

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño interior

Complejo residencial y productivo en La Primavera

Nicole Estefanía Garcés Soria

Arquitectura

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito
para la obtención del título de
Arquitecta

Quito, 20 de Diciembre de 2023

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño interior

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

Complejo residencial y productivo en La Primavera

Nicole Estefanía Garcés Soria

Nombre del profesor, Título académico José Miguel Mantilla Salgado, PhD

Quito, 20 de Diciembre de 2023

© DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Nicole Estefanía Garcés Soria

Código: 00209338

Cédula de identidad: 1804980421

Lugar y fecha: Quito, 20 de Diciembre de 2023

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETHeses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETHeses>.

RESUMEN

A raíz del crecimiento urbano de la ciudad de Quito, se comenzó a notar la necesidad de nuevas vías arteriales para redirigir el flujo de movilidad a estas vías y evitar el tráfico, este es el caso del sector La Primavera, con la aparición de la Ruta Viva como vía arterial, se comenzó a dar una nueva vocación a las vías preexistentes convirtiéndolas en colectoras debido a que los usuarios las identificaron como una ruta directa entre estas dos arteriales, causando cambios en las condiciones de las edificaciones aledañas, en las que se vieron afectadas el uso y la ocupación de estos lotes de forma en que su uso es variable entre residencial y comercial, contrarrestado por la aparición de urbanizaciones y áreas verdes privadas. Dicho esto, la propuesta arquitectónica pretende mostrar como las nuevas edificaciones se pueden adaptar a la regularización propuesta para motivar un correcto uso y ocupación de los lotes, además de proponer un espacio verde de acceso público que conecte las distintas zonas, edificaciones y tipos de vías.

Palabras clave: vocación, uso y ocupación, regularización, accesibilidad, vías, adaptación, áreas verdes, normativa

ABSTRACT

As a result of the urban growth of the city of Quito, the need for new arterial roads began to be noticed to redirect the flow of mobility to these roads and avoid traffic, this is the case of La Primavera, with the appearance of the Ruta Viva as an arterial road, a new vocation began to be given to the pre-existing roads, converting them into collectors because users identified them as a direct route between these two arterials, causing changes in the conditions of the surrounding buildings, in which they were seen. The use and occupation of these lots are affected in such a way that their use varies between residential and commercial, offset by the appearance of urbanizations and private green areas. That said, the architectural proposal aims to show how the new buildings can be adapted to the proposed regularization to encourage correct use and occupation of the lots, in addition to proposing a green space with public access that connects the different areas, buildings and types of roads.

Key words: vocation, use and occupation, regularization, accessibility, roads, adaptation, green areas, normative.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	12
Antecedentes	13
Análisis y Propuesta Urbana.....	14
Análisis urbano.....	14
Propuesta Urbana	21
Análisis de precedentes.....	24
Vivienda entre medianeras.....	24
Complejo residencial y mixto.....	28
Diagramas de Propuesta arquitectónica	33
Desarrollo del proyecto	34
Conclusiones	48
Referencias bibliográficas	49
Anexo A: Láminas arquitectónicas finales	50
Anexo B: Maqueta	52

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Análisis de precedentes de viviendas entre medianeras	25
Tabla 2. Análisis de precedentes de viviendas entre medianeras	27
Tabla 3. Comparativa de complejos residenciales y mixtos.....	32

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación General.....	14
Figura 2. Llenos y vacíos	15
Figura 3. Normativa de uso de suelo	16
Figura 4. Áreas consolidadas vs. Sujetas a regularización.....	16
Figura 5. Análisis topográfico.....	17
Figura 6. Análisis de áreas verdes públicas y privadas	18
Figura 7. Análisis de número de pisos y fachadas.....	18
Figura 8. Variación de cortes viales	19
Figura 9. Elementos Urbanos.....	19
Figura 10. Análisis sobre la ruptura de la normativa.....	20
Figura 11. Propuesta comparativa	21
Figura 12. Proceso de adaptación a la nueva regularización.....	22
Figura 13. Resumen de la propuesta urbana.....	22
Figura 14. Ilustración de la propuesta 3D.	23
Figura 15. Edificio Dos Patios.....	24
Figura 16. Edificio 03 98.....	24
Figura 17. Edificio NANZER.....	26
Figura 18. Casa Curutchet.....	26
Figura 19. Nuevo norte.....	28
Figura 20. Parque y residencias.....	28
Figura 21. Vivienda.....	28
Figura 22. Análisis “Nuevo Norte”.....	29
Figura 23. Análisis Las Majadas de Pirque.....	30

Figura 24. Análisis Vivienda social de Altura media.....	31
Figura 25. Diagramas sobre la propuesta arquitectónica	33
Figura 26. Implantación general	34
Figura 27. Planta baja general.....	34
Figura 30. Primera Planta Nivel 15.00 Vivienda multifamiliar.....	35
Figura 31. Segunda Planta Nivel 18.50 Vivienda multifamiliar	35
Figura 28. Subsuelo Nivel 7.00 Vivienda multifamiliar.....	35
Figura 29. Planta baja Nivel 11.00 Vivienda multifamiliar.	35
Figura 33. Implantación Nivel 25.50 Vivienda multifamiliar	36
Figura 32. Tercera Planta Nivel 22.00 Vivienda multifamiliar	36
Figura 34. Corte Longitudinal Vivienda multifamiliar.....	36
Figura 36. Planta baja N 9.00 Vivienda becarios.....	37
Figura 35. Subsuelo N 5.00 Vivienda becarios	37
Figura 37. Corte Longitudinal Vivienda becarios.	37
Figura 38. Primera planta N 13.00 Vivienda becarios	38
Figura 39. Segunda planta N 16.50 Vivienda becarios	38
Figura 40. Fachada frontal viviendas.....	38
Figura 41. Tercera planta N 20.00 Vivienda becarios	39
Figura 42. Implantación N 23.50 Vivienda becarios.....	39
Figura 43. Fachada posterior viviendas.....	39
Figura 45. Planta baja N 1.00 Comercial.....	40
Figura 47. Segunda planta N 9.00 Comercial.....	40
Figura 46. Primera planta N 5.00 Comercial	40
Figura 44. Subsuelo N-3.00	40
Figura 48. Implantación N 13.00 Comercial	41

Figura 49. Elevación interna A.....	41
Figura 50. Elevación interna B	42
Figura 51. Elevación interna C.....	42
Figura 52. Elevación interna D.....	43
Figura 53. Fachada frontal y posterior edificio comercial.....	43
Figura 54. Detalle Arquitectónico.	44
Figura 55. Vista desde quebrada hacia edificios de vivienda.....	44
Figura 56. Vista desde la Avenida Florencia hacia el edificio Comercial.....	45
Figura 57. Vista desde zona comercial Residencia becarios hacia ingreso posterior Comercio.....	45
Figura 58. Vista General desde la quebrada	46
Figura 59. Vista interior Comercial	46
Figura 60. Vista interior Edificio multifamiliar, zona de Coworking y Hall	47

INTRODUCCIÓN

El sector La Primavera tuvo un cambio de vocación importante de las vías internas debido a la aparición de la Ruta Viva, lo que ocasionó varios cambios en este organismo urbano, puesto que si cambian la vocación de las vías, esto induce al cambio de uso alrededor de estas y con ello se comienzan a infringir las normas de regularización ya que con el fin de aprovechar más el porcentaje de ocupación en planta baja que corresponda a la necesidad del nuevo uso de las viviendas, se comienza a ocupar áreas destinadas a retiros, sea como área útil como área destinada a estacionamientos y se da una nueva necesidad de aceras más amplias.

Por ello se pretende con la propuesta urbana tratar las alturas de las edificaciones para compensar el porcentaje de ocupación en pisos altos en lugar del sector de los retiros, la eliminación de los muros frontales, permitir el uso comercial en la vía colectora y con esto los estacionamientos en la vía para evitar invadir las aceras y los retiros, de esta forma se regularizará el uso en las zonas cercanas a las vías con una nueva vocación y la ocupación de las edificaciones en planta baja.

Tomando esto en consideración, se optó por un terreno que se ve afectado por vías con cambio de vocación como la Avenida Siena y la Florencia, y una calle residencial como la Toscana. Aprovechando las condiciones distintas de los lotes, el complejo residencial y productivo se desarrolla en tres lotes para desarrollar el programa en tres bloques adaptados a la regularización propuesta, que interactúan con la vegetación mediante una reinterpretación de la quebrada rellena preexistente vista ahora como un solo cuerpo de un parque lineal que recorre la totalidad del terreno desde la Avenida Siena hasta la Avenida Florencia y pasando por la calle Toscana.

ANTECEDENTES

El sector de La Primavera tuvo un cambio importante a nivel morfológico, que comenzó con la instalación del nuevo Aeropuerto y su vía de acceso, la Ruta Viva. Esto produjo desplazamientos tanto de habitantes como de equipamientos con efectos cambiantes sobre sus flujos de movilidad, formas de uso y ocupación, y de esta manera se concibió como una estructura u organismo urbano residencial conectada al sistema vial urbano mediante las vías arteriales Interoceánica y Ruta Viva. Este sistema que está compuesto por varias vías de distintas características y una gran variedad de edificaciones, a las vías principales transversales y longitudinales se les dará el nombre de vías colectoras y es natural que los comercios se asienten al límite de estas, las vías arteriales son necesarias para los desplazamientos grandes y las vías locales son útiles para desplazamientos menores.

En cuanto a formas de uso y ocupación, La Primavera está regida por las normativas de regularización del Municipio Metropolitano de Quito, las cuales tuvieron una actualización en la zona de la Ruta Viva para equilibrar el uso, ocupación y números de pisos con respecto a la nueva vocación de la vía, aunque se dieron usos no previstos en las zonas que no se regularizaron debido a que los usuarios identificaron una vía potencialmente comercial que se dio por el creciente flujo de movilidad que atraviesa La Primavera desde la Interoceánica hasta la Ruta Viva, en las que se comenzaron a dar más usos comerciales que residenciales y ocupaciones no consideradas en los retiros.

Finalmente comenzaron a aparecer urbanizaciones privadas y edificaciones de mayor altura, que construyen muros por cuestiones de seguridad hacia el interior de los lotes, pero que en realidad crean mayor inseguridad en el exterior, hacia las aceras, reduciéndolas de tamaño y creando un espacio cerrado entre las aceras y las calles, por lo que el tránsito peatonal disminuye considerablemente cerca de estas vías y edificaciones.

ANÁLISIS Y PROPUESTA URBANA

Análisis urbano

La Primavera está ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, específicamente en el valle de Cumbayá, limitado por elementos como la Ruta Viva, el Escalón de Lumbisí y la Avenida Interoceánica. Debido a que es un sector que comenzó a consolidarse recientemente, y que comenzó luego de la construcción de su primer ingreso al sector, la Av. interoceánica, en 1968, aún posee varios “vacíos” dentro de la mancha urbana, dándole la posibilidad de cambios y crecimiento.

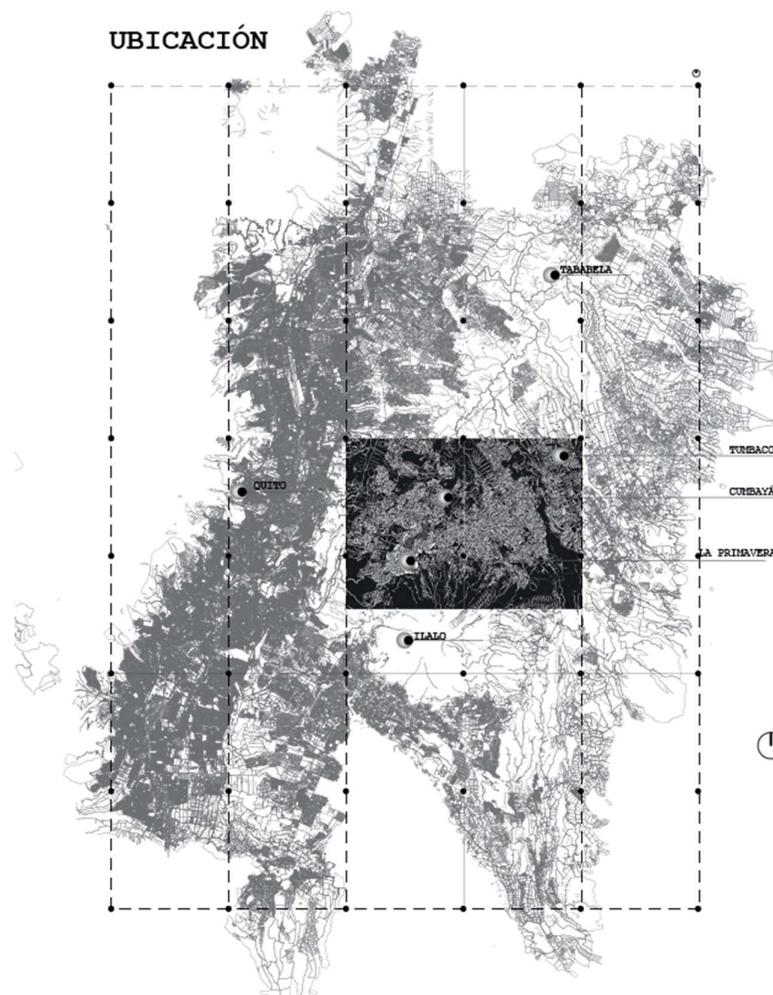


Figura 1. Ubicación General. Elaboración Taller 9 Avanzado



Figura 2. Llenos y vacíos. Elaboración Propia

En cuanto a la normativa, el sector tiene 6 terminologías, según el glosario de términos del IRM del DMQ que indican la regularización de uso de suelos, cada uno con ciertas implicaciones, (CPN) o Uso Protección Ecología y conservación del Patrimonio natural, (M) Uso Múltiple o Mixto, (E) Uso Equipamientos, pero los que hay que resaltar son (RU2/RU1/RU1A) Residencial urbano, que son las distintas especificaciones para el uso residencial, pero es importante destacar las principales diferencias entre RU2 y RU1

Residencial Urbano 2 permite un 100% de ocupación en planta baja y densidad media, puesto que estas viviendas se vieron afectadas por una vía arterial de gran escala, mientras que Residencial Urbano 1 permite tan solo el 50% en densidad baja, pero esta es la zona que por el cambio interno de vocación en las vías, se propone regularizar ya que algunas

de ellas tomaron nuevos usos y se convirtieron en vías colectoras, y por el ello el flujo de movilización y cambios en los usos y ocupación de suelo ha aumentado con respecto a las áreas consolidadas.

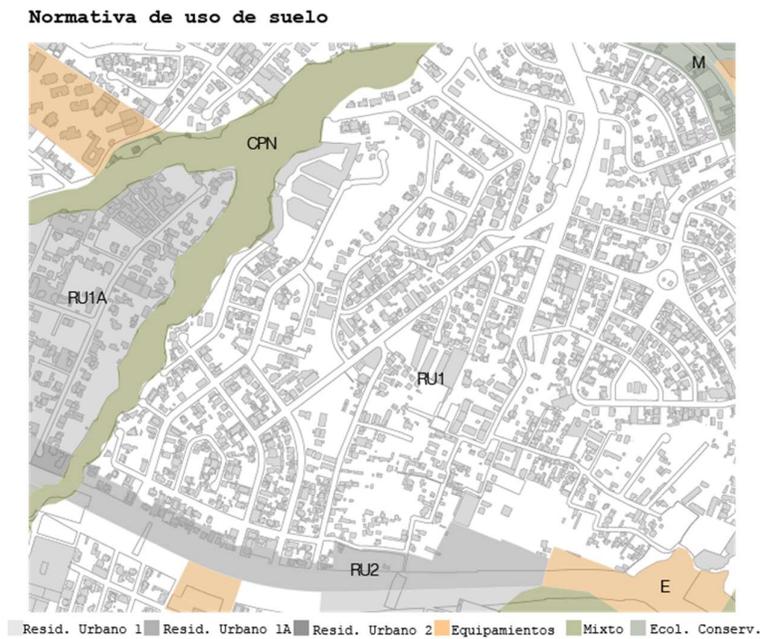


Figura 3. Normativa de uso de suelo. Elaboración Propia

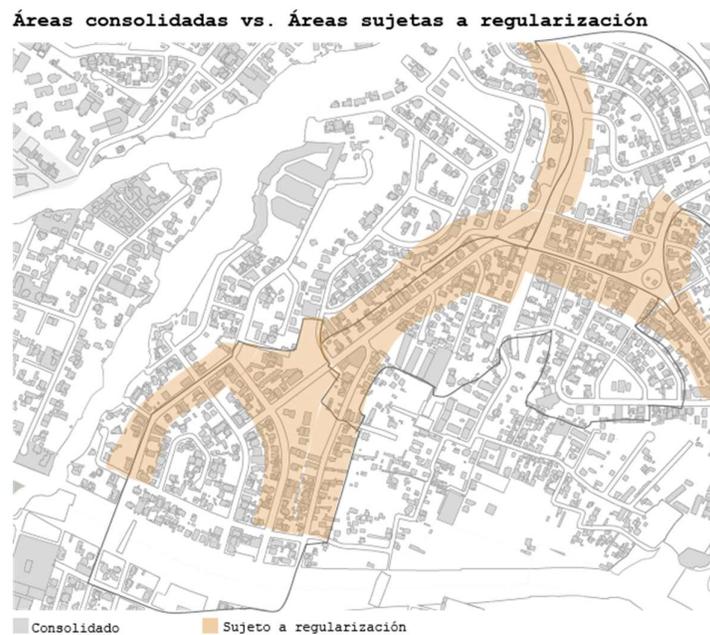


Figura 4. Áreas consolidadas vs. Sujetas a regularización. Elaboración Propia

En cuanto a las condiciones del sector, se realizaron análisis topográficos, áreas verdes privadas y públicas para resaltar las condiciones naturales con respecto a las quebradas y la accesibilidad a las áreas naturales. También en cuanto a ocupación de suelos se notó que es un sector de densidad media/baja en cuanto a las alturas de las edificaciones, y que la mayoría de las fachadas que dan hacia la nueva vía colectora, son cerradas y se han tomado un porcentaje de lote destinado a los retiros, sea con muros frontales, estacionamientos o incluso construcciones temporales y permanentes, y por ello se reduce visualmente el ancho de la acera y ha creado zonas inaccesibles para el peatón.

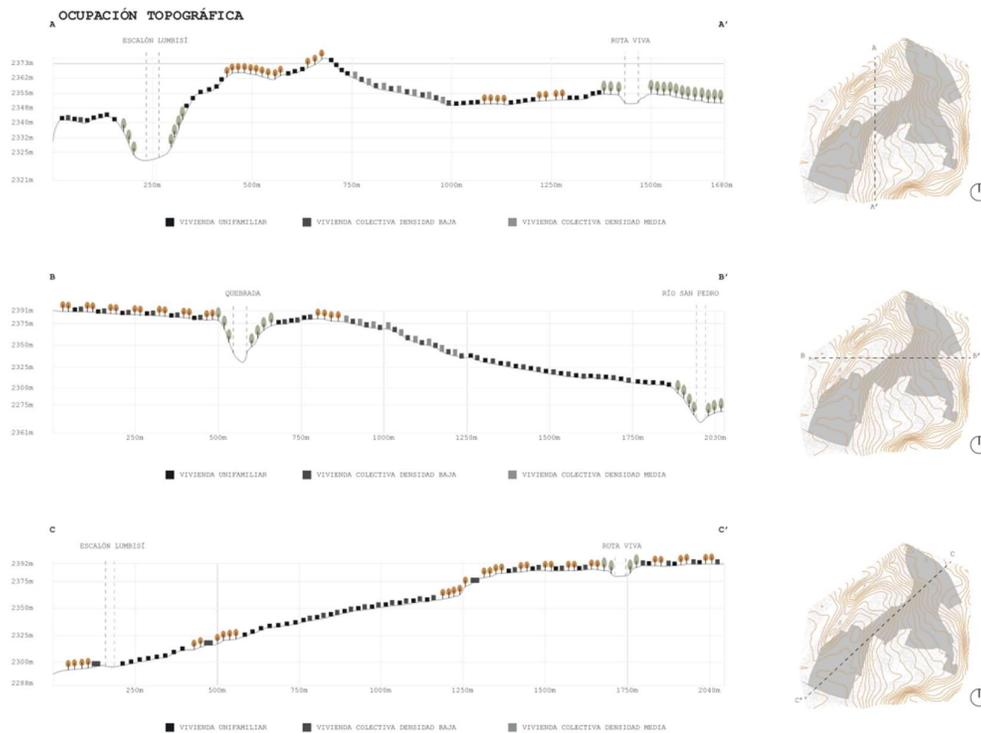


Figura 5. Análisis topográfico. Elaboración Taller 9 Avanzado

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS VS PRIVADOS



Figura 6. Análisis de áreas verdes públicas y privadas. Elaboración Taller 9 Avanzado



Figura 7. Análisis de número de pisos y fachadas. Elaboración Taller 9 Avanzado

VARIACION DE CONDICIONES VIALES

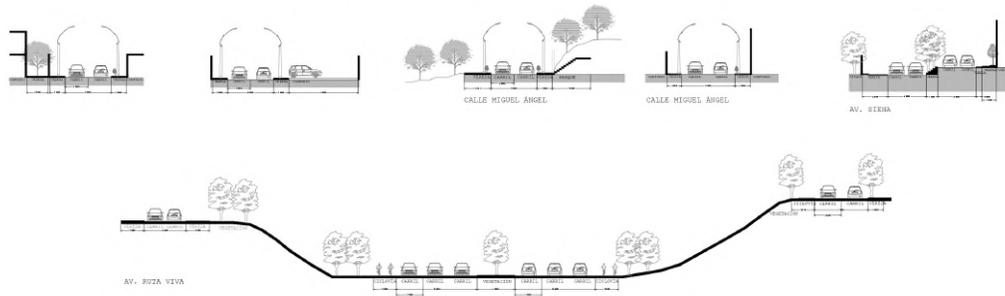


Figura 8. Variación de cortes viales. Elaboración Taller 9 Avanzado

ELEMENTOS URBANOS



La Primavera presenta limitantes sumamente importantes a tomar en cuenta, pues estos disminuyen el espacio disponible en el área específica de estudio. La forma de medir el impacto de estos limitantes es al comparar el espacio restante en una posible área sujeta a nuevas regularizaciones.

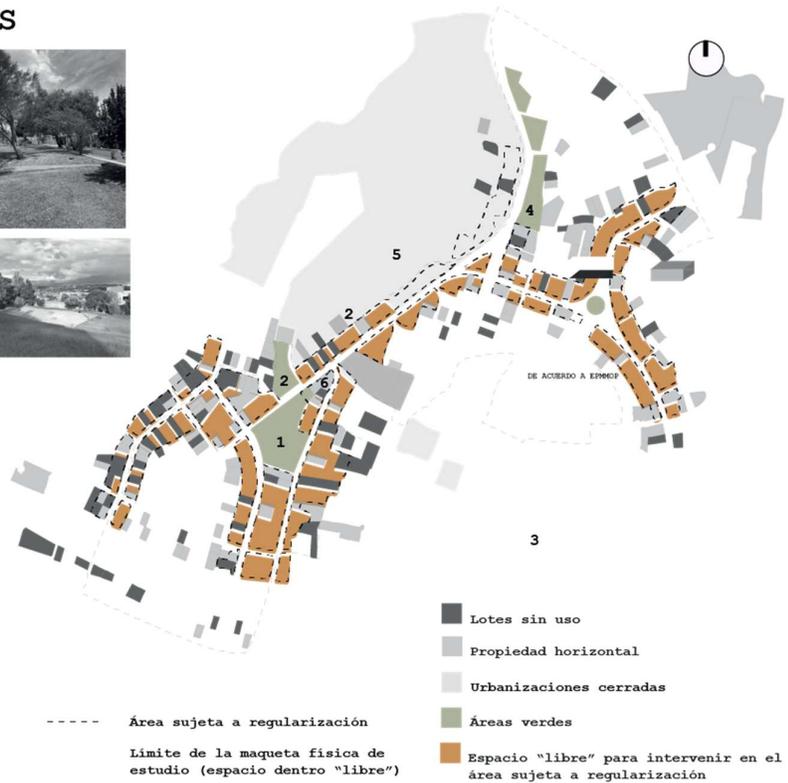


Figura 9. Elementos Urbanos. Elaboración Taller 9 Avanzado

RUPTURA DE NORMATIVA

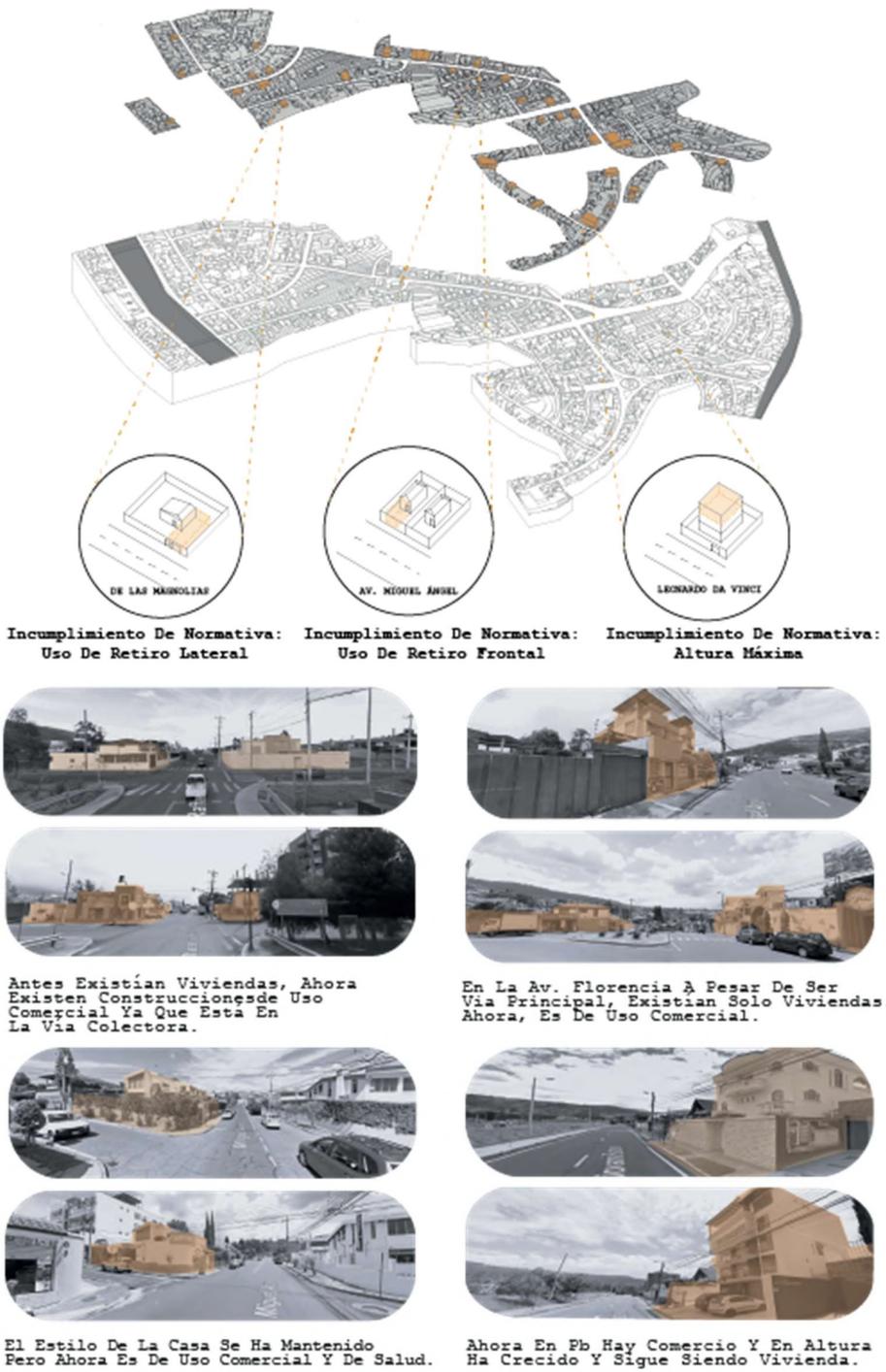


Figura 10. Análisis sobre la ruptura de la normativa. Elaboración Taller 9 Avanzado

Propuesta Urbana

PROPUESTA COMPARATIVA

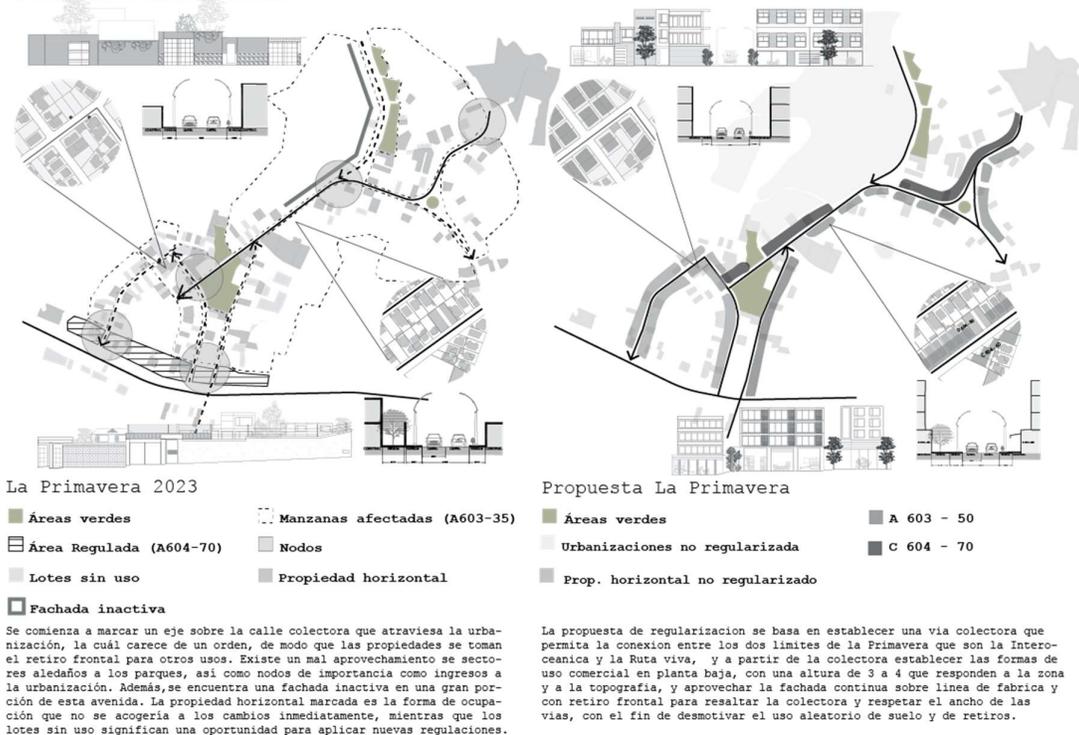


Figura 11. Propuesta comparativa. Elaboración Propia

A partir del análisis urbano surgió la idea de reocupación y regularización, por lo que la propuesta pretende regularizar los usos, la morfología y los retiros, tomando en cuenta las preexistencias, mas no modificar las vías, ya que es una propuesta de actualización urbana para motivar los ajustes en el uso de suelo con respecto a la vocación de las vías, la correcta ocupación de los lotes manteniendo la actual morfología de sus edificios y el aprovechamiento de una mayor altura que corresponda al uso dado a las edificaciones. A su vez esto desmotivara los cambios constantes en el uso de suelo y la ocupación indebida de los retiros. Entonces los temas a tratar dentro de la propuesta urbana son el adosamiento en planta baja y la eliminación de los muros del retiro frontal con respecto a la ocupación, la

actualización de la normativa con respecto al uso de suelos y al incremento de la altura permitida, con el fin de recuperar la esencia de La Primavera.

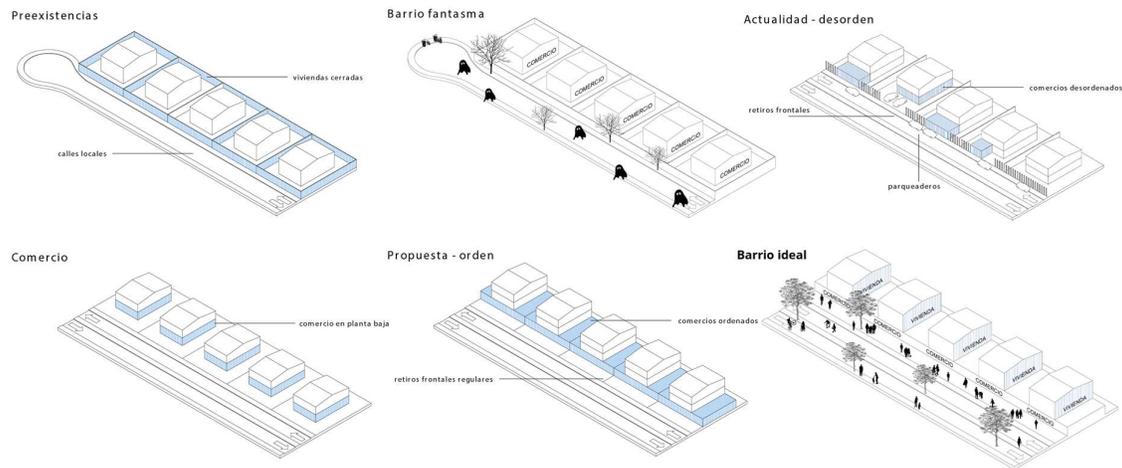


Figura 12. Proceso de adaptación a la nueva regularización. Elaboración Propia

Como resultado se obtiene una propuesta de un sector ordenado y motivado a regularizar el uso con respecto a la vocación de las vías, es decir, hacia una vía colectora se normalizará los usos comerciales libres de ocupación en el retiro frontal para favorecer a los mismos comercios y priorizar al peatón frente a la escala de la vía. Por otro lado, hacia las vías residenciales, se normalizará tan solo el uso de viviendas para así mantener la seguridad y la tranquilidad en estas zonas libres de tráfico y usos mixtos, además de tener una menor altura con respecto a las edificaciones de las vías colectoras.

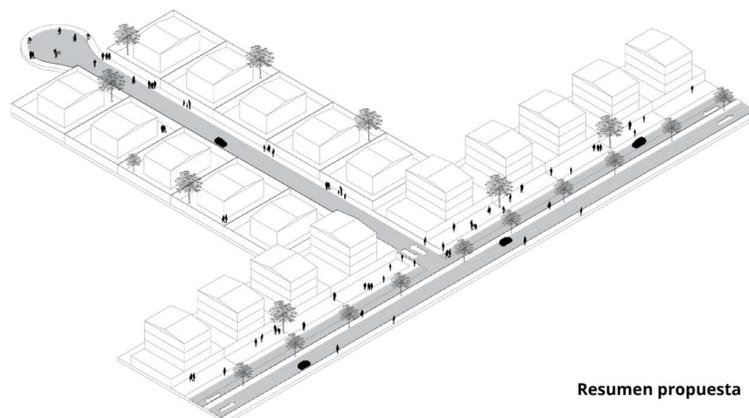


Figura 13. Resumen de la propuesta urbana. Elaboración Propia

Adicionalmente, en cuanto a las normativas del DMQ anteriormente tratadas, la zona sujeta a regularización, puede adoptar la simbología de Residencial Urbano 2 (RU2), con una posibilidad de subcategorizar las zonas en forma de ocupación, en otras palabras, se pueden mantener viviendas aisladas, con un máximo de 3 pisos y 50% de COS PB (A 603-50) y fachadas continuas fuera de línea de fábrica, de un máximo de 4 pisos con un 70% de COS PB (C 604-70) que correspondan a la cercanía a la vía colectora y al número de pisos asignado.



Figura 14. Ilustración de la propuesta 3D. Elaboración Propia

ANÁLISIS DE PRECEDENTES

Vivienda entre medianeras

El análisis identifica el tipo de estructura, morfología, relación formal con el contexto y su uso y ocupación dentro de la tipología de vivienda entre medianeras.

Edificio Dos Patios - Florencia Rausch, Susana Barra, Barbara Moyano (2010)



El edificio de vivienda se encuentra en un sector de baja densidad en Buenos Aires, Argentina, es de interés formal ya que se caracteriza por un elemento conector central de circulación entre dos bloques paralelos en los que se encuentran las viviendas, lo que enmarca un patio que aporta ventilación y luz natural a los espacios interiores.

Figura 15. Edificio Dos Patios. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/02-332840/dos-patios-rdr-arquitectos>

Edificio 03 98 – Espinoza Carvajal Arquitectos (2012)



El edificio 03 98, construido en Loja, Ecuador, es un edificio de vivienda colectiva de uso mixto, que mantiene una relación con su contexto gracias a la plaza de acceso al edificio, y también mantiene la idea de dos torres perpendiculares de vivienda, articuladas por un espacio central de circulación y encuentro.

Figura 16. Edificio 03 98. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/02-168649/edificio-03-98-espinoza-carvajal-arquitectos>

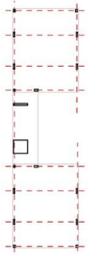
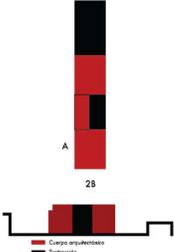
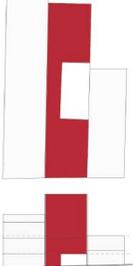
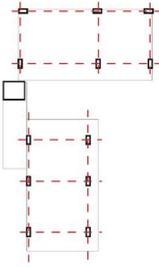
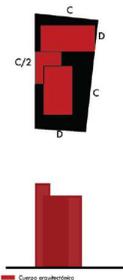
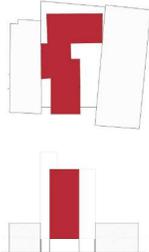
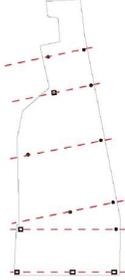
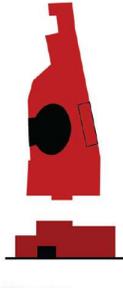
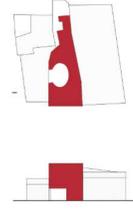
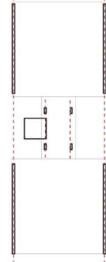
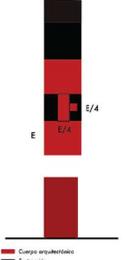
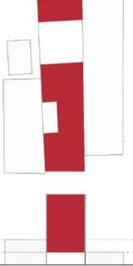
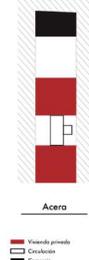
Proyecto	Estructura	Forma	Relación con el Contexto	Uso y ocupación
<p>Edificio Dos Patios (Argentina)</p> 				
<p>Edificio O3 98 (Loja)</p> 				
<p>Vivienda unifamiliar José García (España)</p> 				
<p>Edificio Aráoz 967 (Argentina)</p> 				

Tabla 1. Análisis de precedentes de viviendas entre medianeras. Elaboración Taller 9 Avanzado

Edificio NANZER – V + Arquitectura (2018)



El Edificio NANZER está situado en Villa Mercedes, Argentina, se caracteriza por el uso de hormigón y ladrillo vistos en fachada, además tiene un vacío junto al núcleo de circulación que permite el ingreso de luz natural y ventilación hacia las torres de vivienda que además se escalonan hacia uno de sus frentes.

Figura 17. Edificio NANZER. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/905069/edificio-nanzer-v-plus-arquitectura>

Casa Curutchet – Le Corbusier (1955)



A diferencia de los edificios presentados anteriormente, esta es una vivienda unifamiliar, localizada en La Plata, Argentina, esta es de interés debido a sus condiciones de ocupación del lote, ya que es una vivienda adosada en los laterales, por lo que el principal ingreso de luz es por la parte frontal y posterior, o por un vacío central.

Figura 18. Casa Curutchet. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/02-63754/clasicos-de-arquitectura-casa-curutchet-le-corbusier>

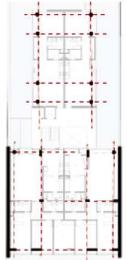
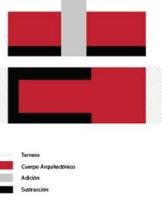
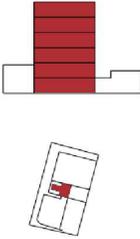
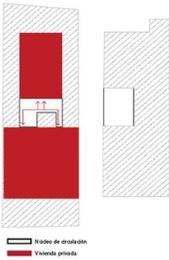
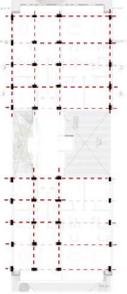
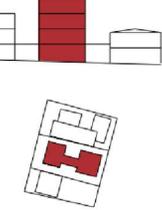
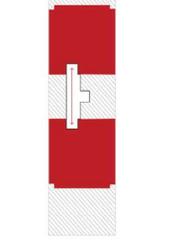
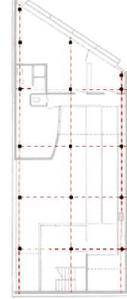
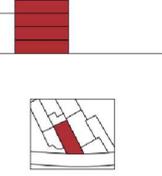
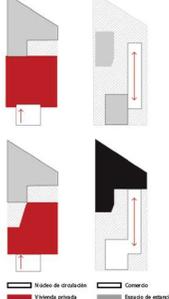
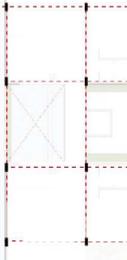
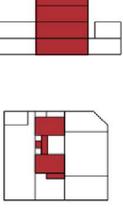
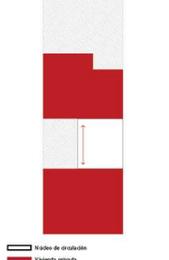
Proyecto	Estructura	Forma	Relación con el Contexto	Uso y ocupación
<p>Edificio Rosas 121 (Paraguay)</p> 		 <p> ■ Terreno ■ Cuerpo Arquitectónico ■ Adición ■ Sustracción </p>		 <p> Habitación Vivienda privada </p>
<p>Edificio Nanzer (Argentina)</p> 		 <p> ■ Terreno ■ Cuerpo Arquitectónico ■ Adición ■ Sustracción </p>		 <p> Habitación Vivienda privada </p>
<p>Casa Curutchet (Argentina)</p> 		 <p> ■ Terreno ■ Cuerpo Arquitectónico ■ Adición ■ Sustracción </p>		 <p> Habitación Vivienda privada Espacio de estancia Corredor </p>
<p>Edificio Ramallo 3212 (Argentina)</p> 		 <p> ■ Terreno ■ Cuerpo Arquitectónico ■ Adición ■ Sustracción </p>		 <p> Habitación Vivienda privada </p>

Tabla 2. Análisis de precedentes de viviendas entre medianeras. Elaboración Taller 9 Avanzado

Complejo residencial y mixto

El análisis de precedentes arquitectónicos resalta los esquemas organizativos espaciales y de agrupación, distributivo horizontal y vertical, accesos y circulación, de soporte estructural, relaciones exteriores e interiores de complejos residenciales y mixtos.

“Nuevo norte” modelo de ocupación en Bucaramanga – TA El taller de Arquitectos



El complejo Nuevo norte, ubicado en Bucaramanga, Colombia, es de interés por el tratamiento de exteriores con respecto al proyecto, el uso de materiales, y la relación interior/exterior a nivel urbano.

Figura 19. Nuevo norte. Recuperado de

<https://www.archdaily.cl/cl/1005730/ta-el-taller-de-arquitectos-disena-el-nuevo-modelo-de-ocupacion-del-borde-norte-de-bucaramanga>

Parque y Residencias Las Majadas de Pirque – Lyon Bosch Arquitectos

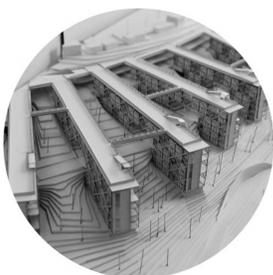


El proyecto del Parque y residencias Las Majadas de Pirque, Chile, se caracterizan por una planta baja libre para fomentar el paso a través del proyecto a otros lugares permitiendo la interacción.

Figura 20. Parque y residencias. Recuperado de

<https://www.archdaily.cl/cl/878330/parque-y-residencia-las-majadas-de-pirque-lyon-bosch-arquitectos>

Vivienda social de Altura Media – U. Finis Terrae



La vivienda social de Altura media, en Chile, tiene una distribución radial con respecto a un elemento lineal, un paseo mirador, de forma en que tienen una mayor conectividad y baja ocupación.

Figura 21. Vivienda. Recuperado de

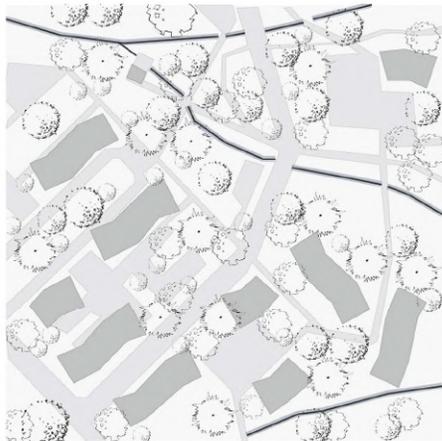
<https://www.archdaily.cl/cl/627063/segundo-lugar-xviii-concurso-cap-2014-vivienda-social-de-altura-media-u-finis-terrae>



“Nuevo Norte” modelo de ocupación en Bucaramanga

TA - El Taller de Arquitectos

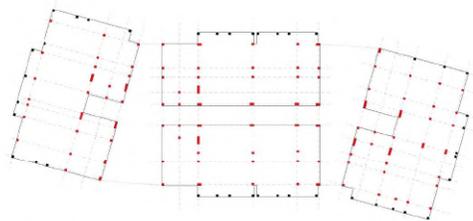
Contexto



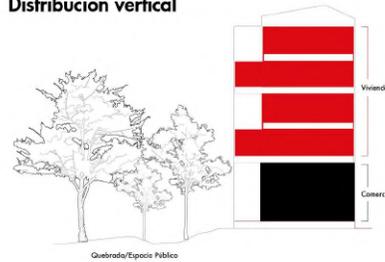
Organización en base a quebrada



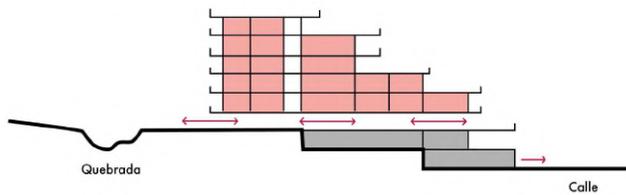
Sistema Estructural



Distribución vertical



Relación Interior-Exterior



Accesos y Circulación

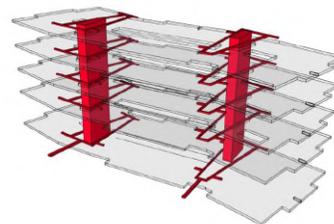


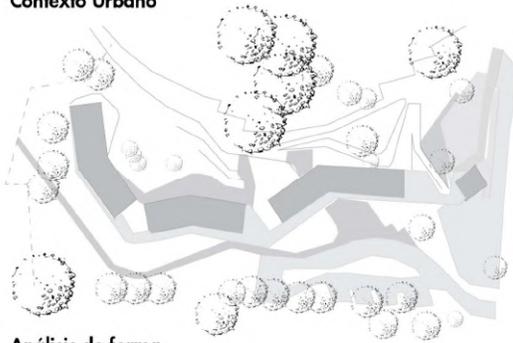
Figura 22. Análisis “Nuevo Norte”. Elaboración Taller 9 Avanzado



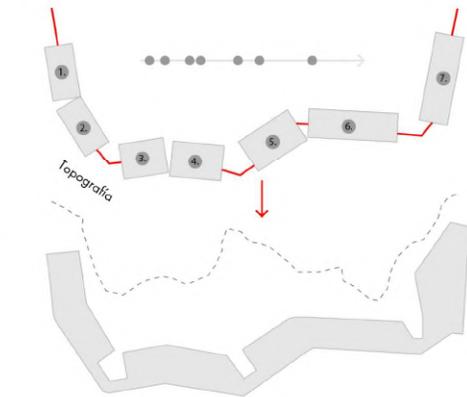
Parque y Residencia Las Majadas de Pirque

Lyon Bosch Arquitectos

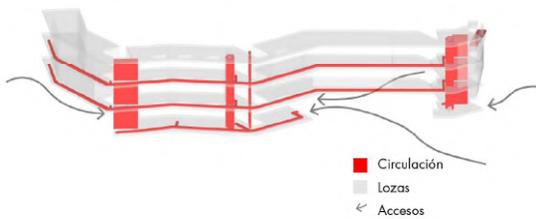
Contexto Urbano



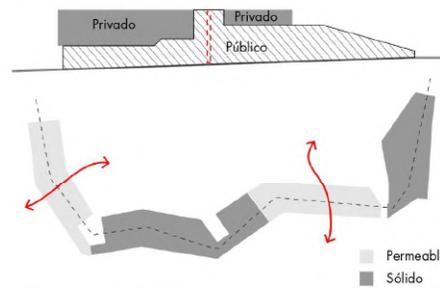
Análisis de forma



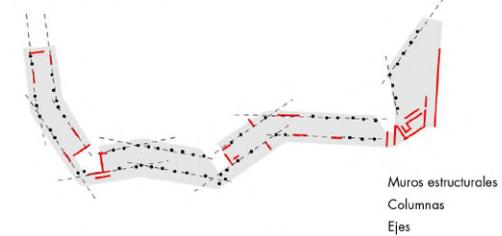
Accesos y circulaciones



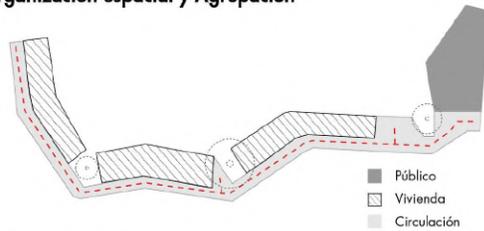
Distribución



Soporte estructural



Organización espacial y Agrupación



Relaciones exterior- interior

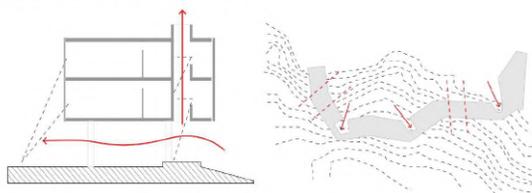


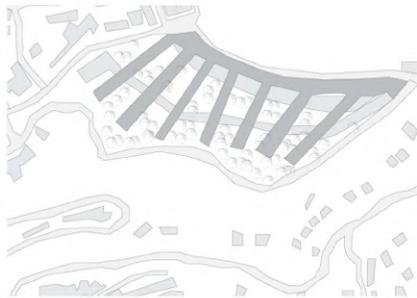
Figura 23. Análisis Las Majadas de Pirque. Elaboración Taller 9 Avanzado



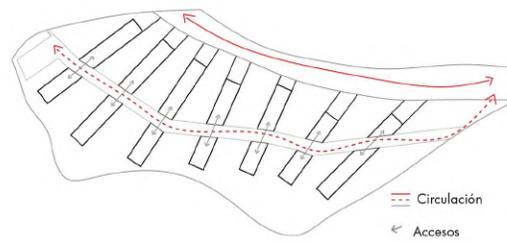
Vivienda social de Altura media

U. Finis Terrae

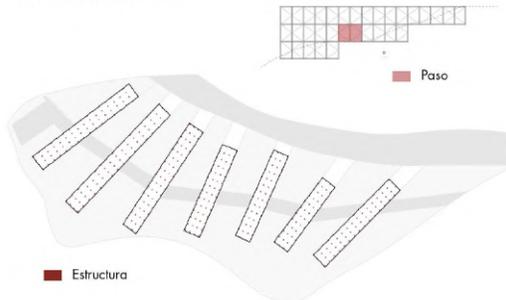
Contexto



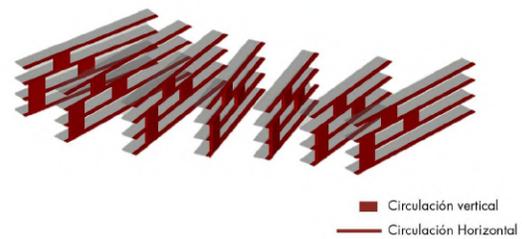
Accesos y Circulaciones



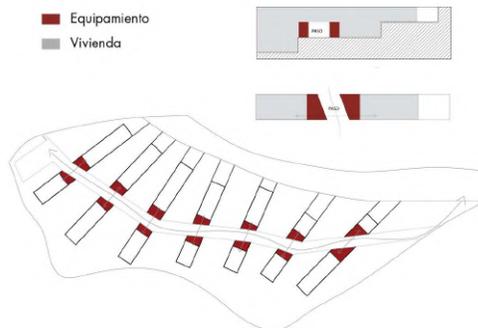
Sistema Estructural



Distributivo Horizontal y Vertical



Organización Espacial



Relación Exterior - Interior



Figura 24. Análisis Vivienda social de Altura media. Elaboración Taller 9 Avanzado

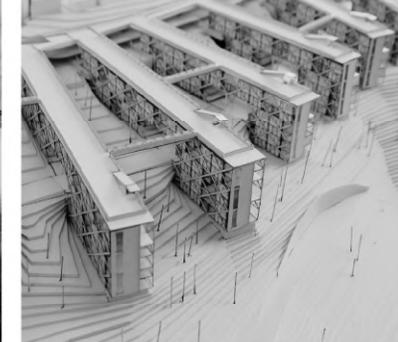
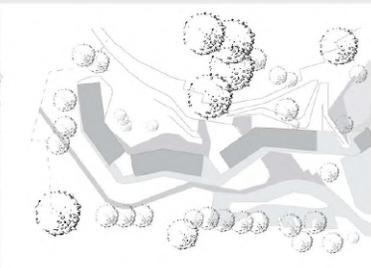
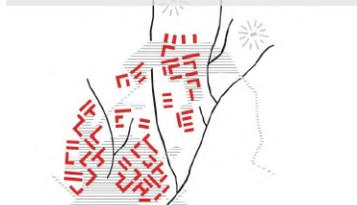
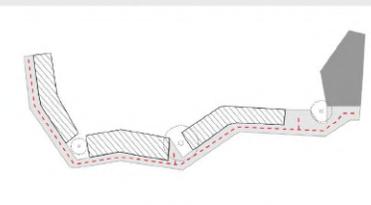
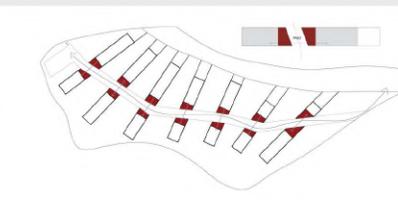
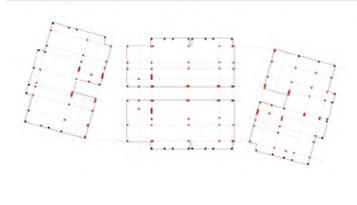
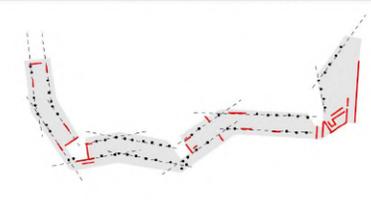
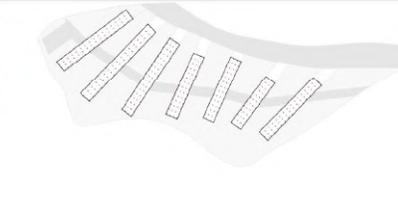
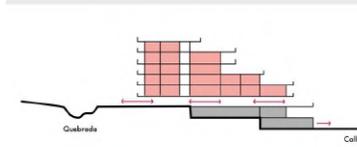
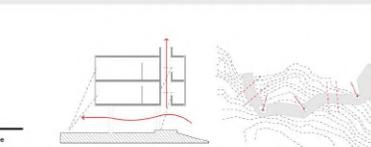
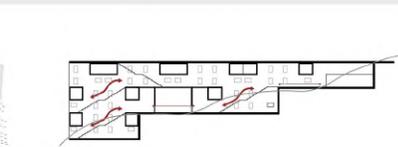
"Nuevo Norte" modelo de ocupación en Bucaramanga	Parque y Residencia Las Majadas de Pirque	Vivienda social de Altura media
		
Contexto		
		
Organización Espacial		
		
Sistema Estructural		
		
Relación Exterior - Interior		
		

Tabla 3. Comparativa de complejos residenciales y mixtos. Elaboración Taller 9 Avanzado

DIAGRAMAS DE PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



El lote se ve condicionado por tres vías principales, las mismas que dan la posibilidad de accesos hacia el proyecto, por lo que se optó que la Avenida Siena sea de ingreso peatonal debido a su cercanía al parque Primavera Park, mientras que la Avenida Florencia y la calle Toscana sean de ingreso peatonal y vehicular.

Esto también ayudó con la disposición de los edificios y sus respectivas circulaciones verticales y horizontales para lograr un recorrido que conecte los tres edificios y la plaza ubicada en el parque.

Finalmente, el programa interior se relaciona con el contexto de forma que, en los edificios residenciales, la planta baja tanto a nivel de la calle como de la quebrada son comercios de acceso público, mientras que en las plantas altas se encuentran las viviendas con vista hacia la calle y la quebrada, manteniendo un núcleo de circulación central.

Figura 25. Diagramas sobre la propuesta arquitectónica. Elaboración Propia

DESARROLLO DEL PROYECTO



Figura 26. Implantación general. Elaboración Propia



Figura 27. Planta baja general. Elaboración Propia

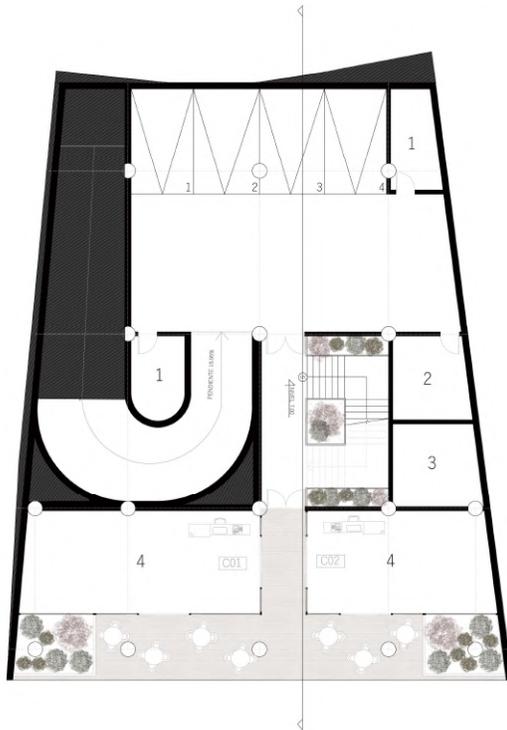


Figura 28. Subsuelo Nivel 7.00 Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia

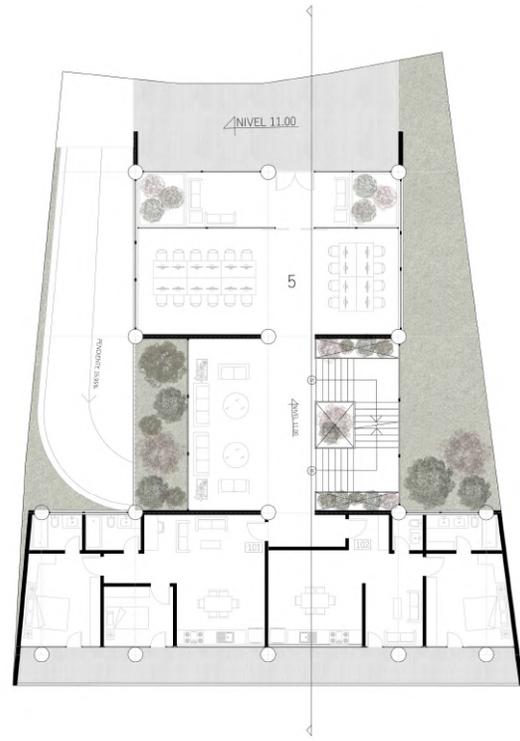


Figura 29. Planta baja Nivel 11.00 Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia

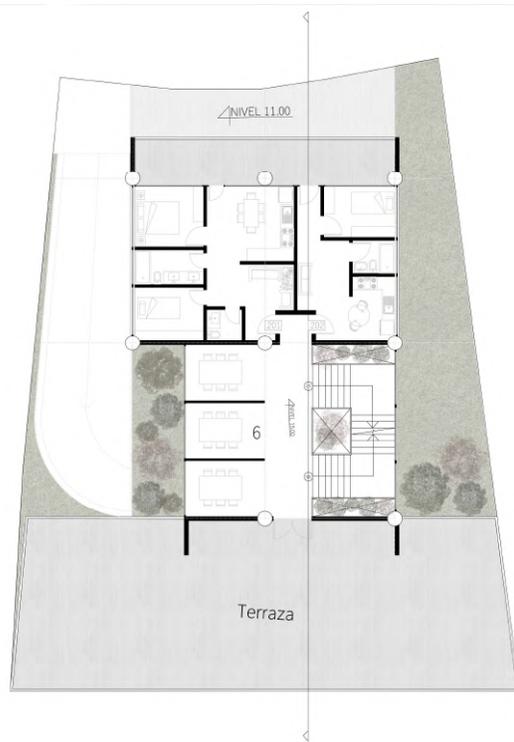


Figura 30. Primera Planta Nivel 15.00 Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia

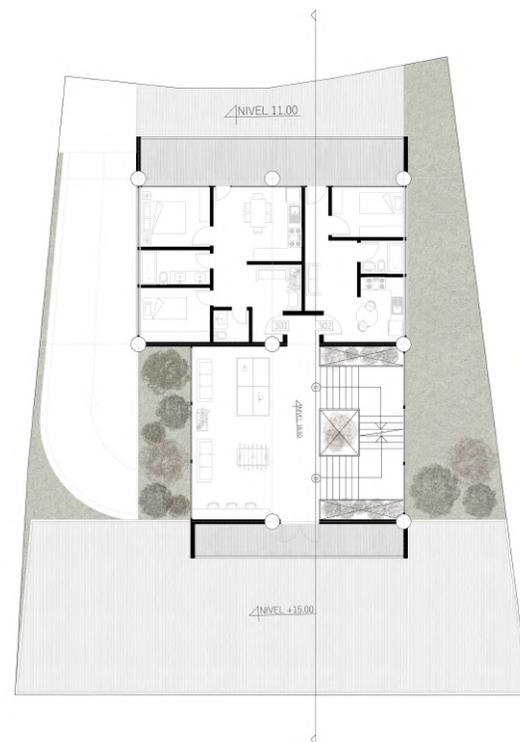


Figura 31. Segunda Planta Nivel 18.50 Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia

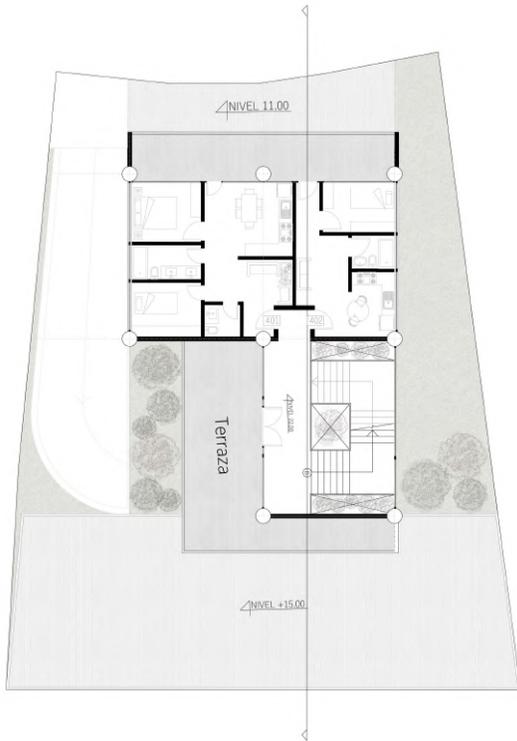


Figura 32. Tercera Planta Nivel 22.00 Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia



Figura 33. Implantación Nivel 25.50 Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia



Figura 34. Corte Longitudinal Vivienda multifamiliar. Elaboración Propia

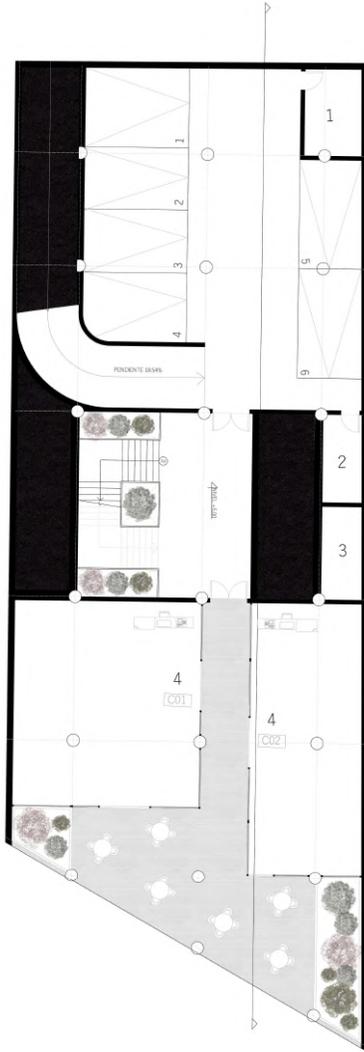


Figura 35. Subsuelo N 5.00 Vivienda becarios.
Elaboración Propia

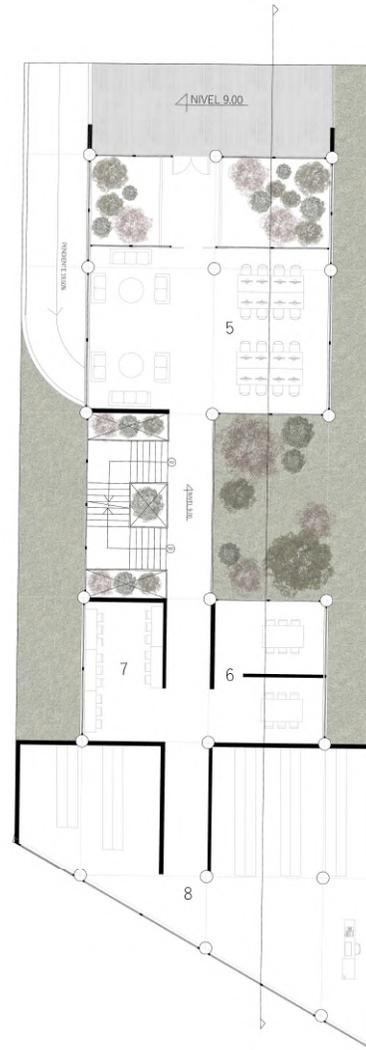


Figura 36. Planta baja N 9.00 Vivienda becarios.
Elaboración Propia



Figura 37. Corte Longitudinal Vivienda becarios.
Elaboración Propia

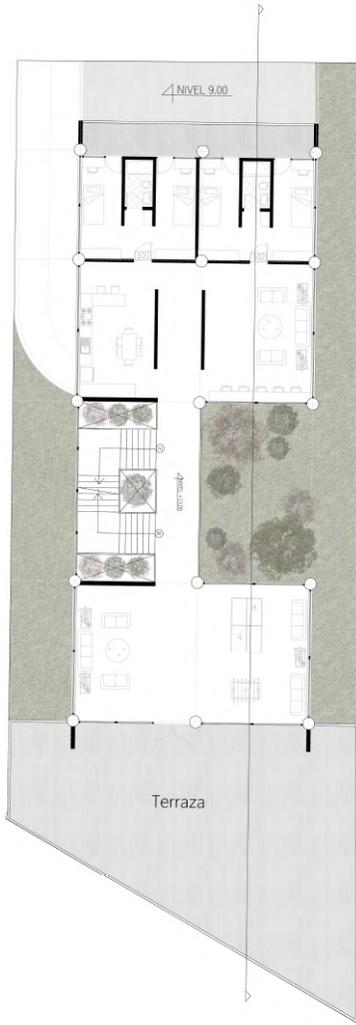


Figura 38. Primera planta N 13.00 Vivienda becarios. Elaboración Propia

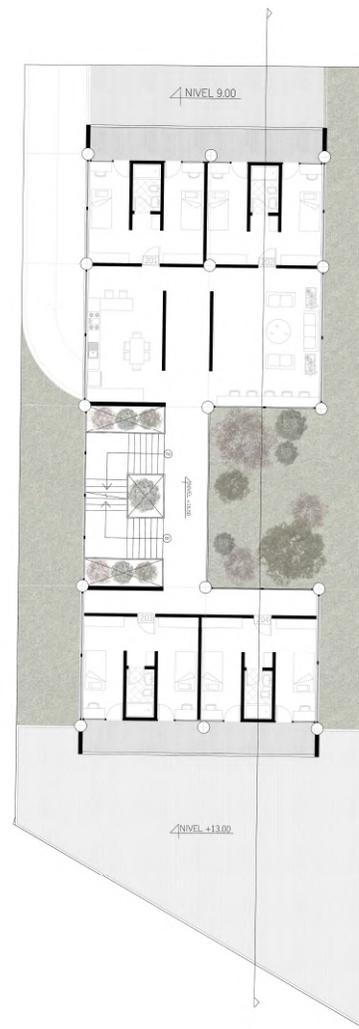


Figura 39. Segunda planta N 16.50 Vivienda becarios. Elaboración Propia

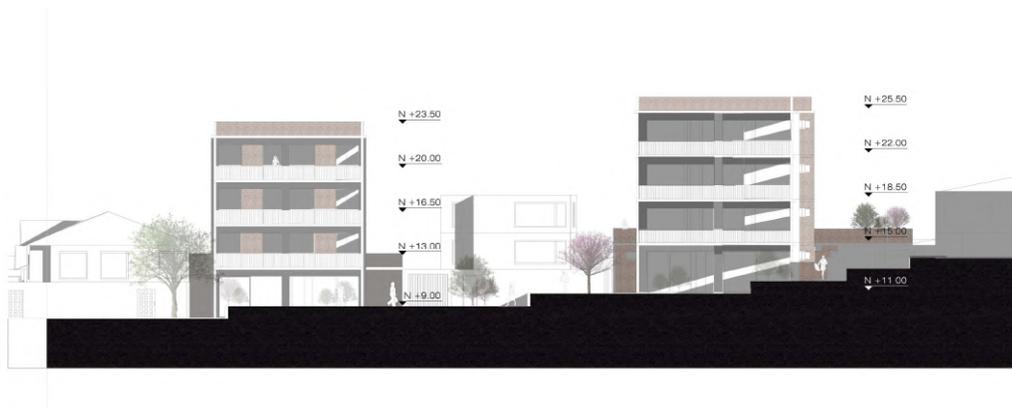


Figura 40. Fachada frontal viviendas. Elaboración Propia

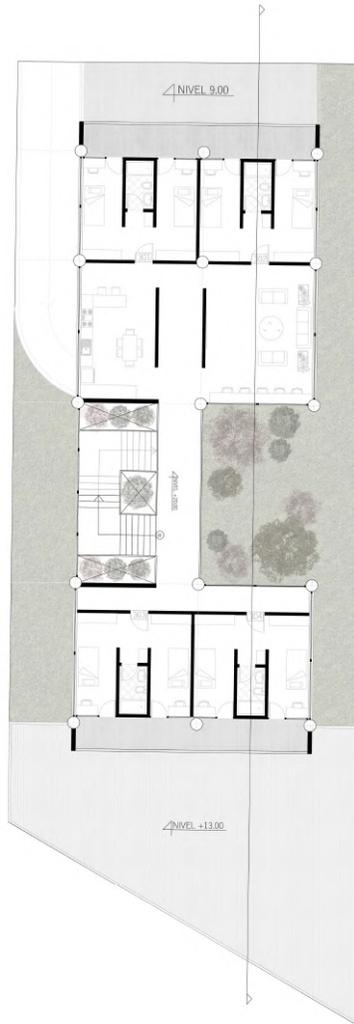


Figura 41. Tercera planta N 20.00 Vivienda becarios. Elaboración Propia

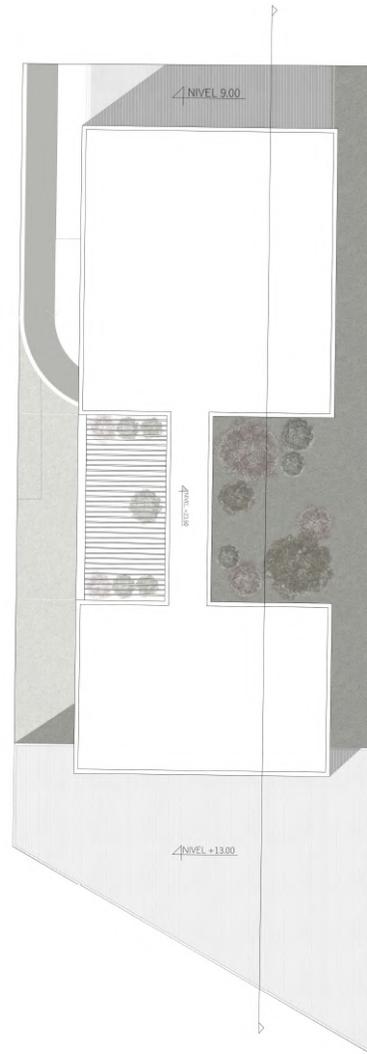


Figura 42. Implantación N 23.50 Vivienda becarios. Elaboración Propia



Figura 43. Fachada posterior viviendas. Elaboración Propia

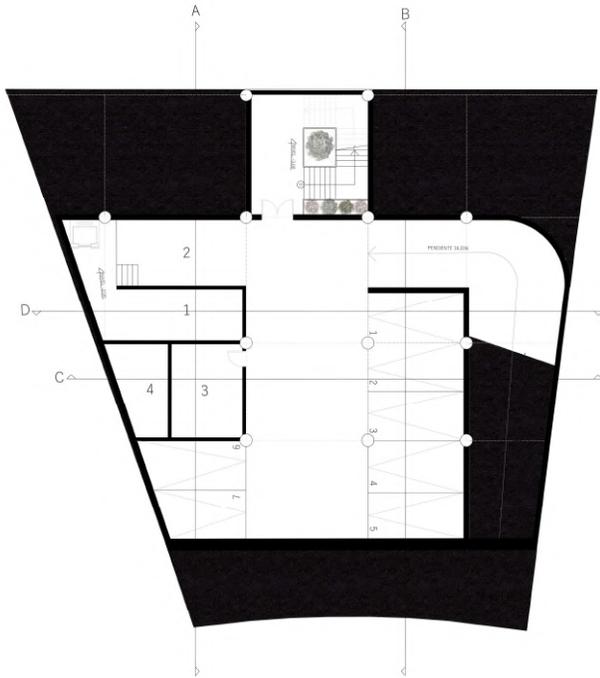


Figura 44. Subsuelo N-3.00. Comercial
Elaboración Propia

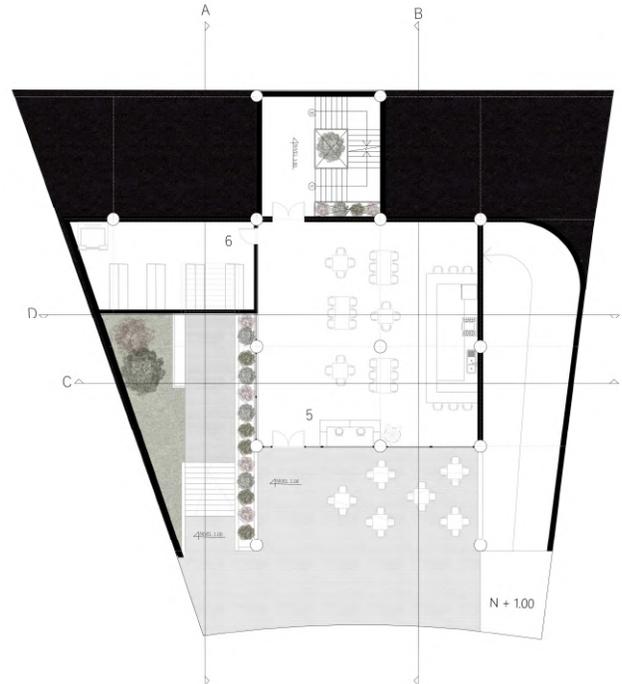


Figura 45. Planta baja N 1.00 Comercial.
Elaboración Propia

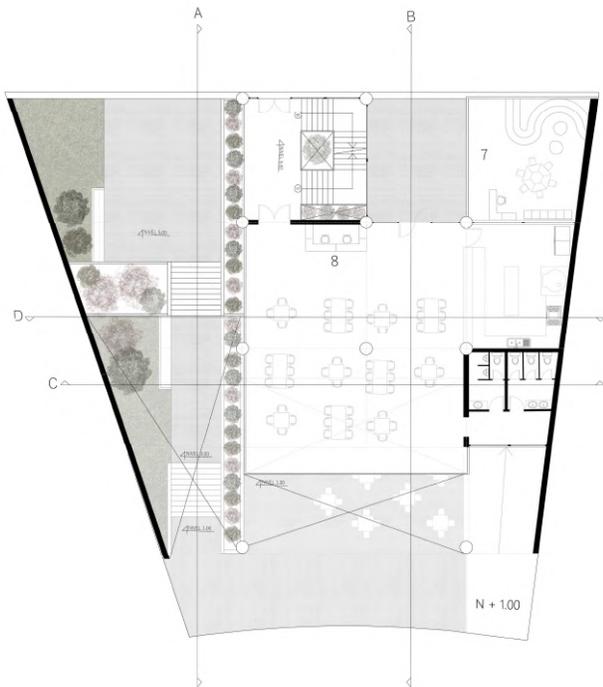


Figura 46. Primera planta N 5.00 Comercial.
Elaboración Propia

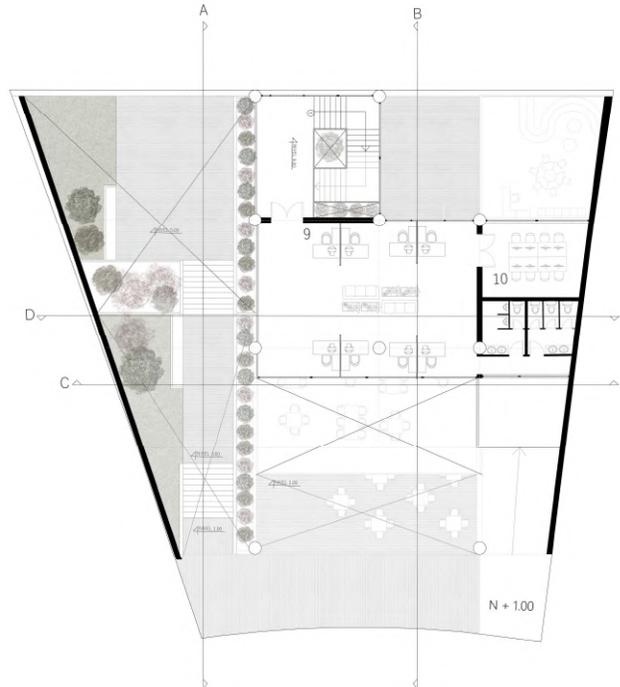


Figura 47. Segunda planta N 9.00 Comercial.
Elaboración Propia

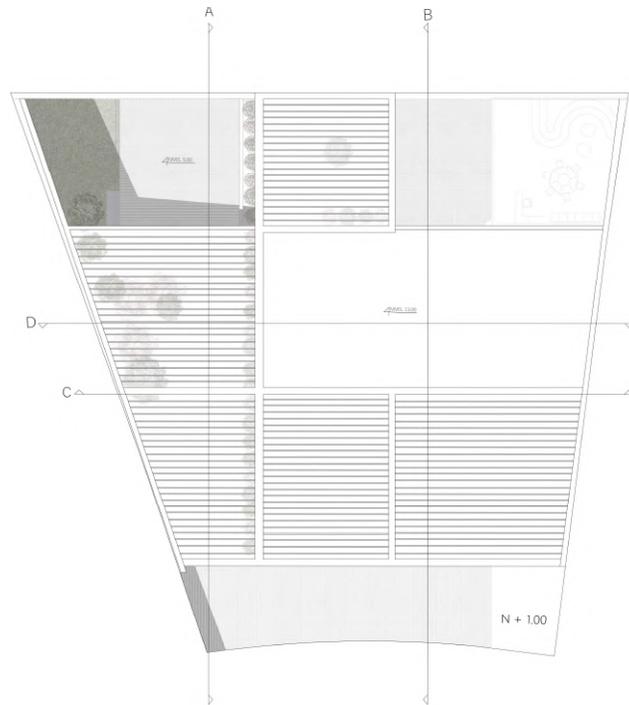


Figura 48. Implantación N 13.00 Comercial.

Elaboración Propia



Figura 49. Elevación interna A. Elaboración Propia



Figura 50. Elevación interna B. Elaboración Propia



Figura 51. Elevación interna C. Elaboración Propia



Figura 52. Elevación interna D. Elaboración Propia



Figura 53. Fachada frontal y posterior edificio comercial. Elaboración Propia

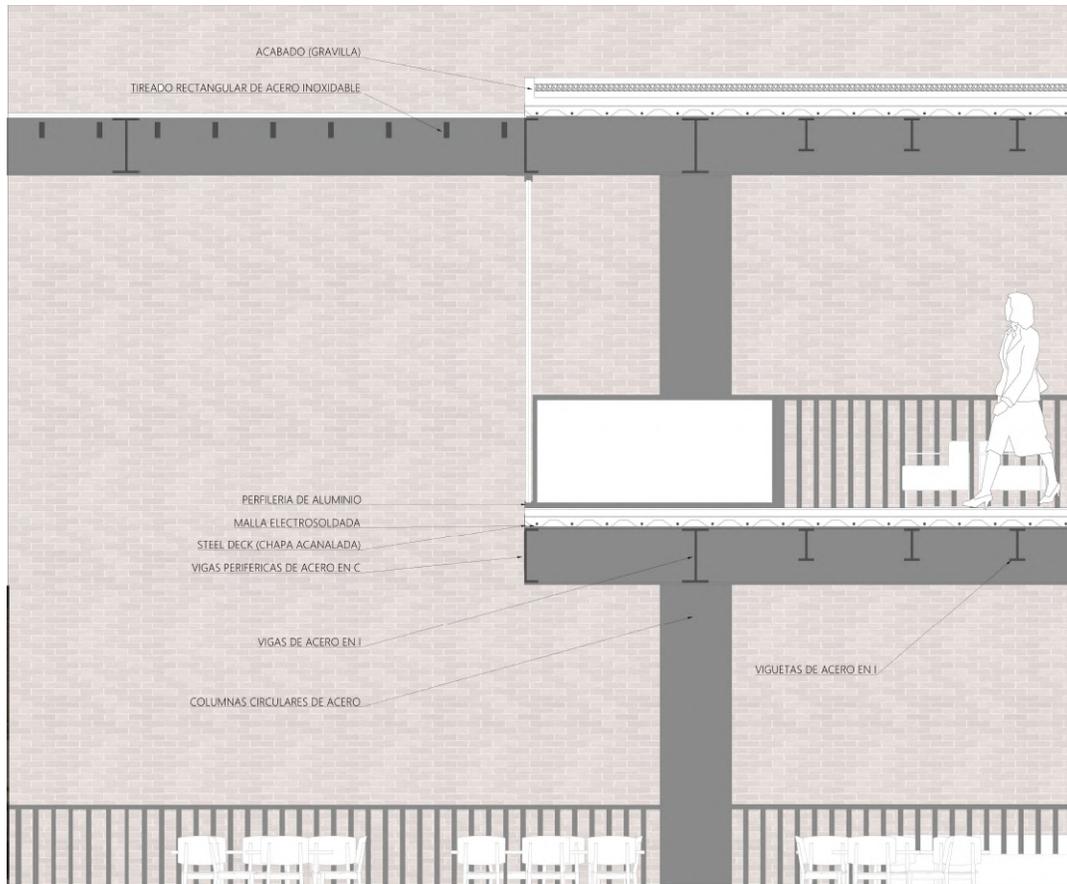


Figura 54. Detalle Arquitectónico. Elaboración Propia



Figura 55. Vista desde quebrada hacia edificios de vivienda. Elaboración Propia



Figura 56. Vista desde la Avenida Florencia hacia el edificio Comercial. Elaboración Propia



*Figura 57. Vista desde zona comercial Residencia becarios hacia ingreso posterior Comercio.
Elaboración Propia*



Figura 58. Vista General desde la quebrada. Elaboración Propia



Figura 59. Vista interior Comercial. Elaboración Propia



Figura 60. Vista interior Edificio multifamiliar, zona de Coworking y Hall. Elaboración Propia

CONCLUSIONES

El proyecto aporta una visión de la adaptación de las edificaciones futuras a la propuesta de regularización planteada a nivel urbano que se obtuvo a partir del análisis del sector, considerando retiros laterales y frontales libres y evitando el uso de muros frontales, para las áreas cercanas a las vías residenciales para liberar el porcentaje de ocupación en planta baja, también se empleó una planta baja publica que permita la permeabilidad visual entre la calle y la nueva quebrada. Por otro lado, las áreas cercanas a la vía colectora tomaron una ocupación mayor y permitiendo un uso comercial controlado, adosándose a los retiros laterales para aumentar el porcentaje de ocupación en planta baja, pero manteniendo el retiro frontal con el fin de crear el efecto de aceras más anchas para priorizar al peatón.

Además, contribuye con un espacio verde de acceso público, que logra que los tres bloques interactúen gracias a las plazas y caminerías, conectando así internamente las vías colectoras como la Av. Siena y Av. Florencia y residenciales como la calle Toscana, a nivel peatonal e interrelacionado los programas residenciales y comerciales como un solo complejo productivo y residencial accesible para toda La Primavera.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMDMQ. (2019, August 16). *Glosario De Términos (IRM)*. Municipio de Quito.
https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/docs/irm_glosario.pdf
- Dos Patios / Florencia Rausch + Susana Barra + Barbara Moyano*. (2014, February 4).
 ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-332840/dos-patios-rdr-arquitectos>
- Duque, K. (2010, December 13). *Clásicos de Arquitectura: Casa Curutchet / Le Corbusier*.
 ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-63754/clasicos-de-arquitectura-casa-curutchet-le-corbusier>
- Edificio 03 98 / Espinoza Carvajal Arquitectos*. (2012, July 6). ArchDaily En Español.
<https://www.archdaily.cl/cl/02-168649/edificio-03-98-espinoza-carvajal-arquitectos>
- Edificio NANZER / V + Arquitectura*. (2018, November 6). ArchDaily En Español.
<https://www.archdaily.cl/cl/905069/edificio-nanzer-v-plus-arquitectura>
- Iñiguez, A. (2023, August 22). *TA - El Taller De Arquitectos diseña el nuevo modelo de ocupación del borde norte de Bucaramanga*. ArchDaily En Español.
<https://www.archdaily.cl/cl/1005730/ta-el-taller-de-arquitectos-disena-el-nuevo-modelo-de-ocupacion-del-borde-norte-de-bucaramanga>
- Parque y Residencia Las Majadas de Pirque / Lyon Bosch Arquitectos*. (2017, August 23).
 ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/878330/parque-y-residencia-las-majadas-de-pirque-lyon-bosch-arquitectos>
- Valencia, N. (2014, September 9). *Segundo Lugar XVIII Concurso CAP 2014, Vivienda Social de Altura Media / U. Finis Terrae*. ArchDaily En Español.
<https://www.archdaily.cl/cl/627063/segundo-lugar-xviii-concurso-cap-2014-vivienda-social-de-altura-media-u-finis-terrae>

ANEXO A: LÁMINAS ARQUITECTÓNICAS FINALES

COMPLEJO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO EN LA PRIMAVERA

La propuesta arquitectónica pretende mostrar como las nuevas edificaciones se pueden adaptar a la regularización propuesta para motivar un correcto uso y ocupación de los lotes. Además, contribuye con un espacio verde de acceso público, que logra que los tres bloques interactúen gracias a las plazas y caminerías, conectando así internamente las vías colectoras como la Av. Siena y Av. Florencia y residenciales como la calle Toscana, a nivel peatonal e interrelacionado los programas residenciales y comerciales como un solo complejo productivo y residencial accesible para toda La Primavera.



IMPLANTACION GENERAL
ESC 1:500

CONDICIONES Y ACCESOS

PEATONAL VEHICULAR

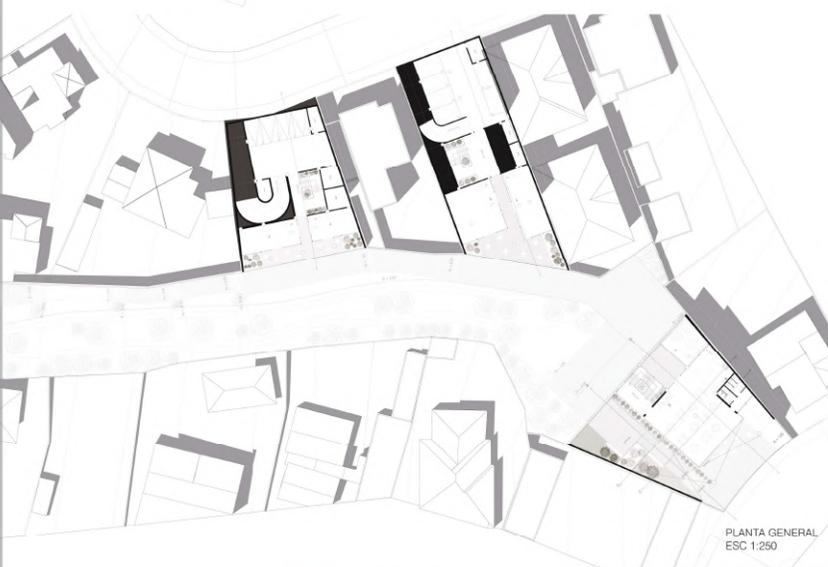
REINTERPRETACION DE LA QUEBRADA PREEXISTENTE

CIRCULACIONES Y OCUPACION

RELACION CON EL CONTEXTO

QUEBRADA CALLE

RELACION INTERIOR EXTERIOR



PLANTA GENERAL
ESC 1:250



CORTE LONGITUDINAL RESIDENCIA BECARIOS
ESC 1:250



FACHADA POSTERIOR RESIDENCIAS
ESC 1:250



VISTA 1 EXTERIOR, RESIDENCIAS



VISTA 2 EXTERIOR, COMERCIAL

VISTA 3 EXTERIOR, GENERAL

COMPLEJO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO EN LA PRIMAVERA

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR

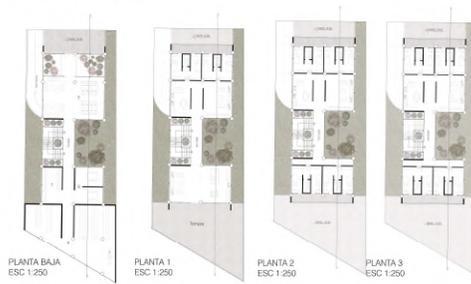


CORTE LONGITUDINAL RESIDENCIA MULTIFAMILIAR
ESC 1:250



PLANTA BAJA ESC 1:250 PLANTA 1 ESC 1:250 PLANTA 2 ESC 1:250 PLANTA 3 ESC 1:250

RESIDENCIA BECARIOS



PLANTA BAJA ESC 1:250 PLANTA 1 ESC 1:250 PLANTA 2 ESC 1:250 PLANTA 3 ESC 1:250

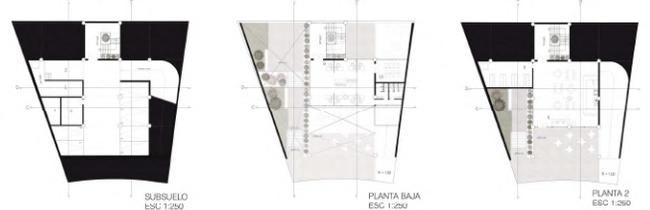


FACI ADA FRONTAL COMERCIAL ESC 1:250
FACI ADA POSTERIOR COMERCIAL ESC 1:250

COMERCIAL



FACI ADA FRONTAL VIVIENDAS RESIDENCIALES ESC 1:250



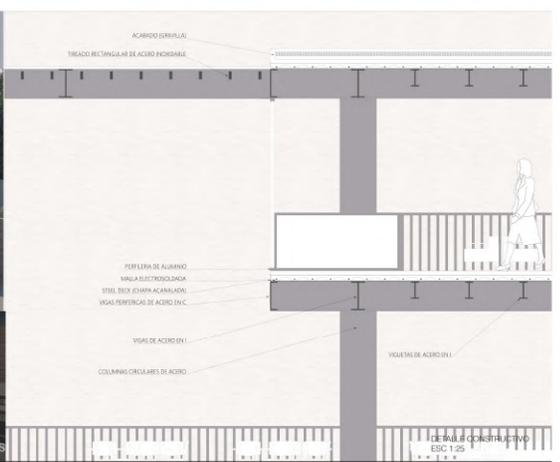
SUBSUELO ESC 1:250 PLANTA BAJA ESC 1:250 PLANTA 2 ESC 1:250



ELEVACION INTERNA A ESC 1:150 ELEVACION INTERNA B ESC 1:150 ELEVACION INTERNA C ESC 1:150 ELEVACION INTERNA D ESC 1:150



VISTA 4 EXTERIOR COMERCIAL
VISTA 1 INTERIOR COMERCIAL
VISTA 2 INTERIOR RESIDENCIAS



ACABADO (BRICKLIT)
TIRADO RECTANGULAR DE ACERO INOXIDABLE
PERIFERIA DE ALUMINIO
MALLA ELECTROQUILADA
TUBOS DE CORTA ACANALADA
VIGAS PERIFERICAS DE ACERO EN C
VIGAS DE ACERO EN I
COLUMNAS CIRCULARES DE ACERO
VIGAS DE ACERO EN I
DETALLE CONSTRUCTIVO ESC 1:25

ANEXO B: MAQUETA

