

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño de Interior

Centro cooperativo de uso mixto en La Primavera

Anais Puyol Cordero

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 Interior

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

Centro cooperativo de uso mixto en La Primavera

Anais Puyol Cordero.

Nombre del profesor, Título académico

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 la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Anais Puyol Cordero

Código: 00215722

Cédula de identidad: 0104270368

Lugar y fecha: Quito, 14 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UNPUBLISHED DOCUMENT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

El proyecto realizado se encuentra ubicado en el Valle de Tumbaco en el barrio de La Primavera en Quito en donde se busca soluciones sobre las formas de uso y ocupación del suelo de ciertas áreas. Es así que se da una propuesta de carácter urbano, para plantear soluciones sobre este. Una corporación busca construir un centro cooperativo de uso mixto, el cual reúne vivienda para miembros de la cooperativa que cuente con talleres, áreas de estudio, áreas de expedio, almacenamiento y distribución.

Por lo tanto, surge de una propuesta que plantea la acomodación de un grupo de personas de Salinas de Guaranda,, que vienen a vivir en el sector, buscando un espacio que les permita trabajar y convivir juntos como comunidad, tantos estudiantes becarios como administrativos. El proyecto cumple con lo planteado introduciendo a la zona un espacio de trabajo y vivienda de comunidad con carácter público y privado que incita el mejoramiento de uso de suelo del espacio y promueve el comercio de la zona de forma ordenada y concisa, la cual busca que en un futuro promueva a realizarse espacios con estas características.

Palabras clave: Comunidad, reactivación, cooperación, estudiantes, desarrollo, comercio.

ABSTRACT

The project carried out is located in the Tumbaco Valley in the La Primavera neighborhood in Quito, where solutions are sought on the forms of use and occupation of the land in certain areas. Thus, a proposal of an urban nature is given, to propose solutions regarding this. A corporation seeks to build a mixed-use cooperative center, which brings together housing for members of the cooperative that has workshops, study areas, shipping, storage and distribution areas.

Therefore, it arises from a proposal that proposes the accommodation of a group of people from Salinas de Guaranda, who come to live in the sector, looking for a space that allows them to work and live together as a community, both scholarship students and administrative staff. The project complies with what was proposed by introducing to the area a community work and housing space with a public and private nature that encourages the improvement of land use of the space and promotes commerce in the area in an orderly and concise manner, which seeks to In the future, promote the creation of spaces with these characteristics.

Keywords: Community, reactivation, cooperation, students, development, commerce.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	10
Desarrollo: Análisis y propuesta urbana.....	29
A.Análisis urbano	32
B. Propuesta urbana.....	33
Análisis de precedente	16
Propuesta arquitectónica.....	18
Desarrollo volumétrico.....	19
Implantación.....	20
Cortes y fachadas.....	20
Planimetría.....	24
Detalle Arquitectónico de un espacio interior	27
Vistas	29
Conclusiones.....	31
Referencias	32
Anexo A: Maqueta	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Identificación estado actual primavera	12
Figura 2: Identificación del uso de suelo de La Primavera	13
Figura 3:Propuesta a trabajarse para La Primavera.	14
Figura 4:Propuesta collage espacio con cambios en La Primavera.....	33
Figura 5:Resumen de propuesta sobre como se vería el espacio con cambios.....	15
Figura 6:Vista de barrio ideal.	15
Figura 7: Parte de maqueta de propuesta urbana.	16
Figura 8: Fachada de 49 viviendas	17
Figura 9: Diagramas de organización, uso, y de iluminación/ventilación.....	18
Figura 10: Diagramas de relaciones exteriores- interiores, y público-privado.....	18
Figura 11: Diagramas de transformación volumétrico	19
Figura 12: Diagramas de accesos, público-privado y circulación vertical	19
Figura 13:Implantación proyecto centro cooperativo.....	20
Figura 14:Corte longitudinal proyecto centro cooperativo.	20
Figura 15:Cortes transversales A-A' Y B-B' proyecto centro cooperativo..	21
Figura 16:Fachada posterior	21
Figura 17:Fachada frontal.....	22
Figura 18:Fachada lateral.	22

Figura 19:Fachada ingreso parque.....	23
Figura 20:Planta baja N. 0,00.	24
Figura 21:Planta ingreso superior N. +3,75.....	24
Figura 22:Planta N. +7,50	25
Figura 23:Planta N. +11,25.	25
Figura 24:Planta N. +15,00 y N. +18,75	26
Figura 25:Planta N. -3,75	26
Figura 26:Corte fugado de pizzería.	27
Figura 27:Corte arquitectónico constructivo de pizzería.....	27
Figura 28:Alzado interior 1 pizzería.....	28
Figura 29:Alzado interior 2 pizzería.....	28
Figura 30:Alzado interior 3 y 4 pizzería.....	28
Figura 31:Vista exterior 1.	29
Figura 32:Vista exterior 2.....	29
Vista interior pizzeria	30
Vista interior comercio	30

INTRODUCCIÓN

El Valle de Tumbaco ha sido escenario de transformaciones muy aceleradas, ocurridas principalmente en el último decenio. La instalación del Aeropuerto Internacional junto con su principal vía de acceso, la Ruta Viva, impactaron la morfología de los antiguos centros poblados y sus inmediaciones. Esto ha ocasionado el desplazamiento de un gran número de habitantes, con los consecuentes traslados de centros educativos, centros comerciales y otros equipamientos. El proceso se ha dado en muy poco tiempo y prácticamente sin ninguna planificación.

La Urbanización La Primavera (1980) se concibió como una estructura urbana residencial conectada al sistema vial urbano (Av. Interoceánica) tan solo por sus dos vías principales: las Avenidas Siena y Florencia. Las formas de uso y ocupación correspondieron al carácter residencial de baja densidad con el que se concibió la urbanización. Así se mantuvo la urbanización hasta el año 2012, cuando iniciaron los trabajos de construcción de la vía de acceso al Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre: la Ruta Viva; nunca se consideraron los efectos de la apertura de ese importante eje vial en el barrio. Hoy, casi 10 años más tarde, esos efectos son cada vez más evidentes en las transformaciones, sobre los flujos de circulación y, por lo tanto, sobre las formas de uso y ocupación del suelo dentro de ciertas áreas.

La primera parte del trabajo se concentra en la elaboración de una propuesta de carácter urbano que sea capaz de identificar las problemáticas del sector y plantear soluciones alineadas a la mutación constate del barrio. Estas sugerencias tomarán como base los siguientes puntos de vista: categoría de vías y usos de suelo. De esta manera se desarrolla un plan maestro para el barrio de la primavera, brindando un nuevo carácter y planteando nuevas normativas para futuras construcciones y así, con el tiempo y las transformaciones que conlleva, brindar al barrio el orden y carácter necesario con base en las nuevas dinámicas.

Por lo tanto, es así que surge la idea de la creación y forma del espacio, la cual busca adaptarse al espacio donde se encuentra. El cual conlleva muchas condicionantes el terreno elegido, ya que está en una zona que busca reactivación y se encuentra en pendiente. El terreno en cuestión se encuentra junto a un parque que es una de las condiciones más importantes para la forma resultante, conformado por un edificio preexistente que cambiará su programa interior y su forma se alterará de cierta forma para tener un uso mixto, residencial y comercial. El edificio busca integrar el parque dentro de este, convirtiéndolo en un espacio de relación visual y sensorial por su ubicación, así mismo integra a la parte comercial en él al igual que las viviendas para brindar espacios más agradables. A continuación se relata el proceso seguido para conseguir los resultados deseados del proyecto.

DESARROLLO: ANÁLISIS Y PROPUESTA URBANA

A. Análisis Urbano

Se identifican las problemáticas que presenta el barrio de La Primavera y es así que se encuentra un desorden bastante grande en tema del uso de suelo y como se están cumpliendo las ordenanzas. Uno de los temas más importantes a resolver será el de la vía colectora el cual después de identificarse, se llega a la conclusión de que no posee un orden, de tal forma que también las casas se toman los retiros frontales sin respetar la ordenanza.

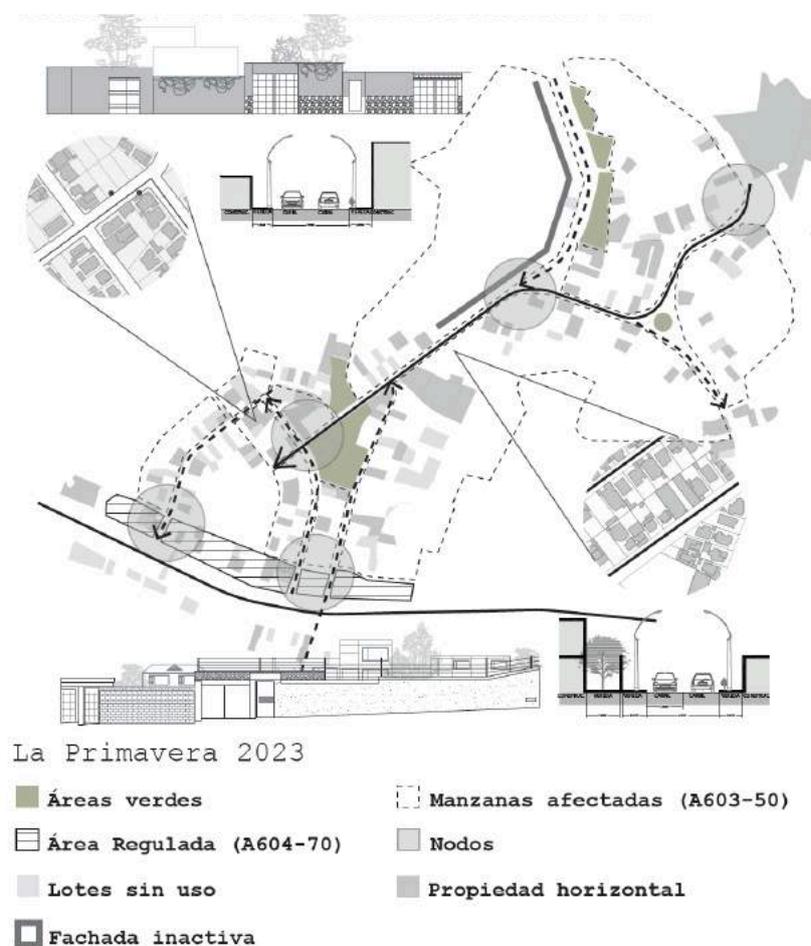
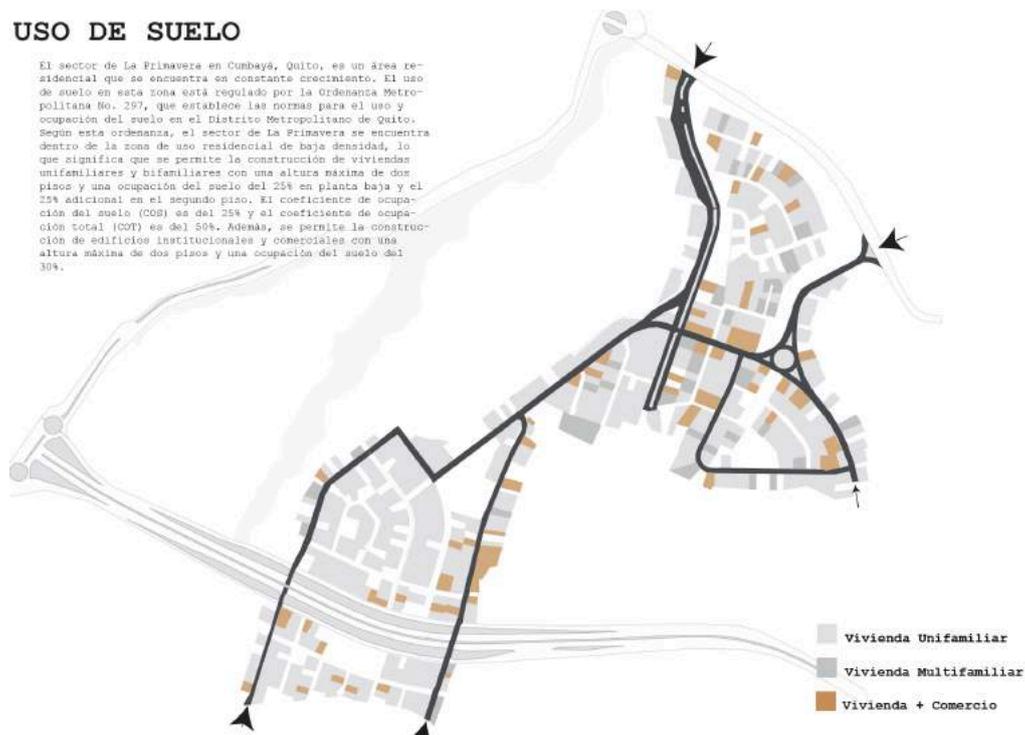


Figura 1: Identificación estado actual La Primavera. Trabajo en conjunto estudiantes taller

USO DE SUELO

El sector de La Primavera en Cumbayá, Quito, es un área residencial que se encuentra en constante crecimiento. El uso de suelo en esta zona está regulado por la Ordenanza Metropolitana No. 297, que establece las normas para el uso y ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Según esta ordenanza, el sector de La Primavera se encuentra dentro de la zona de uso residencial de baja densidad, lo que significa que se permite la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares con una altura máxima de dos pisos y una ocupación del suelo del 25% en planta baja y el 25% adicional en el segundo piso. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 25% y el coeficiente de ocupación total (COT) es del 50%. Además, se permite la construcción de edificios institucionales y comerciales con una altura máxima de dos pisos y una ocupación del suelo del 30%.



B. Propuesta urbana

Por lo tanto, la propuesta de regularización se basa en lograr establecer una vía colectora

Figura 2: Identificación del uso de suelo de La Primavera. Trabajo en conjunto

estudiantes taller 9

que cumpla una mejor función permitiendo así la conexión entre los dos límites de La Primavera que son la Interoceánica y la Ruta Viva, y a partir de la colectora establecer las formas de uso comercial en planta baja, con una altura de 3 a 4 que responden a la zona y a la topografía, y aprovechar la fachada continua sobre línea de fábrica y con retiro frontal para resaltar la colectora y respetar el ancho de las vías, con el fin de desmotivar el uso aleatorio de suelo y de retiros.

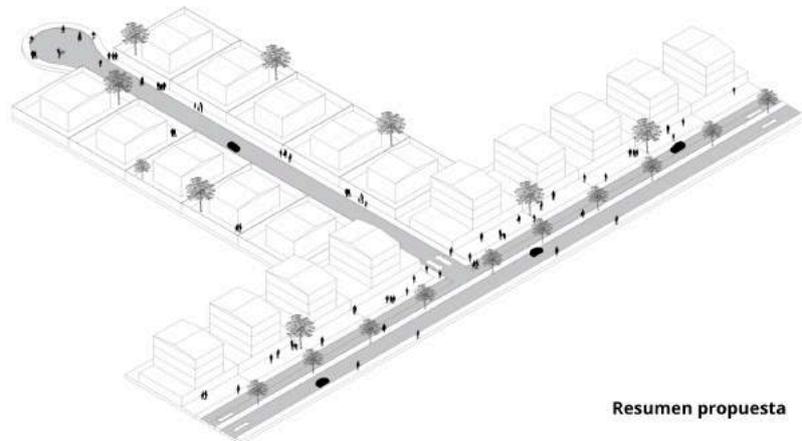


Figura 3: Propuesta a trabajarse para La Primavera. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9



Figura 4: Propuesta collage espacio con cambios en La Primavera. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9

Es mediante estas propuestas que se genera plantear un ordenamiento vial y que se respeten tanto los retiros como la ley municipal, permitiendo una vía colectora dedicada netamente en planta baja a comercios que permita tener circulación en veredas y por ende un mejor orden todo el barrio.



Resumen propuesta

Figura 5: Resumen de propuesta sobre como se vería el espacio con cambios en La Primavera.

Trabajo en conjunto estudiantes taller 9

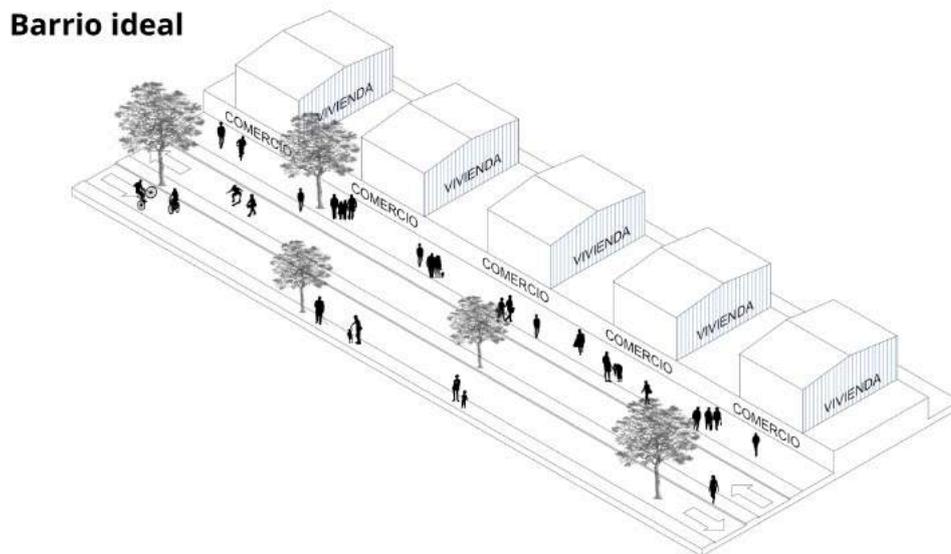


Figura 6: Vista de barrio ideal. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9

Por último, se desarrolla una maqueta que contiene todos los cambios propuestos para La Primavera, en donde se encuentran los retiros y la unión lateral en la vía colectora en planta baja para crear un barrio más organizado según las normativas.



Figura 7: Parte de maqueta de propuesta urbana. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9

ANÁLISIS DE PRECEDENTE

49 Viviendas- Pau Vidal + Vivas Arquitectos

Se selecciona un proyecto ubicado en Barcelona, España. Llamado 49 viviendas de un grupo de arquitectos Pau Vidal + Vivas Arquitectos , quienes construyen este espacio en el año de 2020. Se crea este espacio con razón social, ya que el gobierno solicita un grupo de viviendas para personas con bajos recursos económicos. Es así que nace este proyecto de uso mixto donde su planta baja funciona como un espacio público y mientras avanza a los niveles superiores se

vuelve privado. El espacio también alberga a grupos de estudiantes brindándoles viviendas en las plantas superiores.



Figura 8: Fachada de 49 viviendas. Recuperado desde :

<https://www.archdaily.cl/cl/974877/49-viviendas-arquitectura-produccions-plus-pau-vidal-plus-vivas-arquitectos>

Para continuar, se escoge este precedente por el programa y la forma en la que resuelve tanto las viviendas como el espacio público privado, creando un espacio de uso mixto. El cual será útil para el proyecto del centro cooperativo en La primavera, permitiendo el acceso en planta baja como una especie de pasaje permeable que permite que la ciudad se

introduzca dentro de este.

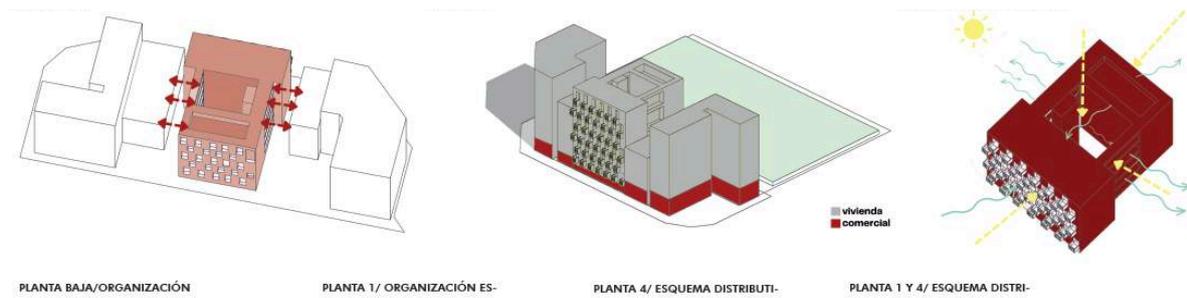


Figura 9: Diagramas de organización, uso, y de iluminación/ventilación. Elaboración propia

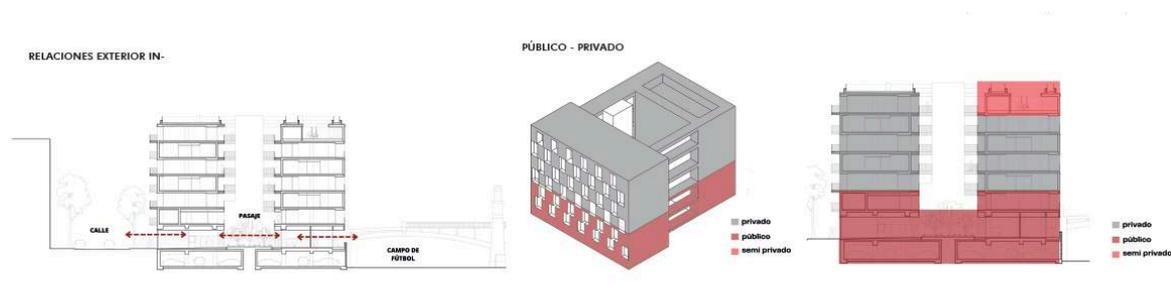


Figura 10: Diagramas de relaciones exteriores- interiores, y público-privado. Elaboración propia

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La forma del proyecto surge de una condicionante importante, ya que el terreno elegido se encuentra junto a un parque en una pendiente, la propuesta de los volúmenes entonces es con base en esto. Otra condicionante es el hecho de que existe una clínica que deberá ser reutilizada con el nuevo programa que se integrará y transformará a esta.

Desarrollo volumétrico

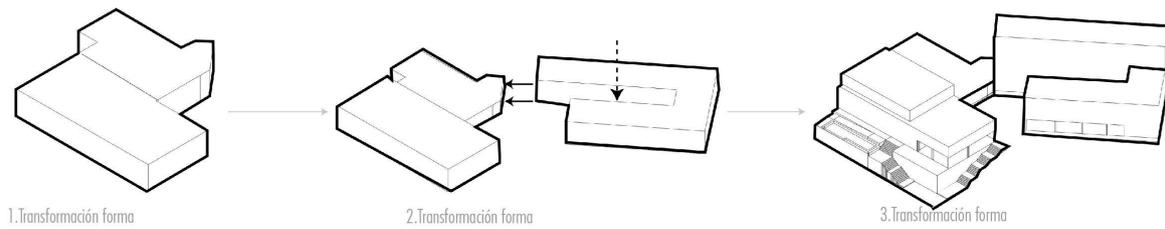


Figura 11: Diagramas de transformación volumétrica. Elaboración propia

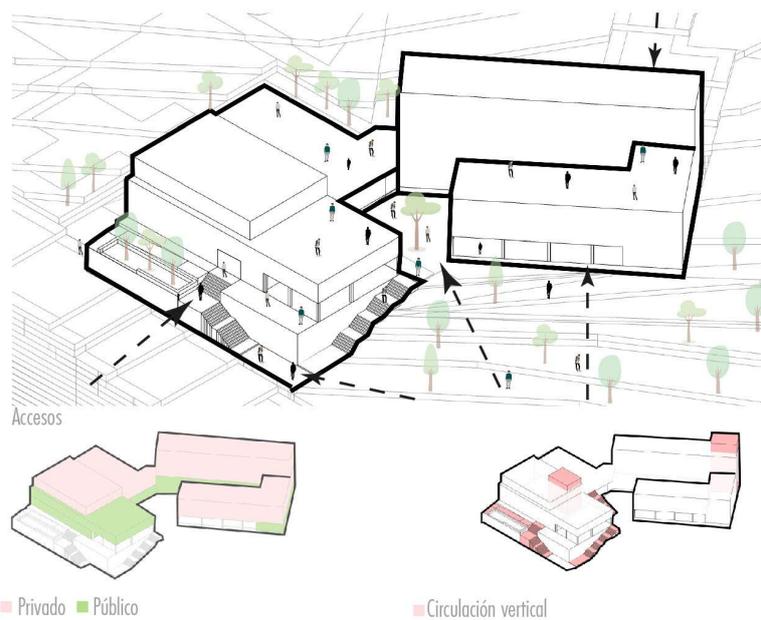


Figura 12: Diagramas de accesos, público-privado y circulación vertical. Elaboración propia

Implantación

Para continuar, se implanta el proyecto y como resultado se obtienen dos formas como “L” rotada, para poder juntar los espacios tanto con la clínica como con el parque, integrando al mismo tiempo vegetación dentro del espacio para crear un espacio más armónico con sus alrededores.



Figura 13: Implantación proyecto centro cooperativo. Elaboración propia

Por lo tanto, el proyecto crea estas relaciones espaciales que pueden ser apreciadas en los cortes, en donde se entiende tanto su relación con la naturaleza como su relación espacial interna tanto con los espacios jerárquicos como con las dobles alturas y espacios secundarios.

Cortes y fachadas



Figura 14: Corte longitudinal proyecto centro cooperativo. Elaboración propia

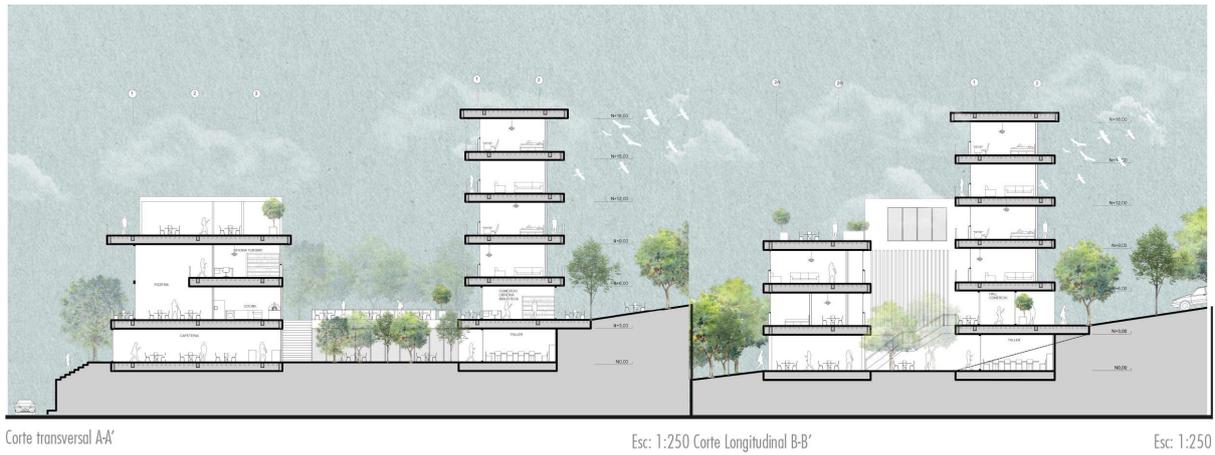


Figura 15: Cortes transversales A-A' Y B-B' proyecto centro cooperativo. Elaboración propia



Figura 16: Fachada posterior. Elaboración propia



10 Fachada frontal calle colector Miguel Ángel

Esc: 1:250 f

Figura 17: Fachada frontal. Elaboración propia



Fachad lateral parque

Esc: 1:250

Figura 18: Fachada lateral. Elaboración propia



Fachada ingreso parque

Esc: 1:250

Figura 19: Fachada ingreso parque. Elaboración propia

Se integran tanto espacio público como privado para funcionar juntos, ubicándose las áreas más públicas como comercio, expendio, distribución, cafetería, entre otros en planta baja y también se integran los talleres y guardería con carácter semiprivado en la misma planta. De la misma manera esto sucede en la planta superior que da hacia la cuchara, en la cual se encuentra comercio y pizzería junto a una gran terraza que funciona como conexión entre estos dos espacios, y por separado, pero en esta misma planta se encuentran algunas viviendas administrativas. Las siguientes plantas serán de carácter netamente privado para los residentes contando con vivienda entre otras áreas privadas.

Planimetría



Planta baja ingreso principal nivel 0,0

Esc: 1:250

Figura 20: Planta baja N. 0,00. Elaboración propia



Planta nivel ingreso superior +3,75

Esc: 1:250

Figura 21: Planta ingreso superior N. +3,75. Elaboración propia

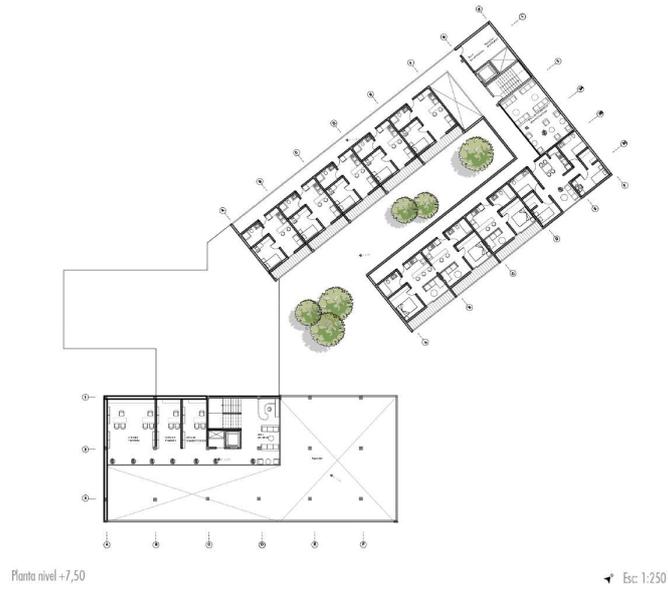


Figura 22:Planta N. +7,50. Elaboración propia

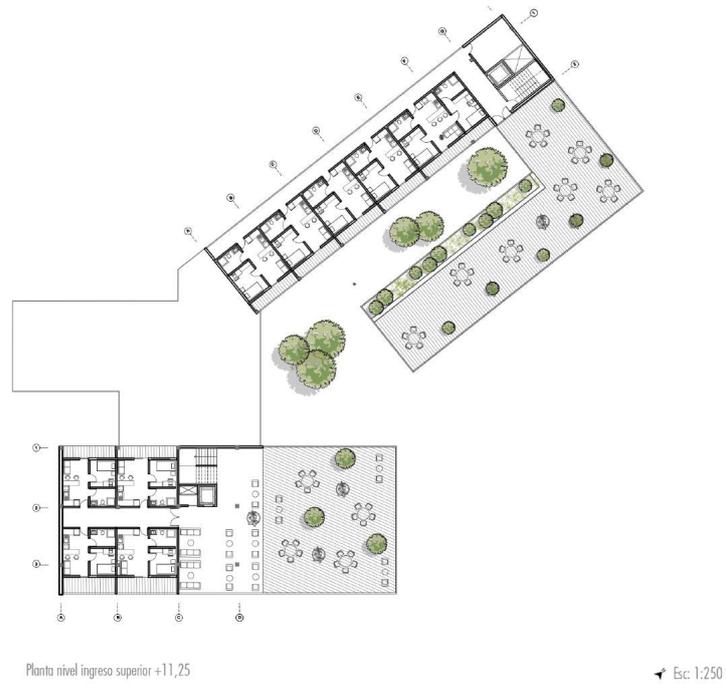


Figura 23:Planta N. +11,25. Elaboración propia

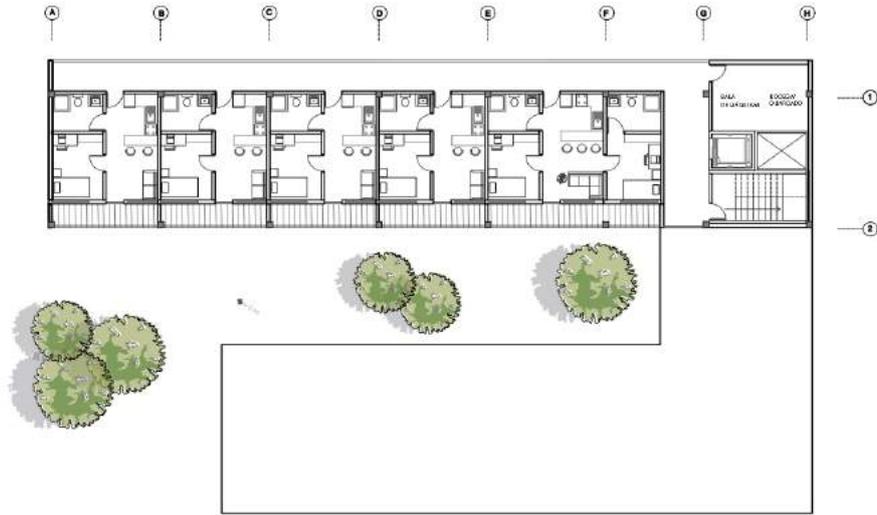


Figura 24:Planta N. +15,00 y N. +18,75. Elaboración propia



Planta subsuelo estacionamientos nivel -3,75

Esc: 1:250

Figura 25:Planta N. -3,75. Elaboración propia

Detalle Arquitectónico constructivo de un espacio interior



Corte fugado pizzeria

Esc: 1:50

Figura 26: Corte fugado de pizzería. Elaboración propia

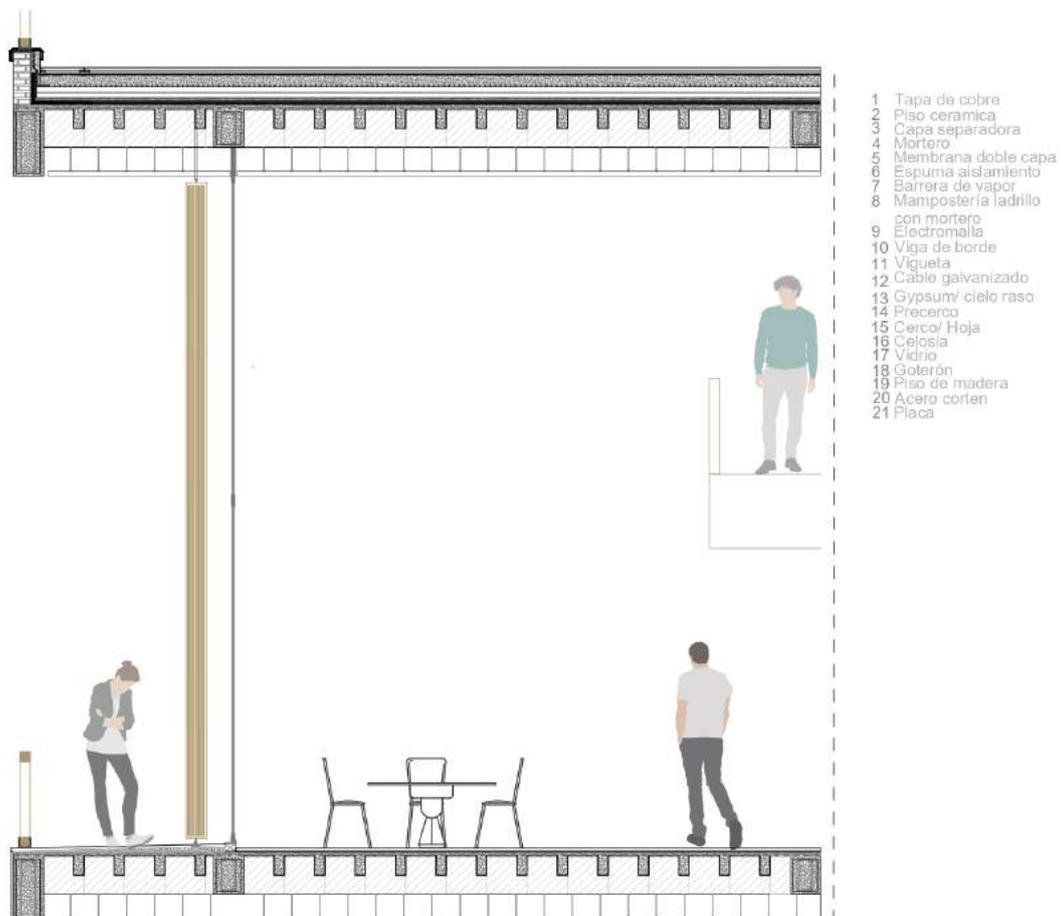


Figura 27: Corte arquitectónico constructivo de pizzería. Elaboración propia

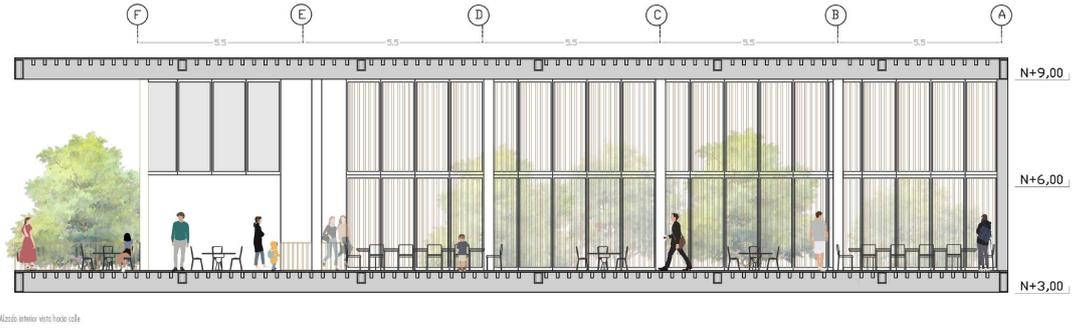


Figura 28: Alzado interior 1 pizzería. Elaboración propia

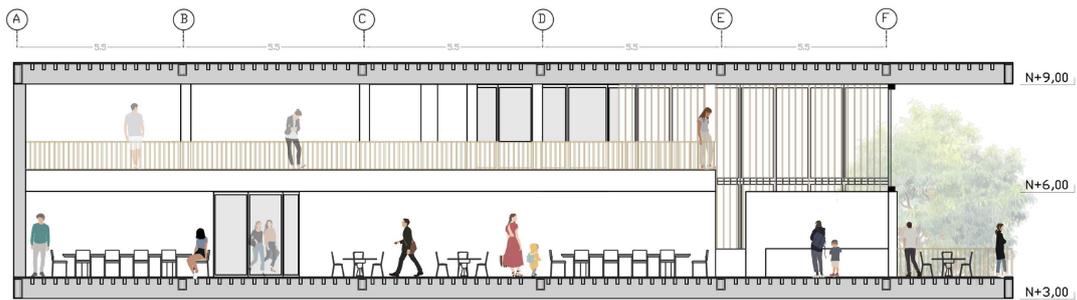


Figura 29: Alzado interior 2 pizzería. Elaboración propia

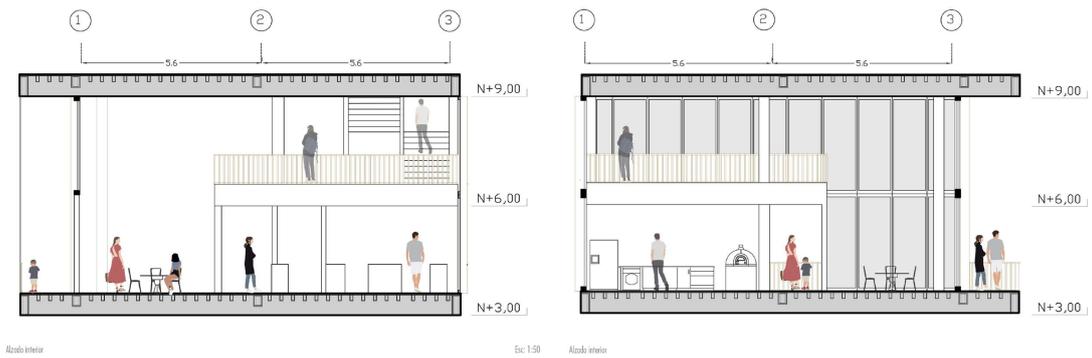


Figura 30: Alzado interior 3 y 4 pizzería. Elaboración propia

Vistas

Figura 31: Vista exterior 1. Elaboración propia



Figura 32: Vista exterior 2. Elaboración propia



Vista interior pizzeria

Figura 33: Vista interior pizzería. Elaboración propia



Vista interior comercio- librería

Figura 34: Vista interior comercio. Elaboración propia

CONCLUSIONES

El proyecto realizado fomenta la integración de las personas en un barrio como la primavera, donde hace falta ese tipo de ideas. Es relevante para la profesión ya que motiva a que se realicen espacios cooperativos donde se logra la unión tanto de personas como de espacios, como lo logra un programa de uso mixto, residencial-comercial.

Es importante recalcar que mediante este proceso se plantea una solución a la problemática que existe en el sector, y logra mediante plazas internas y plantas libres que logran conectar los espacios. Esto se da mediante el uso de un patio interior-exterior con planta libre elevada que permite una ilusión de que el parque se introduce dentro de este, funcionando así como integrador de todo el edificio y su programa, logrando que, por lo tanto, sea este espacio el que permite el desarrollo visual de las actividades dentro y fuera del edificio, tanto en las terrazas como en los espacios interiores de manera visual. A partir de esto se crean dos ingresos al rededor del edificio, ambos en la altura de la calle, tanto inferior que da hacia el parque, siendo la colectora Miguel Ángel y una superior secundaria junto a la cuchara, con carácter más privado que permite el ingreso también de los residentes a este.

Para terminar, el espacio planteado presento algunas dificultades tanto en la manera de emplazarlo en pendiente como en la forma, pero se logró resolver todas estas problemáticas mediante diferentes tipos de planteamientos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Caballero, P. (2023, 30 mayo). *49 viviendas / Arquitectura Produccions + Pau Vidal + Vivas Arquitectos*. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/974877/49-viviendas-arquitectura-produccions-plus-pau-vidal-plus-vivas-arquitectos>

Caballero, P. (2023, 30 mayo). *Sin nombre [jpg]*. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/974877/49-viviendas-arquitectura-produccions-plus-pau-vidal-plus-vivas-arquitectos>