

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

**Residencia para el Adulto Mayor
en el Sector de la Primavera**

Nagely Nicole Miño Correa

Arquitectura

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

Quito, 17 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
en el Sector de La Primavera**

Nagely Nicole Miño Correa

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

Quito, 17 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: Nagely Nicole Miño Correa

Código: 00213164

Cédula de identidad: 0502972466

Lugar y fecha: Quito, 17 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UNPUBLISHED DOCUMENT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

En la actualidad, el envejecimiento de la población es un fenómeno global que plantea desafíos significativos en términos de atención y bienestar de las personas mayores. Por esta razón se plantean las siguientes preguntas para el desarrollo del proyecto:

¿Cuál es la proyección demográfica del barrio La Primavera dentro de los próximos años?
¿Cómo la Arquitectura puede influir de manera positiva dentro del contexto en el que se encuentra? Y, ¿cuáles son las necesidades y dificultades que el grupo de usuarios de tercera edad puede llegar a presentar?

Teniendo en cuenta estos cuestionamientos y como respuesta a los mismos, se propone el diseño una Residencia para el Adulto Mayor que no solo satisfaga las necesidades básicas de los residentes, sino que también promueva su calidad de vida y bienestar integral. Se propone este tipo de programa debido al indicador que se muestra en el análisis demográfico, en el que se ve que si bien, actualmente existe una población relativamente joven dentro del barrio, la proyección indica que en un futuro se tendrá una gran parte de la población perteneciente a la tercera edad y lo que se busca es incentivar a este grupo a quedarse dentro del barrio, de manera que se produzca una interacción intergeneracional.

Desde el punto de vista arquitectónico se propone el concepto de “basamento” en el que se ubican los espacios de uso común y de servicio. Mientras que las plantas superiores se destinan netamente a uso residencial, por cuestiones de comodidad y privacidad. Dando así una clara separación entre lo público vs privado dentro de la propuesta.

El diseño arquitectónico propuesto tiene como objetivo no solo satisfacer las necesidades inmediatas de los residentes de la tercera edad, sino también crear un entorno sostenible e inclusivo que contribuya a la mejora general de la vida comunitaria en La Primavera.

Palabras clave: Residencia para Adulto Mayor, Bienestar, Comodidad, Integración con la comunidad, Calidad de vida, Accesibilidad

ABSTRACT

Currently, the aging of the population is a global phenomenon that poses significant challenges in terms of care and well-being for the elderly. For this reason, the following questions are raised for the development of the project: What is the demographic projection for the La Primavera neighborhood in the coming years? How can architecture positively influence the well-being of the community within its context? And, what are the needs and difficulties that the elderly user group may present?

Taking into account these questions and in response to them, the proposal is to design a Senior Residence that not only meets the basic needs of the residents but also enhances their quality of life and overall well-being. This type of program is suggested based on demographic analysis, indicating a relatively young population currently in the neighborhood. However, the projection suggests a substantial increase in the elderly population in the future. The aim is to encourage this group to stay within the neighborhood, fostering intergenerational interaction.

From an architectural standpoint, the concept of a "base" is proposed, where common areas and service spaces are located. The upper floors are exclusively designated for residential use, emphasizing comfort and privacy. This establishes a clear separation between public and private spaces within the proposal.

The proposed architectural design aims not only to meet the immediate needs of the elderly residents but also to create a sustainable and inclusive environment that contributes to the overall improvement of La Primavera's community life.

Key words: Senior Residence, Well-being, Accessibility, Comfort, Community Integration, Quality of Life.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	13
Desarrollo del Tema.....	14
2.1. Análisis del sitio	
2.2. Selección y Análisis del Lote	
2.3. Análisis de precedentes	
2.4. Cuadro de áreas	
2.5. Plan masa	
2.6. Proyecto Arquitectónico	
Conclusiones	49
Referencias bibliográficas	50

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla #1. Cuadro de áreas.....	31
--------------------------------	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura #1. Ubicación de La Primavera.....	13
Figura #2. Área a intervenir en La Primavera.....	15
Figura #3. Mapeo de uso de suelo según normativa.....	15
Figura #4. Altura de edificaciones existentes en La Primavera.....	16
Figura #5. Densidad poblacional La Primavera 2010.....	17
Figura #6. Densidad poblacional La Primavera 2023.....	17
Figura #7. Collage de la problemática hallada.....	19
Figura #8. Propuesta problemática vial.....	19
Figura #9. Condiciones actuales en La Primavera en áreas todavía residenciales.....	20
Figura #10. Propuesta cambio de normativa.....	20
Figura #11. Axonometría propuesta.....	21
Figura #12. Ubicación y dimensiones del lote seleccionado	21
Figura #13. Cercanía a equipamientos caminando.....	22
Figura #14. Curvas de nivel en el sector.....	23
Figura #15. Cortes urbanos.....	23
Figura #16. Oportunidades y preexistencias.....	24
Figura #17. Diagrama partido.....	25
Figura #18. Diagrama estructural.....	25
Figura #19. Diagrama circulaciones y accesos	25

Figura #20. Diagrama organización espacial.....	26
Figura #21. Diagrama relación interior – exterior	26
Figura #22. Diagrama partido.....	27
Figura #23. Diagrama estructural.....	27
Figura #24. Diagrama circulaciones y accesos.....	27
Figura #25. Diagrama organización espacial.....	28
Figura #26. Relaciones exterior interior.....	28
Figura #27. Diagrama partido.....	29
Figura #28. Diagrama estructural.....	29
Figura #29. Diagrama circulaciones y accesos.....	29
Figura #30. Diagrama relación exterior-interior.....	30
Figura #31. Diagrama organización espacial	30
Figura #32. Desarrollo de plan masa.....	34
Figura #33. Idea general zonificación en corte.....	34
Figura #34. Ubicación núcleos de circulación vertical.....	35
Figura #35. Axonometría explotada zonificación partido.....	35
Figura #36. Implantación.....	36
Figura #37. Planta subsuelo.....	37
Figura #38. Planta baja.....	38
Figura #39. Planta 1.....	39

Figura #40. Planta 2	40
Figura #41. Corte transversal.....	40
Figura #42. Corte longitudinal.....	41
Figura #43. Fachada Suroeste.....	41
Figura #44. Fachada Sur.....	41
Figura #45. Planta Ampliación Sala Recreativa.....	42
Figura #46. Corte A-A'	43
Figura #47. Corte B-B'	43
Figura #48. Corte C-C'	44
Figura #49. Detalle constructivo 1.....	44
Figura #50. Detalle constructivo 2.....	45
Figura #51. Vista exterior 1.General.....	45
Figura #52. Vista exterior 2. Plaza Principal.....	46
Figura #53. Vista exterior 3 .Ingreso 2.....	46
Figura #54. Vista exterior 4. Ingreso 3.....	47
Figura #55. Vista interior 1. Sala Recreativa.....	47
Figura #56.Vista interior 2. Desde Salud a Patio 3.....	48
Figura #56.Vista interior 3. Desde Patio 3.....	48

INTRODUCCIÓN

En el contexto de La Primavera, se observa un cambio demográfico marcado, caracterizado por un incremento considerable en la población de adultos mayores. Este fenómeno ha suscitado la necesidad de explorar soluciones arquitectónicas que no solo aborden las necesidades presentes de este grupo, sino que también anticipen y se adapten a las demandas futuras.

Este proyecto se enfoca en la creación de una residencia para el adulto mayor concebida como más que una estructura física sino como un espacio arquitectónico diseñado para evolucionar con las cambiantes dinámicas de la comunidad. A través de un análisis exhaustivo de la demografía local, se proyecta un notable aumento en la población de la tercera edad, motivando la búsqueda de un diseño arquitectónico proactivo y orientado al futuro.

La investigación explorará decisiones de diseño y estrategias arquitectónicas dirigidas a proporcionar no solo refugio físico, sino también un entorno que fomente la independencia y la interacción social. El objetivo es trascender lo convencional, considerando cómo la arquitectura puede elevar la calidad de vida de los residentes y fortalecer la cohesión comunitaria.

A lo largo de las secciones posteriores, se sumergirá en el proceso de investigación y diseño arquitectónico, resaltando elementos clave como la adaptabilidad del espacio y la accesibilidad, y cómo estos contribuyen a la vida cotidiana en el asilo de ancianos.

DESARROLLO DEL TEMA

2.1. Análisis del sitio

Se selecciona como sitio a intervenir el barrio de La Primavera, un barrio de Cumbayá, que desde siempre ha sido muy residencial pero que en los últimos años se ha visto amenazado por un crecimiento desorganizado que tiene ver principalmente con la aparición de grandes vías como la Ruta Viva.

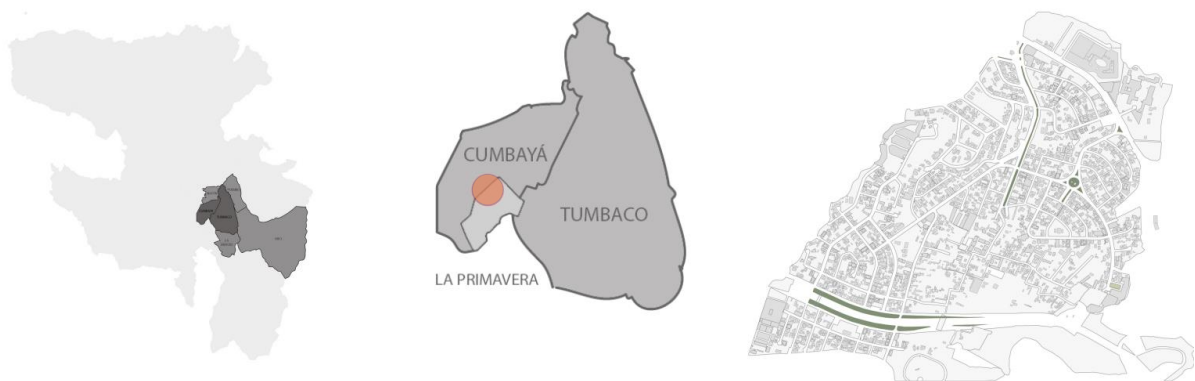


Figura 1. Ubicación de La Primavera

2.1.1. Historia de La Primavera

A lo largo de los años han ido ocurriendo ciertos eventos que marcarán posteriormente la formación del barrio de La Primavera en Cumbayá.

1570 – Se la fundación eclesiástica de la parroquia “País de las Guabas”

1650 – Sociedad Agrícola en los terrenos actuales de Cumbayá

1755 – Se conforman las haciendas dedicadas a la producción de alimentos. El actual sector de La Primavera era la antigua Hacienda la Roja

1840 – Las haciendas empiezan a dividirse en varios lotes. Empiezan a construirse viviendas para fin de semana

1920 – Se da la construcción de la Ruta Ferroviaria Quito – Ibarra

1968 – Construcción de la Avenida Interoceánica, la cual serviría como primer ingreso a La Primavera

2007 – Apertura de la Ruta peatonal “Chaquiñán”

2008 a 2014 – Construcción de la Ruta Viva, la cual será una gran intervención dentro del barrio, pues lo dividirá en dos, creando así también un segundo acceso. También en 2013, se dará la inauguración del Aeropuerto Mariscal Sucre en la parroquia de Tababela, lo que incrementará el flujo de vehículos en el sentido, lo que traerá consecuencias para el barrio.

Para poder analizar más a fondo la situación y poder generar una propuesta a nivel urbano, se selecciona un área en específico para analizar dentro del barrio, tomando en cuenta los límites, vías principales, hitos.



Figura 2. Área a intervenir en La Primavera

En primer lugar, se identifica el uso de suelo actual y la normativa que rige en el área seleccionada, esto para poder tener conocimiento de lo que se permite construir al momento.

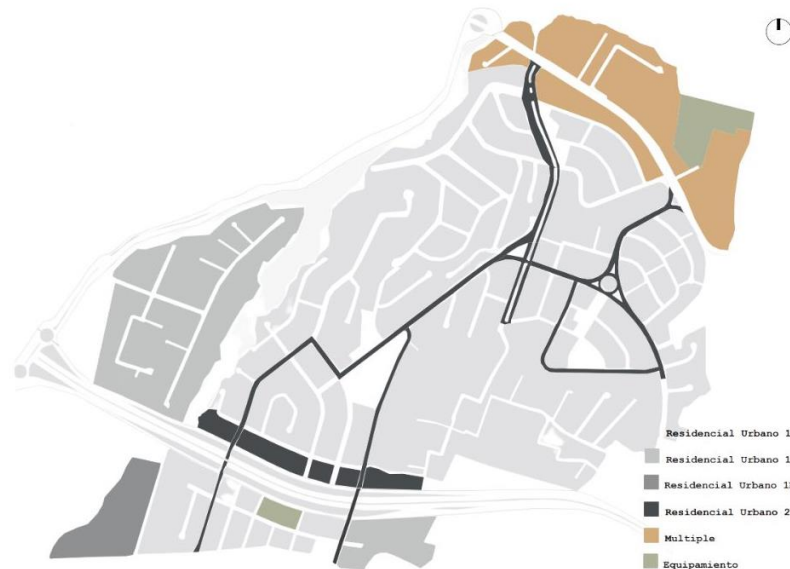


Figura 3. Mapeo uso de suelo según normativa en La Primavera

Se pudo observar que la mayor parte del barrio de La Primavera pertenece al tipo de suelo Residencial Urbano 1A, es decir, es una zona de uso residencial en donde se permiten equipamientos a nivel barrial, comercios en el 30% de planta baja. Teniendo en cuenta esto, se sabe que La Primavera si podría contar con una residencia para el adulto mayor, según la normativa y el uso de suelo. En cuanto a alturas permitidas, estas varían un poco pero aproximadamente lo permitido va desde 1 a 4 o en ciertos casos un poco más. Conociendo esto, se tendría en cuenta que la edificación que se plantearía más adelante estaría más o menos dentro de este rango de altura de pisos.



Figura 4. Altura de edificaciones existentes en La Primavera

En el año 2010, la localidad de La Primavera en Cumbayá, albergaba una población aproximada de 1.790 personas. En ese momento, la zona mantenía su carácter residencial y carecía de la intensa actividad urbana que vendría después con la construcción de la Ruta Viva en 2014. Este mapa refleja la densidad poblacional y la concentración residencial de la época, marcando el inicio de una transformación en la zona que, daría lugar a un crecimiento exponencial.

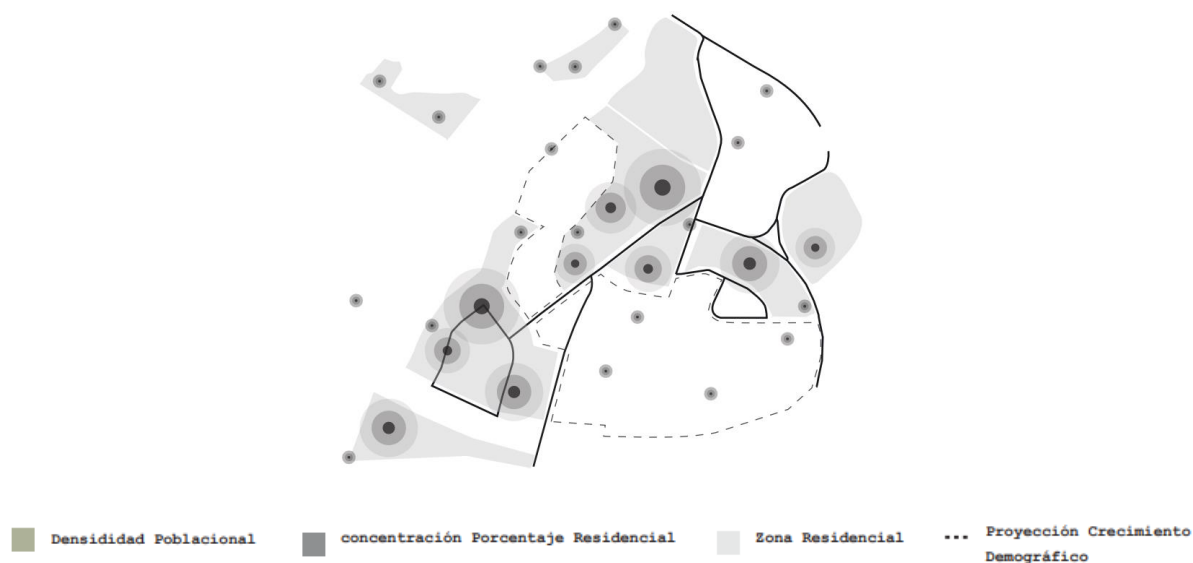


Figura 5. Densidad poblacional La Primavera 2010

A diferencia del 2010, en el año 2023, se observa un crecimiento exponencial, alcanzando una cifra 4 752 habitantes. Esto se relaciona directamente con la construcción de la Ruta Viva en el año 2014, ya que dividió la zona y abrió puertas al comercio y al desarrollo urbano. La concentración residencial se ha intensificado notablemente, y la densidad poblacional ha aumentado considerablemente. En cuanto al rango de edades existentes en la zona, se observó que predominan las personas entre 35 a 54 años de edad.

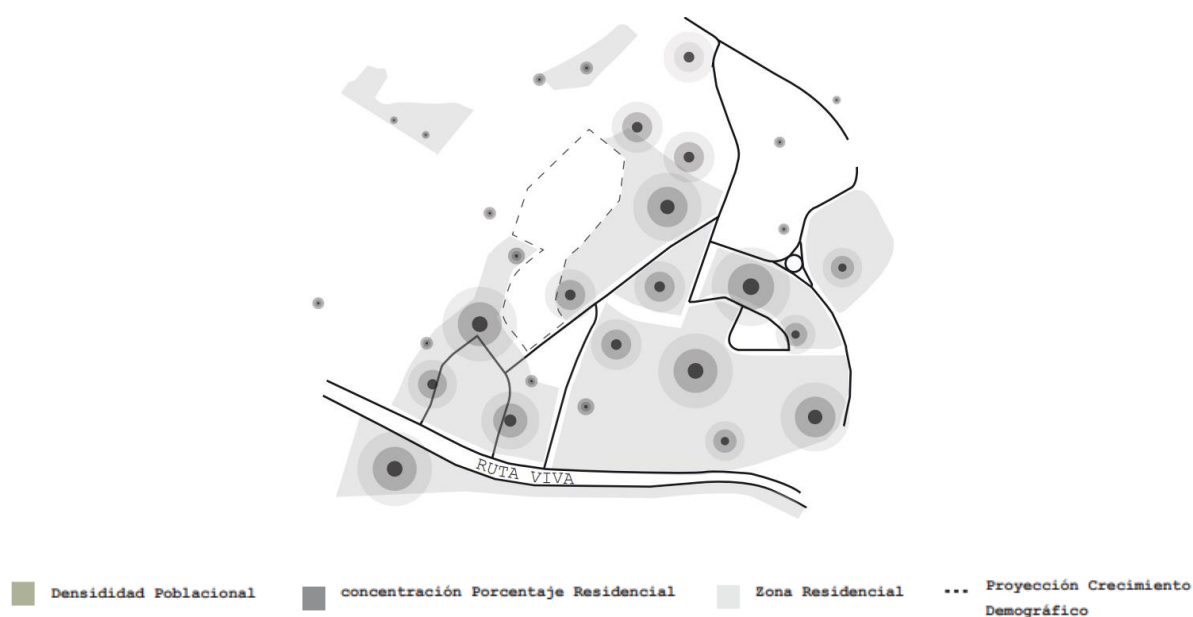


Figura 6. Densidad poblacional La Primavera 2023

Problemática

Partiendo del análisis realizado, se observaron dos problemáticas en específico dentro de La Primavera. Una problemática vial y una a nivel urbano.

A raíz de la construcción de la Ruta Viva y la reubicación del Aeropuerto Mariscal Sucre se ha observado un crecimiento exponencial no solo en el número de habitantes que existe en el barrio, sino también en el número de locales comerciales e incremento de flujo vehicular por la zona.

Como se explicó anteriormente, La Primavera hasta antes de la construcción de la Ruta Viva era un barrio muy residencial en donde mayormente circulaban personas y vehículos que habitaban en esta zona. Sin embargo, actualmente debido al crecimiento existente, el barrio se ha visto amenazado por vehículos que pasan a través de la primera para llegar de la Ruta Viva a la Avenida Interoceánica para así cortar camino, además también el barrio poco a poco se va convirtiendo en zona comercial en ciertos sectores como por ejemplo en la calle Miguel Ángel, en donde se puede observar claramente como muchas residencias originalmente ahora son ocupadas únicamente como comercio, lo que es un problema para el barrio no solo porque poco a poco se ira quedando sin personas que deseen vivir ahí sino también porque este tipo de cambios de uso actualmente no está permitido según la normativa, lo que deja saber que el barrio está sufriendo un cambio de uso de suelo sin control.



Figura 7. Collage de la problemática hallada

Propuesta en base a análisis de problemática

Propuesta para la problemática vial

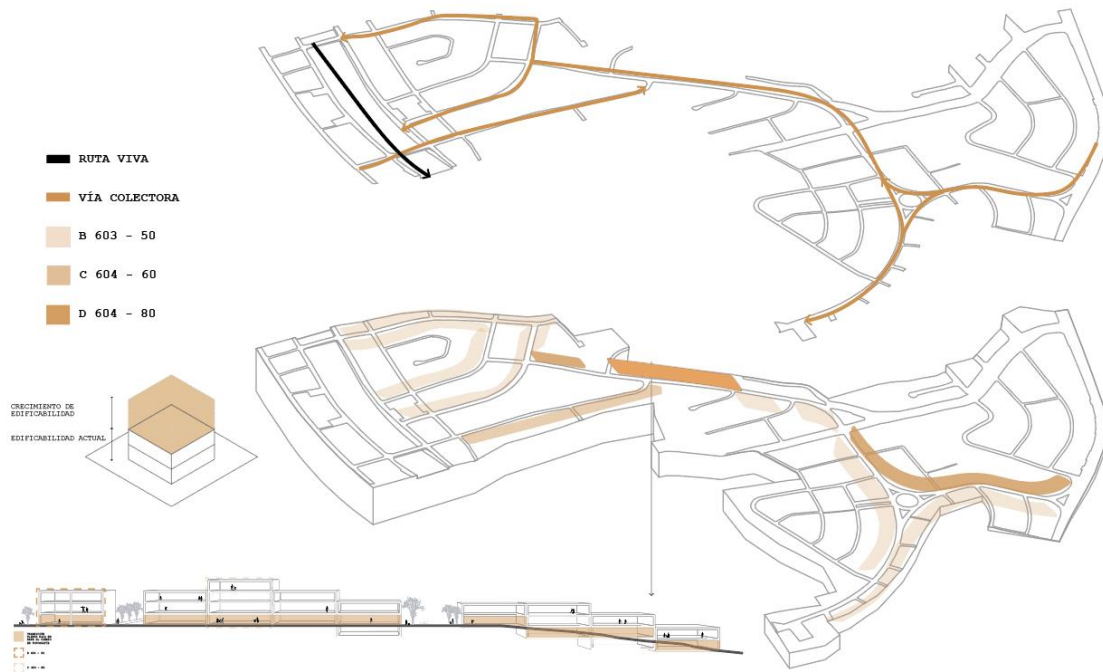


Figura 8. Diagrama propuesta problemática vial

Para evitar que poco a poco La Primavera se convierta en un barrio solo de paso, se propone lo siguiente.

La generación de una Vía Colectora que conecte la Ruta Viva con la Avenida Interoceánica, con el objetivo de evitar tráfico y flujo elevado vehicular por calles secundarias del barrio.

Además, para incentivar el uso de esta vía como eje principal, alrededor de esta se propone un cambio de uso de suelo, para así también poder tener un crecimiento ordenado de comercio alrededor de este eje.

Propuesta cambio de normativa

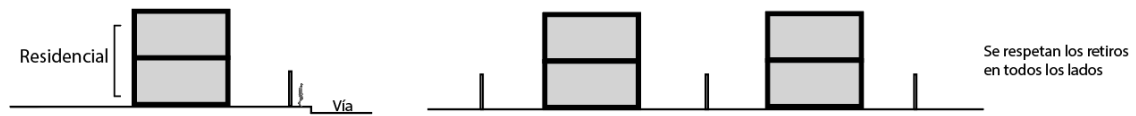


Figura 9. Condiciones actuales en La Primavera en las áreas todavía residenciales

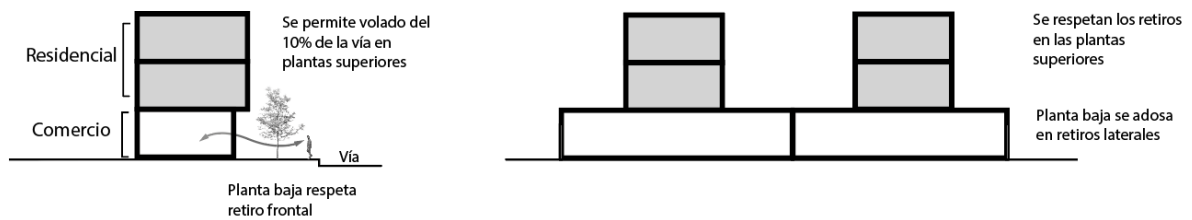


Figura 10. Propuesta para cambio de normativa representada en cortes

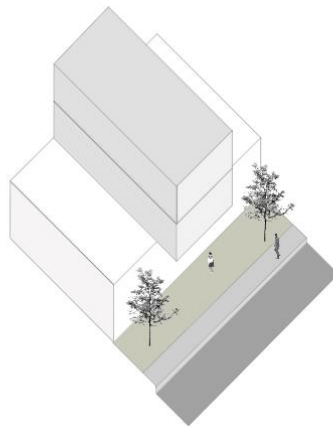


Figura 11. Propuesta para cambio de normativa representada en axonometría conceptual

Lo que se propone para el cambio de uso de suelo es pasar de RU1 a RU2, lo cual permite ocupación total de planta baja destinado a comercio, además se propone también la posibilidad de adosarse en retiros laterales únicamente en planta baja con el objetivo de generar este tipo de bloques comerciales continuos en planta baja como se observa en las Figuras 10 y 11.

2.2. Selección y Análisis del Lote

El lote seleccionado se encuentra en la calle Leonardo Da Vinci. Justo frente al parque de La Primavera 1. Cuenta con un área de 3.438,51 m². Es la unión de tres lotes más pequeños.



Figura 12. Ubicación y dimensiones del lote seleccionado

El lote se encuentra estratégicamente ubicado, cuenta con tres distintos accesos, y cercanía a equipamientos que pueden llegar a ser relevantes para adulto mayores, como por ejemplo parques. Es ideal para la ubicación de una residencia para el adulto mayor, pues no está en un sector bastante tranquilo, pero no aislado, por lo que se daría una interacción e integración con la comunidad, que es exactamente lo que se busca.



Figura 13. Cercanía a parques y a La Iglesia caminando

Otra de las razones por las que este lote fue una opción ideal es que la diferencia de niveles es mínima. La variación de niveles es mínima, subiendo como máximo 7 metros desde el nivel 0 (parque) y descendiendo hasta el nivel -6.00 igualmente, desde el punto 0. Esto puede ser beneficioso para el proyecto propuesto ya que al tratarse de adultos mayores como usuarios principales, el que no haya tanta pendiente permite que se puedan desplazar sin tanta dificultad únicamente caminando.

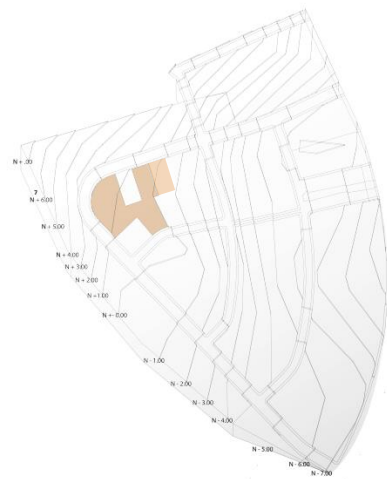


Figura 14. Curvas de nivel en el sector

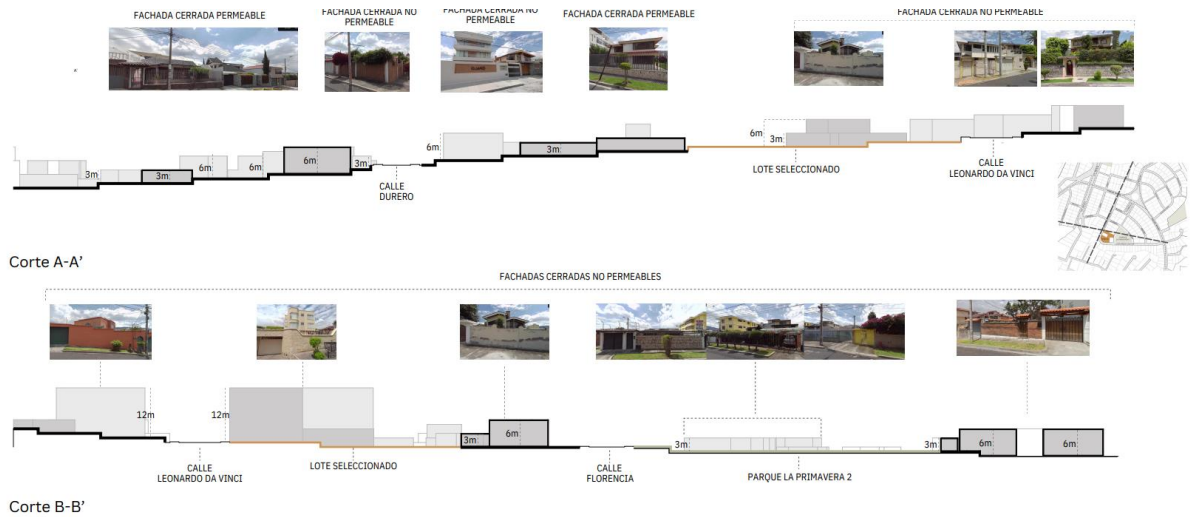


Figura 15. Cortes urbanos

Oportunidades y preexistencias

Algunas de las oportunidades más evidentes que se pudieron identificar en el sector fueron:

- La posibilidad de habilitar recorridos pensados únicamente para el peatón como por ejemplo el pasaje que ya existe para llegar del parque a la iglesia.
- El aprovechamiento de la permeabilidad que se genera en planta baja y de los 3 frentes que se tienen para generar una conexión entre las distintas vías y accesos.
- Enfatizar por medio del programa, concepto o forma la relación con equipamientos relevantes existentes como son el Parque y La iglesia.

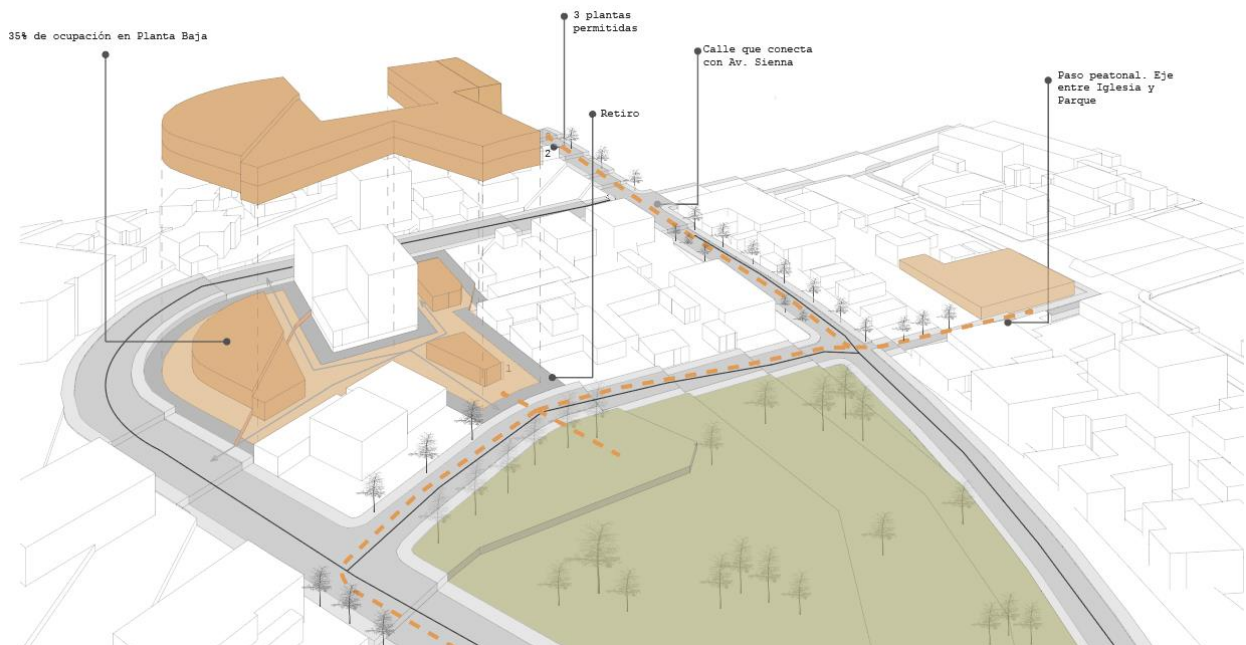


Figura 16. Oportunidades y preexistencias

2.3. Análisis de Precedentes

Residencia para Personas Mayores en Oleiros – TCU Arquitectos

La Residencia para Personas Mayores en Oleiros (A Coruña), consta de 4.991m² de superficie y capacidad para 140 residentes. El programa se reparte en 4 plantas (B+III), más una amplia terraza en cubierta que proporciona un espacio privado al aire libre.

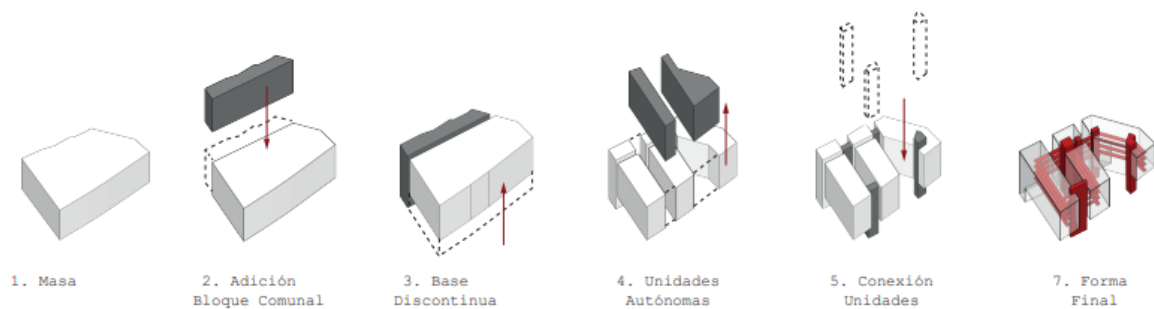
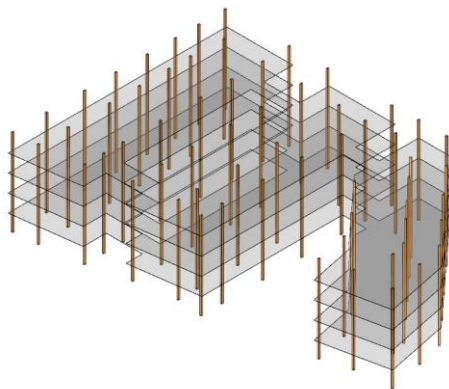


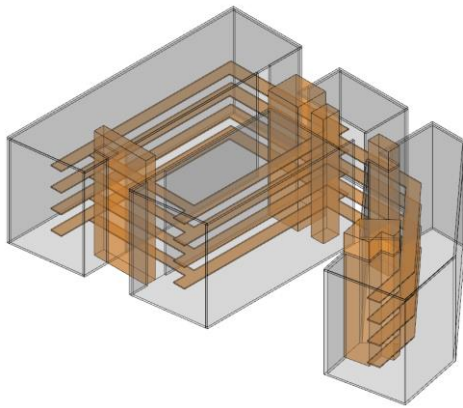
Figura 17. Diagrama partido



Estructura

La estructura del proyecto funciona con pilares de hormigón que se organizan en luces de entre 4,5 a 5 metros.

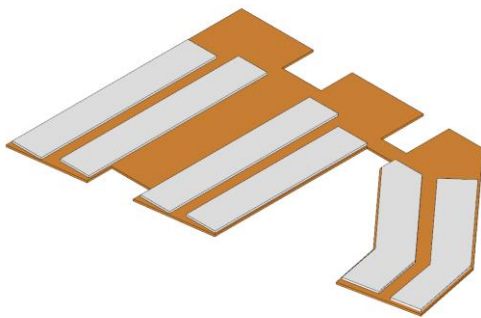
Figura 18. Diagrama estructural



Accesos y Circulaciones

El proyecto consta con un núcleo vertical principal ubicado cerca del acceso, dos puntos verticales en las dos torres en conjunto con ascensores en cada núcleo.

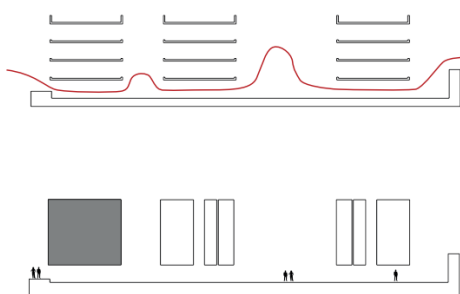
Figura 19. Diagrama circulaciones y accesos



Organización Espacial

La masa del proyecto se encuentra dividida en tres núcleos, dos destinados a vivienda (privado) y uno a rehabilitación y hospedaje (público).

Figura 20. Diagrama organización espacial



Relación interior-exterior

La principal relación interior-exterior del proyecto se debe gracias a la planta baja discontinua que brinda una conexión espacial con las instalaciones.

Figura 21. Diagrama relación interior- exterior

85 viviendas para personas mayores en Barcelona – GRND82

Proyecto mixto de vivienda y equipamientos. Pensado para un usuario más independiente, trata de aprovechar al máximo su ubicación teniendo en cuenta así factores como la orientación y la topografía. Se genera un concepto de “basamento” en el que el equipamiento se ubica en planta baja y la vivienda en las plantas superiores. De igual manera, esta decisión hace que se resuelva el cambio de nivel únicamente con el basamento. El volumen toma una forma de L orientada hacia el Sur para el aprovechamiento de la luz solar y las vistas sobre Barcelona.

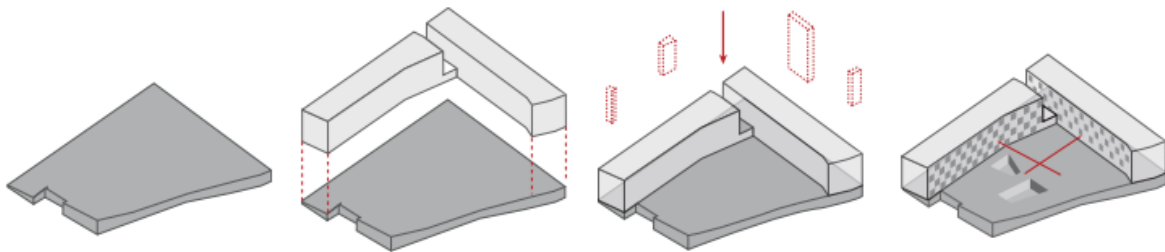
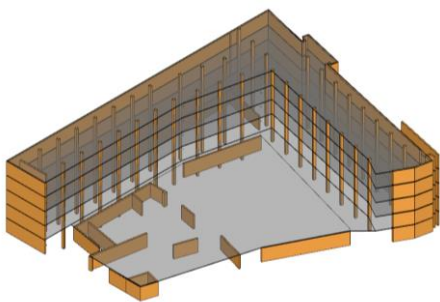


Figura 22. Diagrama partido. Elaboración propia

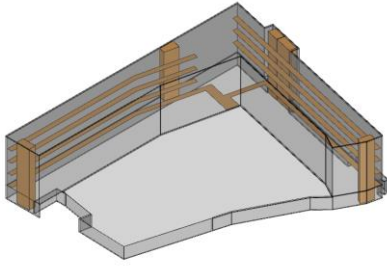


Estructura

La estructura del proyecto funciona con pilares de hormigón y a su vez también con muros portantes que rodean la parte exterior de la L. Lo que le permite abrir la fachada Sur.

Figura 23. Diagrama estructural

Circulaciones y accesos

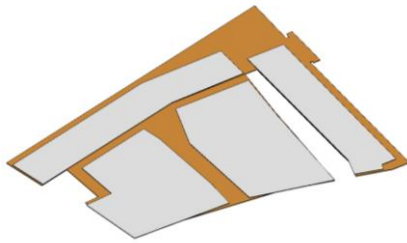


El proyecto cuenta con cuatro puntos de circulación verticales, los cuales son ya sea ascensores o gradas. Además todo se comunica por circulaciones horizontales lineales. Además, cuenta con dos accesos.

Figura 24. Diagrama circulaciones

y accesos

Organización espacial

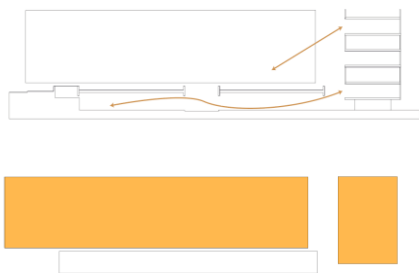


La cubierta del basamento se convierte en una plaza accesible para los residentes, es un lugar de encuentro y hacia donde orientan los volúmenes superiores de vivienda, los cuales se ubican a los lados en forma de L.

Figura 25. Diagrama Organización

Espacial

Relaciones exterior-interior



La principal relación exterior – interior que se da dentro del proyecto es la gran plaza que resulta del basamento. Además, esta también influye en la relación que tiene cada departamento con esta.

Figura 26. Diagrama Relaciones

exterior-interior

92-Camas, Clínica de reposo - Dominique Coulon & associés

Se trata de un proyecto ubicado en el sur de Francia. Cuenta con un área útil de 5395m². El edificio trata de integrarse de manera poco disruptiva al paisaje. De igual manera se procura generar varios vanos en los volúmenes para así poder aprovechar la vista al bosque. Una característica importante de este proyecto son los patios internos que se generan a nivel de planta baja, ya que estos dotan al edificio de profundidad.

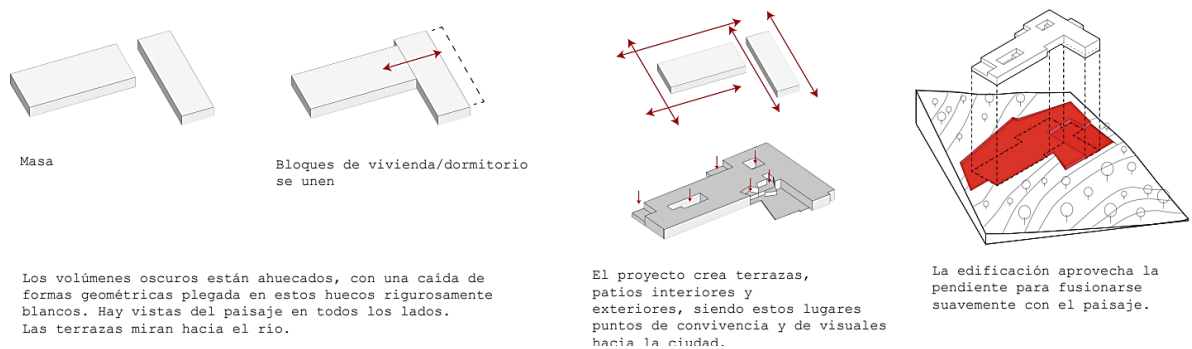
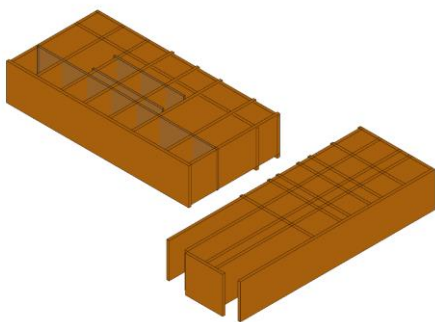


Figura 27. Diagrama partido

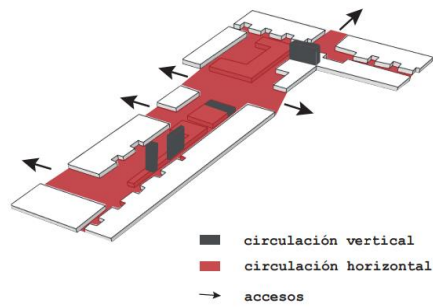


Estructura

La estructura del proyecto funciona únicamente con muros portantes.

Figura 28. Diagrama estructural

Circulaciones y accesos

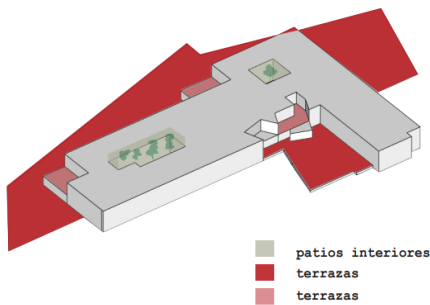


El proyecto cuenta con varios accesos, lo que hace que la planta de cierta manera se vuelva permeable y exista fluidez. Además, las circulaciones verticales se encuentran ubicadas estratégicamente siguiendo una circulación horizontal lineal.

Figura 29. Diagrama circulaciones

y accesos

Relación exterior – interior

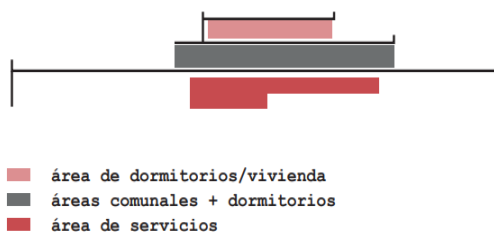


La relación más grande que se da entre el exterior y el interior viene dada por las grandes terrazas y los patios internos que permiten no solo la entrada de luz o la ventilación, sino una relación directa del exterior con el interior a manera de convivencia.

Figura 30. Diagrama relación

Exterior – interior

Organización espacial



En sección, la idea general es ir de lo más público a lo privado. Es por esto que se ubican los servicios en la planta más baja y a medida que sube se encuentran ya los dormitorios.

Figura 31. Diagrama organización espacial

2.4. Cuadro de Áreas y Diagrama de relaciones espaciales

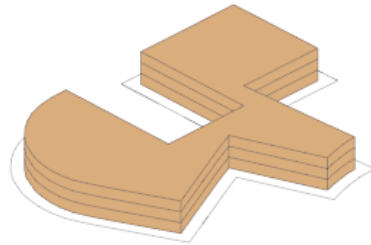
CUADRO DE ÁREAS RESIDENCIA PARA EL ADULTO MAYOR "OASIS"				
Subsuelo A				
ZONA	ESPACIO	AREA (m2)	UNIDAD	TOTAL
SERVICIOS	Generador	16.00	1	16.00
	Cuarto de Basura	16.00	1	16.00
	Cisterna	30.00	1	30.00
	Bodegas	5.00	9	45.00
	Bodegas	7.25	8	58.00
	Parqueaderos	13.50	17	229.50
Subsuelo B				
ZONA	ESPACIO	AREA (m2)	UNIDAD	TOTAL
SERVICIOS	Bodegas	4.50	15	67.50
	Parqueaderos	13.50	15	202.50
AREA TOTAL SUBSUELOS A Y B (m2)				664.50
Planta Baja				
ZONA	ESPACIO	ÁREA (m2)	UNIDAD	TOTAL
ADMINISTRATIVA	Recepción Principal	52.36	1	52.36
	Oficina director	11.20	1	11.20
	Oficina 2	10.45	1	10.45
	Sala de Reuniones	15.20	1	15.20
	Coffee Station	5.25	1	5.25
	Baños de uso común	12.80	2	25.60
COMUNAL	Talleres	50.00	2	100.00
	Sala de Visitas	154.00	1	154.00
	Bodega Sala de Visitas	16.60	1	16.60
	Control 2	21.74	1	21.74
	Sala Polivalente Abierta	98.06	1	98.06
	Gimnasio	59.06	1	59.06
	Oficina Fisioterapeuta	20.60	1	20.60
	Bodega gimnasio	10.20	1	10.20
	Peluquería	38.28	1	38.28
	Spa/Sala de Masajes	35.23	1	35.23
	Control 3	42.61	1	42.61
	Sala de estar abierta	27.59	1	27.59
	SALUD	Consultorios	15.25	2
Sala de espera / estar		35.33	1	35.33
Signos vitales		4.00	2	8.00
Enfermería		40.95	1	40.95
Baños		7.40	1	7.40
VIVIENDA PARA PERSONAL	Cocina/Sala de Estar	70.20	1	70.20
	Dormitorios	30.00	2	60.00
	Baños	16.50	2	33.00

AREA TOTAL PLANTA BAJA (m2)				1029.41
PLANTA 1				
ZONA	ESPACIO	ÁREA (m2)	UNIDAD	TOTAL
RESIDENCIAL	Habitaciones tipo 1	28.00	5	140.00
	Departamentos tipo 1	45.00	2	90.00
	Departamentos tipo 2	38.00	2	76.00
	Departamentos tipo 3	50.00	3	150.00
COMUNAL	Sala de Estar 1	24.45	1	24.45
	Restaurante	140.50	1	140.50
	Sala Recreativa	130.25	1	130.25
	Sala de Estar 2	25.45	1	25.45
AREA TOTAL PLANTA 1 (m2)				776.65
PLANTA 2				
ZONA	ESPACIO	AREA (m2)	UNIDAD	TOTAL
RESIDENCIAL	Habitaciones tipo 1	28.00	5	140.00
	Departamentos tipo 1	45.00	3	135.00
	Habitaciones tipo 2	18.00	6	108.00
	Departamentos tipo 2	38.00	2	76.00
	Departamentos tipo 3	50.00	4	200.00
COMUNAL	Relajacion	73.54	1	73.54
	Sala de Música	54.50	1	54.50
AREA TOTAL PLANTA 2				787.04
AREA TOTAL PROYECTO SIN EXTERIORES (m2)				3257.60
ÁREAS EXTERIORES				
ZONA	ESPACIO	AREA (m2)	UNIDAD	TOTAL
PLANTA BAJA	Plaza de ingreso 1	280	1	280
	Patio 1	62.25	1	62.25
	Plaza de ingreso 2	214	1	214
	Patio 2	16.2	1	16.2
	Patio 3	98.74	1	98.74
	Plaza de ingreso 3	191.5	1	191.5
AREA TOTAL EXTERIORES PB				862.69
PLANTA 1	Balcones Habitaciones tipo1	3.95	5	19.75
	Balcones Dpto tipo 1	5.8	2	11.6
	Patio	83.95	1	83.95
	Terraza Restaurante	33.97	1	33.97
	Balcones Dpto tipo 3	9.4	3	28.2
AREA TOTAL EXTERIORES P1				177.47
PLANTA 2	Balcones Habitaciones tipo1	3.95	5	19.75
	Balcones Dpto tipo 1	5.8	3	17.4
	Terraza habitaciones	31.95	1	31.95
	Terraza 2	10	1	10
	Balcones Dpto tipo 3	9.4	4	37.6
AREA TOTAL EXTERIORES P2				116.7
TOTAL EXTERIORES				1156.86

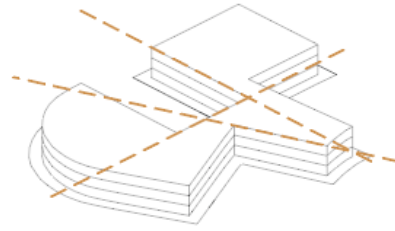
TOTAL AREA UTIL				4414.46
MUROS Y CIRCULACION (20%)	882.8			
AREA TOTAL DEL PROYECTO				5297.26

Tabla 1. Cuadro de áreas. Elaboración propia

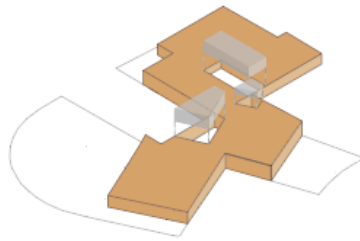
2.4 Plan Masa



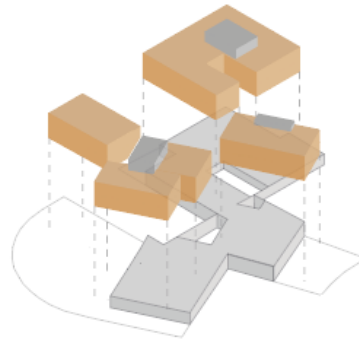
1. Identificación de retiro y áreas de posible ocupación. Máximo 3 plantas según normativa. Retiros frontales de 5m y laterales de 3m.



2. Identificación de ejes predominantes según la forma del lote para posterior planteamiento de malla estructural.



3. Ubicación de planta baja adosada en la mayoría de retiros laterales para actuar a manera de "basamento" dentro del proyecto. Se sustraen ciertos volúmenes para generar patios internos para la entrada de luz y ventilación.



4. Ubicación de 4 volúmenes encima del basamento en los cuales se desarrollarán los módulos de habitaciones y departamentos.

Figura 32. Desarrollo de plan masa



Figura 33. Idea general zonificación en corte

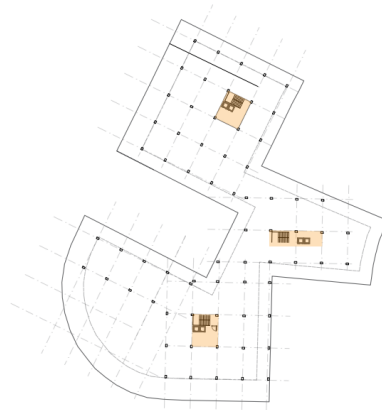


Figura 34. Ubicación núcleos de circulación vertical y malla estructural

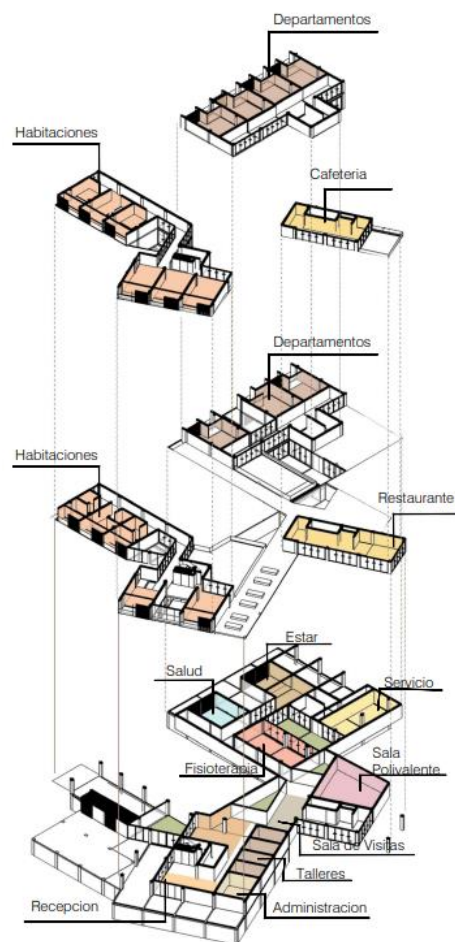


Figura 35. Axonometría explotada zonificación partido

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Plantas



Figura 36. Implantación. Ilustración del autor

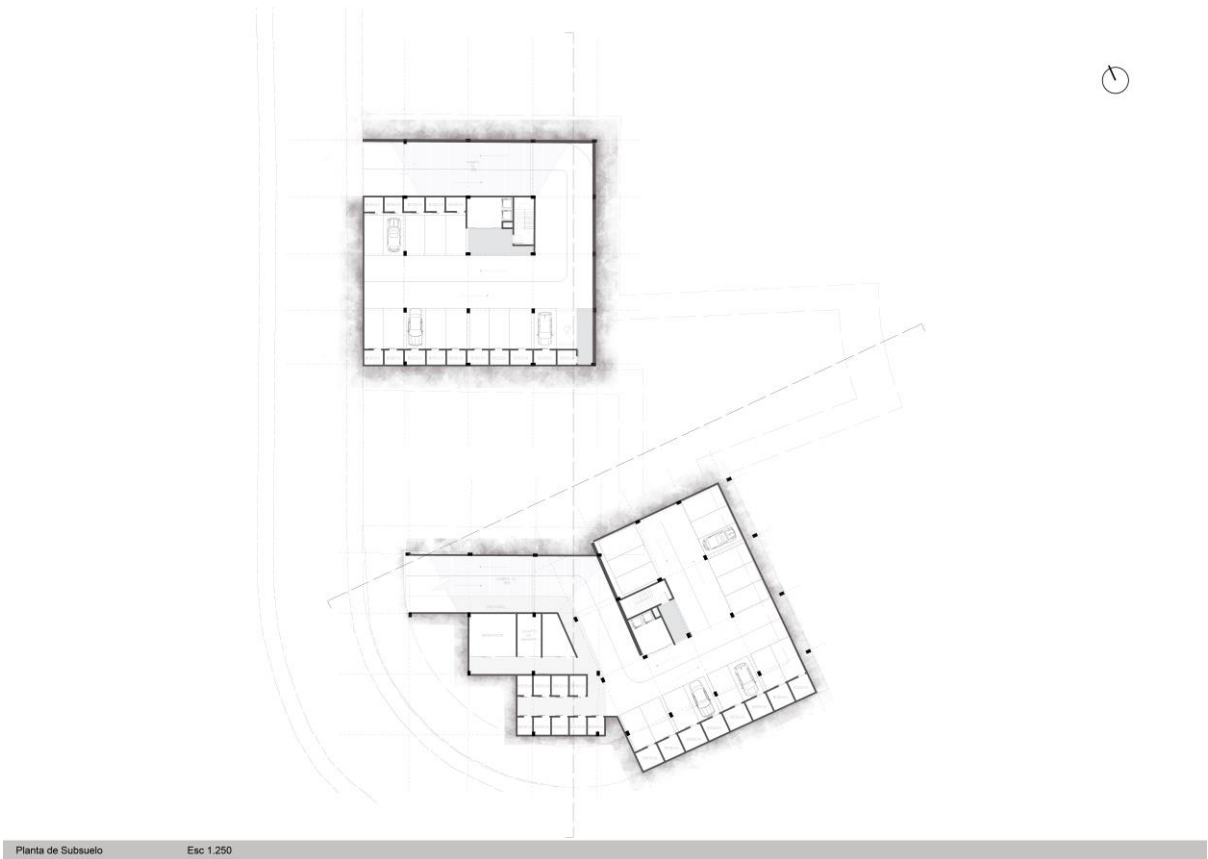


Figura 37. Planta subsuelo. Ilustración del autor



Figura 38. Planta Baja. Ilustración del autor.



Figura 39. Planta 1. Ilustración del autor.



Figura 40. Planta 2. Ilustración del autor.

Cortes



Figura 41. Corte Transversal. Ilustración del autor.



Figura 42. Corte Longitudinal. Ilustración del autor.

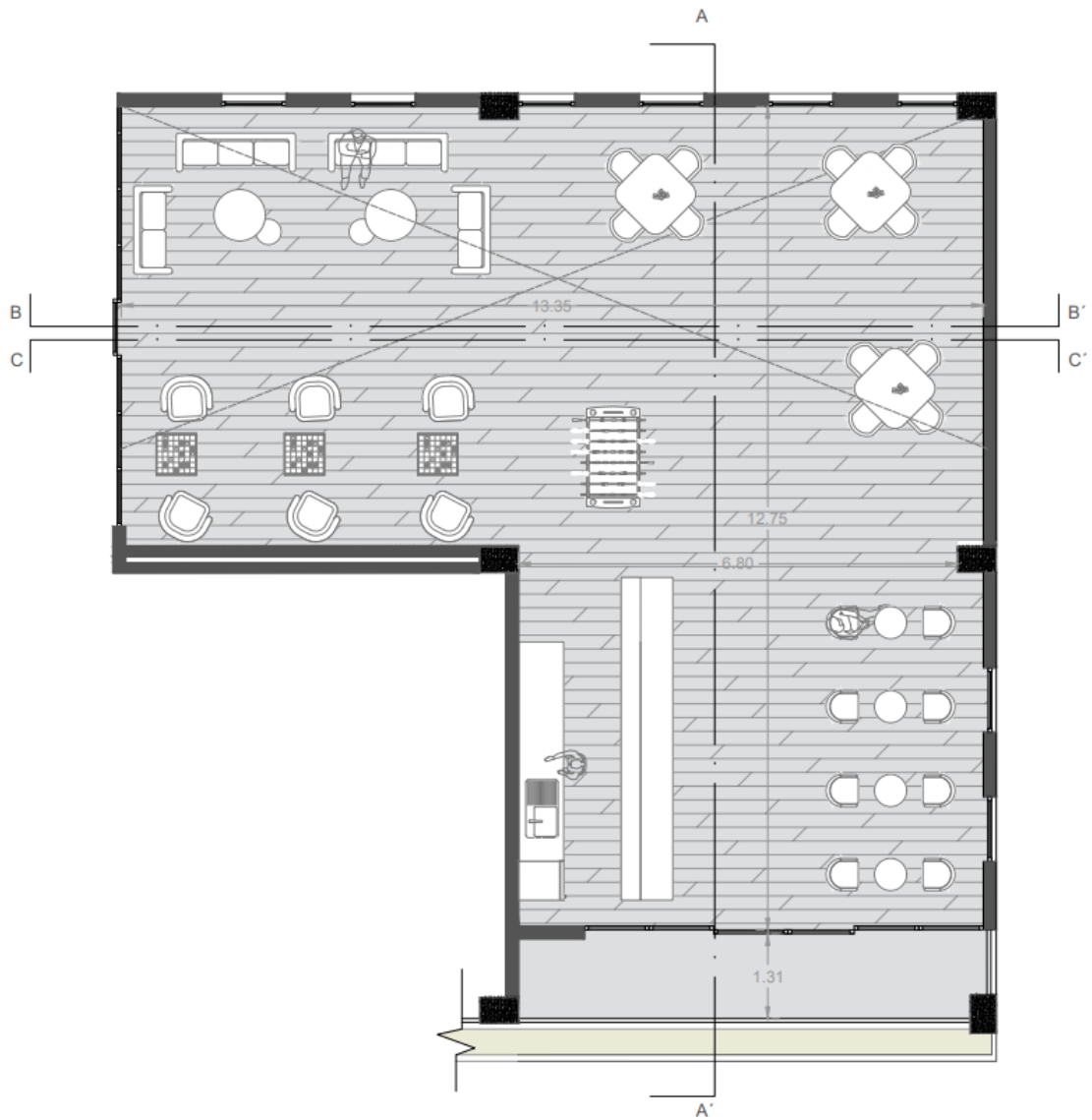
Elevaciones



Figura 43. Fachada Suroeste. Ilustración del autor.



Figura 44. Fachada Sur. Ilustración del autor.

Ampliación y detalles

Planta Sala Recreativa
Esc 1.100

Figura 45. Planta Ampliación Sala Recreativa. Ilustración del autor.

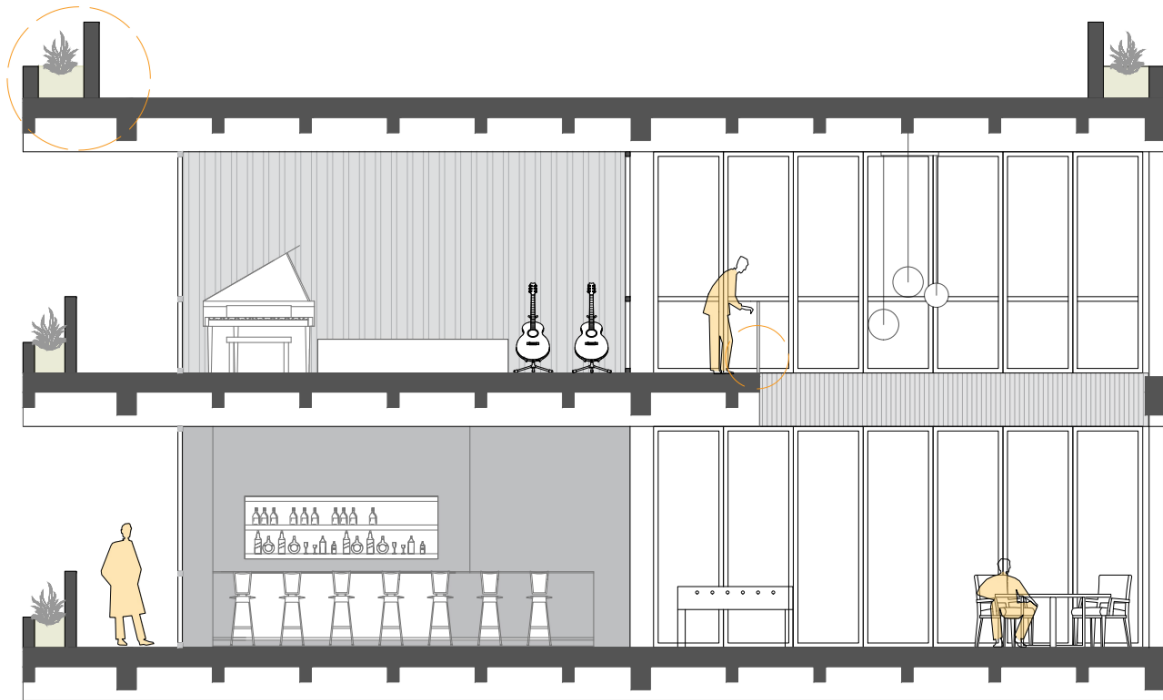


Figura 46. Corte A-A' Ampliación Sala Recreativa. Esc 1.100. Ilustración del autor.

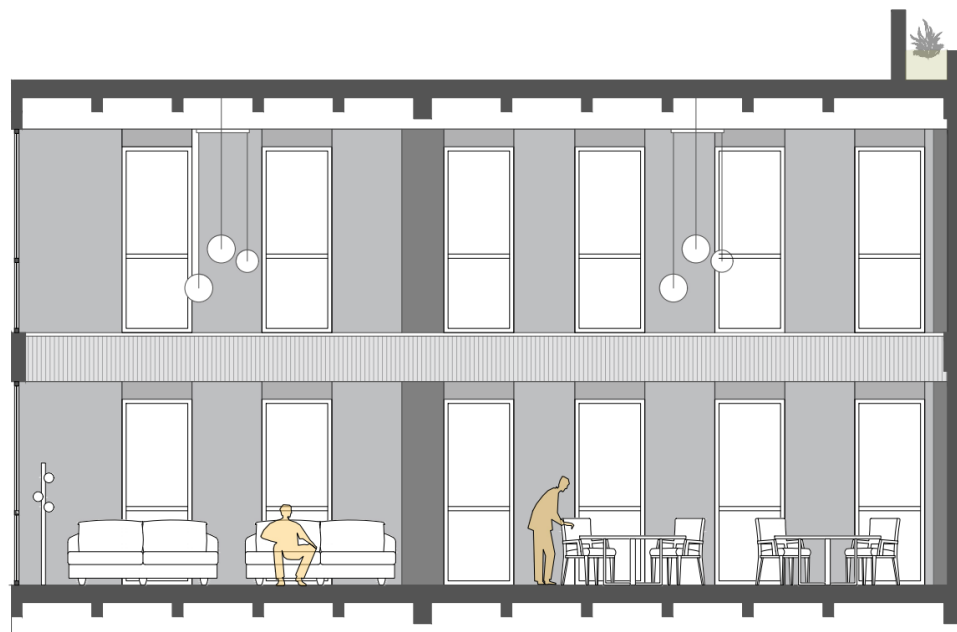


Figura 47. Corte B-B' Ampliación Sala Recreativa. Esc 1.100. Ilustración del autor.

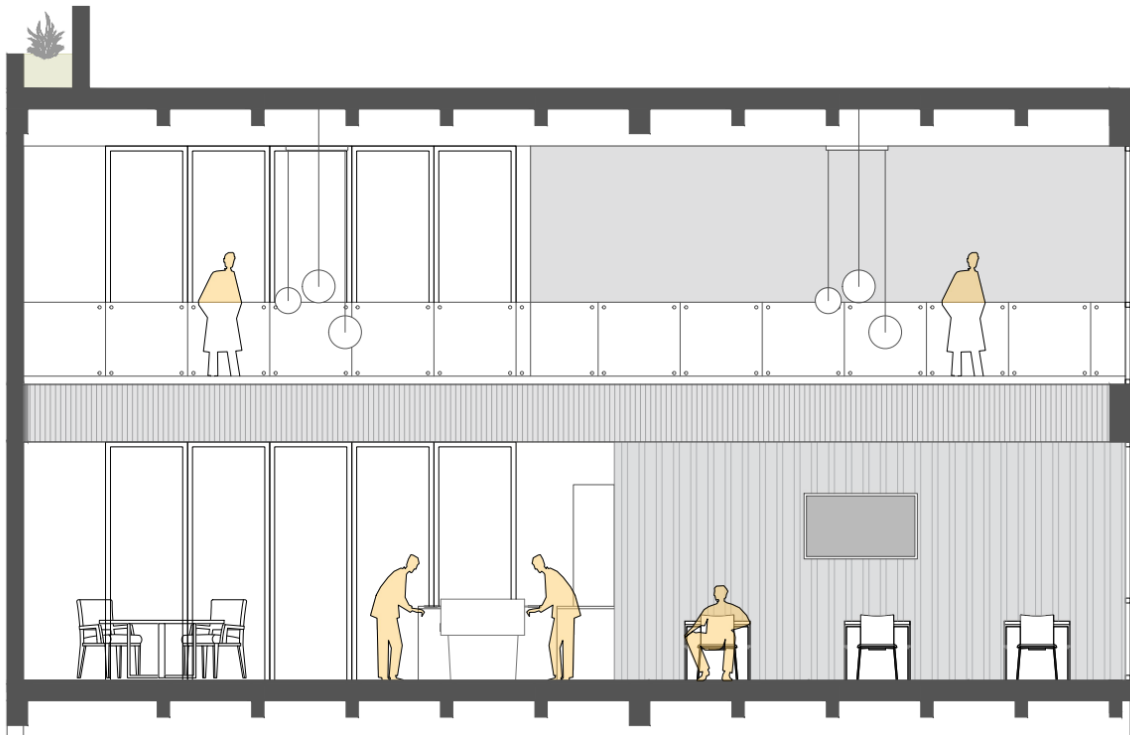


Figura 48. Corte C-C' Ampliación Sala Recreativa. Esc 1.100. Ilustración del autor.

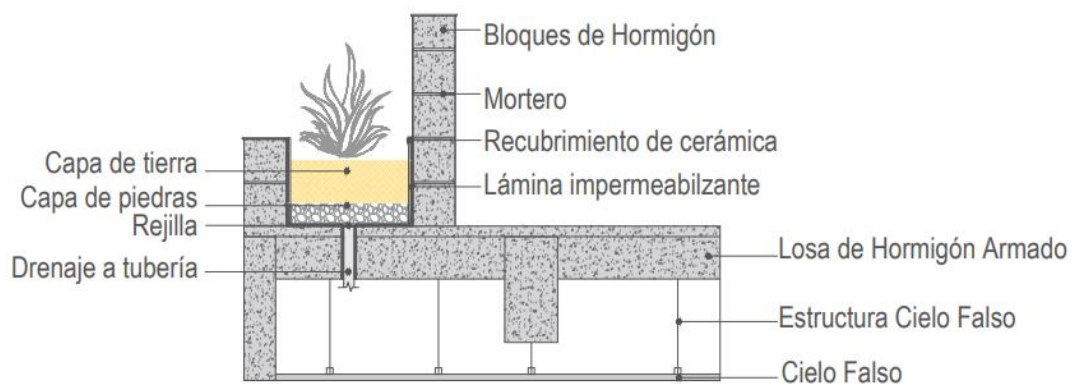
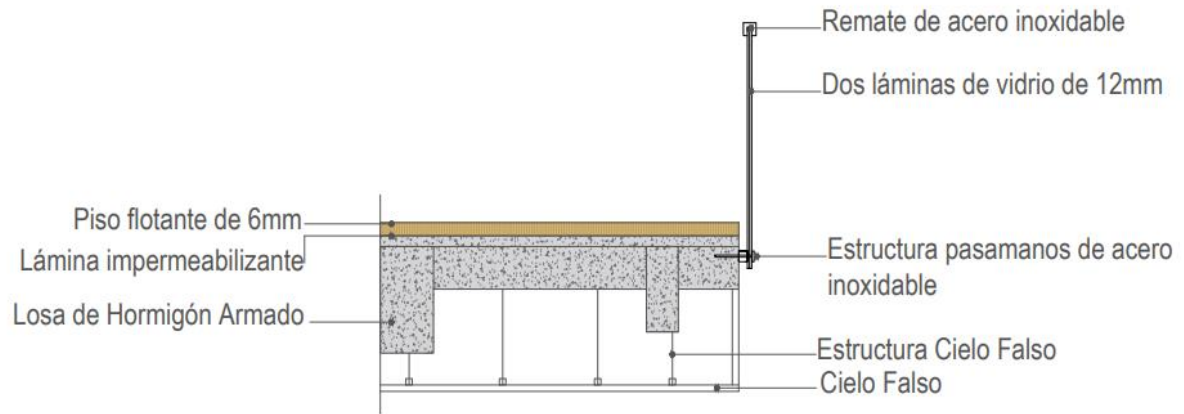


Figura 49. Detalle constructivo 1. Ampliación Sala Recreativa. Esc 1.50. Ilustración del autor.



*Figura 50. Detalle constructivo 2. Ampliación Sala Recreativa.
Esc 1.50. Ilustración del autor.*

Vistas a nivel de peatón



Figura 51. Vista exterior 1. General. Ilustración del autor.



Figura 52. Vista exterior 2. Plaza Principal. Ilustración del autor.



Figura 53. Vista exterior 3. Ingreso 2. Ilustración del autor.



Figura 54. Vista exterior 4. Ingreso 3. Ilustración del autor.



Figura 55. Vista interior 1. Sala Recreativa. Ilustración del autor.



Figura 56. Vista interior 2. Desde Salud a Patio 3. Ilustración del autor.



Figura 57. Vista interior 3. Desde Patio 3. Ilustración del autor.

CONCLUSIONES

En el transcurso de esta investigación, se ha explorado de manera exhaustiva la necesidad imperante de un asilo de ancianos en La Primavera, abordando las complejidades y desafíos asociados con el envejecimiento de la población. El diseño propuesto para el asilo de ancianos, representa una respuesta integral a las crecientes necesidades de una población envejecida. A través de la convergencia de disciplinas como la arquitectura, la atención médica y la psicología gerontológica, se ha desarrollado una propuesta que va más allá de las necesidades básicas, buscando crear un entorno que fomente la plenitud y el bienestar en la tercera edad.

La propuesta arquitectónica busca reflejar la cultura local y anticipar las futuras demandas de la sociedad. La inclusión de espacios multifuncionales, áreas verdes y tecnologías centradas en el bienestar no solo contribuye a la estética del entorno, sino que también fomenta la creación de una comunidad activa y conectada. Así mismo, se conciben como una inversión a largo plazo en la calidad de vida de las generaciones mayores. Además, la propuesta considera la importancia de la inclusión social y la participación activa de los residentes en diversas actividades. La creación de espacios que fomenten la interacción y la conexión humana busca contrarrestar el aislamiento social, un problema cada vez más relevante en la vejez.

En resumen, esta investigación y propuesta arquitectónica no solo abordan las necesidades actuales de cuidado para la población anciana en La Primavera, sino que también anticipan y se adaptan a las cambiantes dinámicas sociodemográficas. Al implementar estas recomendaciones, no solo se busca mejorar la calidad de vida de los residentes del asilo, sino que también se procura establecer un nuevo estándar para la atención a la tercera edad, donde la comunidad, la flexibilidad y la inclusión son elementos fundamentales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ArchDaily. (2021). Residencia para personas mayores en Oleiros / TCU Arquitectos. 13 nov 2021. ArchDaily en Español. Recuperado de [Residencia para personas mayores en Oleiros / TCU Arquitectos | ArchDaily en Español](#)

ArchDaily. (2016). 85 Viviendas para Personas Mayores / GRND82". ArchDaily en Español. Recuperado de: [85 Viviendas para Personas Mayores / GRND82 | ArchDaily en Español](#)

ArchDaily. (2016). 92-camas, Clínica de reposo/Dominique Coulon & associates. ArchDaily en Español. Recuperado de: [92-Camas, Clínica de reposo / Dominique Coulon & asociés | ArchDaily en Español](#)

NEUFERT, E. (1994). Arte de proyectar en Arquitectura (16a. ed.). barcelona: gustavo gili.