



**UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**TESIS DE PREGRADO PARA OPTAR EL TÍTULO DE:**  
**ARQUITECTA**

**TEMA:**

**ESTUDIO Y DISEÑO DEL NUEVO PALACIO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
ISIDRO AYORA DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS**

**AUTORA:**

**EVELYN ELIZABETH ALBÁN OCHOA**

**TUTORA:**

**ARQ. IRMA PILAR ZAMBRANO FARÍAS MSc**

**COORDINADORA ACADÉMICA**

**ARQ. LILIAN LUCIO QUEVEDO**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2014-2015**



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO “ ESTUDIO Y DISEÑO DEL NUEVO PALACIO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA DE LA  
PROVINCIA DEL GUAYAS ”

REVISORES:

INSTITUCIÓN: Universidad de Guayaquil

FACULTAD: Arquitectura y Urbanismo

CARRERA: Arquitectura

FECHA DE PUBLICACIÓN:

N° DE PÁGS.:

ÁREA TEMÁTICA: MEDIO AMBIENTE

PALABRAS CLAVES: PALACIO MUNICIPAL, BIOCLIMA, CONFORT

RESUMEN:

N° DE REGISTRO(en base de datos):

N° DE CLASIFICACIÓN:  
N°

DIRECCIÓN URL (tesis en la web):

ADJUNTO PDF

SI

NO

CONTACTO CON AUTOR:

Teléfono:

E-mail:

CONTACTO DE LA INSTITUCIÓN

Nombre:

Teléfono:

## **CERTIFICADO DE TUTOR**

En mi calidad de tutor del trabajo de tesis para obtener el título de Arquitecta de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Guayaquil.

**Certifico** que he dirigido y revisado la tesis de grado presentada por Sra. Evelyn Elizabeth Albán Ochoa con C.I #120594083-4, cuyo tema de tesis es **“ESTUDIO Y DISEÑO DEL NUEVO PALACIO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS”**

Revisada y corregida que fue la tesis, se aprobó en su totalidad, lo certifico:



**ARQ. IRMA PILAR ZAMBRANO FARIAS Ms.c**  
**TUTOR**

## CERTIFICADO DE REVISIÓN DE LA REDACCIÓN Y ORTOGRAFÍA

Quien suscribe el presente certificado, se permite informar que después de haber leído y revisado gramaticalmente el contenido de la tesis de grado de: **EVELYN ELIZABETH ALBÁN OCHOA** con C.I. 1205940834 cuyo tema es:

**ESTUDIO Y DISEÑO DEL NUEVO PALACIO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS.**

**CERTIFICO COMO ESPECIALISTA DE LITERATURA Y ESPAÑOL, QUE ES UN TRABAJO DE ACUERDO A LAS NORMAS MORFOLÓGICAS, SINTÁCTICAS Y SIMÉTRICAS VIGENTES.**



Msc. Susana Chang Yáñez  
Facultad de Educación  
Especialización: Literatura y Español  
Registro: C.C.0905483608

Registro: 1006-10-711960

Teléfono: 2401506 – 0997869432



**Document** tesis\_EVELYN ALBAN Lurkund.pdf (D:16069769)

**Submitted** 2015-11-06 15:57 (-05:00)

**Submitted by** arq.e.alban@gmail.com

**Receiver** sylvia\_alcivar04.ug@analysis.urkund.com

**Message** tesis evelyn alban [Show full message](#)

7% of this approx. 19 pages long document consists of text present in 9 sources.

List of sources

Rank	Path/File name
	<a href="http://www.emgris.gob.ec/phocadownload/lotain2013/legal/comdimn.pdf">http://www.emgris.gob.ec/phocadownload/lotain2013/legal/comdimn.pdf</a>
	TRABAJO DE TITULACION.docx
	GADM DE VINCES 19-04-15.docx
	<a href="http://es.slideshare.net/mady/lucsan/coligo-de-diseo-y-construccion-aplicado-a-las-personas-con-capacid...">http://es.slideshare.net/mady/lucsan/coligo-de-diseo-y-construccion-aplicado-a-las-personas-con-capacid...</a>
	<a href="http://plataforma.cfrd.cs.csis/files/course/curso_436/Bfiles/20080507052736Analisis%20Urbano%20Parte...">http://plataforma.cfrd.cs.csis/files/course/curso_436/Bfiles/20080507052736Analisis%20Urbano%20Parte...</a>
	<a href="http://www.industry.siemens.com/topics/analisis/solution_partner_conference/Documents/lls%20Solu...">http://www.industry.siemens.com/topics/analisis/solution_partner_conference/Documents/lls%20Solu...</a>
	<a href="http://www.bilbaointernational.com/nuevo-edificio-de-san-agustin-ayuntamiento-de-bilbao/">http://www.bilbaointernational.com/nuevo-edificio-de-san-agustin-ayuntamiento-de-bilbao/</a>
	<a href="http://www.eird.org/wikies/images/Creacion_Consejo_de_Seguridad_Ciudadana_Latacunga.pdf">http://www.eird.org/wikies/images/Creacion_Consejo_de_Seguridad_Ciudadana_Latacunga.pdf</a>
	<a href="http://www.arqhyv.com/edificio-de-la-municipalidad-de-las-izka.html">http://www.arqhyv.com/edificio-de-la-municipalidad-de-las-izka.html</a>

Alternative sources

Sources not used

## **AGRADECIMIENTO**

“La ayuda que me has brindado ha sido sumamente importante, estuviste a mi lado en los momentos más difíciles, junto con nuestro hijo fuiste mi motivación, aun cuando parecía imposible volver a empezar. Este triunfo es de los tres”.

## **DECLARACIÓN EXPRESA**

“La responsabilidad del contenido de esta Tesis de Grado, me corresponden exclusivamente; y el patrimonio intelectual de la misma a la UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.

Evelyn Elizabeth Albán Ochoa

CI. 1205940834

**TRIBUNAL DE GRADO**

---

Arq.....

**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL**

---

Arq.....

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL**

---

Arq.....

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL**

## **RESUMEN**

El crecimiento acelerado del Cantón Isidro Ayora en factores económicos, demográficos y político, hace necesario el desarrollo de proyectos que enaltezcan su identidad como un pueblo trabajador que busca su crecimiento y reconocimiento como Cantón que con sus manos labran el futuro de su sociedad.

Uno de sus principales emblemas es el Edificio Municipal, que en la actualidad se encuentra en un estado de progresivo deterioro y se ha manifestado por medio del Plan de Desarrollo Municipal, la proyección del **Nuevo Palacio Municipal**, edificio que apunta a convertirse en un hito representante del desarrollo de su pueblo.

El proyecto ha sido avalado por el Gobierno Municipal Actual, lo cual representa la viabilidad del mismo.

Se propone realizar un proyecto que refleje el crecimiento del Cantón y que cumpla con las condiciones funcionales y tipológicas de un Palacio Municipal, además de poseer características bioclimáticas generando el menor impacto negativo al medio ambiente.

## **PALABRAS CLAVES**

Palacio Municipal.

Bioclimático.

Impacto Ambiental.

Confort

## ABSTRACT

The quick evolution of Cantón Isidro Ayora in economic, demographic and political factors requires the development of projects that exalt their identity as a hardworking people looking for growth and recognition as a Canton with his hands till the future of their society.

One of its main symbols is the Municipal Building, which currently is in a state of progressive deterioration and has manifested through the Plan de Desarrollo Municipal, the projection of the new **Municipal Palace**, a building that aims to become a innovative representative the development of its people.

The project has been validated by the current municipal government, demonstrating the feasibility.

It is proposed to generate a project that reflects the growth of the Canton and meets the functional and typological conditions of a city hall, besides having bioclimatic characteristics generating the least negative impact on the environment.

## KEYWORDS

Municipal Palace.

Bioclimático.

Environmental Impact.

Comfort.

# ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>8</b>
1.1	Planteamiento del Problema.....	9
1.2	Justificación y Pertinencia del Tema. ....	9
1.2.1	Justificación del tema. ....	9
1.2.2	Pertinencia del tema.....	9
1.2.3	Justificación social.....	10
1.2.4	Justificación académica. ....	10
1.3	Objetivos.....	10
1.3.1	General. ....	10
1.3.2	Específicos.....	10
1.4	Diseño Metodológico.....	11
1.5	Alcance del trabajo. ....	11
1.5.1	Beneficiarios. ....	11
1.5.2	Aporte Teórico y Práctico. ....	11
1.6	Antecedentes. ....	12
1.6.1	Novedoso. ....	12
1.6.2	Delimitación del Tema. ....	12
1.7	Aspectos hipotéticos.....	12
<b>2</b>	<b>MARCO TEÓRICO REFERENCIAL .....</b>	<b>13</b>
2.1	Antecedentes del cantón Isidro Ayora. ....	13
2.2	Definición de todos los aspectos referentes al tema. ....	15

2.2.1	Definición de Palacio Municipal.....	15
2.2.2	Conceptualización de Términos que Definen el Alcance del Tema. ....	15
<b>2.3</b>	<b>Recopilación de datos: Análisis de los medios.....</b>	<b>18</b>
2.3.1	Medio Físico.....	18
2.3.1.1	Ubicación.....	18
2.3.1.2	Topografía. ....	20
2.3.1.2.1	MORFOLOGÍA DEL TERRENO:.....	20
2.3.1.2.2	LINDEROS: .....	20
2.3.1.2.3	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE ASIGNADO .....	21
2.3.1.3	Clima.....	22
2.3.1.4	Paisaje. ....	23
2.3.2	Medio Espacial Urbano. ....	24
2.3.2.1	Sendas. ....	24
2.3.2.2	Limites. ....	25
2.3.2.3	Áreas.....	25
2.3.2.4	Nodos. ....	26
2.3.2.5	Hitos. ....	27
2.3.3	Medio Espacial.....	28
2.3.3.1	Estructura Urbana. ....	28
2.3.3.2	Equipamiento. ....	29
2.3.3.3	Infraestructura. ....	32
2.3.4	Medio Legal.....	33
2.3.4.1	Normas de Diseño. ....	33
2.3.4.2	Normas Contra Incendio. ....	35
2.3.4.3	Normas de Accesibilidad para Personas de Capacidades Especiales. (NORMA ECUATORIANA DE CONSTRUCCION. CAP 12, 2011) .....	43

2.3.5	Medio Espacial Funcional. ....	50
2.3.5.1	Estado del Arte. ....	51
<b>Edificio de San Agustín. Ayuntamiento de Bilbao. ....</b>		<b>52</b>
2.3.5.2	Estudio de Modelos Análogos .....	52
2.3.5.2.1	Edificio Municipal del Cantón Lomas de Sargentillo. <b>(Modelo Análogo 1)</b> .....	52
2.3.5.2.2	Edificio Municipal del Cantón Puerto López. <b>(Modelo Análogo 2)</b> .....	54
2.3.5.2.3	Edificio Municipal del Cantón Isidro Ayora. <b>(Modelo Análogo 3)</b> .....	56
2.3.6	Conclusiones .....	57
2.3.7	Criterios de Diseño.....	58
2.3.7.1	Arquitectónicos. ....	58
2.3.7.2	Ambientales. ....	59
2.3.7.3	Paisajísticos. ....	59
2.3.7.4	Estructurales.....	59
2.3.7.5	Instalaciones.....	60
<b>3</b>	<b>PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA: CUALIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN. ....</b>	<b>61</b>
<b>3.1</b>	<b>Programa de necesidades para el usuario potencial.....</b>	<b>62</b>
<b>3.2</b>	<b>Cualificación y Cuantificación del programa Arquitectónico. ....</b>	<b>66</b>
<b>3.3</b>	<b>Diagramación del Proyecto. ....</b>	<b>68</b>
3.3.1	Matriz de Relaciones Ponderadas.....	68
3.3.2	Diagrama de relaciones. ....	70
3.3.3	Diagrama de circulación.....	75
3.3.4	Diagrama de Flujos de Circulaciones. ....	78
	.....	81
3.3.5	Zonificación.....	82

<b>4</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>83</b>
<b>5</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>85</b>
<b>5.1</b>	<b>ANÁLISIS DE ESPACIOS.....</b>	<b>86</b>
<b>5.2</b>	<b>PLANOS ARQUITECTÓNICOS .....</b>	<b>99</b>

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 3: UBICACIÓN DEL CANTÓN ISIDRO AYORA. Imagen tomada de sitio web</i> <a href="http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0928_ISIDRO%20AYORA_GUAYAS.pdf">http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0928_ISIDRO%20AYORA_GUAYAS.pdf</a> .....	18
<i>Ilustración 4: PLANO URBANO DEL CANTÓN ISIDRO AYORA. Imagen de autoría propia</i> .....	18
<i>Ilustración 5: TERRENO ASIGNADO. Imagen de autoría propia.</i> .....	19
<i>Ilustración 6: FOTOGRAFÍA DEL SITIO ASIGNADO. Imagen de autoría propia</i> .....	21
<i>Ilustración 7: FOTOGRAFÍA DEL SITIO ASIGNADO. Imagen tomada de Google Maps</i> .....	21
<i>Ilustración 8: FRANJA DE ASOLEAMIENTO. Imagen de propia autoría.</i> .....	23
<i>Ilustración 9: TERRENO ASIGNADO, PAISAJE. Imagen tomada en investigación de campo</i> .....	24
<i>Ilustración 10: ANÁLISIS URBANO-Sendas. Imagen de propia autoría.</i> .....	24
<i>Ilustración 11: ANÁLISIS URBANO – Áreas. Imagen de propia autoría.</i> .....	25
<i>Ilustración 12: ANÁLISIS URBANO-Nodos. Imagen de propia autoría</i> .....	26
<i>Ilustración 13: ANÁLISIS URBANO-Hitos. Imagen de propia autoría.</i> .....	27
<i>Ilustración 14: ANÁLISIS URBANO. Imagen de propia autoría.</i> .....	28
<i>Ilustración 17: MERCADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA. Imagen de propia autoría.</i> .....	29
<i>Ilustración 15: COLEGIO DR. ISIDRO AYORA CUEVA. Imagen de propia autoría</i> .....	29
<i>Ilustración 16: GASOLINERA PRIMAX. Imagen de propia autoría.</i> .....	29
<i>Ilustración 18: PARQUE CENTRAL DEL CANTÓN. Imagen de propia autoría.</i> .....	30
<i>Ilustración 19: BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS. Imagen de propia autoría</i> .....	30

<i>Ilustración 20: IGLESIA CATÓLICA CENTRAL. Imagen de propia autoría</i>	_____	31
<i>Ilustración 21: CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES.</i>	_____	31
<i>Ilustración 22: BIBLIOTECA VIRTUAL MUNICIPAL. Imagen de propia autoría.</i>	_____	32
<i>Ilustración 23: SILLA DE RUEDAS. Autoría propia</i>	_____	44
<i>Ilustración 24: silla de rueda maniobrabilidad. Autoría propia</i>	_____	44
<i>Ilustración 25: ACCESIBILIDAD. Autoría propia</i>	_____	45
<i>Ilustración 26: ACCESIBILIDAD. Imágenes editadas de autoría propia</i>	_____	46
<i>Ilustración 27: RAMPAS. Imagen editado de autoría propia</i>	_____	46
<i>Ilustración 28: RAMPAS PARA DISCAPACITADOS. Imágenes editadas de autoría propia.</i>	_____	46
<i>Ilustración 29: PARQUEOS. Imagen editada de autoría propia</i>	_____	48
<i>Ilustración 1: EDIFICIO MUNICIPAL LAZIKA, Imagen tomada de sitio web <a href="http://www.arqhys.com/edificio-de-la-municipalidad-de-lazika.html">http://www.arqhys.com/edificio-de-la-municipalidad-de-lazika.html</a>.</i>	_____	51
<i>Ilustración 2: EDIFICIO DE SAN AGUSTIN. AYUNTAMIENTO DE BILBAO. Imagen tomada de sitio web <a href="http://www.bilbaointernational.com">www.bilbaointernational.com</a></i>	_____	52
<i>Ilustración 30: Edificio Municipal de Lomas de Sargentillo. Imagen tomada de Google Maps</i>	_____	53
<i>Ilustración 31: Edificio Municipal del Cantón Isidro Ayora. Imagen de autoría propia.</i>	_____	56
<i>Ilustración 32: Organigrama funcional GAD Municipal Isidro Ayora.</i>	_____	61

## **1 INTRODUCCIÓN**

*Un edificio sin importar su función, debe contribuir en el desarrollo eficiente de las actividades que se desempeñen en el.*

El presente estudio pretende reflejar la realidad funcional y formal del edificio municipal del cantón Isidro Ayora, se analizaran las causas y efectos para con ello justificar la pertinencia del mismo.

Isidro Ayora es un Cantón que tiene su desarrollo territorial desde 1832 la cual empezó como parroquia eclesiástica, en 1996 obtuvo su independencia política, desde entonces las actividades administrativas del edificio municipal se desarrollan en una vivienda que ha sido adaptada a este tipo de acciones, con el paso de los años las obligaciones del municipio han aumentado al igual que sus funcionarios evidenciando necesidad de un edificio en el cual se puedan desarrollar las actividades en un ambiente confortable y que exprese formalmente el desarrollo del cantón.

# CAPÍTULO I

## **1.1 Planteamiento del Problema.**

El problema radica en la inadecuada infraestructura en la que se desenvuelven las actividades del Gobierno Municipal, al tratarse de la adaptación de una vivienda a oficinas cuando sus funcionales son completamente distintas, generando que la función se adapte al espacio originando caos en el direccionamiento de actividades y la inoperatividad de sus funcionarios no tan solo por el ambiente inadecuado sino por la falta de espacios.

## **1.2 Justificación y Pertinencia del Tema.**

### **1.2.1 Justificación del tema.**

La realidad física del edificio justifica la proyección de un palacio Municipal en el cual se satisfaga la necesidad inminente de espacio para realizar sus actividades de manera adecuada, y cumpla con los estándares de integración como un edificio público.

El problema también se encuentra identificado en el PD y OT de plan anual del Gobierno Municipal.

### **1.2.2 Pertinencia del tema.**

Principio de pertinencia.- El principio de pertinencia consiste en que la educación superior responda a las expectativas y necesidades de la sociedad, a la planificación nacional, y al régimen de desarrollo, a la prospectiva de desarrollo científico, humanístico y tecnológico mundial, y a la diversidad cultural. Para ello. Las instituciones de educación superior articularán su oferta docente, de investigación y actividades de vinculación con la sociedad, a la demanda académica, a las necesidades de desarrollo local, regional y nacional, a la innovación y diversificación de profesiones y grados académicos, a las tendencias del

mercado ocupacional local, regional y nacional, a las tendencias demográficas locales, provinciales y regionales: a la vinculación con la estructura productiva actual y potencial de la provincia y la región, y a las políticas nacionales de ciencia y tecnología. (ley organica de educacion superior, 2010)

### **1.2.3 Justificación social.**

Es pertinente la proyección de un nuevo Palacio Municipal, ya que es un edificio que debe distinguirse, como el pilar fundamental del progreso y administración del cantón, por ello es necesario proyectar un edificio que sea emblema del cantón y sus habitantes, formal y funcionalmente.

### **1.2.4 Justificación académica.**

Se justifica la realización de este estudio, por la finalidad de obtener el título de Arquitecta, el cual debe responder a una necesidad social de un territorio determinado dentro de las zonas 5 y/o 8 de la República del Ecuador, que demuestren los conocimientos adquiridos durante los periodos de estudio en el transcurso de la carrera.

## **1.3 Objetivos.**

### **1.3.1 General.**

Diseñar un edificio Municipal que exalte el desarrollo del cantón Isidro Ayora y que satisfaga las necesidades funcionales y formales de sus funcionarios públicos y ciudadanía.

### **1.3.2 Específicos.**

- Diseñar espacios confortables y eficientes para el desarrollo de sus actividades.
- Desarrollar un proyecto que se integre con el medio sin perder su tipología de edificio municipal

- Implementar criterios bioclimáticos que minimicen el uso de iluminación y ventilación artificial.

#### **1.4 Diseño Metodológico.**

- Investigación científica de enfoque **cuantitativo y cualitativo**
- **Método Deductivo – Sintético:** Parte de un principio general, para ser aplicados en casos individuales
- Instrumentos de Investigación estimados:
  - Observación Cuantitativa
  - Observación Cualitativa
  - Entrevista

#### **1.5 Alcance del trabajo.**

##### **1.5.1 Beneficiarios.**

Los beneficiarios directos son los usuarios fijos del edificio que corresponde a un total de 100 personas, entre funcionarios y empleados varios, son un estimado de 50 usuarios eventuales diarios.

Indirectamente se beneficia al sector en el que estará ubicado, ya que al edificio municipal impulsaría las actividades como comercio y vivienda.

##### **1.5.2 Aporte Teórico y Práctico.**

El aporte teórico del proyecto estará reflejado en la implementación de espacios versátiles, el uso de materiales como acero, vidrio y de espacios de integración exterior.

El porte práctico apunta hacia el objetivo general, que es el diseño del nuevo Palacio Municipal.

## **1.6 Antecedentes.**

### **1.6.1 Novedoso.**

La integración del edificio con el exterior usando transparencias.

La formación de conexiones entre lo público y lo privado usando la permeabilidad urbana asociado con el espacio público y la prioridad para el peatón

### **1.6.2 Delimitación del Tema.**

El estudio comprende inicialmente de la fase de investigación y culminara como proyecto definitivo, la documentación a presentar:

- Diagnostico del problema.
- Planos arquitectónicos e ingenierías
- Perspectivas Interiores y Exteriores

## **1.7 Aspectos hipotéticos.**

¿El edificio municipal cumplirá con las necesidades básicas de confort para su usuario?

¿El edificio se distinguirá tipológicamente como entidad pública municipal?

## CAPÍTULO II

### 2 MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

#### 2.1 Antecedentes del cantón Isidro Ayora.

La población fue fundada por Monseñor Xavier, Obispo segundo de Guayaquil, el 13 de enero de 1832, con su Iglesia Catedral denominada San Juan de Soledad, siendo sus linderos, por el norte Cerro de la Iguana, por el sur las cordilleras de Colonche y Chongón; por el este con Pascuales y Nobol; y por el oeste con la Cordillera Guanábano.

Considerada como parroquia eclesiástica hasta el 25 de diciembre 1841 cuando se nombro un teniente corregidor que fue la primera autoridad civil de la parroquia, perteneciendo a la municipal del cantón Daule.

El 23 de junio de 1928, se procede al cambio de nombre por el de ISIDRO AYORA, en honor al señor Presidente de aquel año Doctor Isidro Ayora Cueva, a dicho acto asistieron los principales del Municipio de Daule y estuvieron presentes las autoridades parroquiales y moradores en general, hecho ocurrido en el local de la antigua Tenencia Política.

El 2 de febrero de 1991 se constituyo un Comité Pro – Cantonización de Isidro Ayora, presidido por el profesor Andrés Indacochea Serrano, Sra. Fabiola Jaramillo de Hinojosa Vicepresidenta con un grupo de Ayorences comenzaron las gestiones de Cantonización más tarde la señora Fabiola Jaramillo de Hinojosa asume la presidencia del Comité, y el 2 y 3 de Julio de 1996 el Congreso Nacional Precedido por el Dr. Fabián Alarcón Rivera aprueba el proyecto de Cantonización que fue elaborado y presentado por el Abogado Luis Almeida Moran; Diputado Provincial del Guayas. El 2 de Agosto de 1996 se publico en el Registro

Oficial No. 1002 de la Ley 134 sancionada por el Ministerio de la Ley del vigésimo octavo cantón del Guayas, en el gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén.

En La actualidad Isidro Ayora es uno de los 25 cantones de la provincia del Guayas en la República del Ecuador. Tanto el cantón como su cabecera cantonal, llevan el mismo nombre en honor al ex presidente Isidro Ramón Ayora Cueva.

Está ubicado en el centro de la provincia del Guayas, a una distancia de 54 Km. de la ciudad de Guayaquil. Su cabecera cantonal se extiende a ambos lados de la carretera hacia Manabí.

Cabecera Cantonal: **Isidro Ayora** - Área: **488 Km<sup>2</sup>** - Población: **10.9 mil habitantes**

#### **Limites:**

**Norte:** Santa Lucía.

**Sur:** Guayaquil.

**Este:** Lomas de Sargentillo, Nobol y Guayaquil.

**Oeste:** Pedro Carbo

#### **División política:**

El Cantón Isidro Ayora se encuentra dividido en parroquias, y sus principales centros poblados o recintos son: Pueblo Nuevo, Las Mercedes, Rosa de Oro, Carrizal, Corozal, San Agustín, Ciénega Redonda, El Sauce, La Victoria, El Limón, Las Piñas, La Pólvora, Las Masas, Paco Arriba ,Agua Blanca y Las Jaguas.(Consultor, 2011)

## **2.2 Definición de todos los aspectos referentes al tema.**

### **2.2.1 Definición de Palacio Municipal.**

Órgano regulador gubernamental o administrativo local, que se encuentra precedido por un único ente jurídico, llámese Alcalde, quien dirige en conformación con sus concejales a un territorio determinado.

Municipio es la sociedad política autónoma subordinada al orden jurídico constitucional del Estado, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de este y de forma primordial, la atención de las necesidades de la ciudad, del área urbana y de las parroquias rurales de la respectiva jurisdicción.

Funciones.- El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas:

- De legislación, normatividad y fiscalización;
- De ejecución y administración; y,
- De participación ciudadana y control social.

### **2.2.2 Conceptualización de Términos que Definen el Alcance del Tema.**

Para un mejor estudio del Tema se ha estructurado en 3 niveles las funciones de un Palacio Municipal en desarrollo.

**1. Nivel Legislativo.-** Cuerpo o Conjunto de personas que mediante leyes regulan determinada actividad

**2. Nivel Administrativo.-** Hace referencia al funcionamiento, la estructura y el rendimiento. La administración pública de un Estado es el conjunto de los organismos que se encargan de aplicar las directivas indispensables para el cumplimiento de las leyes y normas.

**3. Nivel Operativo.-** Se refiere al grupo de Especialistas y Técnicos que se encargan de la elaboración y ejecución de planes para el desarrollo de la comunidad legislada

### **Conceptos.-**

**Alcalde o Alcaldesa.-** El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral.

**Comunidad:** Personas que conforman un territorio delimitada y que pertenecen a una misma identidad regional.

**Confort:** Estado independiente de personas y/o personas que produce bienestar y comodidad.

**Cultura:** Costumbres que representan y establecen identidad a una región.

**Economía:** Producción que se genera a través de una acción y que despliega acciones de desarrollo a quien la produzca.

**Edificio Administrativo:** Espacio en el que se cumplen funciones del sector público o privado, en el cual se reúne determinado afluente de personas ya sea natural o jurídica según sea su función.

**Edificio Público:** Edificio en el que se desarrollan actividades administrativas y que pertenecen al ámbito gubernamental de la zona o región que estén implantados, también pueden cumplir funciones, culturales educativas y/o servicio social.

**Educación:** Derecho de conocer y aprender de forma indistinta.

**Estudio:** Investigación realizada en sitio, en la que se obtienen datos referentes y se realiza de manera sistemática.

**Funcionarios:** Conjuntos de personas que laboran dentro una misma entidad y su función es servir a los usuarios.

**Integración Social:** Ley que rige el proceso de igualdad entre personas sin importar su género, condición económica, política o educativa, capacidades, raza o cualquier distinción física.

**Medio Ambiente:** Espacio donde se desarrollen acciones naturales físicas y biológicas que pueden causar efectos directos y/o indirectos, positivos y/o negativos.

**Procesos:** Patrones a seguir para alcanzar un objetivo.

**Tecnología:** Ciencia que enmarca sinnúmero de actividades y acciones para la evolución de un todo.

**Usuarios:** Persona natural o Jurídica que requiere atención particular o específica para acceder los servicios brindados en dicha entidad.

## 2.3 Recopilación de datos: Análisis de los medios.

### 2.3.1 Medio Físico.

#### 2.3.1.1 Ubicación.

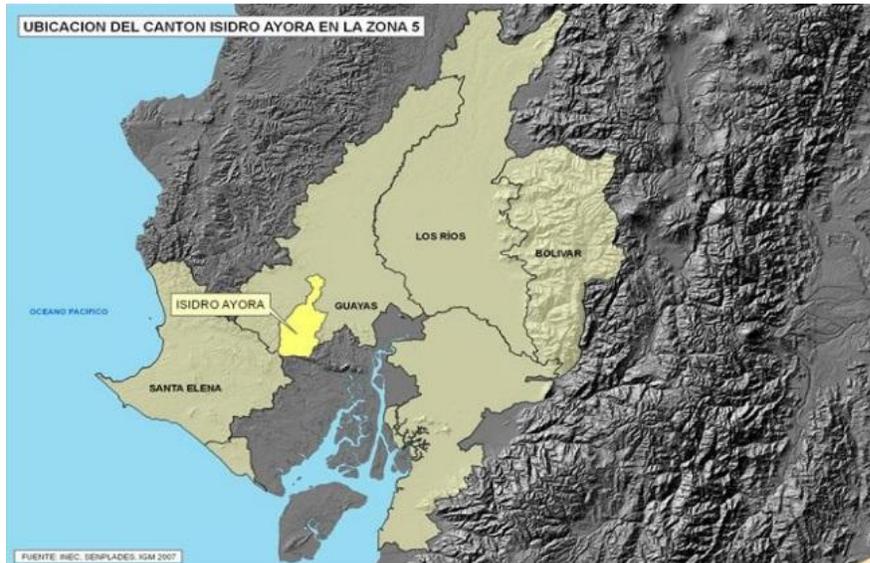


Ilustración 1: **UBICACIÓN DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.** Imagen tomada de sitio web [http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0928\\_ISIDRO%20AYORA\\_GUAYAS.pdf](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0928_ISIDRO%20AYORA_GUAYAS.pdf)

#### **CANTÓN ISIDRO AYORA:**

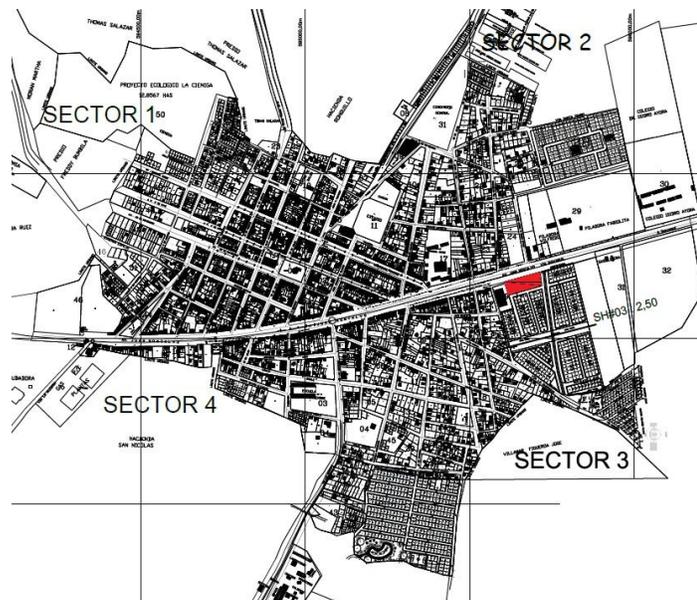


Ilustración 2: **PLANO URBANO DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.** Imagen de autoría propia

El proyecto estará ubicado en la zona urbana del cantón, ingresando a sus potestades, cercano a otras entidades municipales como el mercado municipal, privadas como Piladoras Arroceras y el Colegio Dr. Isidro Ayora, además de proyecciones municipales de urbanizaciones.

### **UBICACIÓN ESPECÍFICA DEL PROYECTO:**



Ilustración 3: **TERRENO ASIGNADO.** Imagen de autoría propia.

**ÁREA DEL TERRENO:** 4,510.23m<sup>2</sup>

**Norte:** Avenida Juna Montalvo.

**Sur:** Urbanización Municipal.

**Este:** Urbanización Municipal.

**Oeste:** Mercado Municipal.

### **2.3.1.2 Topografía.**

El relieve en el cantón es muy variado, puesto que cambia bruscamente desde la parte sur que corresponde a relieves colinados altos, que pierden altura hacia la parte norte, donde se ubican las partes más bajas, correspondientes a los relieves ondulados y colinados muy bajos de la Formación Balzar, en general las cotas en esta región oscilan entre los 20 msnm y 340 msnm.

#### **2.3.1.2.1 MORFOLOGÍA DEL TERRENO:**

El terreno es considerado plano con una diferencia de su cota máxima a mínima de 5cm, está ubicado en la cabecera cantonal, en la vía principal Guayas Manabí, conocida como Av. Juan Montalvo.

#### **2.3.1.2.2 LINDEROS:**

NORTE: 110.87m. Av. Juan Montalvo. Observación: Vía principal de ingreso al cantón y con gran afluencia, ya que conecta a las provincias del Guayas y Manabí.

SUR: 103.15m. Lotización Municipal en proyección.

ESTE: 40.53m. Vía de segundo orden S/N.

OESTE: 40.07m. Mercado Municipal.



Ilustración 4: **FOTOGRAFÍA DEL SITIO ASIGNADO.** Imagen de autoría propia



Ilustración 5: **FOTOGRAFÍA DEL SITIO ASIGNADO.** Imagen tomada de Google Maps

### 2.3.1.2.3 *CARACTERÍSTICAS DEL LOTE ASIGNADO*

El lote fue asignado por la entidad municipal, como único lote disponible en el área urbana y que cumple las características requeridas por el GAD municipal.

**Ventajas del lote asignado:**

- Ubicación en zona urbana.
- Emplazado en vía principal.
- Disponibilidad de 4 fachas con tres conexiones a vías.
- Servicios básicos completos
- Lote municipal.

**Desventajas del lote asignado:**

- La cercanía a vía de primer orden crea continuación por altos decibeles.
- Colinda con mercado municipal.

**Conclusiones:**

La contaminación visual, por olor y/o ruido a la que es sometido el terreno serán analizas y se determinaran características de solución las cuales no deben interferir en la permeabilidad urbana del mismo.

**2.3.1.3 Clima.**

El clima del Cantón y de la provincia en sí, es el resultado de la combinación de varios factores. Por su ubicación en la zona ecuatorial, el cantón tiene una temperatura cálida durante casi todo el año. No obstante, su proximidad al Océano Pacífico hace que las corrientes de Humboldt (fría) y de El Niño (cálida) marquen dos períodos climáticos bien

diferenciados. Una temporada húmeda y lluviosa (período en el que ocurre el 97% de la precipitación anual) que se extiende enero a mayo (corresponde al verano austral); y la temporada seca que va desde junio a diciembre (que corresponde al invierno austral).

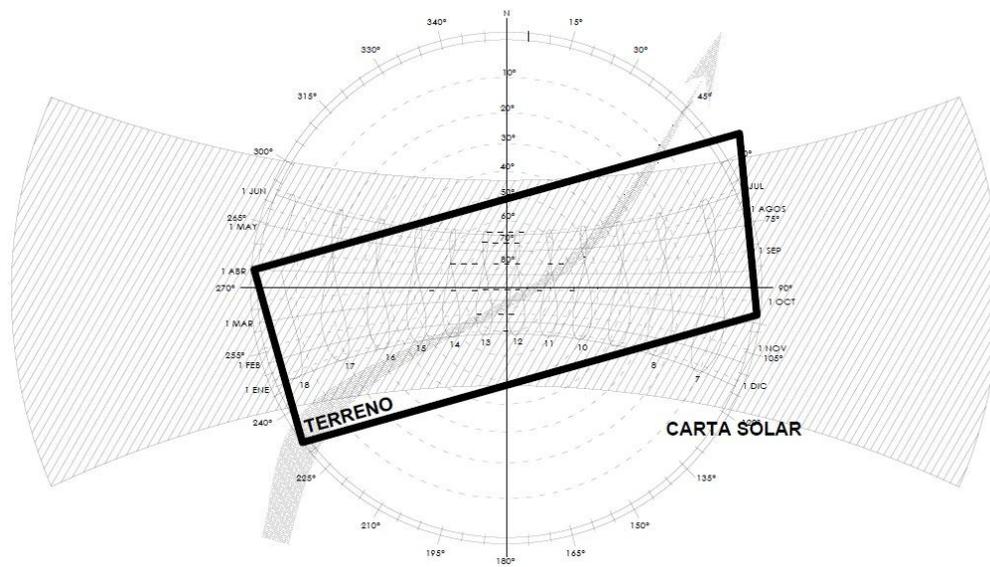


Ilustración 6: **FRANJA DE ASOLEAMIENTO.** Imagen de propia autoría.

#### **2.3.1.4 Paisaje.**

El sector donde estará ubicado el proyecto, se encuentra definido por un paisaje tipológico urbano, con presencia de viviendas que cuentan con sus servicios básicos completos y de la entidad municipal como es el Mercado Municipal y Proyecciones de pequeñas urbanizaciones, las cuales colindan con el terreno asignando para el proyecto.



Ilustración 7: **TERRENO ASIGNADO, PAISAJE.** Imagen tomada en investigación de campo

### 2.3.2 Medio Espacial Urbano.

*Estudio según los métodos de Kevin Lynch*

#### 2.3.2.1 Sendas.

Son canales por los que se mueve el observador: calles, veredas, sistemas de tránsito. Flujos, movi­lidades (existentes o potenciales), canales por donde la ciudad fluye, circulación que las personas utilizan para desplazarse. Elementos preponderantes en la imagen urbana

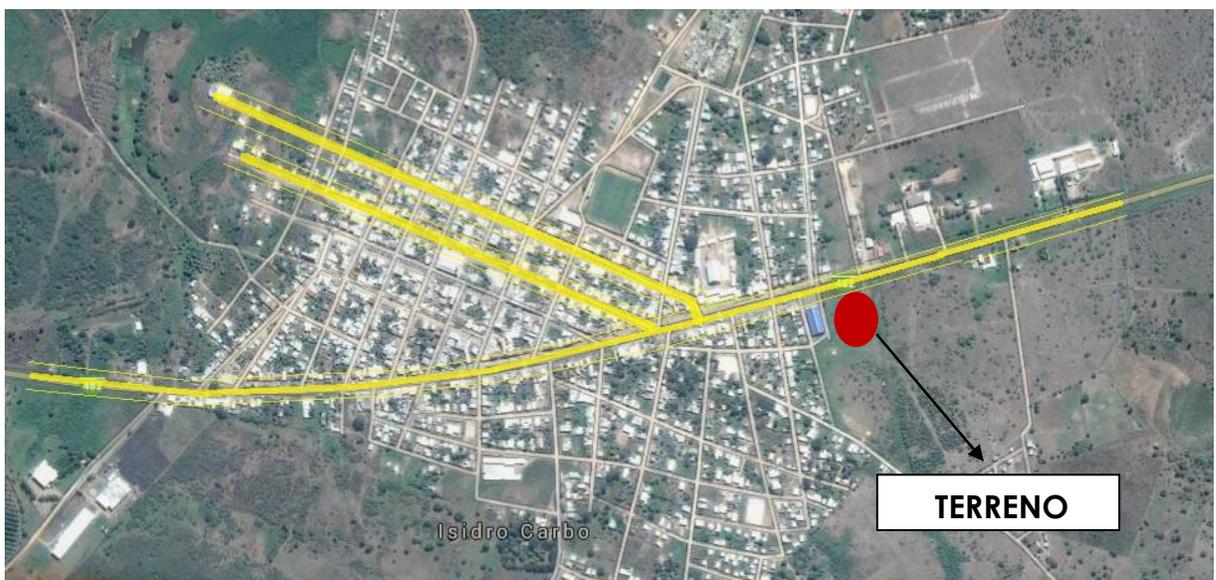


Ilustración 8: **ANÁLISIS URBANO-Sendas.** Imagen de propia autoría.

La senda principal según el análisis urbano, es la avenida principal del cantón, la cual es usada para el acceso del mismo y como carretera de transición para las provincias de Manabí y guayas, esta carretera una las dos provincias y es el eje principal del cantón.

### 2.3.2.2 Límites.

Elementos lineales, que no son usados ni considerados sendas por el observador. Límites entre dos fases, quiebres lineales en la continuidad: riberas, cortes de tren, bordes de desarrollos, muros. Líneas divisorias entre distritos. Barreras, separaciones, cerramientos. Determinantes en identificar áreas y distritos dentro de una ciudad.

### 2.3.2.3 Áreas.

Áreas, sectores de la ciudad, reconocibles por tener cierta identidad y carácter común. Zonas de cohesión física, espacial, cultural, formal o perceptual.



Ilustración 9: ANÁLISIS URBANO – Áreas. Imagen de propia autoría.





## ANÁLISIS URBANO SEGÚN MÉTODO KEVIN LYNCH



Ilustración 12: **ANÁLISIS URBANO**. Imagen de propia autoría.

### 2.3.3 Medio Espacial.

#### 2.3.3.1 Estructura Urbana.

La Estructura Urbana del sector está conformada por diferentes elementos urbanos, algunos caracterizan la función económica de la ciudad, como es la presencia de industrias arroceras, que es el principal movimiento económico, la principal entidad Educativa que lleva su nombre, el emplazamiento del Mercado Municipal, la Vía de principal acceso al Cantón y la coexistencia de residencias, que forman un conjunto de unidad que se reconoce como ciudad.

### 2.3.3.2 Equipamiento.



Ilustración 13: **COLEGIO DR. ISIDRO AYORA CUEVA.** Imagen de propia autoría



Ilustración 14: **GASOLINERA PRIMAX.** Imagen de propia autoría.



Ilustración 15: **MERCADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.** Imagen de propia autoría.



Ilustración 16: **PARQUE CENTRAL DEL CANTÓN.** Imagen de propia autoría.



Ilustración 17: **BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS.** Imagen de propia autoría



Ilustración 18: **IGLESIA CATÓLICA CENTRAL**. Imagen de propia autoría



Ilustración 19: **CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES**.  
Imagen de propia autoría



Ilustración 20: **BIBLIOTECA VIRTUAL MUNICIPAL**. Imagen de propia autoría.

### ***2.3.3.3 Infraestructura.***

El cantón cuenta con las principales instalaciones que cumplen la función de soporte, apoyo y contribuyen al saneamiento e higiene, como son: Red de Agua Potable, Red de Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Teléfono. Tv e Internet Privadas.

## 2.3.4 Medio Legal.

### 2.3.4.1 Normas de Diseño.

[http://www.arquitecturamop.cl/anteproyecto/Documents/Edificio\\_MOP\\_VALPO/estandares%20de%20Dimensionamiento%20MOP.pdf](http://www.arquitecturamop.cl/anteproyecto/Documents/Edificio_MOP_VALPO/estandares%20de%20Dimensionamiento%20MOP.pdf)

ESTANDARES DE DIMENSIONAMIENTO PARA ELABORACION DEL PROGRAMA ARQUITECTONICO OFICINAS ADMINISTRATIVAS - EDIFICACION PUBLICA	
Tipos de Edificacion:	
<b>1. Tipologia A:</b> Incluye Edificios diseñados y construidos de acuerdo a altos estandares de calidad en su estructura y terminaciones, sistemas mecanicos de ultima tecnologia relacionados con seguridad, climatizacion y ascensores. La configuracion de sus plantas libres proporciona flexibles modelos de solucion y eficiente layout de distribucion. Es importante como atributo de esta tipologia, la ubicacion del edificio, sus accesos y su cercania a redes de transporte.	
<b>2. Tipologia B:</b> Minima dotación de sistemas mecánicos y climatización. Ofrece layout de distribución de espacios subdivididos, determinando recintos compartidos o privados	
<b>3. Tipologia C:</b> Esta categoria incluye edificios antiguos de los centros urbanos o casa remodeladas y convertidas en oficinas. Se caracterizan por presentar alta densidad de muros estructurales que las hacen poco flexibles a distintos usos y poseer sistemas mecanicos y climaticos con cobertura parcial o deficientes	

1. DIMENSIONES NETAS MAXIMAS PARA RECINTOS OFICINAS		
ESTAMENTO	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
Ministro - Subsecretario	40	baño, estar y mesa de reunión
Jefe de Servicio	24	baño, estar y mesa de reunión
Directivo (tipo A)	18	baño y mesa de reunión
Directivo (tipo B)	12	oficina cerrada sin baño
Profesional (Jefatura)	12	oficina cerrada sin baño
Profesional (Recinto individual)	9	oficina cerrada sin baño
Profesional (Recinto compartido)	7,5	estacion de trabajo
Tecnico o Administrativo	4	estacion de trabajo
Secretario con sala de espera	13	espera para 3 personas

2. DIMENSIONES NETAS MAXIMAS PARA RECINTOS OFICINAS		
RECINTO	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
Sala de Reuniones (5)	cuadro anexo 3	max de sup neta equivale a lo indicado
Baños	2	según cuadro de anexo 2
kitchenette	4	1 por c/500m <sup>2</sup> por c/piso superior a 300m <sup>2</sup>
archivos y bodegas	3% de superficie de oficina	
sala informatica - data center	1% de superficie total de oficinas	con max de 25m <sup>2</sup>

3. DIMENSIONES NETAS MAXIMAS PARA RECINTOS DE ACUERDO A NECESIDAD (no obstante los maximos señalados, la pertinencia de incluirlos debe justificarse)		
RECINTO	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
Oficina de atenciona al publico(6)	4	con recibido para 2 personas
modulo de atencion (7)	0.8	en hora max de afluencia
baños publicos	2	1 por sexo. Por c/100 personas
baños discapacitados	4	1 por piso con atencion al publico
archivos y bodegas generales(8)	3% de superficie total de oficinas	

4. RECINTOS QUE SE INCLUYEN SOLO EN PROGRAMAS ARQUITECTONICOS ASOCIADOS A ALTERNATIVAS DE CONSTRUCCION		
RECINTO	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
hall de acceso	4% de superficie total de oficinas	
instalaciones (sala de bombas) y sala de basura	4% de superficie total de oficinas	con un max de 45m <sup>2</sup>

5. FACTORES DE CORRECCION: PORCENTAJE EQUIVALENTE A SUPERFICIE DE CIRCULACION SEGÚN TIPO DE EDIFICACION	
---	--

EDIFICACION TIPO A	30%
EDIFICACION TIPO B	35%
EDIFICACION TIPO C	45%

#### **2.3.4.2 Normas Contra Incendio.**

### **DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PARA TODA EDIFICACIÓN**

Art. 122.- Toda edificación que se enmarca en la Ley de Defensa Contra Incendios, es decir de más de 4 pisos, o que alberguen más de 25 personas, o edificaciones de uso exclusivo de vivienda que tengan más de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), proyectos para la industria, proyectos arquitectónicos y de ingeniería, en edificaciones existentes, nuevas, ampliaciones y modificaciones, sean éstas públicas, privadas o mixtas, tales como: comercio, servicios, educativos, hospitalarios, alojamiento, concentración de público, industrias, transportes, parqueaderos, almacenamiento y expendio de combustibles o productos químicos peligrosos y de toda actividad que represente riesgo de incendio y especialmente el riesgo personal adoptara las normas de protección descritas en el presente reglamento.

Art. 131.- Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendios próximos. Se aceptara soluciones alternativas a solicitud del interesado y cuando estas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en este reglamento.

Art. 132.- Todo espacio destinado a albergar usuarios de manera permanente sea cual fuere su uso, debe tener comunicación directa al medio de escape primario a una distancia no mayor a veinte y cinco metros (25 m) o directamente al exterior de la edificación, y lo estipulado en el Art. 26 de este reglamento.

Art. 133.- Todo propietario de locales, apartamentos u oficinas en edificios, será el responsable de las medidas mínimas de seguridad en su propiedad y esté obligado a exigir el

debido cuidado y mantenimiento a los usuarios, arrendatarios, y otros; por cuanto esto garantiza la seguridad de la edificación.

Art. 134.- Los subsuelos y sótanos de edificios sean destinados a cualquier uso, con superficie de pisos iguales o superiores a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) deben disponer de sistemas automáticos de extinción de incendios.

Art. 135.- El edificio se diseñará de modo que no existan superficies libres por plantas mayores de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>). Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con superficies libres mayores que la señalada, éstos se permitirá previa autorización especial del cuerpo de bomberos, exclusivamente en planta baja, mezanine, primera y segunda planta alta; siempre y cuando en estos locales existan salidas a la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art. 136.- Si por omisión en el proceso de visto bueno de planos, no se hubiese instalado el equipamiento necesario para la protección y el control de incendios, el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción tendrá la potestad de exigir la implementación en base a las normas vigentes, de acuerdo al requerimiento específico del local durante la inspección previo al permiso de ocupación que emite el Cuerpo de Bomberos.

Art. 137.- Adicionalmente a las normas generales de prevención y protección contra incendios en edificaciones, los establecimientos que se detallan a continuación tienen sus respectivas normas específicas:

**EDIFICIOS BAJOS.-** De 1 a 4 plantas hasta doce metros (12 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

EDIFICIOS ALTOS PRIMERA CATEGORÍA.- De 5 a 10 plantas, hasta treinta metros (30 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

SEGUNDA CATEGORÍA.- De 11 a 16 plantas hasta cuarenta y ocho metros (48 m) de altura desde el nivel del suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.- De 17 plantas en adelante desde el nivel de suelo con accesibilidad a los vehículos contra incendios.

### **CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO**

Art. 138.- Los riesgos de incendio de una edificación tienen relación directa con la actividad, para la que fue planificada y la carga de combustible almacenada, por lo tanto, contará con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y controlar el incendio, a la vez prestaran las condiciones de seguridad y fácil desalojo en caso de incidentes.

DE OFICINA.- Establecimientos de oficinas públicas, privadas y mixtas.

DE COMERCIO Y SERVICIO AL PÚBLICO.- Primera clase: Locales con superficies menores a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), cuya área de venta o servicio se encuentra a nivel de la calle.

Segunda clase: Locales con superficies igual o mayores de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) y menor de tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de construcción con varios niveles.

Tercera clase: Locales con superficies mayores a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) con tres o más niveles.

Especiales: Proyectos de ingeniería, gasolineras, estaciones de servicio, establecimientos de expendio de productos químicos peligrosos y/o inflamables, distribuidoras de gas, garajes, estacionamientos de vehículos cubiertos, bodegas y otros.

Cualquier tipo de proyecto que no se enmarque dentro de estas categorías, el Cuerpo de Bomberos determinara la clasificación del uso que le corresponden aplicando las normas de seguridad correspondientes.

### **DE LA CLASIFICACIÓN DE RIESGOS DE INCENDIOS**

Art. 139.- La clasificación de los riesgos se considerara de la siguiente manera:

Riesgo leve (bajo).- Menos de 160,000 kcal/m<sup>2</sup>.

Lugares donde el total de materiales combustibles de clase A que incluyen muebles, decoraciones y contenidos, es de menor cantidad. Estos pueden incluir edificios o cuartos ocupados como oficinas, salones de clase, iglesias, salones de asambleas, y otros. Esta clasificación previene que la mayoría de los artículos contenidos combustibles o no, están dispuestos de tal forma que no se produzca rápida propagación del fuego. Están incluidas, también pequeñas cantidades de materiales inflamables de la clase B, utilizados para maquinas copadoras, departamentos de arte, y otros; siempre que se mantengan en envases sellados y estén almacenados en forma segura.

### **EDIFICIOS DE OFICINAS**

Art. 168.- Las edificaciones de oficina, los espacios habitables cubiertos que se destinen a actividades administrativas de servicios profesionales o técnicos de operación y funcionamiento de despachos de cualquier índole y cualquier otra actividad que se preste al

público, deben cumplir las normas especiales de protección contra incendios que se expresan a continuación, además de las especificaciones de la Tabla A de requerimientos mínimos del sistema de prevención incendios para edificaciones en altura.

Art. 169.- Las instituciones y entidades con un número superior a 20 empleados, deben organizar una

BRIGADA CONTRA INCENDIOS, la misma que debe estar periódicamente entrenada para evacuación y combate de incendios dentro de las zonas de trabajo.

Art. 170.- Deben proveerse de los medios de detección, evacuación y extinción similares a los edificios residenciales, no obstante estos edificios pueden albergar concentración temporal de personas y usualmente pueden presentar acumulación de papel, materiales plásticos, material combustible en los acabados, cielos rasos, alfombras, mobiliario y gran número de redes electrónicas y eléctricas. Por lo tanto se deben adoptar medidas específicas según el riesgo de ignición, expansión, tipo de fuego y resistencia a la exposición.

Art. 171.- Los establecimientos de esta clasificación que superen los doce metros (12 m) de altura en plantas contadas desde la rasante deben contar con un sistema de protección de descargas estáticas (pararrayos).

Art. 172.- Las puertas y vías de circulación y evacuación deben contar con las siguientes características:

a) La distancia entre las puertas de las oficinas y las escaleras o salidas de emergencia no serán mayores a veinte y cinco metros (25 m);

b) Toda puerta ubicada en un medio de egreso debe estar abierta de tal manera que permita la libre evacuación mientras el edificio esté ocupado;

c) El ancho mínimo de los corredores debe ser suficiente para acomodar la carga de ocupantes requerida, pero nunca menor que ciento doce centímetros (112 cm);

d) Todas las puertas que desembocan en el corredor que constituye la vía de evacuación debe ser del tipo corta fuego, macizas y con tratamiento retardantes RF-60;

e) Los muros que separen las estructuras para estacionamientos deben tener una clasificación RF-120; y

f) La salida de la planta ubicada a nivel de la calzada deben ser suficientes para la carga de ocupantes de dicha planta más la capacidad requerida de las escaleras y rampas que descarguen hacia la planta ubicada a nivel de la calzada.

Art. 173.- La iluminación de emergencia en los medios de egreso debe ser continua conforme a las características técnicas determinadas en el Art. 22 y siguientes de este reglamento.

Art. 174.- En este tipo de edificaciones dedicadas a este uso, los decorados, mobiliario, tapizados, cortinas y demás elementos de decoración y recubrimiento deben tener un tratamiento de protección contra incendio con un RF-60, el mismo que será certificado por el fabricante o distribuidor y verificado por el Cuerpo de Bomberos de cada jurisdicción.

Art. 175.- En edificaciones nuevas, remodeladas o restauradas, las paredes delimitadoras de las oficinas deben ser al menos RF-60, y las puertas RF-30. En los ya existentes se debe al

menos dotar a las puertas de banda intumescente en todo el perímetro del cerco y de un sistema automático de cierre.

Art. 176.- Todas las edificaciones deben disponer de un sistema de detección y alarma de incendios a partir de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de área útil en edificación o altura de evacuación superior a doce metros (12 m), debe contar con una central de detección y alarma que permita la activación manual y automática de los sistemas de alarma, ubicado en un lugar vigilado permanentemente.

La activación automática de los sistemas de alarma debe graduarse de forma tal que tenga lugar como máximo cinco minutos (5 min.) después de la activación de un detector de humo o pulsador.

Art. 177.- Todo establecimiento de servicio al público y que implique concentración de personas, debe contar con un sistema de alerta que permita la transmisión audible de alarmas locales, alarma general y de instrucciones verbales, y un sistema de alarma de incendios fácilmente discernible de preferencia con sistema de detección de humo y calor que se activa automáticamente, de conformidad con lo que establece el Cuerpo de Bomberos de la jurisdicción, sobre los requerimientos mínimos del sistema de prevención contra incendios para edificaciones, así como a las especificaciones y las demás disposiciones legales pertinentes.

Las edificaciones deben contar con pulsadores de alarma y difusores de sonido, los que serán instaladas de acuerdo a las características de la edificación, para sectores de incendios de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).

Art. 178.- Las edificaciones deben contar con extintores portátiles de incendios de acuerdo a lo establecido en el Art. 31 (Tabla 2) de este reglamento.

Art. 179.- De las bocas de incendio equipadas, los establecimientos de superficie útil superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), y su equipamiento se considera en el Art. 34 de este reglamento.

Art. 180.- En edificaciones de este uso que dispongan de subsuelos y que superen los doce metros (12 m) de altura en plantas contadas desde la rasante deben disponer de sistemas de extinción automáticos especialmente en las vías de evacuación.

Art. 181.- Todas las edificaciones deben disponer de alumbrados de emergencias horizontales, verticales, zonas comunes y de servicio.

Las edificaciones de esta clasificación que superen los doce metros (12 m) de altura en plantas contadas desde la rasante, deben contar con un sistema de protección de descargas estáticas (pararrayos).

Las salas de máquinas, sean estas para ascensores o cuartos de bombas, deben contar con lámparas de emergencia y extintores de CO<sub>2</sub> de 10 libras, ubicados junto a la puerta de ingreso.

Art. 182.- Las edificaciones que dispongan de subsuelos deben implementar un sistema de: rociadores automáticos, BIE, lámparas de emergencia, extintores de CO<sub>2</sub> y/o PQS de acuerdo a la Tabla 2 de este reglamento. (Art. 31).

Art. 183.- Estas edificaciones contarán con ductos de ataque de 0.60 x 0.60 metros entre subsuelos por cada sector de incendios de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Dispondrán

para los subsuelos dispositivos para ventilación, renovación de aire y extracción de monóxido de carbono.

Art. 184.- Las instalaciones para el sistema de bombas de incendios se realizarán en línea directa e independiente desde el tablero principal de servicios generales.

Toda tubería que no está empotrada debe ser identificada de acuerdo al código establecido en la norma NTE INEN 440.

Se contará con una red hídrica independiente la misma que estará abastecida de una reserva de agua de trece metros cúbicos (13 m<sup>3</sup>) exclusivo para incendios, que garantice el caudal y presión exigida, con un sistema de impulsión autónoma de energía

***2.3.4.3 Normas de Accesibilidad para Personas de Capacidades Especiales. (NORMA ECUATORIANA DE CONSTRUCCION. CAP 12, 2011)***

***4.9.3.2. Lugares Accesibles e Instalaciones Exteriores:*** Nueva Construcción a. Un lugar accesible debe cumplir con todos los siguientes requerimientos: 1. Por lo menos una ruta accesible cumpliendo con la sección 4.9.3.8 deberá estar diseñada dentro del terreno de la edificación de manera que se permita la accesibilidad desde la vía y espacios públicos, estacionamientos y vías internas, hasta la entrada accesible de un edificio. 2. Por lo menos una ruta accesible cumpliendo con la sección 4.9.3.8 debe conectar edificios accesibles, instalaciones accesibles, elementos accesibles, y espacios accesibles que estén en el mismo conjunto de edificaciones. 3. Todos los objetos que sobresalgan de las superficies de fachadas, cerramientos o pilares que estén en los caminos de circulación deben cumplir con la sección 4.9.3.9. 4. Las superficies a nivel del suelo, así como rutas y espacios accesibles deben cumplir con la sección 4.9.3.10 (Ver figuras 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30).

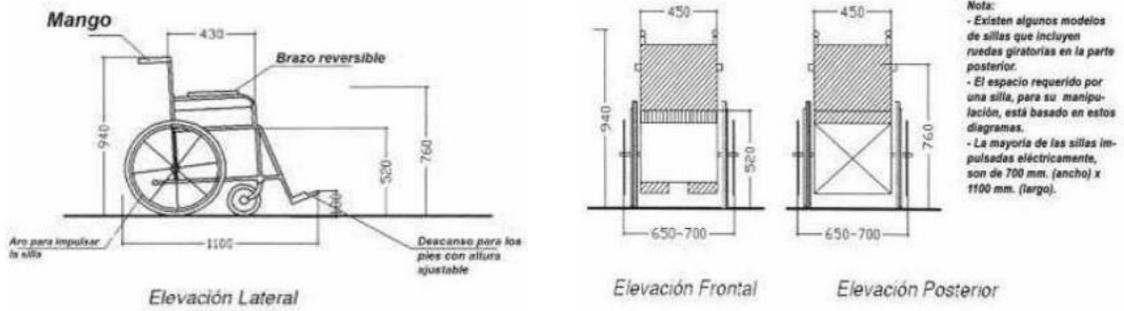


Ilustración 21: **SILLA DE RUEDAS**. Autoría propia

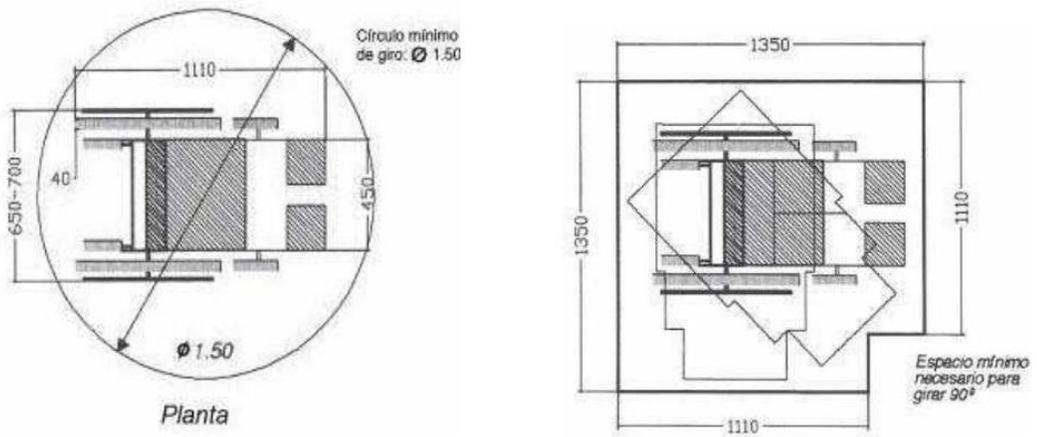


Ilustración 22: **silla de rueda maniobrabilidad**. Autoría propia

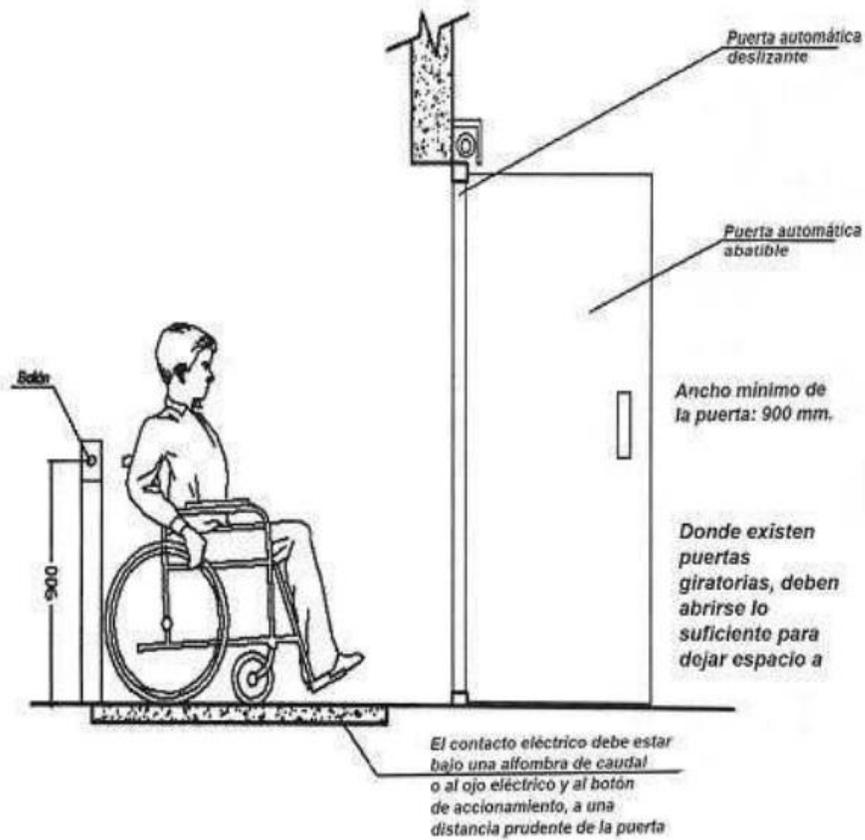
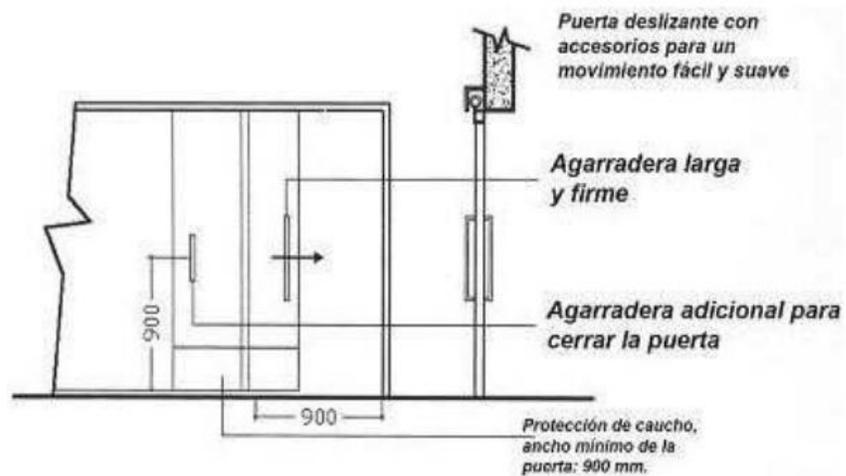


Ilustración 23: **ACCESIBILIDAD.** Autoría propia



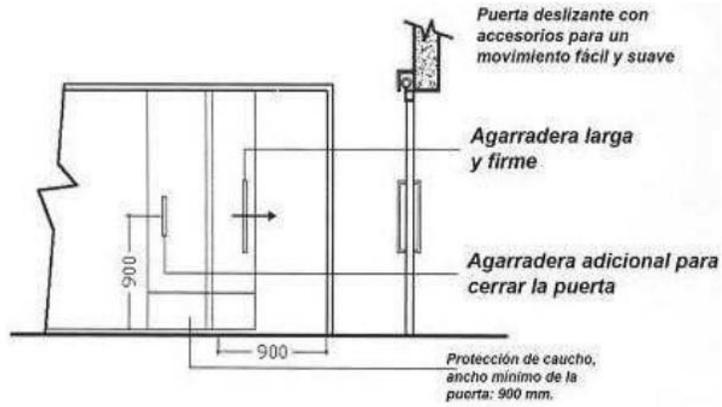


Ilustración 24: **ACCESIBILIDAD.** Imágenes editadas de autoría propia

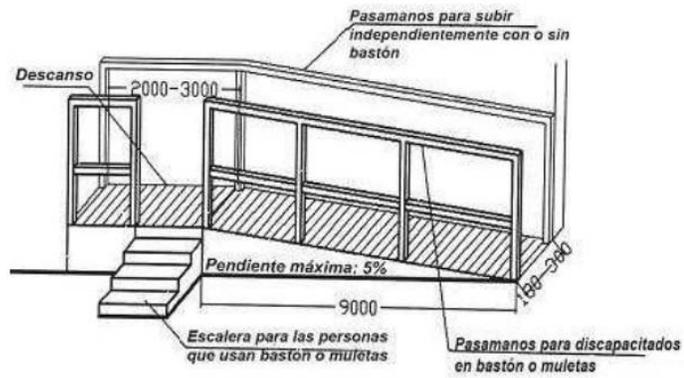


Ilustración 25: **RAMPAS.** Imagen editado de autoría propia

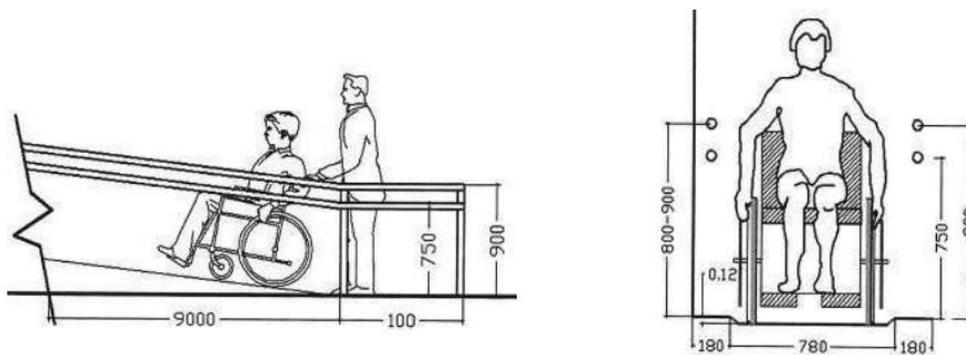


Ilustración 26: **RAMPAS PARA DISCAPACITADOS.** Imágenes editadas de autoría propia.

a) *Espacios de Parqueo.*

a. Si hay espacios destinados para el parqueo de empleados o visitantes, clientes, etc., entonces debe haber parqueos que cumplan con sección 4.9.3.11 de este código. Dichos espacios deben ser designados y marcados para uso exclusivo de aquellos individuos que tienen una discapacidad (Ver figuras 31 y32). El número de espacios de parqueo para discapacitados debe cumplir con la siguiente tabla:

-----

TOTAL DE PARQUEO	NÚMERO REQUERIDO PARA PARQUEOS DE DISCAPACITADOS
1 a 25	1
26 a 50	2
51 a 75	3
76 a 100	4
101 a 150	5
151 a 200	6
201 a 300	7

b. En edificaciones para parqueos uno de cada ocho espacios destinados para uso de discapacitados, pero no menos de uno, debe ser para el parqueo de una furgoneta (Van) especial de discapacitados y debe ser diseñada como se requiere en la sección 4.9.3.11 (c). La altura libre de esos espacios debe cumplir con lo indicado en la sección 4.9.3.11 (e). Todos estos parqueos pueden estar agrupados en un nivel de la estructura de parqueos. Cuando esos espacios para parqueo están previstos en una estructura de parqueo y solo uno de los ocho alcanza la medida requerida en la sección 4.9.3.11 (e), ellos deben ser construidos como requiere la sección 4.9.3.11 (d).

c. Si se proveen zonas de carga para pasajeros, entonces por lo menos una zona de carga para pasajero debe cumplir con la sección 4.9.3.11 (f). (Ver figura 31 y 32).

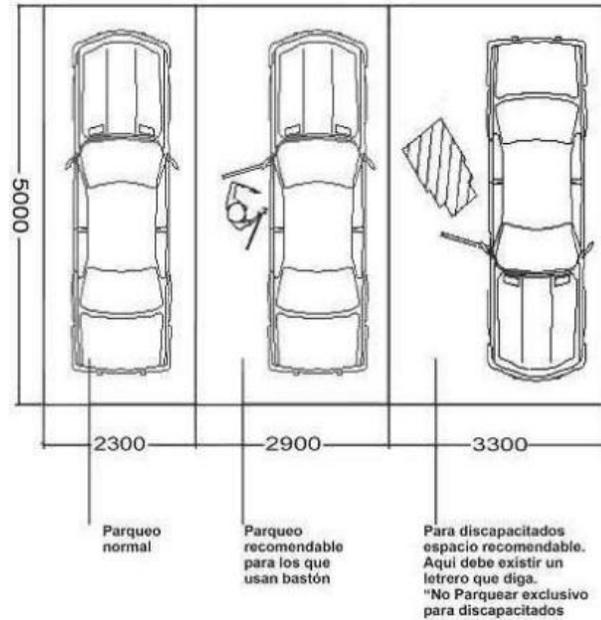


Ilustración 27: **PARQUEOS.** Imagen editada de autoría propia

d. En los edificios o instalaciones de salud y otros servicios para personas con impedimentos de movilidad, los espacios de parqueo deben cumplir con la sección 4.9.3.2 (a) excepto los siguientes:

b) Unidades e instalaciones de paciente externo: El 10% del número total de parqueos provistos deben servir a los pacientes ambulatorios de dicha instalación;

a. En las unidades o instalaciones que se especializan en tratamientos o servicios para personas con discapacidad de movilidad, el 20% del total del número de parqueos deben servir para esta unidad o instalación.

b. Si hay instalaciones de baños en un lugar, entonces ese baño público o de uso común debe cumplir con la sección 4.9.3.25. Si hay instalación de duchas entonces cada ducha pública o de uso común debe cumplir con la sección 4.9.3.26.

c) Señalización de un edificio: Señales diseñadas para cuartos o espacios permanentes deben cumplir con las secciones 4.9.3.33 (a), (d), (e), (f). Otras señales que proveen información acerca de espacios funcionales del edificio deben cumplir con las secciones 4.9.3.33 (a), (b), (c), (e). Espacios y elementos de instalaciones accesibles deben ser identificados por los Símbolos Internacionales de Accesibilidad y deben cumplir con la sección 4.9.3.33 (g), y son:

- a. Parques designados como reservados para individuos con discapacidades;
- b. Zona de carga de pasajeros accesible;
- c. Entradas accesibles cuando no todas la son (entradas inaccesibles deben tener señas direccionales que indiquen la ruta de la entrada accesible más cercana);
- d) Instalaciones de baños y duchas accesibles cuando no todas lo son.

#### **4.9.6. OFICINAS, NEGOCIOS Y LOCALES COMERCIALES**

**4.9.6.1. Generalidades.** En adición a los requerimientos de las secciones 4.9.3.1 a 4.9.3.38, el diseño de todas las áreas utilizadas para todas las transacciones comerciales con el público deben cumplir con la sección 4.9.6.

**4.9.6.2. Mostradores de ventas y servicios, ventanillas para transacciones y mesas para información.** En lugares de ventas donde hayan cajas registradoras y estén provistas para ventas o distribución de productos y servicios, por lo menos una de cada tipo, debe tener

una porción de este mostrador de por lo menos 92cm. de largo y una altura máxima de 92cm. sobre el nivel del piso terminado. Debe estar en una ruta o camino accesible que cumpla con la sección 4.9.3.8. Estos mostradores accesibles deben colocarse dispersos dentro de la edificación o instalaciones. En remodelaciones donde es técnicamente imposible proveer mostradores accesibles, se debe proveer un mostrador auxiliar que cumpla con estos requerimientos.

Todos los mostradores de venta y servicio deben estar ubicados en una ruta accesible que cumpla con la sección 4.9.3.8. En mostradores de ventas de ticket, cajeros de un banco, mostradores para registrarse en moteles, hoteles, etc. que pudieran no tener una caja registradora, pueden atender cumpliendo con los siguientes requerimientos.

a. Una porción del mostrador principal debe tener por lo menos 92cm. de largo y una altura máxima de 90cm. sobre el nivel del piso;

b. Un mostrador auxiliar con una altura máxima de 90cm. muy cerca del mostrador principal; o

c. Facilidades equivalentes. Por ejemplo en un mostrador para registrarse en un hotel, estas facilidades equivalentes (1) deben estar provistas de un archivador NEC-11 PARTE 11- 435 Seguridad de Vida y Accesibilidad aéreo acompañando al mostrador principal donde una persona con discapacidad pueda escribir, (2) o que se pueda usar el espacio a un lado del mostrador, para un mejor manejo de los documentos.

### **2.3.5 Medio Espacial Funcional.**

El siguiente análisis tiene como objetivo establecer rangos de circulación pública y áreas promedio por funcionarios, para ser aplicados en la función arquitectónica del estudio.

### **2.3.5.1 Estado del Arte.**

Actualmente el estado de arte en edificios municipales o ayuntamientos, se encuentra direccionado hacia el liderazgo e independencia interpretados en el marco formal del edificio.

#### **Edificio de la Municipalidad de Lazika.**



Ilustración 28: **EDIFICIO MUNICIPAL LAZIKA**, Imagen tomada de sitio web <http://www.arqhys.com/edificio-de-la-municipalidad-de-lazika.html>.

Lazika municipality Building es un edificio moderno con una estructura de acero con paredes acristaladas que le permite la observación de Mar negro y la futura ciudad cosmopolita. Architects of invention explica el moderno edificio municipal como una yuxtaposición entre un edificio y una escultura. Básicamente la arquitectura de tres volúmenes de distintos tamaños que fueron diseñados para trabajar independientemente cada uno. (www.arqhys.com).

### **Edificio de San Agustín. Ayuntamiento de Bilbao.**



Ilustración 29: **EDIFICIO DE SAN AGUSTIN. AYUNTAMIENTO DE BILBAO.** Imagen tomada de sitio web [www.bilbaointernational.com](http://www.bilbaointernational.com)

Uno de los aspectos importantes para el diseño del edificio fue la creación de un espacio público exterior como antesala de aproximación hacia la planta baja del nuevo edificio. ([www.bilbaointernational.com/nuevo-edificio-de-san-agustin-ayuntamiento-de-bilbao/](http://www.bilbaointernational.com/nuevo-edificio-de-san-agustin-ayuntamiento-de-bilbao/))

#### ***2.3.5.2 Estudio de Modelos Análogos***

##### ***2.3.5.2.1 Edificio Municipal del Cantón Lomas de Sargentillo. (Modelo Análogo 1)***

**Ubicación:** Cantón Lomas de Sargentillo

**Área de Construcción del Edificio:** 570.86m<sup>2</sup>

**Materiales:** Hormigón Armado

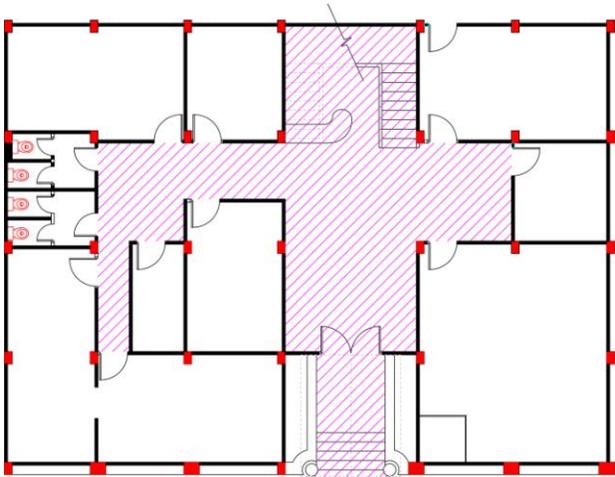
**Años de Construcción:** 24 años

**Estado de Conservación:** Bueno

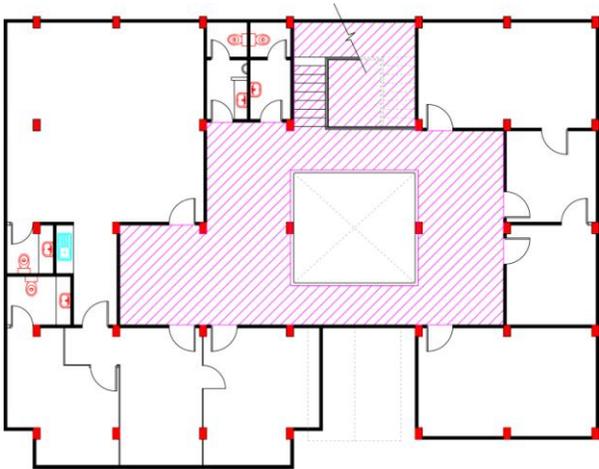


Ilustración 30: Edificio Municipal de Lomas de Sargentillo. Imagen tomada de Google Maps

Plantas Arquitectónicas:



Planta Baja



Planta Alta

**Área de construcción:** 570.86m<sup>2</sup>

**Área de circulación pública:** 168m<sup>2</sup>

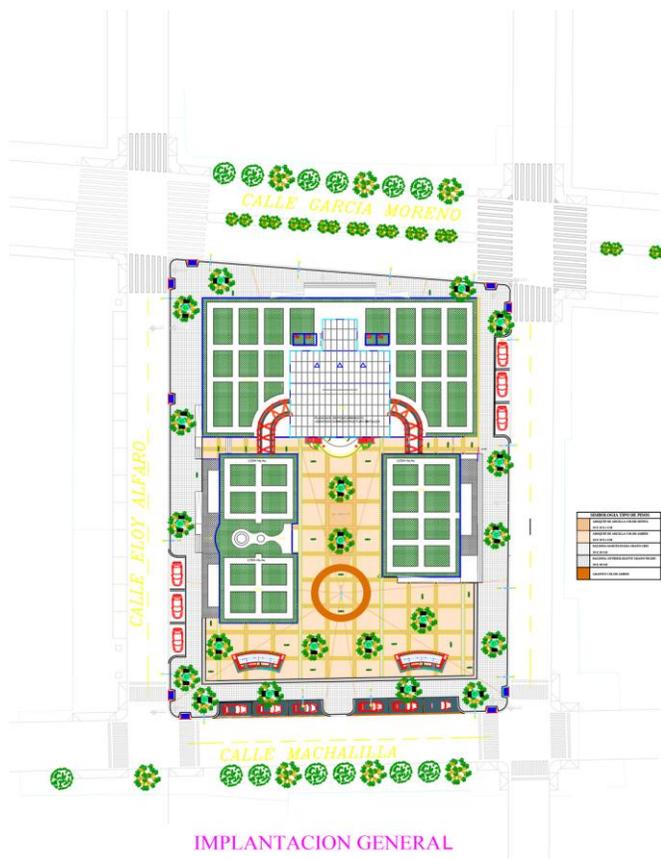
**Total de funcionarios:** 45 personas

**Flujo de usuarios eventuales por día:** 40 personas

**m<sup>2</sup> por usuario fijo:** 13m<sup>2</sup>

**8 plazas de parqueos:** 70m<sup>2</sup> por parqueo

### 2.3.5.2.2 Edificio Municipal del Cantón Puerto López. (Modelo Análogo 2)



**Ubicación:** Cantón Puerto López

**Área de Construcción del Edificio:**

2680m<sup>2</sup>

**Materiales:** Hormigón Armado

**Estado de Conservación:** En Estudio



Planta Baja



1er piso

2do piso

**Área de construcción:** 2680m<sup>2</sup>

**Área de circulación pública:** 686m<sup>2</sup>

**Total de funcionarios:** 70 personas

**Flujo de usuarios eventuales por día:** 60 personas

**m<sup>2</sup> por usuario fijo:** 30m<sup>2</sup>

**12 plazas de parqueos:** 220m<sup>2</sup> por parqueo

### 2.3.5.2.3 Edificio Municipal del Cantón Isidro Ayora. (*Modelo Análogo 3*)



**Ilustración 31:** Edificio Municipal del Cantón Isidro Ayora. Imagen de autoría propia.

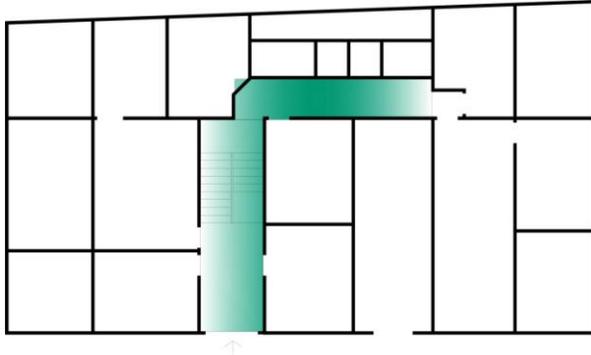
**Ubicación:** Cantón Isidro Ayora

**Área de Construcción del Edificio:** 400m<sup>2</sup>

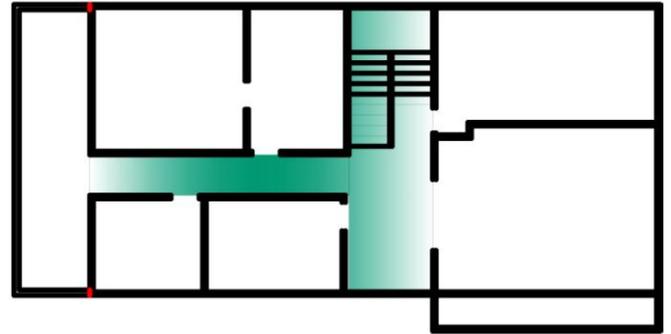
**Materiales:** Mixta Hormigo Armado y Madera

**Años de Construcción:** 35 años

**Estado de Conservación:** Regular



Plan Baja



Planta Alta

**Área de construcción:** 400m<sup>2</sup>

**Área de circulación pública:** 57m<sup>2</sup>

**Total de funcionarios:** 55 personas

**Flujo de usuarios eventuales por día:** 35 personas

**m<sup>2</sup> por usuario fijo:** 7m<sup>2</sup>

**6 plazas de parqueos:** 66m<sup>2</sup> por parqueo

### 2.3.6 Conclusiones

Modelos Análogos	m <sup>2</sup> por usuario fijo	% área de circulación	Estacionamiento por m <sup>2</sup> de construcción
Modelo 1	13m <sup>2</sup>	28%	1 x 70m <sup>2</sup>
Modelo 2	30m <sup>2</sup>	37%	1 x 220m <sup>2</sup>
Modelo 3	7m <sup>2</sup>	14%	1 x 66m <sup>2</sup>
<b>Promedio a usar en Proyecto</b>	<b>14m<sup>2</sup></b>	<b>25%</b>	<b>1 x 100m<sup>2</sup></b>

Con el resultado de los análisis de modelos análogos anteriores se escogieron los promedios más cercanos a realidad del sector donde estará implantado el proyecto.

Considerando el diagnóstico que se hizo del Edificio Municipal actual del Cantón Isidro Ayora, el estudio de la analogía del Edificio municipal del cantón Lomas de Sargentillo, que por su cercanía (2 km del cantón Isidro Ayora), refleja la realidad del cantón en estudio, el Modelo del cantón Puerto López analizado con la finalidad de acceder a resultados más cercanos a las expectativas del nuevo diseño.

### **2.3.7 Criterios de Diseño.**

#### ***2.3.7.1 Arquitectónicos.***

Diseñar espacios confortables y que su función o uso puedan ser variables

- Creando áreas comunes en la que exista la interacción entre exterior e interior
- En áreas de espera prevalezca la iluminación natural, usando grandes ventanales que permitan el ingreso de la luz solar.
- Uso de circulación lineal para evitar conflicto entre las áreas operativas que son las más concurridas por los usuarios.
- Crear barreras naturales en el perímetro norte del terreno (vía Guayaquil - Manabí) para minimizar los decibeles provocados por la circulación de vehículos, al tratarse de una vía principal.
- Diseñar una plaza de espaciamiento, en la que se desempeñen las actividades de accesos y que sirva de núcleo de renovador de aire.
- Diseñar plantas que denoten la flexibilidad del edificio.

### ***2.3.7.2 Ambientales.***

Aprovechar las bondades climáticas del medio para crear un edificio bioclimático.

- Ubicar el edificio de tal manera que en los ingresos se reciba la iluminación natural y en áreas comunes los vientos predominantes.
- Uso de paneles fotovoltaicos que serán usados las 8 horas de labores administrativas para ser usado como luces de exterior en las noches
- Uso de elementos que disminuyan la incidencia solar y crear áreas con niveles deseados de sombra.

### ***2.3.7.3 Paisajísticos.***

- Dar prioridad a los árboles que crecen en el sector, como es el caso de guayacán amarillo, que por su esbeltez que puede ser de hasta 25m de altura y su copa entre los 30-35m de diámetro, pueden proporcionar grandes sombras y matices ya que su copa no es totalmente frondosa.
- Diseñar plazas que desvinculen las entidades municipales (Mercado y Municipio), usando barreras psicológicas con vegetación.
- Establecer áreas de permeabilidad urbana, para lograr la integración del edificio con el entorno.

### ***2.3.7.4 Estructurales.***

- Usar métodos prefabricados metálicos que optimicen el tiempo de obra y disminuya el desperdicio del material en sitio.
- Uso de vigas metálicas que permitan la extensión de las luces, creando grandes naves que permitan el desempeño total de la planta libre.

### **2.3.7.5 Instalaciones.**

- Disponer de áreas definidas como húmedas, donde se dispongan en vertical las instalaciones sanitarias, para con ello evitar los grandes recorridos de las instalaciones.
- Diseñar las instalaciones en horizontal usando un ducto por debajo de tumbado, eliminando el empotramiento de las instalaciones, logrando con ello mejor manejo de las mismas en el momento de mantenimiento.

# CAPITULO III

## 3 PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA: CUALIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN.

La programación arquitectónica en su primera fase deductiva tiene como finalidad la obtención de un listado de espacios que satisfagan funcional y confortablemente las necesidades de los usuarios, la metodología usada para la obtención de espacios es en base organigrama funcional ya definidos por el municipio.

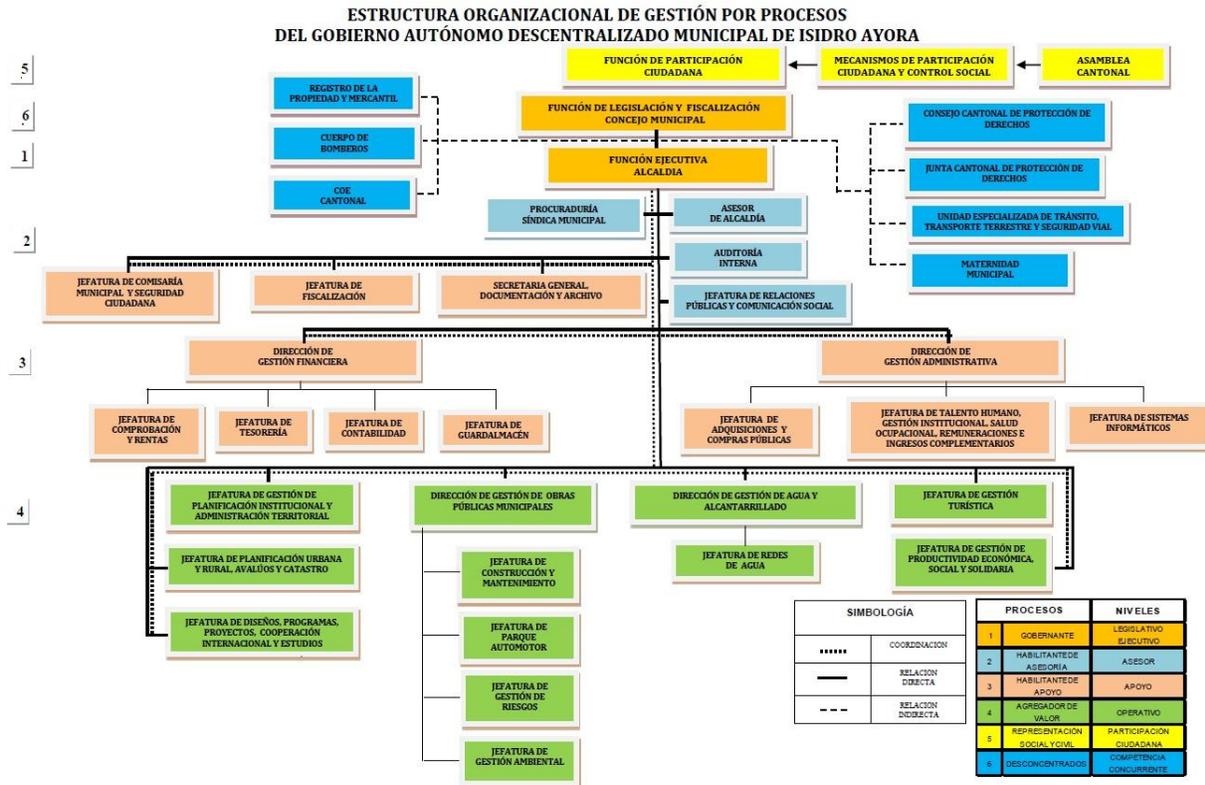


Ilustración 32: Organigrama funcional GAD Municipal Isidro Ayora.

### **3.1 Programa de necesidades para el usuario potencial.**

#### **LISTA DE ESPACIOS**

##### ZONAS

- 1.- Legislativa.
- 2.- Administrativa.
- 3.- Operativa.
- 4.- Servicios.
- 5.- Complementaria.

##### 1. ZONA LEGISLATIVA.

###### 1.1. Alcaldía.

###### 1.1.1. Oficina Alcalde.

###### 1.1.1.1. Baño.

###### 1.1.2. Secretaria

###### 1.2. Vice-Alcalde.

###### 1.2.1. Oficina Vice-Alcalde.

###### 1.2.1.1. Baño.

###### 1.3. Consejo Municipal.

###### 1.3.1. Oficinas Concejales (7)

###### 1.3.2. Sala de sesiones. (10 personas mínimos).

###### 1.4. Asesores.

###### 1.4.1. Oficina de Asesor General.

###### 1.4.2. Oficina de Asesor Jurídico.

###### 1.5. Recepción

###### 1.6. Baterías Sanitarias.

###### 1.6.1. Baños Mujeres.

###### 1.6.2. Baños Hombres.

##### 2. ZONA ADMINISTRATIVA.

###### 2.1. Secretaria General.

###### 2.1.1. Oficina de Secretaria General.

###### 2.2. Talento Humanos.

2.2.1. Oficina Jefe de talento Humano.

2.2.1.1 Secretaria.

2.3. Desarrollo Social.

2.3.1. Oficina de Desarrollo y Emprendedores.

2.3.2. Oficina de Protección de Derechos.

2.3.3. Oficina de Consejo a la Niñez y Adolescencia.

2.3.4. Secretaria.

2.4. Sector Financiero.

2.4.1. Oficina del Director Financiero.

2.4.1.1. Secretaria

2.4.2. Oficina de Avalúo y Catastro.

2.4.2.1. Secretaria.

2.4.2.2. Asistente Técnico. (1)

2.4.3. Departamento Contable.

2.4.4. Departamento de Tesorería.

2.4.4.1. Recaudación.

2.4.4.2. Coactiva.

2.4.5. Proveduría.

2.4.5.1. Bodega.

2.4.6. Secretaria.

2.5. Archivo General.

2.5.1. Archivos.

2.6. Baterías Sanitarias.

2.6.1 Baños Mujeres.

2.6.2. Baños Hombres.

3. ZONA OPERATIVA.

3.1. Área de Obras Públicas.

3.1.1. Director de Obras Publicas.

3.1.1.1 Secretaria.

3.1.1.2. Asistente Técnico. (2)

- 3.1.2. Oficina de Control de Obras Civiles.
- 3.1.3. Equipo de Cadeneros (5)
- 3.2. Área de Planificación.
  - 3.2.1. Director de Planificación Urbana.
    - 3.2.1.1. Secretaria.
    - 3.2.1.2. Asistente Técnico. (1)
- 3.3. Área de Servicios Públicos.
  - 3.3.1. Director de Servicios Públicos.
    - 3.3.1.1. Secretaria.
  - 3.3.2. Comisaria General.
    - 3.3.2.1. Secretaria.
  - 3.3.3. Departamento de Agua Potable y Alcantarillado.
  - 3.3.4. Administrador del Mercado Municipal.
  - 3.3.5. Administrador del Cementerio.
  - 3.3.5. Secretaria.
- 3.4. Área de Gestión Ambiental.
  - 3.4.1. Director de gestión Ambiental.
    - 3.4.1.1. Secretaria.
  - 3.4.2. Oficina de Control de Áreas Comunes.
  - 3.4.3. Asistente Técnico (1)
- 3.5. Baterías Sanitarias.
  - 3.5.1. Baños de Hombres
  - 3.5.2. Baños de Mujeres.

#### 4. ZONA DE SERVICIOS.

- 4.1. Cafetería.
- 4.2. Vestidores de Personal de Limpieza.
- 4.3. Bodega de Limpieza del Edificio.
- 4.4. Bodega de Mantenimiento Áreas verdes
- 4.5. Cuarto de Transformadores
- 4.6. Cuarto de Generadores
- 4.7. Cuarto de Bombas

## 5. ZONA COMPLEMENTARIA.

5.1. Salón de Usos Múltiples

5.2. Parqueos de Autos.

5.3. Parqueos de Motos

5.4. Parqueos de Bicicletas.

5.5. Parqueo de Proveedor.

5.6. Áreas Verdes.

5.7. Áreas de Accesos.

5.8. Garita de Control de Accesos.

### 3.2 Cualificación y Cuantificación del programa Arquitectónico.

LISTA DE ESPACIOS									
ESPACIO	m <sup>2</sup>	USUARIOS FIJOS	USUARIOS EVENTUALES	T. DE USUARIOS	REQUERIMIENTO				
					cantidad	m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>		
<b>ZONA LEGISLATIVA</b>									
ALCALDIA									
Oficina Alcalde	35,75	1	10	11	1	35,75	176,50		
VICEALCALDIA									
Oficina Vicealcalde	30,25	1	10	11	1	30,25			
CONSEJO MUNICIPAL									
Oficina de Consejales	10,50	1	3	4	7	73,50			
Sala de Sesiones	21,00		14	14	1	21,00			
ASESORES									
Asesor Juridico	8,00	1	3	4	1	8,00			
Asesor General	8,00	1	3	4	1	8,00			

<b>ZONA ADMINISTRATIVA</b>									
SECRETARIA GENERAL									
Of. Secretario General	24,75	1	7	8	1	24,75	328,08		
RECURSOS HUMANOS									
Of. Jefe de Recursos Humanos	24,75	1	7	8	1	24,75			
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00			
SECTOR FINANCIERO									
Of. Director Financiero	24,75	1	7	8	1	24,75			
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00			
Avaluos y Catastro	24,75	1	7	8	1	24,75			
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00			
Asistente Tecnico	8,00	1	3	4	1	8,00			
Dep. Contable	24,75	1	7	8	1	24,75			
Dep.Tesoreria	24,75	1	7	8	1	24,75			
Recaudacion	20,00				1	20,00			
Coactiva	8,00	1	3	4	1	8,00			
Proveeduria	24,75	1	7	8	1	24,75			
Bodega	16,00		5	5	1	16,00			
DESARROLLO SOCIAL									
Of. De desarrollo Social y Emprendedores	24,75	1	7	8	1	24,75			
OF. Proteccion de derechos	10,50	1	3	4	1	10,50			
Consejo de Ninez y Adolescencia	10,50	1	3	4	1	10,50			
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00			
ARCHIVO GENERAL									
Archivos	4,00	0	2	2	1	4,00			
BATERIAS SANITARIAS									
Baños Mujeres	10,54		5	5	1	10,54			
Baños Hombres	10,54		5	5	1	10,54			

<b>ZONA OPERATIVA</b>						
Área DE OBRAS PUBLICAS						
Director de OOPP	24,75	1	7	8	1	24,75
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00
Asistente Tecnio	8,00	1	3	4	1	8,00
Oficina de Control de Obras iviles	10,50	1	3	4	1	10,50
Equipo de Cadenaros	7,00	5	2	7	1	7,00
Área DE PLANIFICACION						
Director de Planifiacion Urbana	24,75	1	7	8	1	24,75
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00
Desarrollo de la ciudad	45,50	4	14	18	1	45,5
Asistente Tecnio	8,00	1	3	4	1	8,00
Área DE SERVICIOS PUBLICOS						
Comisaria General	18,00	1	6	7	1	18,00
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00
Departamento de Agua Potable y Alcantarillado	24,75	1	7	8	1	24,75
Administracion de Mercado Municipal	24,75	1	7	8	1	24,75
Administracion de Cementerio	24,75	1	7	8	1	24,75
secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00
Área DE GESTION AMBIENTAL						
Director de getion Ambiental	24,75	1	7	8	1	24,75
Secretaria	8,00	1	3	4	1	8,00
Of de Control de Areas Comunes	10,50	1	3	4	1	10,50
Asistente Tecnico	8,00	1	3	4	1	8,00
BATERIAS SANITARIAS						
Baños Mujeres	10,54		5	5	1	10,54
Baños Hombres	10,54		5	5	1	10,54

325,08

<b>ZONAS DE SERVICIOS</b>						
Cafeteria	30	4	5	9	1	30,00
Bodega de Limpeza del edificio	2,00		1	1	5	10,00
Bodega de mantenimiento (3,00x3,00)	9,00		5	5	1	9,00
Recepcion	9,50				3	28,50

77,50

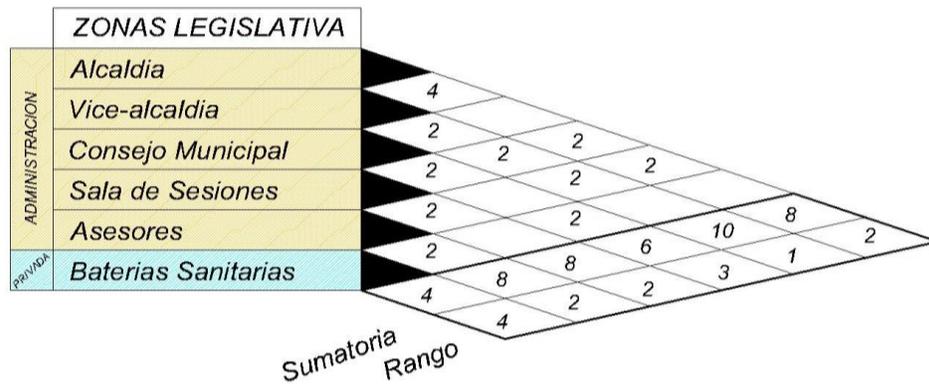
<b>ZONA COMPLEMENTARIA</b>						
Salon de usos Múltiples	375	5	80	85	1	375
Parqueos de autos (2,80x5,50)	15,40		25	25	16	246,40
Parqueos de motos (1,00x2,00)	2,00		10	10	4	8,00
Parqueos de bicicletas (0,50X2,00)	1,00		10	10	4	4,00
Áreas verdes						
Garita de Control de Accesos	4,00		2	2	2	8,00
Cuartos de Generador - Transformador y Bomba	27		6	6	1	27,00

668,40

<b>SUMATORIA TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
1575,56
<b>CIRCULACION (25%)</b>
393,89
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO(m<sup>2</sup>)</b>
<b>1969,45</b>

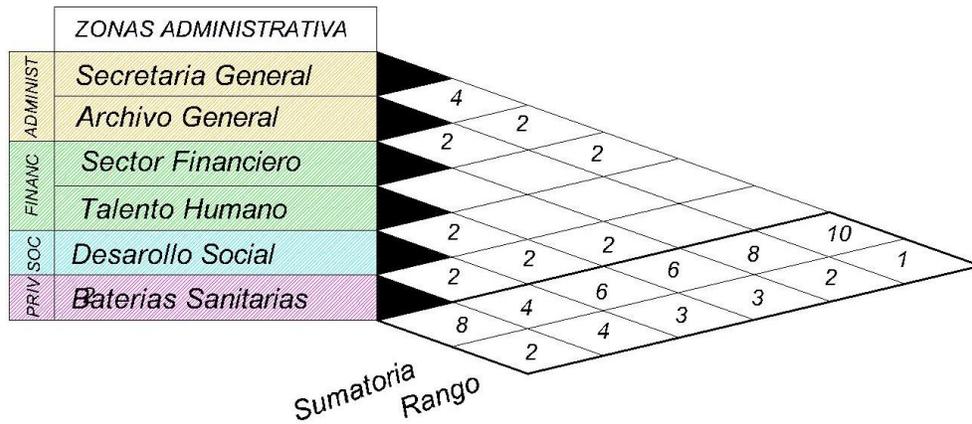
### 3.3 Diagramación del Proyecto.

#### 3.3.1 Matriz de Relaciones Ponderadas



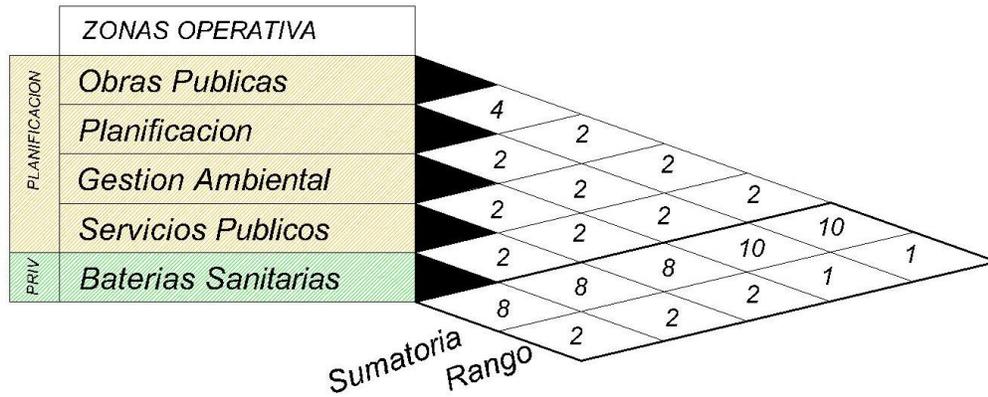
Relación Necesaria: (RN) 4

Relación Deseable: (RD) 2

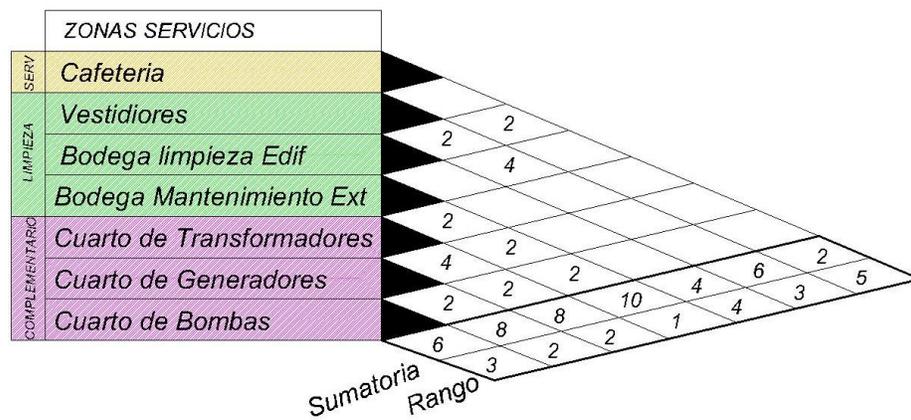


Relación Necesaria: (RN) 4

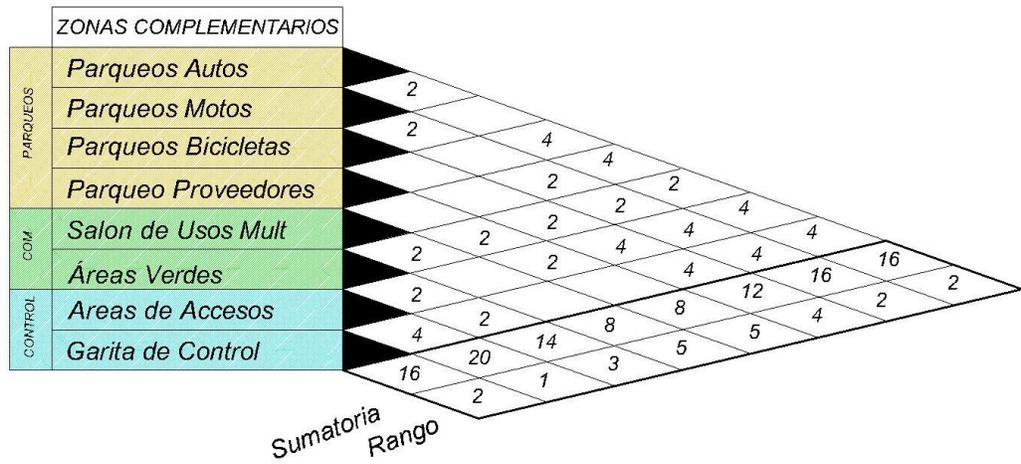
Relación Deseable: (RD) 2



Relación Necesaria: (RN) 4  
 Relación Deseable: (RD) 2



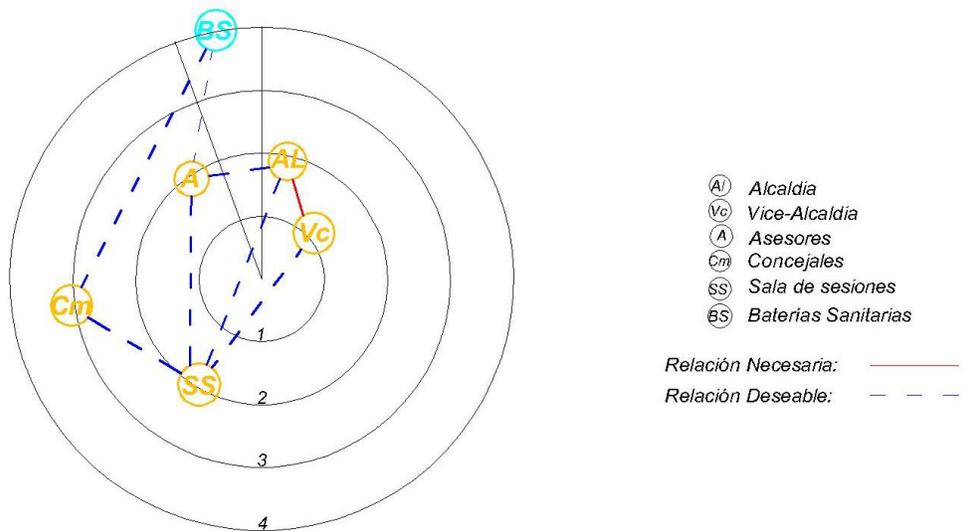
Relación Necesaria: (RN) 4  
 Relación Deseable: (RD) 2

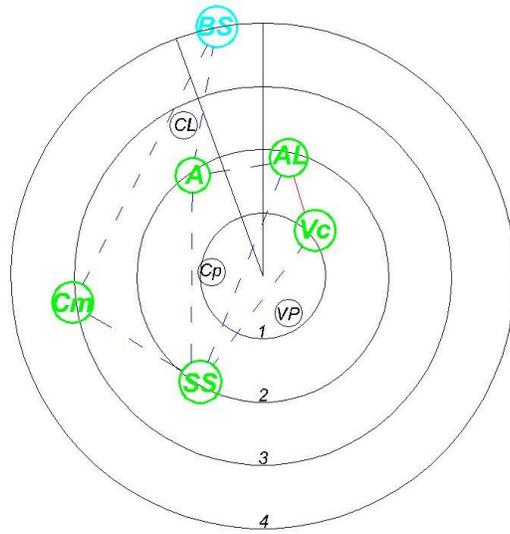


Relación Necesaria: (RN) 4  
 Relación Deseable: (RD) 2

### 3.3.2 Diagrama de relaciones.

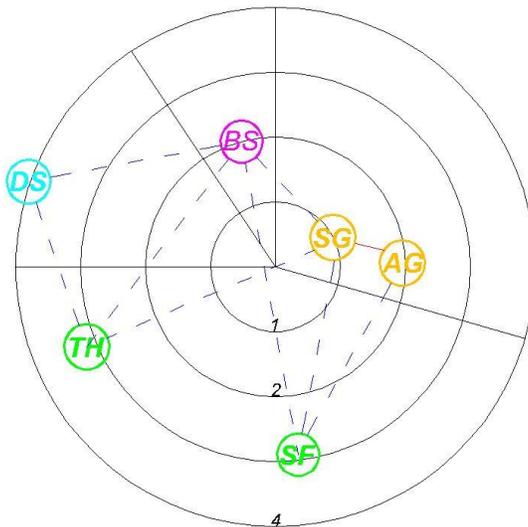
#### Zona Legislativa





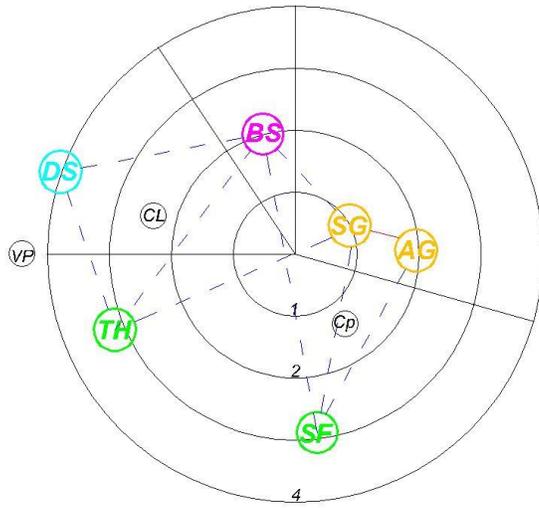
Relación Necesaria: ————  
 Relación Deseable: - - - -  
 Circulación Puntual: (CP)  
 Circulación Lineal: (CL)  
 Vestibulo Principal: (VP)

### Zona Administrativa



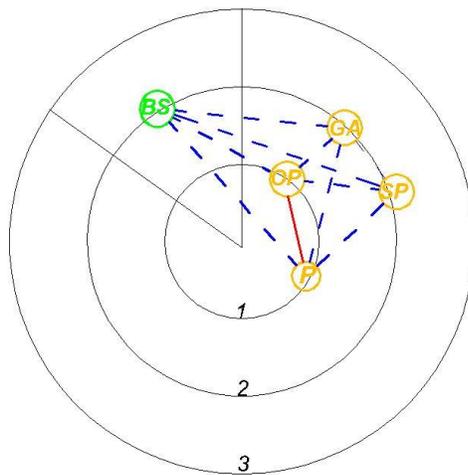
- ⓈG Secretaria general
- ⓈH Talento Humano
- ⓈS Desarrollo Social
- ⓈF Sector Financiero
- ⓈG Archivo General
- ⓈS Baterías Sanitarias

Relación Necesaria: ————  
 Relación Deseable: - - - -



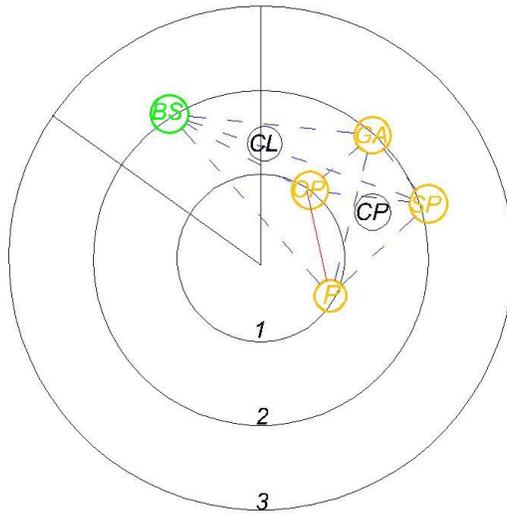
Relación Necesaria: —————  
 Relación Deseable: - - - - -  
 Circulación Puntual: (CP)  
 Circulación Lineal: (CL)  
 Vestibulo Principal: (VP)

### Zona Operativa



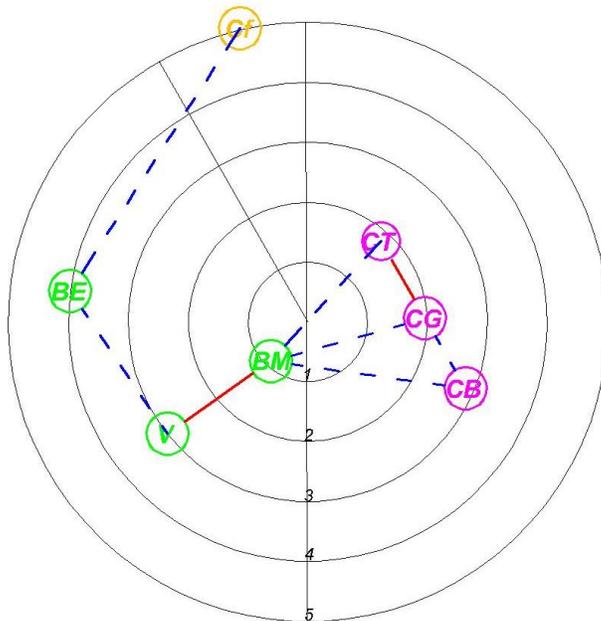
DP Obras Publicas  
 P Planificacion  
 SP Servicios Publicos  
 GA Gestion Ambiental  
 BS Baterias Sanitarias

Relación Necesaria: —————  
 Relación Deseable: - - - - -



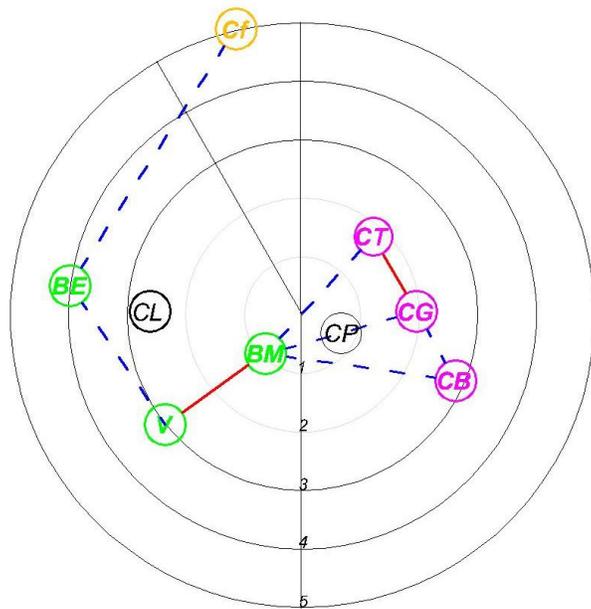
Relación Necesaria: —————  
 Relación Deseable: - - - - -  
 Circulación Puntual: (CP)  
 Circulación Lineal: (CL)  
 Vestíbulo Principal: (VP)

### Zona de Servicios



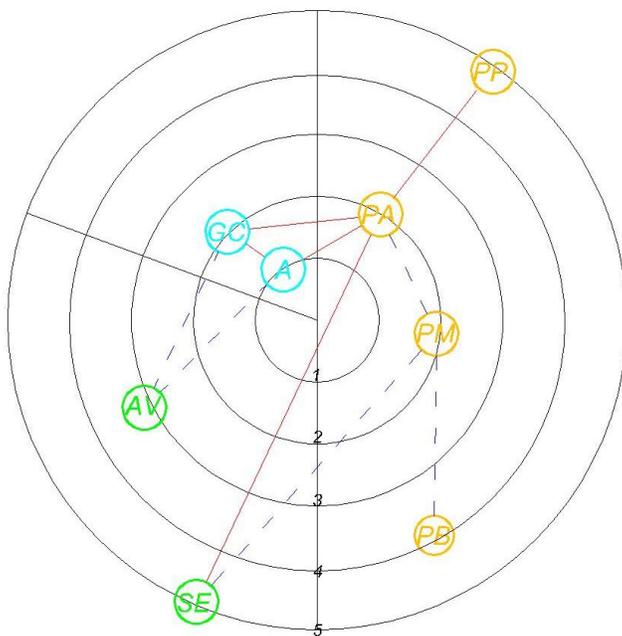
- ☉ Cafetería
- ☑ Vestidores
- ⊞ Bodega del Edificio
- ⊞ Bodega de Mantenimiento
- ☼ Cuarto de Transformadores
- ☼ Cuarto de Generadores
- ⊞ Cuarto de Bombas

Relación Necesaria: —————  
 Relación Deseable: - - - - -



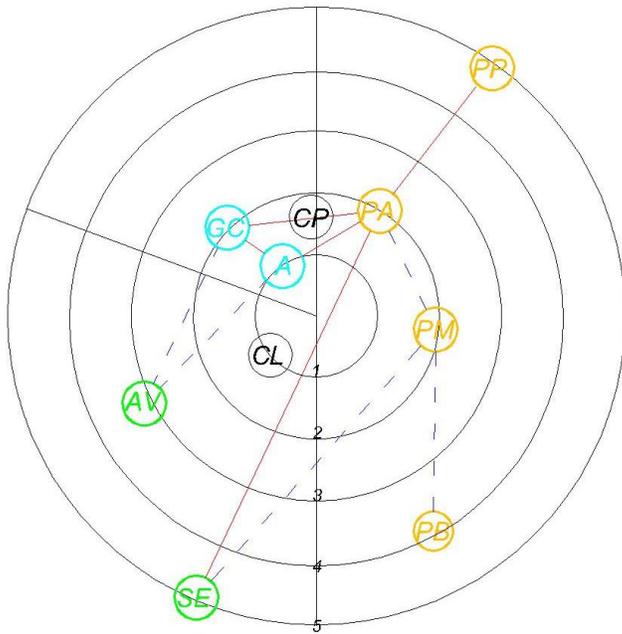
Relación Necesaria: ———  
 Relación Deseable: - - - -  
 Circulación Puntual: (CP)  
 Circulación Lineal: (CL)  
 Vestibulo Principal: (VP)

### Zona Complementaria



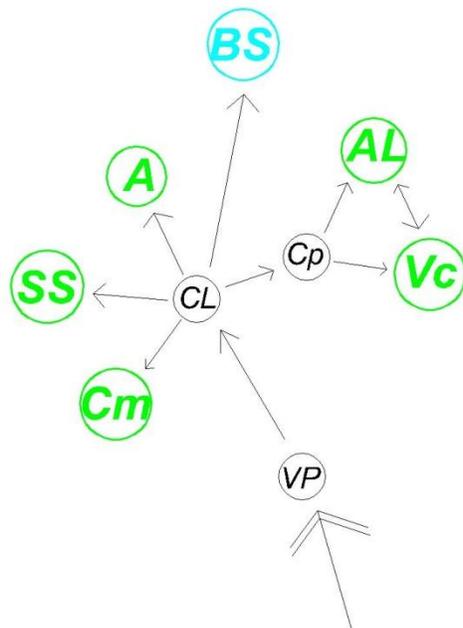
- (Al) Alcaldía
- (Vc) Vice-Alcaldía
- (A) Asesores
- (Cm) Concejales
- (SS) Sala de sesiones
- (BS) Baterías Sanitarias

Relación Necesaria:  
 Relación Deseable:

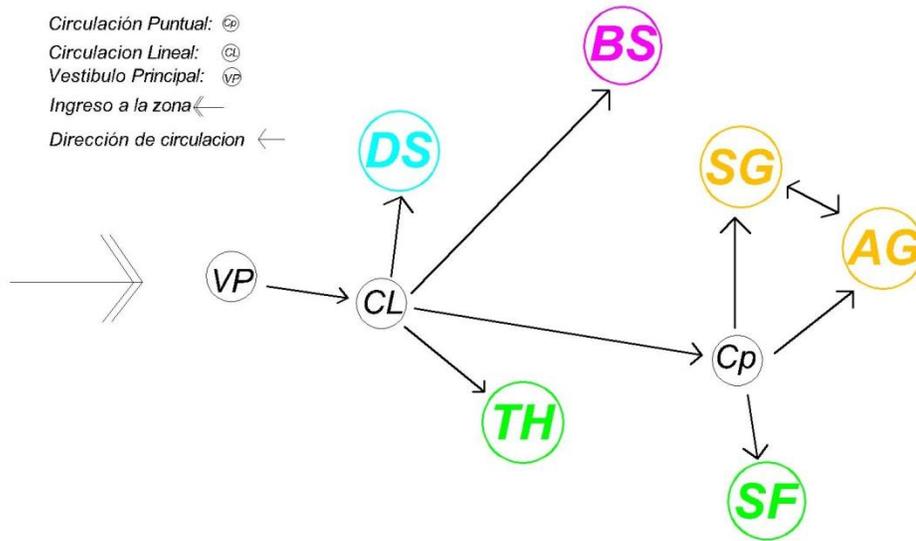


**3.3.3 Diagrama de circulación.**

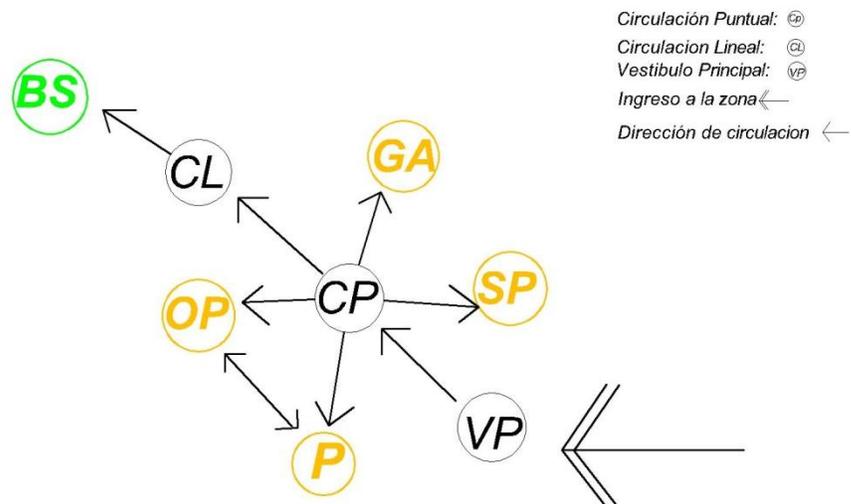
Zona Legislativa



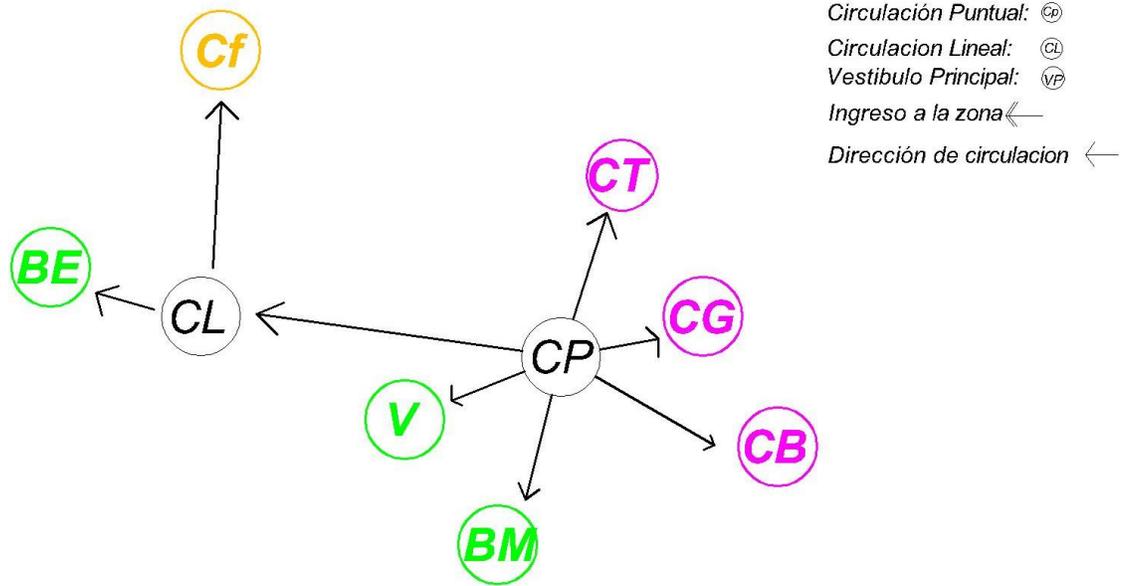
## Zona Administrativa



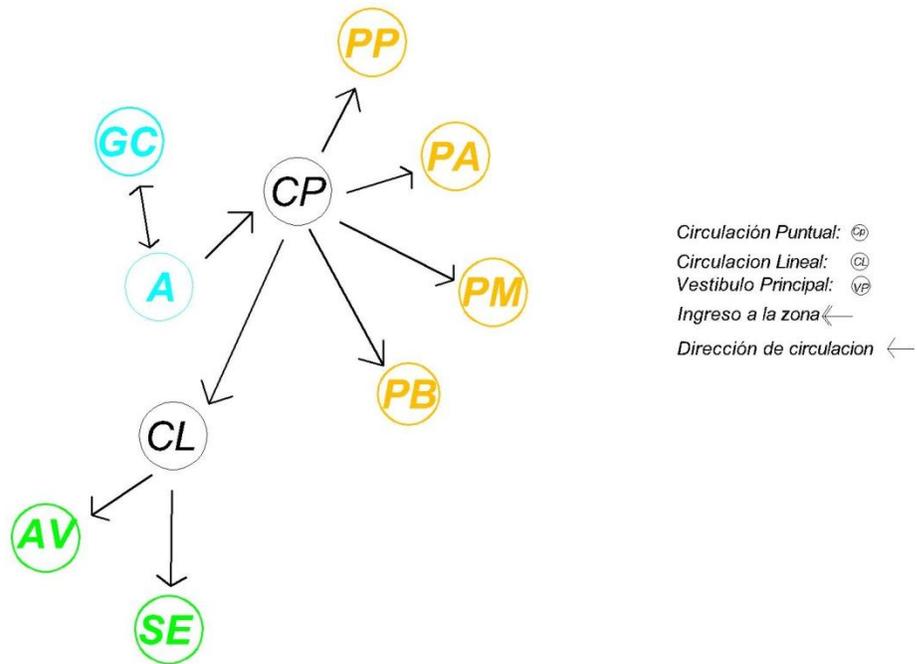
## Zona Operativa



### Zona de Servicios

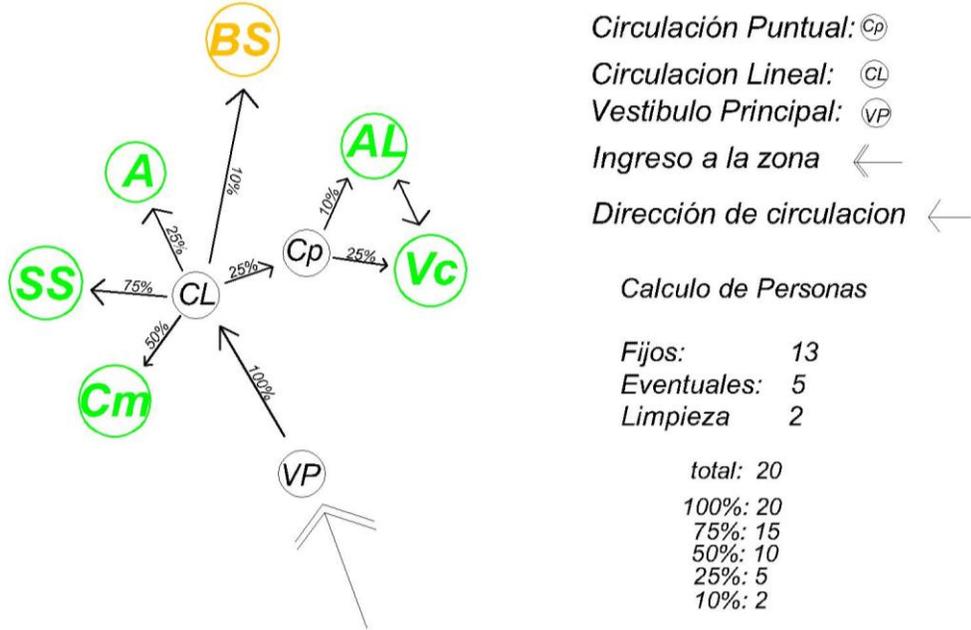


### Zona Complementaria

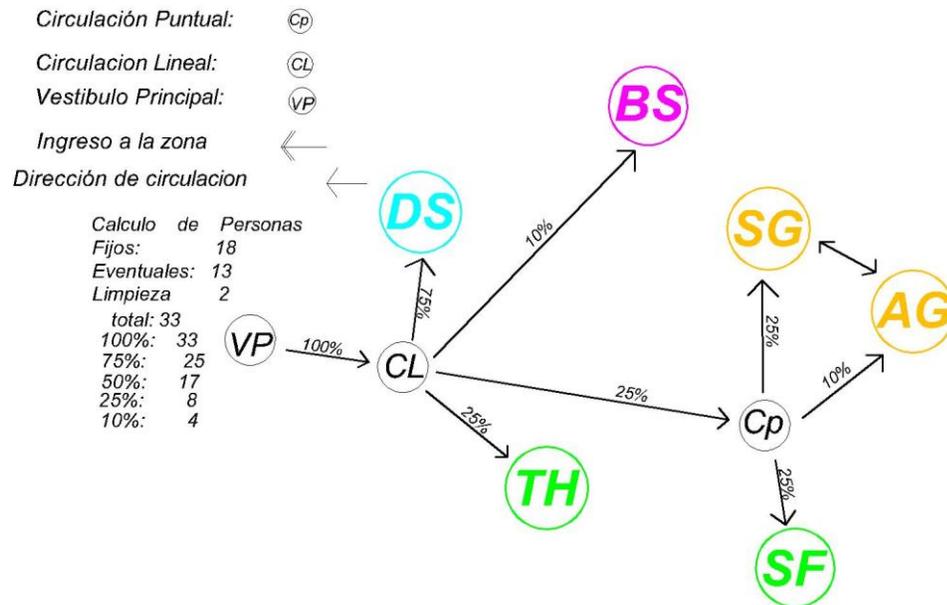


### 3.3.4 Diagrama de Flujos de Circulaciones.

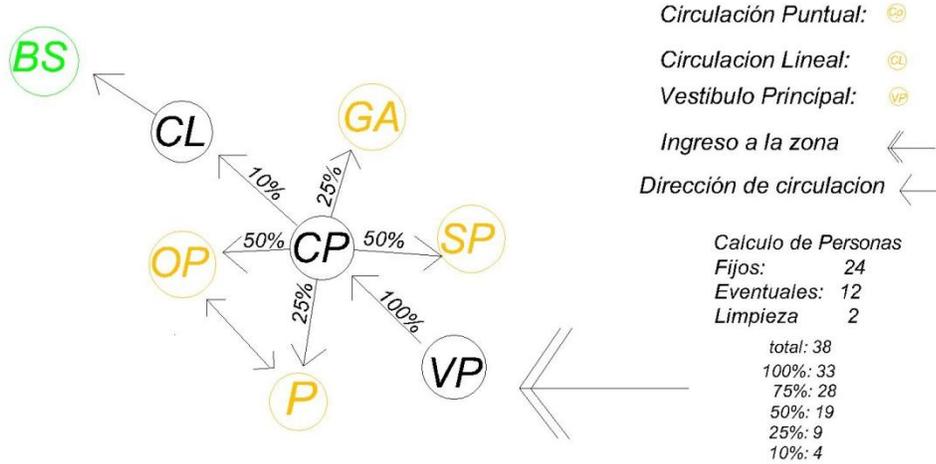
#### Zona Legislativa



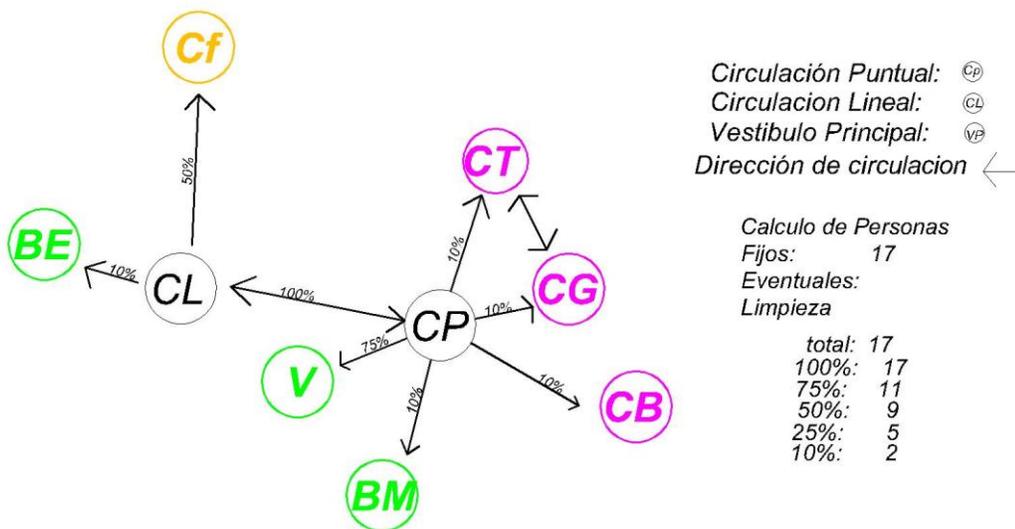
#### Zona Administrativa



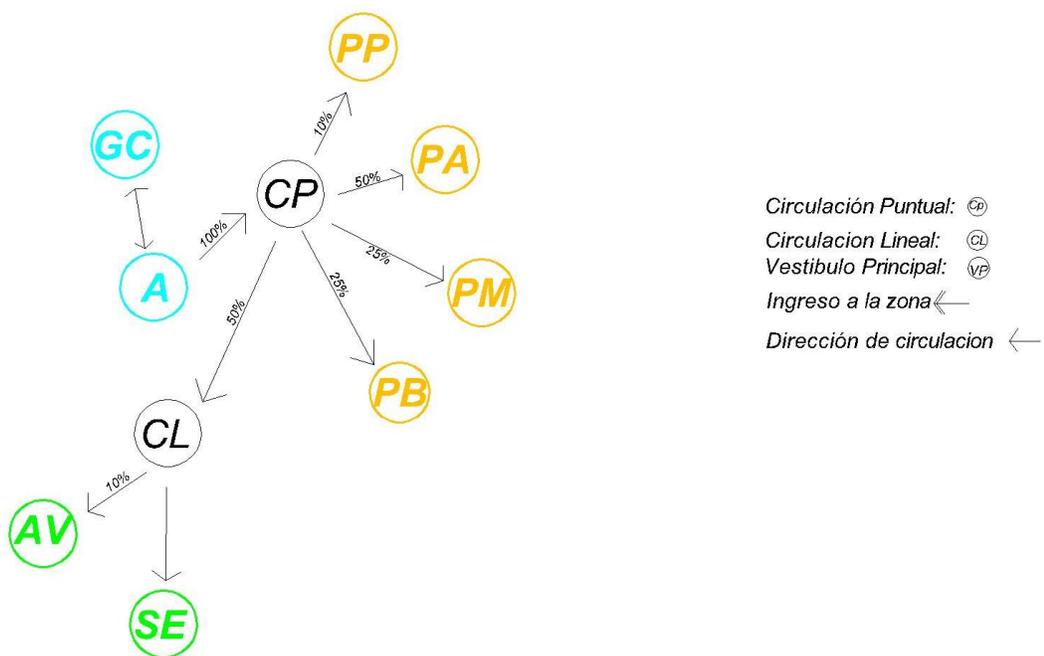
## Zona Operativa



## Zona de Servicios



## Zona Complementaria



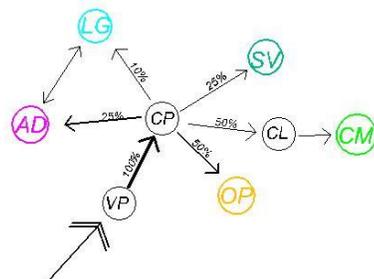
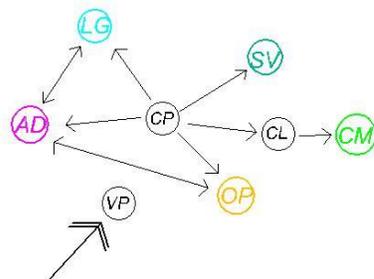
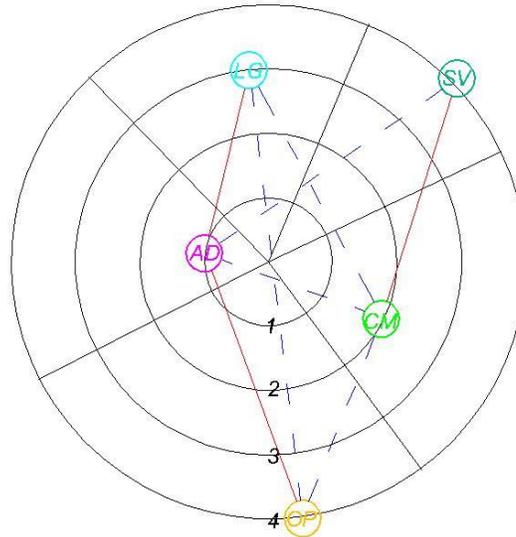
# Todas las Zonas

ZONAS	
1	Legislativa
2	Administrativa
3	Operativa
4	Servicios
5	Complementaria

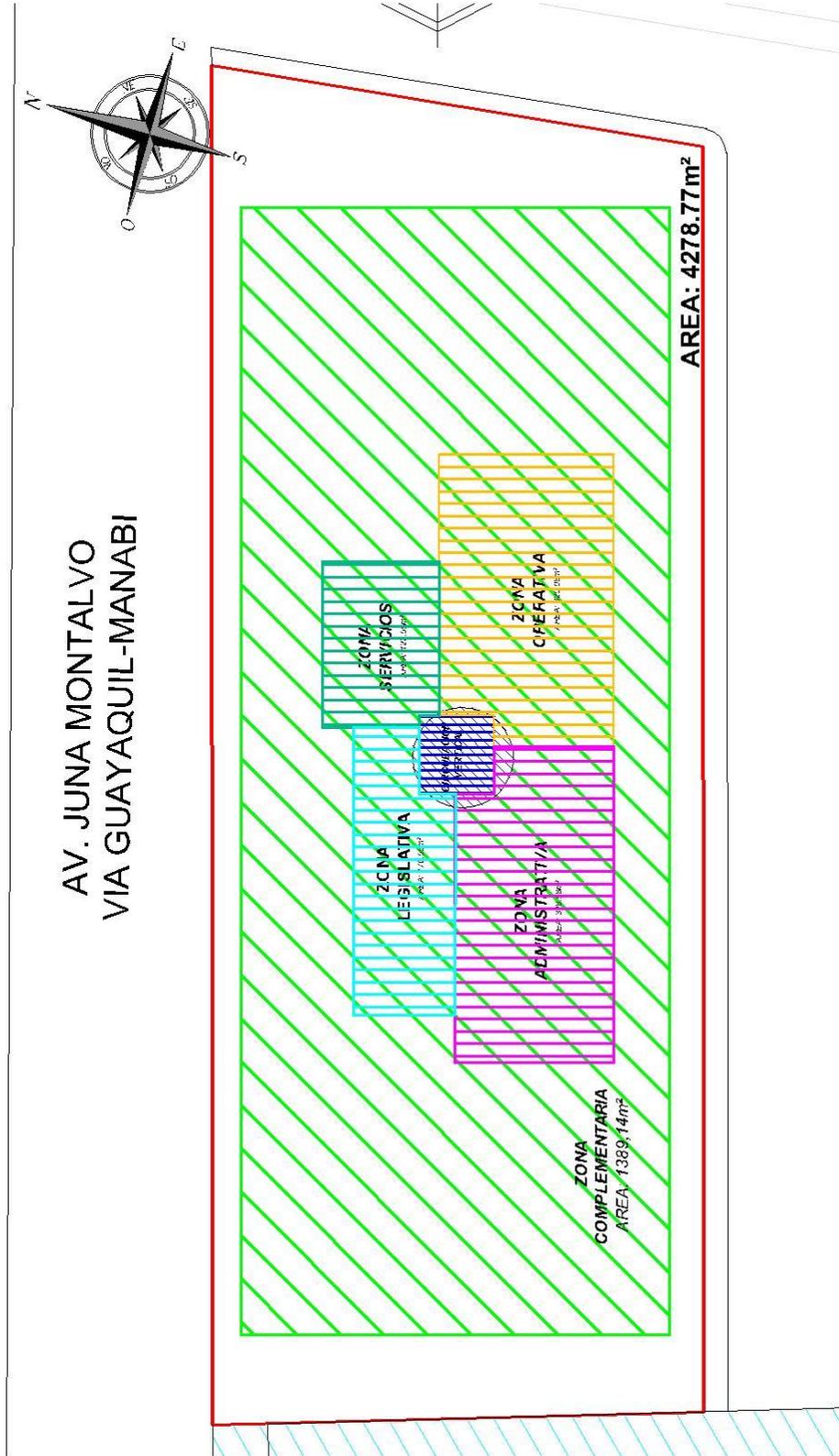
Relación Necesaria (RN) 4  
 Relación Deseable (RD) 2

Relación Necesaria: ———  
 Relación Deseable: - - -

- ⊙ LG Zona Legislativa
- ⊙ AD Zona Administrativa
- ⊙ OP Zona Operativa
- ⊙ SV Zona de Servicios
- ⊙ CM Zona Complementaria
- ⊙ VP Vestibulo Principal
- ⊙ CP Circulación Puntual
- ⊙ CL Circulación Lineal



### 3.3.5 Zonificación.



#### 4 BIBLIOGRAFÍA

(s.f.). Obtenido de <http://www.definicion.com>

Ayora, G. M. (2011). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Isidro Ayora.

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, A. Y. (19 de OCTUBRE de 2010). CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION.

<http://www.guayas.gov.ec/html/cantones/isidro/historia.asp>. (2010).

[http://www.efemerides.ec/1/nov/canton\\_ayora.htm](http://www.efemerides.ec/1/nov/canton_ayora.htm).

<http://www.infocentros.gob.ec/>. (2014). Obtenido de

[http://www.infocentros.gob.ec/index.php/index.php?option=com\\_content&view=article&id=49:proyecto-infocentros&catid=38:sobre&Itemid=56](http://www.infocentros.gob.ec/index.php/index.php?option=com_content&view=article&id=49:proyecto-infocentros&catid=38:sobre&Itemid=56)

INEC. (2010). <http://sni.gob.ec/>. Obtenido de <http://www.inec.gob.ec/>:

<http://app.sni.gob.ec/sni->

[link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0924\\_LOMAS%20DE%20SARGENTILLO\\_GUAYAS.pdf](http://link/sni/Portal%20SNI%202014/FICHAS%20F/0924_LOMAS%20DE%20SARGENTILLO_GUAYAS.pdf)

ley organica de educacion superior. (12 de 10 de 2010). <http://www.ces.gob.ec/>.

MUNICIPALIDADES, L. O. (s.f.). Obtenido de

[http://www.oas.org/juridico/spanish/per\\_res25.pdf](http://www.oas.org/juridico/spanish/per_res25.pdf)

NORMA ECUATORIANA DE CONSTRUCCION. CAP 12. (06 de ABRIL de 2011).

<http://www.cimeg.org.ec/>.

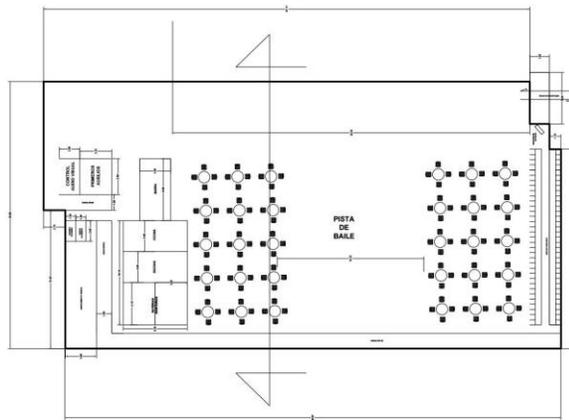
SI – DIRECCIÓN DE MÉTODOS, ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN. (25 de Febrero de 2010). <http://app.sni.gob.ec/>.

[www.arqhys.com](http://www.arqhys.com). (s.f.).

[www.bilbaointernational.com/nuevo-edificio-de-san-agustin-ayuntamiento-de-bilbao/](http://www.bilbaointernational.com/nuevo-edificio-de-san-agustin-ayuntamiento-de-bilbao/). (s.f.).

## **5 ANEXOS**

# 5.1 ANÁLISIS DE ESPACIOS

<h2 style="margin: 0;">NOMBRE DEL ESPACIO:</h2> <h1 style="margin: 0;">SALON DE EVENTOS</h1>																																							
<p><b>ZONA:</b> EVENTOS</p> <p><b>SUB ZONA:</b> Salon Exterior</p> <p><b>DESCRIPCION ACTIVIDADES:</b> Eventos sociales de distrito tipo: infantiles, matrimonios, promociones, etc.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>ESQUEMA EN PLANTA</b> ESCALA 1:600</p>																																						
<p><b>USUARIOS</b></p> <p>FIJOS: 0</p> <p>EVENTUALES: 100</p> <p>TOTAL: 100</p> <p>LISTADO DE USUARIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Invitados</li> <li>- Personal de primeros auxilios</li> <li>- Personal de seguridad</li> <li>- Personal de limpieza</li> <li>- Almacén de Alimentos</li> <li>- Camarógrafos</li> </ul>	<p><b>ANÁLISIS DE AREA</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>MOBILIARIO:</td> <td>834.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>USO DE MOBILIARIO:</td> <td>524.40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>CIRCULACION:</td> <td>1349.12m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL:</b></td> <td><b>2707.85m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>m<sup>2</sup> POR PERSONA:</td> <td>3.74m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p><b>ACCESOS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td>PUERTA</td> <td>ESPACIO DE TRANSICION</td> <td>ESPACIO DE RECEPCION</td> </tr> <tr> <td>Ingreso</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salida</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>m<sup>2</sup> DE ACCESO: 9.50m<sup>2</sup></p> <p>DETALLE:</p>	MOBILIARIO:	834.33m <sup>2</sup>	USO DE MOBILIARIO:	524.40m <sup>2</sup>	CIRCULACION:	1349.12m <sup>2</sup>	<b>TOTAL:</b>	<b>2707.85m<sup>2</sup></b>	m <sup>2</sup> POR PERSONA:	3.74m <sup>2</sup>		PUERTA	ESPACIO DE TRANSICION	ESPACIO DE RECEPCION	Ingreso	✓			Salida	✓																		
MOBILIARIO:	834.33m <sup>2</sup>																																						
USO DE MOBILIARIO:	524.40m <sup>2</sup>																																						
CIRCULACION:	1349.12m <sup>2</sup>																																						
<b>TOTAL:</b>	<b>2707.85m<sup>2</sup></b>																																						
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	3.74m <sup>2</sup>																																						
	PUERTA	ESPACIO DE TRANSICION	ESPACIO DE RECEPCION																																				
Ingreso	✓																																						
Salida	✓																																						
<p><b>ESPECIFICACIONES</b></p> <p><b>ILUMINACION</b></p> <p>lux Necesarios: de 300 a 700 lux</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2">ARTIFICIAL</td> <td>Tipo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Incandescente</td> <td style="text-align: center;">✓</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fuorescente</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Detalle: Luz general repartida en todo el área</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Detalle: Luz cenital de sector alumado.</td> </tr> <tr> <td>NATURAL</td> <td>SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> </table> <p><b>VENTILACION / CLIMATIZACION</b></p> <p>Temperatura Promedio: 24°C.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="4">ARTIFICIAL</td> <td>Tipo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entracion</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enfriamiento</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Calificación</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Detalle:</td> </tr> <tr> <td>NATURAL</td> <td>SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SI</td> <td style="text-align: center;">NO</td> </tr> </table> <p><b>ACUSTICA</b></p> <p>Disturbios Permisibles: 20 dB.</p> <p>Detalle:</p>	ARTIFICIAL	Tipo		Incandescente	✓		Fuorescente		Detalle: Luz general repartida en todo el área			Detalle: Luz cenital de sector alumado.			NATURAL	SI	NO		SI	NO	ARTIFICIAL	Tipo		Entracion		Enfriamiento		Calificación		Detalle:			NATURAL	SI	NO		SI	NO	<p><b>ESQUEMA EN CORTES</b></p> <p>ESCALA 1:600</p> 
ARTIFICIAL		Tipo																																					
	Incandescente	✓																																					
	Fuorescente																																						
Detalle: Luz general repartida en todo el área																																							
Detalle: Luz cenital de sector alumado.																																							
NATURAL	SI	NO																																					
	SI	NO																																					
ARTIFICIAL	Tipo																																						
	Entracion																																						
	Enfriamiento																																						
	Calificación																																						
Detalle:																																							
NATURAL	SI	NO																																					
	SI	NO																																					
<p><b>RECURRIMIENTOS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>SUPERFICIE</td> <td>TIPO</td> </tr> <tr> <td>Tumbados</td> <td>Alabastro de roble</td> </tr> <tr> <td>Piso</td> <td>Luz de 20 cm (2x2)</td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Natural alabastro de roble</td> </tr> </table> <p><b>COLOR</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>SUPERFICIE</td> <td>TIPO</td> </tr> <tr> <td>Tumbado</td> <td>Claro</td> </tr> <tr> <td>Piso</td> <td>Claro</td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Claro</td> </tr> <tr> <td>Puertas</td> <td>Claro</td> </tr> <tr> <td>Ventanas</td> <td>Claro</td> </tr> </table> <p><b>REGISTRO VISUAL</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>HACIA EL INTERIOR</td> <td>HACIA EL EXTERIOR</td> </tr> </table> <p><b>OTRAS ESPECIFICACIONES</b></p> <p>WINGAMA</p>	SUPERFICIE	TIPO	Tumbados	Alabastro de roble	Piso	Luz de 20 cm (2x2)	Paredes	Natural alabastro de roble	SUPERFICIE	TIPO	Tumbado	Claro	Piso	Claro	Paredes	Claro	Puertas	Claro	Ventanas	Claro	HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR																	
SUPERFICIE	TIPO																																						
Tumbados	Alabastro de roble																																						
Piso	Luz de 20 cm (2x2)																																						
Paredes	Natural alabastro de roble																																						
SUPERFICIE	TIPO																																						
Tumbado	Claro																																						
Piso	Claro																																						
Paredes	Claro																																						
Puertas	Claro																																						
Ventanas	Claro																																						
HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR																																						
<p>LISTADO DE MOBILIARIO</p> <p>- 120 mesas</p> <p>- 480 sillas</p>																																							

**NOMBRE DEL ESPACIO:**

# OFICINA ALCALDE

ZONA:	Legislativa
SUB ZONA:	Oficina Alcalde
DESCRIPCION ACTIVIDADES:	Oficina del Gobernante Principal del Estado

USUARIOS	
FIJOS:	1
EVENTUALES:	10
TOTAL:	11
LISTADO DE USUARIOS:	
1	Alcalde (fijo)
2	Secretario (fijo)
3	Asesor de despacho
4	Secretaria

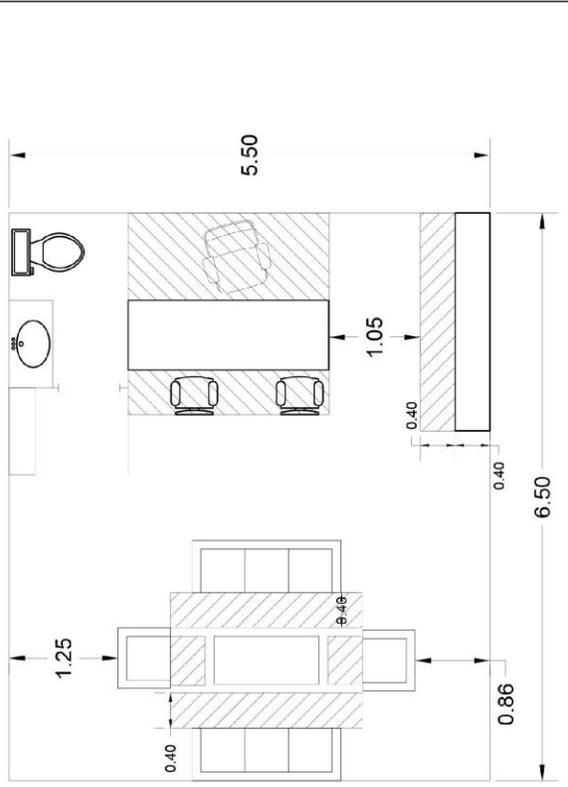
ANALISIS DE AREA	
MOBILIARIO:	9.01m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	8,-40m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	21.18m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>37.75m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	3.41m <sup>2</sup>

ACCESOS		ESPACIO DE CIRCULACION	
PUERTA	VANO		
Ingreso	✓	✓	✓
Salida	✓	✓	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:			2.00m <sup>2</sup>

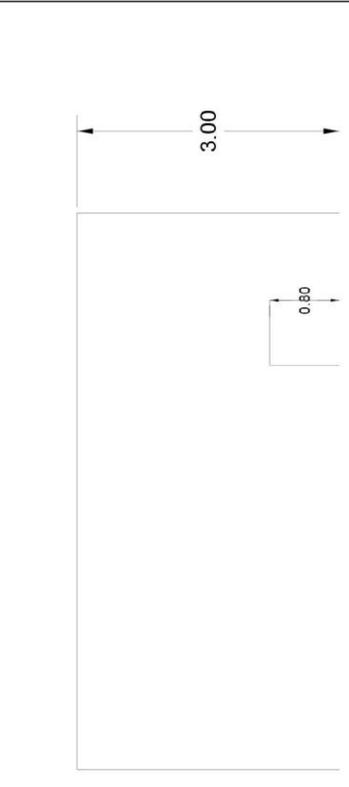
DETALLE:  
El Acceso lo Define el detalle final del espacio

LISTADO DE MOBILIARIO	
1	Escritorio
2	Sillas
3	Sofas para 3 personas
4	Asesor para una persona
5	armario
6	estante

**ESQUEMA EN PLANTA**



**ESQUEMA EN CORTES**



**ESPECIFICACIONES**

ILUMINACION	
de 300 a 700 lux	
Tipo	
Artificial	Fluorescente
Detalle: Los datos luminarios son area de apoyo de apoyo	
SI	NO
✓	
Detalle: Ocupacion: Al grupo area de luz debe proporcionar luz	
SI	NO
✓	

VENTILACION / CLIMATIZACION	
Temperatura Promedio:	29°C
Tipo	
Artificial	Enfriamiento
Detalle: Ocupacion: En caso de ocupacion	
SI	NO
✓	
Detalle: Ocupacion: En caso de ocupacion	
SI	NO
✓	

ACUSTICA	
Disturbios Permisibles:	40dB

RECUBRIMIENTOS	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabado	lax
Piso	lax
Paredes	lax

COLOR	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabado	Clavos
Piso	Clavos
Paredes	Clavos
Puertas	Clavos
Ventanas	Clavos

REGISTRO VISUAL	
HACIA EL INTERIOR	✓
HACIA EL EXTERIOR	✓

OTRAS ESPECIFICACIONES	
IMPAGADA	

NOMBRE DEL ESPACIO:

# OFICINA VICE-ALCALDE

ZONA:	Legislativa
SUB ZONA:	Vice-Alcalde
DESCRIPCION ACTIVIDADES:	
<small>Oficina</small>	

USUARIOS	
FLUJOS:	1
EVENTUALES:	10
TOTAL:	11
LISTADO DE USUARIOS:	
<small>1- Alcalde del</small>	
<small>2- Vicealcalde</small>	
<small>3- Voluntarios (permisionarios)</small>	
<small>4- Operarios</small>	

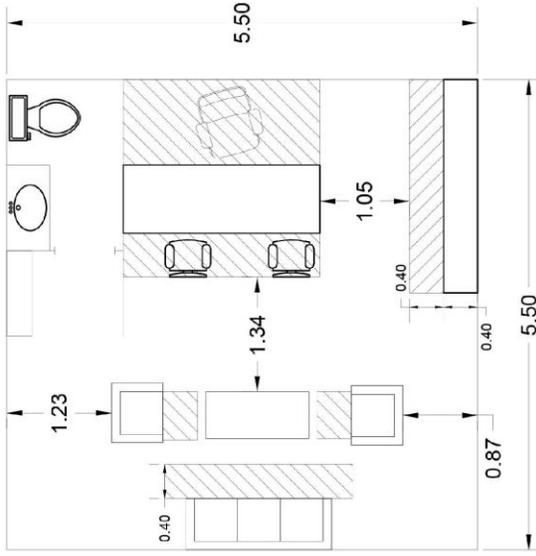
ANALISIS DE AREA	
MOBILIARIO:	9,01m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	5,25m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	15,96m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>30,25m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	2,75m <sup>2</sup>

ACCESOS		ESPACIO DE CIRCULACION	
	PUERTA	VANO	NO CUBIERTO
Ingreso	✓	✓	✓
Salida	✓	✓	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:			2,00m <sup>2</sup>

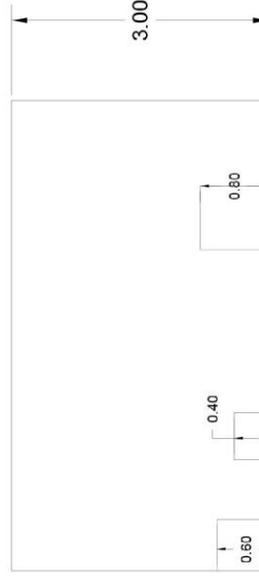
DETALLE:  
El Acceso lo define el diseño final del espacio.

LISTADO DE MOBILIARIO	
1- Escritorio	
2- Sillones para 3 personas	
3- Sillones para 2 personas	
4- Mesa para 4 personas	
5- Sillones para 2 personas	
6- Sillones para 2 personas	

## ESQUEMA EN PLANTA



## ESQUEMA EN CORTES



ESPECIFICACIONES	
<b>ILUMINACION</b>	
Luz Necesarios:	50.300 a 700 lux
Tipo	
Artificiante	
Fluorescente	✓
Detalle:	Iluminación con área de apoyo a la luz solar
SI	NO
✓	
<b>NATURAL</b>	
Detalle:	de tipo zona de luz libre (protección automática)
SI	NO
✓	
<b>VENTILACION / CLIMATIZACION</b>	
Temperatura Promedio	23°C
Tipo	
Artificiante	
Enfriamiento	✓
Calentamiento	
Detalle:	de tipo A la ventilación natural. En caso de necesidad
SI	NO
✓	
<b>NATURAL</b>	
Detalle:	de tipo zona de luz libre (protección automática) y área de apoyo
SI	NO
✓	
<b>ACUSTICA</b>	
Disturbios Permisibles:	40dB

RECURRIMIENTOS	
SUPERFICIE	TIPO
Tornillado	Luz
Piso	Luz
Paredes	Luz

COLOR	
SUPERFICIE	TIPO
Tornillado	Claro
Piso	Claro
Paredes	Claro
Puertas	Claro
Ventanas	Claro

REGISTRO VISUAL	
HACIA EL INTERIOR	✓
HACIA EL EXTERIOR	✓

OTRAS ESPECIFICACIONES	
ninguna	

NOMBRE DEL ESPACIO:

# OFICINA NIVEL AUXILIAR O DE APOYO

ZONA:	EVENTOS
SUB ZONA:	Administración
DESCRIPCIÓN ACTIVIDADES:	
<small>Oficina de apoyo auxiliar</small>	

<b>USUARIOS</b>	
FLUOS:	4
EVENTUALES:	12
TOTAL:	16
LISTADO DE USUARIOS:	
<small>1 - Área de Desplazamiento (D)</small>	
<small>2 - Usuarios (U)</small>	
<small>3 - Mobiliario (M)</small>	
<small>4 - Fabricación (F)</small>	
<small>5 - Limpieza (L)</small>	

<b>ANÁLISIS DE ÁREA</b>	
MOBILIARIO:	11.26m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	11.43m <sup>2</sup>
CIRCULACIÓN:	16.30m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>38.99m<sup>2</sup>*</b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	3.41m <sup>2</sup>

ACCESOS	PUERTA	ESPALDADE	ESPALDADE	ESPALDADE
		VANO	VANO	VANO
Ingreso	✓	✓	✓	✓
Salida	✓	✓	✓	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:	✓	✓	✓	2.00m <sup>2</sup>

DETALLE:  
El Acceso 2, Ombre en diseño final del espacio.

<b>LISTADO DE MOBILIARIO</b>	
<small>1 - Sillones</small>	
<small>2 - Sofá con 2 personas</small>	
<small>3 - Escritorio para 2 personas</small>	
<small>4 - Escritorio para 1 persona</small>	
<small>5 - Sillón</small>	
<small>6 - Sillón</small>	
<small>7 - Sillón</small>	
<small>8 - Sillón</small>	
<small>9 - Sillón</small>	
<small>10 - Sillón</small>	
<small>11 - Sillón</small>	
<small>12 - Sillón</small>	
<small>13 - Sillón</small>	
<small>14 - Sillón</small>	
<small>15 - Sillón</small>	
<small>16 - Sillón</small>	
<small>17 - Sillón</small>	
<small>18 - Sillón</small>	
<small>19 - Sillón</small>	
<small>20 - Sillón</small>	
<small>21 - Sillón</small>	
<small>22 - Sillón</small>	
<small>23 - Sillón</small>	
<small>24 - Sillón</small>	
<small>25 - Sillón</small>	
<small>26 - Sillón</small>	
<small>27 - Sillón</small>	
<small>28 - Sillón</small>	
<small>29 - Sillón</small>	
<small>30 - Sillón</small>	
<small>31 - Sillón</small>	
<small>32 - Sillón</small>	
<small>33 - Sillón</small>	
<small>34 - Sillón</small>	
<small>35 - Sillón</small>	
<small>36 - Sillón</small>	
<small>37 - Sillón</small>	
<small>38 - Sillón</small>	
<small>39 - Sillón</small>	
<small>40 - Sillón</small>	
<small>41 - Sillón</small>	
<small>42 - Sillón</small>	
<small>43 - Sillón</small>	
<small>44 - Sillón</small>	
<small>45 - Sillón</small>	
<small>46 - Sillón</small>	
<small>47 - Sillón</small>	
<small>48 - Sillón</small>	
<small>49 - Sillón</small>	
<small>50 - Sillón</small>	
<small>51 - Sillón</small>	
<small>52 - Sillón</small>	
<small>53 - Sillón</small>	
<small>54 - Sillón</small>	
<small>55 - Sillón</small>	
<small>56 - Sillón</small>	
<small>57 - Sillón</small>	
<small>58 - Sillón</small>	
<small>59 - Sillón</small>	
<small>60 - Sillón</small>	
<small>61 - Sillón</small>	
<small>62 - Sillón</small>	
<small>63 - Sillón</small>	
<small>64 - Sillón</small>	
<small>65 - Sillón</small>	
<small>66 - Sillón</small>	
<small>67 - Sillón</small>	
<small>68 - Sillón</small>	
<small>69 - Sillón</small>	
<small>70 - Sillón</small>	
<small>71 - Sillón</small>	
<small>72 - Sillón</small>	
<small>73 - Sillón</small>	
<small>74 - Sillón</small>	
<small>75 - Sillón</small>	
<small>76 - Sillón</small>	
<small>77 - Sillón</small>	
<small>78 - Sillón</small>	
<small>79 - Sillón</small>	
<small>80 - Sillón</small>	
<small>81 - Sillón</small>	
<small>82 - Sillón</small>	
<small>83 - Sillón</small>	
<small>84 - Sillón</small>	
<small>85 - Sillón</small>	
<small>86 - Sillón</small>	
<small>87 - Sillón</small>	
<small>88 - Sillón</small>	
<small>89 - Sillón</small>	
<small>90 - Sillón</small>	
<small>91 - Sillón</small>	
<small>92 - Sillón</small>	
<small>93 - Sillón</small>	
<small>94 - Sillón</small>	
<small>95 - Sillón</small>	
<small>96 - Sillón</small>	
<small>97 - Sillón</small>	
<small>98 - Sillón</small>	
<small>99 - Sillón</small>	
<small>100 - Sillón</small>	

<b>ESPECIFICACIONES</b>	
ILUMINACION	
Lux Necesarios: de 300 a 700 lux	
Tipo: Incandescente	
Fluorescente	
Detalle: Incandescente en una de las zonas de luz ambiente.	
SI	NO
✓	
NATURAL	
SI	NO
✓	

VENTILACION / CLIMATIZACION	
Temperatura Promedio: 23°C	
Tipo: Artificial	
Extracción	
Enfriamiento	
Calentamiento	
Detalle: Aire acondicionado en una de las zonas de luz ambiente.	
SI	NO
✓	
NATURAL	
SI	NO
✓	

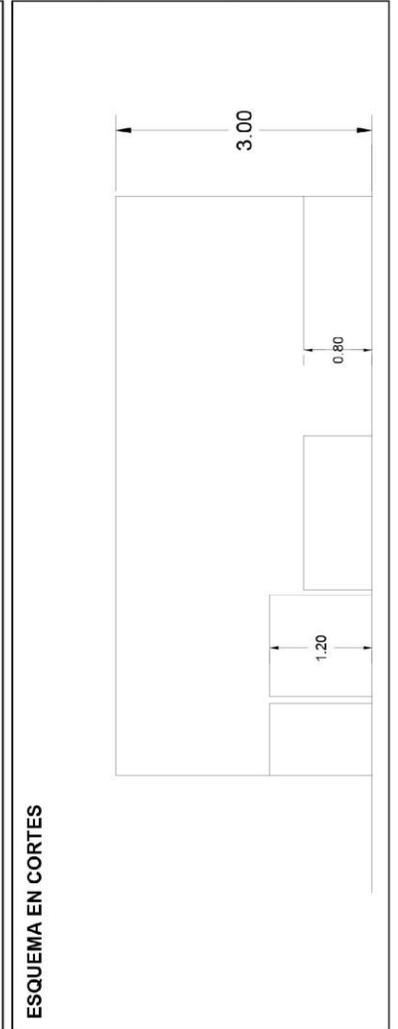
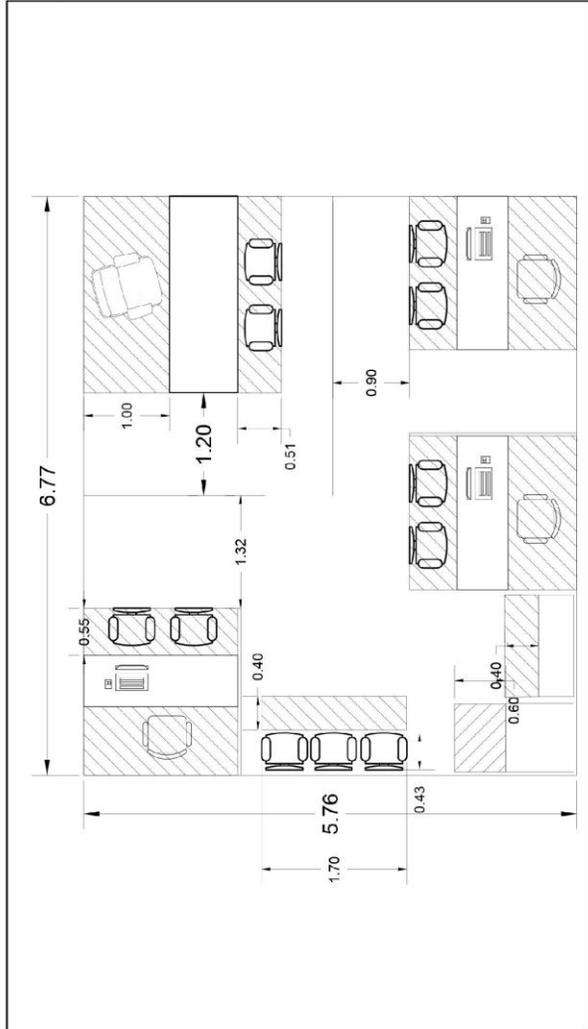
ACUSTICA	
Disturbios Permisibles: 40dB	

RECURRIMIENTOS	
SUPERFICIE	TIPO
Turbiado	Uso
Piso	Uso
Paredes	Uso

COLOR	
SUPERFICIE	TIPO
Turbiado	Claro
Piso	Claro
Paredes	Claro
Puertas	Claro
Ventanas	Claro

REGISTRO VISUAL	
HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
✓	✓

OTRAS ESPECIFICACIONES	
INFORMACION	



**NOMBRE DEL ESPACIO:**

# OFICINA DE DIRECTORES- SECRETARÍA GENERAL

ZONA: Administrativa  
SUB ZONA: A la que corresponde

DESCRIPCION ACTIVIDADES:

Oficina de Directores

**USUARIOS**

FLUJO:	1
EVENTUALES:	7
TOTAL:	8

LISTADO DE USUARIOS:

- 1- Director
- 2- Asistente
- 3- Visitante
- 4- Visitante
- 5- Visitante
- 6- Visitante
- 7- Personal de limpieza

**ANALISIS DE AREA**

MOBILIARIO:	9.01m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	5.25m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	15.95m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>24,75m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	3.09m <sup>2</sup>

ACCESOS

	PUERTA	WANO	ESPONDALE NO ABERTO
Ingreso	✓	✓	✓
Salida	✓	✓	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:	2.00m <sup>2</sup>		

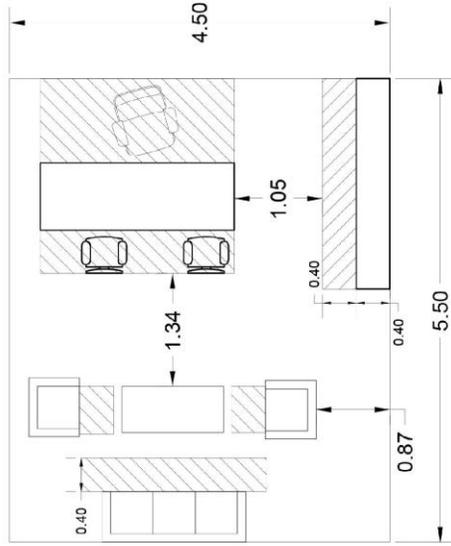
DETALLE:

El acceso al espacio es desde el exterior

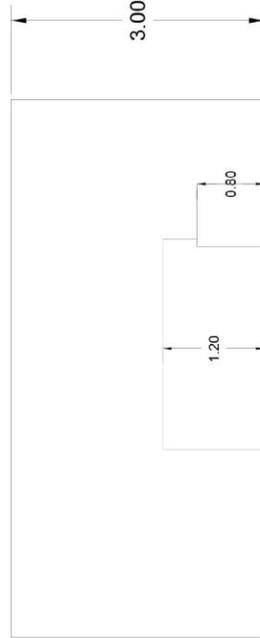
LISTADO DE MOBILIARIO

- 1- Escritorio
- 2- Sillas
- 3- Sillas para funcionarios
- 4- Sillas para visitantes
- 5- Sillas para una persona
- 6- Sillas para una persona
- 7- Armario
- 8- Pared

**ESQUEMA EN PLANTA**



**ESQUEMA EN CORTES**



**ESPECIFICACIONES**

<b>ILUMINACION</b>	
Luz Necesarios:	de 300 a 700 lux
TIPO:	
Artificial	Incandescente
	Fluorescente
Detalle:	Indicador de funcionamiento con una lámpara de 40 w
SI	NO
✓	
<b>NATURAL</b>	
Detalle:	Indicador de funcionamiento con una lámpara de 40 w
SI	NO
✓	
<b>VENTILACION / CLIMATIZACION</b>	
Temperatura Promedio:	23°C.
Tipo:	
Artificial	Extracción
	Enfriamiento
Detalle:	Indicador de funcionamiento con una lámpara de 40 w
SI	NO
✓	
<b>NATURAL</b>	
Detalle:	Indicador de funcionamiento con una lámpara de 40 w
SI	NO
✓	
<b>ACUSTICA</b>	
Desniveles Permisibles:	40dB.
<b>RECURRIMIENTOS</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tubo	Us.
Piso	Us.
Paredes	Us.
<b>COLOR</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tubo	Us.
Piso	Us.
Paredes	Us.
Puerta	Us.
Ventanas	Us.
<b>REGISTRO VISUAL</b>	
HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
✓	✓
<b>OTRAS ESPECIFICACIONES</b>	
NINGUNA	

NOMBRE DEL ESPACIO:

# OFICINA NIVEL OPERATIVO

ZONA:	EVENTOS
SUB ZONA:	Administración
DESCRIPCIÓN ACTIVIDADES:	Oficina de roles operativas

<b>USUARIOS</b>	
FILOS:	3
EVENTUALES:	7
TOTAL:	10
LISTADO DE USUARIOS:	
1. Operarios (operarios)	
2. Operarios (operarios)	
3. Operarios (operarios)	

<b>ANÁLISIS DE ÁREA</b>	
MOBILIARIO:	6.70m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	9.36m <sup>2</sup>
CIRCULACIÓN:	21.64m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>37.70m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	3.41m <sup>2</sup>

ACCESOS	PUERTA	ENTRADA DE USUARIOS	NO
	VANO	NO	NO
Ingreso	✓	✓	✓
Salida	✓	✓	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:			2.00m <sup>2</sup>

DETALLE:  
El Acceso se define en detalle final del espacio

<b>LISTADO DE MOBILIARIO</b>	
1. Sillas	
2. Sillas	
3. Sillas	
4. Sillas	
5. Sillas	
6. Sillas	
7. Sillas	
8. Sillas	
9. Sillas	
10. Sillas	

<b>ESPECIFICACIONES</b>	
ILUMINACIÓN	
Luz Necesarios:	de 300 a 700 lux
Tipo:	Inconcreta
Artificial:	Fluorescente
SI	NO
Natural:	Detalle: Luz natural, suficiente que crea de sombra
SI	NO
Ventilación / Climatización:	Detalle: Control de temperatura de la sala
SI	NO

<b>VENTILACIÓN / CLIMATIZACIÓN</b>	
Temperatura Promedio:	23°C.
Tipo:	Extracción
Artificial:	Enfriamiento
SI	NO
Natural:	Detalle: Control de temperatura de la sala
SI	NO

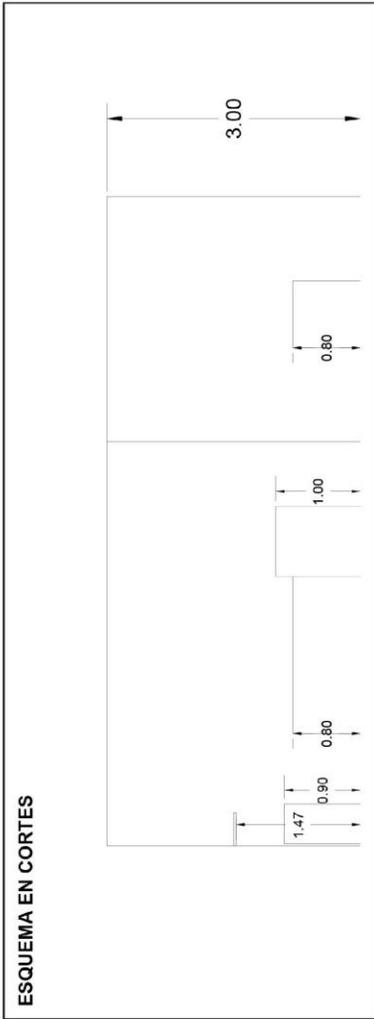
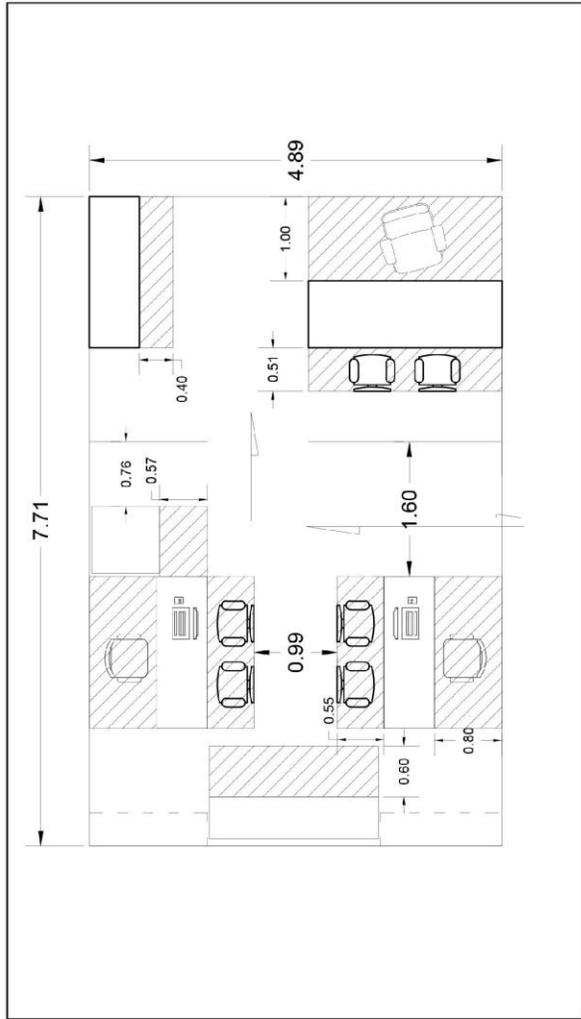
<b>ACÚSTICA</b>	
Distintos Permisibles:	40dB.

<b>RECURRIMIENTOS</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tornillado:	Luz
Piso:	Luz
Paredes:	Luz

<b>COLOR</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tornillado:	Claro
Piso:	Claro
Paredes:	Claro
Puertas:	Claro
Ventanas:	Claro

<b>REGISTRO VISUAL</b>	
HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
✓	✓

<b>OTRAS ESPECIFICACIONES</b>	
REVISAR	



**NOMBRE DEL ESPACIO:**

# SALA DE SESIONES

ZONA:	Legislativa
SUB ZONA:	Sala de sesiones
DESCRIPCION ACTIVIDADES:	
<small>Atribuciones Consultivas</small>	

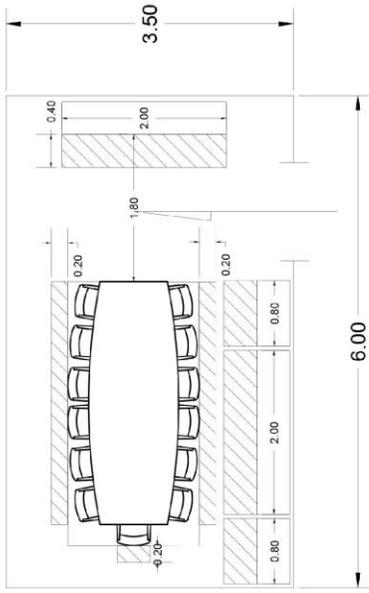
<b>USUARIOS</b>	
FIJOS:	0
EVENTUALES:	14
TOTAL:	14
LISTADO DE USUARIOS:	
<small>(1) Solicitud (Previdencia)</small>	
<small>(2) Solicitud de licencia</small>	
<small>(3) Solicitud de licencia</small>	

<b>ANALISIS DE AREA</b>	
MOBILIARIO:	7,37m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	3,54m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	10,05m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>21,00m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	1,50m <sup>2</sup>

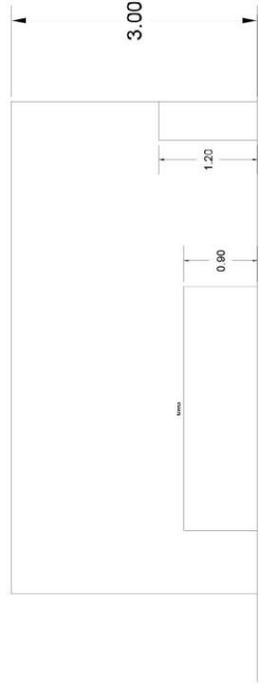
ACCESOS	
	<small>Indicador de Intercambio de Aire</small>
	<small>Indicador de Ventilación Mecánica</small>
	<small>Indicador de Ventilación Natural</small>
Ingreso	<input checked="" type="checkbox"/>
Salida	<input checked="" type="checkbox"/>
m <sup>2</sup> DE ACCESO:	2,00m <sup>2</sup>
DETALLE:	
<small>El Acceso se Define el detalle final del espacio.</small>	

<b>LISTADO DE MOBILIARIO</b>	
<small>1. Sillas</small>	
<small>2. Sillas</small>	
<small>3. Sillas</small>	

**ESQUEMA EN PLANTA**



**ESQUEMA EN CORTES**



<b>ESPECIFICACIONES</b>	
<b>ILUMINACION</b>	
Luz Necesarios:	de 300 a 700 lux
Tipo	
Incandescete	<input checked="" type="checkbox"/>
Fluorescente	<input checked="" type="checkbox"/>
Detalle: <small>Los datos, referentes, son area de trabajo y no de sala.</small>	
SI	NO
<b>NATURAL</b>	
Detalle: <small>Indicador de area de la ventana (m<sup>2</sup> de area de ventana) (m<sup>2</sup> de area de ventana) (m<sup>2</sup> de area de ventana)</small>	
SI	NO
<b>VENTILACION / CLIMATIZACION</b>	
Temperatura Promedio:	23°C.
Tipo	
Extraccion	<input checked="" type="checkbox"/>
Enfriamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Detalle: <small>Indicador de area de la ventana (m<sup>2</sup> de area de ventana) (m<sup>2</sup> de area de ventana) (m<sup>2</sup> de area de ventana)</small>	
SI	NO
<b>NATURAL</b>	
Detalle: <small>Indicador de area de la ventana (m<sup>2</sup> de area de ventana) (m<sup>2</sup> de area de ventana) (m<sup>2</sup> de area de ventana)</small>	
SI	NO
<b>ACUSTICA</b>	
Disturbios Promedios:	40dB.
<b>RECUBRIMIENTOS</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabido	Luz
Piso	Luz
Paredes	Luz
<b>COLOR</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabido	Caros
Piso	Caros
Paredes	Caros
Puertas	Caros
Ventanas	Caros
<b>REGISTRO VISUAL</b>	
MACA EL INTERIOR	MACA EL EXTERIOR
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>OTRAS ESPECIFICACIONES</b>	
NADA	

**NOMBRE DEL ESPACIO:**

# DESARROLLO SOCIAL

ZONA:	Administrativo
SUB ZONA:	Desarrollo Social
DESCRIPCION ACTIVIDADES:	Oficinas administrativas

**USUARIOS**

FLUJO:	4
EVENTUALES:	14
TOTAL:	18

**LISTADO DE USUARIOS:**

- 1. Recepcion de visitantes
- 2. Oficina de atención
- 3. Oficina de atención
- 4. Oficina de atención
- 5. Oficina de atención
- 6. Oficina de atención
- 7. Oficina de atención
- 8. Oficina de atención

**ANALISIS DE AREA**

MOBILIARIO:	15.92m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	11.33m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	18.25m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>45.60m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	2.52m <sup>2</sup>

**ACCESOS**

INGRESO	✓	INGRESO DE EMERGENCIAS	✓
SALIDA	✓	SALIDA DE EMERGENCIAS	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:	2.00m <sup>2</sup>		

**DETALLE:**  
El Acceso lo Define el diseño final del espacio.

**LISTADO DE MOBILIARIO**

- 1. Escritorio
- 2. Silla de oficina
- 3. Silla de oficina
- 4. Silla de oficina
- 5. Silla de oficina
- 6. Silla de oficina
- 7. Silla de oficina
- 8. Silla de oficina

**ESPECIFICACIONES**

<b>ILUMINACION</b>	
Luz Necesarias:	de 300 a 700 lux
Tipo	
Inconveniente	✓
Fluorescente	✓
Doble:	
SI	NO
✓	
Nota: Los datos dependen del área de uso.	
Doble:	
NATURAL	NO
SI	NO
✓	
Nota: Los datos dependen del área de uso.	

<b>VENTILACION / CLIMATIZACION</b>	
Temperatura Promedio:	23°C
Tipo	
Extracción	✓
Enfriamiento	✓
Calentamiento	✓
Doble:	
SI	NO
✓	
Nota: Los datos dependen del área de uso.	
Doble:	
NATURAL	NO
SI	NO
✓	
Nota: Los datos dependen del área de uso.	

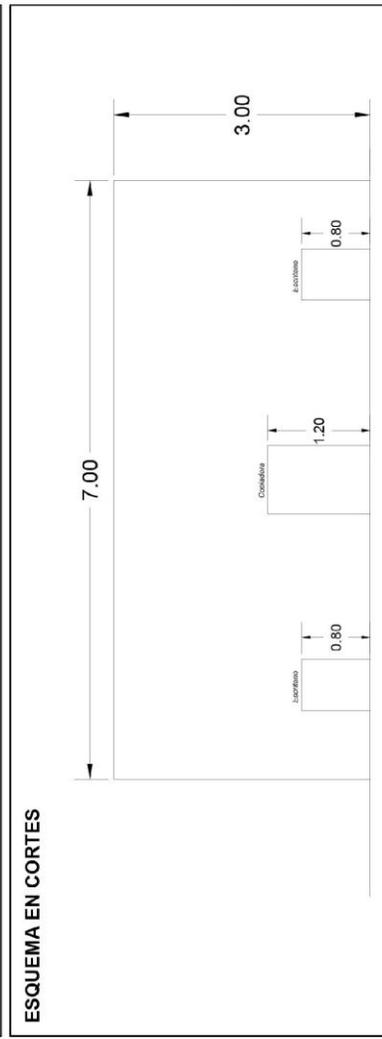
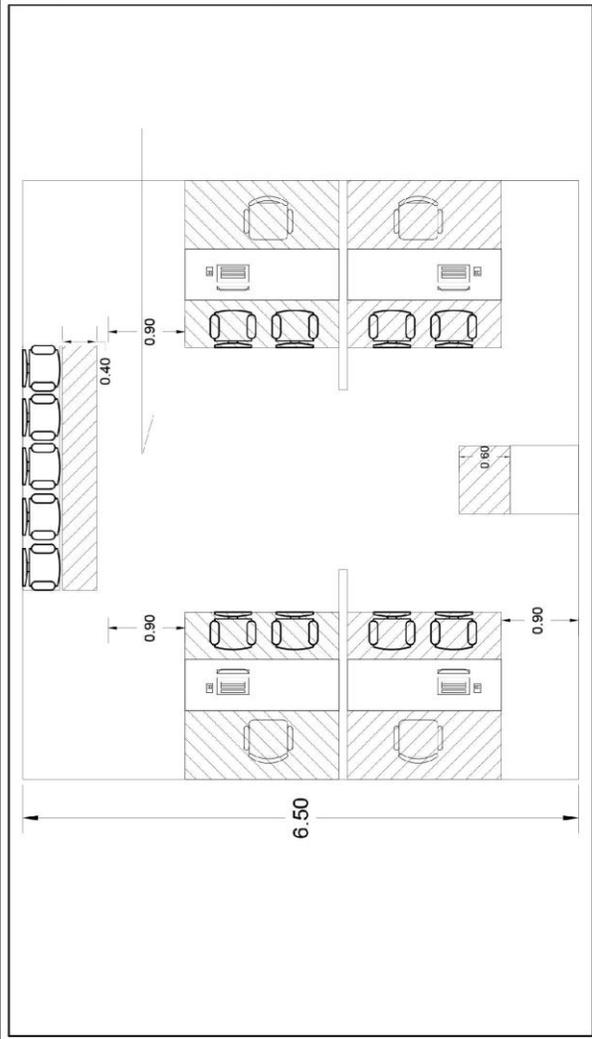
<b>ACUSTICA</b>	
Desniveles Permisibles:	40dB

<b>RECURRIMIENTOS</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tumbado	Luz
Piso	Luz
Paredes	Luz

<b>COLOR</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tumbado	Claro
Piso	Claro
Paredes	Claro
Puertas	Claro
Ventanas	Claro

<b>REGISTRO VISUAL</b>	
HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
✓	✓

<b>OTRAS ESPECIFICACIONES</b>	
NINGUNA	



**ESQUEMA EN CORTES**

**NOMBRE DEL ESPACIO:**

# OFICINA TIPO (Concejales- Asesores)

ZONA: Legislativa  
 SUB ZONA: A la que corresponde  
 DESCRIPCION ACTIVIDADES:  
 Atendidas: Ejecutivas

**USUARIOS**

FLUJO:	1
EVENTUALES:	3
TOTAL:	4

**LISTADO DE USUARIOS:**

1. Concejales / Asesores (pl.)  
 2. Compañía / Asesor (pl.)  
 3. Visitantes  
 4. Personal de limpieza del espacio (eventual)

**ANALISIS DE AREA**

MOBILIARIO:	4,06m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	3,31m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	3,10m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>10,50m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	2,62m <sup>2</sup>

**ACCESOS**

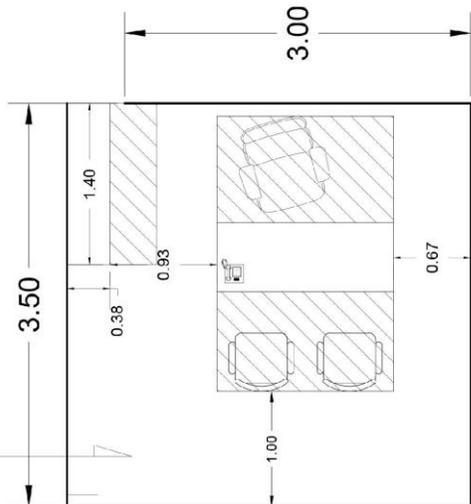
PUERTA	VANO	ESPACIO DE PASADIZO (NO ANCHO)
Ingreso	✓	
Salida	✓	
m <sup>2</sup> DE ACCESO:		1,87m <sup>2</sup>

DETALLE:

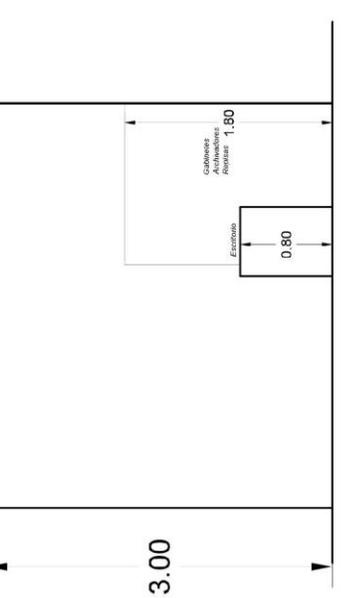
**LISTADO DE MOBILIARIO**

1. Escritorio:  
 - 2. Sillas:  
 - 2. Sillas:

**ESQUEMA EN PLANTA**  
 ESCALA 1:50



**ESQUEMA EN CORTES**  
 ESCALA 1:50



**ESPECIFICACIONES**

**ILUMINACION**

Luz Necesarios: de 1500 a 3000 lux

Tipo	Incandescente	✓
Detalle:	Arreglo de 20w, 2000 lux. Fuente de luz de bajo voltaje. Fuente de luz de bajo voltaje. Fuente de luz de bajo voltaje.	
SI	NO	
✓		
NATURAL		
SI	NO	
✓		

**VENTILACION / CLIMATIZACION**

Temperatura Promedio: 20°C

Tipo	Extracción	✓
Detalle:	Extracción de aire. Fuente de luz de bajo voltaje. Fuente de luz de bajo voltaje.	
SI	NO	
✓		
NATURAL		
SI	NO	
✓		

**ACUSTICA**

Disturbios Permisibles: 20dB

**RECURRIMIENTOS**

SUPERFICIE	TIPO
Tornabudo	Luz
Piso	Luz de bajo voltaje.
Paredes	Luz
<b>COLOR</b>	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabudo	Clavos
Piso	Clavos
Paredes	Clavos
Puertas	Clavos
Ventanas	Clavos

**REGISTRO VISUAL**

HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
	✓

**OTRAS ESPECIFICACIONES**

INFORME

NOMBRE DEL ESPACIO:

# BATERIA SANITARIA

ZONA:	Todas
SUB ZONA:	ALA QUE CORRESPONDA
DESCRIPCION ACTIVIDADES:	Presencia de actividades de area personal para usuarios (mas de 10 personas)

USUARIOS	
FIJOS:	0
EVENTUALES:	5
TOTAL:	5

LISTADO DE USUARIOS:

- Personal administrativo del edificio (fijos)
- Personal de limpieza y mantenimiento ( ocasionales)

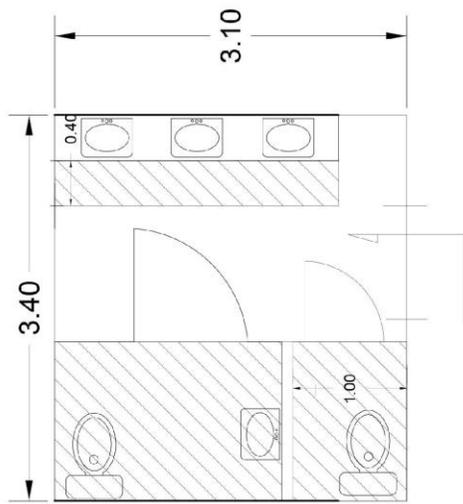
ANALISIS DE AREA	
MOBILIARIO:	1.80m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	5.20m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	3.54m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>10.54m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	2.10m <sup>2</sup>

ACCESOS	
PUERTA	SI/NO
INGRESO	✓
SALIDA	✓
m <sup>2</sup> DE ACCESO:	1.32m <sup>2</sup>

DETALLE:  
Abastecimiento de la puerta hacia el area de circulacion externa

LISTADO DE MOBILIARIO	
- 2 Inodoros	
- 3 Lavamanos	

ESQUEMA EN PLANTA  
ESCALA 1:50



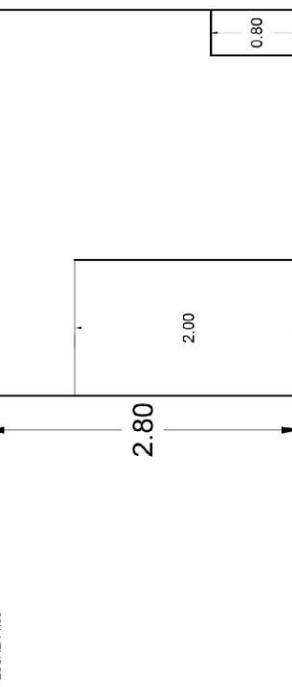
ESPECIFICACIONES

ILUMINACION	
Luz Necesarios:	de 150 a 300 lux
Tipo:	Incandescente
Artificial:	Fluorescente ✓
Detalle:	Las luces se instalarán en las zonas de mayor uso y se utilizarán lámparas de bajo consumo y fluorescentes.
SI	NO
✓	
NATURAL:	
SI	NO
✓	

VENTILACION / CLIMATIZACION	
Temperatura Promedio:	25°C
Tipo:	
Extracción:	
Enfriamiento:	
Calentamiento:	
Detalle:	
Artificial:	
SI	NO
	✓
NATURAL:	
SI	NO
✓	

ACUSTICA	
Decibelios Permisibles:	110 dB
Detalle:	

ESQUEMA EN CORTES  
ESCALA 1:50



RECURRIMIENTOS	
SUPERFICIE:	Tipo
Tornabido:	Clavos
Piso:	Acabamiento de la limpieza
Paredes:	Llana de Baci / Impeiza

COLOR	
SUPERFICIE:	Tipo
Tornabido:	Clavos
Piso:	Clavos
Paredes:	Clavos
Ventilacion:	Clavos

REGISTRO VISUAL	
HACIA EL INTERIOR:	HACIA EL EXTERIOR

OTRAS ESPECIFICACIONES	
ENCUEN	

NOMBRE DEL ESPACIO:

# LOBBY E INFORMACION

ZONA: **EVENTOS**

SUB ZONA: **General**

DESCRIPCION ACTIVIDADES:  
Información General a visitantes, recepción de invitados, área de espera.

## USUARIOS

FILOS:	1
EVENTUALES:	14
TOTAL:	15
LISTADO DE USUARIOS:	
<small>1- Ciudadano (B)</small>	
<small>2- Visitantes (receptivos)</small>	
<small>3- Personal de empresa</small>	

## ANALISIS DE AREA

MOBILIARIO:	5.87m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	4.53m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	5.96m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>16.96m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	0.98m <sup>2</sup>

## ACCESOS

	INGRESO	EGRESO	TRANSICION	NO INGRESO/EGRESO
PUERTA				
VANO				
Ingreso	✓			
Salida		✓		

m<sup>2</sup> DE ACCESO: 2.00m<sup>2</sup>

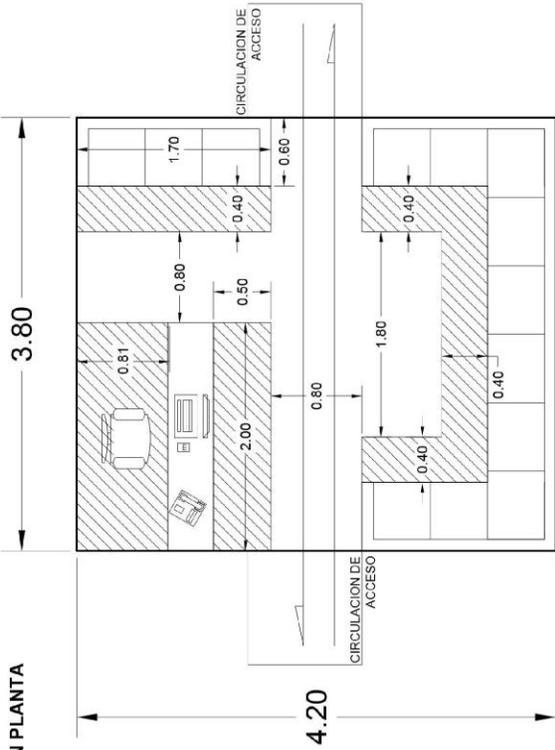
DETALLE:  
El Acceso lo define en detalle final del espacio

## LISTADO DE MOBILIARIO

- 1- Mesa de recepción
- 1- Silla de recepción
- 1- Sillón de Espuma para 2 personas

## ESQUEMA EN PLANTA

ESCALA 1:50



## ESPECIFICACIONES

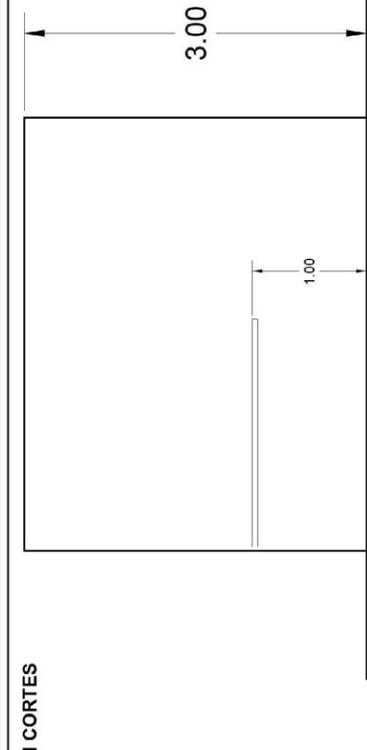
ILUMINACION	
Luz Necesarios:	de 300 a 700 lux
Tipo	
Indicador	Indicador
Fluorescente	✓
Detalle:	Indicador, con área de espera de luz.
SI	NO
✓	
Detalle:	
Indicador, con área de espera de luz.	
Indicador de acceso.	
SI	NO
✓	

VENTILACION / CLIMATIZACION	
Temperatura Promedio:	23°C
Tipo	
Extracción	
Enfriamiento	✓
Calentamiento	
Detalle:	de tipo a B, ventilador
SI	NO
✓	
Detalle:	
Indicador, con área de espera de luz.	
Indicador de acceso.	
SI	NO
✓	

ACUSTICA	
Disturbios Permisibles:	40dB

## ESQUEMA EN CORTES

ESCALA 1:50



RECUBRIMIENTOS	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabudo	Luz
Piso	Luz
Paredes	Luz

COLOR	
SUPERFICIE	TIPO
Tornabudo	Chicos
Piso	Chicos
Paredes	Chicos
Puertas	Chicos
Ventanas	Chicos

REGISTRO VISUAL	
HACIA EL INTERIOR	✓
HACIA EL EXTERIOR	✓

OTRAS ESPECIFICACIONES	
INDICACIONES	

NOMBRE DEL ESPACIO:

# SECRETARIAS

ZONA: Todas  
SUB ZONA: A la que  
corresponde

DESCRIPCION ACTIVIDADES:

Atención al cliente, control

## USUARIOS

FLUJO:	1
EVENTUALES:	3
TOTAL:	4

LISTADO DE USUARIOS:

- Visitante (señalador)  
- Personal de limpieza del espacio (eventual)

## ANALISIS DE AREA

MOBILIARIO:	2.17m <sup>2</sup>
USO DE MOBILIARIO:	2.15m <sup>2</sup>
CIRCULACION:	3.68m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>8.00m<sup>2</sup></b>
m <sup>2</sup> POR PERSONA:	1.45m <sup>2</sup>

ACCESOS

PUERTA	VANO	CONDICION (Ingeniería / Construcción)
Ingreso	✓	
Salida	✓	

m<sup>2</sup> DE ACCESO:

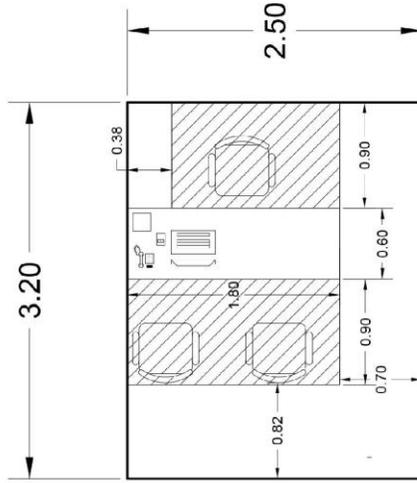
DETALLE:	1.97m <sup>2</sup>
----------	--------------------

LISTADO DE MOBILIARIO

- Escritorio  
- Sillas  
- Gabinete / Armario / Mesas

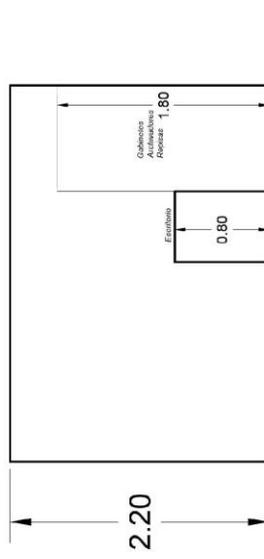
## ESQUEMA EN PLANTA

ESCALA 1:50



## ESQUEMA EN CORTES

ESCALA 1:50



## ESPECIFICACIONES

ILUMINACION	
Lux Necesarios: de 1500 a 3000 lux	
Tipo	Indicador
ARTIFICIAL	
Fluorescente	✓
Detalle: - Cálculo de flujo luminoso a partir de datos de altura y anchura de lámparas para el tipo de lámpara a utilizar.	
SI	NO
✓	

NATURAL	
SI	NO
✓	
Detalle: - Verificar que la iluminación natural sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.	
- Verificar que la iluminación natural sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.	
- Verificar que la iluminación natural sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.	

## VENTILACION / CLIMATIZACION

Temperatura Promedio: 20°C

Tipo	Indicador
ARTIFICIAL	
Extracción	✓
Enfriamiento	✓
Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.	

Tipo	Indicador
NATURAL	
SI	NO
✓	

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.

Detalle: - Verificar que la ventilación sea suficiente para el tipo de actividad a realizar.



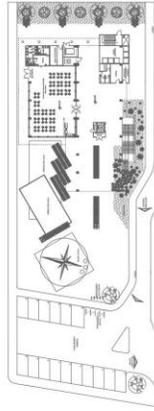
## 5.2 PLANOS ARQUITECTÓNICOS

### PALACIO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA



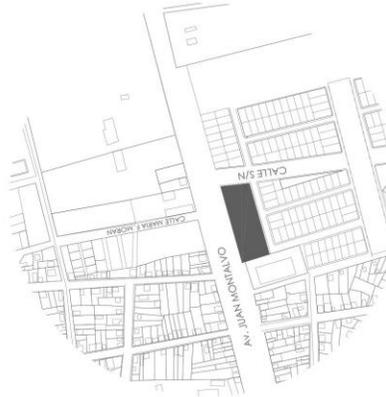
#### DESCRIPCIÓN FUNCIONAL:

- Se dispone de un espacio público en planta baja, con tres objetivos específicos.
- Que se defina como espacio público y se desempeñen múltiples actividades.
- Formas conexiones entre lo público y lo privado y se permita la permeabilidad urbana.
- Prioridad al peatón.



#### DESCRIPCIÓN FORMAL:

- El diseño se basó, en una malla de composición ortogonal, tanto en planta como en alzado. Esto se debe al resultado del análisis de modelos análogos donde se deduce una tipología de edificios administrativos que guardan este carácter formal.
- La intención de usar fachadas de vidrio, responden a un criterio propio de representar la transparencia del oficio de una institución pública, también se relacionan con los espejos de agua diseñados en planta baja
- Los quiebrasoles son parte integral de tratamiento en fachada que suplen la necesidad de protección ante la incidencia solar, así como también le otorga ritmo a a composición arquitectónica final.
- Los materiales utilizados en la composición formal, son materiales sin revestimiento, con la intención de representar la sencillez y la fortaleza del pueblo del que este edificio hace emblema

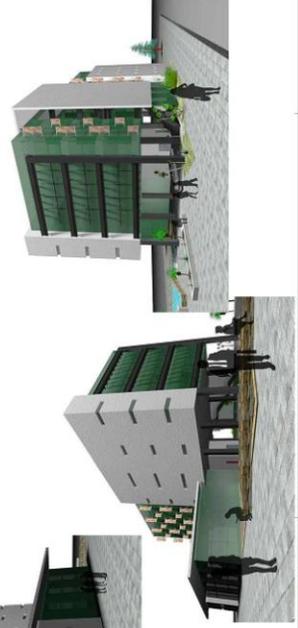


Este proyecto surge ante la necesidad del GAD Municipal de Isidro Ayora de dotar de instalaciones adecuadas a todo el personal técnico administrativo que componen esta institución. La ubicación del proyecto responde a un plan urbanístico ya establecido.

El proyecto beneficiará directamente a los servidores públicos que realizan sus actividades diariamente en el edificio, los cuales forman un conjunto de 100 personas, a esta demanda se adiciona un flujo estimado de 50 usuarios por día

- Se propone planta libre con la finalidad de que no existan paredes que delimiten espacios fijos, sino que los espacios estén definidos por mamparas de media altura, brindándole flexibilidad a cada piso ante cualquier reorganización de actividades

- La implementación de planta tipo se realizó bajo criterios de: Economía en la redes de instalaciones y por estandarizar el sistema constructivo.

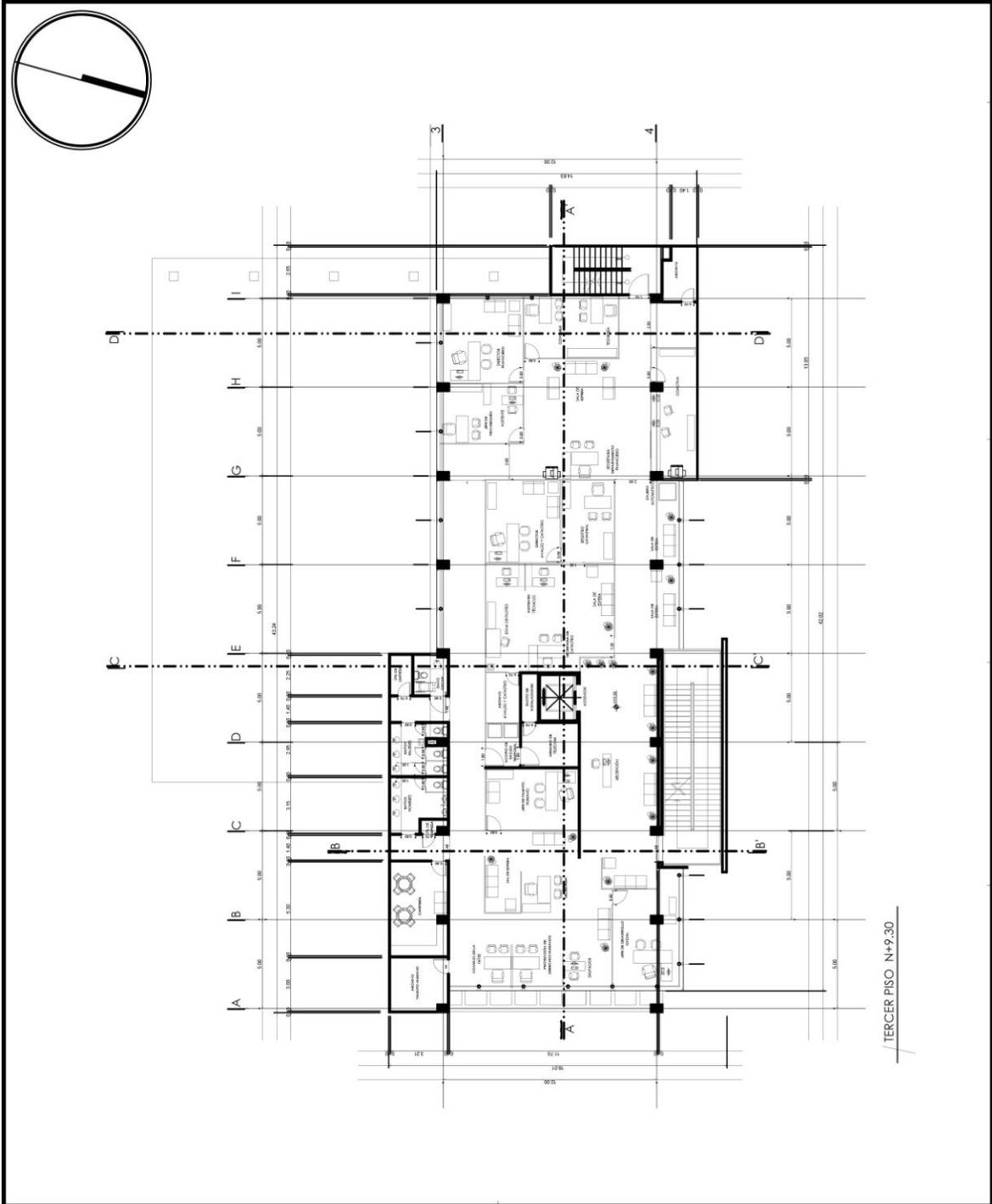


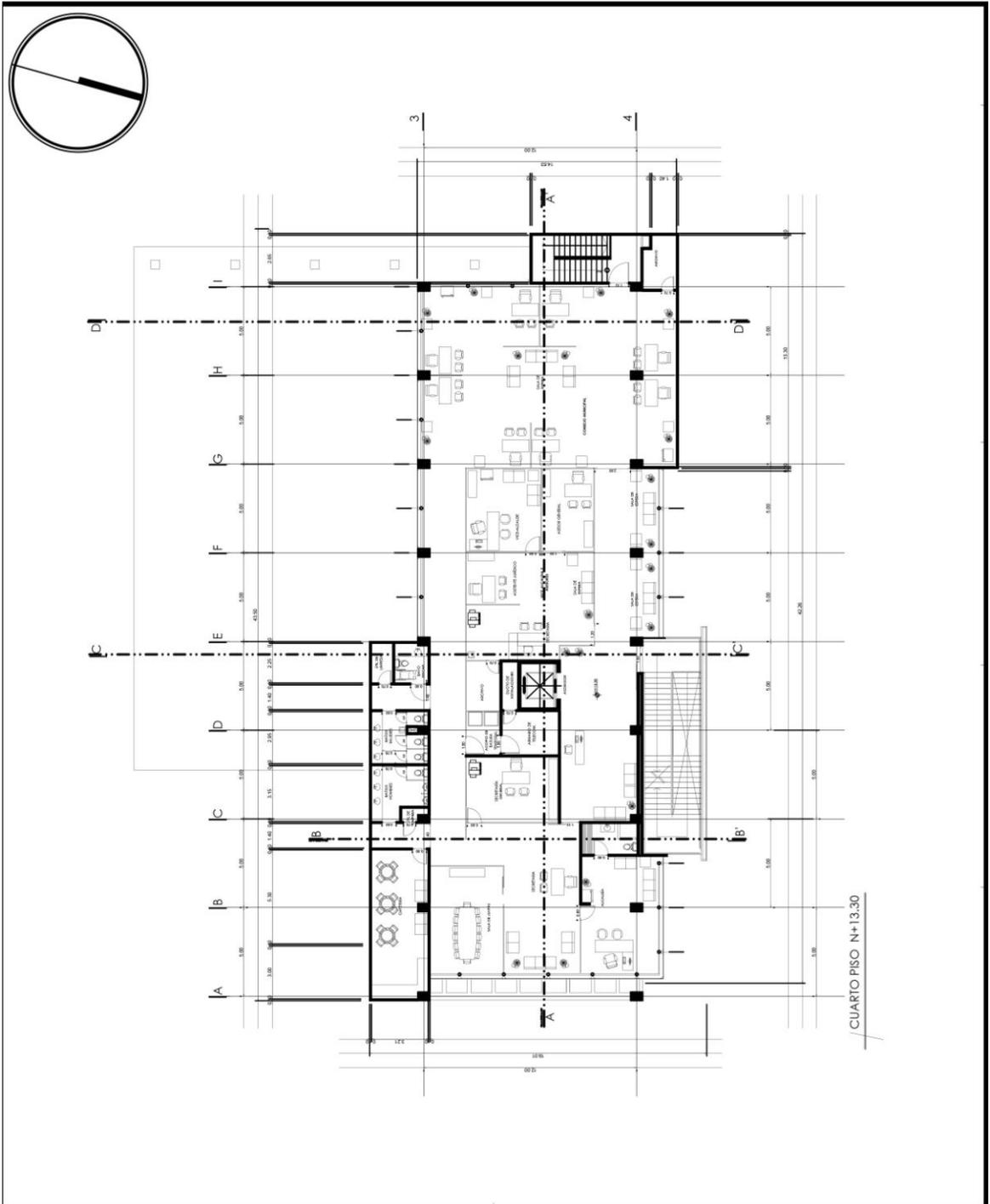




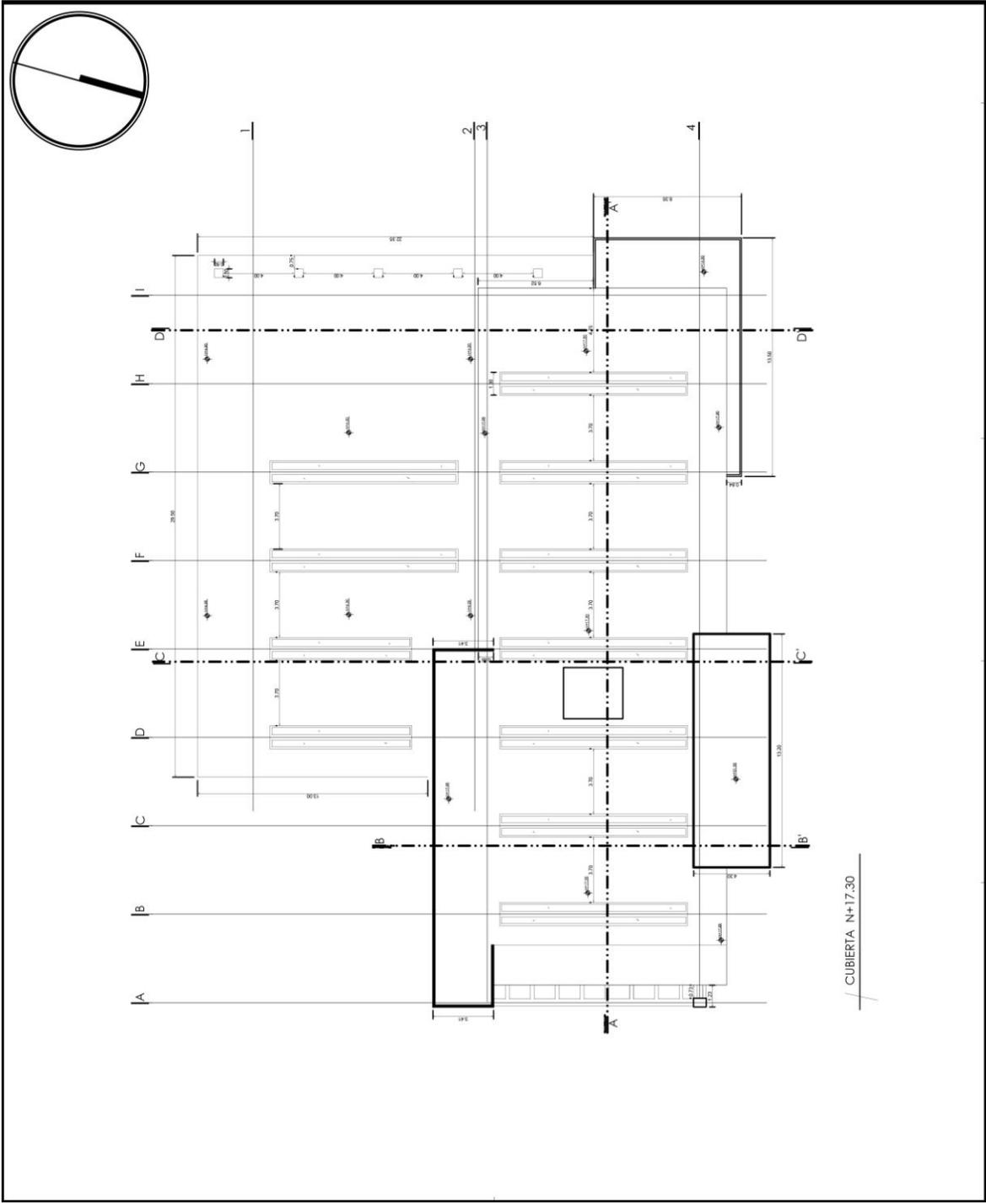






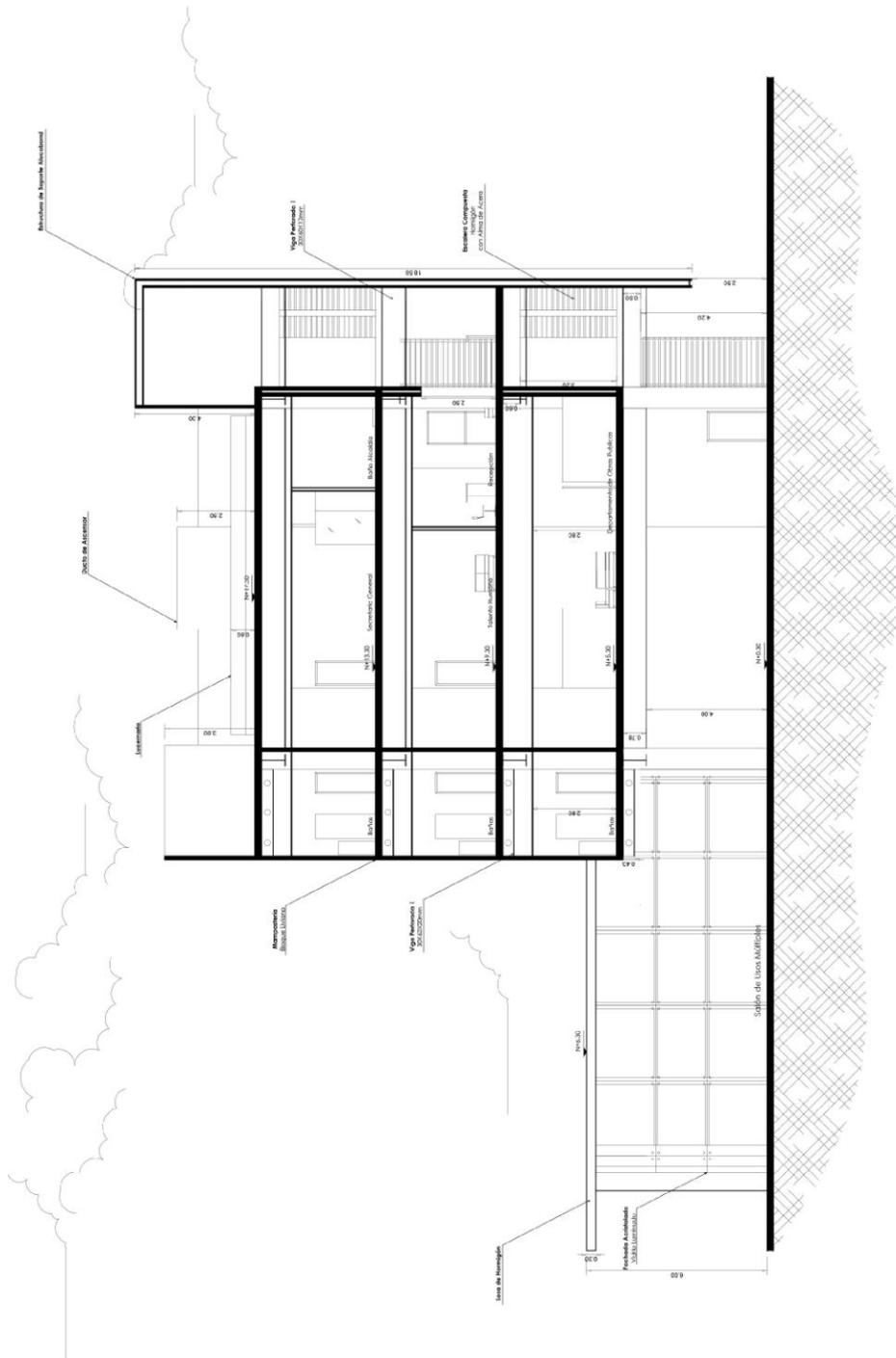


CUARTO PISO N+13.30

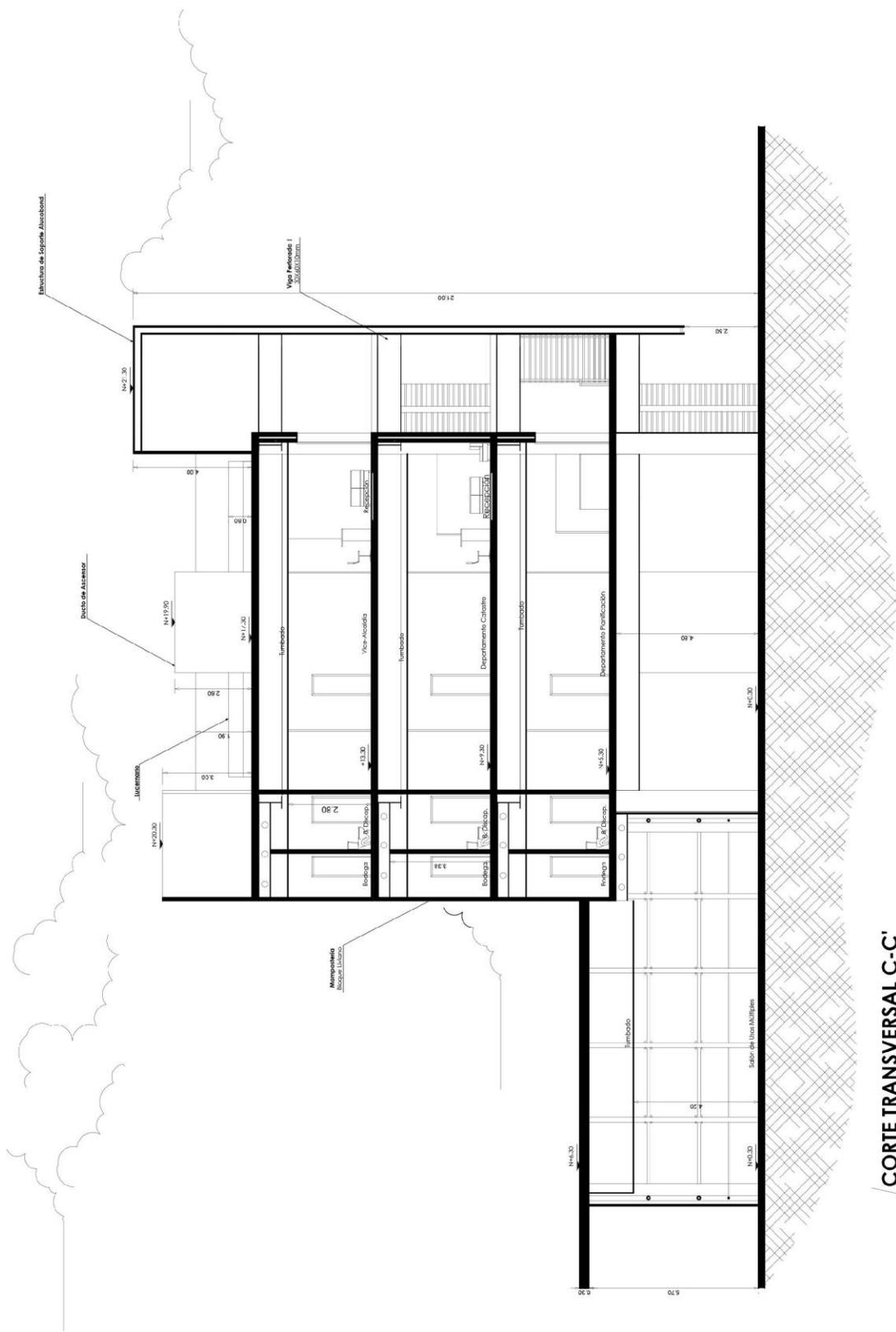


CUBERTA N+17.30





CORTE TRANSVERSAL B-B'

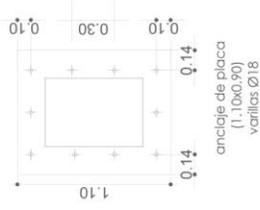


**CORTE TRANSVERSAL C-C'**

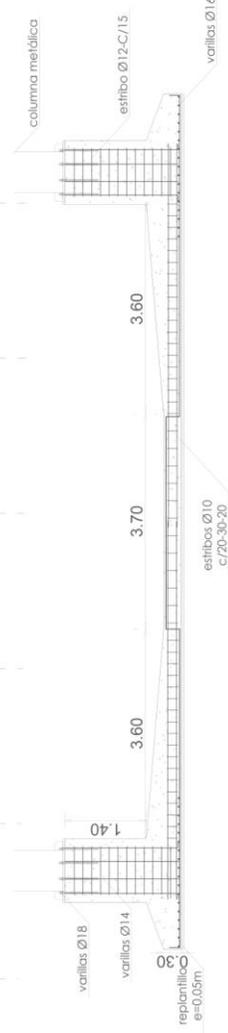
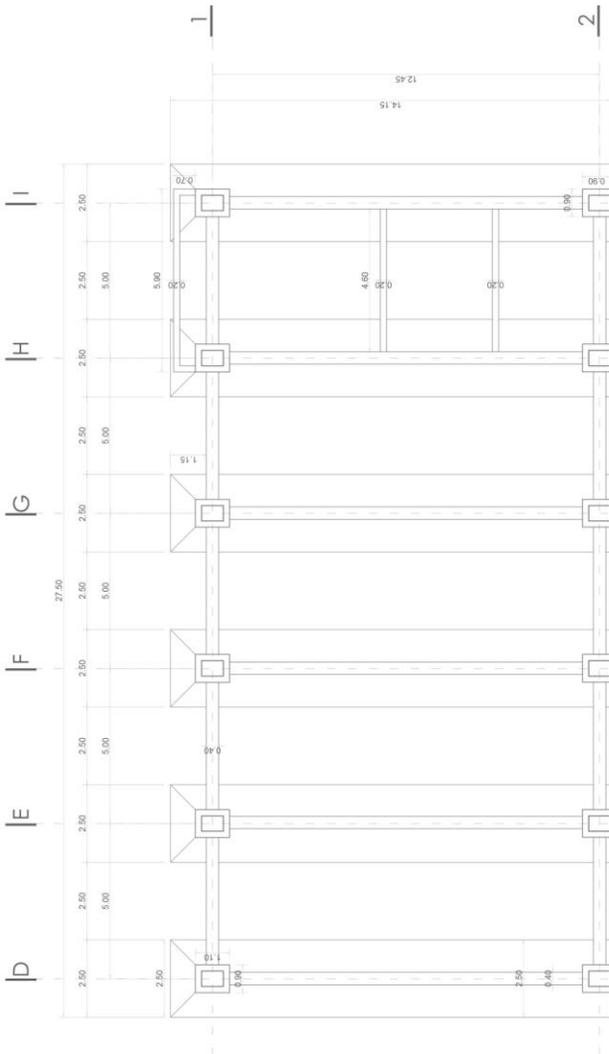
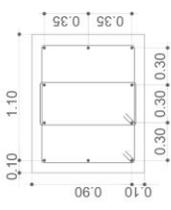




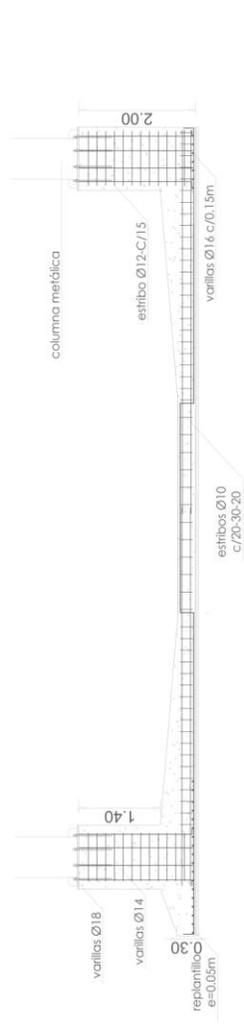
VARILLA Y PLACA DE ANCLAJE



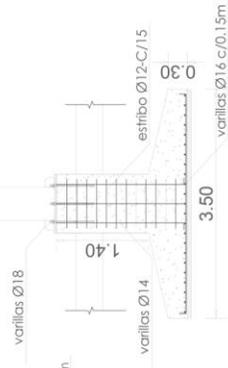
DADO DE CIMENTACIÓN



CORTE LONGITUDINAL DE ZAPATA - EJES A-B-C



CORTE LONGITUDINAL DE ZAPATA - EJES F-G-H

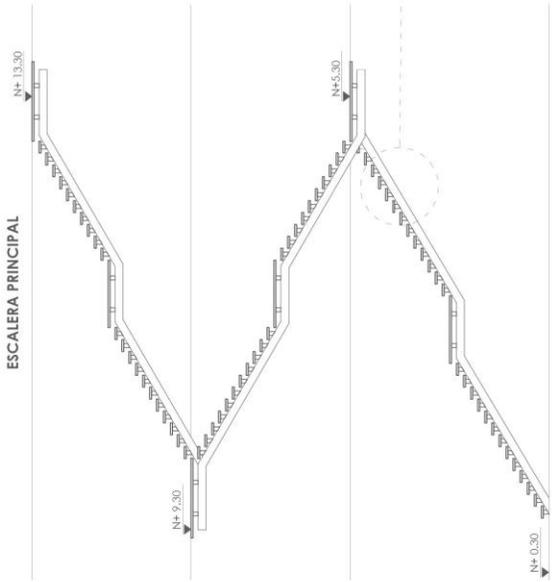


CORTE TRANSVERSAL DE ZAPATA "D-E"

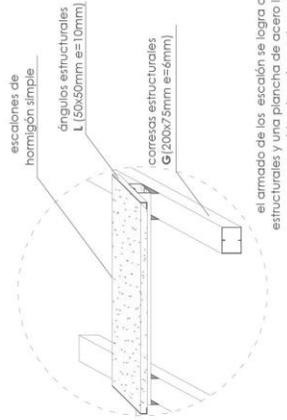




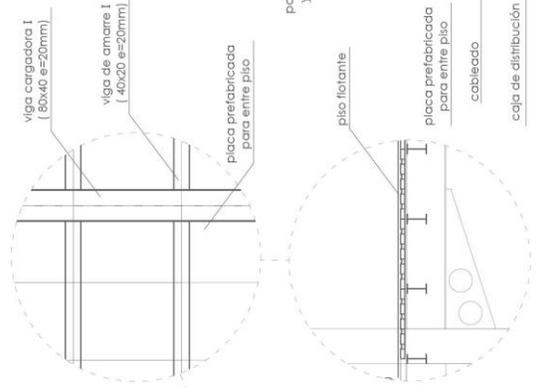
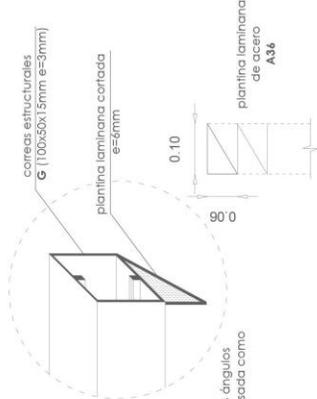
ESCALERA PRINCIPAL



ESCALERA PRINCIPAL				
niveles	# descansos (u)	# escalones (u)	huella (cm)	contrahuella (cm)
0.30 a 5.30	1	26	30	18
5.30 a 9.30	1	21	30	17
9.30 a 13.30	1	21	30	17

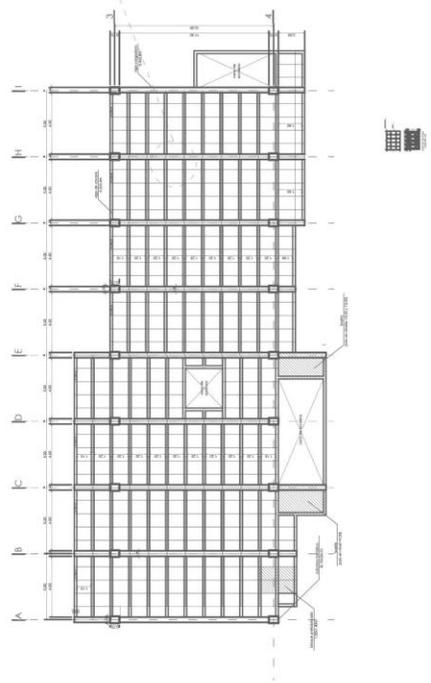


el armado de los escalón se logra con 4 ángulos estructurales y una plancha de acero liso usada como molde y hormigonado en sitio



placas de hormigón prefabricado en sitio, las cuales se ubican por encima del armado metálico para evitar la corrosión de las barras. Su diseño con surcos y perforaciones ha sido concebido con la intención de facilitar el cableado de instalaciones eléctricas y telecomunicaciones adaptando a la flexibilidad del desarrollo de las actividades del edificio

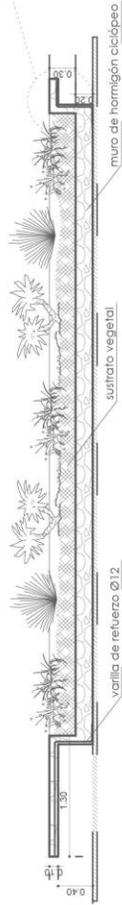
el acabado final del piso en cada nivel es con la ubicación de piso flotante el cual se apoya en la placa prefabricada con surcos, en cada estante donde se necesite el cableado eléctrico el piso flotante será perforado.



**JARDINERAS**  
VISTA EN PLANTA



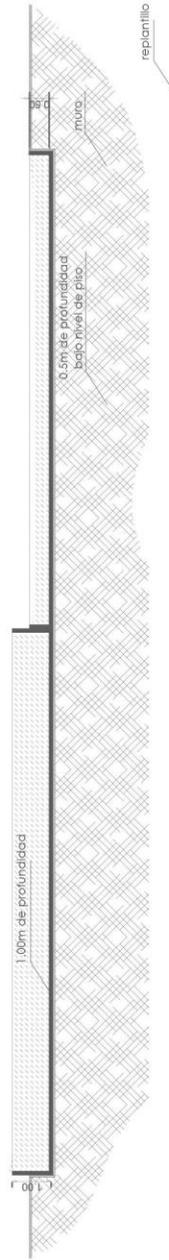
**CORTE LONGITUDINAL**



jardinera asiento de corte rústico, conformada por muro de hormigón ciclópeo visto. Se recomienda el uso de vegetación baja, con una altura máxima de 1,00

**ESPEJOS DE AGUA**

espejo de agua de doble altura con nivel más bajo de -0.50m y más alto de 1.00m. referencia formada desde nivel ±0.00 del terreno



**TRATAMIENTO DE PISO**

