

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

Residencia para el adulto mayor “La Primavera”

Viviana Alejandra Cárdenas Logroño

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 Interior

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

Residencia para el adulto mayor “La Primavera”

Viviana Alejandra Cárdenas Logroño

Nombre del profesor, Título académico Pablo H. Dávalos M., Doctor en Arquitectura

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: Viviana Alejandra Cárdenas Logroño

Código: 00211426

Cédula de identidad: 0604349902

Lugar y fecha: Quito, 14 de diciembre de 2023

ACLARACIÓN PAR A 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UNPUBLISHED DOCUMENT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 arquitectónico “Residencia para el adulto mayor La Primavera” surge de una profunda reflexión sobre la necesidad imperante de desarrollar un espacio vital para la comunidad del adulto mayor. La propuesta se concibe como un edificio articulado que no solo representa el último hogar para este importante eslabón de la sociedad, sino también, un espacio de convivencia que concluye un circuito de actividades para la comunidad de La Primavera.

Los criterios de diseño establecidos no solo apuntan a crear espacios, sino a cultivar entornos que promuevan el bienestar integral, la interacción social, el sentido de pertenencia y la estimulación sensorial del adulto mayor y la comunidad. La ubicación estratégica en La Primavera, como un sector en vías de desarrollo, se convierte en un punto clave para facilitar la accesibilidad a servicios esenciales, promover la actividad física y planificar la transformación urbana de un sector de la ciudad.

Esta iniciativa culmina en un proyecto unificador que involucra a toda la comunidad a partir de la creación de espacios que complementan el circuito de interacción social en La Primavera y busca impulsar el progreso sostenible a futuro de un barrio con el potencial de ser un catalizador de cambio en la ciudad.

Palabras clave: adulto mayor, bienestar integral, articulación, sentido de pertenencia, accesibilidad, interacción social, comunidad.

ABSTRACT

The architectural project Residence for the elderly “La Primavera” arises from a deep reflection on the prevailing need to develop a vital space for the community of the elderly. The proposal is conceived as an articulated building that not only represents the last home for this important link in society, but also a coexistence space that concludes a circuit of activities for the La Primavera community.

The established design criteria not only aim to create spaces, but to cultivate environments that promote comprehensive well-being, social interaction, a sense of belonging and sensory stimulation of the elderly and the community. The strategic location in La Primavera, as a developing sector, becomes a key point to facilitate accessibility to essential services, promote physical activity and plan the urban transformation of a sector of the city.

This initiative culminates in a unifying project that involves the entire community through the creation of spaces that complement the circuit of social interaction in La Primavera. It seeks to promote the future sustainable progress of a neighborhood with the potential to be a catalyst for change in the city.

Key words: older adult, integral well-being, articulation, sense of belonging, accessibility, social interaction, community.

TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción	11
2. Territorio	12
3. Precedentes	21
4. Proyecto arquitectónico	28
5. Planimetría	36
6. Conclusiones	44
7. Referencias bibliográficas.....	45

ÍNDICE DE TABLAS

1. Tabla 1. Programa para “Residencia para el adulto mayor La Primavera”	33
2. Territorio	12
3. Precedentes	21

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Línea cronológica del desarrollo del barrio de La Primavera. Elaboración grupal. .	13
Figura 2. Diagrama de tráfico y transporte público en La Primavera. Elaboración grupal.	13
Figura 3. Diagrama de uso de suelo según la normativa del municipio. Elaboración grupal. .	14
Figura 4. Diagrama de propiedad horizontal y uso de predios. Elaboración grupal.	15
Figura 5. Diagrama de demografía de La Primavera. Elaboración grupal.	16
Figura 6. Diagrama áreas verdes de La Primavera. Elaboración grupal.	17
Figura 7. Normativa actual establecida para la zona de La Primavera. Elaboración grupal. ..	18
Figura 8. Diagrama de áreas consolidadas vs áreas sujetas a regularización. Elaboración grupal.	18
Figura 9. Diagrama de elementos urbanos de La Primavera. Elaboración grupal.	19
Figura 10. Propuesta de ordenamiento vial en La Primavera. Elaboración grupal.	20
Figura 11. Propuesta de normativa y crecimiento en altura para La Primavera. Elaboración grupal.	21
Figura 12. Vista general del bloque residencial de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Imagen tomada de archdaily.com.	23
Figura 13. Diagramas de organización espacial y distribución del programa de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Elaboración grupal.	24
Figura 14. Diagrama de circulación y accesos de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Elaboración grupal.	24
Figura 15. Diagramas de las relaciones interiores y exteriores de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Elaboración grupal.	25
Figura 16. 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Imagen tomada de archdaily.com.	26
Figura 17. Diagrama de organización y distribución espacial del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.	27
Figura 18. Diagrama de circulación del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.	27
Figura 19. Diagrama de relaciones espaciales del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.	28
Figura 20. Diagrama de llenos y vacíos del terreno. Elaboración grupal.	29
Figura 21. Análisis vial del terreno. Elaboración grupal.	29
Figura 22. Diagrama de recorridos y posibilidades que ofrece el terreno. Elaboración grupal.	30
Figura 23. Análisis de la topografía del sector. Elaboración grupal.	30
Figura 24. Diagrama de relaciones espaciales del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.	31
Figura 25. Planimetría: Implantación. Elaboración propia.	36
Figura 26. Planimetría: Planta subsuelo (N-3.60). Elaboración propia.	37
Figura 27. Planimetría: Planta baja (N+0.00). Elaboración propia.	38
Figura 28. Planimetría: Planta alta 1 (N+3.60). Elaboración propia.	38
Figura 29. Planimetría: Planta alta 2 (N+7.20). Elaboración propia.	39
Figura 30. Fachada calle Leonardo Da Vinci. Elaboración propia.	39
Figura 31. Fachada 2 calle Leonardo Da Vinci. Elaboración propia.	39
Figura 32. Fachada calle Florencia. Elaboración propia.	40
Figura 32. Fachada calle Durero. Elaboración propia.	40
Figura 33. Corte transversal. Elaboración propia.	40
Figura 34. Corte longitudinal. Elaboración propia.	41

Figura 35. Detalle constructivo de maceteros. Elaboración propia.	41
Figura 36. Vista ingreso principal de la calle Leonardo Da Vinci. Elaboración propia.	41
Figura 37. Vista exterior al ingreso vehicular y paseos peatonales. Elaboración propia.....	42
Figura 38. Vista al patio interno del bloque residencial. Elaboración propia.....	42
Figura 37. Vista interna a la sala de visitas del bloque residencial. Elaboración propia.	43
Figura 37. Vista interna a las rampas de circulación entre el bloque comunal y residencial. Elaboración propia.	43

1. INTRODUCCIÓN

La infraestructura urbana puede ser un motor de desarrollo o un obstáculo para el progreso dependiendo de cómo se planifique y se adapte a las necesidades de la comunidad y el entorno. Cuando se parte de una visión sostenible que considera no solo las necesidades presentes, sino también futuras, estas estructuras pueden ser catalizadores del progreso urbano. El paso de la Ruta Viva por el barrio La Primavera en Cumbayá, Quito, ha tenido un impacto significativo en esta área residencial. Aunque la vía ha solucionado la conectividad y acceso a toda la ciudad, también ha generado una serie de efectos adversos como la congestión vehicular, el crecimiento descontrolado de infraestructura para comercio y el cambio de las dinámicas urbanas.

Frente a este desafío por equilibrar el desarrollo de la ciudad con la calidad de vida de los residentes, se plantea la creación de un circuito de equipamientos como: un mercado, una residencia para estudiantes y una residencia para el adulto mayor, que organicen el crecimiento urbano de La Primavera y sean la pauta para el desarrollo del barrio y la ciudad en general; funcionando como catalizadores de las actividades humanas. De esta forma, la propuesta arquitectónica macro se enfoca en la revitalización del barrio, considerando la integración de soluciones que promueven un desarrollo más sostenible, ordenado y enfocado en la comunidad. Esto incluye la reorganización del espacio público, la conservación e implementación de áreas verdes, la planificación de viviendas bajo normativas establecidas y la creación de áreas comunitarias que fomenten la cohesión social.

La base de la propuesta se sintetiza en la creación de la residencia para el adulto mayor en la primavera, como un eje de desarrollo y punto de partida para generar un circuito de interacciones que mejore la dinámica urbana que interrumpió la construcción de la Ruta Viva. La importancia que se le otorga al adulto mayor al generar espacios que suplan sus necesidades

como parte activa de la sociedad, no solo garantiza su calidad de vida como un derecho humano, sino que también es un indicador del nivel de desarrollo de la sociedad; ya que evidencia la accesibilidad y carácter universal que adquieren los espacios. Este proyecto arquitectónico no solo se enfoca en garantizar la comodidad y bienestar del adulto mayor, sino que también se convierte en un punto de encuentro para impulsar la interacción, el aprendizaje y la colaboración entre generaciones.

Por esto, el proyecto adapta el programa de una residencia para el adulto mayor con espacios que promuevan una dinámica inclusiva con la comunidad activa y comprometida.

2. TERRITORIO

Análisis urbano

El barrio de La Primavera se constituye como un sector residencial en vías de desarrollo, que articula San Juan de Cumbayá con Lumbisí y Tumbaco, y se postula como el nuevo eje de interacciones del valle de Cumbayá. Ubicado al noroccidente de Quito, este barrio de origen residencial se sigue consolidando conforme aumentan las interacciones que genera la presencia de la Ruta Viva.

Como menciona Jiménez, este barrio marca una brecha temporal en el desarrollo de Cumbayá, al ser un sector joven que ha tomado fuerza por sus ventajosas condiciones en cuanto a ubicación, equipamientos y vías principales:

(...) se encuentra dividido en La Primavera I y La Primavera II, esta división se debe a la época en la que empezó la urbanización del sector siendo la Primavera I la primera parte del sector en poblarse y existiendo una diferencia aproximada de unos diez años entre la urbanización de uno y otro barrio, La avenida Siena es el eje que divide ambos barrios longitudinalmente(...). (Jiménez, 2019, pp.23)

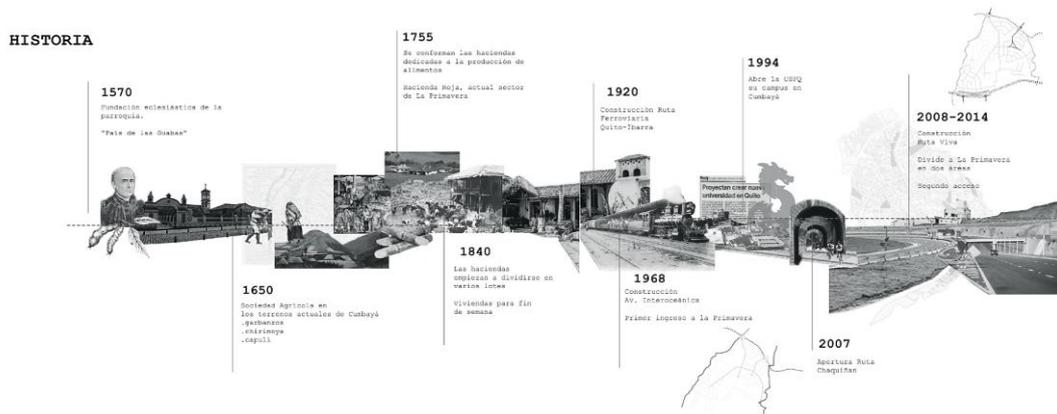


Figura 1. Línea cronológica del desarrollo del barrio de La Primavera. Elaboración grupal.

Uno de los factores que le ha otorgado popularidad al barrio ha sido el paso de la Ruta Viva como una vía de conexión entre Cumbayá y Quito. Su relevancia radica en el desarrollo urbanístico y el impacto en la movilidad que ha generado. Su presencia ha influido en el crecimiento y la valorización de la zona, atrayendo a inversores interesados en la conectividad y accesibilidad que ofrece. Al dividir La Primavera en dos sectores ha generado una serie de cambios en el entorno. Por un lado, ha fomentado el desarrollo de proyectos inmobiliarios y comercios en los lugares que se caracterizaban por ser viviendas. Por otro lado, ha provocado desacuerdos sobre el impacto en el tráfico y la dinámica del barrio.

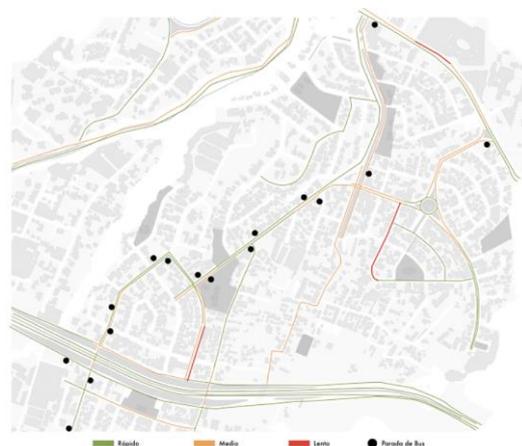


Figura 2. Diagrama de tráfico y transporte público en La Primavera. Elaboración grupal.

Como se mencionaba, uno de los principales inconvenientes ha sido el aumento del tráfico vehicular en la zona. Esto ha ocasionado congestión en las rutas internas del barrio y por consiguiente, ha afectado la seguridad y tranquilidad de los residentes. Además, la integración de esta vía ha desembocado en transformaciones de la estructura urbana del barrio. El crecimiento desordenado de construcciones asociadas a la vía principal, como comercios o servicios, ha ejercido presión adicional sobre el espacio disponible y ha alterado el panorama tradicional del lugar. Este cambio en la dinámica urbana ha impactado en la identidad del barrio y la calidad de vida de sus moradores, modificando las interacciones y el sentido de comunidad que siempre ha caracterizado al barrio.

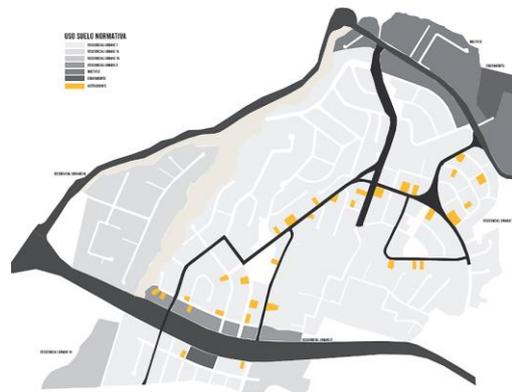


Figura 3. Diagrama de uso de suelo según la normativa del municipio. Elaboración grupal.

Como se evidencia en el diagrama, al interior de La Primavera, la zona se caracteriza por ser netamente residencial. En el artículo “Barrios cerrados, y sus afectaciones en el espacio público de Cumbayá” se menciona un factor importante acerca de la formación de este barrio a partir de grandes urbanizaciones cerradas que priorizaron el espacio privado y hoy en día constituyen un problema para la ocupación y el desarrollo del sector. “(...) en el Barrio La Primavera se implantan las primeras urbanizaciones cerradas de clase media y alta, y en este habita el 32% de la población de Cumbayá (...)” (Guagalango, 2021, pp.109). Estos grandes

conjuntos de residentes toman parte de los espacios públicos como calles y áreas verdes y deterioran las actividades comunitarias, la calidad de espacios y seguridad del barrio.

La normativa establece un uso del suelo como residencial urbano en varios niveles y en los límites de La Primavera, marcados por la ruta viva, Av. Oswaldo Guayasamín y los accidentes geográficos, la normativa permite la construcción de comercio y otros tipos de equipamiento. Sin embargo, las alteraciones en las zonas de tipo residencial urbano han ido incrementando por la influencia que ha marcado la presencia de la ruta viva en el barrio. Gran parte de las viviendas que se encuentran próximas a la vía Miguel Ángel y Avenida Siena que conecta la ruta viva con la Av. Oswaldo Guayasamín, han transformado su condición de residencia para dar paso al comercio y a la vez han modificado la dinámica vial que existe al implementar parqueos y reducir los espacios verdes para el peatón.



Figura 4. Diagrama de propiedad horizontal y uso de predios. Elaboración grupal.

Como se observa en la figura 4, gran parte del territorio corresponde a viviendas unifamiliares, marcando la historia del barrio como un sector residencial de baja altura. Sin embargo la presencia de la ruta viva y el aumento de afluencia que ha generado, se hace evidente en el incremento de lotes y edificaciones con propiedad horizontal. Esta segregación permite a los residentes aumentar la productividad de sus bienes al diversificar los servicios,

augmentar el valor inmobiliario de la propiedad y facilitar la coexistencia de los espacios residenciales con los comerciales. Esta condición, también resulta en el incremento de pisos y la densidad que adquiere el barrio, generando una escala mayor.

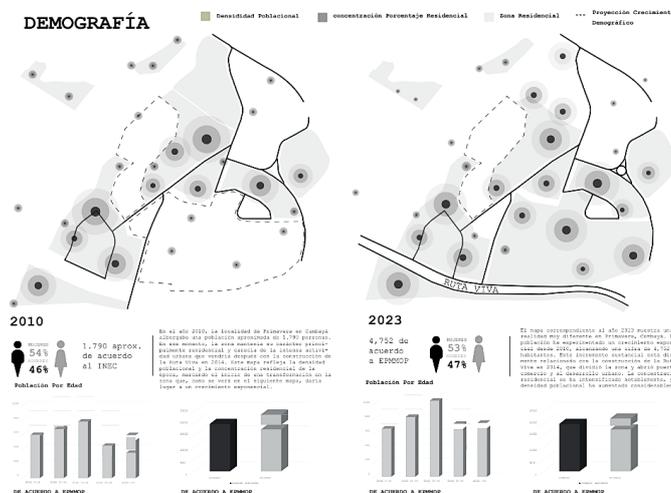


Figura 5. Diagrama de demografía de La Primavera. Elaboración grupal.

Si comparamos la cifra de 1790 pobladores que existía en La Primavera hacia el 2010, con el crecimiento exponencial de la población, que ha alcanzado la cifra de 4,752 habitantes en 2023, existe una innegable influencia de la Ruta Viva en la evolución del barrio. La apertura de esta vía ha generado un cambio significativo en la dinámica de la zona, potenciando no solo la concentración residencial, sino también la aparición de comercios y servicios que suplan las nuevas necesidades del barrio.

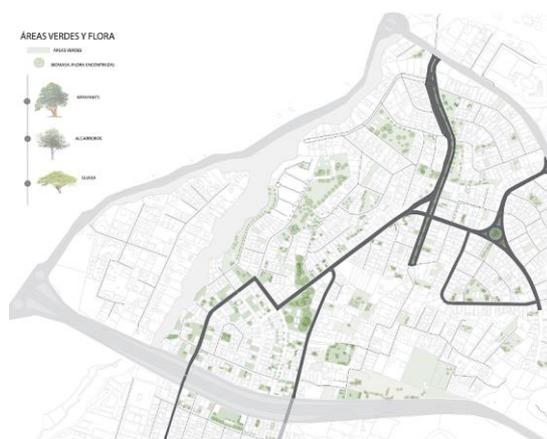


Figura 6. Diagrama áreas verdes de La Primavera. Elaboración grupal.

El diagrama de áreas verdes muestra una fuerte presencia de la flora nativa del lugar en el barrio de La Primavera, sin embargo, la mayoría de estas áreas corresponden a lotes cerrados y abandonados que no son de uso comunitario. Los límites del barrio marcados por quebradas refleja una gran oportunidad para generar un circuito de áreas verdes y espacios para la comunidad como ciclopaseos que promuevan un desarrollo sostenible pensado en la comunidad.

Normativa

En su mayoría, La Primavera esta regido por la normativa de Residencia Urbano 1 (RU1). Donde de acuerdo con el Informe de Regulación Metropolitana (IRM):

Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo limitado de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial y sectorial. Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% de COS PB.
(Municipio de Quito, 2015, pp.3)

Por otra parte, la normativa ya ha sido modificada en las zonas próximas a la Ruta viva, que presentan un cambio representativo en sus dinámicas urbanas, con la presencia de grandes edificaciones de vivienda y equipamientos comerciales. Este borde se constituye como un área Residencia urbano 2 (RU2), que de acuerdo con el PUOS corresponde a:

Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto. Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS Total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 70% del COS Total. (Municipio de Quito, 2015, pp.3)

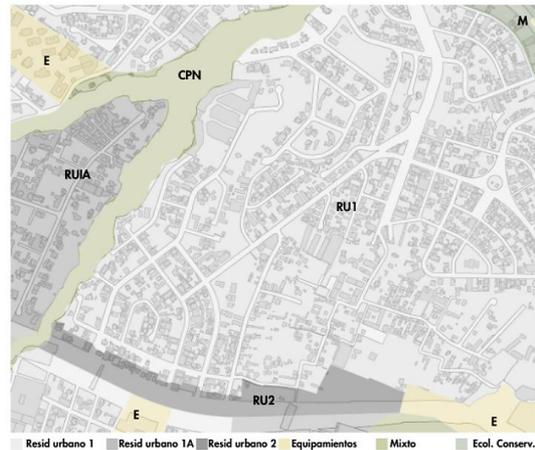


Figura 7. Normativa actual establecida para la zona de La Primavera. Elaboración grupal.

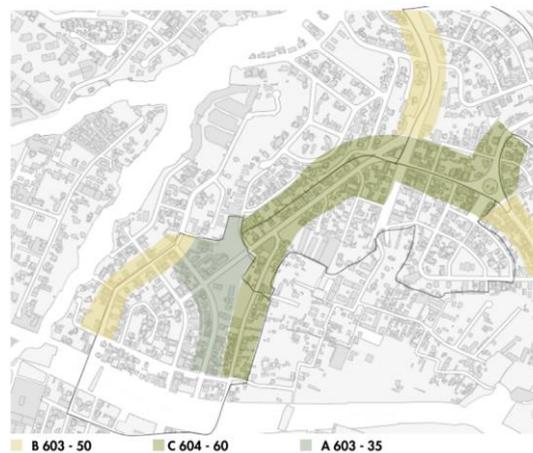


Figura 8. Diagrama de áreas consolidadas vs áreas sujetas a regularización. Elaboración grupal.

Propuesta urbana

Frente al incremento desordenado de comercio para abastecer las nuevas necesidades de la zona y el cambio de su dinámica residencial, tanto en uso como en altura, se propone un cambio en la normativa que regula esta zona. Para la propuesta se toma en cuenta los limitantes de la zona como la propiedad horizontal, las urbanizaciones cerradas y lotes sin uso que disminuyen el espacio disponible para intervención. Se busca dar apertura al establecimiento

de comercio en toda la nueva vía principal que divide La Primavera bajo una normativa que regule el crecimiento ordenado y sostenible de la zona con visión a futuro.

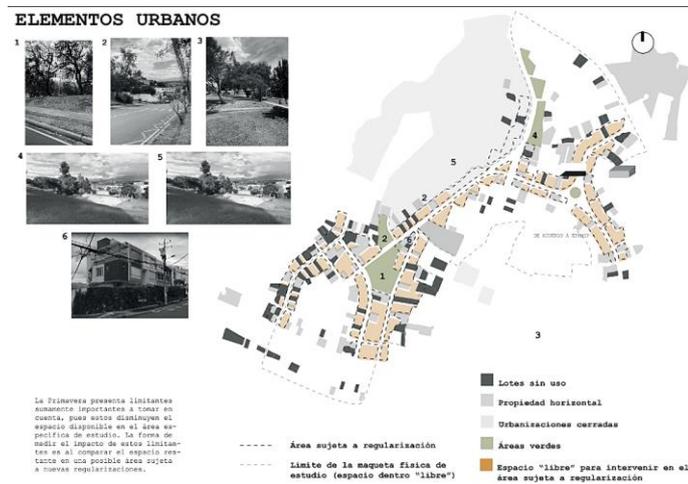


Figura 9. Diagrama de elementos urbanos de La Primavera. Elaboración grupal.

La propuesta urbanística tiene como punto de partida el establecimiento de una vía principal o colectora que responda al uso comercial en la zona, debido a su afluencia por la conectividad que genera entre la Ruta viva y la Av. Oswaldo Guayasamín y la presencia de transporte público. El recorrido involucra la Avenida Miguel Ángel, Siena, De las Magnolias,

Raffaele Giannetti y la calle Florencia. Esta gran colectora se complementa por las vías arteriales de la Ruta viva y la Av. Oswaldo Guayasamín en los límites del barrio.

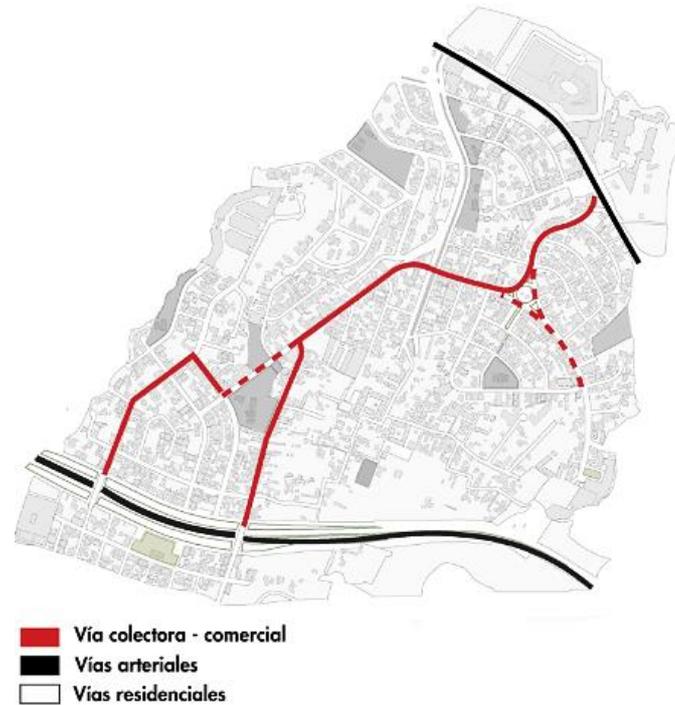


Figura 10. Propuesta de ordenamiento vial en La Primavera. Elaboración grupal.

Por otra parte, en toda la extensión de la nueva vía colectora se propone el crecimiento en altura para vivienda, con el fin de mantener la planta baja comercial y se crear mayor apertura para el peatón al romper con los muros que limitan el espacio y crean zonas inseguras. Las construcciones crecen dos pisos en edificabilidad y esta condición permite mantener la vivienda y diversificar los servicios con planificación. Además, permite que los establecimientos no tomen parte del espacio público como veredas y áreas verdes, al establecer

un retiro de 5 metros. La diferencia de topografía permite que se cree una interacción entre niveles de las edificaciones y relaciones espaciales que promueven la calidad de los lugares.

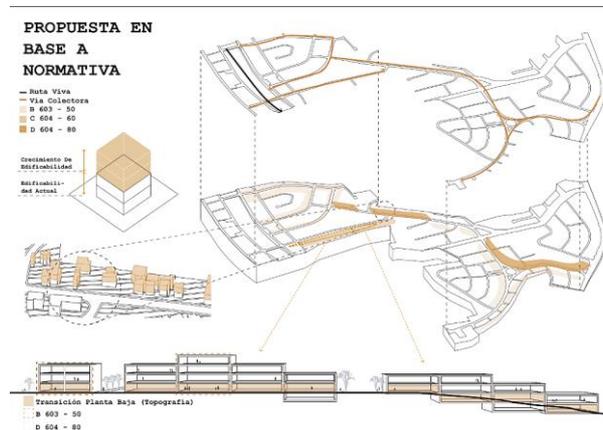


Figura 11. Propuesta de normativa y crecimiento en altura para La Primavera. Elaboración grupal.

A partir de este nuevo circuito de circulación y dinámicas poblacionales reguladas para la coexistencia de comercio y vivienda, se plantea el desarrollo de tres grandes proyectos (un mercado, una residencia para estudiantes y una residencia para el adulto mayor) que funcionen como ejes de desarrollo y orden de las actividades sociales en el barrio. En este trabajo se implementa la residencia para el adulto mayor como un articulador de la nueva dinámica propuesta para el barrio y un catalizador de actividades para la comunidad.

3. PRECEDENTES

El análisis de precedentes parte de la investigación de proyectos de residencia para el adulto mayor que han fusionado su programa arquitectónico con espacios para la convivencia de la comunidad. Estas edificaciones garantizan el bienestar de los residentes a partir del trabajo de las relaciones espaciales tanto en el interior como en el exterior, la accesibilidad y distribución de los espacios. Además, se realiza esta documentación y comparación de información con el fin de determinar el programa arquitectónico de una residencia del adulto mayor, debido a la variedad de necesidades que debe suplir como vivienda, atención médica,

alimentación de los residentes y programa social. Por esto, el análisis del funcionamiento de las relaciones entre los elementos programáticos se vuelve primordial, y se estudian 3 elementos fundamentales para el análisis:

Organización espacial

Circulación

Relación interior-exterior

Residencia para personas mayores en Oleiros/TCU Arquitectos

El proyecto se desarrolla en el 2021 en Oleiros, España, a cargo de la firma de TCU Arquitectos. Esta residencia se diseña con el fin de crear espacios públicos comunes que organicen los demás programas para mantener una distribución legible y fácil de habitar por los residentes. Además, se toma como punto de partida la concepción de zócalo o basamento permeable para otorgar de dinamismo a la composición; de esta base discontinua surgen tres barras, que abarcan el programa hospitalario y residencial, que se conectan por medio de los espacios comunes.

El edificio considera aspectos como la movilidad, iluminación, seguridad, comodidad, autonomía de los residentes y la interacción social. Estos aspectos se reflejan en la disposición de los espacios, la materialidad y la implementación de soluciones arquitectónicas como

espacios públicos comunes y terrazas habitables que promueven la independencia y la calidad de vida de los residentes mayores.



Figura 12. Vista general del bloque residencial de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Imagen tomada de archdaily.com.

Por otra parte, el proyecto se divide en 3 núcleos para permitir el ingreso del espacio público al edificio y generar vistas favorables a todas las unidades de vivienda. Alberga a 140 residentes y su programa ofrece espacios de convivencia que dialogan con las dinámicas del exterior como balcones en las habitaciones y salas de encuentro. El énfasis en el espacio comunitario se percibe en una gran terraza habitable para los residentes que promueve el espacio al aire libre privado. Asimismo, el complejo responde a la relación de forma y función en fachada, haciendo evidente la distribución de espacios y fácil de transitar por los residentes. Los puntos de conexión entre los tres bloques se caracterizan por ser diáfanos y permitir las vistas a los jardines exteriores, mientras que los espacios de permanencia mantienen una modulación en fachada que resguarda la privacidad.

Organización espacial

Se sustraen espacios de proyecto, para generar una masa permeable formada por 3 barras, que invitan a la incorporación de áreas verdes en el edificio como patios privados. Estos

espacios también ayudan a controlar el ingreso de luz a las habitaciones y generar vistas agradables. Además, la fragmentación del volumen general en 3 bloques permite generar una distribución más clara de los programas y los servicios específicos que requiere cada área.

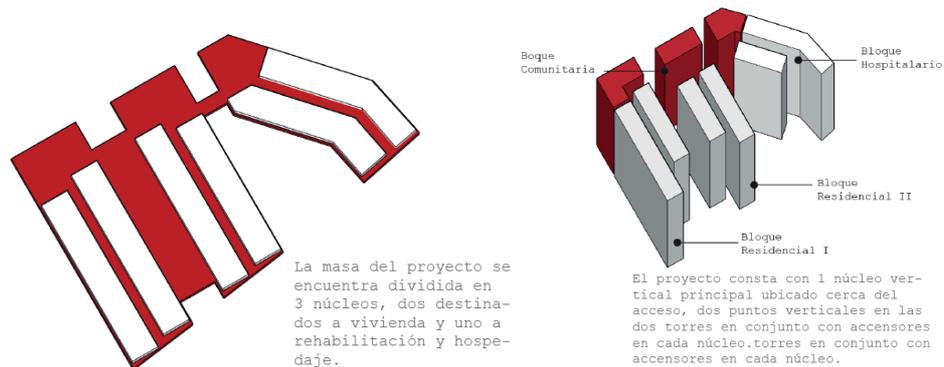


Figura 13. Diagramas de organización espacial y distribución del programa de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Elaboración grupal.

Circulación

Se genera conexión entre los bloques a partir de 3 núcleos de circulación, uno principal que acompaña el ingreso y dirige las demás circulaciones, y dos secundarios que conectan las dos barras residenciales. Esta característica garantiza que el edificio sea accesible para cualquier usuario. En cuanto a la circulación horizontal, se marca un recorrido central claro que divide a los bloques por la mitad y permite aprovechar el espacio y las vistas.

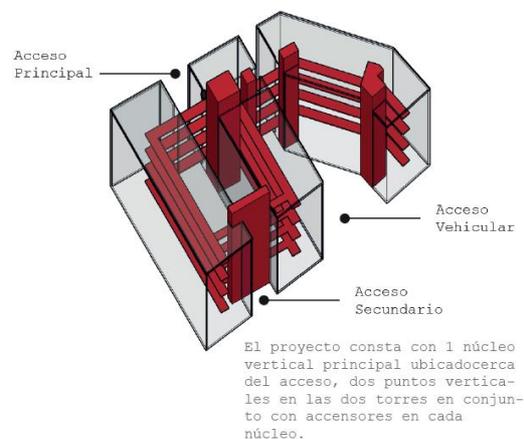


Figura 14. Diagrama de circulación y accesos de la Residencia para personas mayores en

Oleiros. Elaboración grupal.

Relación interior-exterior

Se transforma el concepto tradicional que se tiene acerca del zocalo como un elemento sólido-pesado y se lo concibe como un basamento ligero-permeable, que permite el dinamismo entre espacios abiertos y genera relaciones espaciales. Se mantiene su importancia como eje estructurador de la composición, a partir del cual trabajan en conjunto 3 bloques en forma de barra.

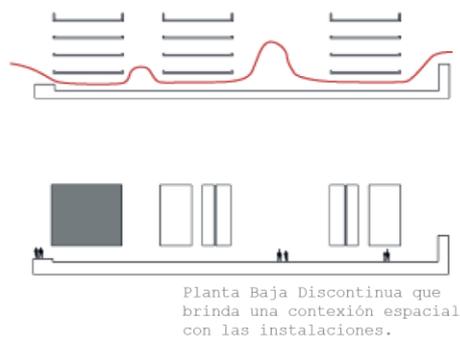


Figura 15. Diagramas de las relaciones interiores y exteriores de la Residencia para personas mayores en Oleiros. Elaboración grupal.

85 viviendas para personas mayores/GRND82

El complejo se emplaza en Barcelona y se inauguró en el año 2009. De manera similar a las residencias en Oleiros, el proyecto toma como base de diseño el establecimiento de un zócalo a partir del que surgen dos barras en forma de L que contienen el programa principal. A diferencia del anterior precedente, este gran basamento es sólido y marca el punto de partida

del edificio; esta decisión arquitectónica le permite trabajar la topografía y generar una gran plaza como espacio público que promueve la intervención de la comunidad.



Figura 16. 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Imagen tomada de archdaily.com.

La forma y orientación del edificio responden a la topografía y condiciones mediterráneas más favorables para las viviendas. Al igual que el anterior precedente, se equipa a los residentes con espacios para la convivencia como terrazas. Estos lugares se constituyen como un elemento principal en el edificio ya que modulan la fachada y dan dinamismo a la composición al fusionarse con el entorno público.

Organización espacial

El edificio se compone de un gran basamento que abarca los servicios, estacionamientos y espacios más públicos para el uso de la comunidad como un auditorio. Sobre el zócalo crecen dos barras en forma de L que responden a las condiciones del territorio y se abren al espacio público para invitar a las interacciones en la plaza central. Es decir, el espacio público contenido

en el basamento, dialoga con el espacio más privado, a partir de una gran plaza y espacios abiertos como terrazas.

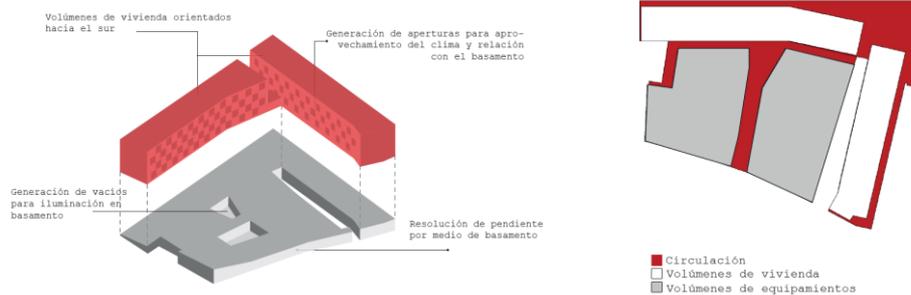


Figura 17. Diagrama de organización y distribución espacial del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.

Circulación

La circulación horizontal acompaña ala envolvente y abraza al edificio por detrás, liberando las caras principales del proyecto para favorecer la iluminación, ventilación y vistas. Por otra parte, los núcleos de circulación vertical se ubican en los extremos del edificio creando un recorrido más fluido.

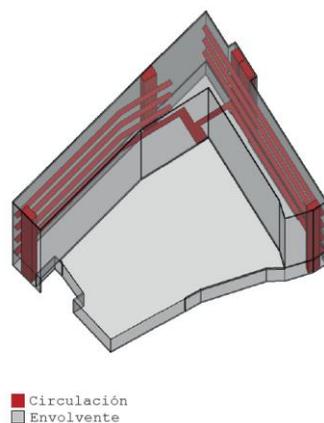


Figura 18. Diagrama de circulación del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.

Relación exterior-interior

La composición establece relaciones visuales directas de los residentes con el espacio público, ya que las terrazas se abren a la ciudad y se genera un gran espacio comunitario que

incluye la plaza central y las actividades que se desarrollan en el subsuelo de la misma. Además, se trabajan orificios en el basamento para formar un espacio comunitario permeable que trabaja en conjunto con la plaza. La parte superior del basamento se convierte en el espacio principal de encuentro de la dinámica urbana.

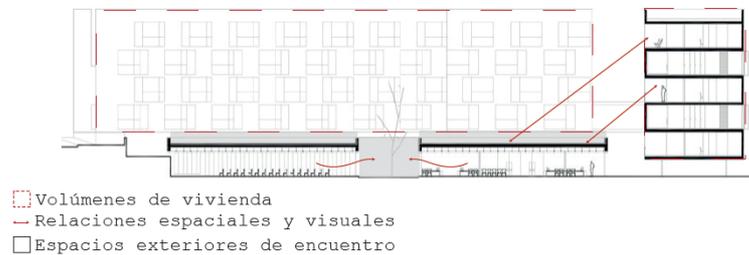


Figura 19. Diagrama de relaciones espaciales del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.

4. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Contexto

Para el proyecto se analizan los posibles terrenos que ofrece el barrio La Primavera y que tienen potencial para el desarrollo de la comunidad. Se seleccionan 3 lotes que colindan con la calle Leonardo Da Vinci y el último tramo de la Florencia. El terreno mantiene una ubicación estratégica que responde al propósito de la residencia para el adulto mayor como eje de un circuito peatonal de actividades comunitarias que permite promover el desarrollo del barrio. La unión de tres lotes permite que el proyecto cuente con tres ingresos y la cuadra se vuelva permeable, para invitar al paso del peatón por el edificio aprovechando los espacios comunes. Asimismo, uno de los frentes del lote desemboca en el parque de La Primavera, permitiendo la conexión directa con este espacio verde e indirecta con el circuito peatonal que conecta con la iglesia del barrio y la Av. Siena como una de las vías colectoras principales del

nuevo plan de ordenamiento del barrio, que conecta al residente con los equipamientos y servicios principales.



Figura 20. Diagrama de llenos y vacíos del terreno. Elaboración grupal.

El análisis de llenos y vacíos nos permite identificar la densidad de las construcciones en la zona y determinar la esquina como el nuevo emplazamiento de la residencia para el adulto mayor. Esta locación rompe con los muros ciegos y fachadas inactivas que caracterizan a la zona residencial, para ofrecer mayor dinamismo y espacios pensados en los moradores. Además, permite que se integre la zona mixta con el área residencial de manera controlada y planificada.

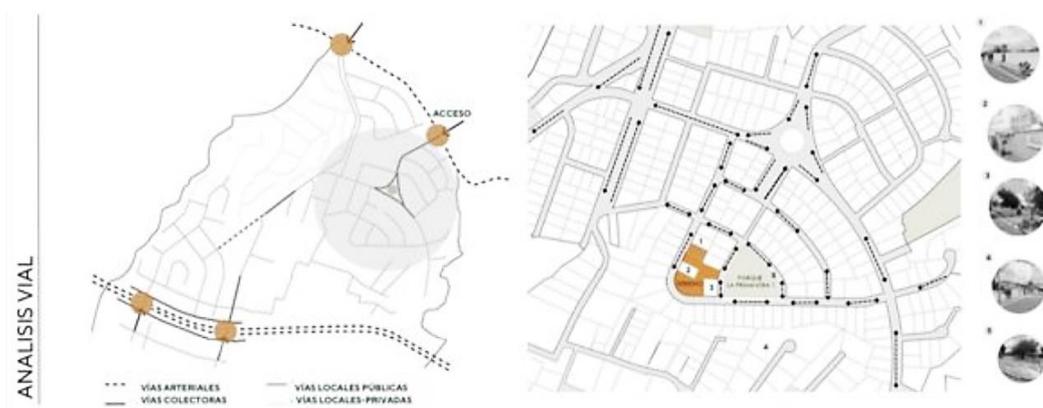


Figura 21. Análisis vial del terreno. Elaboración grupal.

Por otra parte, el ancho de las vías principales facilita la circulación y el acceso a la edificación. Que por ser una residencia para el adulto mayor requiere lineamientos más específicos para el ingreso de ambulancia o la carga y descarga de equipos.

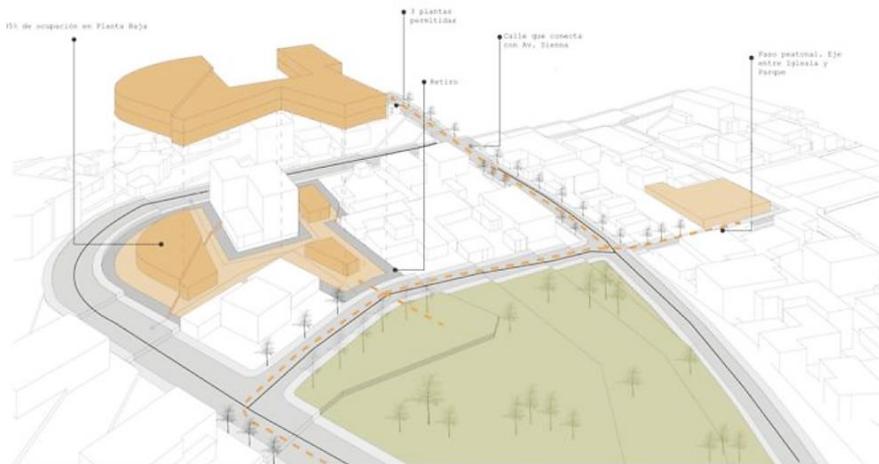


Figura 22. Diagrama de recorridos y posibilidades que ofrece el terreno. Elaboración grupal.

Con la selección del terreno también se plantea un circuito peatonal que integra los equipamientos presentes y los complementa con nuevas actividades para la comunidad. Se lo conecta con la vía principal, áreas verdes y la iglesia del barrio.

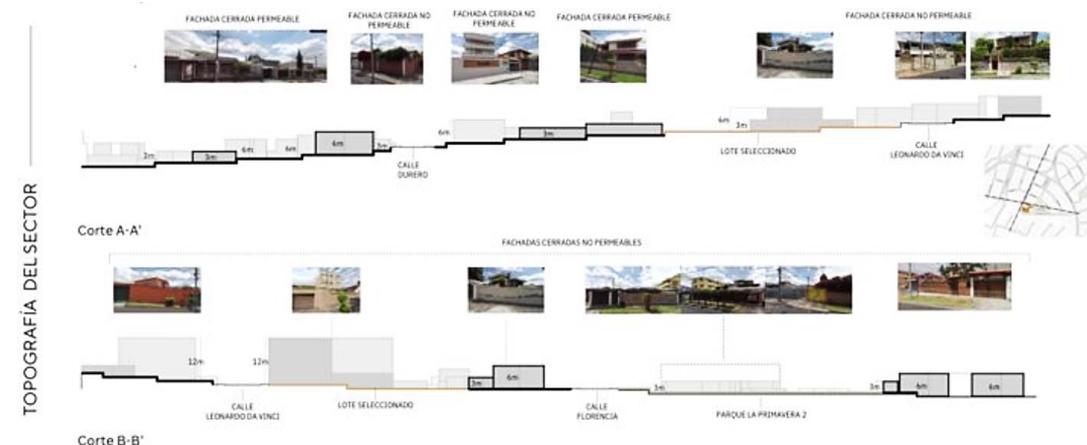


Figura 23. Análisis de la topografía del sector. Elaboración grupal.

En cuanto a la topografía del lugar, el terreno presenta un desnivel bajo que sube 6 metros desde el nivel del parque. Este aspecto es beneficioso ya que facilita la accesibilidad a todo el edificio y permite que el desplazamiento sea continuo.



Figura 24. Diagrama de relaciones espaciales del proyecto 85 viviendas para personas mayores/GRND82. Elaboración grupal.

De manera más específica, el lote se ubica en la calle Leonardo Da Vinci, cuenta con un área de 3.438,51 m², y un perímetro irregular de 355 metros. El lote compuesto cuenta con una esquina que ofrece posibilidades de generar una composición más dinámica que se abre al espacio público. Asimismo, permite que la cuadra se vuelva permeable y genere recorridos a través del edificio.

Concepto

Tomando en cuenta las condiciones del lote y su ubicación en La Primavera, se ha decidido trabajar el proyecto como un articulador de las actividades comunitarias. La composición se desarrolla como el punto de partida de un recorrido peatonal que procura maximizar el bienestar de la comunidad y garantizar un desarrollo sostenible. La proyección de este edificio permite modificar áreas que empiezan a sufrir cambios por el incremento de habitantes y por ende nuevas necesidades, de una manera controlada. Así, la implementación

de la residencia para el adulto mayor permite integrar una nueva escala mixta y comunitaria, a la escala residencial que predomina en el área. Al enfatizar la vivienda y conjuntos cerrados, los espacios públicos y de convivencia son reducidos a veredas que son limitadas por grandes muros ciegos.

Partido arquitectónico

A partir del análisis que se realizó de las cualidades del terreno y el propósito que busca cumplir el edificio, al funcionar como un eje catalizador de las actividades comunales e integrar a los residentes con el adulto mayor, se toman decisiones importantes para el partido arquitectónico. La idea nace de generar una composición permeable que permita la ruptura de la cuadra con actividades comunes y genere dinamismo en planta baja para mantener activo al adulto mayor e integrarlo con la sociedad; el edificio se define por tres volúmenes: uno comunitario y dos residenciales, con tres diferentes ingresos que otorgan accesibilidad total al edificio y permiten generar relaciones diagonales directas con el parque La Primavera.

Esta relación entre tres bloques produce dos condiciones importantes: la primera, un paso directo desde la avenida Leonardo Da Vinci hacia el parque, lo cual genera un recorrido peatonal que se complementa con los equipamientos presentes; y la segunda: una relación de esquina que es aprovechada por el volumen comunitario, que gira y se adapta a la forma del lote para marcar su importancia dentro de la zona y establecer un punto de encuentro para la comunidad.

Los tres volúmenes programáticos se relacionan entre sí a partir de pasarelas y rampas que trabajan con el desnivel de dos metros y generan relaciones espaciales para el visitante. La

circulación abraza la parte posterior del edificio y define los espacios de manera clara para facilitar el habitar.

Se da relevancia a los espacios de convivencia y las relaciones entre programas para generar áreas que sean dinámicas y permitan la activación del adulto mayor, sin excluirlo de la sociedad ni alejarlo.

Con base en las condiciones del terreno y requerimientos del proyecto, se plantean tres bloques de programa que se distribuyen en la morfología del terreno, el primer bloque corresponde al comunitario y su forma circular responde a su condición de esquina. Esto le otorga la importancia como punto de encuentro para el barrio y solidifica su concepto de residencia como articulador de las actividades comunitarias. Así mismo, se ubica próximo a la calle Leonardo Da Vinci por las condiciones de la calle y sus dimensiones, ya que permite el ingreso vehicular y flujo de grandes cantidades de usuarios.

Por otra parte el bloque residencial se divide en dos zonas de acuerdo al usuario: permanente y rotativo, es decir, los usuarios que son dueños de las suites se consideran permanente y aquellos que se encuentran en el bloque hospitalario se mantienen por un tiempo determinado. El bloque de suites se ubica con el frente al parque de La Primavera, enfatizando su carácter residencial y el número de usuarios al que responde, en comparación con el tercer bloque de habitaciones.

El tercer bloque también se ubica con el frente a la calle Leonardo Da Vinci, abarca las habitaciones que comparten servicios comunitarios como comedor y salas en planta baja. Debido a los requerimientos de una habitación con carácter hospitalario para la residencia su ubicación responde a la la accesibilidad para ambulancia y otros equipos que ofrece la calle.

Debido al desnivel de dos metros que existe en el terreno se hace énfasis en la importancia de la accesibilidad de los espacios y circulación universal, a través de rampas dentro y fuera del edificio para comunicar los diferentes bloques y crear relaciones espaciales de

calidad. Asimismo, la composición en fachada da solución a los espacios cerrados y muertos que generan los edificios adosados al terreno, al generar circulación abierta y jardines que rodean la residencia “La Primavera” se promueve la fluidez del espacio con el exterior.

Finalmente, las áreas verdes que se planifican buscan responder a la falta de espacios para la comunidad que aporten a la calidad de vida de los habitantes del barrio, con el fin de motivar su integración con el adulto mayor y su identificación con el edificio para mejorar la cohesión social.

Programa

La propuesta de residencia para el adulto mayor “La Primavera” tiene como programas generales seleccionados: un bloque comunitario que permite la integración del barrio con el edificio, un bloque para residentes permanentes que involucra la presencia de comercio y espacios para convivir, y un bloque de tipo hospitalario que incluye habitaciones de varios tipos.

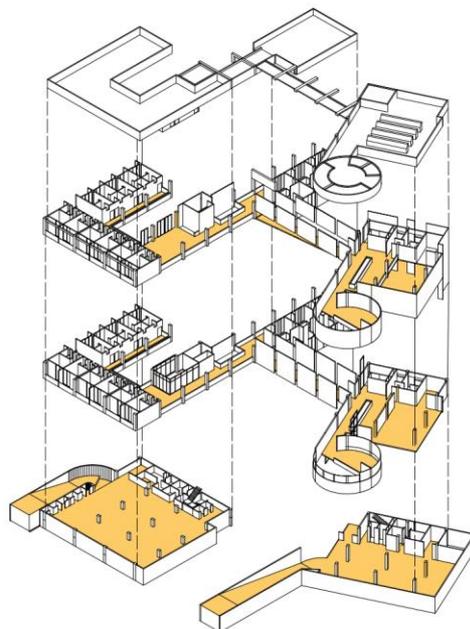
Asimismo, la zonificación del edificio responde a las condiciones que ofrece cada uno de los lotes de la composición. El bloque residencial se ubica próximo a una de las vías con posibilidad de ingreso vehicular para facilitar el ingreso de ambulancias o carga y descarga de equipamientos y muebles, por otra parte, el bloque comunal se ubica en la esquina del terreno, esto le permite rotar y marcar su importancia y diferencia de programa dentro del proyecto.

El programa está pensado para abarcar 28 usuarios rotativos en habitaciones que se complementan con servicios comunes en la planta baja y 12 usuarios permanentes en suites equipadas con cocina, comedor y lavadora. Además, se plantea que existan alrededor de 24

trabajadores dentro del área administrativa y de servicios. El edificio cuenta con 30 parqueos para discapacitados y zonas de servicio en subsuelo.

PROGRAMA CENTRO GERIATRICO						
ZONA	ESPACIO	AREA (m ²)	UNIDADES	AREA TOTAL (m ²)		
ADMINISTRACION	Recepcion	10	1	10		
	Sala de espera	10	1	10		
	Oficinas	Gerencia	10	1	10	
		Secretaria	6	1	6	
		Administración	6	1	6	
		Ventas y contabilidad	6	1	6	
		Publicidad	6	1	6	
	Archivo y fotocopiado	6	1	6		
	Sala de reuniones	10	1	10		
	Cafeteria	10	1	10		
	Sanitarios	Hombres	3	2	6	
		Mujeres	3	2	6	
		Subtotal		92		
AREA RESIDENCIAL	Habitaciones dobles (comparten baño)	60	15	900		
	Habitaciones individuales	30	10	300		
	Suite	60	10	600		
		Subtotal		1800		
AREAS COMUNALES	Comedor	Restaurante 1 (almuerzo)	100	1	100	
		Restaurante 2 (Café, té, equipado con horno de leña)	60	1	60	
		Restaurante 3 (personas con diferentes necesidades)	40	1	40	
	Salones de entretenimiento	Talleres	25	4	100	
		Juegos de mesa	10	2	20	
		Chimenea	10	2	20	
		Auditorio	Foyer	9	1	9
			Auditorio	60	1	60
			Escenario	8	1	8
	Sala de proyección	6	1	6		
	Sala de lectura y biblioteca	25	1	25		
	Salón	100	1	100		
	Sala de usos múltiples	Hombres	3	3	9	
		Mujeres	3	3	9	
	Salas de visita	7	5	35		
	Plauquaria	15	1	15		
	Cafeteria	6	1	6		
			Subtotal		622	
COCINA	Cocina	15	1	15		
	Dispensa	10	1	10		
	Bodega insumos de comida	10	1	10		
	Cámara de congelados	5	1	5		
	Horno	5	1	5		
		Subtotal		45		

LA VANDERÍA	Oficina de inventario	5	1	5	
	Cuarto de lavado	4	1	4	
	Cuarto de secado	4	1	4	
	Bodega	Cuarto de planchado	4	1	4
		Ropa blanca	5	1	5
Uniformes		5	1	5	
Perfumerías residentes	5	1	5		
		Subtotal		32	
PERSONAL	Baños	2	3	6	
	Duchas	Hombres	2	3	6
		Mujeres	2	3	6
	Vestidores	Hombres	2	3	6
		Mujeres	2	3	6
	Lockers	10	1	10	
	Habitaciones dobles	25	2	50	
	Comedor	9	1	9	
		Subtotal		105	
DESECHOS	Cuarto de desechos comunes	5	1	5	
	Cuarto de desechos infecciosos	5	1	5	
		Subtotal		10	
PARQUEOS	Vigilancia	Portería y control 1	4	1	4
		Portería y control 2	4	1	4
	Parqueo para personal	12,5	10	125	
	Parqueo de visitas	12,5	20	250	
	Parqueo para discapacitados	15	2	30	
		Subtotal		413	
CARGA Y DESCARGA	Patio de maniobras	50	1	50	
	Carga y descarga	10	1	10	
	Bodega y conexiones	10	1	10	
		Subtotal		70	
INSTALACIONES	Cisterna	9	1	9	
	Cuarto de bombas	9	1	9	
	Transformador y generador	9	1	9	
		Subtotal		27	
AREAS VERDES	Huerto	20	1	20	
	Jardines	Mesas de juegos y visitas	20	1	20
		Jardín para alzheimer	40	1	40
		Jardín de fisioterapia	40	1	40
		Jardín de yoga	40	1	40
		Jardín de helio terapia	20	1	20
		Jardín chino (contemplativo)	40	1	40
		Jardín de sonidos	20	1	20
		Subtotal		240	
		Subtotal área útil		3372	
		Muros y circulación (20%)		674,4	
		Área abierta no computable		240	
		TOTAL		4286,4	



- CUBIERTA
NO HABITABLE, TRAGALUCES
- PLANTA ALTA
SUITES, HABITACIONES, ÁREA DE LECTURA
- PLANTA BAJA
SUITES, HABITACIONES, SALÓN MÚLTIPLE
- SUBSUELO
PARQUEADEROS, SERVICIOS

Tabla 1. Programa para residencia del adulto mayor y axonometría de áreas. Elaboración propia.

ZONAS	ÁREA	USUARIOS PERMANENTES	USUARIOS ROTATIVOS	TOTAL DE USUARIOS
1. ÁREA ADMINISTRATIVA	90 m ²	5	3	8
2. ÁREA RESIDENCIAL	1800m ²	12	28	40
3. ÁREA PÚBLICA O COMUNAL	600m ²	X	50	50
4. SERVICIOS	300m ²	8	8	16
5. PARQUEOS	510 m ²	X	30	30
ÁREA COMPUTABLE	3300 m ²	TOTAL		144

Tabla 2. Expectativa de usuarios (trabajadores y residentes). Elaboración propia.

5. PLANIMETRÍA

Implantación

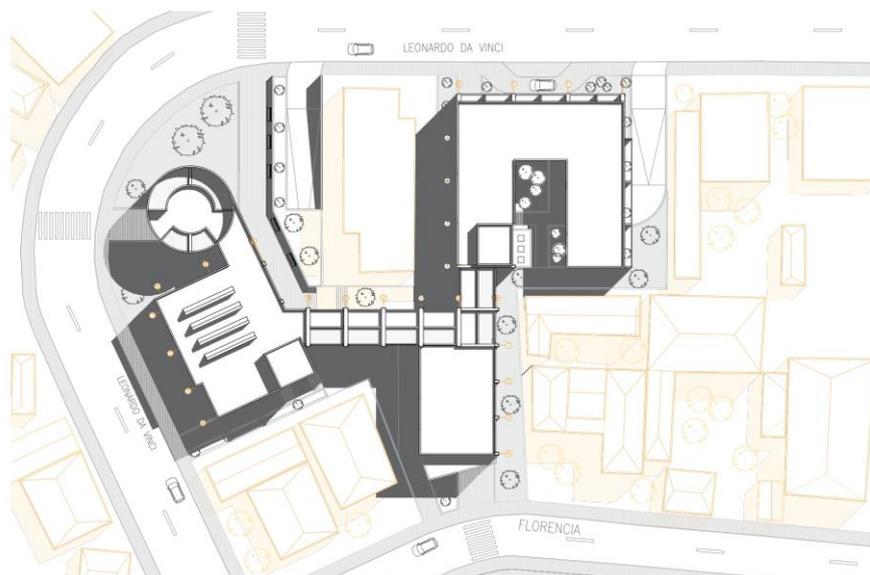


Figura 25. Planimetría: Implantación. Elaboración propia.

Plantas

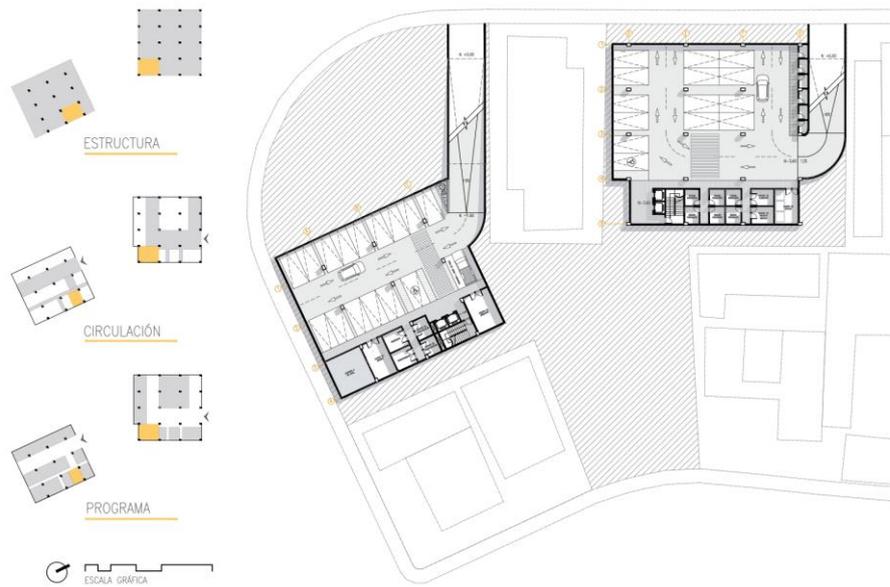


Figura 26. Planimetría: Planta subsuelo (N-3.60). Elaboración propia.

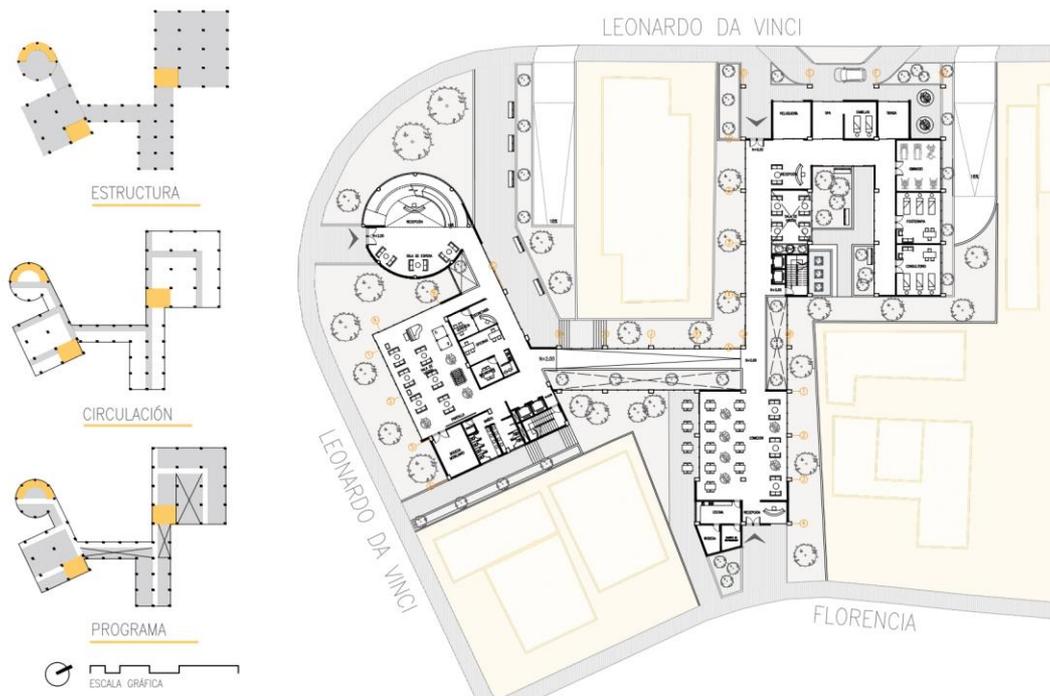


Figura 27. Planimetría: Planta baja (N+0.00). Elaboración propia.

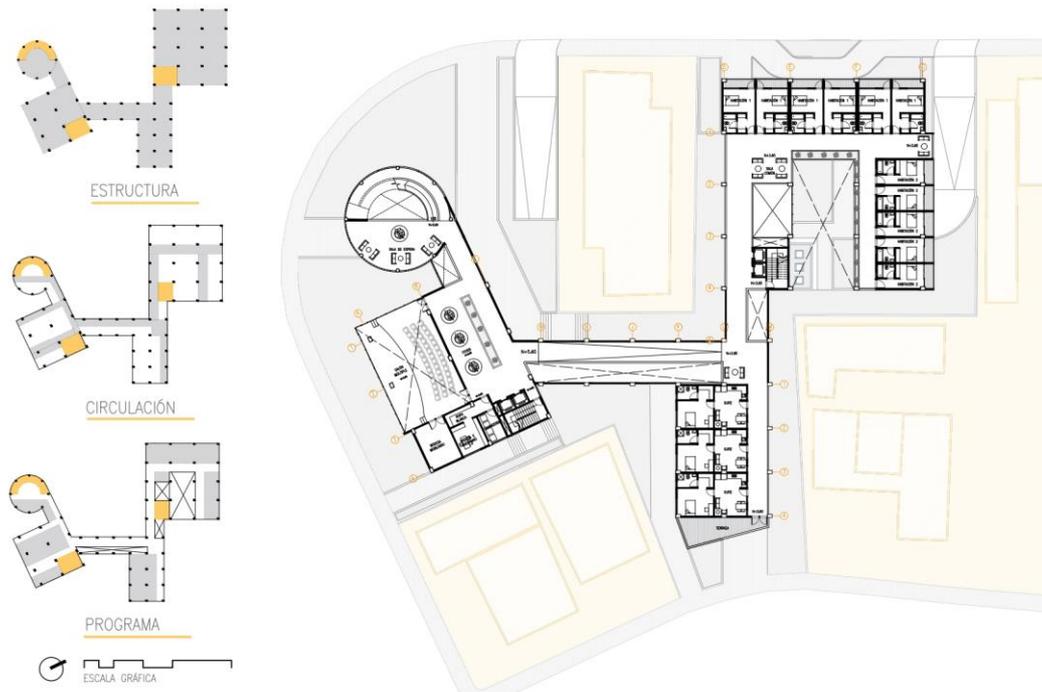


Figura 28. Planimetría: Planta alta 1 (N+3.60). Elaboración propia.

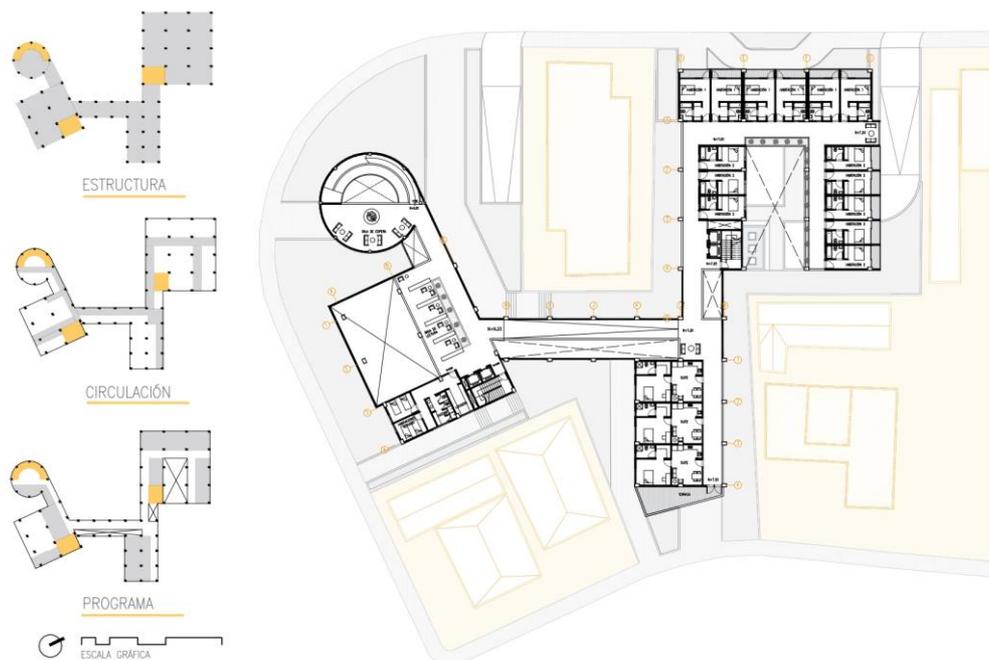


Figura 29. Planimetría: Planta alta 2 (N+7.20). Elaboración propia.

Alzados



Figura 30. Fachada calle Leonardo Da Vinci. Elaboración propia.



Figura 31. Fachada 2 calle Leonardo Da Vinci. Elaboración propia.



Figura 32. Fachada calle Florencia. Elaboración propia.

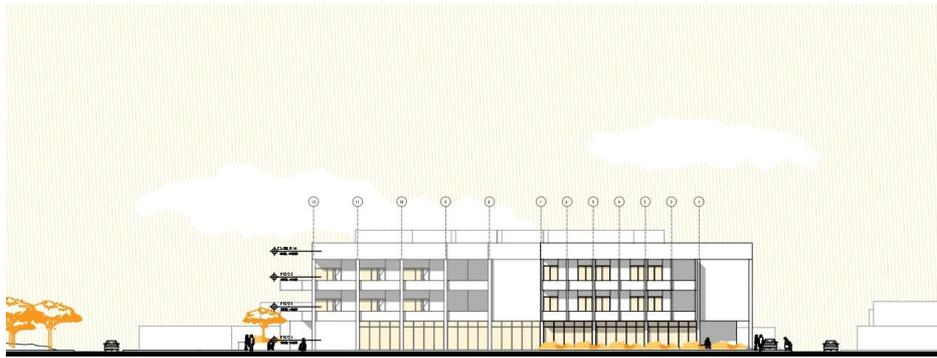


Figura 32. Fachada calle Durero. Elaboración propia.

Cortes



Figura 33. Corte transversal. Elaboración propia.



Figura 34. Corte longitudinal. Elaboración propia.

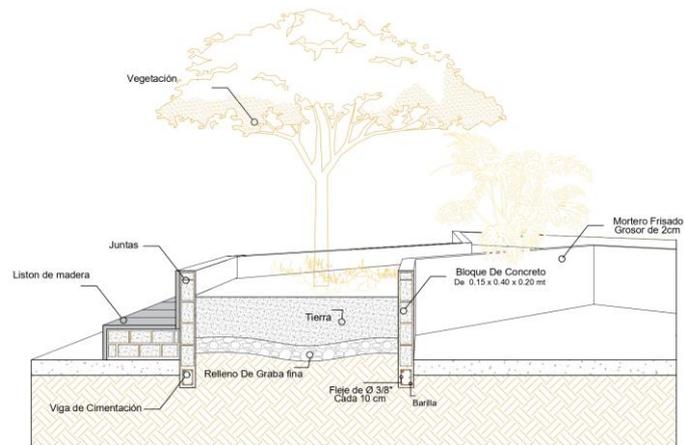


Figura 35. Detalle constructivo de maceteros. Elaboración propia.

Vistas



Figura 36. Vista ingreso principal de la calle Leonardo Da Vinci. Elaboración propia.



Figura 37. Vista exterior al ingreso vehicular y paseos peatonales. Elaboración propia.



Figura 38. Vista al patio interno del bloque residencial. Elaboración propia.



Figura 37. Vista interna a la sala de visitas del bloque residencial. Elaboración propia.



Figura 37. Vista interna a las rampas de circulación entre el bloque comunal y residencial. Elaboración propia.

6. CONCLUSIONES

El envejecimiento de la población plantea retos y oportunidades para el desarrollo de las ciudades. La creación de la “Residencia para el adulto mayor La Primavera” no solo responde a la necesidad de ofrecer un espacio de calidad que garantice su cuidado y bienestar, sino que también se convierte en un propulsor de desarrollo social y cohesionador de la comunidad.

La “Residencia para el adulto mayor La Primavera” está pensada como un centro activo y participativo que permite la redefinición de la dinámica comunitaria que en la actualidad no mantiene un orden. Se proyecta a la residencia como un espacio de encuentro entre generaciones, que permite la interacción con la comunidad circundante y crea un tejido social en donde se comparten experiencias y espacios equipados para el barrio. El proyecto ofrece a la comunidad diversas oportunidades de enriquecimiento personal, al plantearse como un epicentro de actividades: recreativas, educativas y culturales con talleres abiertos al público. Así, el lugar fortalece los lazos sociales entre la comunidad y devuelve el sentido de pertenencia e identidad del barrio.

Para finalizar, el proyecto de “Residencia para el adulto mayor La Primavera” trasciende su función de ofrecer un espacio de estadía y cuidado, para convertirse en un eje vital que enriquece el barrio, controla los procesos de cambio que sufre por el incremento de población y cataliza la vida comunitaria. Al integrar a la comunidad y fomentar la interacción entre generaciones, así como el intercambio de espacios y beneficios que ofrece el edificio, se genera una comunidad más cohesionada, inclusiva y dinámica que promueve el desarrollo sostenible del lugar.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- GAD (2019). *Actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial Cumbayá, 2019-2023*. 1-188. Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenos_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Cumbay%C3%A1%202019-2023.pdf
- Guagalango, D. E. G. (2021). Barrios cerrados, y sus afectaciones en el espacio público de Cumbayá (Quito-Ecuador). *URBS: Revista de estudios urbanos y ciencias sociales*, 11(1), 95-114.
- Jiménez Criollo, J. F. (2019). Mejoramiento del sistema constructivo de aceras y caminerías reemplazando el hormigonado macizo por losetas prefabricadas de hormigón en el sector de la Primavera, parroquia Cumbayá (Bachelor's thesis, Quito: Universidad de las Américas, 2019).
- Municipio de Quito (2015). *Proyecto de Segunda reforma del anexo: Plan de uso y ocupación del suelo-PUOS*. 1-47. Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ord enanzas/comisiones%20del%20concejo/Usode%20Suelo/2017/2017-10-02/7.%20%20Reforma%20Ordenanza%20No.%20127/2.%20%20Proy.%20Segunda%20Reforma%20del%20Anexo.pdf