

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

Centro Residencial-Productivo Primavera

Katherine Nicole Pazmiño Romero

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

Título del Trabajo de la materia final de carrera

Katherine Nicole Pazmiño Romero

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: Katherine Nicole Pazmiño Romero

Código: 00206298

Cédula de identidad: 1600460263

Lugar y fecha: Quito, 14 de Diciembre de 2023

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETHeses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETHeses>.

RESUMEN

El proyecto se enfoca en la conceptualización de una propuesta de regulación urbana y arquitectónica para la zona de La Primavera en Quito. Este sector ha experimentado impactos significativos debido a la presencia de vías arteriales, como la Interoceánica y la Ruta Viva, las cuales han generado un notable aumento en la afluencia de personas. Esta situación ha propiciado transformaciones no planificadas en La Primavera, como la proliferación de comercio informal y la creación de cerramientos, entre otros fenómenos.

Estos cambios no previstos han alterado el carácter originalmente residencial de la zona, generando problemas de desorganización e inseguridad. En respuesta a esta problemática, se propone una reforma urbana que busque restablecer el orden y que sea receptiva a los cambios que actualmente acontecen en el sector. Además, se plantea la creación de un centro cooperativo que fusiona elementos comerciales y de residencia. Este centro cooperativo se enfoca en residencial estudiantil y en solo brindar apoyo a los estudiantes fomentar el trabajo comunitario y respaldar diversas iniciativas sociales.

Palabras clave: La Primavera, centro cooperativo, comercio, residencia, estudiantes.

ABSTRACT

The project focuses on the conceptualization of an urban and architectural regulation proposal for the area of La Primavera in Quito. This sector has experienced significant impacts due to the presence of arterial roads, such as the Interoceanic Highway and the Ruta Viva, which have generated a significant increase in the influx of people. This situation has led to unplanned transformations in La Primavera, such as the proliferation of informal commerce and the creation of enclosures, among other phenomena.

These unplanned changes have altered the original residential character of the area, generating problems of disorganization and insecurity. In response to these problems, an urban reform is proposed that seeks to reestablish order and is receptive to the changes currently taking place in the sector. In addition, the creation of a cooperative center that merges commercial and residential elements is proposed. This cooperative center focuses on student housing and on providing support to students, fostering community work and supporting various social initiatives.

Key words: La Primavera, cooperative center, commerce, residence, students.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	11
Desarrollo.....	12
2.1 Análisis del Sitio	12
2.2 Análisis del Lote	21
2.3 Análisis de Precedente	23
2.4 Plan masa y concepto.....	25
2.5 Desarrollo morfológico	25
2.6 Zonificación	27
2.7 Tabla de áreas	28
2.8 Planimetría	30
2.9 Vistas y axonometrías	37
2.10 Detalle y ampliación	39
Conclusiones	41
Referencias bibliográficas.....	42

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de áreas por pisos.....	29
---	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Distrito Metropolitano de Quito y Sector La Primavera.....	13
Figura 2. Normativa	14
Figura 3. Uso de suelo.....	15
Figura 4. Altura de las edificaciones... ..	16
Figura 5. Demografía.....	17
Figura 6. Tipologías viales	17
Figura 7. Sketches de vías.....	18
Figura 8. Cambios informales	18
Figura 9. Tipos de ocupación.....	19
Figura 10. Propuesta para el cambio de regulación.....	20
Figura 11. Propuesta para el barrio	21
Figura 12. Lote seleccionado.....	21
Figura 13. Rutas de acceso	22
Figura 14. Conexión entre vías.....	22
Figura 15. Relación con el entorno.....	23
Figura 16. Concepto.....	24
Figura 17. Distribución programática.....	25
Figura 18. Programa en corte.....	25
Figura 19. Volumen preexistente y nuevo.....	26

Figura 20. Alineación.....	26
Figura 21. Volumen conector.....	26
Figura 22. Conexión entre calles circundantes.....	26
Figura 23. Volumetría final.....	27
Figura 24. Programa.....	27
Figura 25. Zonificación.....	27
Figura 26. Circulación e ingresos.....	28
Figura 27. Áreas exteriores.....	28
Figura 28. Estructura.....	28
Figura 29. Topografía.....	28
Figura 30. Implantación.....	30
Figura 31. Planta de Subsuelo.....	30
Figura 32. Planta Baja.....	31
Figura 33. Primera planta alta.....	31
Figura 34. Segunda planta alta.....	32
Figura 35. Tercera planta alta.....	32
Figura 36. Cuarta planta alta.....	33
Figura 37. Quinta planta alta.....	33
Figura 38. Sexta planta alta.....	33
Figura 39. Corte Longitudinal A-A'.....	34

Figura 40. Corte Transversal B-B'	34
Figura 41. Fachada principal calle Miguel Ángel.....	35
Figura 42. Fachada trasera calle 8V-3.....	35
Figura 43. Fachada lateral Oeste.....	35
Figura 44. Fachada lateral Este.....	36
Figura 45. Vista interior 1.....	37
Figura 46. Vista interior 2.....	37
Figura 47. Axonometría 1.....	38
Figura 48. Axonometría 2.....	38
Figura 49. Ampliación espacio jerárquico.....	39
Figura 50. Detalle A.....	39
Figura 51. Detalle B.....	39
Figura 52. Ampliación patio.....	40
Figura 53. Detalle C.....	40
Figura 54. Detalle D.....	40

INTRODUCCIÓN

La Primavera, ubicada en Cumbayá, experimenta un proceso de transformación atribuible al crecimiento urbano. Entre los factores que inciden en este cambio se destacan la construcción de la vía arterial, La Ruta Viva, diseñada para enlazar con el nuevo aeropuerto, así como la edificación del centro comercial Scala Shopping, entre otros eventos urbanos significativos. Como resultado de estos desarrollos, el sector residencial ha experimentado un notable aumento en la afluencia de visitantes y residentes, lo que ha generado adaptaciones en la tipología de viviendas unifamiliares, la conversión de espacios residenciales en locales comerciales, la utilización de áreas de retiro, la construcción de cerramientos y la implementación de medidas de seguridad.

Estas modificaciones, llevadas a cabo sin una planificación previa, han dado lugar a cambios informales sin una visión a futuro, provocando desorganización en La Primavera. Ante esta problemática, se ha seleccionado a La Primavera como caso de estudio, proponiendo una modificación planificada de la normativa urbana que estimule, oriente, organice y responda a las transformaciones en curso en este sector.

Adicionalmente, se plantea la creación de un Centro Cooperativo que se ajuste al carácter dual, residencial y comercial, que caracteriza a la zona. El proyecto arquitectónico contempla una sección residencial destinada a estudiantes, así como una zona comercial que facilite la participación de los estudiantes en el ámbito laboral. Este centro busca apoyar a los estudiantes foráneos mediante capacitaciones y oportunidades laborales, respaldar iniciativas locales para contribuir al desarrollo de las comunidades y fomentar el trabajo comunitario como parte integral de su misión.

DESARROLLO DEL TEMA

Ejercicio Analítico

Para poder proponer un plan urbano es necesario tener claro lo que está sucediendo en el sitio, tener conocimiento de lo existente, de carencias y fortalezas, al igual que tener claros los factores principales que influyen en el funcionamiento del sitio. De igual manera, es importante para el programa arquitectónico tener pautas para elegir un lote estratégico para el Centro Residencial Productivo y que el mismo responda a las necesidades de su entorno.

2.1. Análisis del Sitio

Ubicación y límites



Figura 1. Distrito Metropolitano de Quito y Sector La Primavera. Elaboración conjunta

Taller 9

La localidad de La Primavera se sitúa entre las parroquias de Cumbayá y Tumbaco, caracterizándose por estar circunscrita por barreras tanto naturales como artificiales. En sus límites oriental y occidental, se halla demarcada por dos quebradas, mientras que hacia el norte y sur, las vías arteriales configuran sus fronteras. Al norte, destaca la presencia de la Avenida Interoceánica, inaugurada en 1968 como el primer acceso a este sector. Por su parte, la Ruta Viva, construida en 2014 con el propósito de enlazar con el nuevo aeropuerto, transcurre al sur, dividiendo La Primavera en dos y constituyendo su segundo acceso principal.

La identificación de La Primavera se ve facilitada por distintos puntos de referencia o hitos, entre los cuales se encuentran el Scala Shopping, el hospital de los valles, la iglesia católica, los parques de La Primavera, la UPC y el parque de Cumbayá.

Normativa de construcción



Figura 2. Normativa. Elaboración conjunta Taller 9

Conforme al tercer Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), La Primavera está ubicada en el Área Metropolitana de Quito (AMQ), cuyo propósito es formular políticas y estrategias destinadas al fomento de un desarrollo urbano sostenible en la región

metropolitana. El PMOT se encarga de establecer directrices tanto para el uso y ocupación del suelo como para diversas políticas abarcando áreas como el transporte, medio ambiente, vivienda, entre otros aspectos.

Tipología



Figura 3. Uso de suelo. Elaboración conjunta Taller 9

Según la Normativa Metropolitana No. 297, que regula las pautas para el uso y desarrollo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, La Primavera está clasificada como una zona residencial de baja densidad. Esto implica que se autoriza la edificación de viviendas unifamiliares y bifamiliares con una altura máxima hasta 3 pisos y una ocupación en planta baja que oscila entre el 35% y el 50% de ocupación en PB (A603-35 y A603-50).

Número de pisos

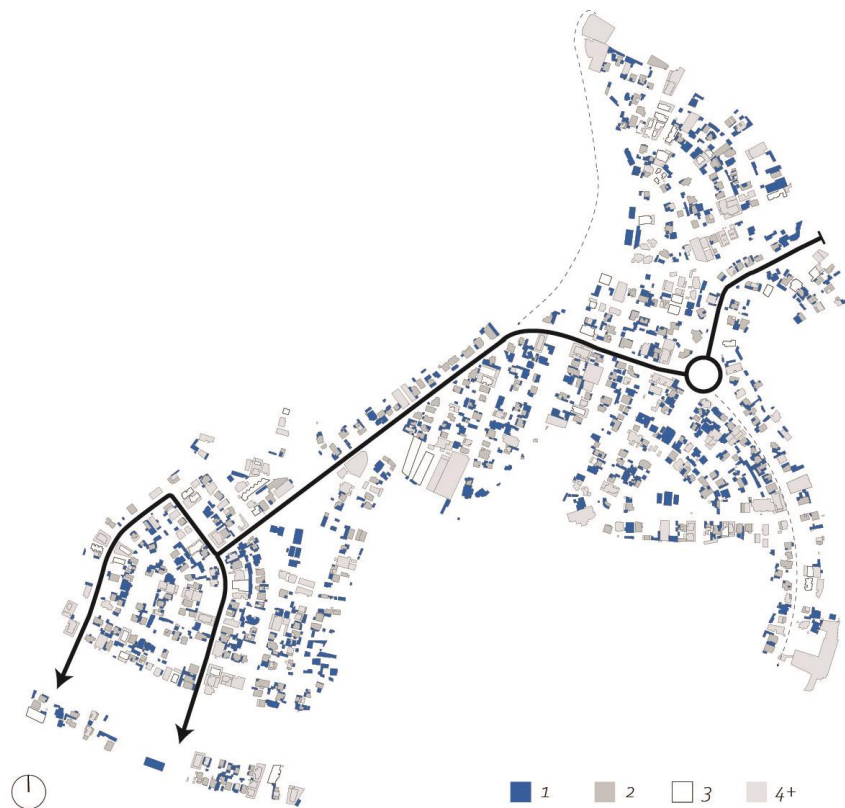


Figura 4. Altura de las edificaciones. Elaboración conjunta Taller 9

Se mencionó previamente que en La Primavera se permite la construcción de viviendas con una altura máxima de 3 pisos dado que se trata principalmente de un sector residencial. No obstante, al observar la normativa frente a la Ruta Viva, se constata un cambio que permite una altura máxima de hasta 4 pisos. En algunos casos, si bien la normativa no ha experimentado modificaciones, se evidencian construcciones que superan las alturas establecidas.

Población

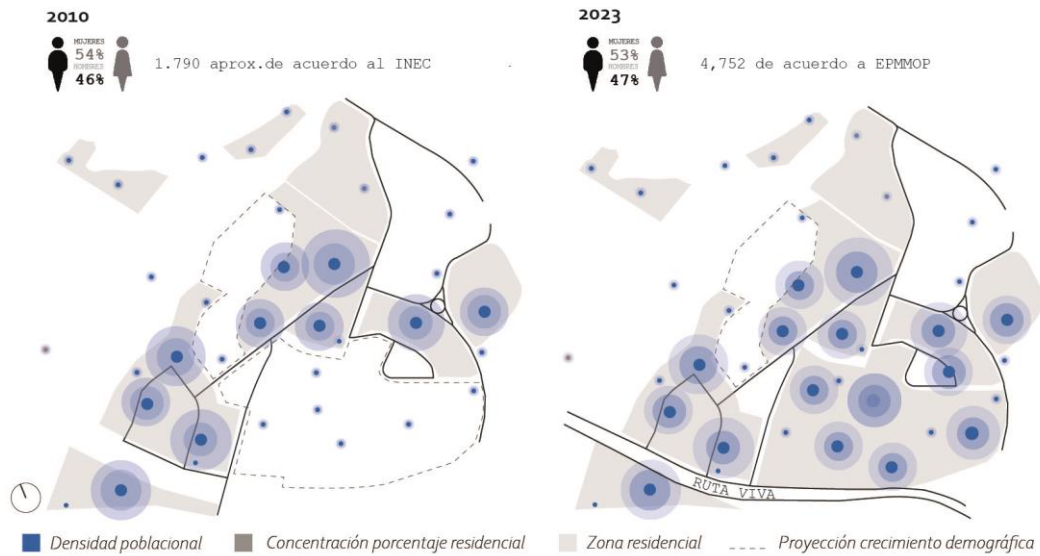


Figura 5. Demografía. Elaboración conjunta Taller 9

En el censo de 2010, La Primavera contaba con aproximadamente 1,790 residentes. No obstante, en el año 2023, se observa un aumento significativo, evidenciando una densidad poblacional de 4,752 habitantes. Este incremento notable se atribuye principalmente a la expansión urbana y otros factores previamente mencionados.

Vías

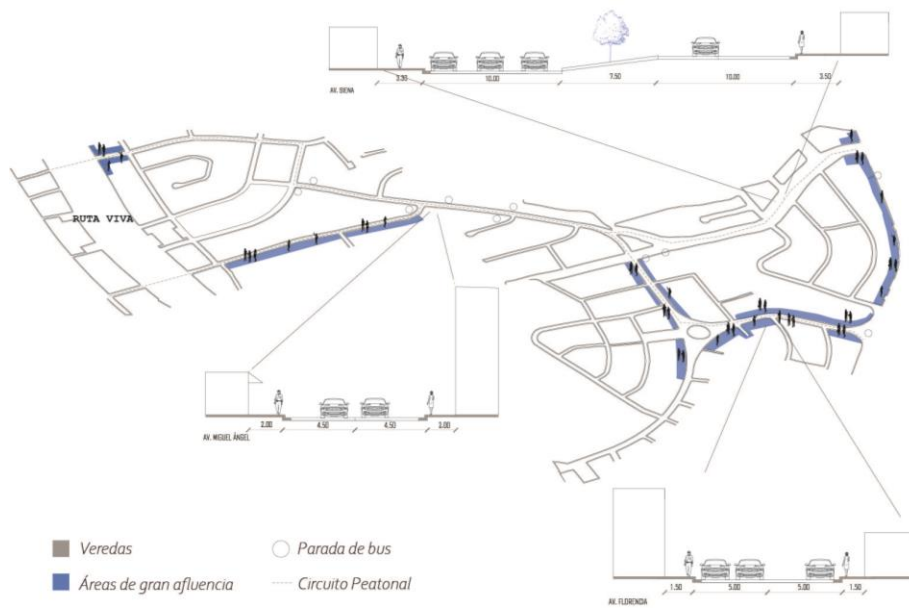


Figura 6. Tipologías viales. Elaboración conjunta Taller 9

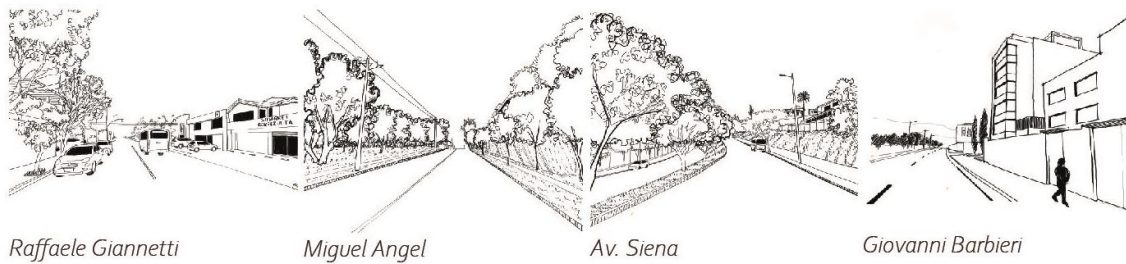


Figura 7. Sketches vías. Elaboración conjunta Taller 9

El incremento en la afluencia de individuos ha generado una disparidad entre la cantidad de vehículos y la capacidad de las vías. Paralelamente, se observa que vías como la Miguel Ángel están adquiriendo una función de colectora comercial, aunque aún no cumplen con los estándares óptimos para garantizar una funcionalidad correcta.

Incumplimiento de normativas

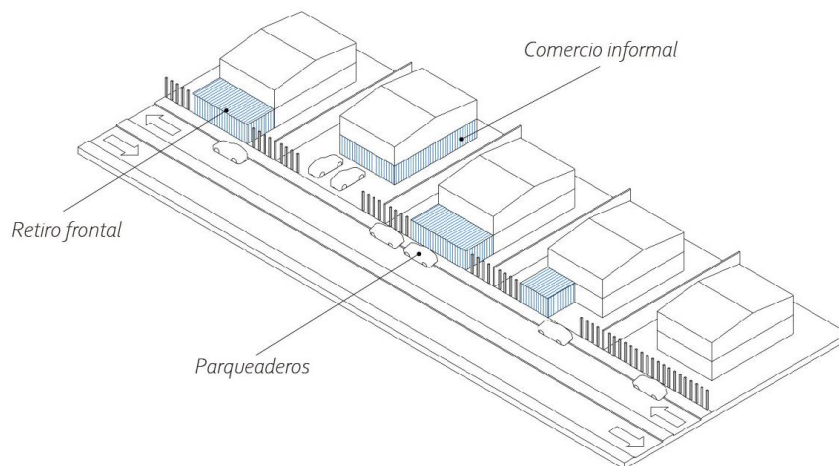


Figura 8. Cambios informales. Elaboración conjunta Taller 9

Si bien es cierto, La Primavera tiene regulaciones claras para la construcción, sin embargo, en la realidad observamos la presencia de bastantes irregularidades e incumplimiento por parte de los moradores al construir. Algunas de las irregularidades más comunes son el uso de los retiros laterales, uso del retiro frontal, aumento de pisos permitidos en la zona. Esto significa que las personas desean aumentar ya sea su espacio de vivienda o de comercio.

Ocupación del suelo



Figura 9. Tipos de ocupación. Elaboración conjunta Taller 9

Es importante tener en cuenta que algunos espacios de La Primavera no pueden estar sujetos a nuevas regularizaciones debido a que son propiedad horizontal. Esta identificación también es crucial para poder elegir el terreno o lote en el que se va a intervenir y proponer el proyecto arquitectónico.

Propuesta de regularización



Figura 10. Propuesta para el cambio de regulación. Elaboración conjunta Taller 9

En primera instancia, se identifica la vía con potencial para desempeñar el papel de colectora comercial y funcionar como un eje conectivo entre los límites de La Primavera, entre la Ruta Viva y la Avenida Interoceánica. Dada su función como colectora comercial, es imperativo fomentar las actividades comerciales a lo largo de esta vía. En consecuencia, se sugiere la modificación de las normativas correspondientes a este eje, posibilitando que la planta baja tenga un uso comercial y permitiendo un crecimiento en altura de 3 a 4 pisos, dependiendo de las condiciones topográficas. Además, se destaca la importancia de que la colectora cuente con un ancho adecuado que facilite el flujo eficiente de vehículos y peatones.

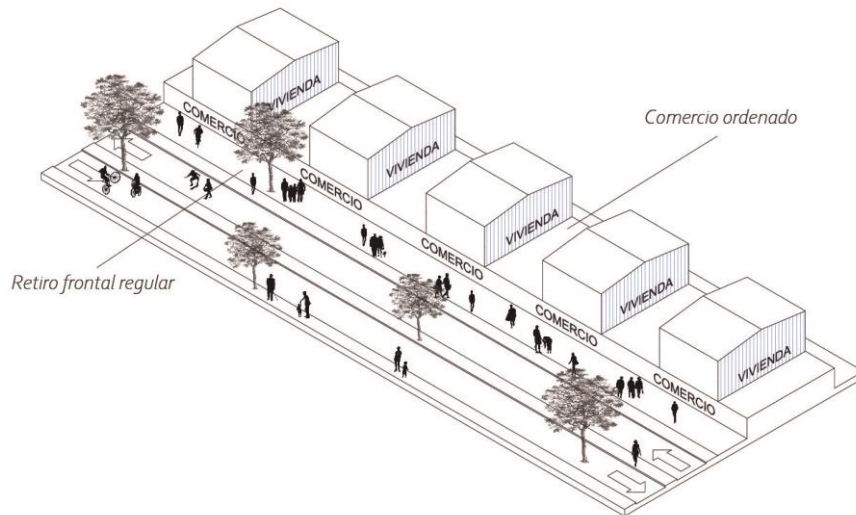


Figura 11. Propuesta para el barrio. Elaboración conjunta Taller 9

2.2. Análisis del Lote

Ubicación

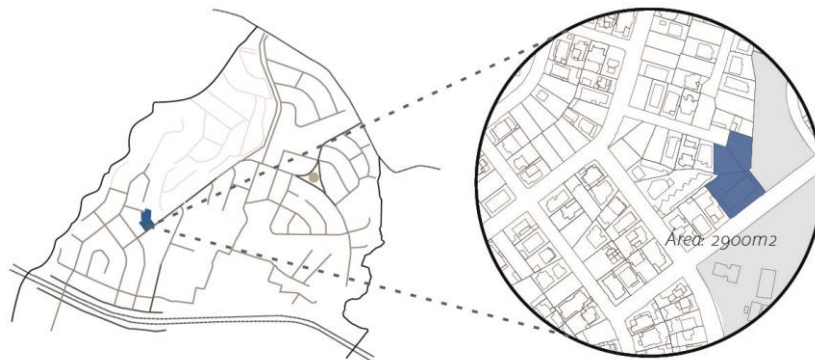


Figura 12. Lote seleccionado. Elaboración conjunta Taller 9

La selección del terreno para la conceptualización del proyecto implica la combinación de tres lotes, totalizando aproximadamente 2900m². Es relevante subrayar que uno de los tres lotes alberga una construcción que inicialmente era una clínica y ha experimentado un cambio de uso tras su clausura. El terreno posee una ubicación estratégica del terreno debido a su posición en la colectora comercial Miguel Ángel, y también colinda con el parque de La Primavera. Por otra parte, una porción del terreno presenta un frente hacia la calle residencial o local, 8V-3.

Accesibilidad

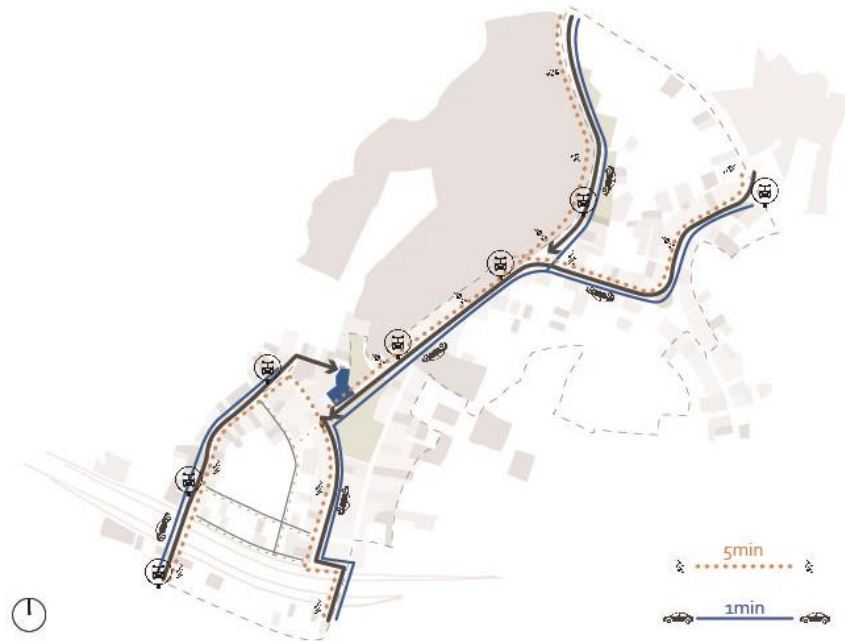


Figura 13. Rutas de acceso. Elaboración conjunta Taller 9

El lote es de fácil accesibilidad gracias a que se encuentra en una colectora comercial, Miguel Ángel. Existe una parada de bus cercana y la caminata desde el punto más bajo hasta el lote seleccionado es de 20 a 25 minutos.

Conexión

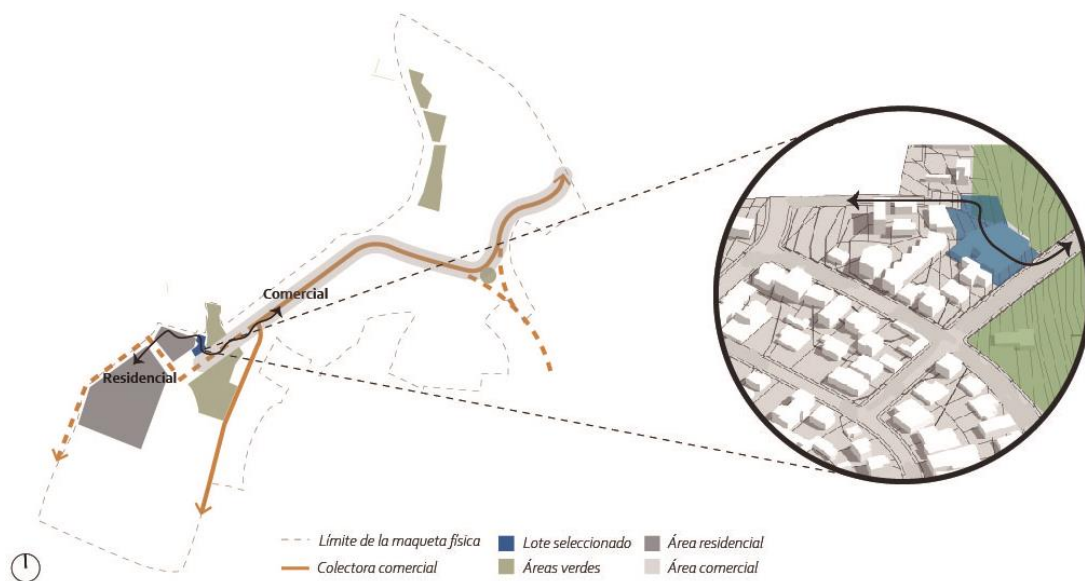


Figura 14. Conexión entre vías. Elaboración conjunta Taller 9

La posición del lote es estratégica debido a que es un punto de transición entre un área de alto comercio (colectora comercial Miguel Ángel) y una zona mayormente residencial (calle 8V-3). Esto es beneficioso ya que el edificio que se va a proyectar en el lote es de uso mixto.

2.3. Precedentes

Se seleccionaron 3 precedentes según tipología, orden formal, y respuesta al entorno. Los proyectos seleccionados para el análisis fueron: Stücki Park en Basilea, Escuela de diseño de Harvard, y la Escuela de Sissach en Binningen.

Precedente: Escuela Butzenen, Sissach

El precedente que se utiliza por cuestiones formales y organizativas es la Escuela de Sissach diseñada por la pareja Jean-Claude y Elizabeth Steininger y construida entre los años 1970 y 1971.

Ubicación

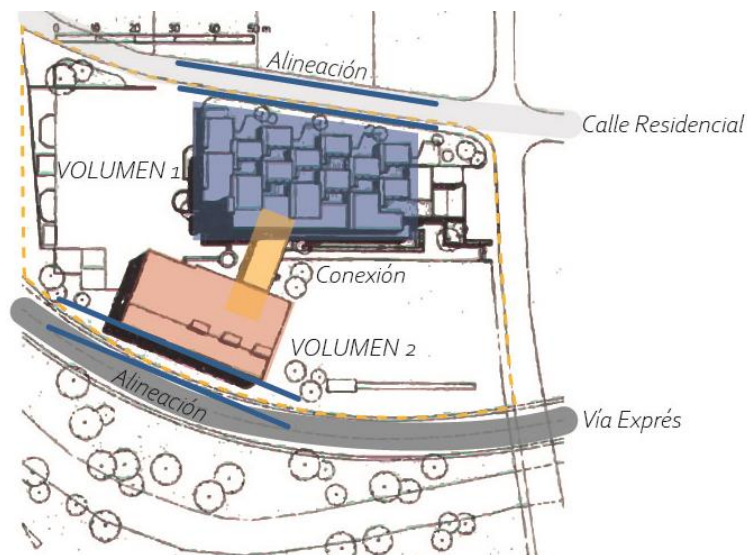


Figura 15. Relación con el entorno.

Esta escuela se sitúa en Binningen en la ciudad suiza de Basilea. Esta construcción posee dos volúmenes conectados por una cubierta. El volumen aterrizado se orienta hacia un área residencial bastante silenciosa, mientras que, el segundo volumen responde como barrera auditiva hacia una calle que se planificó para que se convirtiera que una autopista expés.

Concepto

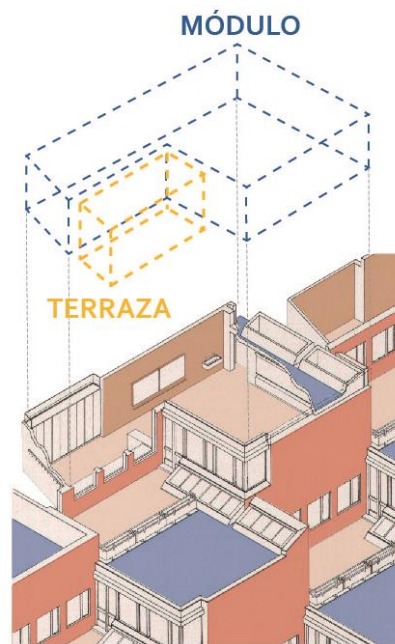


Figura 16. Concepto

El edificio logra desarrollarse en un lote que se encuentra en medio de dos vías de diferente carácter y responder a su entorno en altura, composición, entre otros. El proyecto busca realizar una composición modular a través de cubos escultóricos que se van alineando y escalonando para lograr entradas de luz y terrazas que conectan visualmente con los demás niveles y con el exterior.

Programa

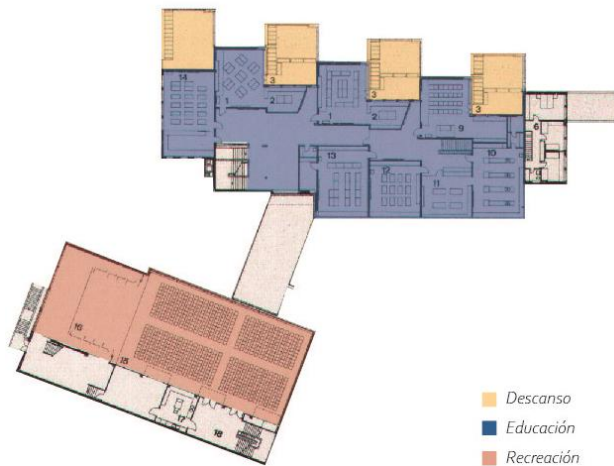


Figura 17. Distribución programática

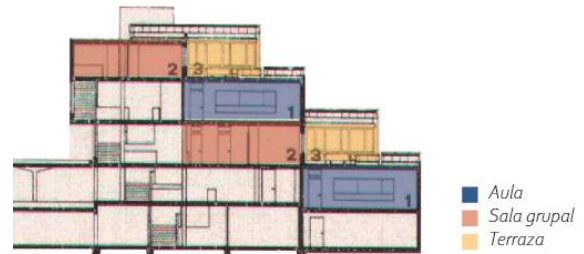


Figura 18. Programa en corte

En el volumen del edificio ubicado al noreste se ubican los programas que necesitan más silencio como las aulas y salas grupales, mientras que, el volumen ubicado hacia el sur actúa como barrera para el sonido y contiene programas que tienen menor necesidad de silencio como una sala polivalente, una cancha, entre otros.

Ejercicio proyectual

2.4 Plan masa y concepto

En la concepción del plan masa, resulta fundamental que el desarrollo morfológico se ajuste al lote seleccionado. Es imperativo abordar preguntas primordiales, tales como: la integración adecuada de la clínica con la nueva edificación propuesta, la articulación coherente entre el volumen nuevo y el antiguo, la relación entre la zona comercial y la residencial de La Primavera a través del proyecto, así como la unificación de los programas de cada volumen sin incurrir en la mezcla de lo privado y lo público. Para dar solución a estos desafíos, el proyecto se concibe con la premisa central de transición. Se busca establecer una transición fluida entre los distintos ámbitos de los edificios del proyecto.

2.5 Desarrollo morfológico

La configuración volumétrica del proyecto se ajusta al terreno, haciendo uso de los ángulos presentes en la línea de fábrica del lote para diferenciar y articular los distintos volúmenes. La sección destinada a las residencias, dispuesta con un ángulo de 45 grados en relación con la antigua clínica, se integra a través de un tercer volumen que se eleva estratégicamente. Esta elevación no solo posibilita vistas panorámicas hacia el parque, sino que también facilita la creación de una plataforma que conecta la calle principal con la residencial 8V-3.

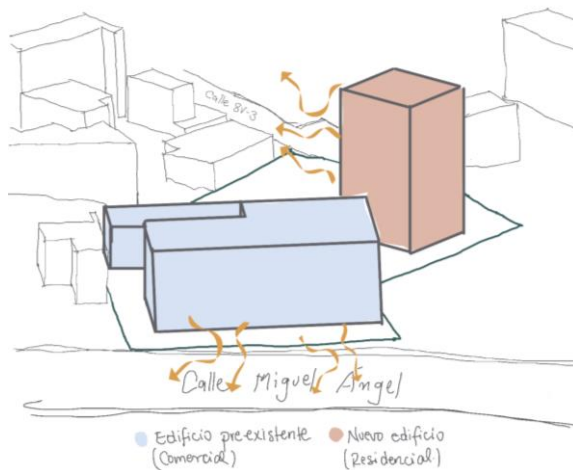


Figura 19. Volumen preexistente y nuevo

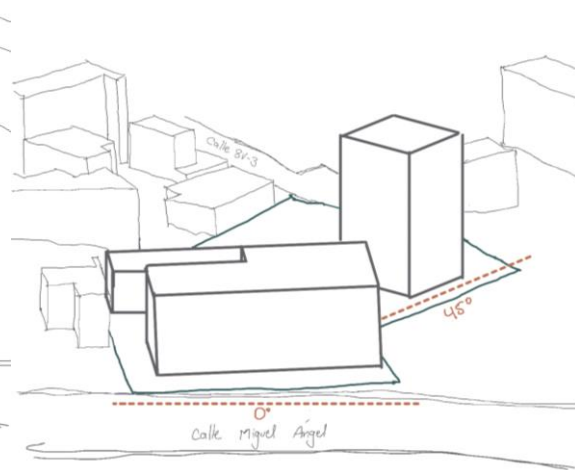


Figura 20. Alineación

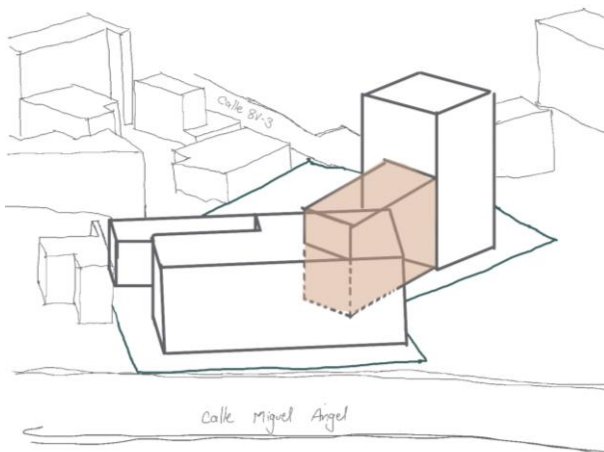


Figura 21. Volumen conector

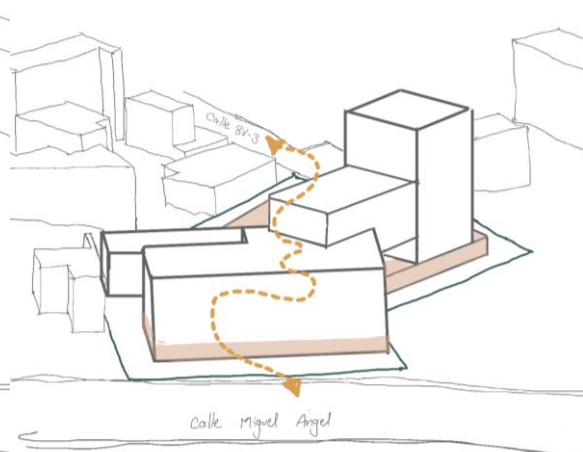


Figura 22. Conexión entre calles circundantes

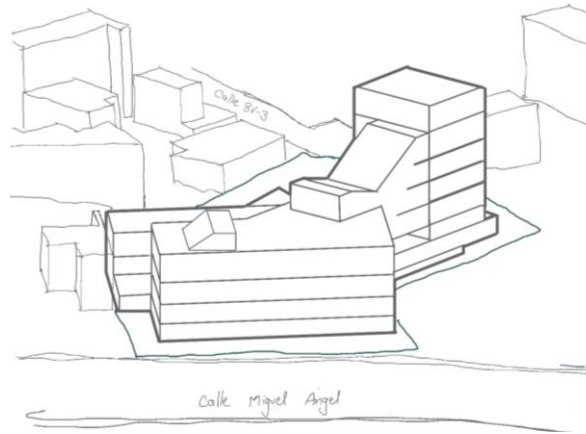


Figura 23. Volumetría final

2.6 Zonificación

La disposición espacial del proyecto está diseñada en concordancia con la distribución de las calles circundantes. El volumen preexistente alberga principalmente programas de carácter comercial, mientras que la porción posterior se dedica a la zona residencial del proyecto. Estas dos áreas están interconectadas mediante un volumen adicional, que incorpora balcones para fomentar conexiones visuales entre los diferentes espacios.

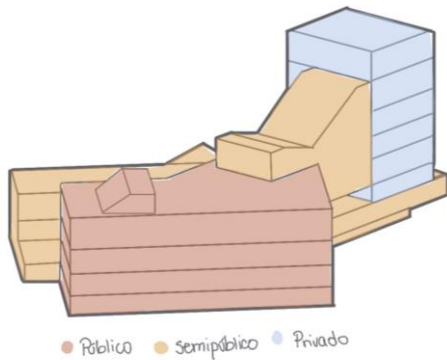


Figura 24. Programa

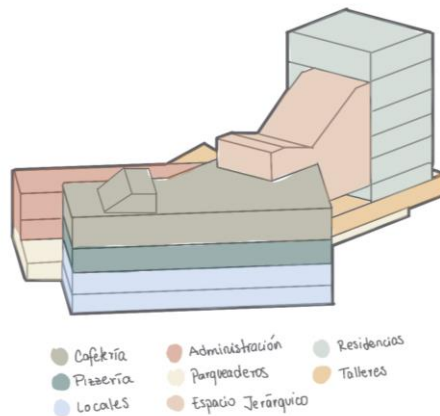


Figura 25. Zonificación

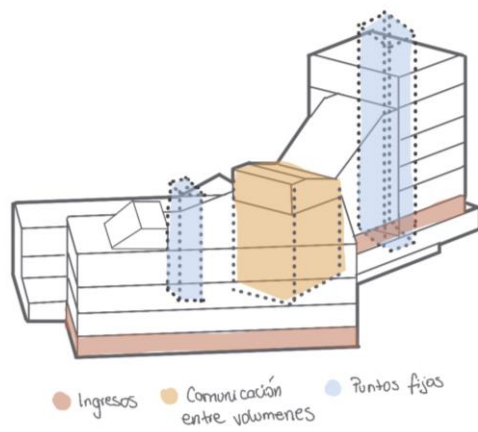


Figura 26. Circulación e ingresos

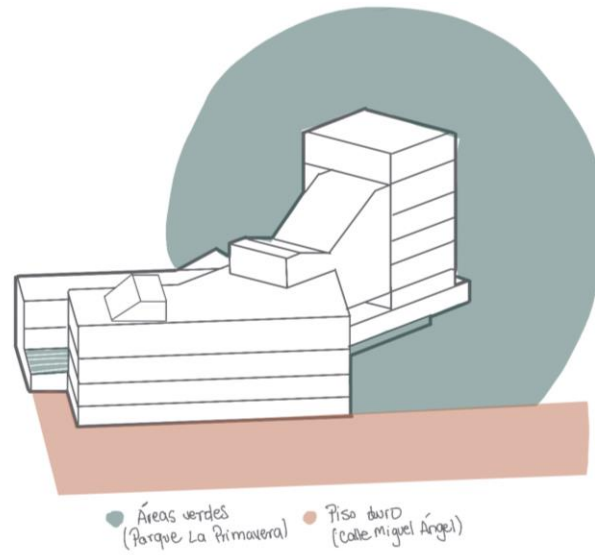


Figura 27. Áreas exteriores

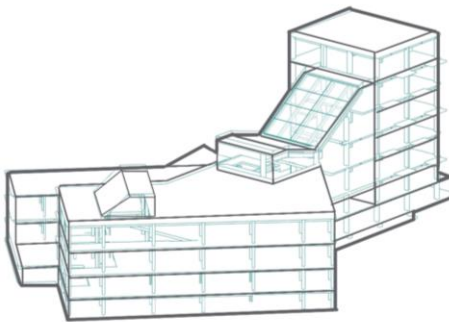


Figura 28. Estructura

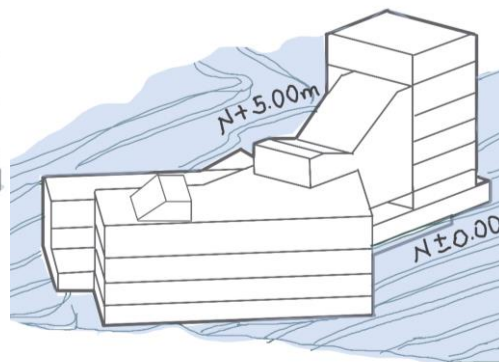


Figura 29. Topografía

2.7 Tabla de áreas

Zonas/Categorías			21/12/2023
Piso	Zona	Medición Superficie	
1. Piso			
	Administración	13,54 m ²	
	Administración	16,43 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,17 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,20 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,23 m ²	
	Archivo	21,62 m ²	
	Bodega	14,73 m ²	
	Contabilidad	23,62 m ²	
	Finanzas	17,55 m ²	
	Finanzas	18,38 m ²	
	Local	21,41 m ²	
	Local	22,53 m ²	
Local	31,27 m ²		
Local	32,57 m ²		
			página 1

Zonas/Categorías			21/12/2023
Piso	Zona	Medición Superficie	
	Local	32,57 m ²	
	Local	32,03 m ²	
	Local	36,92 m ²	
	Local	38,45 m ²	
	Oficina	25,14 m ²	
	Oficina	25,58 m ²	
	W.C.	33,56 m ²	
1. Piso	total	542,49 m²	
2. Piso			
	Apt. Estudiantes	23,10 m ²	
	Apt. Estudiantes	27,91 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,17 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,20 m ²	
	Bodega	15,73 m ²	
	Cocina	86,98 m ²	
	Cuarto frío	14,11 m ²	
	Dispensa	15,85 m ²	
	Restaurant Pizzería	471,11 m ²	
	Vestidores	21,62 m ²	
W.C.	31,56 m ²		
2. Piso	total	764,34 m²	
			página 2

Zonas/Categorías			21/12/2023
Piso	Zona	Medición Superficie	
Piso			
	Apt.	58,83 m ²	
	Apt.	58,83 m ²	
	Apt.	58,83 m ²	
	Apt.	58,83 m ²	
	Apt. Estudiantes	23,07 m ²	
	Apt. Estudiantes	23,65 m ²	
	Apt. Estudiantes	22,50 m ²	
	Apt. Estudiantes	23,28 m ²	
	Apt. Estudiantes	23,28 m ²	
	Apt. Estudiantes	23,07 m ²	
	Apt. Estudiantes	23,65 m ²	
	Apt. Estudiantes	27,53 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,20 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,72 m ²	
	Cafetería	418,39 m ²	
	Piso	total	900,66 m²
Planta Baja			
	Acopio y distribución	80,53 m ²	
	Almacenamiento	17,41 m ²	
Apt. Estudiantes	27,91 m ²		
			página 3

Zonas/Categorías			21/12/2023
Piso	Zona	Medición Superficie	
	Apt. Estudiantes	28,23 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,23 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,23 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,23 m ²	
	Apt. Estudiantes	28,23 m ²	
	Archivo	41,23 m ²	
	Bodega	16,49 m ²	
	Espacio Comercial	177,51 m ²	
	Limpieza	16,49 m ²	
	Local	35,65 m ²	
	Local	34,89 m ²	
	Local	34,50 m ²	
	Local	36,11 m ²	
	Parqueaderos	302,65 m ²	
	Talleres	235,52 m ²	
	W.C.	19,43 m ²	
	W.C.	27,05 m ²	
Planta Baja	total	1.244,52 m²	
Subsuelo 1			
	Bodega	6,70 m ²	
Bodega	6,80 m ²		
			página 4

Zonas/Categorías			21/12/2023
Piso	Zona	Medición Superficie	
	Bodega	7,56 m ²	
	Bodega	7,56 m ²	
	Cuarto de máquinas	30,73 m ²	
	Lavandería	6,84 m ²	
	Lavandería	6,84 m ²	
	Lavandería	6,84 m ²	
	Parqueaderos	7,60 m ²	
Subsuelo 1	total	415,83 m²	
Para todos los ...	total	3.867,85 m²	

Tabla 1. Cuadro de áreas por pisos

2.8 Planimetría

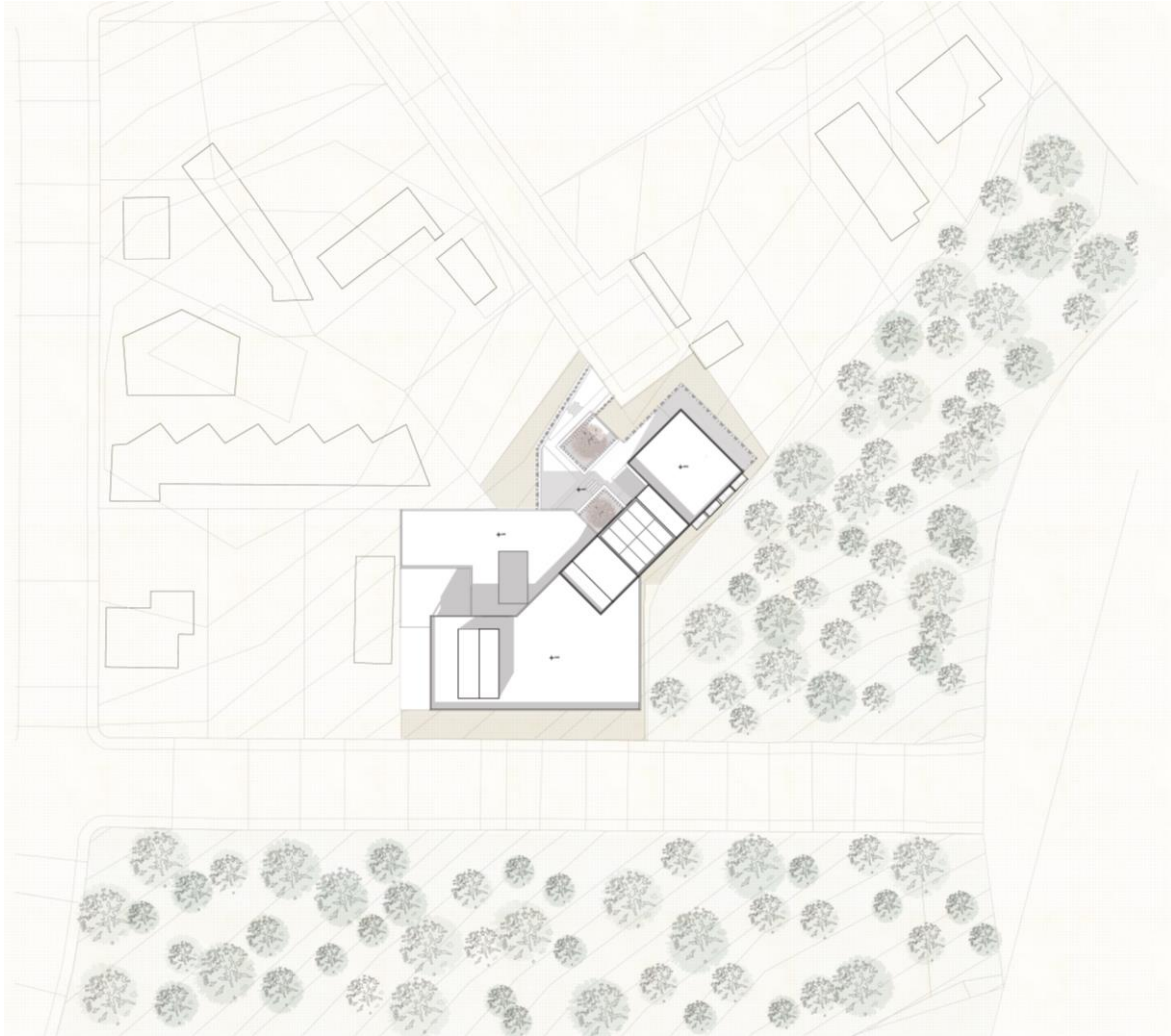


Figura 30. Implantación

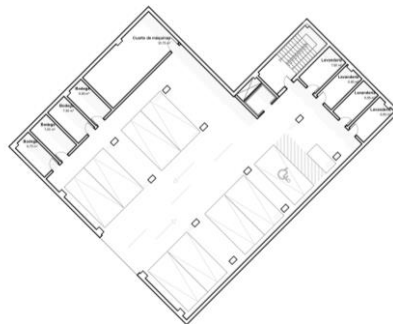


Figura 31. Planta de subsuelo

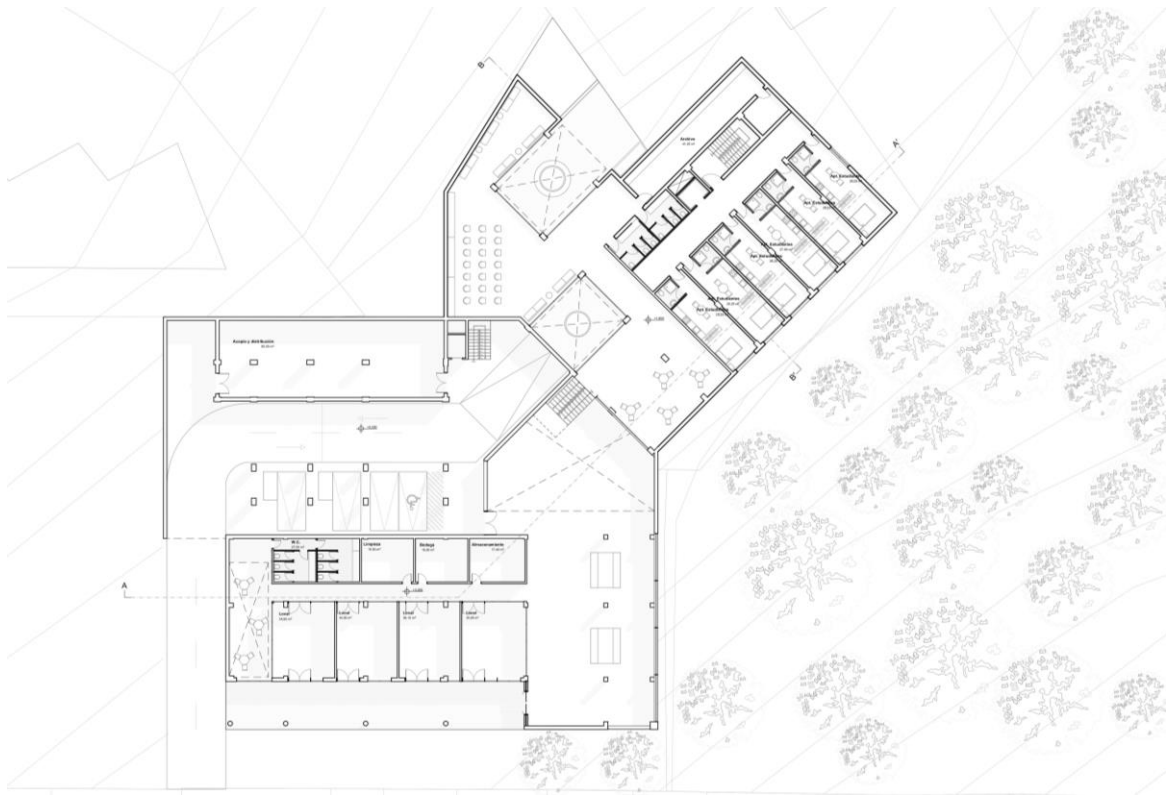


Figura 32. Planta Baja

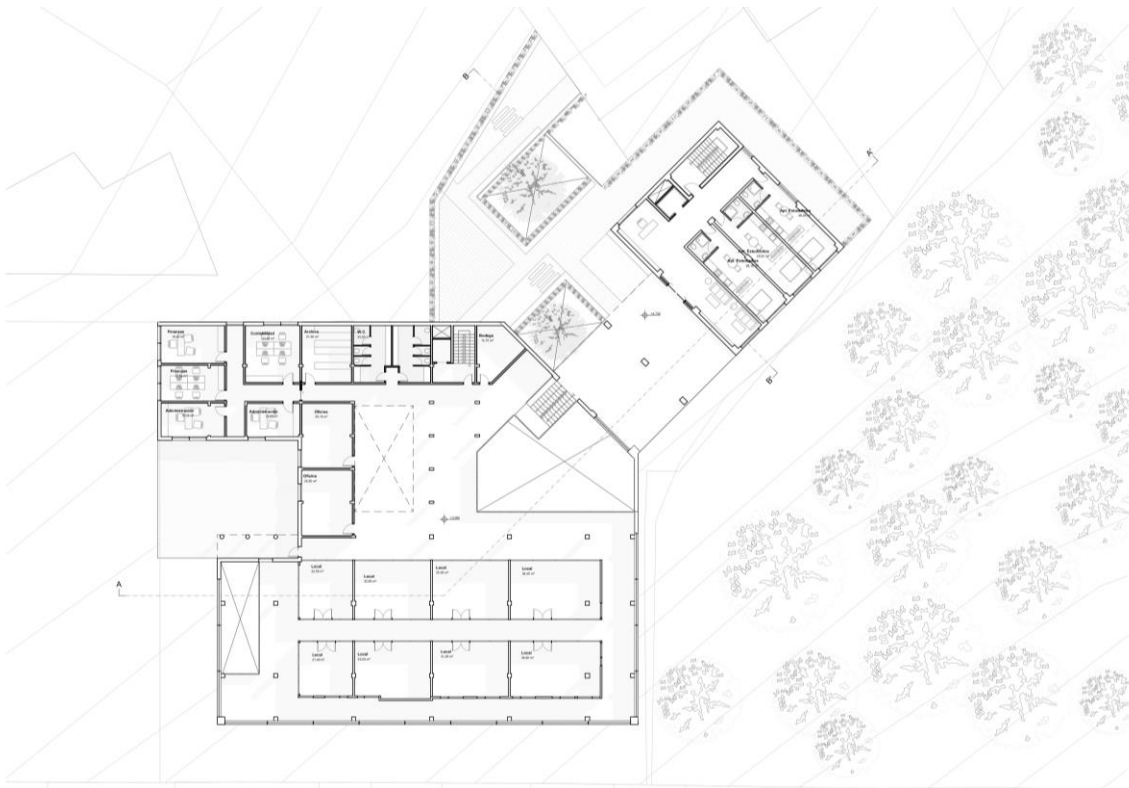


Figura 33. Primera planta alta

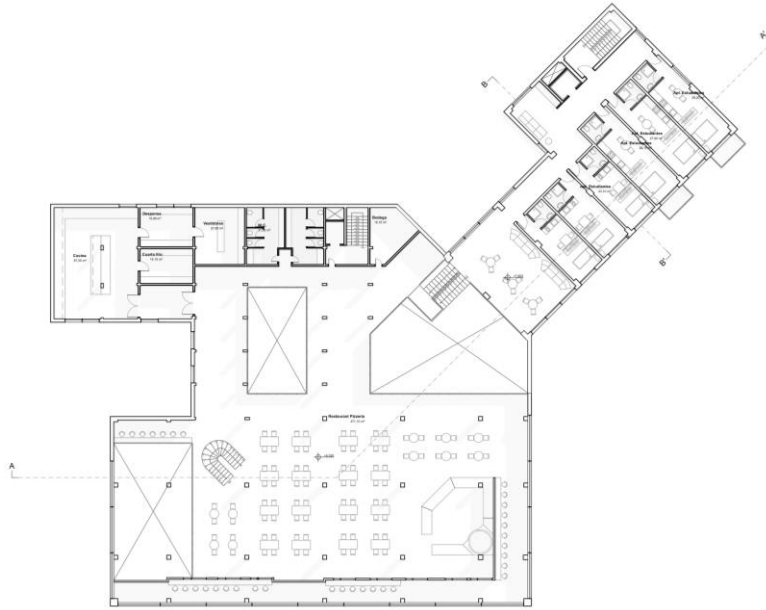


Figura 34. Segunda planta alta

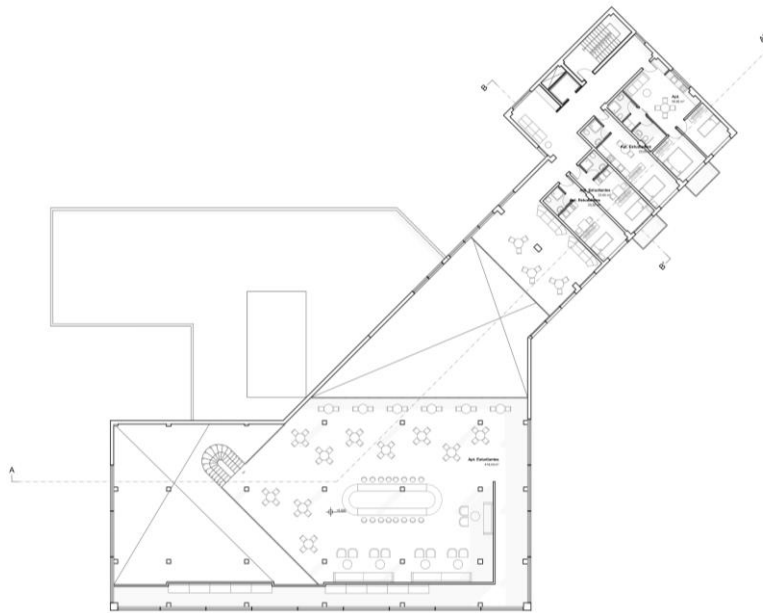


Figura 35. Tercera planta alta

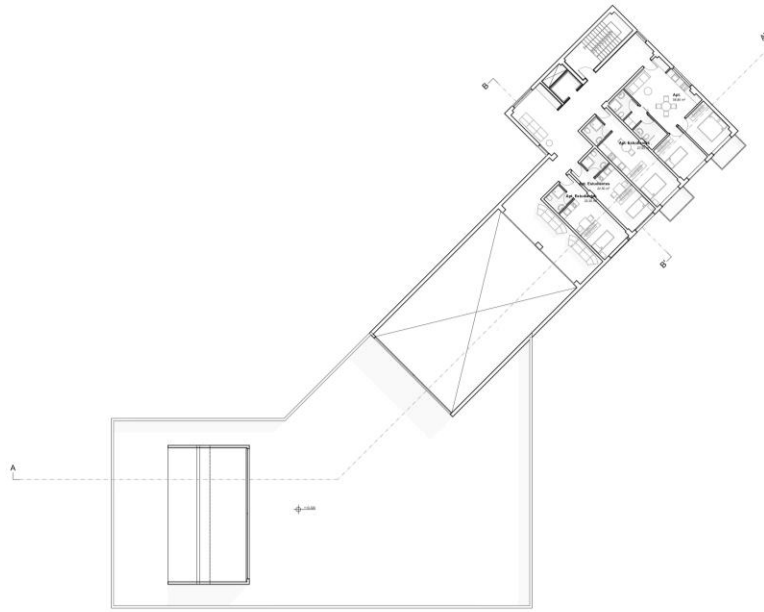


Figura 36. Cuarta planta alta

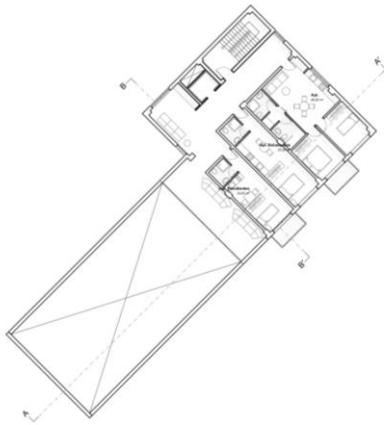


Figura 37. Quinta planta alta



Figura 38. Sexta planta alta

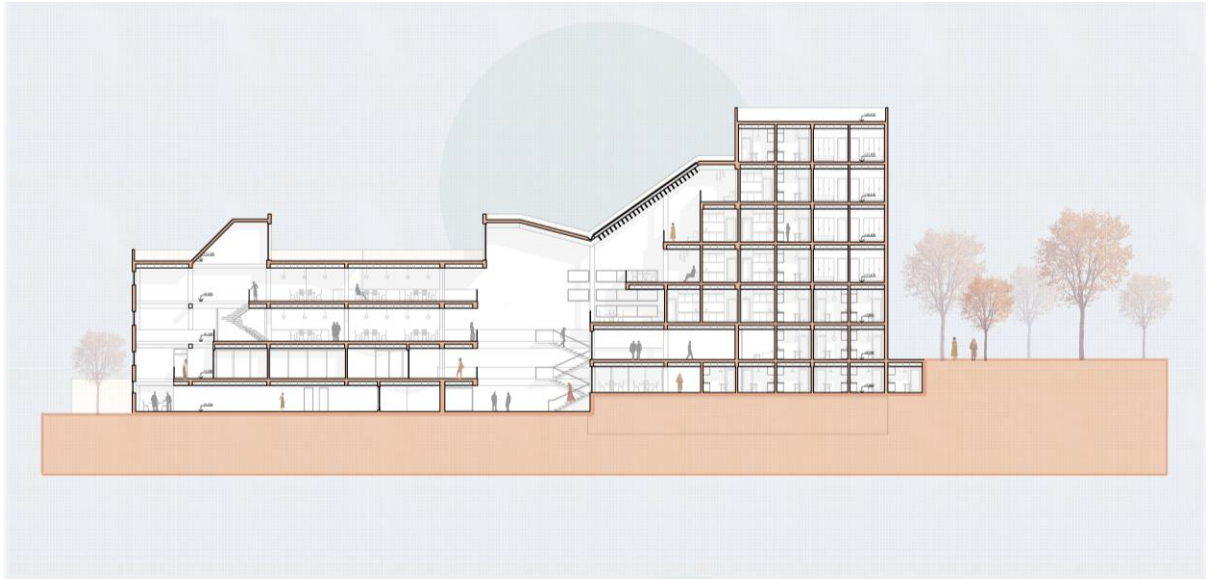


Figura 39. Corte Longitudinal A-A'



Figura 40. Corte Transversal B-B'

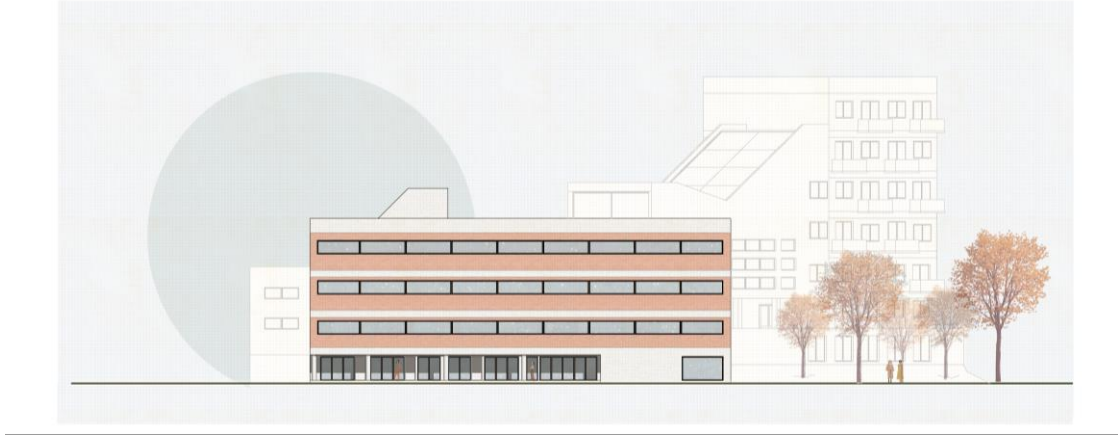


Figura 41. Fachada principal calle Miguel Ángel

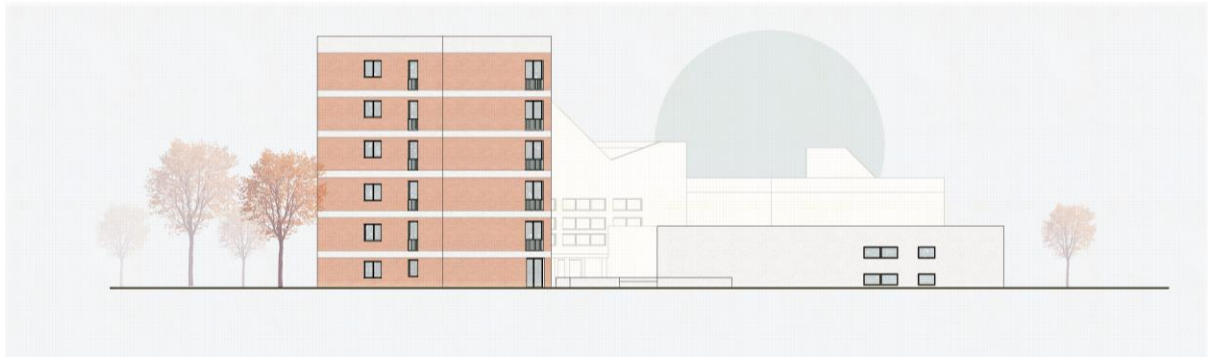


Figura 42. Fachada trasera calle 8V-3

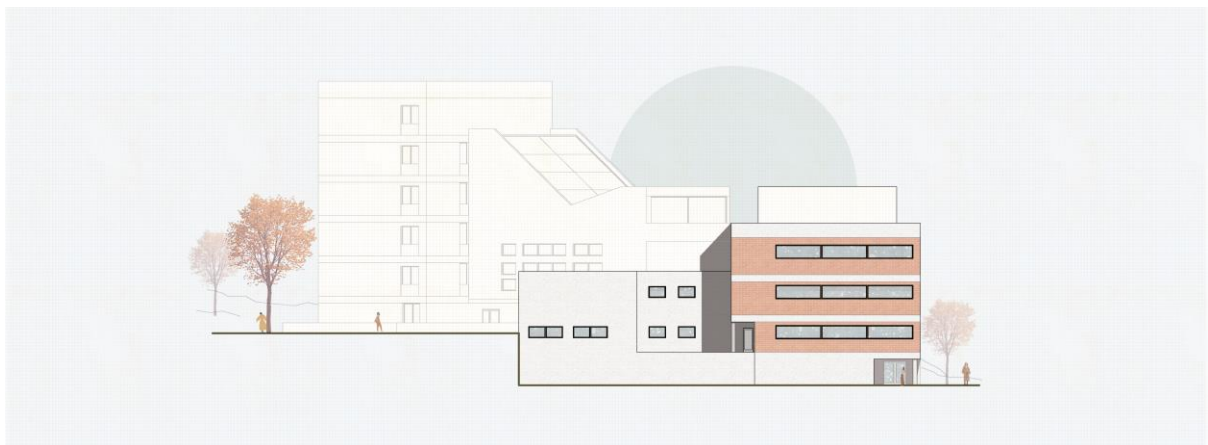


Figura 43. Fachada lateral Oeste



Figura 44. Fachada lateral Este

2.9 Vistas y axonometrías



Figura 45. Vista interior 1 espacio jerárquico

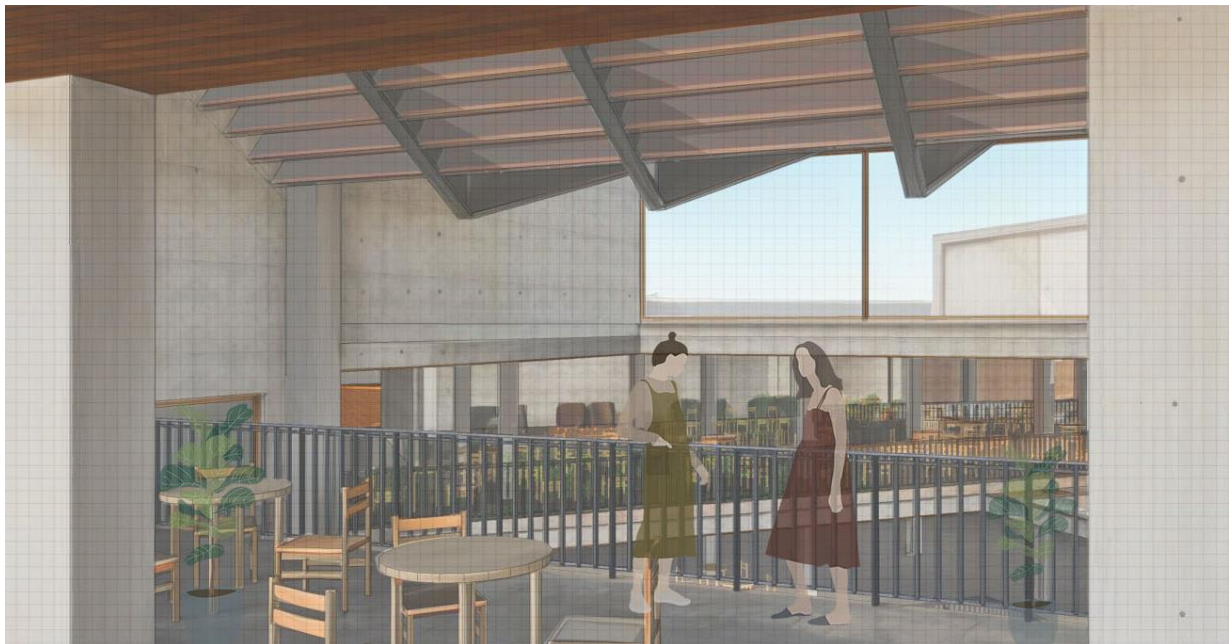


Figura 46. Vista interior 2. Terraza área residencial



Figura 47. Axonometría 1



Figura 48. Axonometría 2

2.10 Detalle y ampliación

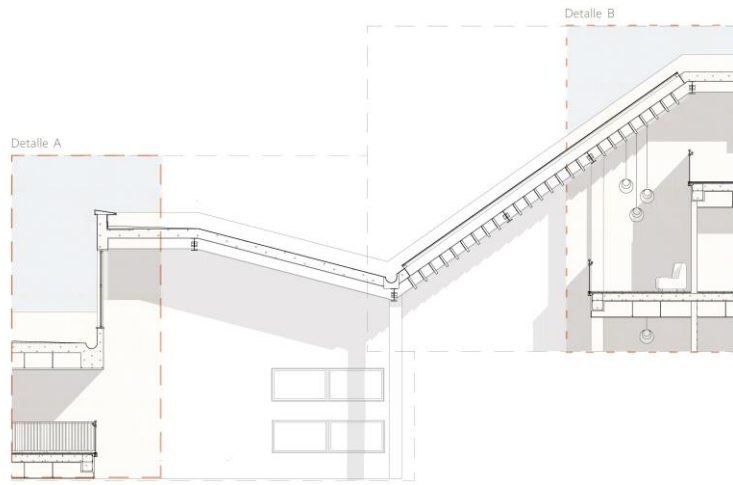


Figura 49. Ampliación espacio jerárquico

LEYENDA

- Goterón y Vertiguas
- Parapeto
- Capa de hormigón
Caída 2%
- Capa impermeabilizante
- Losa de hormigón
- Vigas de acero
- Vidrio laminado
- Perfil metálico
- Goterón y Vertiguas
- Bordillo de hormigón
- Desague
- Viga de borde
- Perfil metálico
- Cielo raso láminas de madera
- Baranda superior de madera
- Pasamanos de madera
- Postes de hierro
- Balaustres de hierro
- Barandal de hierro

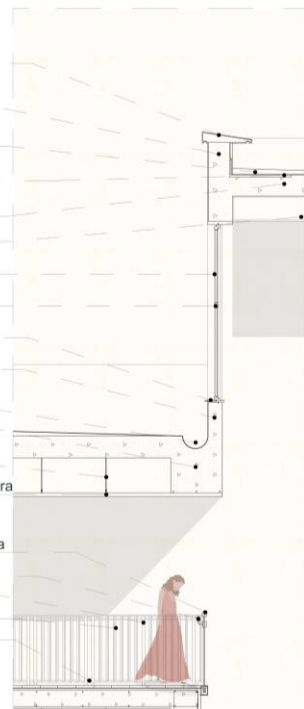


Figura 50. Detalle A

LEYENDA

- Vigas de acero
- Láminas de madera
- Pletinas de acero
- Perfil metálico
- Vidrio laminado
- Baranda superior de madera
- Pasamanos de madera
- Postes de hierro
- Balaustres de hierro
- Barandal de hierro
- Perfil metálico
- Cielo raso láminas de madera



Figura 51. Detalle B

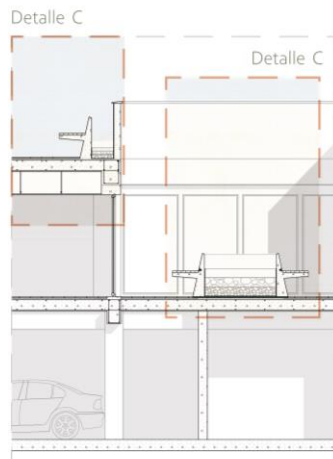


Figura 52. Ampliación patio



Figura 53. Detalle C

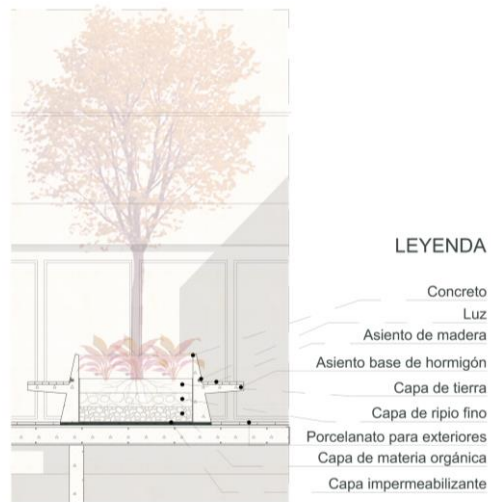


Figura 54. Detalle D

CONCLUSIONES

En síntesis, la problemática que impulsó este proyecto se centra en la necesidad de conciliar y organizar el crecimiento comercial en el área de La Primavera con su naturaleza residencial, sin menoscabar la privacidad y calidad de vida de sus habitantes. Para abordar este desafío, se propone una nueva regulación que estructure de manera eficaz las zonas comerciales y residenciales dentro del sector.

Desde una perspectiva urbana y arquitectónica, el proyecto busca lograr una convivencia armoniosa entre el comercio y las viviendas unifamiliares y multifamiliares. Se reconoce la importancia de una planificación guiada y estratégica para evitar desorganizaciones, como las observadas en La Mariscal Sucre, un sector que, al igual que La Primavera, transitó de una imagen residencial a una predominancia comercial, generando un paisaje heterogéneo.

Con la intención de reflejar este carácter dual de La Primavera, se ha seleccionado un lote estratégico para desarrollar el Centro Cooperativo, concebido como un espacio de conexión y transición entre las áreas comerciales y residenciales. El diseño en corte destaca un espacio intermedio que visualmente enlaza la esfera pública (residencial) con la más privada o colectiva del proyecto.

Este Centro Cooperativo se distingue de los centros comerciales de pequeña escala al posicionarse como un espacio comunitario. Su propósito va más allá de impulsar la venta de productos locales, extendiéndose a apoyar las comunidades de estudiantes que residen en sus instalaciones, fomentar el trabajo comunitario y respaldar iniciativas de desarrollo social. En esencia, el proyecto aspira a ser un catalizador para la cohesión y el progreso sustentable de La Primavera.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Diener und Diener Architekten. (s/f). *Shopping Center Stückfärberei*.
<https://www.dienerdiener.ch/en/project/shopping-center-stueckfaerberei>
- Gobierno Parroquial de Cumbayá. (2019). *Actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial Cumbayá*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenos_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Cumbay%C3%A1%202019-2023.pdf
- Huber, D. (2014). *Architekturführer Basel*. Christoph Merian Verlag.
- Izurieta, A. (2009). *Centro Comunitario Cumbayá*. [Tesis de pregrado]. Universidad San Francisco de Quito. 92975. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/420/1/92975.pdf
- Lewis, P., Tsurumaki, M., Lewis, D.J. (s/f). *Manual of section*. Princeton Architectural press.
https://issuu.com/papress/docs/manualofsection_issuu
- Machat, J. (18 de diciembre de 2023). *The Plan for a More Sustainable and Accessible Gund Hall*. Harvard university Graduate School of Design.
<https://www.gsd.harvard.edu/2023/12/the-plan-for-a-more-sustainable-and-accessible-gund-hall/>
- Pazmiño, F. (2013). *Memoria colectiva y oralidad: historia y relaciones sociales de la parroquia de Cumbayá desde los años 60 hasta la actualidad contada por los habitantes del Barrio Central y el Barrio San Marcos*. [Tesis de pregrado]. Universidad Central del Ecuador. T-UCE-0009-129. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/ad7f77ed-4155-4ac1-898d-1e26d3e478cc/content
- Sekundarschulhaus in Sissach BL: Architekten Jean-Claude und Elisabeth Steinegger SIA, Binnigen und Basel. (2016). *Das Werk*, 58 (1971), 533-535.
<http://dx.doi.org/10.5169/seals-45064>