

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

Propuesta de actualización de normativa para el barrio “La Primavera” y diseño del centro cooperativo de uso mixto para estudiantes, administrativos y comercios para una corporación de comunidades campesinas del centro de la sierra ecuatoriana.

Rubén Darío Tapia Molina

Arquitectura

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

Quito, 14 de diciembre de 2023

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

**Planificación de una nueva normativa para el barrio “La Primavera” y
diseño del centro cooperativo de uso mixto para estudiantes,
administrativos y comercios para una corporación de comunidades
campesinas del centro de la sierra ecuatoriana.**

Rubén Darío Tapia Molina

José Miguel Mantilla, Arquitecto PhD

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: Rubén Darío Tapia Molina

Código: 00207374

Cédula de identidad: 0104938477

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UNPUBLISHED DOCUMENT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

Históricamente, la población de Quito ha venido realizando una migración paulatina hacia las periferias del momento. Esto ha provocado que conforme se ocupen nuevos barrios, otros queden abandonados o cambien su forma de uso, principalmente de residencial a comercial. El barrio “La Primavera” ha sufrido alteraciones inevitables en su morfología debido a la construcción de una gran vía que la atraviesa y ha convertido el barrio en un espacio de paso para ciudadanos de otros sectores, esto provoca un cambio de vocación de las vías. Por ello, el objetivo de este trabajo plantea actualizar la normativa del barrio pensando en el presente y futuro, incentivando el orden por medio de la regularidad. Por lo que primero se definió cual sería la vía colectora comercial, se estableció una altura de pisos, se especificó los usos de suelo y formas de uso en los diferentes sectores del barrio. A continuación, se diseñó un centro cooperativo para una corporación de campesinos de la sierra ecuatoriana sobre la vía colectora comercial. Este centro congrega miembros de esta corporación, principalmente estudiantes de la comunidad becados por la organización, administrativos, talleres, áreas de estudio, expendio, exhibición, almacenamiento y venta de sus productos. A nivel urbano se apega a las nuevas normativas. Además, para romper la tendencia a cerrar vías y privatizarlas ilegalmente, se propone romper la manzana y crear un pasaje de circulación pública donde se encuentran los comercios, este paso servirá para que los residentes o trabajadores de La Primavera puedan facilitar su movilidad en el barrio. Aquello, dará como resultado un barrio seguro, organizado y ordenado. Asimismo, un edificio que entregue un espacio abierto de descanso, diversión, aprendizaje y trabajo para sus habitantes y vecinos

Palabras Clave: Cambio de vocación de las vías, Orden, Planificación, Normativa, La Primavera, Vivienda en cooperativa, Vivienda de uso mixto, Circulación Pública.

ABSTRACT

Historically, the population of Quito has been carrying out a gradual migration towards the peripheries of the moment. This has caused that as new neighborhoods are occupied, others remain abandoned or change their form of use, mainly from residential to commercial. The “La Primavera” neighborhood has suffered unexpected alterations in its morphology due to the construction of a large road that crosses it and has turned the neighborhood into a transit space for citizens from other sectors, this causes a change in the vocation of the roads. Therefore, the objective of this work is to reform the neighborhood regulations thinking about the present and future, encouraging order through regularity. Therefore, first the commercial collector road was defined, a floor height was established, and the land uses and forms of use in the different sectors of the neighborhood were specified. Next, a cooperative center was designed for a corporation of farmers from the Ecuadorian highlands on the commercial collector road. This center brings together members of this corporation, mainly students from the community who receive scholarships from the organization, administrative staff, workshops, study areas, sales, exhibition, storage, and sale of their products. At the urban level it adheres to the new regulations. Furthermore, to break the tendency to close roads and illegally privatize them, it is proposed to break up the block and create a public circulation shortcut where the businesses are located. This step will help the residents or workers of La Primavera to facilitate their mobility in the neighborhood. This will result in a safe, organized, and orderly neighborhood. Likewise, a building that provides an open space for rest, fun, learning and work for its inhabitants and neighbors.

Keywords: Change of vocation of roads, Order, Planning, Regulations, La Primavera, Cooperative housing, Mixed-use housing, Public Circulation.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	11
Desarrollo del Tema.....	13
Análisis Urbano – Propuesta Normativa La Primavera	13
Proyecto individual	24
Precedentes	24
Análisis de terreno	27
Diseño	28
Conclusiones	47
Referencias bibliográficas	48
ANEXOS.....	49
ANEXO 1: LÁMINA DE PRESENTACIÓN 1.....	49
ANEXO 2: LÁMINA DE PRESENTACIÓN 2.....	50

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Línea de tiempo. Elaboración grupal Taller Avanzado	11
Figura 2. Línea de tiempo. Elaboración grupal Taller Avanzado	12
Figura 3. La Primavera antes de la construcción de la Ruta Viva. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	13
Figura 4. La Primavera después de la construcción de la Ruta Viva. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	14
Figura 5. Los mismos recintos alterados, se usa ilegalmente el retiro frontal, se reemplazan árboles por parqueaderos y reina el desorden. Google Maps 2022.....	15
Figura 6. Dos recintos antes del cambio de vocación de las vías, totalmente residenciales. Google Maps 2014	15
Figura 7. Barrio desordenado. Elaboración grupal Taller Avanzado	15
Figura 8. Barrio Fantasma. Elaboración grupal Taller Avanzado	15
Figura 9. Barrio La Mariscal, se observa la toma de retiros frontales sin ningún orden. Google Maps 2022	15
Figura 10. Estudio Demográfico. Elaboración grupal Taller Avanzado	16
Figura 11 Diagramas números de pisos La Primavera. Elaboración grupal Taller Avanzado .	17
Figura 12. Estudio unipropiedades vs propiedades horizontales. Se evidencia un mayor número de unipropiedades por sobre propiedades horizontales. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	17
Figura 13. Trazado de la vía colectora comercial específica para conectar la Ruta Viva con la Interoceánica. Elaboración grupal Taller Avanzado	18
Figura 14. Comercio en planta baja adosado hacia los costados. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	18
Figura 15. Aumento de número de pisos en la vía colectora. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	19
Figura 16. En la colectora, planta baja comercio, planta alta vivienda. Un barrio activo. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	19
Figura 17. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia	20
Figura 18. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia	21
Figura 19. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia	21

Figura 20. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia	22
Figura 21. Axonometría Casa del Ciprés. Surreal Estudio	24
Figura 22. Tres bloques escalonados. Surreal Estudio. Elaboración de diagrama grupal Taller Avanzado.....	25
Figura 23. Comercio planta baja hacia la vía colectora. Surreal Estudio. Elaboración de diagrama grupal Taller Avanzado	25
Figura 24. Patios articuladores. Surreal Estudio. Elaboración diagrama grupal Taller Avanzado.....	25
Figura 25. Relación con el contexto. Elaboración grupal Taller Avanzado	26
Figura 26. Circulaciones y pasos públicos. Elaboración de diagrama grupal Taller Avanzado	26
Figura 27. Distribución del programa. Elaboración grupal Taller Avanzado.....	26
Figura 28. Sitio. Elaboración propia	27
Figura 29. Anteproyecto, lámina 1. Elaboración propia	30
Figura 30. Anteproyecto, lámina 2. Elaboración propia	30
Figura 31. Planta 1 +0.00 m. Elaboración propia	31
Figura 32. Planta 2 +3.50 m. Elaboración propia	31
Figura 33. Planta 3 +7.00 m. Elaboración propia	32
Figura 34. Planta 4 + 10.50 m. Elaboración propia	32
Figura 35. Planta 5 +14.00 m. Elaboración propia	33
Figura 36. Implantación. Elaboración propia	33
Figura 37. Corte A-A. Elaboración propia.....	34
Figura 38. Corte B-B. Elaboración propia	34
Figura 39. Corte A-A fugado. Elaboración propia	35
Figura 40. Fachada Este. Elaboración propia	35
Figura 41. Fachada Oeste. Elaboración propia	36
Figura 42. Fachada Norte. Elaboración propia	36
Figura 43. Fachada frontal. Elaboración propia.....	37

Figura 44. Corte pizzería. Ampliación. Elaboración propia	38
Figura 45. Planta pizzería. Ampliación. Elaboración propia	38
Figura 46. Detalle arquitectónico puentes. Elaboración propia	39
Figura 47. Detalle arquitectónico balcones. Elaboración propia	39
Figura 48. Vista patio interior. Elaboración propia	40
Figura 49. Vista paso público. Elaboración propia.....	40
Figura 50. Vista 3. Pasillo y puente. Elaboración propia.....	41
Figura 51. Vista desde bloque tres. Elaboración propia	41
Figura 52. Vista desde bloque uno. Elaboración propia	42
Figura 53. Vista de la vía colectora. Elaboración propia.	42
Figura 54. Maqueta vista frontal. Elaboración propia	43
Figura 55. Maqueta vista frontal, perspectiva. Elaboración propia	43
Figura 56. Maqueta vista frontal, perspectiva. Elaboración propia	44
Figura 57. Maqueta Vista frontal con contexto inmediato. Elaboración propia	44
Figura 58. Maqueta, implantación, Elaboración propia.....	45
Figura 59. Maqueta, paso público. Elaboración propia	45
Figura 60. Maqueta, vista lateral. Elaboración propia	46
Figura 61. Maqueta vista posterior, perspectiva. Elaboración propia.....	46

INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, Quito ha tenido un proceso urbano basado en varios desplazamientos hacía las periferias. Una de las más grandes y contemporáneas ha sido el mudarse hacía los valles, principalmente a las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. La Parroquia de Cumbayá, fundada en 1570, durante cuatro siglos se mantuvo como una parroquia netamente rural. Cumbayá ha tenido un proceso de densificación durante varias décadas con hitos que la han marcado hasta el día de hoy, sin embargo, a partir de la construcción de la avenida Interoceánica en 1968, este valle empezó a poblarse por migrantes de la zona urbana. Precisamente, pocos años más tarde empezó la formación del barrio “La Primavera”, uno de los primeros en el valle en apostar por no amurallarse y entregar espacios de calidad a sus habitantes. Fue justamente por la avenida Interoceánica por donde se abrió el primer ingreso a La Primavera, un barrio sumamente tranquilo, rodeado de naturaleza y con un excelente ambiente de vecindad.

HISTORIA

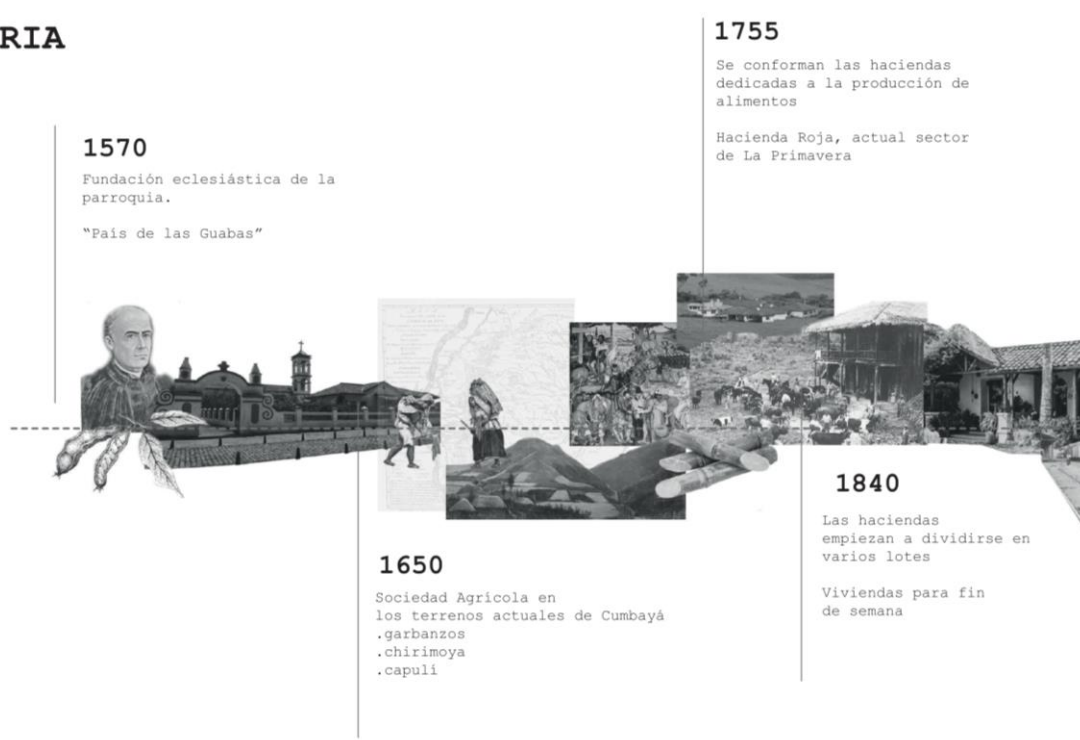
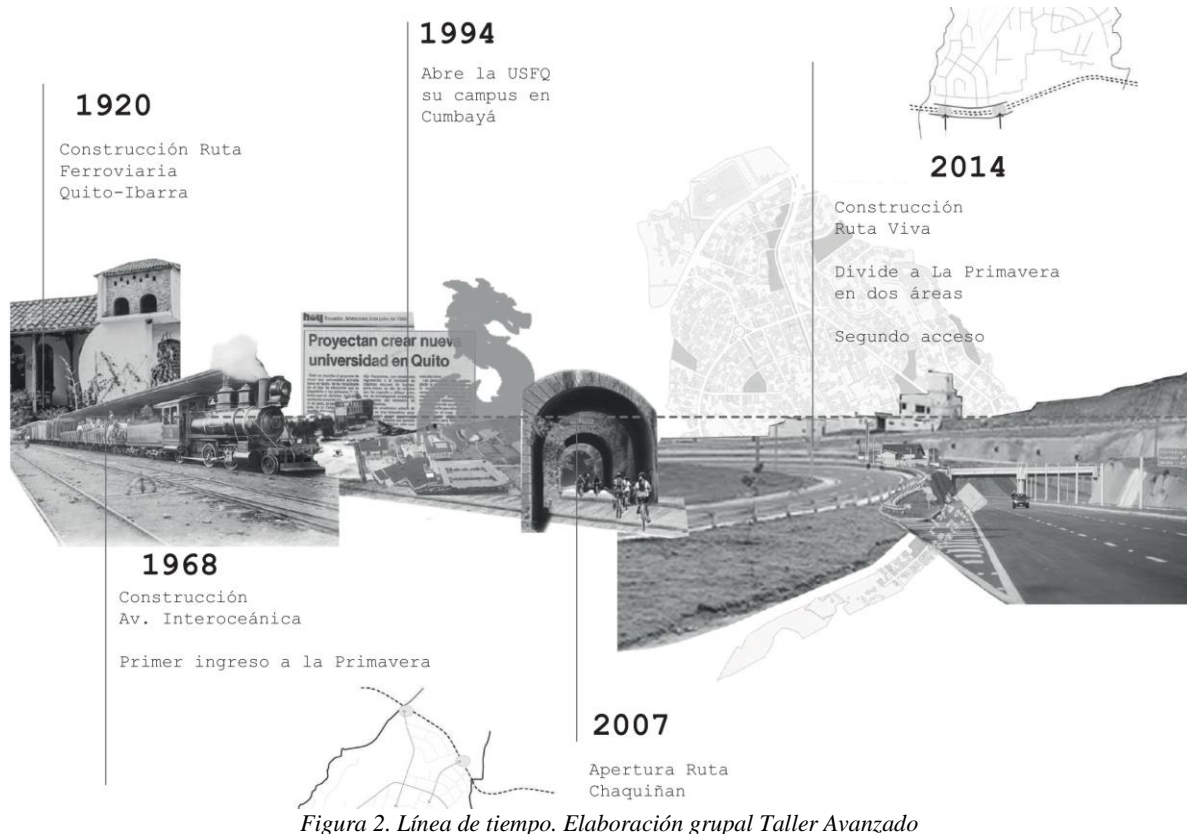


Figura 1. Línea de tiempo. Elaboración grupal Taller Avanzado



Pese a que en el siglo pasado era imposible pensar que estos desplazamientos afectarían a un barrio que precisamente era un destino hacía el que se movilizaban los quiteños, la gran tendencia a migrar sigue existiendo. Con la construcción del Aeropuerto Internacional en Tababela, la densificación en auge de Puenbo y Tumbaco, entre otras, se construyó una vía que cambiaría por siempre la forma de leer la morfología urbana de los valles y de La Primavera, La Ruta Viva. Una vía de 6 carriles, 3 de cada sentido, es una obra que ayudó mucho e incentivó a que las personas que ya residían en los valles puedan movilizarse a trabajar en Quito de manera más ágil y los que vivían en Quito se animen a vivir en los valles. Es decir, contribuyó a desorganizar y dispersar aún más la mancha urbana y la población. Entre otras cosas a las que colaboró, es a cambiar la vocación de las vías de La Primavera. ¿Por qué se dio este cambio en la vocación de las vías? ¿Qué es un cambio de vocación de las vías? ¿Qué problemas acarrea esto?

DESARROLLO DEL TEMA

Análisis Urbano – Propuesta Normativa La Primavera

Para entender el contexto del problema que se vive en la primavera se debe retroceder al 2014, el año en el que se construyó la Ruta Viva, esta vía literalmente dividió el barrio de La Primavera en dos. Para empezar, antes de que ocurriera esta división, se podía ingresar al barrio únicamente por la Av. Interoceánica, mientras que ahora, se puede ingresar también por la Ruta Viva. Sin embargo, la gravedad de esto no radica en que los residentes tengan un nuevo punto de acceso, sino en que ahora el barrio se ha convertido en una conexión entre la Ruta Viva y la Av. Interoceánica.



Figura 3. La Primavera antes de la construcción de la Ruta Viva. Elaboración grupal Taller Avanzado

Esto a su vez dio como resultado que personas que no habitan en el sector atraviesen a diario el barrio La Primavera, y que las vías que eran totalmente residenciales se conviertan en vías de paso. Por lo tanto, el cambio del uso de vías empezó a cambiar a su vez el uso del suelo, lo cual llevó a que se modifique también la forma de ocupación. Dejaron de haber actividades únicamente barriales y empezaron a instalarse comercios de distintas escalas. A esto se le llamará cambio de vocación de las vías.



Figura 4. La Primavera después de la construcción de la Ruta Viva. Elaboración grupal Taller Avanzado

Por consiguiente, esto conduce a varios problemas. El cambio de vocación de las vías provoca que las viviendas residenciales se conviertan en comerciales, generando que se ocupen de forma desordenada los jardines, los retiros, etc. Aquello da como resultado; estacionamientos desordenados, mayor flujo de peatones, personas que ya no viven en estos lotes porque son netamente comerciales lo cual a su vez provoca inseguridad ya que, si hay menos gente viviendo en estos sitios esto provocará que por las tardes/noches se conviertan en zonas abandonadas, fantasmas. Los comercios se sitúan desordenadamente sobre cualquier vía generando así que personas externas a La Primavera puedan ingresar a todas las zonas del barrio a lo largo del día. Ante todo, este desorden, una de las primeras y más importantes consecuencias es el aumento de la inseguridad, los vecinos de manera organizada y autónoma han decidido cerrar ciertas vías públicas y colocar guardianía. Sin embargo, esto no solucionará nada, al contrario, el barrio se cerrará hacia la vía pública y será como amurallar sus viviendas provocando a su vez aislarse de la realidad fuera de ellas, limitando la salida hacia las calles de su barrio ya que se volverán muy inseguras y peligrosas. Es una solución a corto plazo, sin embargo, en realidad se estará aplazando el detonar del problema que será mucho más fuerte y que ya ha sucedido anteriormente en otros sectores de la ciudad.



Figura 6. Dos recintos antes del cambio de vocación de las vías, totalmente residenciales. Google Maps 2014



Figura 5. Los mismos recintos alterados, se usa ilegalmente el retiro frontal, se reemplazan árboles por parqueaderos y reina el desorden. Google Maps 2022

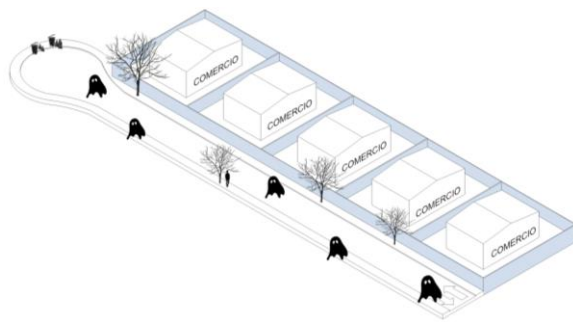


Figura 8. Barrio Fantasma. Elaboración grupal Taller Avanzado

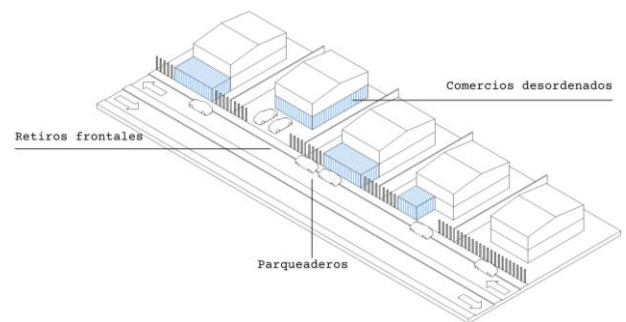


Figura 7. Barrio desordenado. Elaboración grupal Taller Avanzado

Existen ejemplos de otros barrios de Quito que debido a situaciones parecidas han muerto. Son barrios que a partir de cierta hora se vuelve extremadamente peligroso transitar por sus calles, en su mayoría son solo comercios y ya muy poca gente vive ahí. En el barrio de La Mariscal, por ejemplo, no se hizo nada al respecto cuando esta empezó a llenarse de locales comerciales que comenzaron a invadir los retiros frontales de manera ilegal, generando estacionamientos caóticos y un crecimiento urbanístico desordenado. Si se hubiese intentado frenar este problema y crear una normativa a tiempo quizá se pudiera haber evitado la realidad actual de este barrio.



Figura 9. Barrio La Mariscal, se observa la toma de retiros frontales sin ningún orden. Google Maps 2022

Como se ha podido analizar, que exista esta situación es inevitable, pero hay dos maneras de llevarlas a cabo, la manera ordenada y la desordenada. Ahora es el mejor momento para proponer un cambio organizado antes de que sea muy tarde. Negarse a aceptar que esto está sucediendo y tratar de solucionarlo con multas o cerrando vías será una solución momentánea que no entregará garantías a largo plazo, en unos años se convertirá en el mismo desorden que se ha podido ver en el ejemplo de la Mariscal y que ya está empezando a ocurrir en La Primavera. Entonces, ¿cuál podría ser la solución más viable? El Taller Avanzado de Arquitectura de la Universidad San Francisco de Quito ha estado ensayando una posible propuesta, sin embargo, no es una solución definitiva.

Para empezar a analizar esta posible solución, se realizaron estudios de diferentes tipos para determinar factores importantes a ser tomados en cuenta. Se realizó una investigación demográfica para La Primavera la cual demostró que la proyección de crecimiento poblacional para el barrio tiende a aumentar en adultos de la tercera edad, mientras que el crecimiento poblacional en los jóvenes no aumentará. Esto entrega la pauta de que poco a poco el barrio “muere” y no hay jóvenes que quieran vivir ahí para revitalizarlo.



Figura 10. Estudio Demográfico. Elaboración grupal Taller Avanzado

También se hicieron estudios en cuanto a número de pisos y de esta forma se determinó que ahora mismo existe una irregularidad en toda el área. Demostrando que no hay ninguna normativa a la que se rijan.



Figura 11 Diagramas números de pisos La Primavera. Elaboración grupal Taller Avanzado

Por otra parte, en el barrio existen muchas propiedades horizontales, por lo que se vuelve muy difícil llegar a acuerdos entre todos los propietarios para lograr ciertos cambios a nivel urbano, por ello se identifica las unipropiedades y las propiedades horizontales.

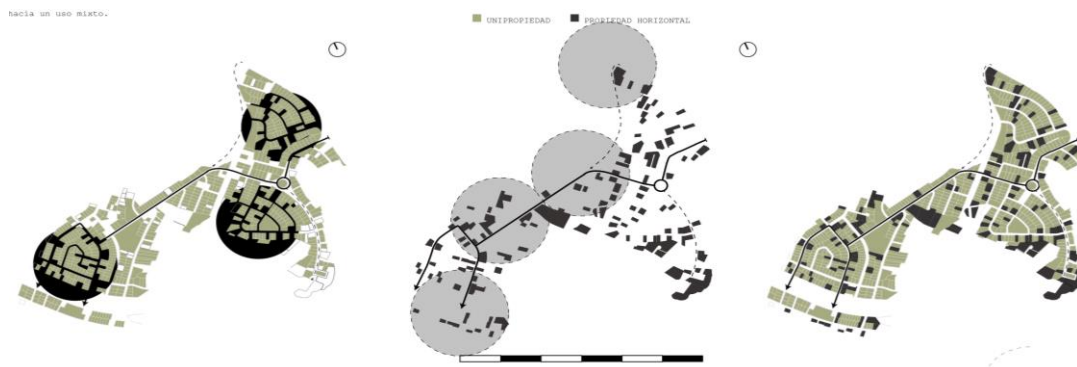


Figura 12. Estudio unipropiedades vs propiedades horizontales. Se evidencia un mayor número de unipropiedades por sobre propiedades horizontales. Elaboración grupal Taller Avanzado

Por lo tanto, este ensayo de propuesta procura incentivar y motivar el orden. ¿Cómo se puede lograr este objetivo? Primero trazando una vía comercial específica que atraviese la primavera desde la interoceánica hasta la ruta viva. Desde la Av. Interoceánica se ingresa a la calle Florencia hasta el redondel de la UPC, después se continúa por la calle Miguel Ángel hasta la intersección con la calle De las Magnolias, después se ingresa por esta calle hasta salir

a la Giovanni Barbieri, que finalmente desemboca en la Ruta Viva. A las viviendas que se encuentren sobre esta vía comercial se les beneficiará entregándoles ciertos privilegios sobre otros lotes que no se encuentren en esta vía, siempre y cuando se acojan a la regularidad. ¿Y cuáles son estos privilegios? ¿Qué regularidad?



Figura 13. Trazado de la vía colectora comercial específica para conectar la Ruta Viva con la Interoceánica. Elaboración grupal Taller Avanzado

Para empezar, permitir el comercio solo sobre esta vía, únicamente en planta baja, donde permita tener mayor ocupación del uso del suelo, pero solamente hacia los costados, sin tocar los retiros frontales, dando como resultado la posibilidad de incentivar el retiro de los cerramientos frontales para permitir la proximidad de las veredas hacia estos en beneficio del comercio.

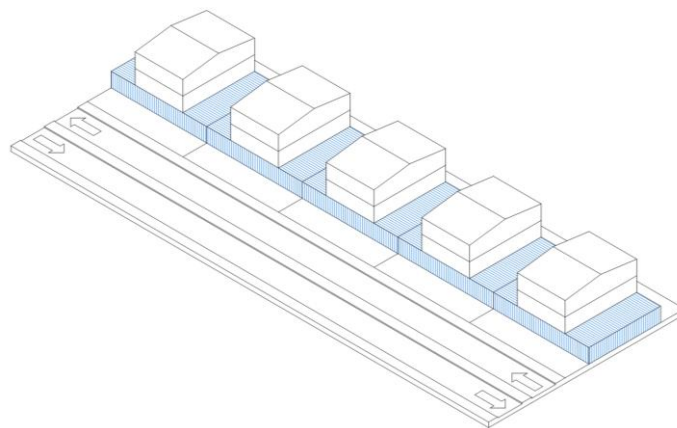


Figura 14. Comercio en planta baja adosado hacia los costados. Elaboración grupal Taller Avanzado

También, se permitirá que en esta zona se pueda tener mayor cantidad de pisos. En las plantas altas deberá ser residencial para que así estas zonas se mantengan activas y seguras durante todo el día. Al volverse una zona comercial, con mayor actividad, se incentivará y se dará un espacio para que en estas plantas altas pueda residir a su vez gente joven, solteros, parejas sin hijos, etc. Esto da como resultado que el barrio se complemente por gente con diferentes horarios y actividades, evitando aquel barrio fantasma que se habló anteriormente. Por ende, si gran parte de los residentes de La Primavera tienen una misma rutina y horario, provocará que en ciertas horas del día el barrio pase en su mayoría sin nadie, pero si existen diferentes tipos de residentes, el barrio pasará a ser más activo durante todo el día y dará mayor seguridad a la zona.

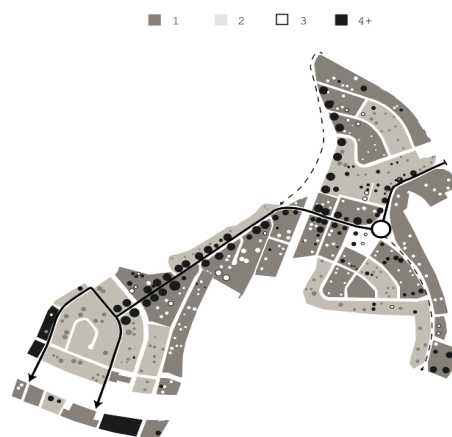


Figura 15. Aumento de número de pisos en la vía colectora. Elaboración grupal Taller Avanzado

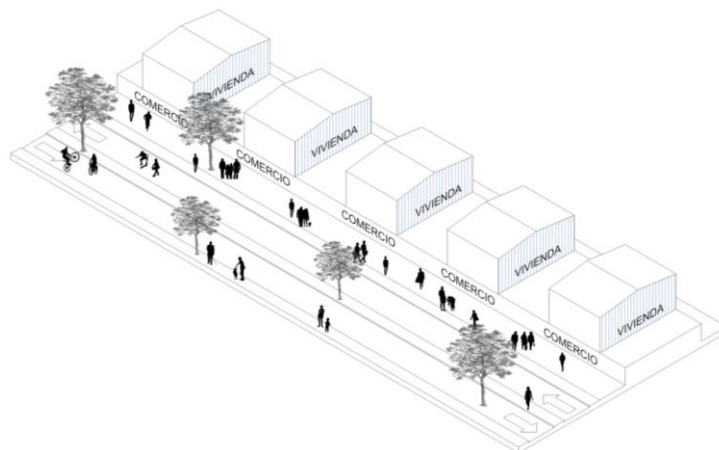


Figura 16. En la colectora, planta baja comercio, planta alta vivienda. Un barrio activo. Elaboración grupal Taller Avanzado

Como método de estudio, se realizó una maqueta a escala 1:500 de la zona a estudiar del barrio. Abarca toda la propuesta de la vía colectora y sus alrededores, desde la Av. Interoceánica hasta la Ruta Viva. Este modelo permitió determinar gran parte de lo planteado en esta propuesta.



Figura 17. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia



Figura 18. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia



Figura 19. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia



Figura 20. Maqueta La Primavera escala 1:500. Elaboración propia

Se mantuvo una reunión junto con la directiva de La Primavera para presentarles el ensayo y tratar de primera mano con los residentes las problemáticas del lugar. Pudieron aconsejar ciertos cambios como también confirmar que gran parte de la propuesta estaba en lo correcto. El haber realizado este proceso, y saber que los habitantes del sector están de acuerdo con lo propuesto, como también con lo analizado, es de gran utilidad para estar seguros de que se está en el camino correcto.

Por consiguiente, crear esta vía comercial provocará que los comercios se concentren solo aquí y no se expandan por donde quieran, invadiendo zonas residenciales. También, que la mayoría de los autos que no pertenecen a la primavera no entren a vías residenciales. Todo este orden tiene como objetivo final que la primavera pueda ser un lugar más seguro, que los niños puedan andar en bicicleta por sus calles, que no estorbe el ruido a las familias, que tengan paz y tranquilidad con los vecinos. Es decir, mantener la esencia de La Primavera.

Proyecto individual

Posterior al análisis urbano y propuesta de nueva normativa para el barrio de La Primavera, se encarga diseñar un proyecto en este sector. El edificio deberá ser un centro cooperativo para una corporación de campesinos de la sierra ecuatoriana que albergue miembros de la cooperativa como también comercios para los productos que comercializan. Para ello, como primer paso se analizan precedentes elegidos por los estudiantes. Se procura que sean precedentes que puedan aplicar de cierto modo al contexto del lote a elegir. Además de poder estar relacionados a la nueva normativa que se desarrolló en la primera parte del semestre.

Precedentes

El primer precedente que se elige es La Casa del Ciprés por la oficina de arquitectura Surreal Estudio. Es un proyecto de uso mixto que combina la vivienda con el comercio. Este proyecto se ubica en la ciudad de Cuenca, entre dos vías, una comercial y una local. El terreno donde se implanta tiene una fuerte pendiente por lo que es escalonado. Son tres bloques que están articulados por sus patios interiores. Su descripción general-específica es; vivienda comercial frontal-posterior escalonada.

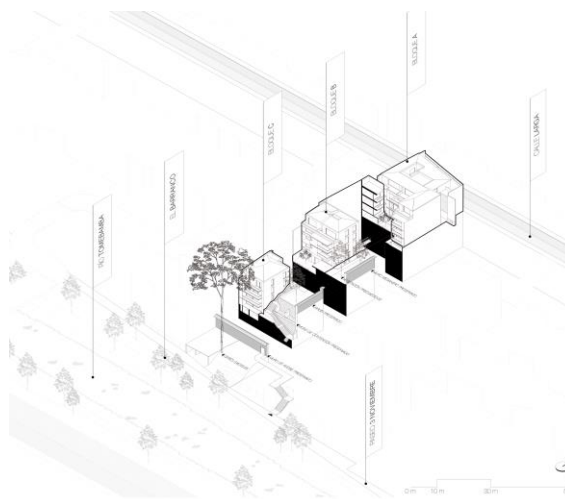


Figura 21. Axonometría Casa del Ciprés. Surreal Estudio

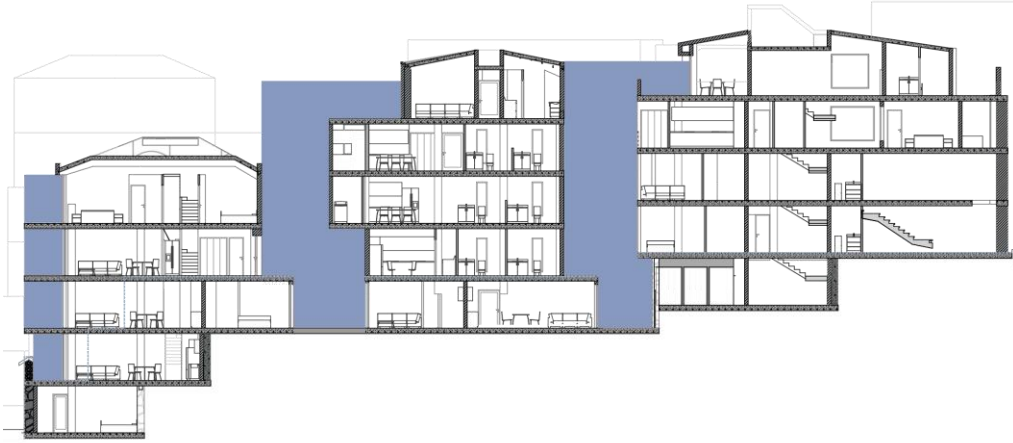


Figura 22. Tres bloques escalonados. Surreal Estudio. Elaboración de diagrama grupal Taller Avanzado



Figura 23. Comercio planta baja hacia la vía colectora. Surreal Estudio. Elaboración de diagrama grupal Taller Avanzado

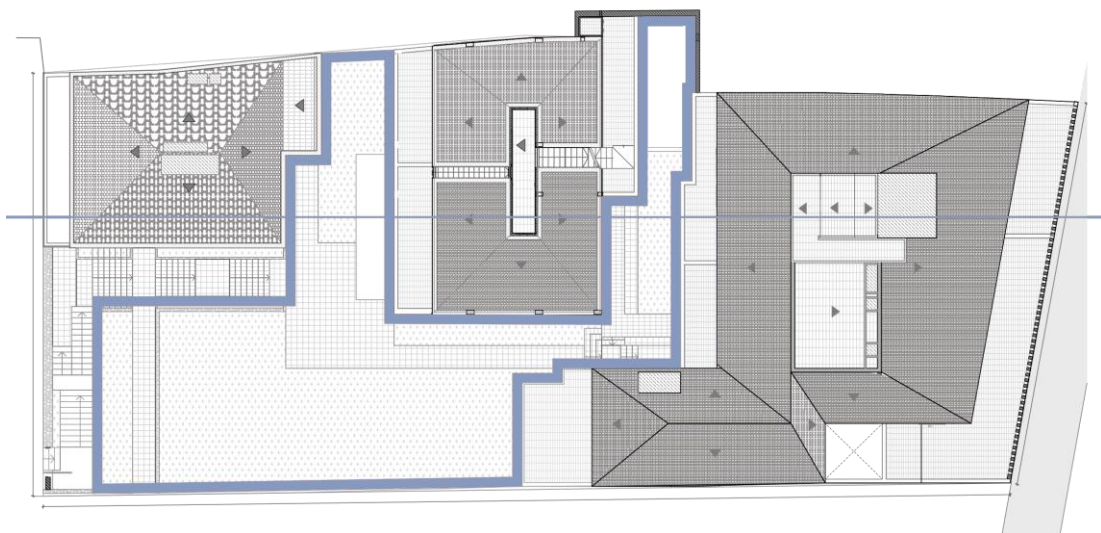


Figura 24. Patios articuladores. Surreal Estudio. Elaboración diagrama grupal Taller Avanzado

El segundo proyecto que se analiza es las Torres del Parque del arquitecto colombiano Rogelio Salmona. Este proyecto también cuenta con tres bloques, aunque de mucha mayor escala. Tiene varias tipologías de vivienda y comercio en planta baja. Tiene una relación majestuosa con el entorno, perfectamente lograda. No busca imponerse en el lugar, y su tratamiento urbano es imprescindible para ello. Se articula con el parque y genera pasos a través de su proyecto por medio de escalinatas y senderos. Se abre hacia la calle, lo público, brindando atajos y paseos de disfrute y meditación. Esto mantiene activa la zona, por lo tanto, más segura.

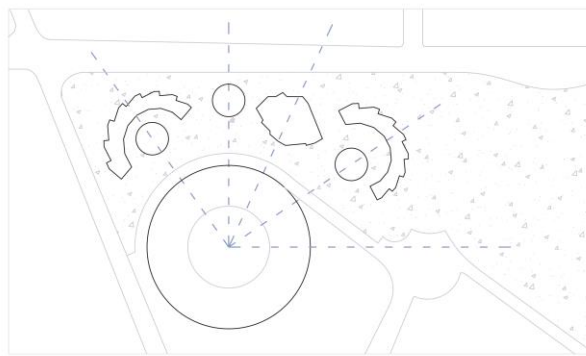


Figura 25. Relación con el contexto. Elaboración grupal Taller Avanzado

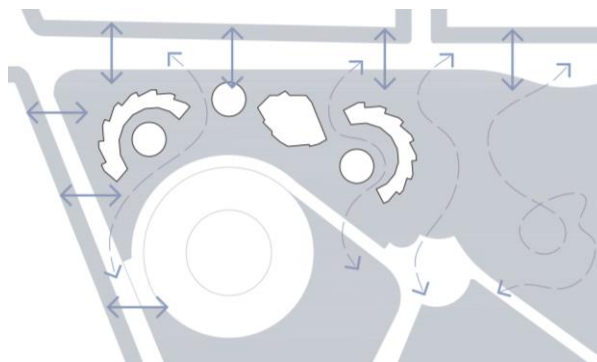


Figura 26. Circulaciones y pasos públicos. Elaboración de diagrama grupal Taller Avanzado

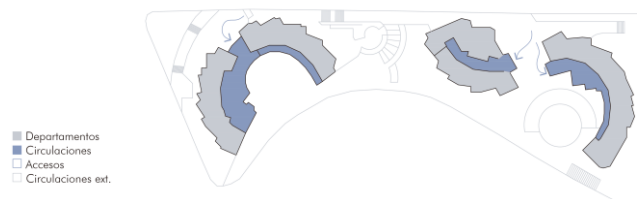


Figura 27. Distribución del programa. Elaboración grupal Taller Avanzado

Análisis de terreno

Para elegir el lote donde se proyectará el edificio se tuvo que ser sumamente cauteloso. Al analizar todas las parcelas en unipropiedad, que eran las aptas para poder escoger, se determinó que lo mejor sería poder diseñar sobre un lote que se encuentre sobre la nueva vía colectora. Las nuevas propuestas para esta vía tenían correlación con el programa del proyecto, el desarrollar comercios y vivienda. El terreno escogido, sobre la calle De las Magnolias, la vía definida como colectora en el análisis urbano, tiene también un frente hacia la vía local De las Begnolias. Por lo tanto, tiene dos frentes de la manzana. El lote, también tiene una pendiente de 11 metros lo cual es de suma importancia para poder trabajar de manera escalonada, jugando y coincidiendo con los niveles hacia ambos frentes de vías.

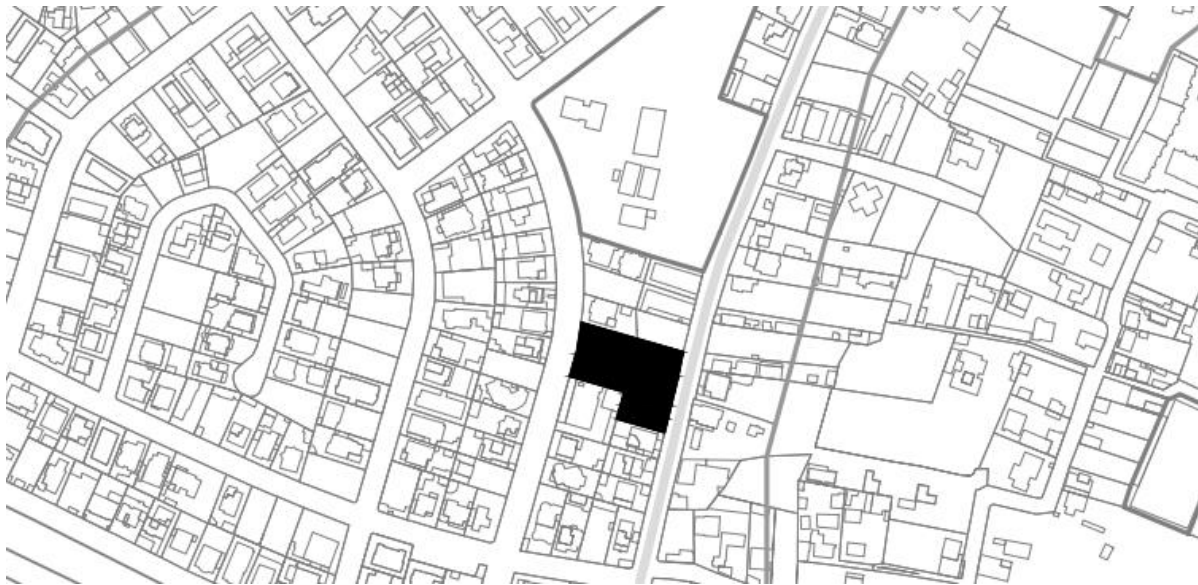


Figura 28. Sitio. Elaboración propia

Diseño

El encargo del proyecto menciona la necesidad de una corporación de campesinos emprendedores y comerciantes de realizar un edificio que albergue a sus miembros en la capital del país. Entre las principales razones, es becar a estudiantes de su comunidad para que regresen a contribuir a su ciudad con los conocimientos adquiridos. También, deberá tener comercios y zona de almacenamiento de sus productos para vender y distribuir la mercancía por la ciudad y sus cercanías. Es indispensable, por lo tanto, un espacio para administradores que supervisen la situación académica de los estudiantes, la administración del edificio, como también la gestión en ventas.

Como se analizó en el estudio urbano, se empezaron a cerrar las vías de manera ilegal por los residentes del lugar, como acción desesperada ante la inseguridad, causando el efecto contrario. Por ello, se plantea como solución hacer todo lo contrario; abrir un paso entre las dos vías, la colectora y la local. Será precisamente este paso la resistencia ante lo que está sucediendo en La Primavera.

Se plantea 3 bloques, el primero es el que se encuentra hacia el frente de la vía colectora, este bloque es el más grande. Tiene comercio en planta baja (pizzería y cafetería) y vivienda en planta alta. Este bloque está adosado hacia los costados y tiene un pórtico comercial que extiende la vereda. Con el objeto de empezar a crear una fachada continua y uniforme en la vía comercial.

Esta idea de paso se convirtió en el concepto de todo el proyecto. El edificio está repleto de puentes, principalmente sobre la pizzería que es el elemento jerárquico, donde se reúnen todos los residentes de la cooperativa a trabajar y también donde converge el público con el privado. La pizzería tiene 5 pisos de altura escalonados hasta llegar finalmente al fin del edificio.

Los puentes conectan, dentro del bloque principal, dos áreas separadas por los vacíos múltiples de la pizzería, la zona residencial estudiantil, y la zona residencial administrativa. La idea e importancia del paso se refuerza con la idea de extender la calle a el paseo interior; los pasillos, los puentes, las terrazas. Por eso, ni si quiera se cierra en fachada las zonas de circulación anteriormente mencionadas. El objetivo es mantenerse en esta extensión de la calle hasta realmente entrar al departamento y en ese momento sentir en su totalidad el refugio.

El segundo bloque es totalmente comercial y se desarrolla a lo largo del paseo peatonal público que atraviesa el proyecto. De esa manera las personas que crucen el proyecto tienen un beneficio al acortar camino por medio de romper la manzana, pero también la misma cooperativa tiene un gran beneficio al entregar este espacio a la ciudad. Debido a que los comercios estarán directamente abiertos hacía una zona de gran flujo peatonal, mejorando sus ventas.

El tercer bloque tiene el frente hacía la vía residencial-local, por lo tanto, es totalmente residencial. Tiene vivienda, áreas de estudio, guardería y gimnasio, pero exclusivamente para residentes. Está respetando los retiros laterales y frontales establecidos para cumplir con la vocación de las vías locales.

El segundo bloque se desplaza hacia un costado para formar la división entre el paso publico peatonal y el edificio privado. Este desplazamiento también forma un patio central privado para los residentes. Los bloques uno y tres se conectan por medio de un puente que permite entrar por la vía local y dirigirse por el mismo nivel hasta el cuarto piso del tercer bloque. Esto debido a que se encuentran al mismo nivel el tercer, cuarto y quinto piso del bloque uno, con los tres pisos del bloque tres.

El proyecto pasó por varias etapas de diseño antes de llegar al proyecto final, a continuación, se enseña el anteproyecto 2 previo al resultado final del ejercicio:

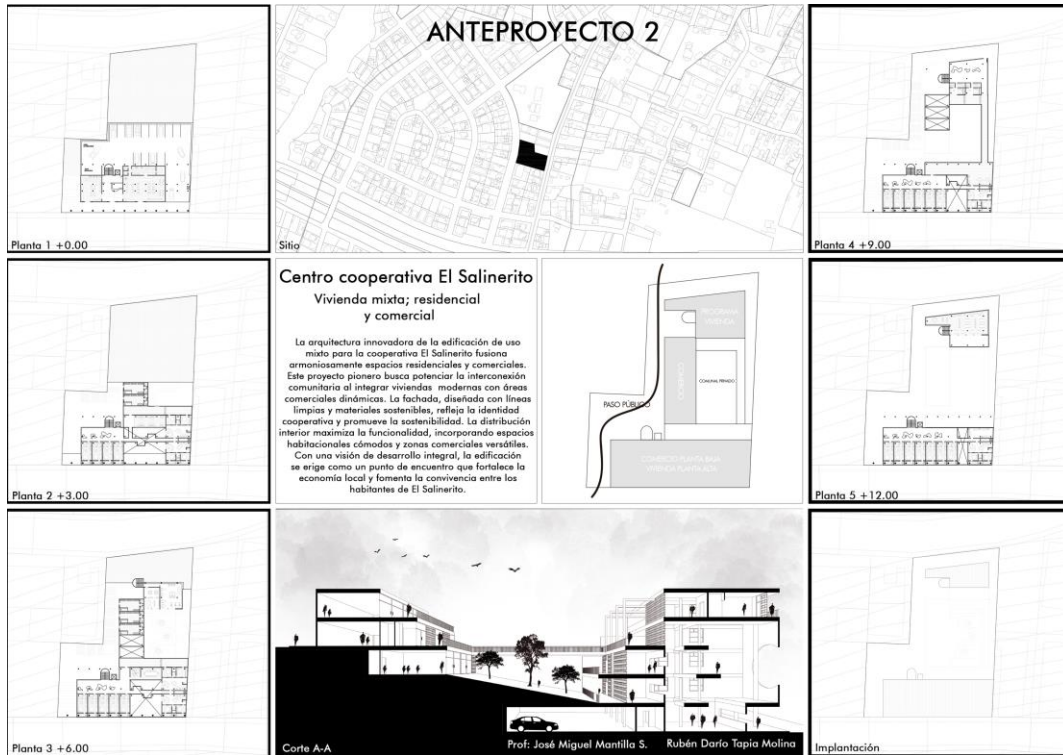


Figura 29. Anteproyecto, lámina 1. Elaboración propia

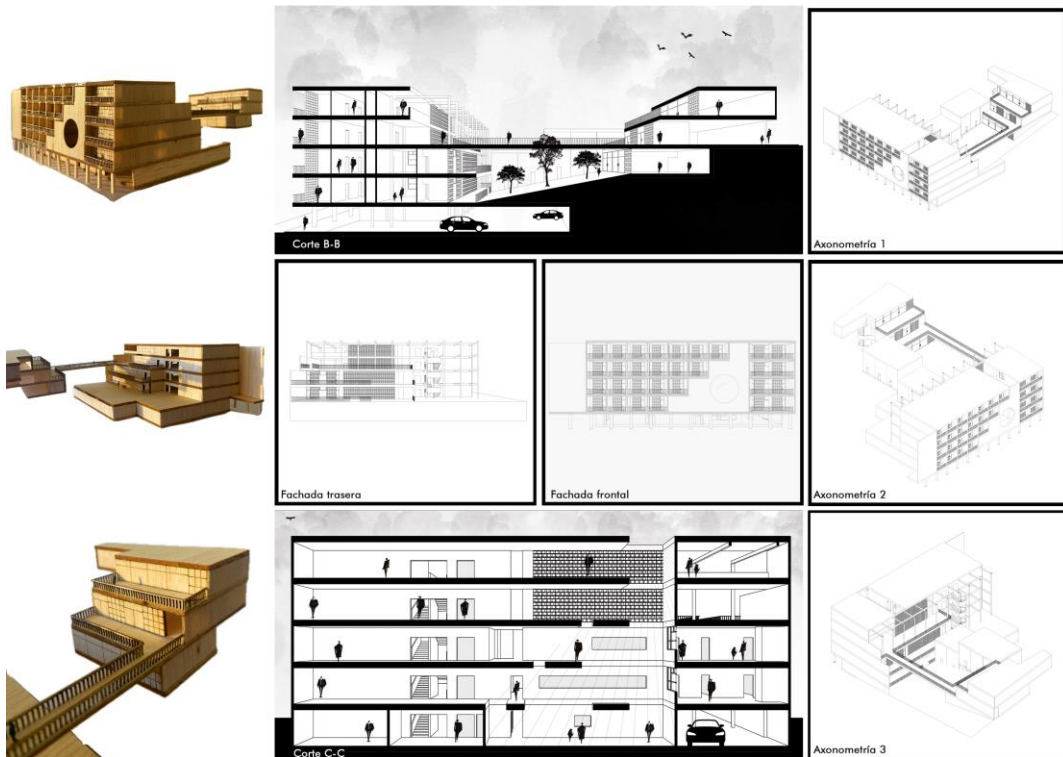


Figura 30. Anteproyecto, lámina 2. Elaboración propia

A continuación, la representación gráfica del proyecto final:

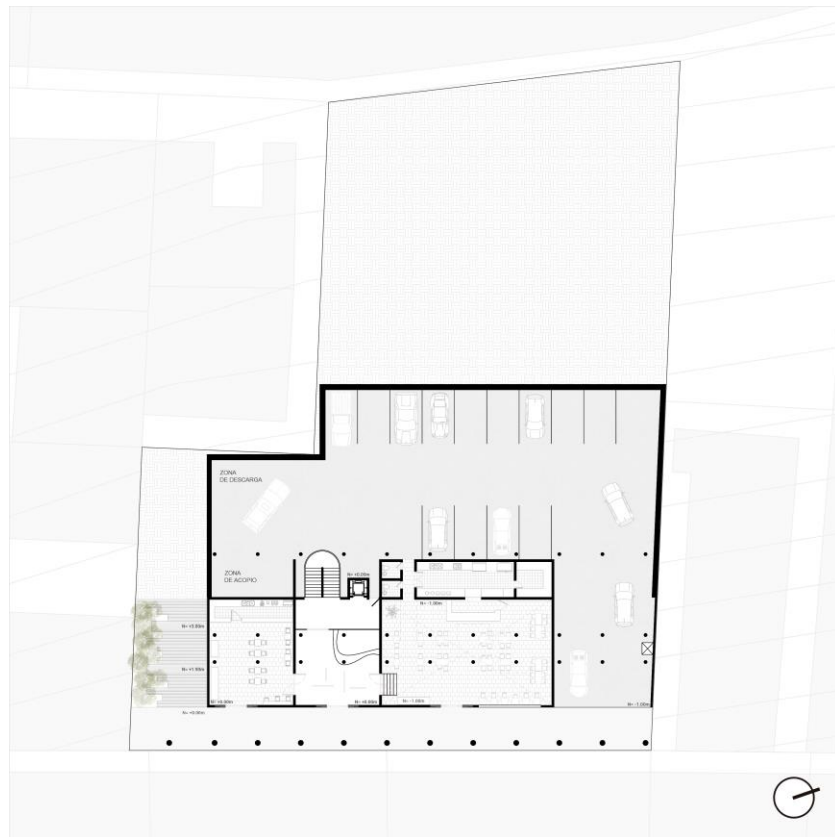


Figura 31. Planta 1 +0.00 m. Elaboración propia



Figura 32. Planta 2 +3.50 m. Elaboración propia



Figura 33. Planta 3 +7.00 m. Elaboración propia



Figura 34. Planta 4 + 10.50 m. Elaboración propia



Figura 35. Planta 5 +14.00 m. Elaboración propia



Figura 36. Implantación. Elaboración propia

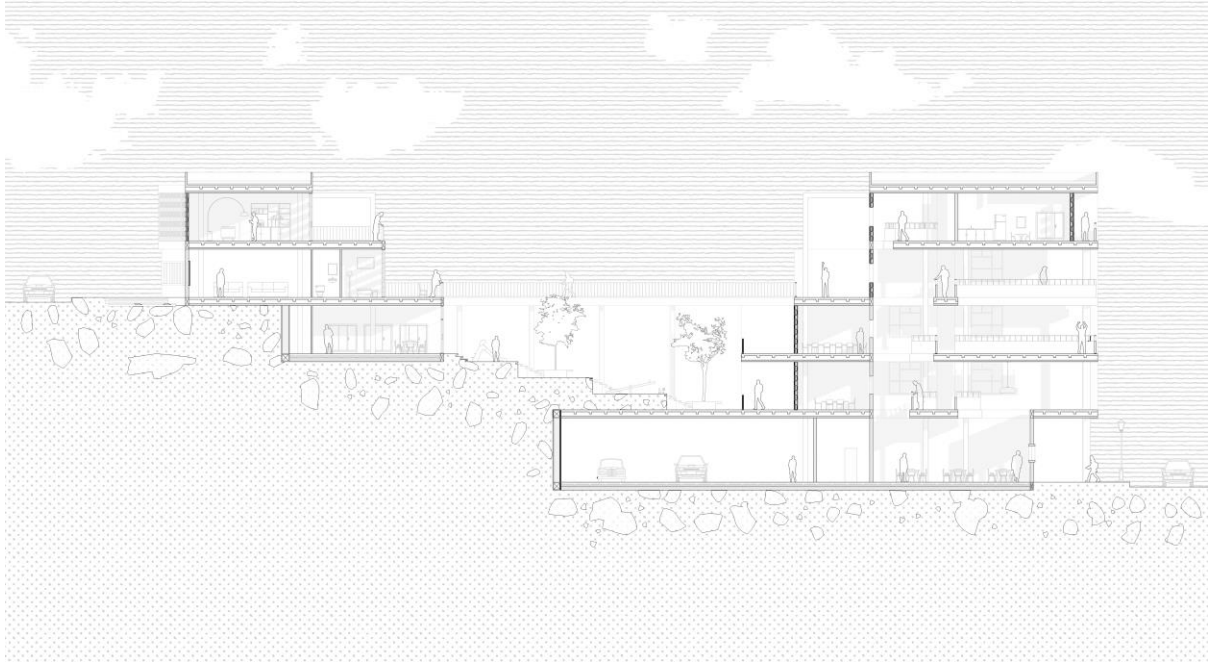


Figura 37. Corte A-A. Elaboración propia



Figura 38. Corte B-B. Elaboración propia

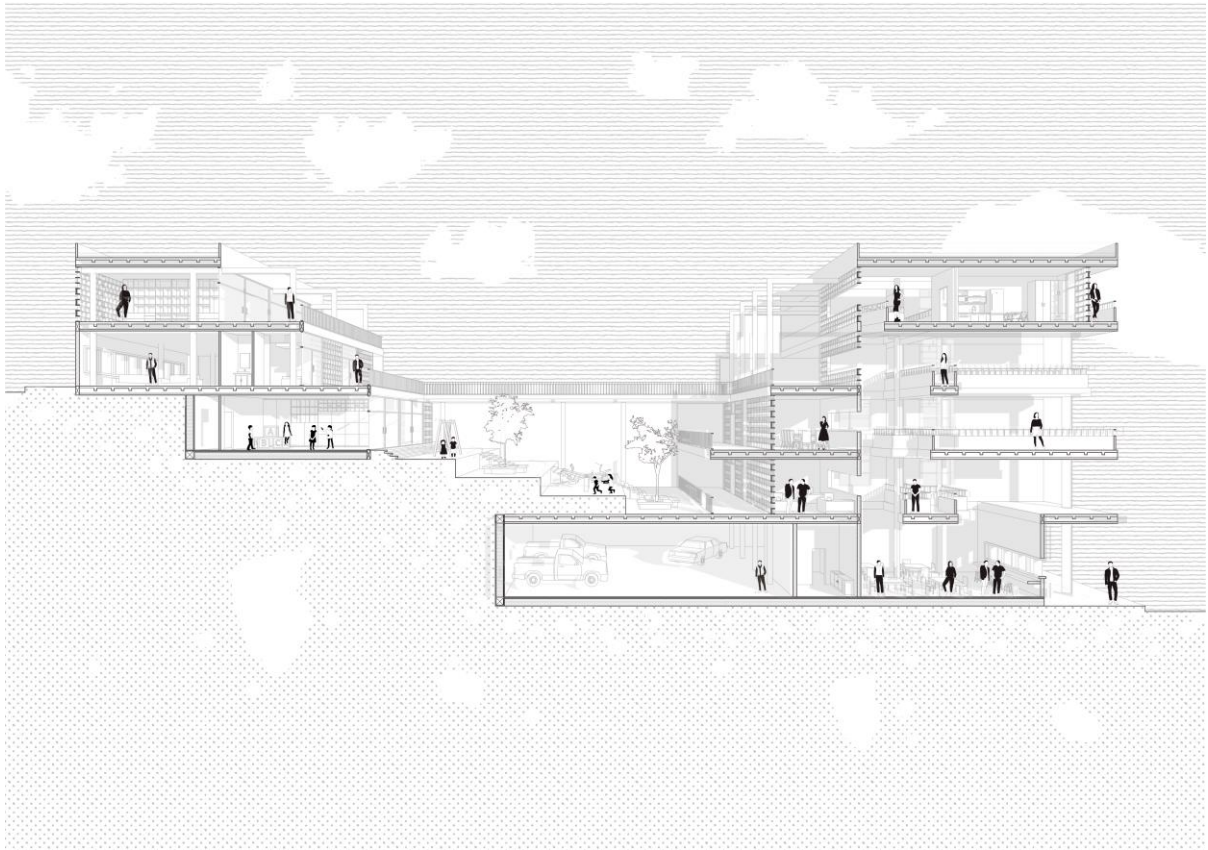


Figura 39. Corte A-A fugado. Elaboración propia



Figura 40. Fachada Este. Elaboración propia

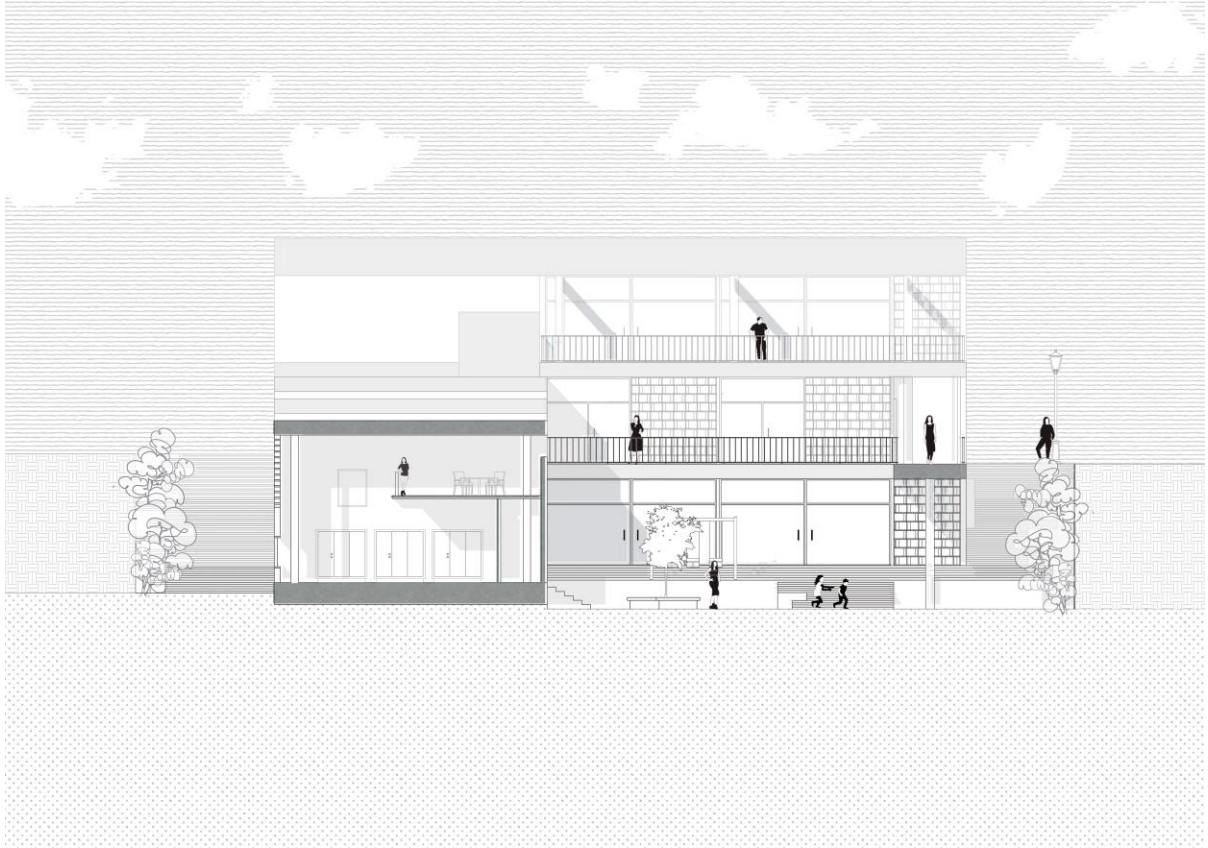


Figura 41. Fachada Oeste. Elaboración propia

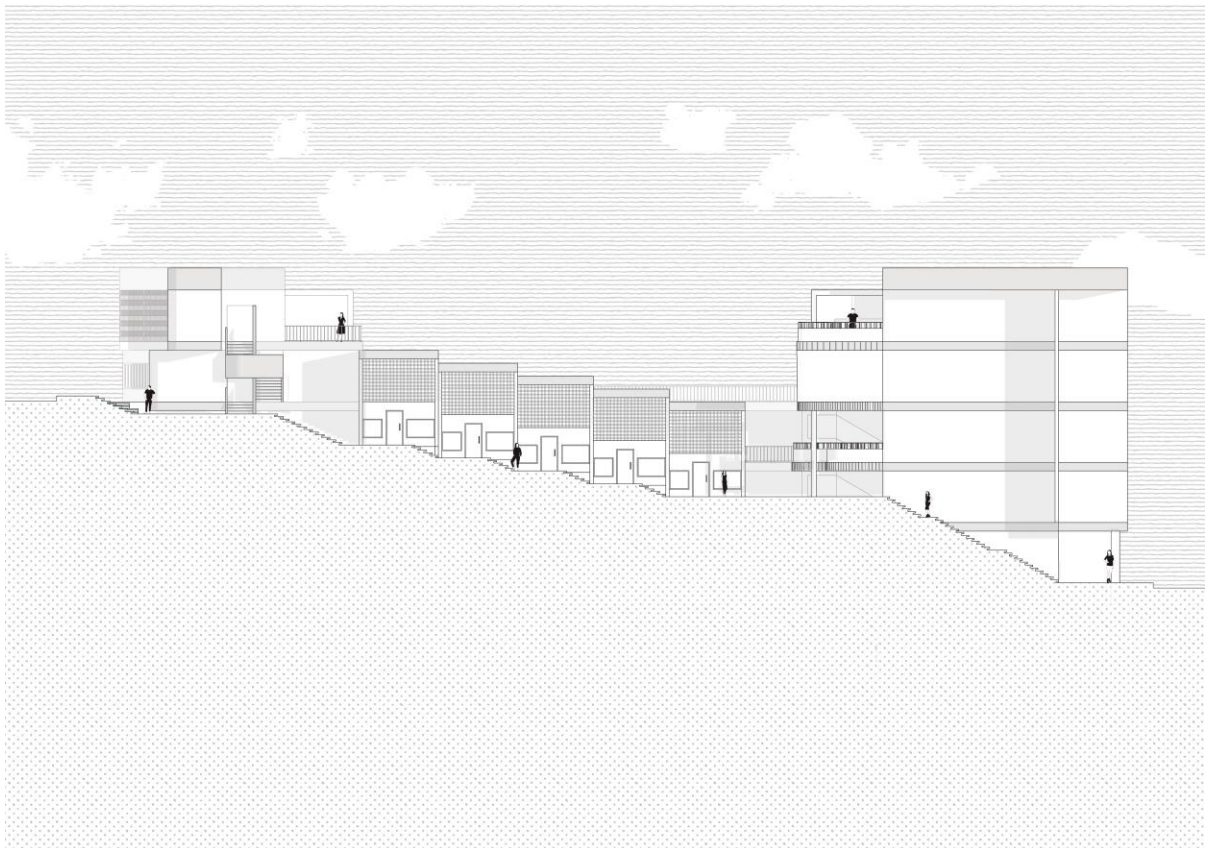


Figura 42. Fachada Norte. Elaboración propia



Figura 43. Fachada frontal. Elaboración propia

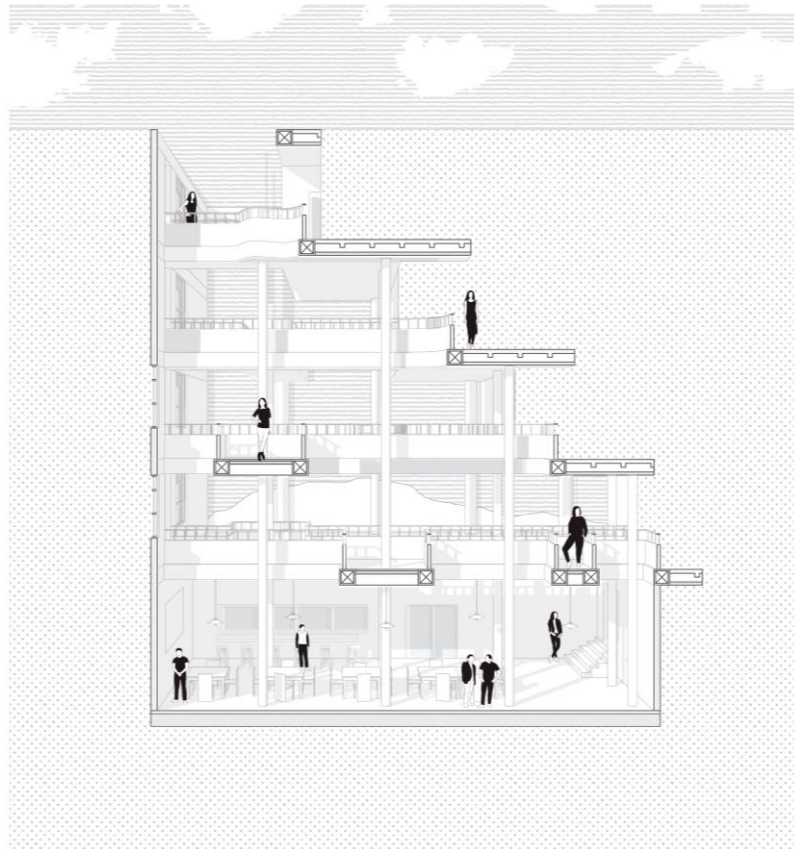


Figura 44. Corte pizzería. Ampliación. Elaboración propia

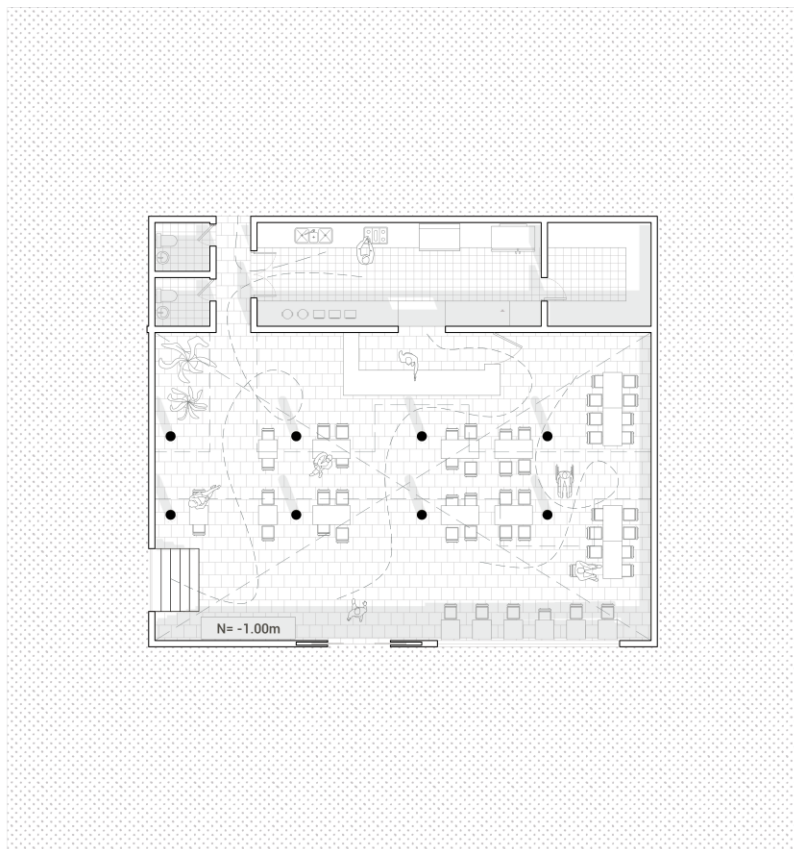


Figura 45. Planta pizzería. Ampliación. Elaboración propia

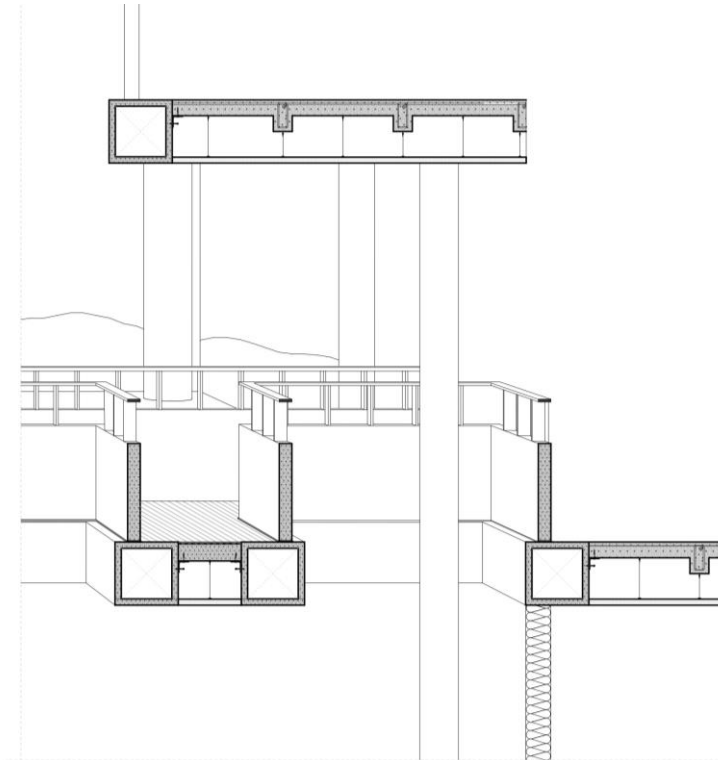


Figura 46. Detalle arquitectónico puentes. Elaboración propia

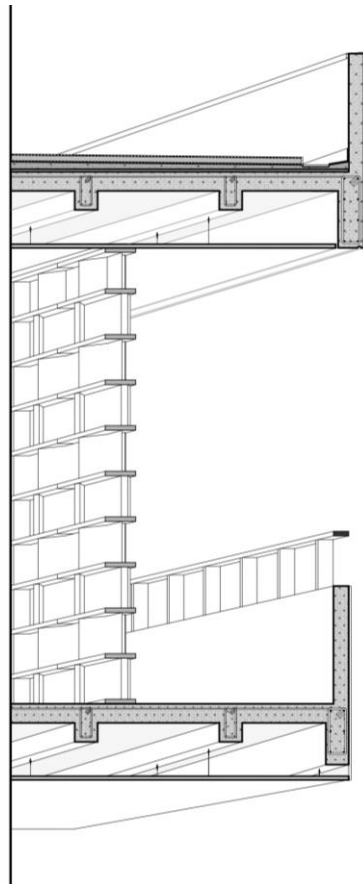


Figura 47. Detalle arquitectónico balcones. Elaboración propia



Figura 48. Vista patio interior. Elaboración propia



Figura 49. Vista paso público. Elaboración propia



Figura 50. Vista 3. Pasillo y puente. Elaboración propia



Figura 51. Vista desde bloque tres. Elaboración propia



Figura 52. Vista desde bloque uno. Elaboración propia



Figura 53. Vista de la vía colectora. Elaboración propia.



Figura 54. Maqueta vista frontal. Elaboración propia



Figura 55. Maqueta vista frontal, perspectiva. Elaboración propia



Figura 56. Maqueta vista frontal, perspectiva. Elaboración propia



Figura 57. Maqueta Vista frontal con contexto inmediato. Elaboración propia



Figura 58. Maqueta, implantación, Elaboración propia



Figura 59. Maqueta, paso público, Elaboración propia



Figura 60. Maqueta, vista lateral. Elaboración propia

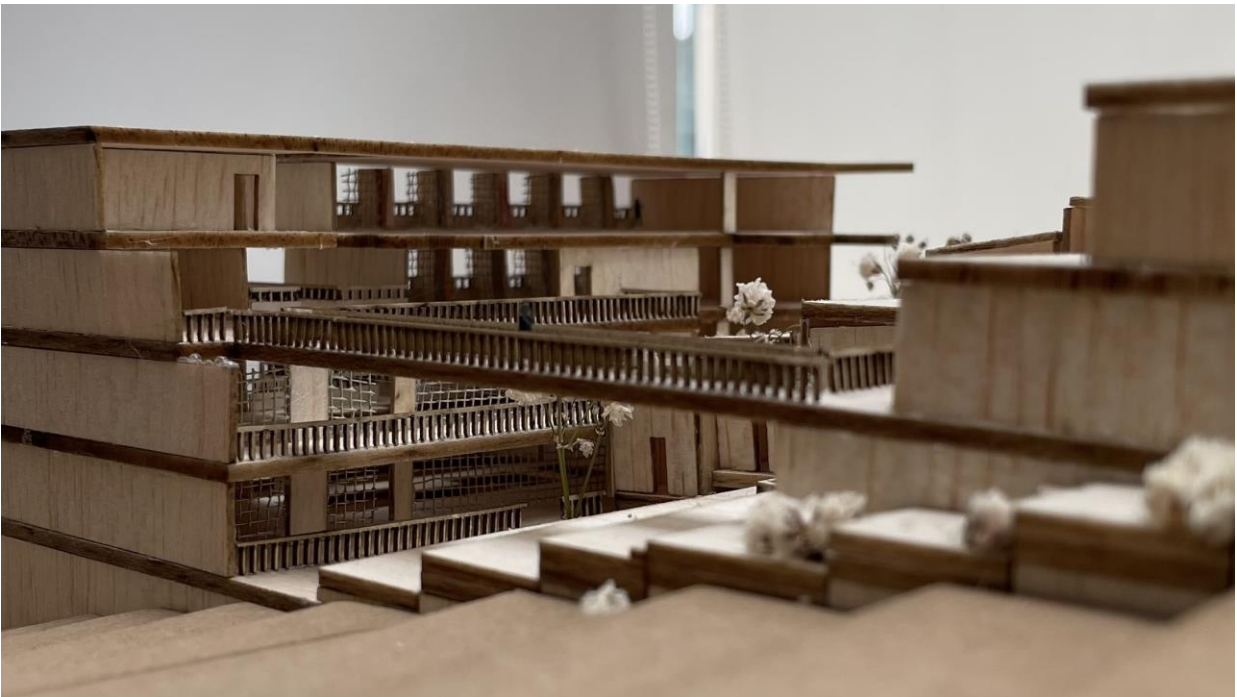


Figura 61. Maqueta vista posterior, perspectiva. Elaboración propia

CONCLUSIONES

Este trabajo logra establecer de manera clara y sencilla un ensayo de una nueva forma de organización urbana en el barrio de La Primavera. Esta organización aportará definiendo la vocación de cada vía, la forma de ocupación y forma de cada sector. El clarificar estos aspectos evitará que el barrio entre en un desorden irreversible que genere caos e inseguridad. Pero si brindará una Primavera segura, limpia, ordenada, comunitaria, residencial y comercial. Todo ello para tener una vecindad de calidad, donde los niños jueguen por sus calles, las familias paseen en tranquilidad por su barrio, el ruido no afecte a las zonas totalmente residenciales y poder recuperar esa calma que caracterizó a la primavera desde su creación.

Por otro lado, el edificio planteado demuestra el resultado de una supuesta aplicación del ensayo de organización urbana y demuestra cómo podría ser la arquitectura construida tanto en la vía local como en la comercial, al tener dos frentes. Además de demostrar otras opciones a los residentes del barrio ante el accionar de privatizar vías, como la contrapropuesta de crear pasos peatonales públicos cedidos a la ciudad. Y también mostrar los beneficios que tendrán los inversores privados al ceder estos espacios.

Sin duda alguna, al ser una problemática tan real y de actualidad la que se trata en este proyecto, es de suma urgencia esperar que este ensayo se desarrolle a profundidad más allá de lo académico y en conjunto con las autoridades municipales. Para que de esta manera se puedan crear normativas reales de planificación urbana y crear o actualizar el plan de uso y gestión del suelo para este sector.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Salmona, R. (1970). *Torres del Parque*. Fundación Rogelio Salmona.
<https://www.fundacionrogeliosalmona.org/>

Espinoza, C. (2016). Planos de la Casa del Ciprés (Archivo de Espinoza, C.). Cuenca, Ecuador.

ANEXOS

ANEXO 1: LÁMINA DE PRESENTACIÓN 1

CENTRO PRODUCTIVO COMUNITARIO LA PRIMAVERA

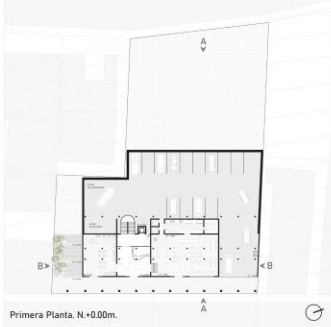
En respuesta ante el inevitable cambio de vocación de las vías y sus consecuencias en el barrio La Primavera, y la necesidad de un centro corporativo de campesinos de la sierra ecuatoriana, se diseña un proyecto que congrega miembros de esta corporación, principalmente estudiantes de la comunidad dedicados por la organización, administrativos, talleres, áreas de estudio, exposición, exhibición, almacenamiento y venta de sus productos. Con el concepto de extender la calle hacia el proyecto y romper la tendencia a cerrar vías y privatizarlas ilegalmente, se propone romper la manzana y crear un paso de circulación pública donde se encuentran los comercios, este paso servirá para que los residentes o trabajadores de La Primavera puedan facilitar su movilidad en el barrio. Aquello, dará como resultado un barrio seguro, organizado y ordenado. Asimismo, un edificio que entregue un espacio abierto de descanso, diversión, aprendizaje y trabajo para sus habitantes y vecinos.



Vivienda frontal - posterior escalonada comercial y residencial



Sitio



Primera Planta. N+0.00m.



Segunda Planta. N+3.50m.



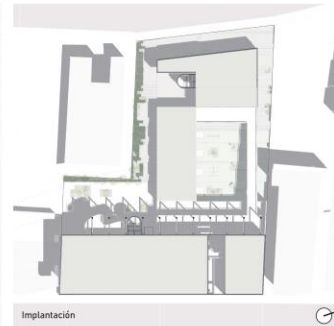
Tercera Planta. N+7.00m.



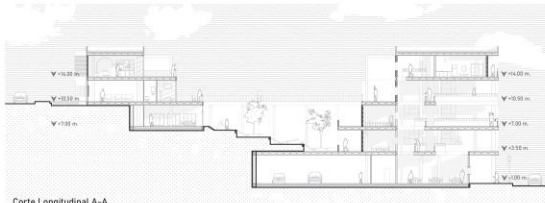
Cuarta Planta. N+10.50m.



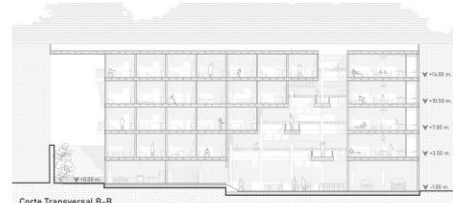
Quinta Planta. N+14.00m.



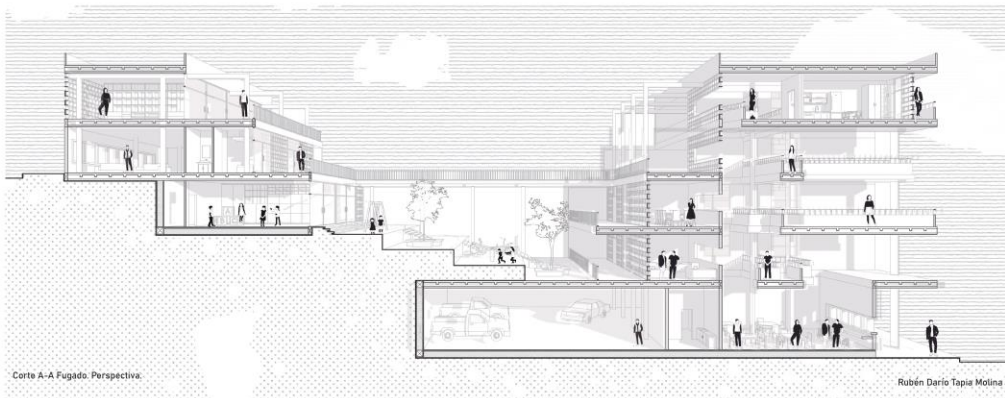
Implantación



Corte Longitudinal A-A



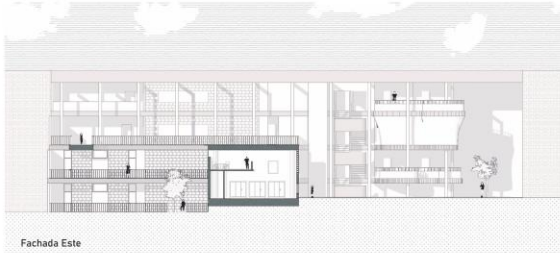
Corte Transversal B-B



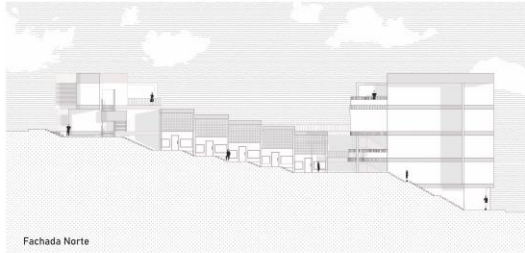
Corte A-A Fugado. Perspectiva

Rubén Darío Tapia Molina

ANEXO 2: LÁMINA DE PRESENTACIÓN 2



Fachada Este



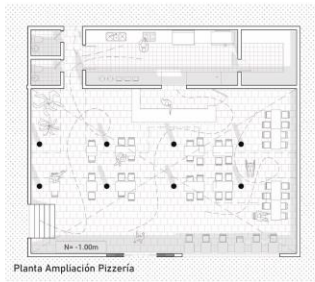
Fachada Norte



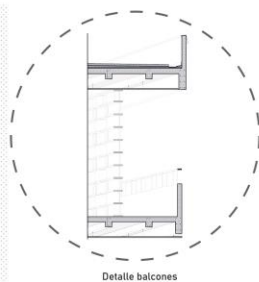
Fachada Oeste



Fachada Oeste



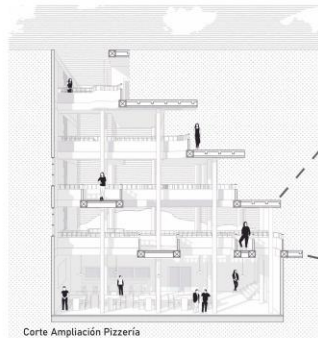
Planta Ampliación Pizzería



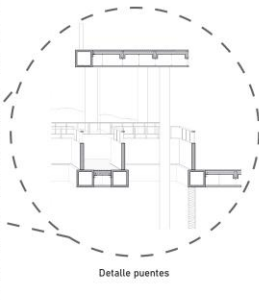
Detalle balcones



Vista 1



Corte Ampliación Pizzería



Detalle puentes



Vista 2



Vista 4



Vista 3