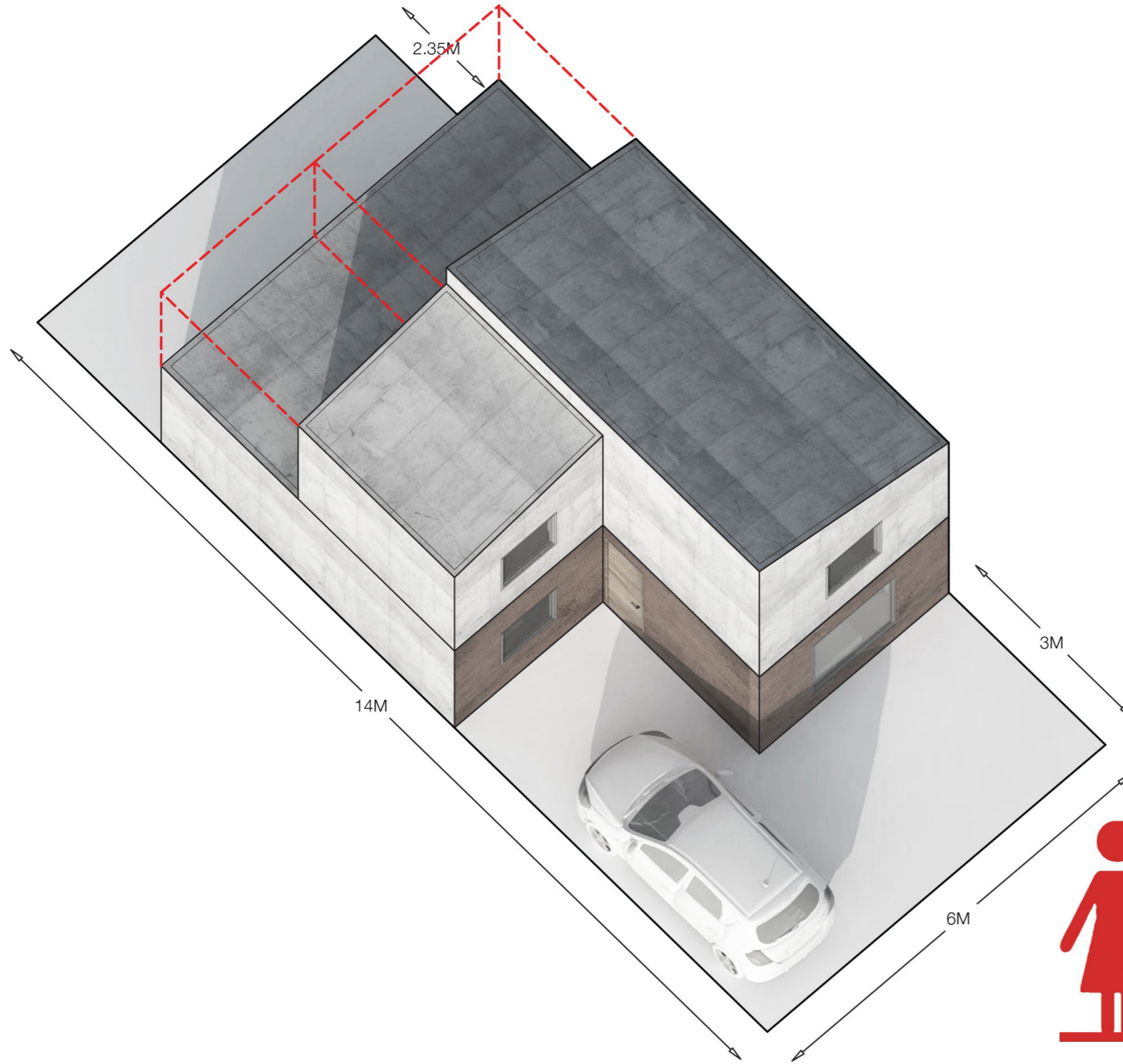
Tipología Super Deluxe

Expansión # 4 - 2 Cuartos Extras mas expansión de la sala de estar con un baño extra



Tipología Super Deluxe

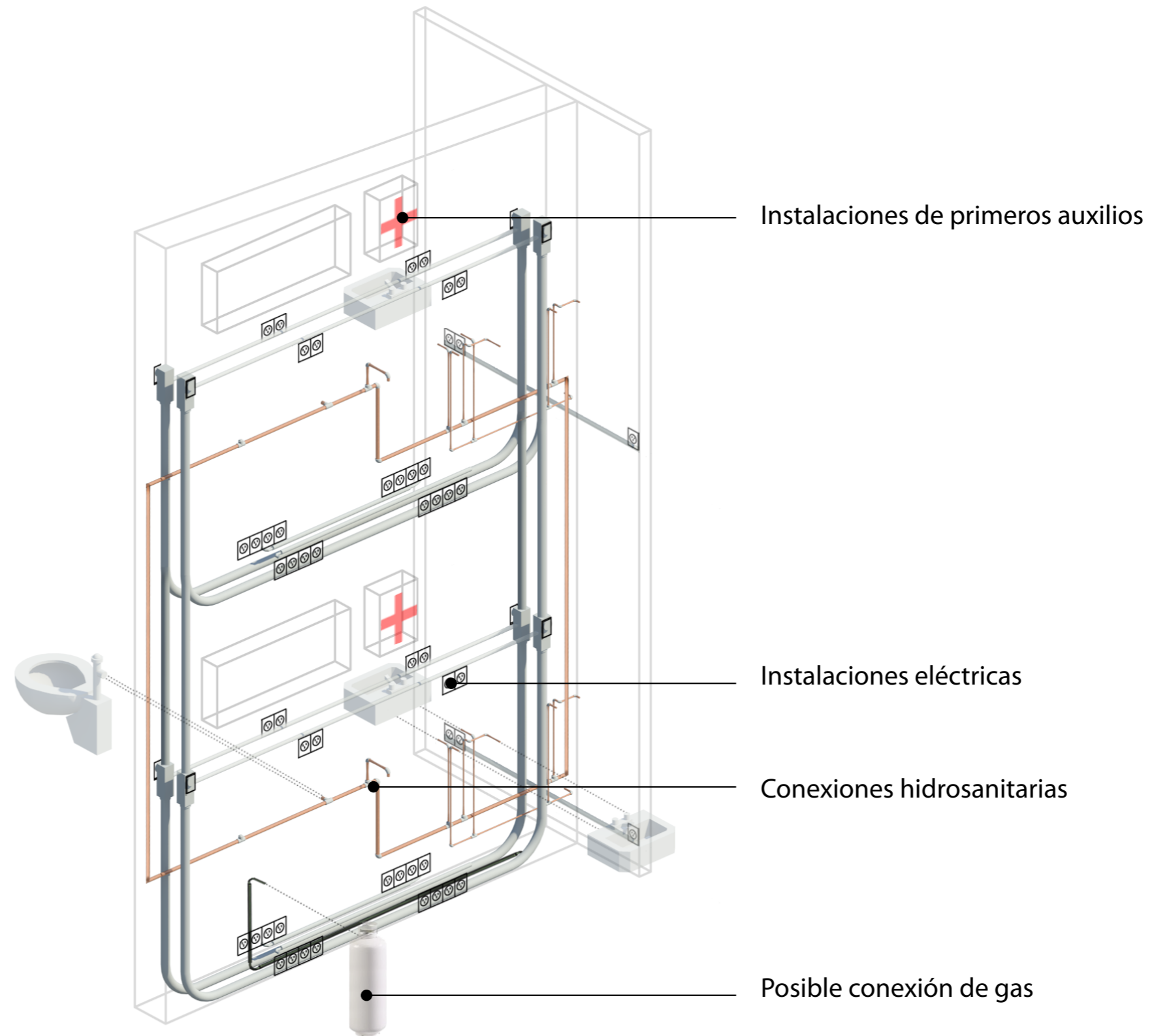
Posibilidades de Expansión



3.5

Propuesta Arquitectónica: Muro Centralizado





Muro infraestructural / Servicios centralizados

3.6

Detalle Reja de ventanas.



4.

Vistas





Proyecto diseñado por: Lucas Correa Sevilla, arq. odD+ Architects



odD+/// oficina de diseño, arquitectura y urbanismo

Equipo:

Enrique Ferreras Cid
Maria Lorenzo Muñoz
Maria Paula Cueva
Parshan Fatehi

