

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño interior

Centro cooperativo de uso mixto

Deysi Lizeth Salvador González

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

Centro cooperativo de uso mixto

Deysi Lizeth Salvador González

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: Deysi Lizeth Salvador González

Código: 00213075

Cédula de identidad: 1726837337

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UNPUBLISHED DOCUMENT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

La Urbanización La Primavera se ha visto envuelta en cambios en su morfología y usos debido a la construcción de la Ruta Viva. El trabajo del taller 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 constante del barrio.

Por consecuencia el proyecto se basa en construir un centro cooperativo de uso mixto en La Primavera basado en el análisis y propuesta urbana. El centro reunirá vivienda para miembros de la cooperativa, talleres, áreas de estudio, áreas de expendio, comercio, exhibición, almacenamiento y distribución. Proyecto que permitirá la conexión entre los habitantes y visitantes; este se convertirá en un foco de reunión y actividad económica que enriquezca y active La Primavera.

Palabras clave: La Primavera, centro cooperativo, uso mixto, comercio, vivienda, Intervención urbana, conexión.

ABSTRACT

The La Primavera Urbanization has undergone changes in its morphology and uses due to the construction of the Ruta Viva. The work focuses on developing an urban proposal capable of identifying the issues in the area and proposing solutions aligned with the constant evolution of the neighborhood.

As a result, the project is based on building a cooperative mixed-use center in La Primavera, grounded in urban analysis and proposals. The center will include housing for cooperative members, workshops, study areas, retail spaces, commerce, exhibition areas, storage, and distribution. The project aims to facilitate connection among residents and visitors, becoming a hub for gatherings and economic activities that enhance and activate La Primavera

Key words: urban development, connection, residence, commerce, mixed use, neighborhood.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	111
Desarrollo del Tema.....	
Análisis urbano La Primavera.....	13
Análisis de precedentes	17
Partido arquitectónico.....	21
Proyecto arquitectónico.....	22
Conclusiones	32
Referencias bibliográficas.....	34

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1: Cuadro de áreas - programa centro cooperativo de uso mixto.....</i>	<i>19</i>
---------------------------------------------------------------------------------	-----------

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Identificación estado actual La Primavera.....	13
Figura 2: Historia del barrio La Primavera.....	13
Figura 3: Uso de suelo actual barrio La Primavera.....	14
Figura 4: Transformación desordenada de las viviendas en La Primavera.....	14
Figura 5: Estado vial antes y después de la propuesta.....	15
Figura 6: Estado actual de la primavera – desorden.....	15
Figura 7: Después de la propuesta – barrio ideal.....	16
Figura 8: Después de la propuesta – barrio ideal.....	16
Figura 9: Terreno seleccionado en la primavera como opción para desarrollar el proyecto. .	17
Figura 10: Imagen referencial cultural Village.....	18
Figura 11: Análisis centro cultural village.....	18
Figura 12: Esmeriz house.....	19
Figura 13: Análisis Esmeriz house.....	19
Figura 14: Diagramas de partido arquitectónico.....	21
Figura 15: Diagramas de forma arquitectónica.....	22
Figura 16: Render Ingreso al proyecto.....	22
Figura 17: Implantación del proyecto dentro del contexto.....	23
Figura 18: Corte transversal a través del proyecto.....	23
Figura 19: Corte longitudinal a través del proyecto.....	24
Figura 20: Planta Subsuelo 1 – área comercial.....	24
Figura 21: Planta Baja – área comunal viviendas.....	24

Figura 22: Planta tipo viviendas.....	25
Figura 23: Planta tipo 2 viviendas.....	25
Figura 24: Subsuelo 2 parqueaderos.....	26
Figura 25: Fachadas edificios de vivienda.....	26
Figura 26: Detalle constructivo patios.....	27
Figura 27: Fachada general.....	27
Figura 28: Vista desde el parque al proyecto.....	27
Figura 29: Ampliación	28
Figura 30: Detalle constructivo pizzería.....	28
Figura 31: Fachadas internas ampliación.....	29
Figura 32: Fachadas internas ampliación.....	29
Figura 33: Vista de la pizzería.....	30
Figura 34: Vista desde área comercial.....	30
Figura 35: Vista general del proyecto axonometría.....	31
Figura 36: Vista al volumen de viviendas desde la PB.....	31

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 sólo 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 en base a las nuevas dinámicas.

De esta manera nace el Centro cooperativo de uso mixto, como un planteamiento holístico respecto a la problemática y necesidades de una zona en concreto de La Primavera; la zona en la que se ubica planea aprovechar las condiciones a su alrededor como son: los parques, la topografía y su relación respecto a una calle comercial y otra residencial. El proyecto está conformado por su programa comercial y residencial el cuál se evidencia de manera formal por medio de la tipología “torre-plataforma”, respetando así la normativa de su terreno. Este genera una conexión clave entre residentes actuales y los futuros habitantes que albergará el proyecto, así mismo se potencia la actividad económica local al funcionar como punto de vivienda y trabajo para estudiantes, oriundos y más. Es un espacio que busca generar nuevas experiencias, dinámicas y relaciones para La Primavera.

DESARROLLO DEL TEMA

Análisis Urbano La Primavera

Se identifica la situación del barrio la primavera reconociendo el estado y la función actual de las vías que envuelven y son parte del sector.

Es importante también tomar en cuenta las urbanizaciones cerradas, hitos y puntos focales que generan condiciones distintas. El desorden

en el uso de suelo y la vocación de las vías es evidente, por lo que se propone una nueva normativa para permitir usos diferentes de suelo que abra la posibilidad a un orden mediante la misma.

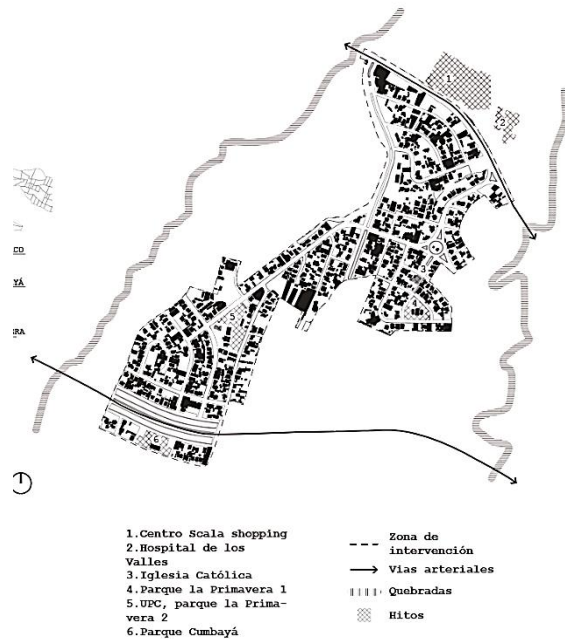


Figura 1: Identificación estado actual la primavera. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9

HISTORIA

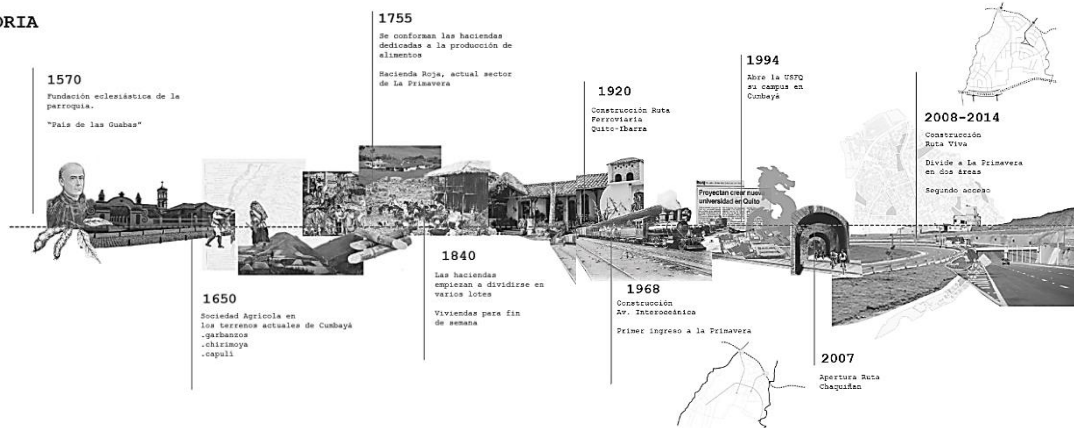


Figura 2: Historia del barrio la primavera. Elaborado por María Paula Torres

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%.

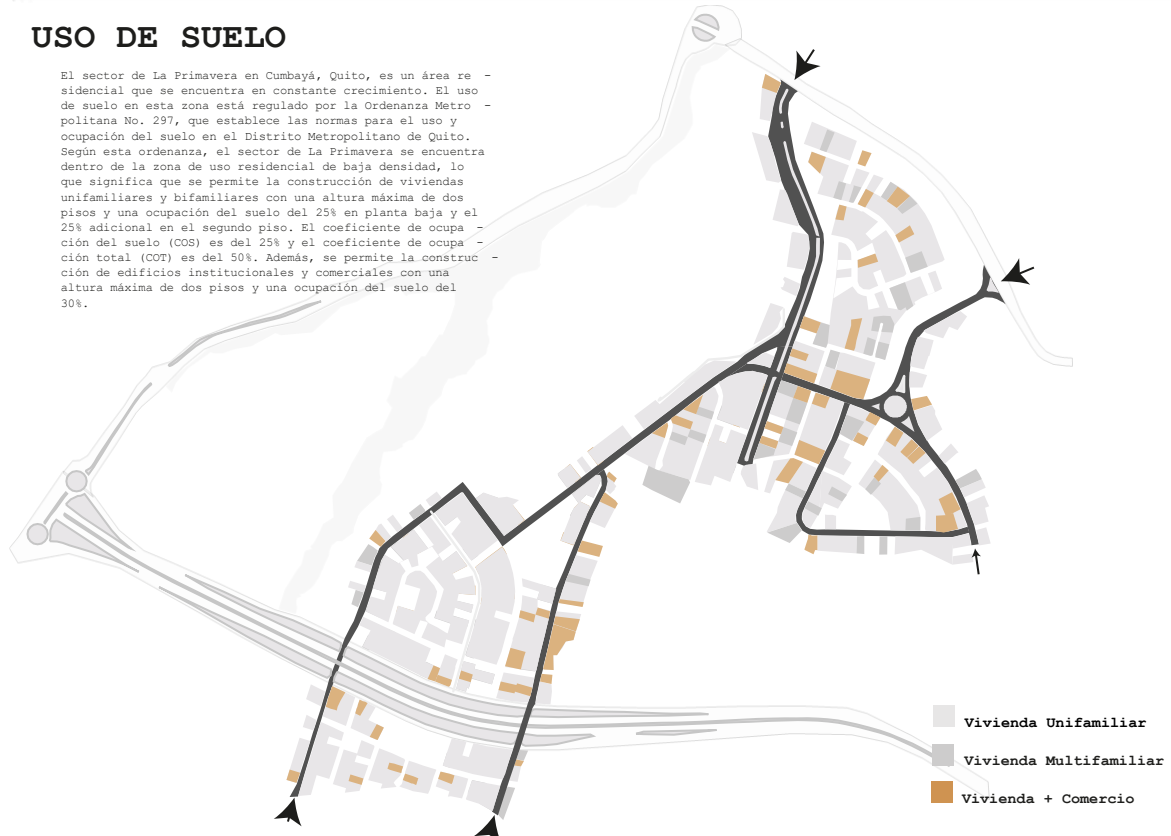


Figura 3: Uso de suelo actual barrio la primavera. Elaboración en conjunto estudiantes taller 9 .



Figura 4: Transformación desordenada de las viviendas en la primavera. Recuperado de: Google Earth

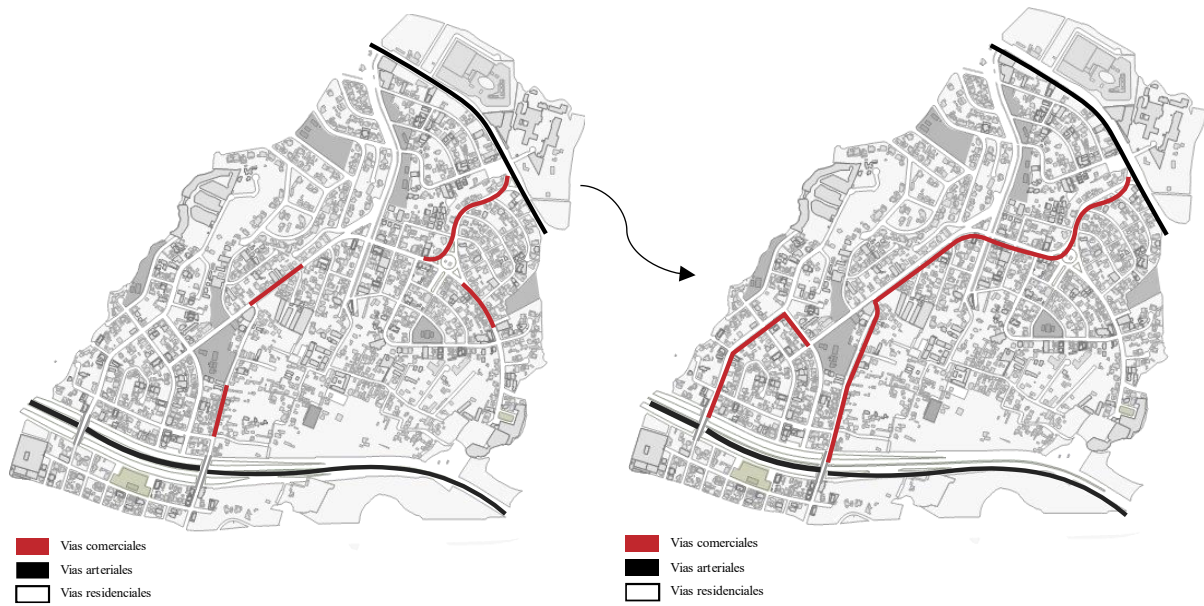


Figura 5: Estado vial antes y después de la propuesta. Elaboración propia

Se plantea un ordenamiento vial en el que las vías retomen su orden y generar así un eje comercial a lo largo de la primavera que contenga las residencias y todo a su vez se ve contenido por las que ya son evidentes vías arteriales y de tránsito rápido. De esta manera se reactiva el barrio de manera ordenada permitiendo otros usos de suelo, generando un mejor modo de vida para los habitantes.

Actualidad - desorden

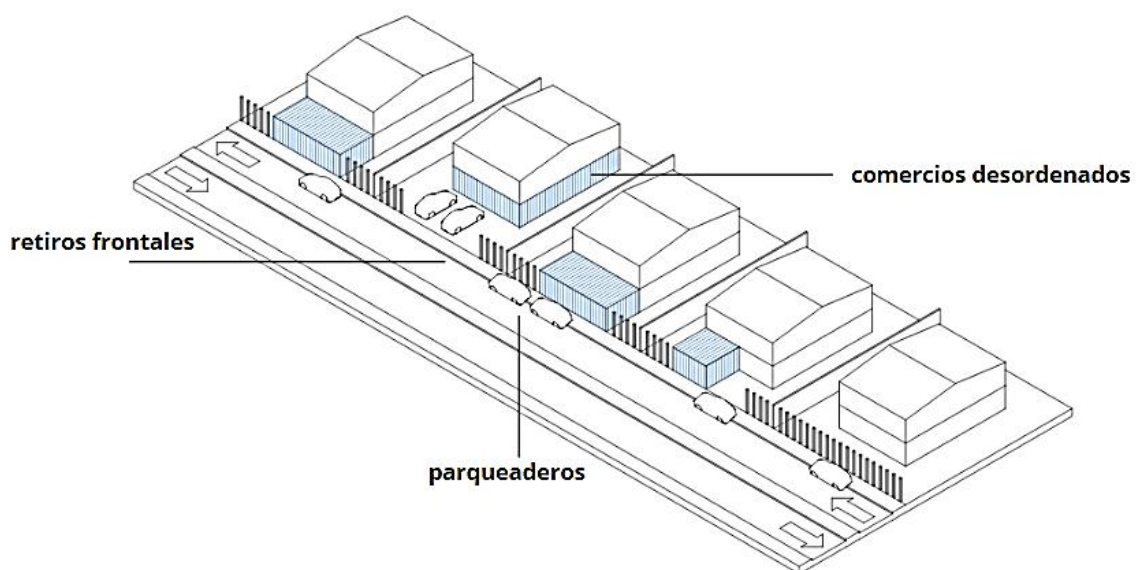


Figura 6: Estado actual de la primavera – desorden. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9

Barrio ideal

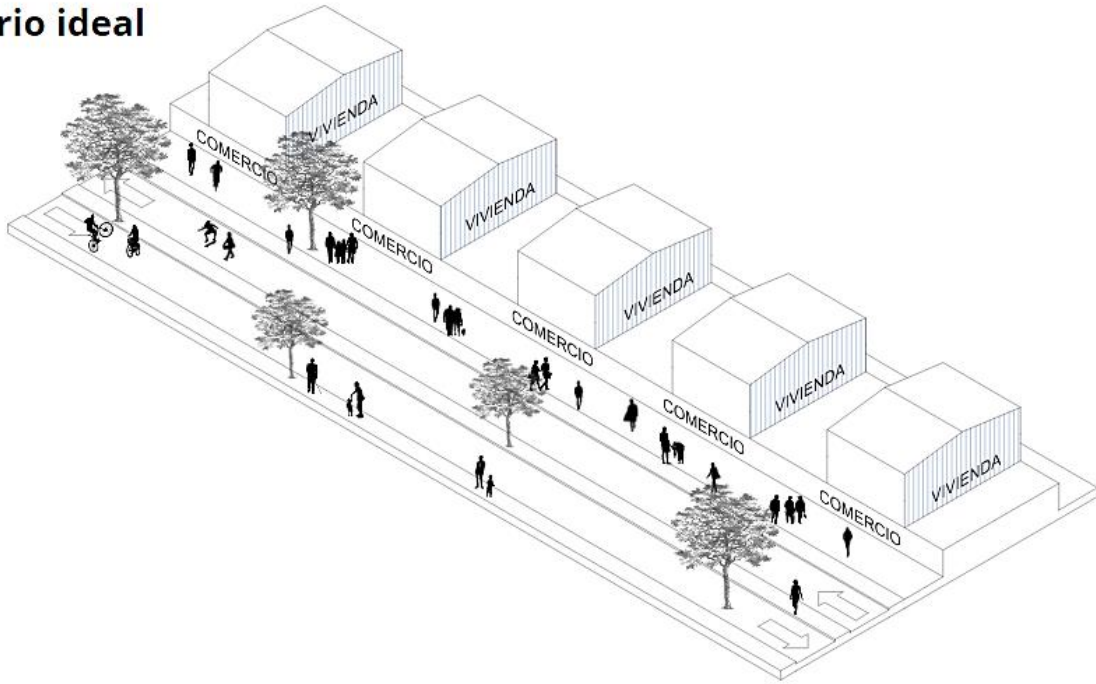


Figura 7: Después de la propuesta – barrio ideal. Trabajo en conjunto estudiantes taller 9



Figura 8: Después de la propuesta – barrio ideal. Elaboración propia.

Selección de terreno



Figura 9: Terreno seleccionado en la primavera como opción para desarrollar el proyecto. Captura de pantalla Google Earth

Se seleccionó este taller como opción para desarrollar el proyecto debido a sus favorables condiciones. En este se puede aprovechar la conexión entre una calle residencial y una comercial, la conexión entre el terreno (futuro proyecto) con el parque al lado de la clínica la primavera, y por consiguiente la relación de este parque con el parque principal de la primavera. Se reconoce que es una zona a reactivar y aprovechar en base a su estado actual.

ANÁLISIS DE PRECEDENTES

Esta parte tiene gran importancia para poder tomar un camino respecto a las diferentes condiciones del terreno, es necesario tomar en cuenta la forma del terreno, su distribución, programa y más condiciones que puedan ser favorables para una referencia en el desarrollo de partido inicial del proyecto.

Centro cultural village



Figura 10: Imágen referencial cultural Village. Recuperado de : <https://www.archdaily.com/794724/petras-architectures-prize-winning-entry-in-cyprus-cultural-village-competition>

Este precedente fue seleccionado debido a la forma de su terreno, disposición, altura y más condiciones que se asemejan a las necesarias en el proyecto de uso mixto.

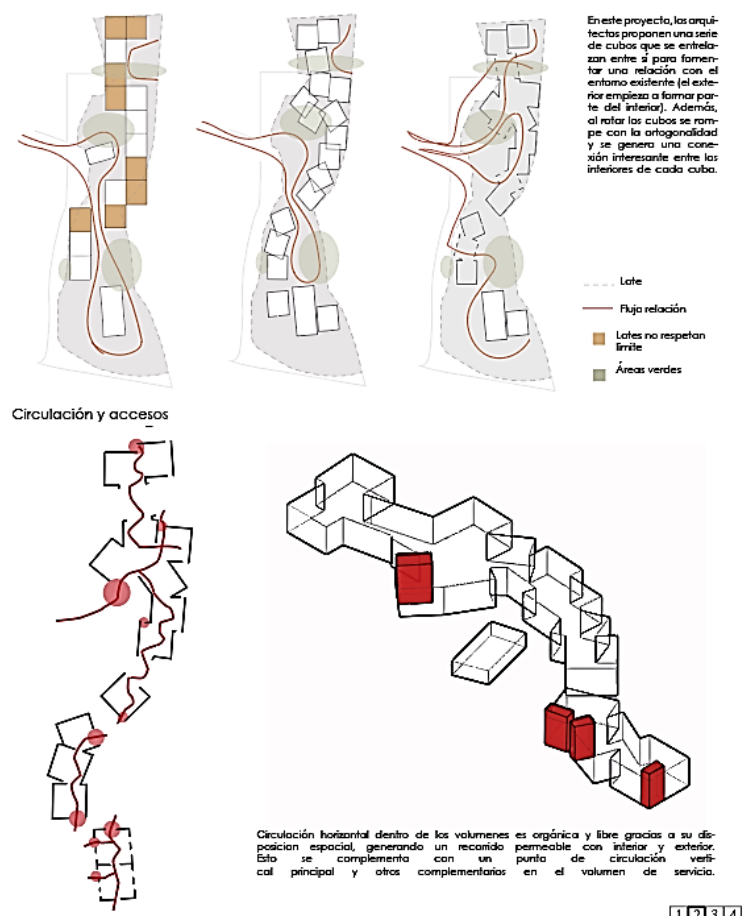


Figura 11: Análisis centro cultural village. Elaboración propia junto con Isabella Carrillo.

Esmeriz house



Figura 12: Esmeriz house. Recuperado desde: <https://www.archdaily.com/209511/esmeriz-house-cosimo-proyectos-luis-caldeira-arquitectos>

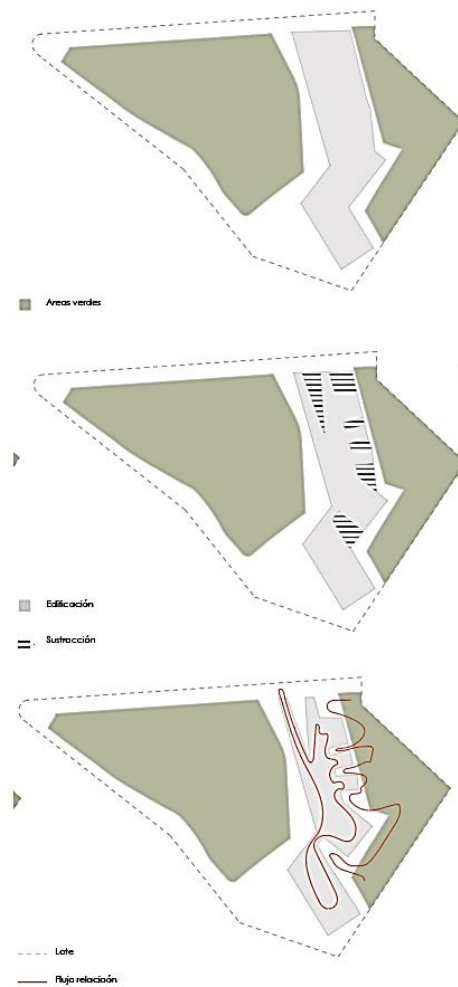


Figura 13: Análisis Esmeriz house. Elaborado por: Isabella Carrillo

A partir de los precedentes y análisis hechos sobre las condiciones del proyecto y del terreno se generan diferentes conclusiones que resultan en el partido del proyecto, así como el programa a implementar en el mismo, tomando en cuenta las necesidades y condiciones organizativas posibles.

Cuadro de áreas para el centro cooperativo de uso mixto:

CUADRO DE ÁREAS				
Cantidad	Programa	Capacidad por unidad	m2 unitarios	m2 totales
14	Viviendas para estudiantes, tipo suite	1 persona	30	420
5	Viviendas para estudiantes, tipo: departamento	2 personas	75	375
4	Vivienda para empleados administrativos	4 personas	110	440
4	Vivienda para empleados no administrativos	1-2 personas	65	260
1	Administración	7-8 personas	50	50
1	Guardería para niños	6 niños	30	30
1	Área de coworking - capacitación para becarios	15-20 personas	50	50
1	Pizzeria	40 personas	225	225
10	Locales comerciales	varía	35	350
1	Espacios para acopio y distribución de productos	-	90	90
1	Oficina- centro cultural	15 personas	45	45
1	Cafetería	30 personas	80	80
1	Áreas de cocina, comedor, estancia y entretenimiento para residentes	varía	50	50
			Total	2465
			Total + 20% circulación	2958
Áreas no computables				
8	Parqueaderos para vivienda	8 autos	12,5	100
8	Parqueaderos para locales y administración	8 autos	12,5	100
1	Áreas recreativas-comunales para residentes	varía	380	380
			Total	580

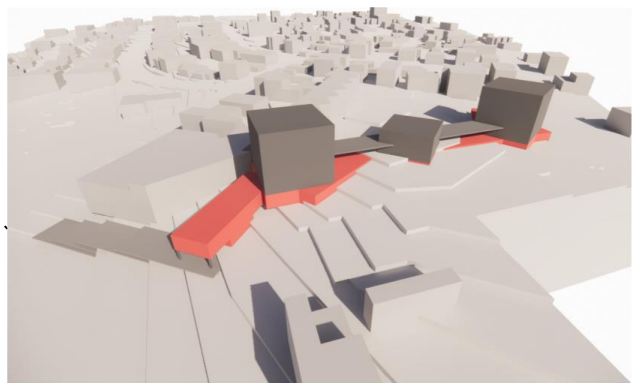
Tabla 1: Cuadro de áreas - programa centro cooperativo de uso mixto. Elaboración propia

PARTIDO ARQUITECTÓNICO

PARTIDO ARQUITECTÓNICO

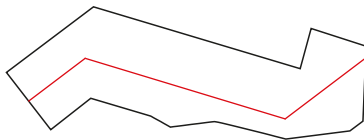


UBICACIÓN Y ÁREA DEL TERRENO

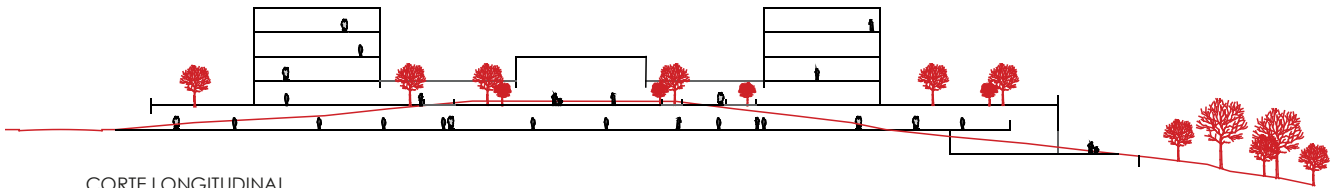
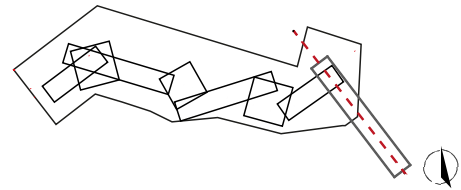
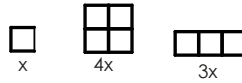


PROPUESTA

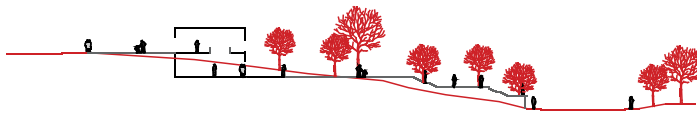
PARTIDO



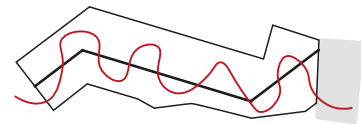
Creación de un eje ordenador



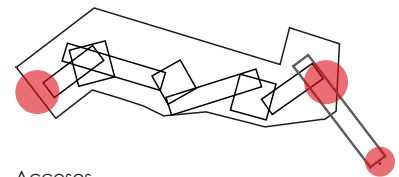
CORTE LONGITUDINAL



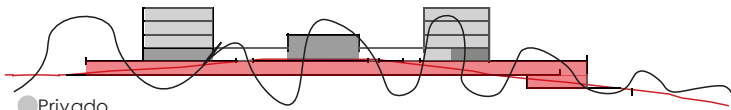
CORTE TRANSVERSAL



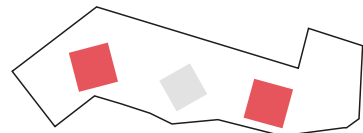
Relaciones interior - exterior



Accesos



- Privado
- Espacios semi públicos
- Público



- vivienda
- espacios comunales

Figura 14: Diagramas de partido arquitectónico. Elaboración propia

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Diagramas de forma

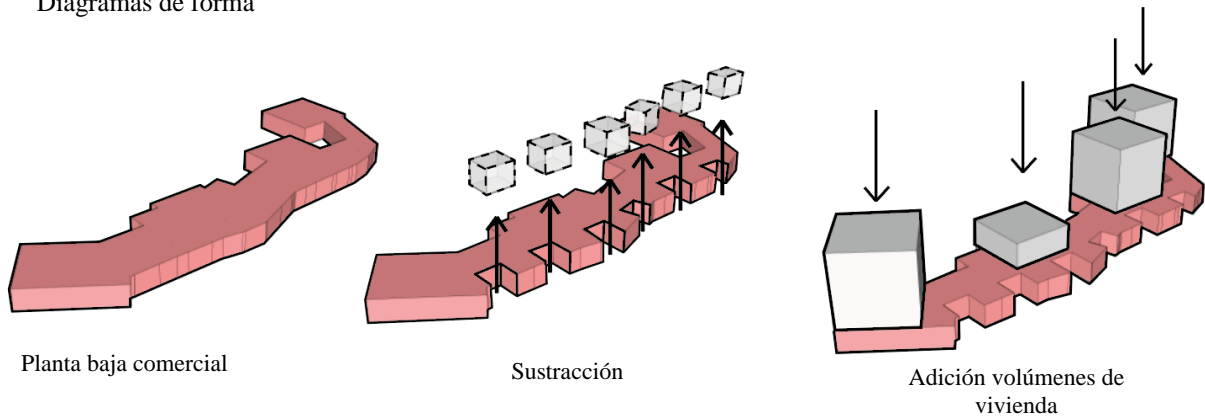


Figura 15: Diagramas de forma arquitectónica. Elaboración propia.



Figura 16: Render Ingreso al proyecto. Elaboración propia



Figura 17: Implantación del proyecto dentro del contexto. Elaboración propia



Figura 18: Corte transversal a través del proyecto. Elaboración propia.

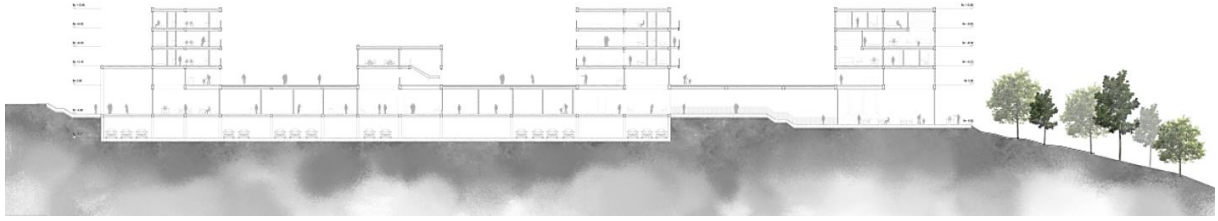


Figura 19: Corte longitudinal a través del proyecto. Elaboración propia.

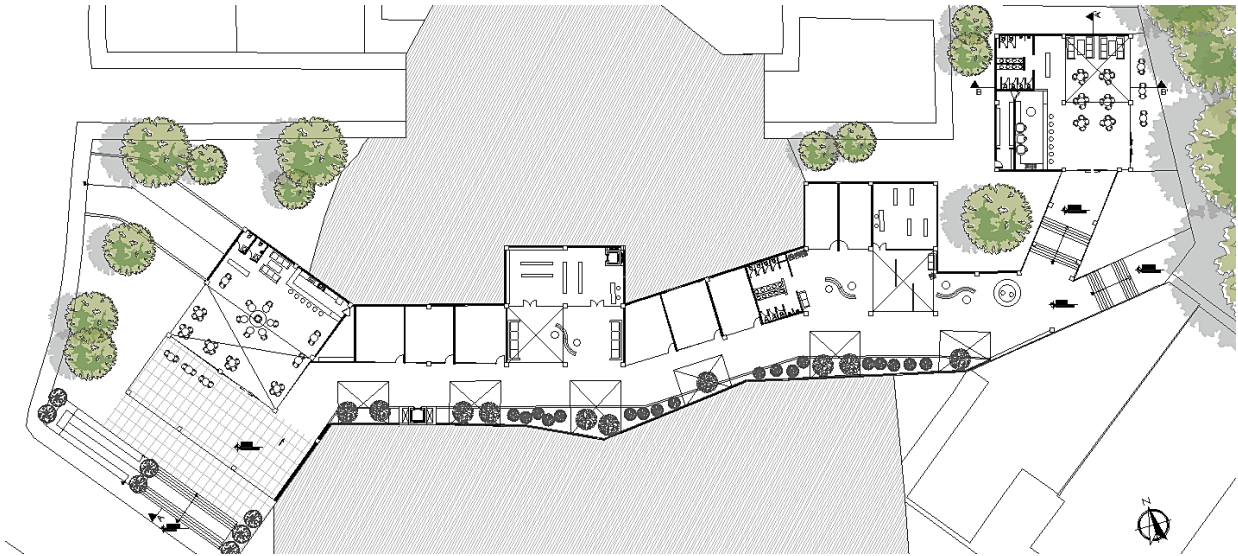


Figura 20: Planta Subsuelo 1 – área comercial. Elaboración propia.

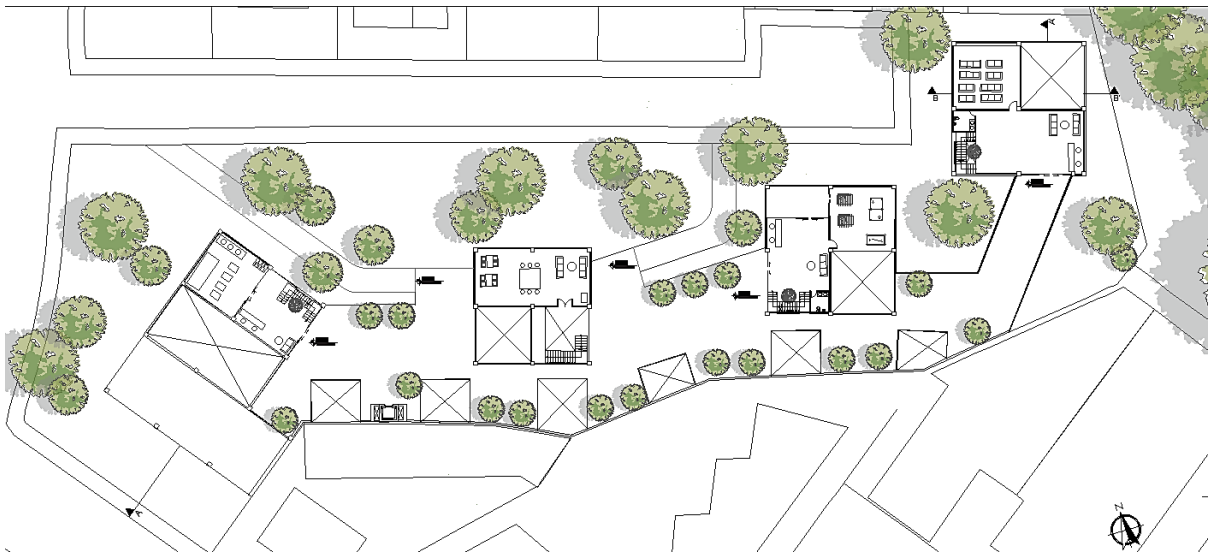


Figura 21: Planta Baja – área comunal viviendas. Elaboración propia.



Figura 22: Planta tipo viviendas. Elaboración propia.

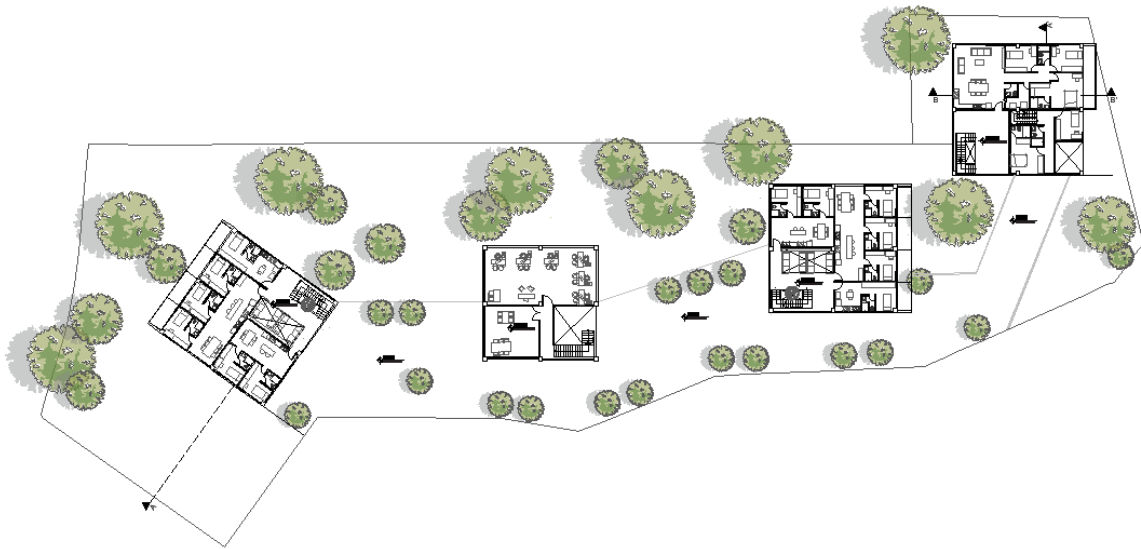


Figura 23: Planta tipo 2 viviendas. Elaboración propia.

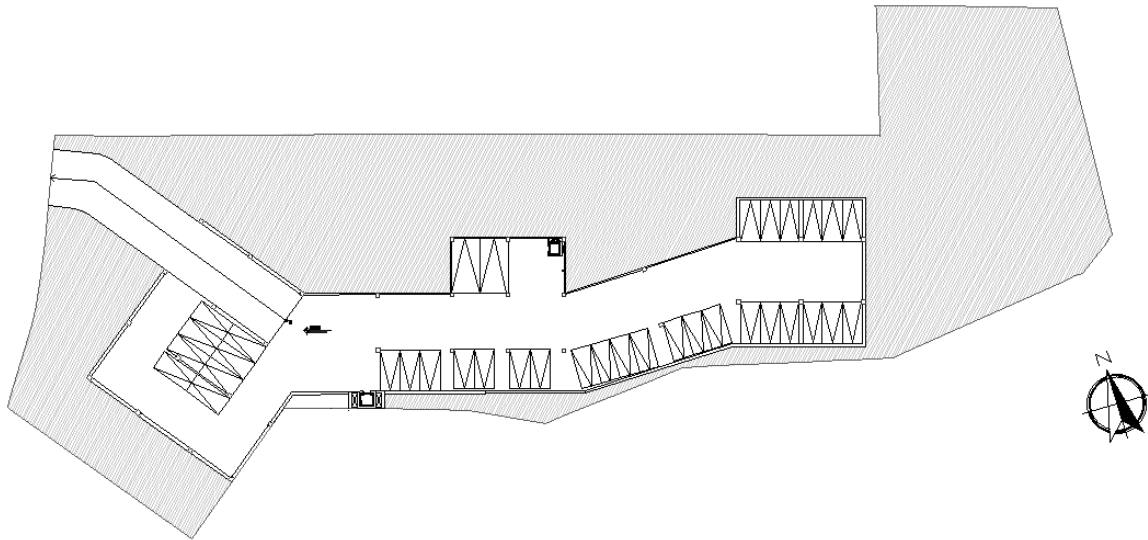


Figura 24: Subsuelo 2 parqueaderos Elaboración propia.



Figura 25: Fachadas edificios de vivienda. Elaboración propia.

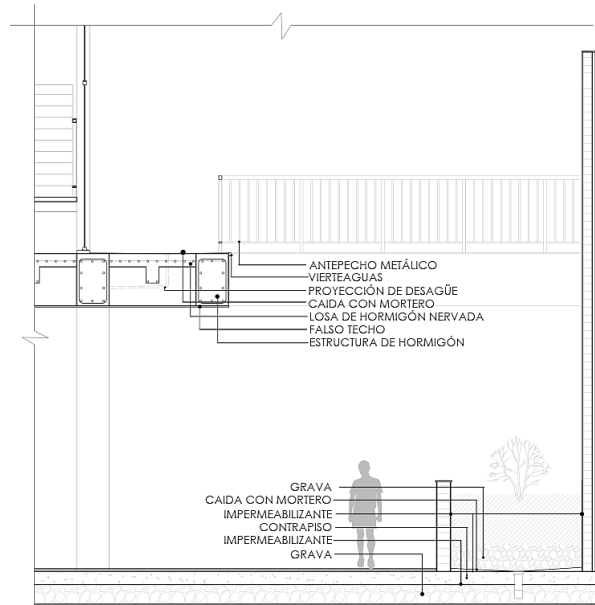


Figura 26: Detalle constructivo patios. Elaboración propia.



Figura 27: Fachada general. Elaboración propia.



Figura 28: Vista desde el parque al proyecto. Elaboración propia.

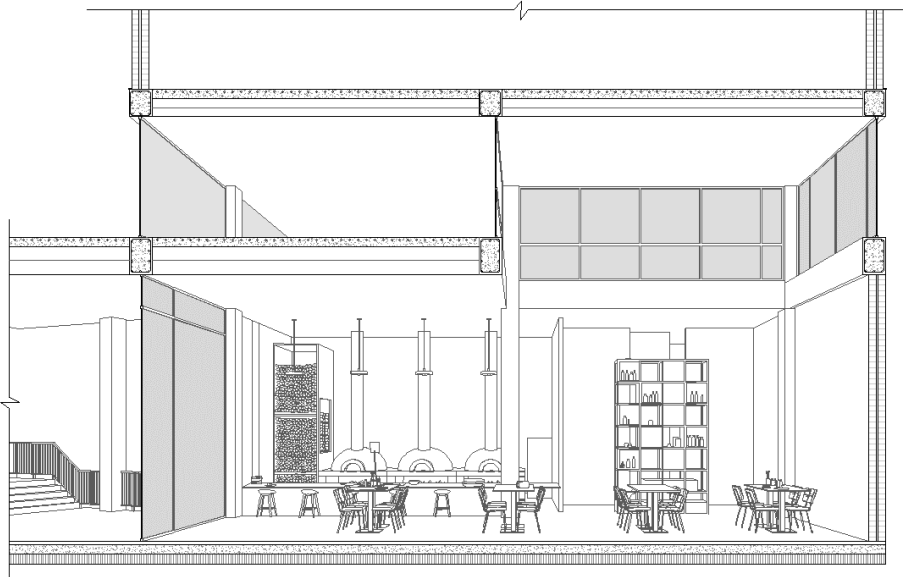


Figura 29: Ampliación pizzería. Elaboración propia.

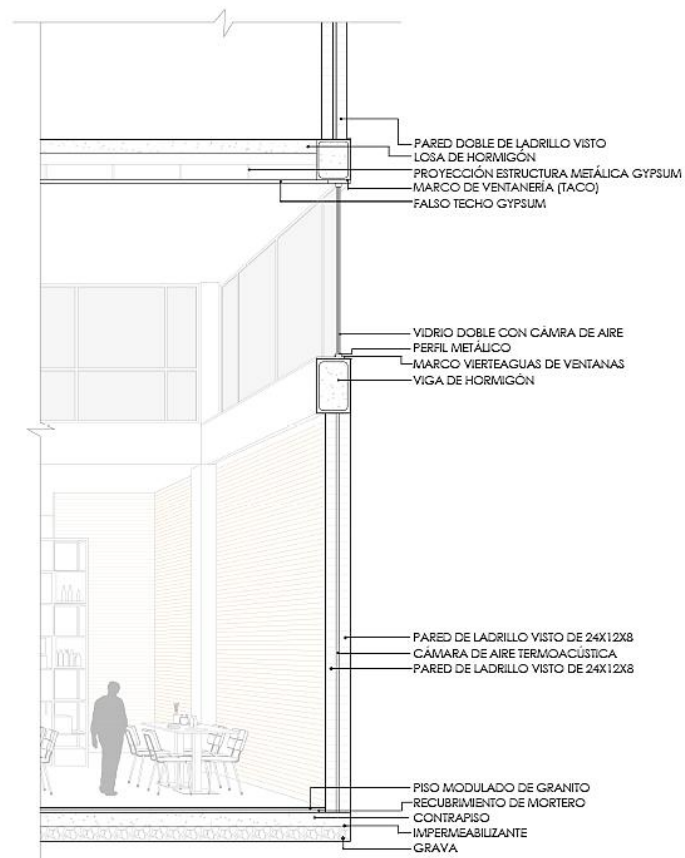


Figura 30: Detalle constructivo pizzería. Elaboración propia.

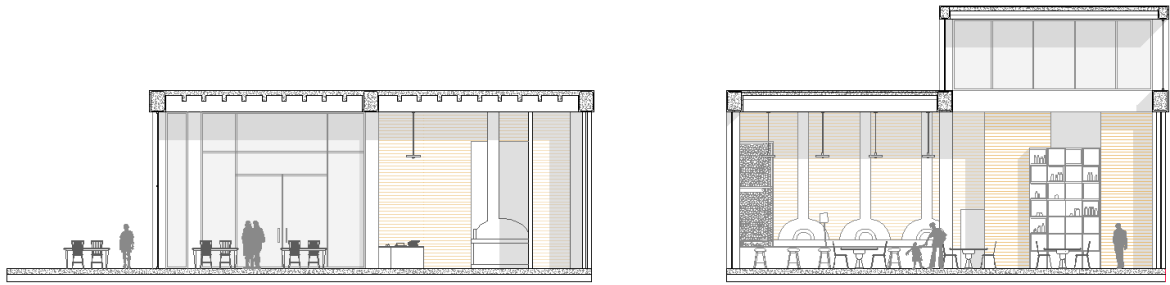


Figura 31: Fachadas internas ampliación. Elaboración propia.

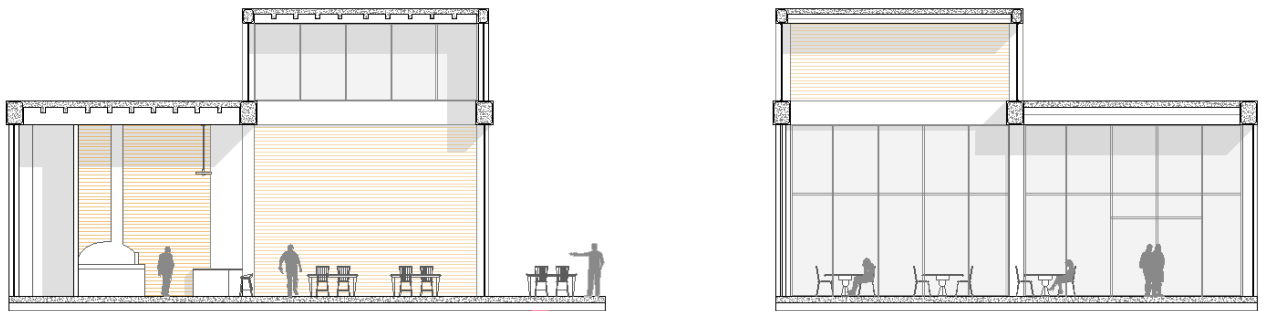


Figura 32: Fachadas internas ampliación. Elaboración propia.



Figura 33: Vista de la pizzeria. Elaboración propia.



Figura 34: Vista desde área comercial. Elaboración propia.

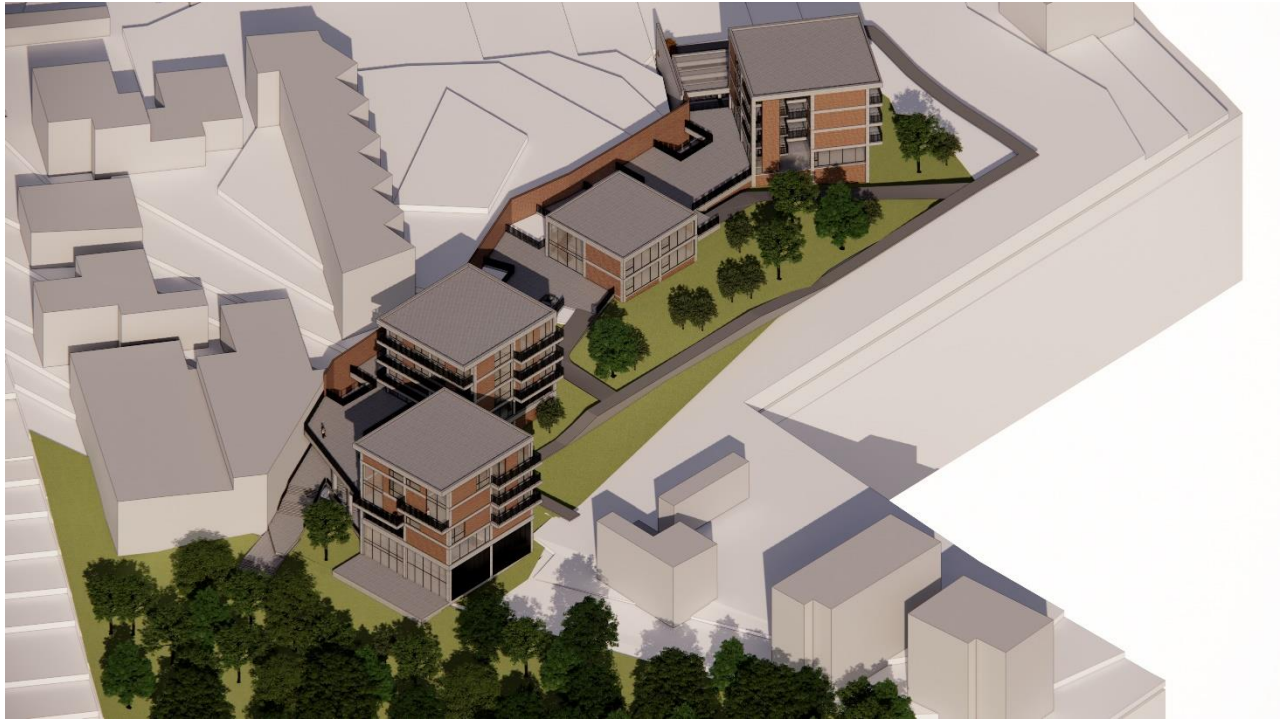


Figura 35: Vista general del proyecto axonometría. Elaboración propia.



Figura 36: Vista al volumen de viviendas desde la PB. Elaboración propia.

CONCLUSIONES

El barrio La Primavera en Cumbayá está viviendo una transformación constante a partir de la llegada de la Ruta Viva, es un barrio en transformación, la cuál si continua sin planificación puede desencadenar en un barrio desordenado, caótico que conlleva problemas en las dinámicas sociales; esto sucede ya en muchos barrios de Quito. Por esta razón estudiar el barrio y esta problemática sobre uso de suelo y normativas fue indispensable, de esta manera nosotros como arquitectos vemos a las células de la ciudad de una manera diferente, y así podemos intentar brindar una solución dentro de nuestro conocimiento.

El resultado de la propuesta urbana se resume en una regularización de normativa del uso de suelo del barrio en torno a ejes (vías) para de esta manera devolver su vocación a dichas vías, así como un ordenamiento en las futuras construcciones para generar este orden y reactivación ordenada de La Primavera.

El centro cooperativo de uso mixto tiene como objetivo generar una conexión entre una calle residencial y otra vía que posee una gran pendiente en medio de dos áreas verdes de difícil acceso, se buscó generar actividad y encuentro de las personas a través de un pasaje comercial en planta baja. De esta manera a través del tipo “torre-plataforma” se plantean las viviendas en 3 bloques distribuidos a lo largo de la compleja forma del terreno. Estos volúmenes incluyeron uno de menor importancia formal en donde se encuentra el programa común entre las torres. El proyecto logra exitosamente generar espacios amenos y llamativos para el público pero al mismo tiempo respeta la normativa de esta zona, al generar su planta baja al nivel de la curva de retorno residencial, de esta manera se logró generar este “subsuelo” de comercios el cual se pierde en medio de la topografía.

Considero que este tipo de espacios pequeños, pero bien logrados dentro de un barrio con un objetivo claro logran reavivar un espacio. Este proyecto busca reactivar la zona alrededor de la antigua clínica La Primavera, así como el área verde contigua a esta; el centro genera las conexiones que se buscaban y al mismo tiempo no es invasivo con el contexto. A su vez lo más complicado para mi fue el terreno, el cómo trabajarlo, como abordar los niveles, las torres, y la distribución en medio de los límites complejos, sin embargo, estoy muy feliz con el resultado y creo que este proyecto me enseñó mucho y fue un reto que me dejó muy contenta.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Norberg – Schulz, C. (1979). GENIUS LOCI: Towards the phenomenology of Architecture, New York: Rizzoli

Saldarriaga, A. (2002). La Arquitectura como Experiencia: Espacio, Cuerpo y Sensibilidad.

Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de Tumbaco (2015):

[https://app.sni.gob.ec/snmlink/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdocumento final/1768109120001_Plan%20de %20Desarrollo%20y%20Ordenamiento%20Territorial%20de%20Tumbaco%20con% 20matriz %20proyectos_30-10-2015_17-16-21.pdf](https://app.sni.gob.ec/snmlink/sni/PORTAL_SNI/data_sigad_plus/sigadplusdocumento%20final/1768109120001_Plan%20de%20Desarrollo%20y%20Ordenamiento%20Territorial%20de%20Tumbaco%20con%20matriz%20proyectos_30-10-2015_17-16-21.pdf)