

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores**

**Centro Cooperativo en La Primavera**

**Camila Fernanda Andrade Díaz**

**Arquitectura**

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

Quito, 14 de diciembre de 2023

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interiores**

## **HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

**Centro Cooperativo en La Primavera**

**Camila Fernanda Andrade Díaz**

**José Miguel Mantilla, Arquitecto**

Quito, 14 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 el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Nombres y apellidos: Camila Fernanda Andrade Díaz

Código: 00209342

Cédula de identidad: 1725613580

Lugar y fecha: Quito, 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## **UNPUBLISHED DOCUMENT**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

El proyecto en La Primavera emerge como una propuesta arquitectónica que transforma un espacio subutilizado, compuesto por tres terrenos atravesados por una quebrada en un espacio vital para la comunidad. Mediante la introducción de un centro cooperativo se busca solucionar el abandono de la quebrada amurallada, y a su vez, abordar las consecuencias urbanas generadas por el crecimiento desmedido del comercio en la zona. La intervención busca eficientemente organizar áreas residenciales y comerciales. La elección estratégica del terreno se traduce en la restauración de conexiones comunitarias perdidas, generando activación de fachadas y mejorando la calidad de vida para los habitantes. La propuesta se enfoca en la creación de un tejido urbano más cohesivo y habitable, adaptándose a las necesidades específicas de la comunidad local.

Palabras clave: Centro cooperativo, La Primavera, Quebrada, Conexiones urbanas, Activación.

## **ABSTRACT**

The project in La Primavera emerges as an architectural proposal that transforms an unused space, consisting of three plots intersected by a brook in a vital area for the community. Through the introduction of a cooperative center, the aim is to address the neglect of the walled brook and, simultaneously, addresses the urban consequences generated by the uncontrolled growth of commerce in the area. The intervention efficiently seeks to organize residential and commercial areas. The strategic choice of the terrain translates into the restoration of lost community connections, generating facade activation, and improving the quality of life for residents. The proposal focuses on creating a more cohesive and livable urban context, adapting to the specific needs of the local community.

Keywords: Cooperative center, La Primavera, Brook, Urban connections, Activation.

**TABLA DE CONTENIDO**

Introducción .....	10
Análisis del contexto .....	11
Propuesta Frente a la Problemática .....	14
Análisis de Precedentes .....	16
Proceso .....	19
Análisis de Programa .....	21
Propuesta Arquitectónica .....	23
Conclusiones .....	29
Referencias bibliográficas .....	32

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Línea del tiempo La Primavera. Elaboración conjunta taller avanzado .....	11
Figura 2. Línea del tiempo La Primavera. Elaboración conjunta taller avanzado .....	12
Figura 3. Problemática vial. Elaboración conjunta taller avanzado.....	13
Figura 4. Elementos urbanos. Elaboración conjunta taller avanzado .....	13
Figura 5. Propuesta comparativa. Elaboración grupal Camila Andrade y Nicole Garcés .....	14
Figura 6. Propuesta en base a equipamiento. Elaboración conjunta taller avanzado .....	15
Figura 7. Propuesta en base a normativa. Elaboración conjunta taller avanzado .....	15
Figura 8. Precedente 1. Elaboración grupal taller avanzado.....	16
Figura 9. Precedente 2. Elaboración grupal taller avanzado.....	17
Figura 10. Precedente 3. Elaboración personal.....	18
Figura 11. Propuesta arquitectónica inicial. Elaboración personal.....	19
Figura 12. Anteproyecto 1. Elaboración personal .....	19
Figura 13. Anteproyecto 2. Elaboración personal .....	20
Figura 14. Implantación y diagrama. Elaboración personal .....	21
Figura 15. Vista implantación. Elaboración personal.....	22
Figura 16. Vista exterior. Elaboración personal .....	22
Figura 17. Planta baja general y vistas interiores. Elaboración personal.....	23
Figura 18. Plantas bloque administrativo. Elaboración personal.....	24
Figura 19. Ampliaciones zona comercial. Elaboración personal.....	25
Figura 20. Corte fugado bloque comercial. Elaboración personal.....	25
Figura 21. Corte longitudinal bloque residencial. Elaboración personal.....	26
Figura 22. Corte longitudinal bloque universitario. Elaboración personal .....	26

Figura 23. Plantas edificios residenciales. Elaboración personal .....	27
Figura 24. Corte por fachada. Elaboración personal.....	27
Figura 25. Fachadas frontales edificio administrativo y residencial. Elaboración personal....	28
Figura 26. Fachada frontal bloque universitario y fachada posterior bloque administrativo. Elaboración personal.....	28
Figura 27. Fotografía 1 maqueta. Elaboración personal .....	30
Figura 28. Fotografía 2 maqueta. Elaboración personal .....	30
Figura 29. Láminas finales. Elaboración personal .....	31

## INTRODUCCIÓN

El proyecto parte de la reinterpretación de La Primavera, en donde se evidencia una respuesta a las transformaciones urbanas como consecuencia de la aparición de la Ruta Viva. La evolución de las calles de acceso y su conversión en vías rápidas ha generado aspectos negativos como la disminución de la prioridad peatonal y el desordenado crecimiento comercial en calles locales, alterando la identidad residencial del entorno.

Esta propuesta no sólo se centra en la reactivación de la quebrada, sino que también aborda la redefinición del uso del suelo y la regulación urbana. La introducción de un nuevo proyecto basado en la planificación urbana de La Primavera busca restablecer el equilibrio entre la movilidad vehicular y las necesidades de la vida comunitaria, mostrando así una aplicación de la normativa propuesta que delimita de manera precisa las áreas residenciales y comerciales. Es así como las decisiones del proyecto se presentan como una respuesta que busca cumplir con las necesidades de la comunidad.

Se basa en abordar un espacio residencial- comercial en el sector, el área a intervenir está compuesta por tres terrenos con distintas salidas que se articulan por un recorrido de una quebrada desde una calle colectora hasta su remate en el parque sobre la Avenida Siena. Este sobrante de la quebrada por años había sido desaprovechado y considerado como un espacio residual dentro del contexto urbano debido a su limitación en cuanto a edificabilidad, sin embargo, en esta propuesta se busca recuperar ese terreno y darle un sentido a este espacio de la quebrada en el barrio que ha quedado cercado y consecuentemente inutilizado, la intención se proyecta por medio de su reactivación como un lugar de paso que conecta puntos clave de la zona.

## ANÁLISIS DEL CONTEXTO

El sector de La Primavera se ha modificado por la incorporación de la Ruta Viva en la red urbana, llevando a transformar calles de La Primavera que ahora sirven como lugar de tránsito para conectar a los sectores aledaños en Cumbaya; calles en las que actualmente ha aumentado el comercio de forma desorganizada, tomándose retiros, aceras, expandiéndose en planta baja y ocupando un espacio de la comunidad. En el pasado se ingresaba a la urbanización a través de la avenida interoceánica y su carácter era residencial en su totalidad, sin embargo, con la Ruta Viva se dio paso a nuevos puentes de acceso que llevaron a convertir a La Primavera en una vía de desfogue rápida.

### HISTORIA

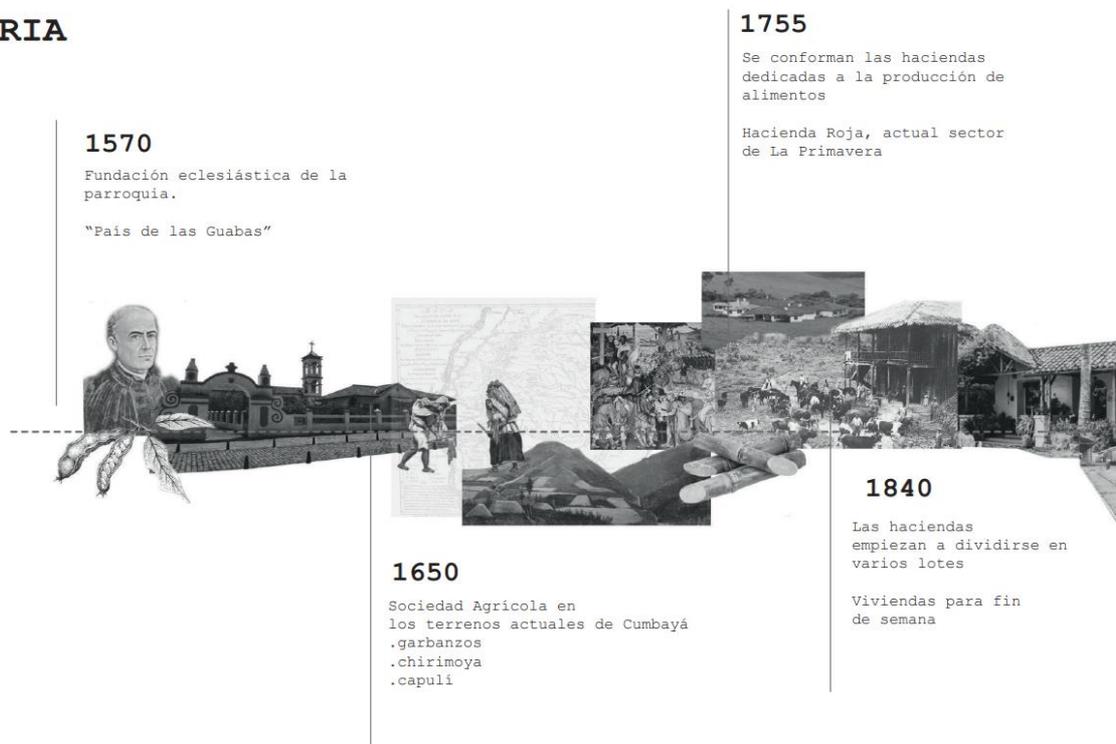


Figura 1. Línea del tiempo La Primavera. Elaboración conjunta taller avanzado

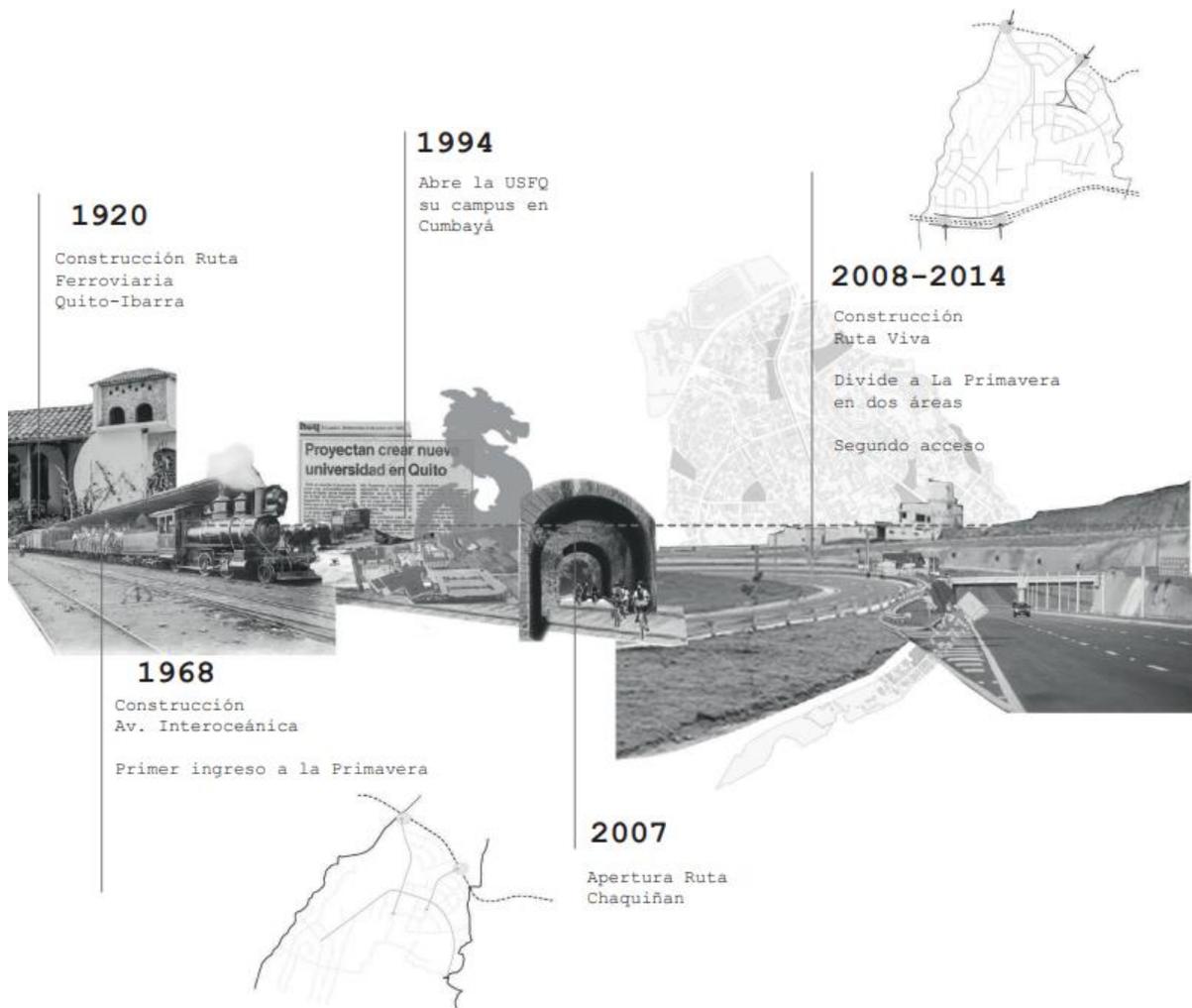


Figura 2. Línea del tiempo La Primavera. Elaboración conjunta taller avanzado

Parte de la problemática radica en que las alteraciones en las vías resultan en un cambio en el uso de ocupación. Las calles han pasado a dar prioridad al vehículo y las veredas ya no son incluyentes para el peatón. Las vías locales ya no son un lugar de estancia y pasaron a ser vías que cortan caminos entre dos puntos, estos aspectos han desembocado en situaciones como la inseguridad y un excesivo tránsito vehicular que no han permitido el desarrollo de la vida urbana. En estas mismas calles locales se han abierto puntos de comercio forzado en planta baja que quita el carácter residencial de la manzana.

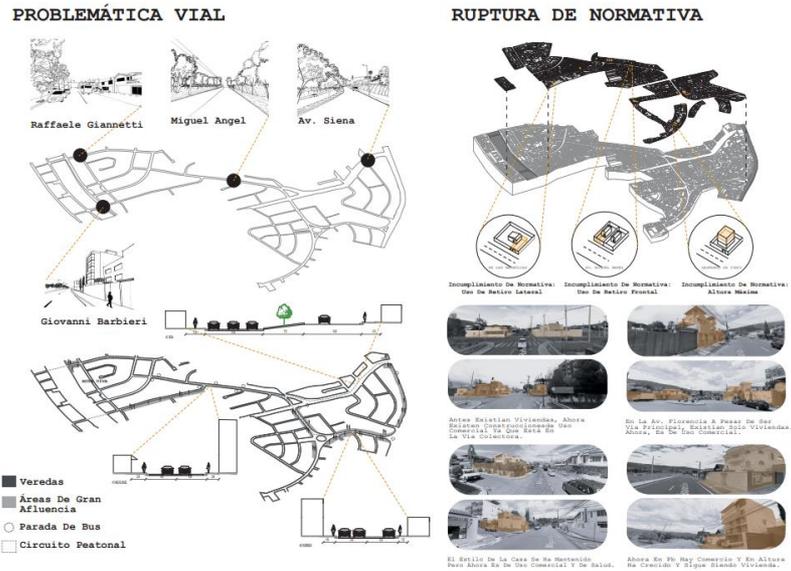


Figura 3. Problema vial. Elaboración conjunta taller avanzado

Para establecer un diagnóstico sobre La Primavera resuelto en los siguientes diagramas fue necesario plantear ¿Qué áreas se pueden conservar como residenciales?, ¿Qué ejes pueden ser comerciales? Y establecer un ordenamiento para definir formas de uso y ocupación siguiendo lógicas de jerarquía vial.

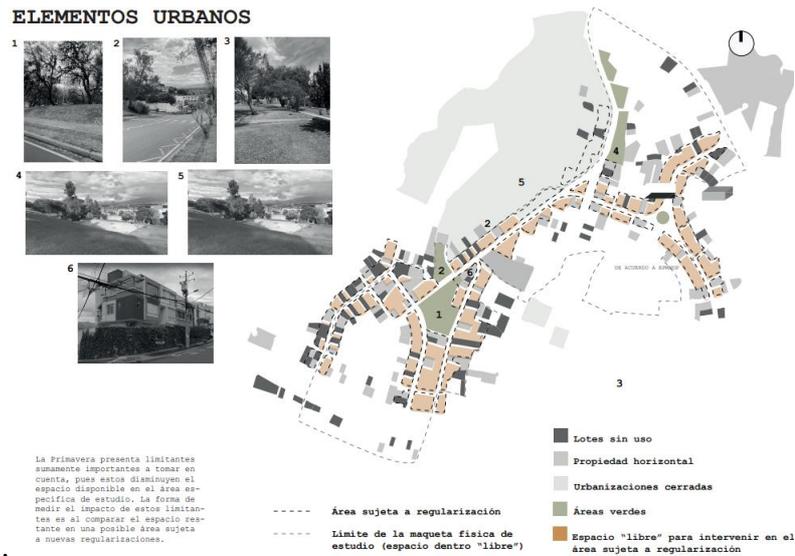


Figura 4. Elementos urbanos. Elaboración conjunta taller avanzado

## PROPUESTA FRENTE A LA PROBLEMÁTICA

Para resolver la problemática de la primavera se propone como medida general focalizar el comercio determinando calles colectoras ajustándose a una normativa que permita el desarrollo del comercio y evite su dispersión hasta calles locales.

### PROPUESTA COMPARATIVA

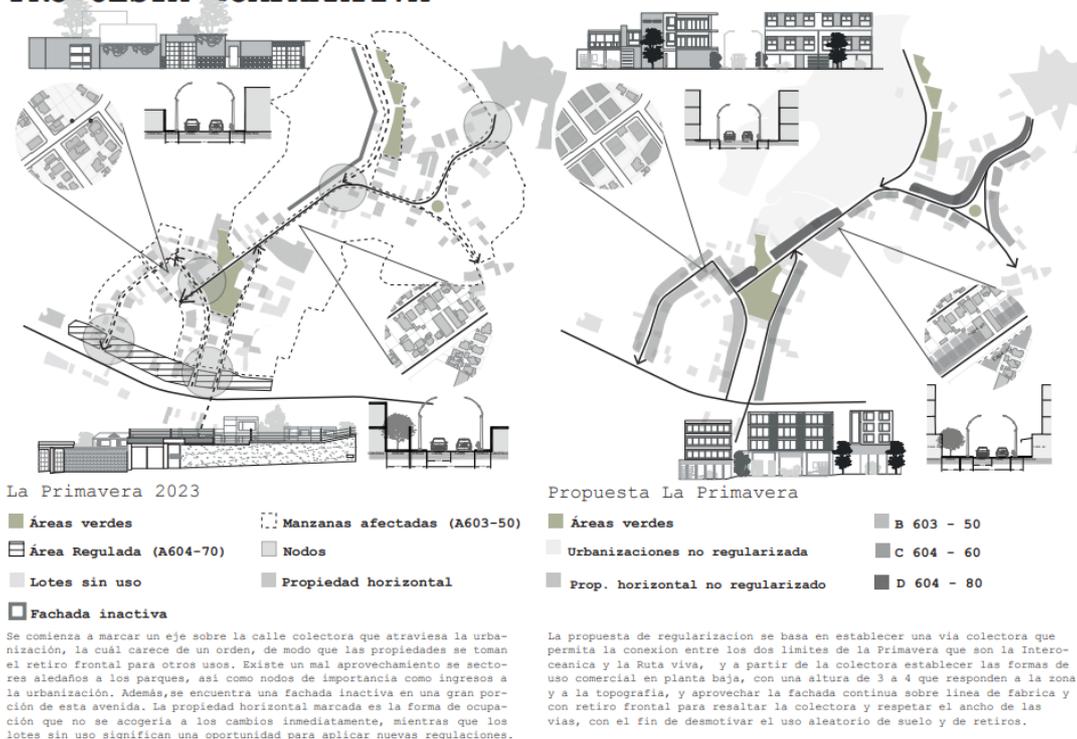


Figura 5. Propuesta comparativa. Elaboración grupal Camila Andrade y Nicole Garcés

Para esto debe plantearse una actualización en la regulación urbana que determine un incremento en la altura en diferentes calles determinadas, además deberá establecerse el adosamiento en planta baja con una mayor ocupación del porcentaje del terreno para comercio. También deberá permitirse el uso del volado en el retiro frontal y así generarse una galería techada en la vereda.

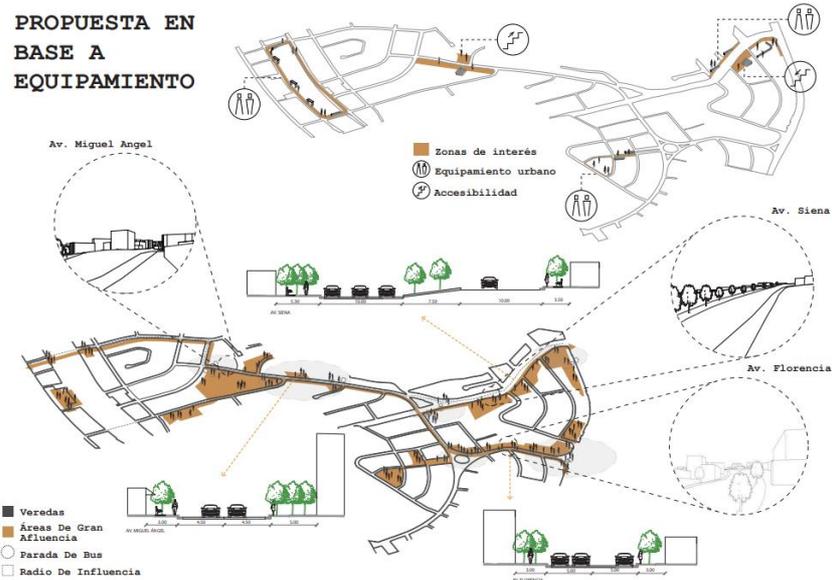


Figura 6. Propuesta en base a equipamiento. Elaboración conjunta taller avanzado

Estos cambios tendrán como consecuencia un cambio paulatino en el orden vial y urbano, de esta manera se eliminarán los muros en los retiros frontales y el comercio se concentrará sólo en ciertas vías que atraviesen La Primavera, restaurando las calles locales y permitiendo que su ocupación sea totalmente residencial.

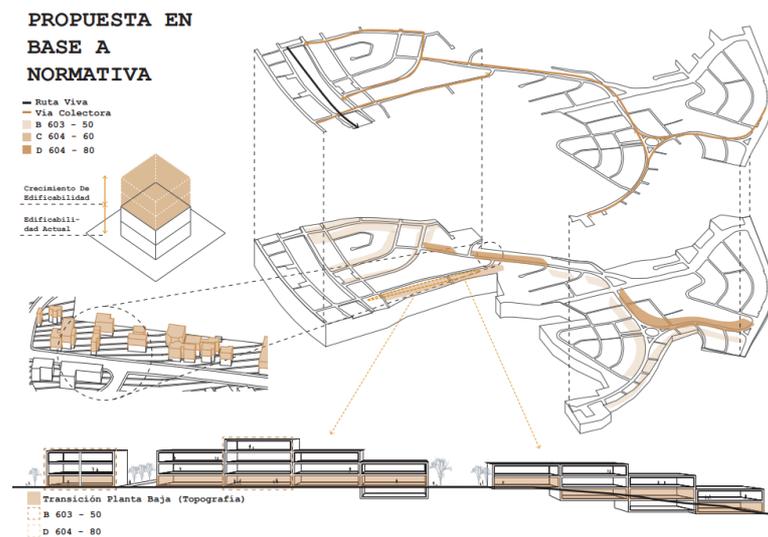


Figura 7. Propuesta en base a normativa. Elaboración conjunta taller avanzado

## ANÁLISIS DE PRECEDENTES

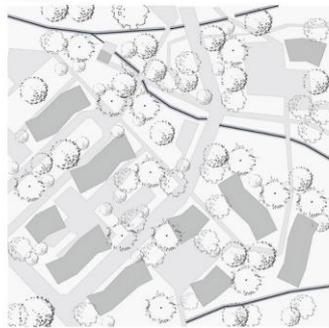
Para el análisis de precedentes se estudiaron proyectos con edificios que incorporan una quebrada en su terreno o proyectos que se resuelvan entre medianeras, para ver posibles formas de agrupación o distribución del programa.



### “Nuevo Norte” modelo de ocupación en Bucaramanga

TA - El Taller de Arquitectos

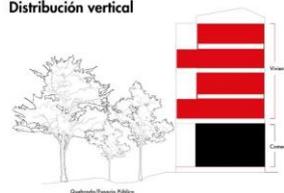
#### Contexto



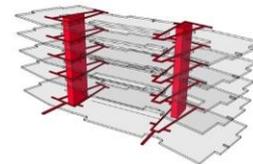
#### Organización en base a quebrada



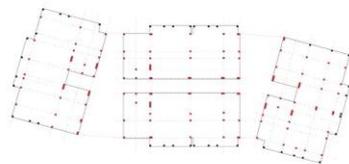
#### Distribución vertical



#### Accesos y Circulación



#### Sistema Estructural



#### Relación Interior-Exterior

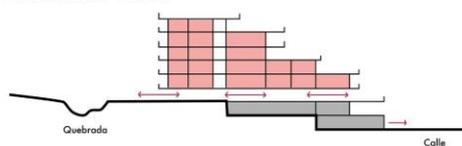


Figura 8. Precedente 1. Elaboración grupal taller avanzado



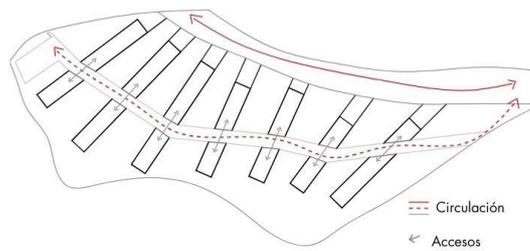
# Vivienda social de Altura media

U. Finis Terrae

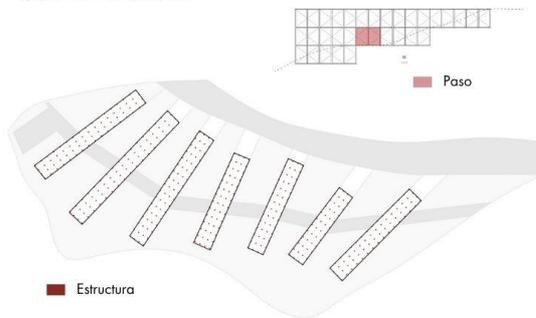
## Contexto



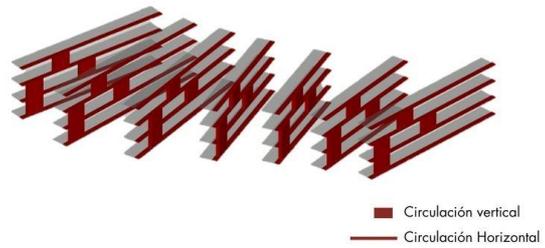
## Accesos y Circulaciones



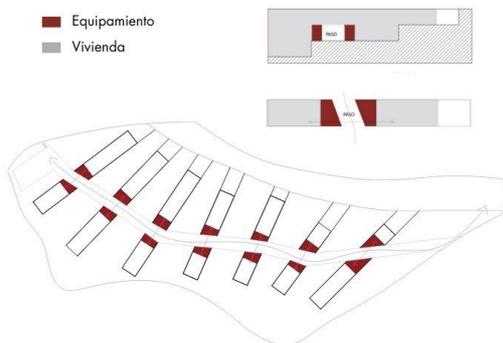
## Sistema Estructural



## Distributivo Horizontal y Vertical



## Organización Espacial



## Relación Exterior - Interior

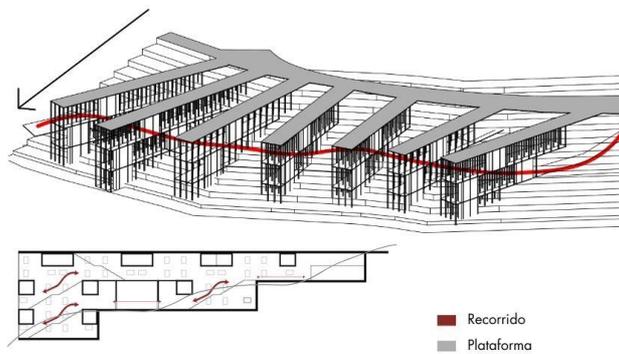


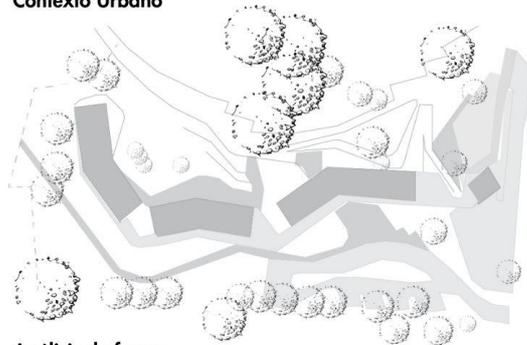
Figura 9. Precedente 2. Elaboración grupal taller avanzado



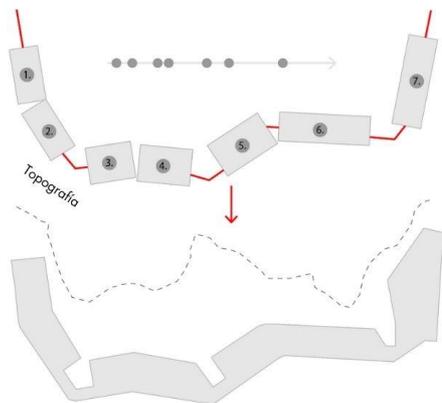
# Parque y Residencia Las Majadas de Pirque

Lyon Bosch Arquitectos

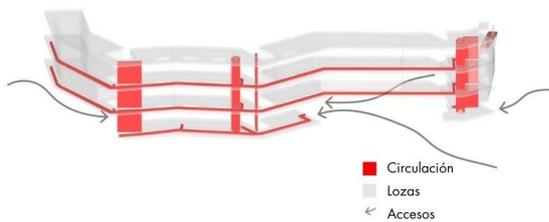
## Contexto Urbano



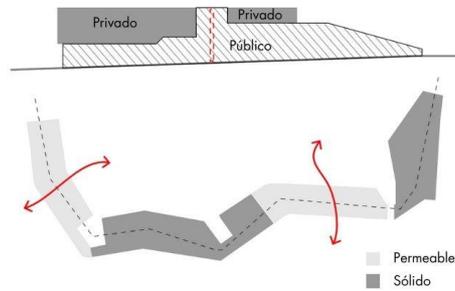
## Análisis de forma



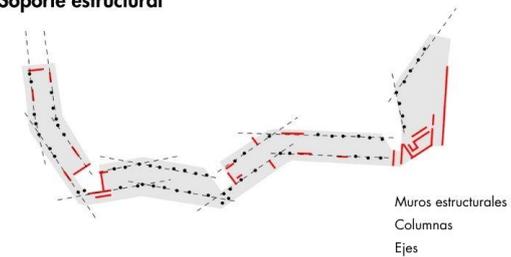
## Accesos y circulaciones



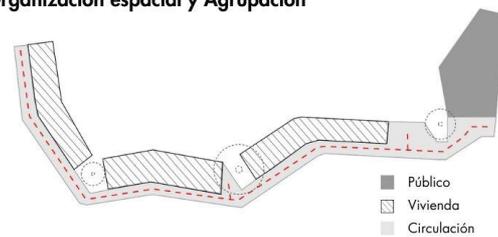
## Distribución



## Soporte estructural



## Organización espacial y Agrupación



## Relaciones exterior- interior

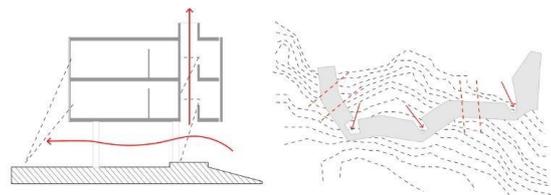


Figura 10. Precedente 3. Elaboración personal



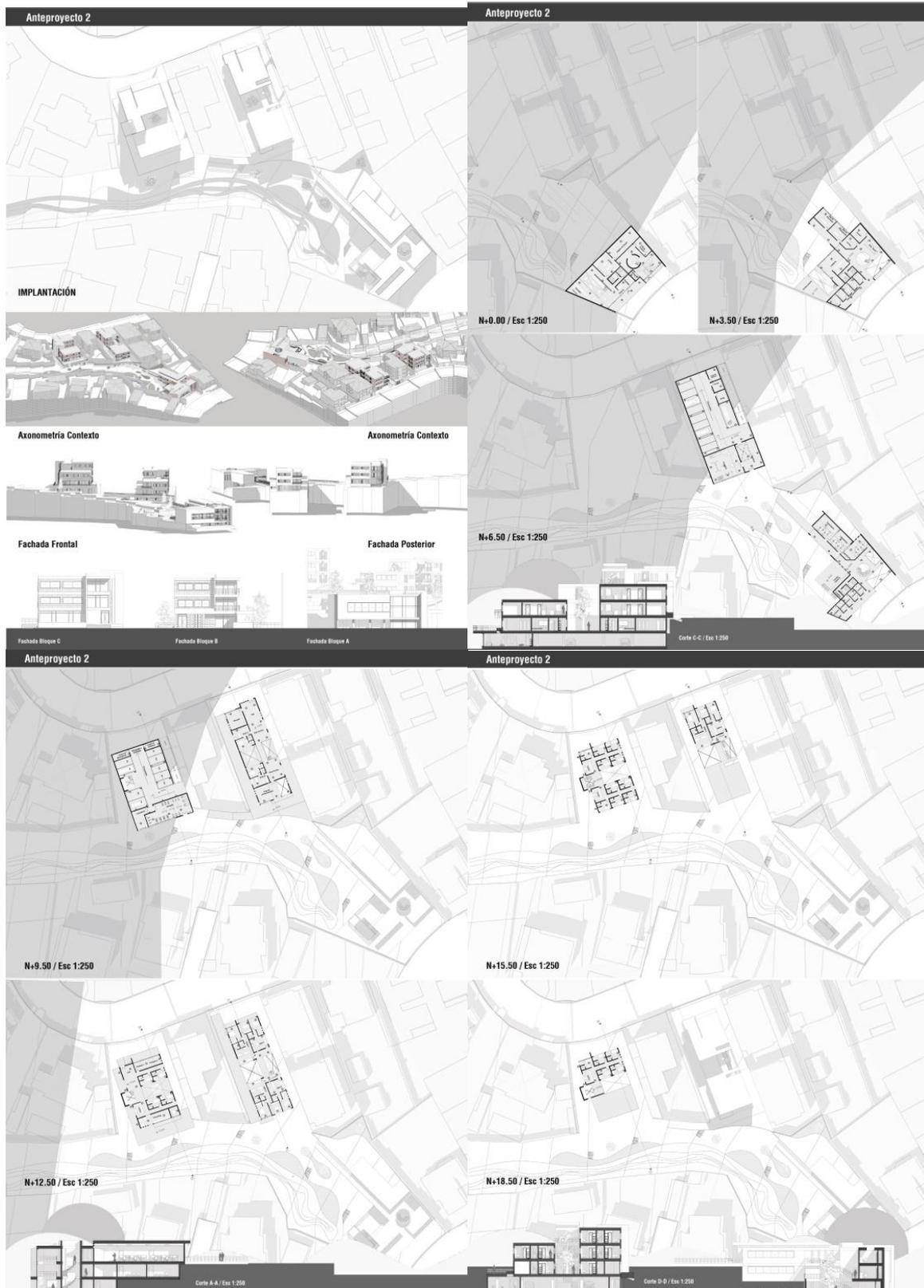


Figura 13. Anteproyecto 2. Elaboración personal

## ANÁLISIS DE PROGRAMA

Mediante el proyecto se busca concretar un lugar de paso que incluya al peatón y genere una reactivación en calles inactivas o limitadas por muros. A grandes rasgos está resuelto por tres edificios que se conectan entre sí por medio de un solo sistema de circulaciones compuesto por puentes y plazas, las mismas que forman parte de un espacio otorgado hacia la comunidad de La Primavera, por lo que su utilización puede darse para eventos o actividades comerciales.



*Figura 14. Implantación y diagrama. Elaboración personal*

Por otro lado, se genera un recorrido desde el edificio comercial- administrativo hacia el parque, recuperando un espacio angosto y desaprovechado junto a la quebrada, por consecuencia, el tratamiento paisajístico que se da a este lugar de paso se resume en agrupar las áreas verdes hacia los límites del terreno. En cuanto a lo programático, como forma de activación de las fachadas y el comercio, en los tres bloques se resuelven los ingresos con locales o áreas comunes que pueden ser aprovechadas por la comunidad.



*Figura 15. Vista implantación. Elaboración personal*

La elección del terreno no solo se enfoca en revitalizar un espacio abandonado, sino que también busca generar un nuevo punto de conectividad para distintos programas y actividades comunitarias.



*Figura 16. Vista exterior. Elaboración personal*

## PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

El primer edificio que está ubicado en la calle colectora corresponde a un programa comercial - administrativo. Este bloque se resuelve entre muros medianeros estructurales, por lo que su forma responde a terrazas que convergen en distintos niveles con las plazas generadas por la topografía de la quebrada, mismas que permiten el ingreso de luz a áreas centrales del edificio, acompañada por árboles que dan la impresión de una continuidad o entrada de la vegetación de la quebrada al edificio.



*Figura 17. Planta baja general y vistas interiores. Elaboración personal*

Se resuelve con ejes a 45 grados en relación a los otros bloques. La circulación pública en área comercial en planta baja incentiva al peatón a transitar por las plazas a través de la quebrada.

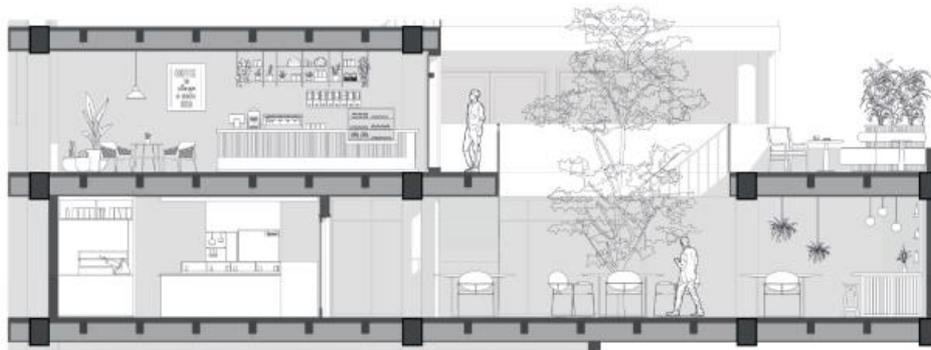


*Figura 18. Plantas bloque administrativo. Elaboración personal*

En corte este primer volumen utiliza un concepto de compresión y descompresión del espacio en áreas de importancia, llevando a reforzar la fluidez del espacio y las relaciones visuales, concepto que se sustenta tras la idea de un espacio de trabajo o aprendizaje compartido y práctico que se da por medio del intercambio de ideas en áreas abiertas.

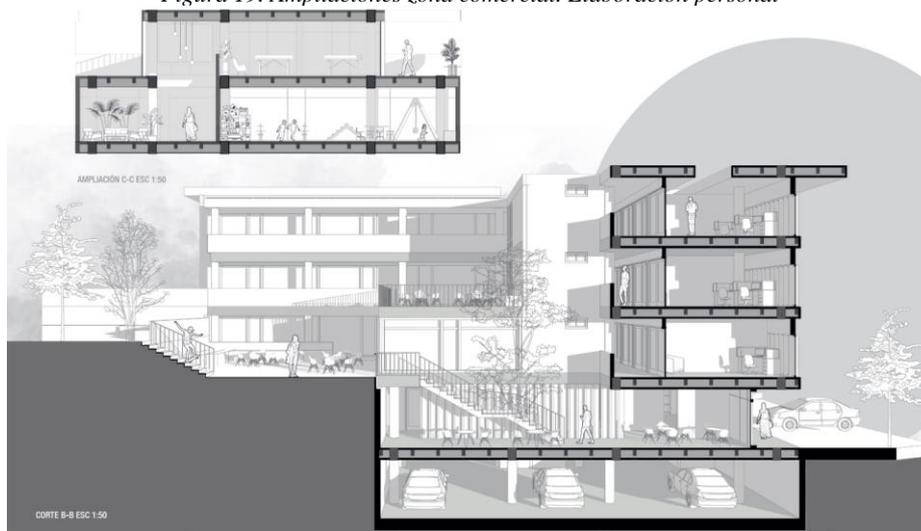


AMPLIACIÓN A-A ESC 1:50



AMPLIACIÓN B-B ESC 1:50

*Figura 19. Ampliaciones zona comercial. Elaboración personal*



*Figura 20. Corte fugado bloque comercial. Elaboración personal*

Los otros dos bloques corresponden a un programa residencial familiar- residencial universitario. Debido a la condición alargada del terreno se incorporan patios centrales que permiten el ingreso de luz o la ventilación y acompañan a una circulación vertical.

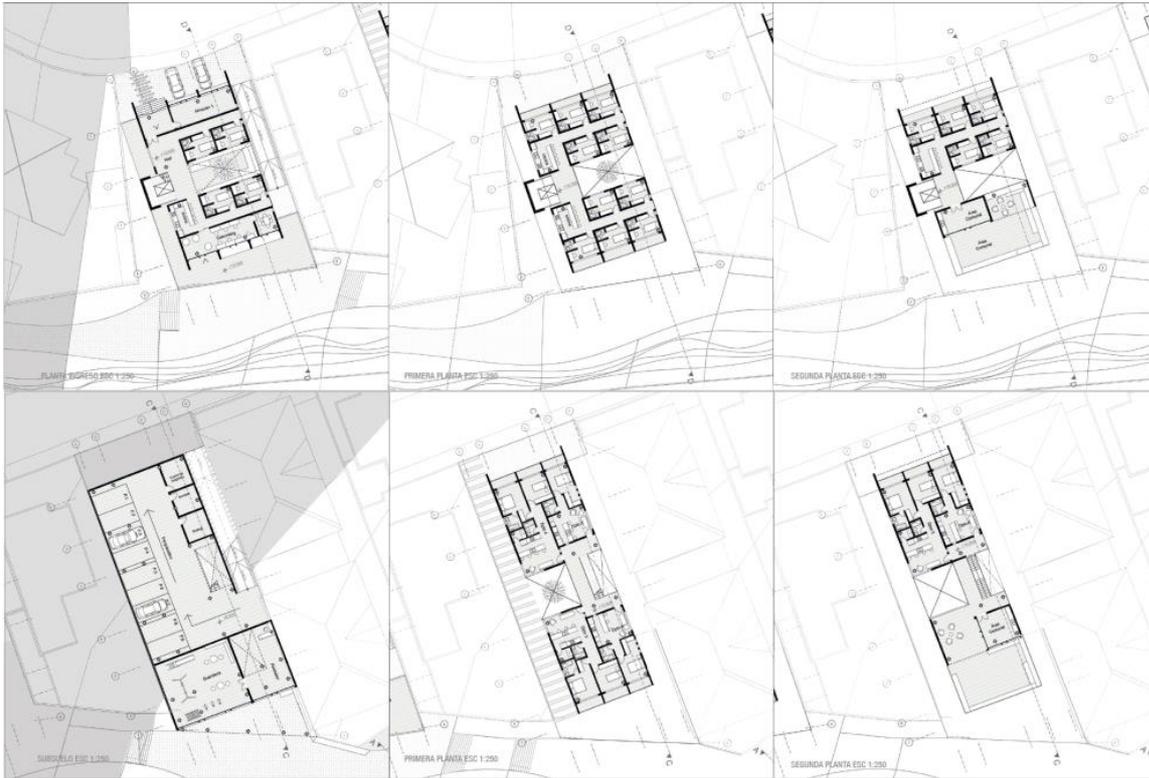


*Figura 21. Corte longitudinal bloque residencial. Elaboración personal*

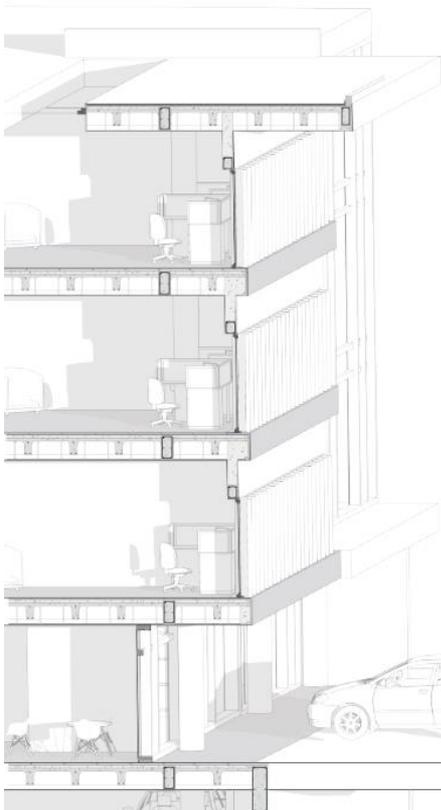


*Figura 22. Corte longitudinal bloque universitario. Elaboración personal*

Lo formal se resuelve en dos bloques conectados por una circulación abierta que acaban aterrándose hacia el lado de la quebrada, esta decisión también responde a condiciones del entorno, en donde las casas aledañas establecen volúmenes segmentados en un mismo terreno.



*Figura 23. Plantas edificios residenciales. Elaboración personal*



*Figura 24. Corte por fachada. Elaboración personal*

El lenguaje arquitectónico que se presenta en las fachadas responde a terrazas que se incorporan al paisaje y rompen con la condición exterior/ interior. Así mismo, las áreas sociales son ubicadas hacia la calle o plaza para expandir estas zonas hacia lo público o abierto, de este modo, mediante los pórticos generados por las circulaciones se crea un umbral que marca la transición hacia lo privado.

En consecuencia, como forma de activación de las fachadas en los tres bloques se resuelven los ingresos con locales comerciales a escala barrial o áreas comunes que pueden ser aprovechadas por la comunidad.



*Figura 25. Fachadas frontales edificio administrativo y residencial. Elaboración personal*



*Figura 26. Fachada frontal bloque universitario y fachada posterior bloque administrativo. Elaboración personal*

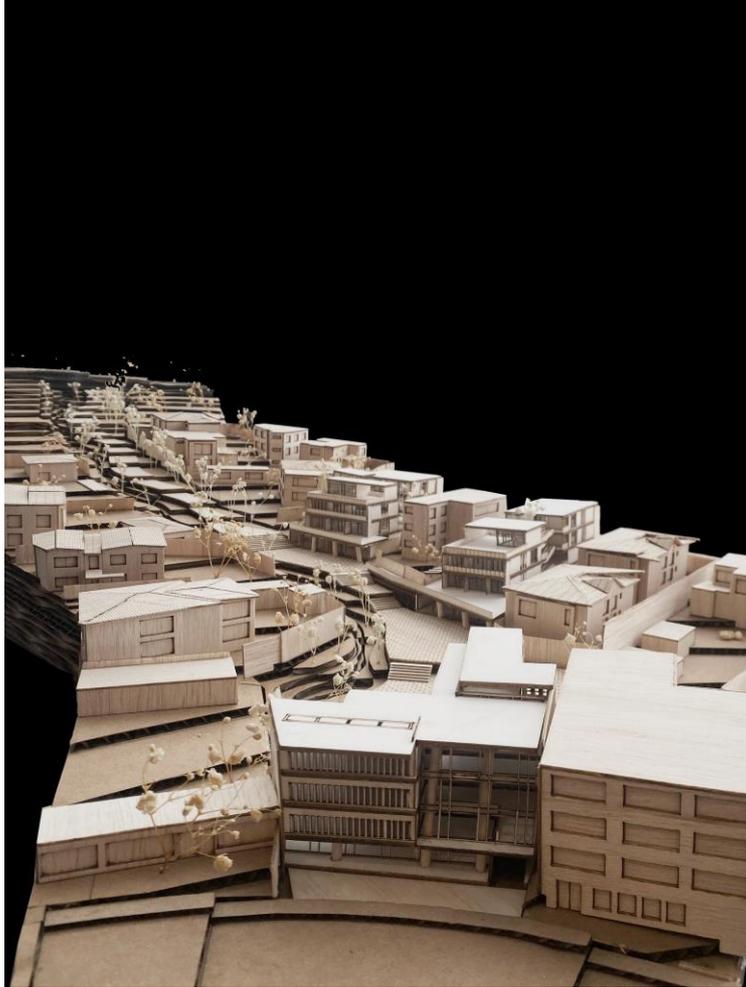
## CONCLUSIONES

En conclusión, el proyecto se fundamenta en dos pilares esenciales: la reactivación de un espacio subutilizado, la quebrada, y la restauración de la conexión comunitaria perdida debido a cambios urbanos caóticos. Este enfoque abarca la creación de un espacio que transforme la forma en que los residentes interactúan con su entorno y entre ellos.

La intervención busca transformar las calles problemáticas en áreas de encuentro, de esta forma se introduce una nueva dinámica urbana que busca revitalizar la vida comunitaria. La delimitación de zonas específicas para el comercio aparte de organizar el tejido urbano de manera más eficiente también genera una reactivación económica en la zona, fomentando la actividad comercial de una manera más sostenible y ordenada.

La atención al espacio público en el terreno no solo tiene un valor formal, sino que intenta devolver un sentido de pertenencia y seguridad a los residentes.

Al transformar la quebrada en espacios de paso y actividad, se enfrenta la problemática de inseguridad y se promueve el uso activo del entorno por parte de la comunidad. Además, al incorporar los bloques administrativos-residenciales, se contribuye a la creación de un lugar más habitable buscando redefinir la relación entre la comunidad y su espacio, generando un impacto significativo en la cohesión social del sector.



*Figura 27. Fotografía 1 maqueta. Elaboración personal*



*Figura 28. Fotografía 2 maqueta. Elaboración personal*

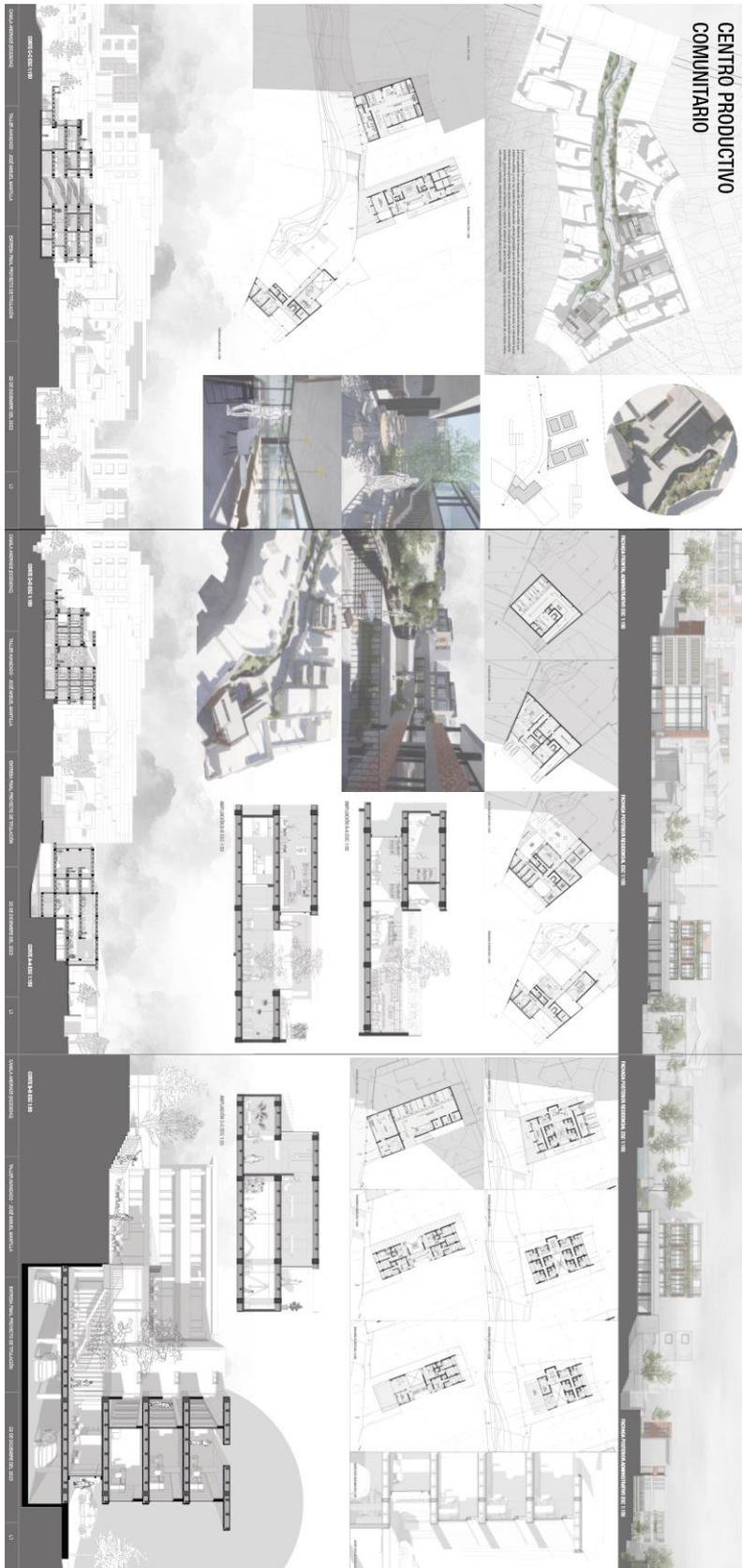


Figura 29. Láminas finales. Elaboración personal

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Iñiguez, A. (2023, December 7). *TA - El Taller De Arquitectos diseña el nuevo modelo de ocupación del borde norte de Bucaramanga*. Retrieved from <https://www.archdaily.cl/cl/1005730/ta-el-taller-de-arquitectos-disena-el-nuevo-modelo-de-ocupacion-del-borde-norte-de-bucaramanga>
- Tapia, D. (2022, December 22). *Parque y Residencia Las Majadas de Pirque / Lyon Bosch Arquitectos*. Retrieved from [https://www.archdaily.cl/cl/878330/parque-y-residencia-las-majadas-de-pirque-lyon-bosch-arquitectos?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.cl/cl/878330/parque-y-residencia-las-majadas-de-pirque-lyon-bosch-arquitectos?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)
- Valencia, N. (2023, March 10). *Segundo Lugar XVIII Concurso CAP 2014, Vivienda Social de Altura Media / U. Finis Terrae*. Retrieved from [https://www.archdaily.cl/cl/627063/segundo-lugar-xviii-concurso-cap-2014-vivienda-social-de-altura-media-u-finis-terrae?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab&ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_all](https://www.archdaily.cl/cl/627063/segundo-lugar-xviii-concurso-cap-2014-vivienda-social-de-altura-media-u-finis-terrae?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all)