

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

**Portal Primavera
Complejo residencial y productivo en La Primavera**

Juan Andrés Cajiao Sáenz

Arquitectura

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

Quito, 20 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

Complejo residencial y productivo en La Primavera

Juan Andrés Cajiao Sáenz

Nombre del profesor, Título académico

José Miguel Mantilla, Arquitecto PhD

Quito, 20 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.

Nombre del estudiante: Juan Andrés Cajiao Sáenz

Código de estudiante: 00213727

C.I.: 1720334505

Lugar y fecha: Quito, 20 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UNPUBLISHED DOCUMENT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 graduation 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 estudio presente pretende explorar las cualidades y desafíos de la revitalización urbana enfocándose en la reurbanización del barrio de La Primavera en la parroquia de Cumbayá, Quito, Ecuador, por medio de la redefinición en la normativa de ocupación y uso del suelo que rige en este sector. La justificación para dicha reformulación es devolver la dinámica del funcionamiento apropiado para un asentamiento urbano, así como también incentivar el retorno del sentido de comunidad y vitalidad de dicho barrio con el fin de recuperar la calidad de vida de sus residentes. Es una propuesta arquitectónica como parte de una idea de ciudad. La incorporación de edificaciones de uso mixto, residencial - comercial, son un elemento fundamental que permite desarrollar adecuadamente la propuesta. Fiel a estos planteamientos, se propone un complejo residencial y productivo, fomentando una relación equilibrada entre los usos, con el fin de restablecer la identidad propia del barrio e impulsar el desarrollo cooperativo económico estructurado y la interacción social.

Palabras clave: intervención urbana, La Primavera, uso mixto, residencial, comercial

ABSTRACT

The present study aims to explore the qualities and challenges of urban revitalization focusing on the restoration of the La Primavera neighborhood in the parish of Cumbayá, Quito, Ecuador, through the redefinition of the land occupation and use regulations that govern this area. The justification for said reformulation is to restore the dynamics of appropriate functioning for an urban settlement, as well as encourage the return of the sense of community and vitality of said neighborhood in order to recover the quality of life of its residents. The incorporation of mixed-use buildings, residential - commercial, is a fundamental element that allows the proposal to be adequately developed. Faithful to these approaches, a residential and productive complex is proposed, promoting a balanced relationship between uses, in order to reestablish the neighborhood's own identity and promote structured economic cooperative development and social interaction.

Key words: urban intervention, La Primavera, mixed use, residential, commercial

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|----|
| RESUMEN..... | 4 |
| ABSTRACT..... | 5 |
| INTRODUCCIÓN..... | 10 |
| ANÁLISIS DEL CONTEXTO..... | 12 |
| Avenida Oswaldo Guayasamín..... | 14 |
| Barrios cerrados de Cumbayá..... | 15 |
| La Ruta Viva..... | 18 |
| Tipos de vías..... | 20 |
| Vocación..... | 25 |
| PROPUESTA URBANA..... | 29 |
| Ordenanza..... | 35 |
| Normativa..... | 36 |
| Ensayo..... | 38 |
| ANÁLISIS DEL PROYECTO..... | 42 |
| Condiciones..... | 42 |
| “Prompt”..... | 43 |
| PRECEDENTE..... | 45 |
| COMPLEJO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO..... | 49 |
| Contexto..... | 49 |
| Manzana..... | 51 |
| Partido..... | 51 |
| La filosofía del umbral..... | 52 |
| Volumetría..... | 56 |
| PROCESO ANTEPROYECTO 2..... | 60 |
| PLANIMETRÍA..... | 63 |
| PERSPECTIVAS..... | 71 |
| MAQUETA..... | 75 |
| Maqueta escala 1:250..... | 75 |
| Maqueta escala 1:500..... | 79 |
| CONCLUSIONES..... | 81 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 82 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1: Ubicación La Primavera | 12 |
| Figura 2: Plano urbano de Quito | 13 |
| Figura 3: Efectos Interoceánica | 14 |
| Figura 4: Trama La Primavera | 15 |
| Figura 5: Conjuntos y urbanizaciones | 16 |
| Figura 6: Muros cerrados | 17 |
| Figura 7: Efectos Ruta Viva | 18 |
| Figura 8: Movilidad y accesibilidad de un sistema vial urbano | 20 |
| Figura 9: Planta vía colectora | 22 |
| Figura 10: Corte vía colectora | 23 |
| Figura 11: La mariscal | 23 |
| Figura 12: Jerarquía de un sistema vial urbano | 25 |
| Figura 13: Calle Miguel Ángel 2014 | 26 |
| Figura 14: Calle Miguel Ángel 2022 | 27 |
| Figura 15: Preexistencias ocupacionales | 29 |
| Figura 16: Conectividad vial | 30 |
| Figura 17: Desorden en los usos | 31 |
| Figura 18: División de usos | 32 |
| Figura 19: Unificación comercial | 33 |
| Figura 20: Funcionamiento barrio ideal | 34 |
| Figura 21: Funcionamiento vial ideal | 35 |
| Figura 22: Ordenanza Metropolitana | 36 |
| Figura 23: Normativa municipal | 37 |
| Figura 24: Glosario de términos (IRM) | 37 |
| Figura 25: Propuesta vía colectora | 38 |
| Figura 26: Maqueta propuesta urbana | 39 |
| Figura 27: Maqueta propuesta urbana | 40 |
| Figura 28: Propiedad horizontal | 41 |
| Figura 29: Lote seleccionado | 42 |
| Figura 30: Casas del Ciprés | 45 |
| Figura 31: Ubicación Casa del Ciprés | 46 |
| Figura 32: Diagramas Casa del Ciprés | 47 |
| Figura 33: Corte Casa del Ciprés | 48 |
| Figura 34: Diagramas contexto | 50 |
| Figura 35: Geometría lotes | 51 |
| Figura 36: Partido conceptual | 52 |
| Figura 37: Espacios vinculados por otro en común. | 52 |

| | |
|---|----|
| Figura 38: Urban re-identification grid | 53 |
| Figura 39: Movimiento interno | 54 |
| Figura 40: Articulador | 56 |
| Figura 41: Plaza | 57 |
| Figura 42: Usos | 57 |
| Figura 43: Estructura | 57 |
| Figura 44: Axonometría explotada | 58 |
| Figura 45: Axonometría general | 59 |
| Figura 46: Plantas | 60 |
| Figura 47: Cortes | 61 |
| Figura 48: Implantación maqueta | 61 |
| Figura 49: Fachada principal maqueta | 62 |
| Figura 50: Fachada posterior maqueta | 62 |
| Figura 51: Implantación general | 63 |
| Figura 52: Planta N +0.00 | 64 |
| Figura 53: Planta N +5.40 | 64 |
| Figura 54: Planta N +9.00 | 65 |
| Figura 55: Planta N +12.60 | 65 |
| Figura 56: Planta N +16.20 | 66 |
| Figura 57: Corte A-A´ | 67 |
| Figura 58: Corte B-B´ | 67 |
| Figura 59: Fachada Norte | 68 |
| Figura 60: Fachada Este | 68 |
| Figura 61: Fachada Sur | 69 |
| Figura 62: Fachada Oeste | 69 |
| Figura 63: Detalle arquitectónico | 70 |
| Figura 64: Vista fachada principal | 71 |
| Figura 65: Vista fachada posterior | 71 |
| Figura 66: Vista graderío calle local | 72 |
| Figura 67: Vista plaza | 72 |
| Figura 68: Vista terraza | 73 |
| Figura 69: Vista hall ingreso | 73 |
| Figura 70: Vista coworking administrativo | 74 |
| Figura 71: Vista pasillo | 74 |
| Figura 72: Implantación | 75 |
| Figura 73: Fachada principal | 76 |
| Figura 74: Fachada posterior | 76 |
| Figura 75: Axonometría Norte | 77 |
| Figura 76: Axonometría Sur | 77 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Figura 77: Vista calle colectora | 78 |
| Figura 78: Vista terraza | 78 |
| Figura 79: Implantación general | 79 |
| Figura 80: Fachada principal | 80 |
| Figura 81: Axonometría Norte | 80 |

INTRODUCCIÓN

El barrio de La Primavera, ubicado en la parroquia de Cumbayá, a solo 12km del Distrito Metropolitano de Quito, es uno de los barrios periurbanos más importantes de la ciudad. El sector de Cumbayá, al igual que muchos otros sectores aledaños a Quito, se ha convertido en un subcentro urbano lleno de actividad económica, tráfico vehicular y movimiento, propios de un centro urbano. Previo a este crecimiento, Cumbayá, Tumbaco y Puembo eran parroquias campestres, por lo que conservan cualidades rurales como espacios abiertos que se integran a las comodidades de una gran urbe, que, con el paso de los años cada vez se convierte en ciudad.

Precisamente estos cambios morfológicos urbanos dan cabida para las bases de la investigación desarrollada en Taller Avanzado de la Universidad San Francisco de Quito. El trabajo se divide en dos secciones: una grupal y otra individual. En la etapa grupal, el trabajo se concentra en la elaboración de una propuesta de carácter urbano que sea capaz de identificar las problemáticas del sector y plantear soluciones alineadas a la mutación constante del barrio de La Primavera. Estas sugerencias toman como sustento los siguientes puntos de vista: categoría de vías y usos de suelo. Inserto en este plan, se identifica la o las zonas sugeridas para incluir el programa arquitectónico establecido de enfoque individual.

El desarrollo del plan maestro presenta una alternativa cuidadosamente formulada en grupo para el desarrollo a futuro de La Primavera tomando en cuenta los cambios en el uso de suelo que ha provocado la construcción de la Ruta Viva en el 2014. Nace como una necesidad a partir de la problemática del caos que se origina por el uso mixto del suelo. El objetivo de este plan es ordenar las vías en cuanto a su categoría y clasificación para promover un cambio de normativa en ciertos terrenos y lograr así un desarrollo organizado. El Complejo

residencial y productivo en La Primavera, por otro lado, se inserta en un lote sujeto a la propuesta mencionada y se acopla a los objetivos de la misma.

ANÁLISIS DEL CONTEXTO

Sector de estudio: Urbanización La Primavera, etapas I y II, parroquia de Cumbayá.

En este caso de estudio urbano colectivo se analiza el asentamiento urbano de La Primavera dentro del contexto de Cumbayá como uno de los valles más importantes aledaños a Quito. Para entender el desarrollo del asentamiento urbano de “La Primavera” primero se debe estudiar el crecimiento y establecimiento de la parroquia de Cumbayá.

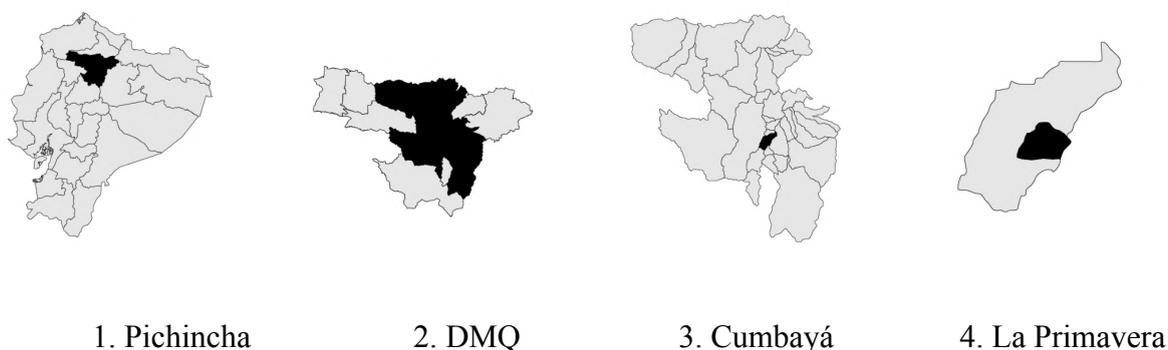


Figura 1: elaboración propia. Ubicación La Primavera

La historia de esta parroquia inició con su fundación eclesiástica en 1570, lo que dio paso al desarrollo de una sociedad agrícola durante los siglos XVI y XVII. Alrededor de la década de 1840 las haciendas que habían sido conformadas para la producción de alimentos empezaron a subdividirse en lotes más pequeños. Estos lotes fueron utilizados por la élite quiteña con el objetivo de construir "viviendas para el fin de semana", consecuentemente se formaron villas y pueblos pequeños que todavía se pueden ver reflejados en ciertas partes de la arquitectura de esta parroquia.

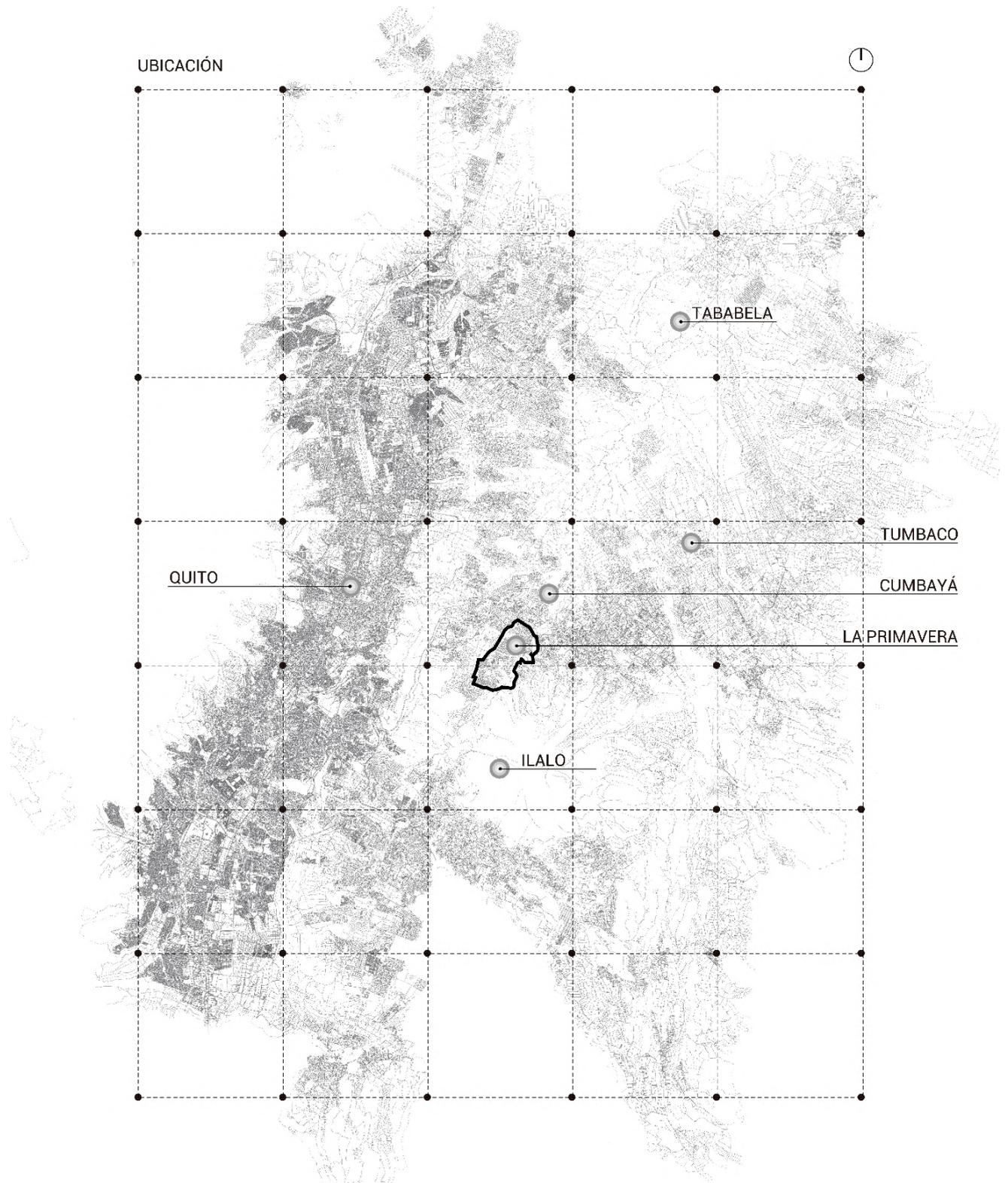


Figura 2: elaboración propia. Extraído el 7 de diciembre de 2023, de publicación “Plano urbano de Quito” de Luis Almeida: <https://www.bibliocad.com/profile/ferx7777/>

Durante el siglo XX, desde la década de los noventa, Cumbayá experimentó un crecimiento acelerado principalmente debido al mejoramiento de la infraestructura vial, al interés de inversionistas inmobiliarios y a la falta de políticas sobre restricción de flujo de capitales. Esto fue el detonador de Cumbayá como un sector con las condiciones adecuadas para vivir, que, además, tenga cercanía con la ciudad de Quito. La construcción de la ruta ferroviaria de Quito-Ibarra en 1920, así como la Avenida Oswaldo Guayasamín en 1972 fueron dos eventos importantes para la conexión de Cumbayá con Quito y con otras zonas aledañas.

Avenida Oswaldo Guayasamín

También llamada Avenida Interoceánica, la Av. Oswaldo Guayasamín establece el primer ingreso formal a La Primavera, y marca un lindero de este asentamiento urbano. A partir de esta vía principal se desarrollan calles anchas que llevan tráfico hacia las viviendas.

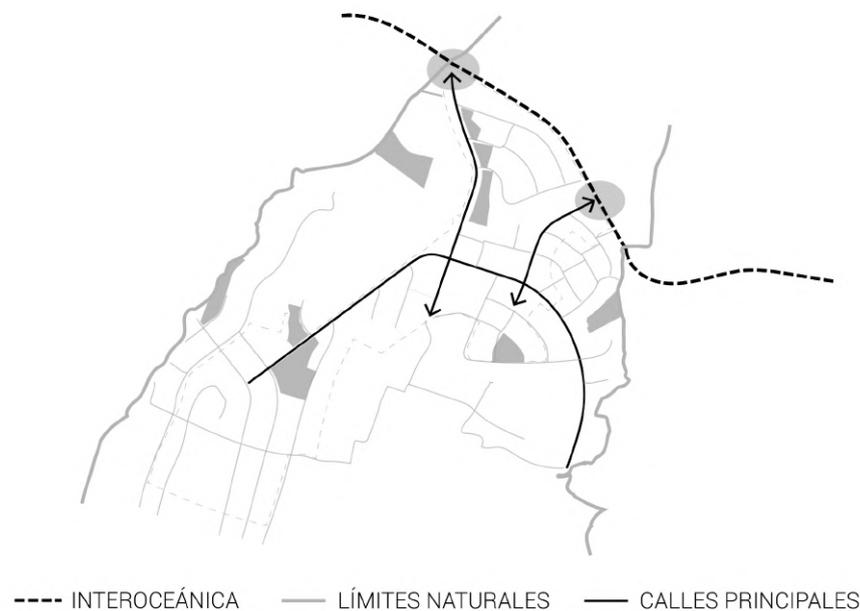


Figura 3: elaboración propia. Efectos Interoceánica

Dentro de la planificación de La Primavera se contempla la estructura urbana conectada con esta vía por medio de dos calles: las avenidas Siena y Florencia, que funcionan como rutas principales para distribuir el tráfico hacia las viviendas de la zona.

Barrios cerrados de Cumbayá

Cumbayá, incluyendo La Primavera, así como muchos otros barrios periurbanos de Quito se ha visto sometida a un proceso de fragmentación de *condominios cerrados*, también conocido en Estados Unidos como *gated communities*, y a la vez de homogeneización dentro de los mismos. Por lo general en este proceso los residentes, en busca de seguridad, prefieren vivir en condominios o urbanizaciones amuralladas. Estos procesos han sido evidenciados bajo una misma tendencia histórica de la población por la alta demanda de viviendas en zonas agrícolas-rurales periféricas cerca de la ciudad céntrica con baja densidad y con precios de terrenos más accesibles (inicialmente). Esta descripción funciona perfectamente para describir la situación, previa a la fragmentación mencionada, de Cumbayá.



Figura 4: elaboración propia. Trama La Primavera

Dichos condominios se distinguen por estar cerrados por grandes muros y cercas eléctricas, con “infraestructura y equipamientos propios que se colocan dentro de su espacio comunal, social y deportivo cerrado” cuyo propósito es reemplazar “espacios y servicios públicos por espacios privados” (Guamán Guagalango, 2021, p. 95). En otras palabras, se crea una pequeña ciudadela cerrada hacia las calles públicas con viviendas de carácter similar, o idénticas en caso de conjuntos residenciales. Además, habitar en viviendas que cumplan con estas características tienen un “matiz de estatus y exclusividad” como lo describe Guamán, pues no es accesible para todos los niveles socioeconómicos de la sociedad quiteña.

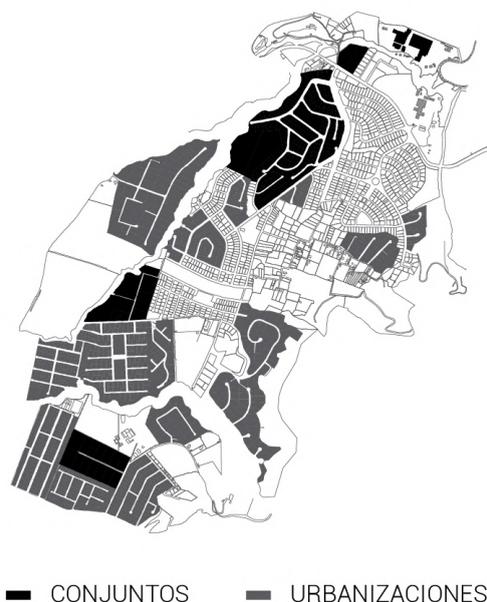


Figura 5: elaboración propia. Conjuntos y urbanizaciones

El crecimiento acelerado y la fragmentación en urbanizaciones fueron aspectos esenciales para el desarrollo y el paisaje de la ciudad de Cumbayá. Se introdujo un nuevo concepto residencial urbano bajo este fenómeno que es el *espacio privado para el uso público*, donde la infraestructura y planificación interna de cada ciudadela cerrada permite el

desarrollo de actividades de ocio, recreacionales y sociales para uso exclusivo y por lo usual elitista. Sin embargo, el paisaje urbano, así como el espacio público municipal, se ven tremendamente afectados por esta nueva idea de vida. Se genera un despiece de la ciudad a nivel macro-urbano, una simplificación de la vivienda desde el punto de vista arquitectónico y de los usos de suelo. Las consecuencias alejan al barrio de cumplir los objetivos de seguridad y sociedad, pues se pierde el sentido de comunidad, se da la “polarización socioeconómica, homogeneización social, segregación espacial urbana y social, hasta el debilitamiento y eventual secuestro de los espacios públicos” (Guamán Guagalango, 2021, p. 97). Las aceras se vuelven peligrosas para caminar debido a la falta de actividad hacia el frente construido. En definitiva, los barrios cerrados son una solución individual ante un problema colectivo.

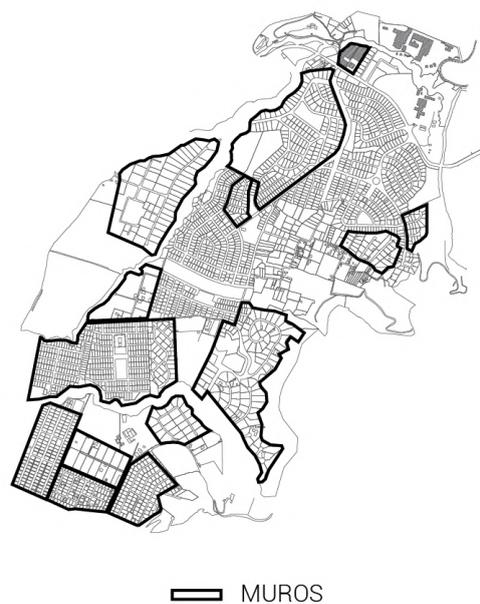


Figura 6: elaboración propia. Muros cerrados

La Ruta Viva

Así, pues, se desarrolló La Primavera en cuanto a su morfología y paisaje urbano hasta el 2014, año en el que fue separada por la construcción de la Ruta Viva. Este acontecimiento es un elemento crítico para el estudio de esta zona y los cambios que ha sufrido en la última década. Casi paralela a la Avenida Interoceánica se construyó la Ruta Viva en dos etapas. La primera conectaba desde la Simón Bolívar hasta La Primavera, inaugurada en el 2013, mientras que la segunda etapa continuaba desde La Primavera hasta Puembo pasando el Río Chiche, inaugurada en el 2014. Esta avenida de tráfico rápido, muy importante para la conectividad entre Quito, Cumbayá, Tumbaco y Puembo, divide al sector de La Primavera en dos partes, es decir atraviesa La Primavera por la mitad.

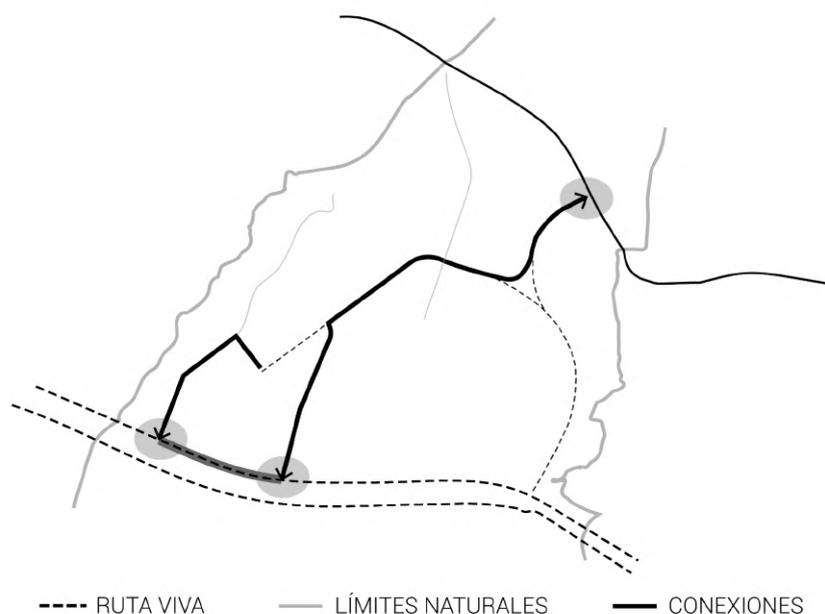


Figura 7: elaboración propia. Efectos Ruta Viva

Bajo estas nuevas condiciones La Primavera pasó de ser un barrio poco transitado, con movimientos únicamente residenciales internos, a una especie de conexión entre la Avenida

Interoceánica y la Ruta Viva. Se establecieron dos puentes desde las calles de La Primavera sobre la Ruta Viva que funcionan como paso hacia la otra mitad de la comunidad y también se reincorporan a la avenida de flujo rápido. La conectividad entre estas dos vías importantes de Cumbayá desencadena una serie de cambios morfológicos urbanos dentro de La Primavera, los cuales son el tema de estudio. Para entenderlos mejor se debe dar a conocer los tipos de vía y sus usos.

Tipos de vías

Las calles se dividen bajo definiciones que determinan sus características físicas, como la cantidad de carriles, el ancho, las aceras, parterres, estacionamientos pero también sus cualidades de uso y su función dentro de la red vial.

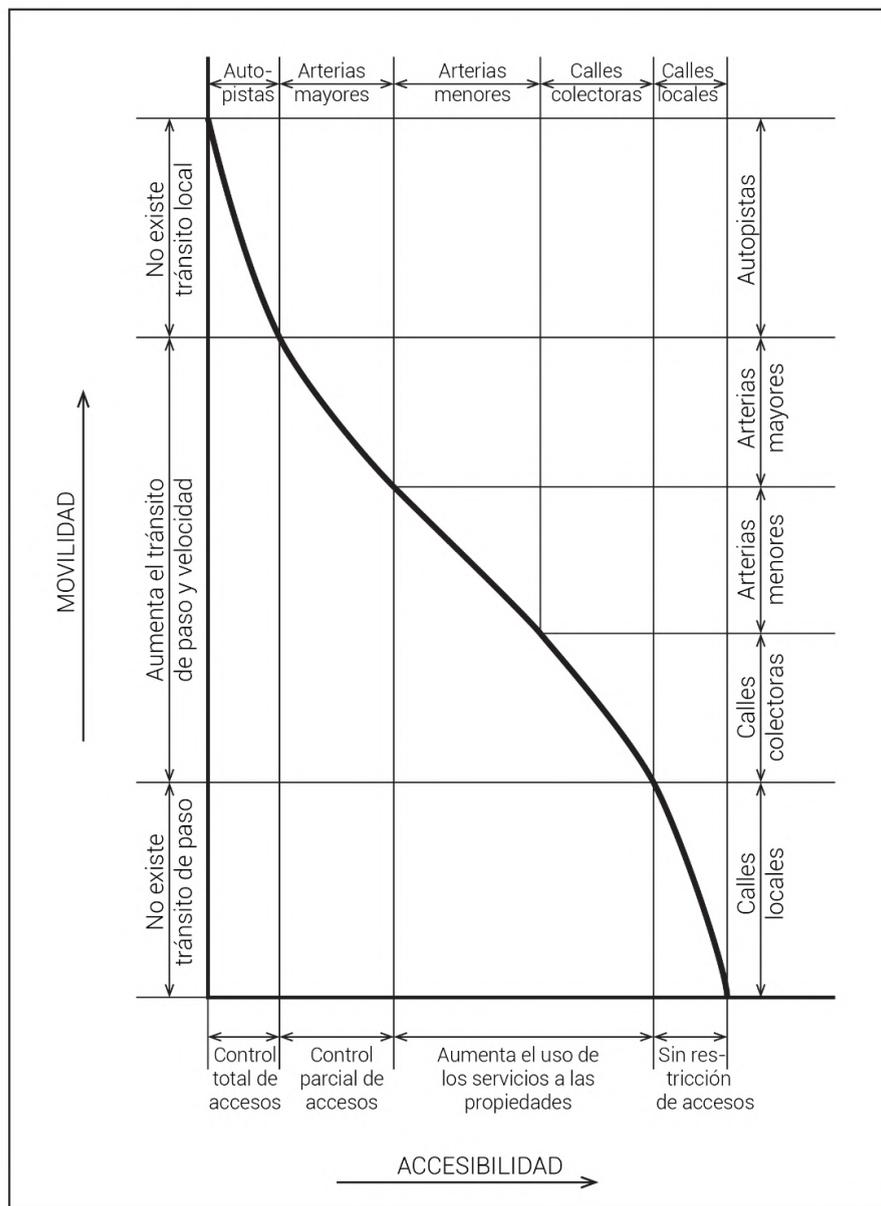


Figura 8: Movilidad y accesibilidad de un sistema vial urbano. Elaborado por Cal y Mayor & Cárdenas, 2019. Extraído del libro de Ingeniería de tránsito, Fundamentos y Aplicaciones, Capítulo 6, (p. 109).

Expresas:

Son carreteras con alto flujo vehicular, de transporte a altas velocidades, que conectan grandes masas urbanas entre sí. La planificación de estas vías se enfoca en optimizar el tiempo de viaje entre diferentes áreas de la ciudad o incluso entre ciudades. También denominadas *autopistas*, las vías expresas no permiten el estacionamiento de vehículos ni el paso de peatones.

Arteriales:

Son vías con tránsito vehicular fluido, generalmente conectan con las vías expresas y deben estar incluidas en el sistema vial de estas. Reciben tráfico de las vías colectoras y distribuyen efectivamente el tráfico a las mismas creando una red. También denominadas *avenidas*, las vías arteriales no permiten el estacionamiento de vehículos y un control para el tránsito de peatones.

Colectoras:

Son vías que recolectan el tráfico de las calles residenciales, por ende su nombre *colectora*, y lo llevan a las vías arteriales. En estas vías se desarrolla el comercio, se permiten los estacionamientos tarifados laterales a los costados de los carriles y el flujo de vehículos no es de alta velocidad. Se toma en cuenta al peatón y se promueve su circulación por aceras anchas e incluso portales comerciales, se incluyen pasos cebra y semáforos para el cruce de personas.

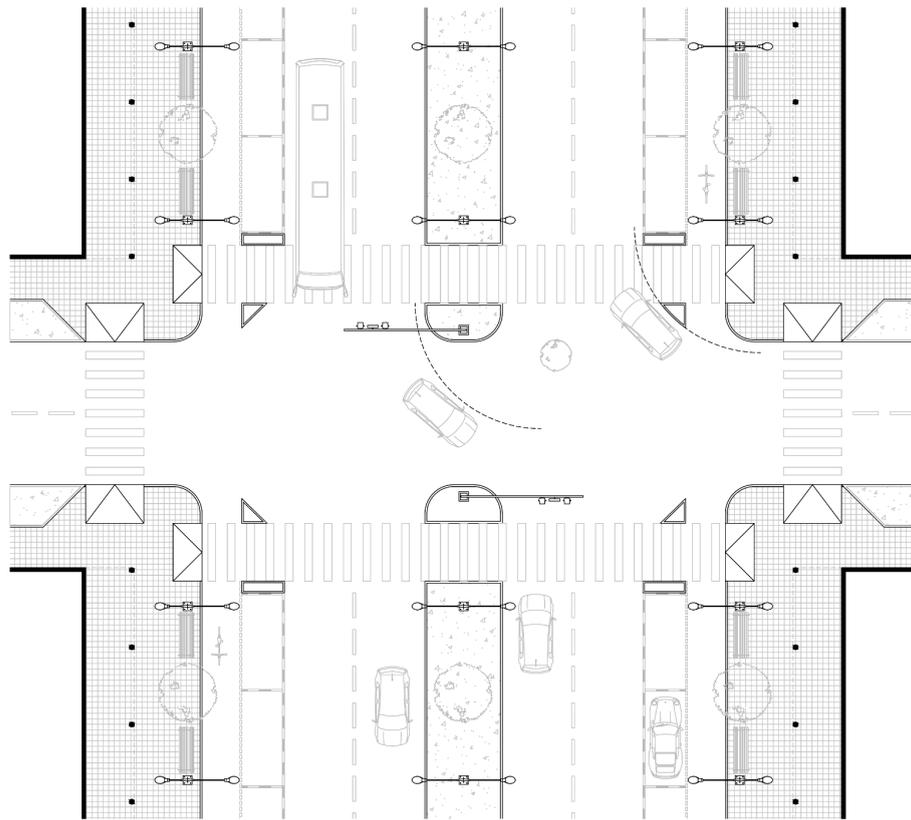


Figura 9: elaboración grupal. Planta vía colectora

Dentro de esta clasificación, las vías colectoras son argumentativamente las más importantes dentro del funcionamiento urbano en relación al peatón y al estilo de vida que este lleva. También son las calles donde la mayor actividad se desarrolla y las que más movimiento abarcan. Es crítico que las colectoras sean planificadas y diseñadas con las dimensiones precisas de acorde a sus necesidades, pues de esto depende su correcto uso.

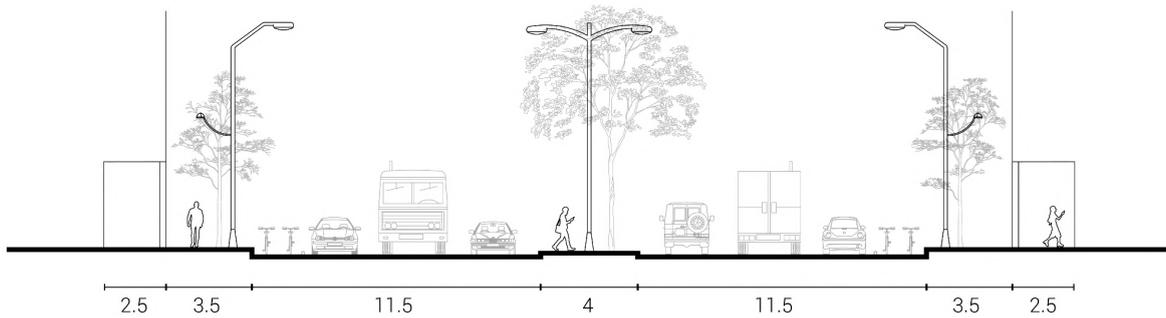


Figura 10: elaboración grupal. Corte vía colectora

Locales:

Son calles de uso residencial exclusivamente, cuya función principal es la de proveer acceso a los predios o viviendas. Generalmente permite solo el tránsito de vehículos livianos y el peatón tiene permitida la libre circulación. Estas vías se conectan con las vías colectoras y entre sí, ya sea vía con curva de retorno, o en forma de manzana circundando los predios. La circulación vehicular es lenta y hay poco tráfico en relación al resto de vías.

Para ejemplificar el funcionamiento del sistema vial se tomó el barrio de la Mariscal ya que presenta una red vial clara.

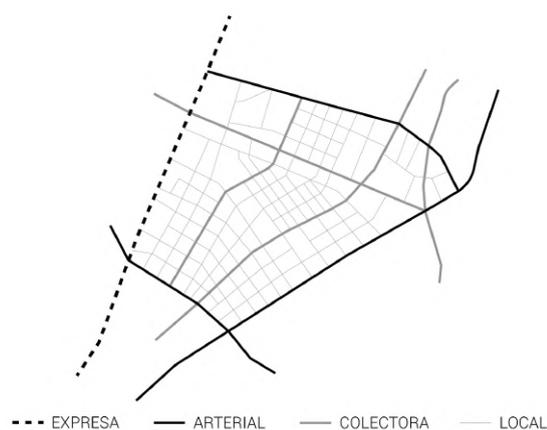


Figura 11: elaboración propia. La Mariscal

En este diagrama se puede apreciar la Av.10 de agosto como una vía expresa ya que atraviesa la ciudad de norte a sur sin interrupciones. Las avenidas 12 de octubre, Francisco de Orellana y Patria son tres vías arteriales que enmarcan el sector de La Mariscal. Al interior cruzan tres calles colectoras que distribuyen el tráfico de las arteriales a las calles locales hasta cada predio. Estas son las avenidas Cristóbal Colón, la 6 de Diciembre y la Río Amazonas. Estas avenidas cumplen con el objetivo de recolectar el flujo vehicular proveniente de las vías locales y lo conducen hacia las vías arteriales, las cuales desembocan en las expresas.

Se puede entender este sistema vial casi como un juego geométrico formal del trazado urbano en el cual las calles forman una cuadrícula. Pasado cierto número de filas, se ubica una vía expresa, a la cual se conectan dos o tres vías arteriales que definen los límites de un barrio. Dentro de este cuadro se marcan una o más vías colectoras que recolectan el tráfico de las calles locales que se ubican en cada fila. La conectividad es un concepto clave dentro del funcionamiento urbano. En el siguiente diagrama se puede entender la geometría del sistema vial urbano.

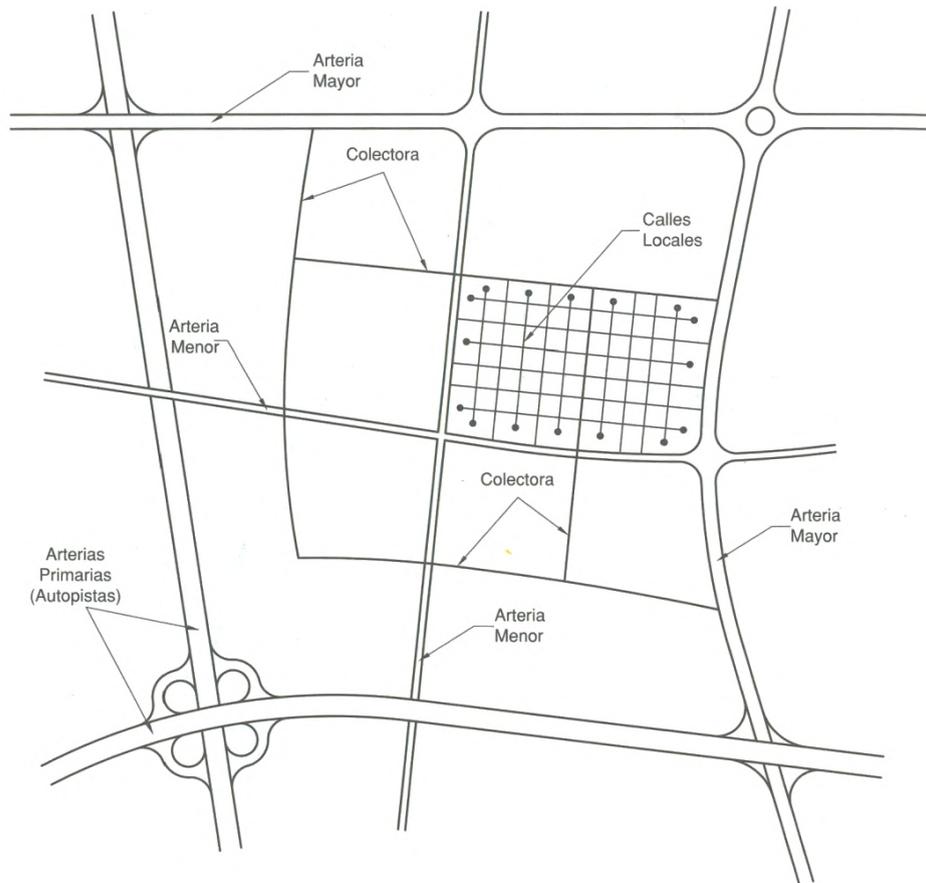


Figura 12: Jerarquía de un sistema vial urbano. Elaborado por Cal y Mayor & Cárdenas, 2019. Extraído del libro de Ingeniería de tránsito, Fundamentos y Aplicaciones, Capítulo 6, (p. 110).

Vocación

La vocación, otro tema de vital importancia, según la Real Academia Española es la “inclinación a un estado, una profesión o una carrera” (RAE, 2014). Esto no solamente aplica para las personas sino también para espacios o vías, en este caso. La vocación, bajo el contexto del análisis urbano, hace referencia al uso que se le debe dar a una calle o a un lugar. Es decir, para lo que está destinado a ser a pesar de que no siempre lo sea. Esto no es regulado ni definido por una ordenanza municipal y puede estar sometido a cambios, como lo que pasó en La Primavera.

Previo a la construcción de la Ruta Viva las calles del barrio de La Primavera tenían la vocación de ser residenciales principalmente, quizá con algunas excepciones. Sin embargo, con la inauguración de esta vía arterial, La Primavera se ve cada vez más transitada y sus calles toman la función de conectar la Interoceánica, vía innegablemente colectora, con la Ruta Viva. Lo que esto genera es un cambio en la *vocación* de las vías, lo cual desencadena una serie de transformaciones: cambio en el uso del suelo, cambio en las formas de ocupación, cambio en el orden de los retiros, alturas, adosamientos, estacionamientos, aceras, muros frontales, fachadas, etc. Los cambios se empiezan a dar principalmente en las construcciones que dan hacia las calles más transitadas, transformando lo que algún día fueron residencias tranquilas en comercios transitados y estacionamientos acomodados. En definitiva, La Primavera sufre un proceso de degradación para el cual no estaba preparado ni para el cual se planificó con antelación.

Para ejemplificar estos cambios se toman dos vistas de Google Maps de la misma casa ubicada en la calle Miguel Ángel, la primera tomada en el año 2014, justo cuando se inaugura la Ruta Viva, y la segunda en el 2022, ocho años después.



Figura 13: elaboración propia. Calle Miguel Ángel 2014. Extraído el 9 de diciembre

de 2023 de Google Maps: <https://www.google.com/maps/@-0.2135505,-78.4321838,3a,53.4y,341.43h,95.91t/data=!3m7!1e1!3m5!1s89hZUYEiuf6Y107Mb72UQQ!2e0!5s20141101T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu>

En esta imagen se puede apreciar una vivienda con los retiros requeridos, aprovechando estos para generar un patio frontal con vegetación, un portón frontal y su cerramiento, respetando la acera y hasta cuidando de dos árboles pequeños en este espacio público.



Figura 14: elaboración propia. Calle Miguel Ángel 2022. Extraído el 9 de diciembre de 2023 de Google Maps: <https://www.google.com/maps/@-0.213564,-78.4321726,3a,75y,341.43h,95.91t/data=!3m7!1e1!3m5!1sSJRfYZ6gqyTvlYvUbezrHw!2e0!5s20220601T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu>

Esta foto es del 2022 de la misma casa que ahora se ha transformado en una Clínica Odontológica. Se ha eliminado el cerramiento frontal junto con la vegetación y el patio frontal para hacer estacionamientos vehiculares. Se puede también apreciar que la casa a la izquierda sigue igual que en el 2014 pero la casa a la derecha se ha convertido en un mercado pequeño sin espacio para estacionamientos. Esto permite ver la irregularidad en el cambio sobre las construcciones en diferentes propiedades y su afectación al espacio público. Lo que causó la

construcción de la Ruta Viva es un cambio de vocación en la calle Miguel Ángel, al igual que en otras calles de La Primavera, donde deja de ser únicamente residencial y se empieza a transferir hacia lo comercial. Esto no implica que esté equivocado pero se debe tener en cuenta para adaptar esta zona al cambio.

PROPUESTA URBANA

Podríamos concluir del estudio de la vocación que un cambio en el uso de las vías genera un cambio en el uso del suelo lo que a su vez genera un cambio en la forma de ocupación y todos los aspectos que esto implica. Para simplificar los conceptos de manera gráfica se presentan diagramas que representan lo que sucede a gran escala.

1. El propósito de La Primavera hasta el 2014 se puede concluir que era residencial. Las calles daban servicio a las personas que vivían en este sector, cada lote contaba con sus retiros frontales, posteriores y laterales así como cerramientos en los linderos. El barrio era ordenado bajo un uso común de vivienda.

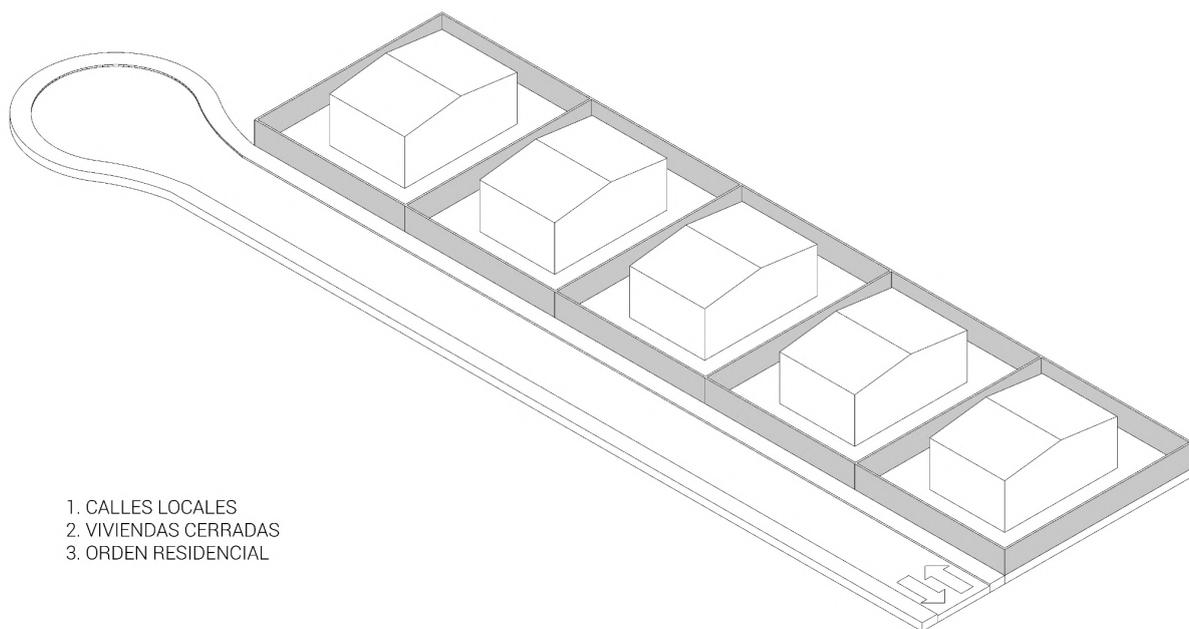


Figura 15: elaboración propia. Preexistencias ocupacionales

2. Se establece como condicionante bajo el marco de estudio la Ruta Viva como elemento detonador del cambio. Las vías dejan de tener un carácter local y se incrementa el flujo debido a las nuevas conexiones establecidas.

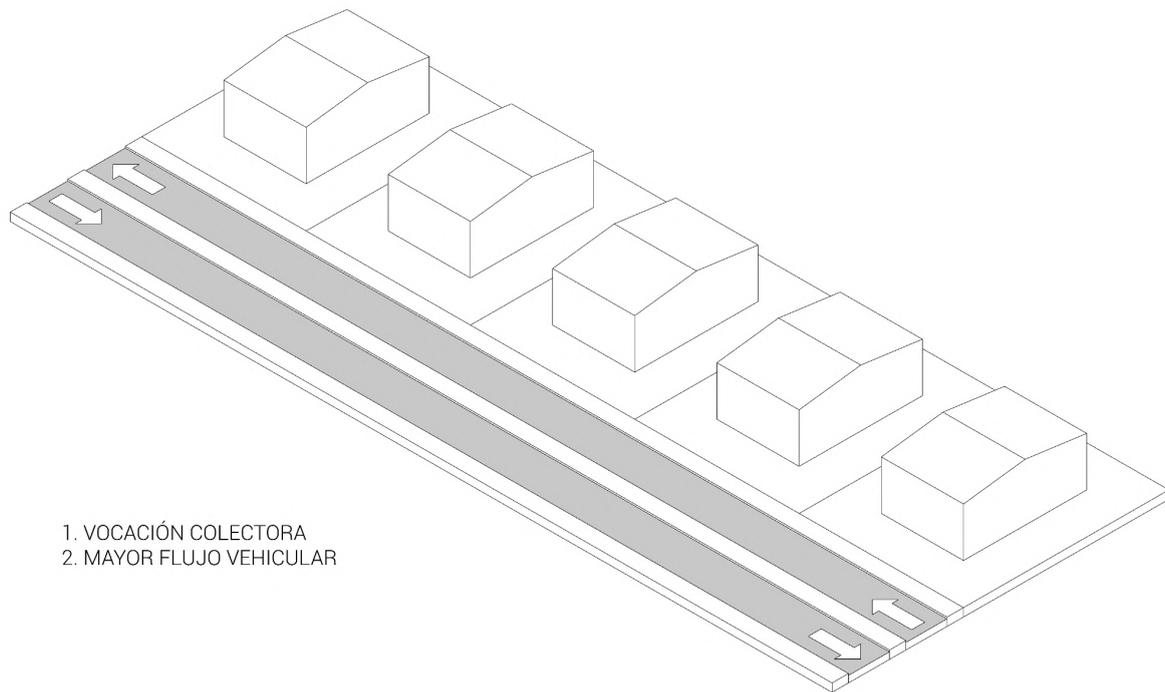


Figura 16: elaboración propia. Conectividad vial

La transformación del propósito de ciertas calles es innegable e irreversible. Sin embargo, el cambio es irregular, desordenado e ilegal en la mayoría de los casos. Como se mencionó previamente, las formas de ocupación se ven alteradas sin una ordenanza que las regule dando como resultado el decaimiento del paisaje urbano por la intervención del comercio en sitios no preparados para estas actividades.

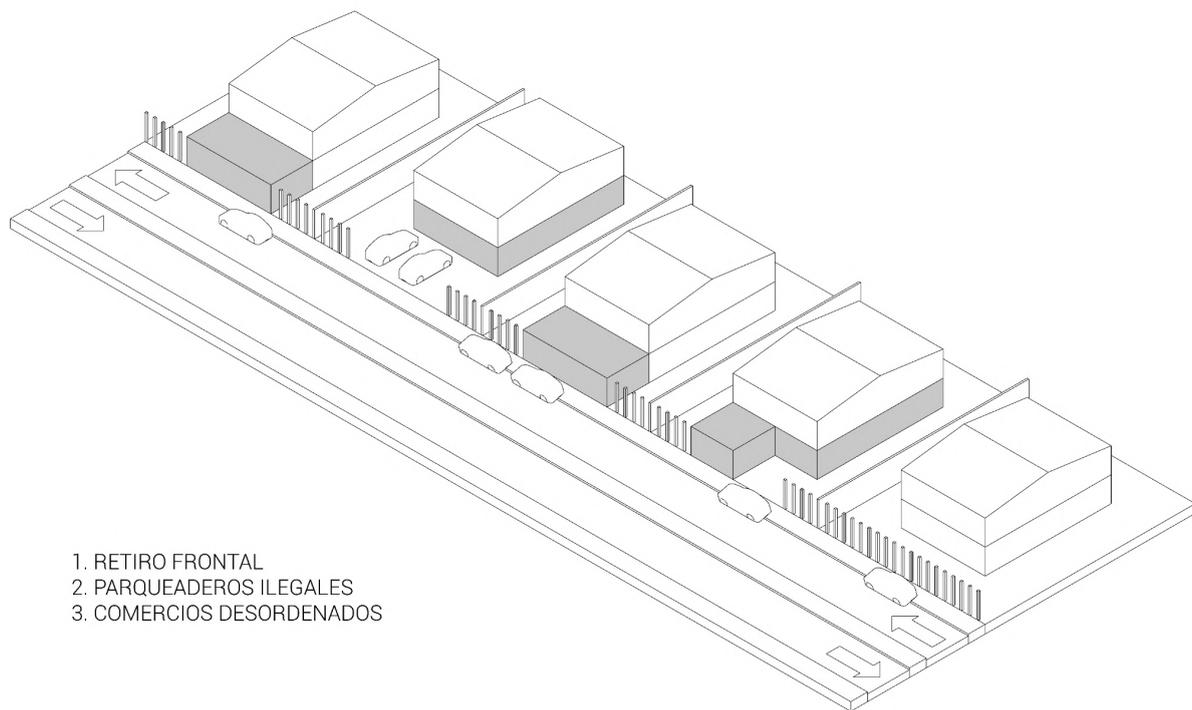


Figura 17: elaboración propia. Desorden en los usos

3. Dentro de la propuesta estudiada y ensayada, se toma la figura 15 como el punto de partida, para aceptar el cambio de vocación y guiarlo hacia un paisaje urbano ordenado y funcional sin intervenciones agresivas. Es decir, se propone que en planta baja operen los comercios, mientras que en planta alta siga siendo de orden residencial para las edificaciones ya construidas. Los retiros frontales se eliminan en beneficio del propio comercio, creando así una extensión de la calle hacia el interior de la construcción, como un portal comercial peatonal.

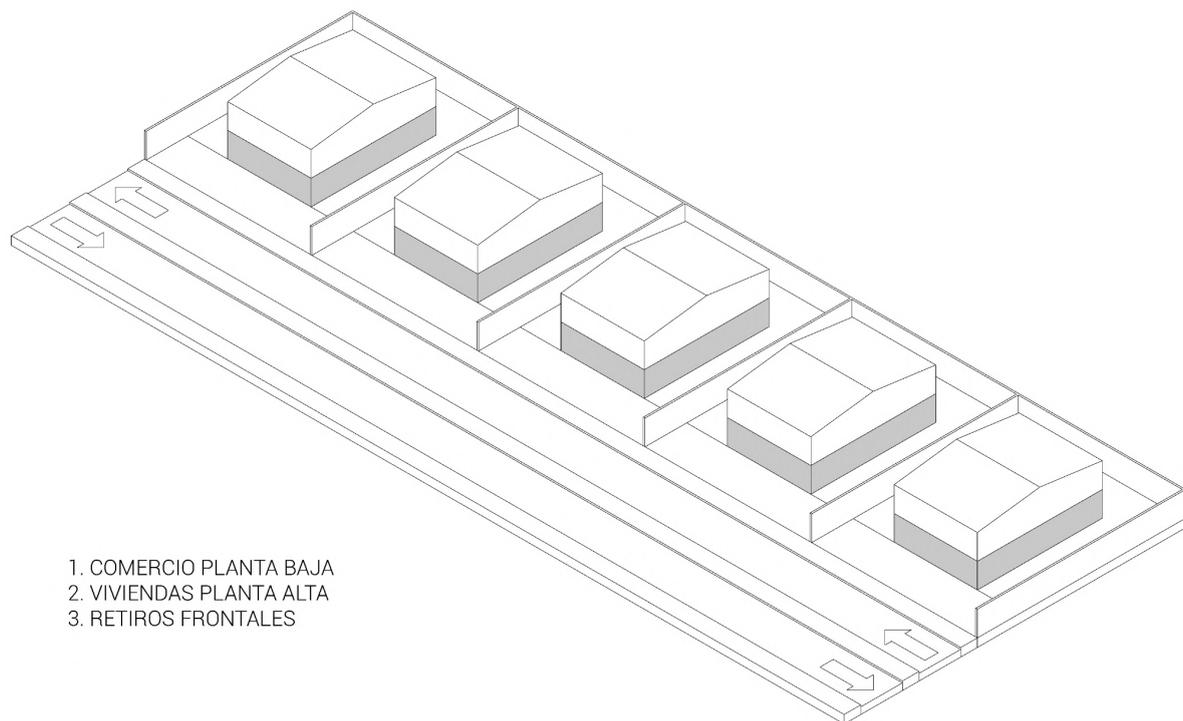


Figura 18: elaboración propia. División de usos

4. A partir de esta primera decisión hacia un cambio ordenado y regulado, se le otorga el beneficio a aquellas construcciones que cumplan con esta regulación con un piso más de altura para la vivienda. Es decir, la planta baja está destinada para el comercio mientras que en las plantas altas se desarrolla la residencia. Además se opta por adosar las plantas bajas lateralmente con los vecinos con el propósito de generar una sola edificación corrida comercial con un portal comercial igualmente unificado.

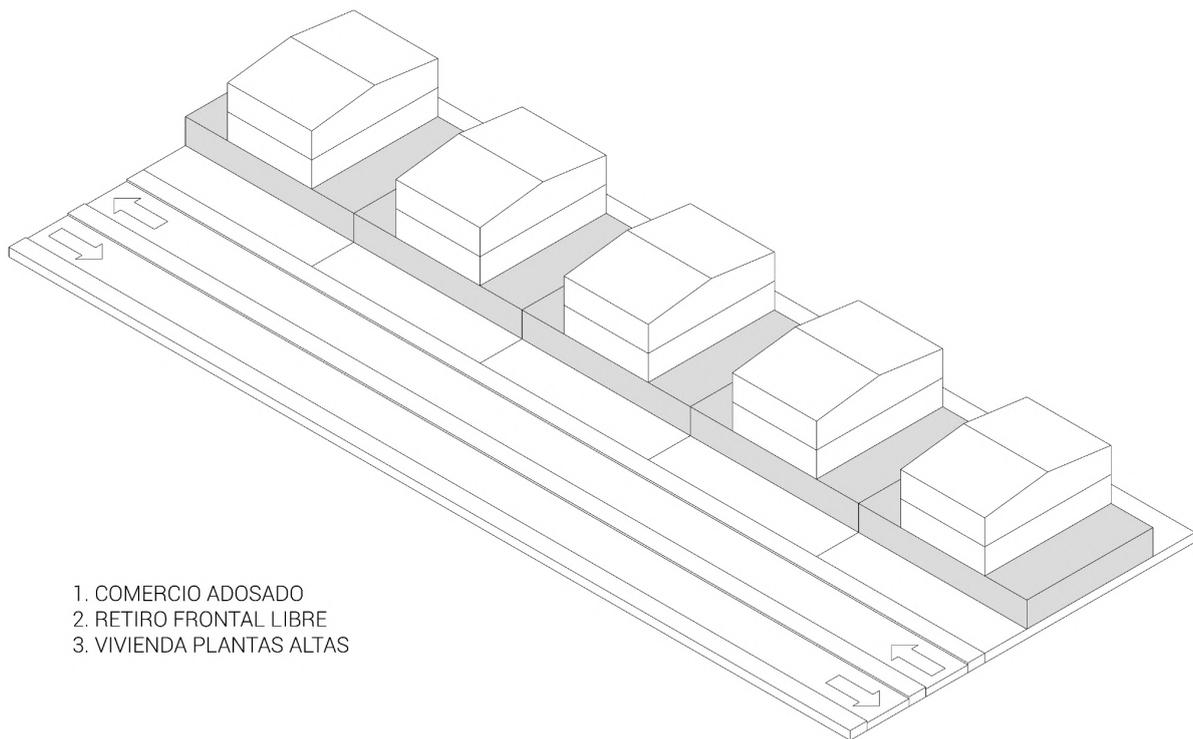


Figura 19: elaboración propia. Unificación comercial

El proceso de degradación si continúa de esta manera desordenada e ilegal puede ser tan dañino al punto de convertir a la comunidad en un barrio “fantasma,” denominado así ya que el comercio ha tomado invasivamente las construcciones, quitando espacio al uso residencial. Lo que causa esta alteración en el uso del suelo es que el barrio opere hasta cierta hora de la tarde, cuando los comercios cierran y el sector se queda vacío, sin actividad ni uso, convirtiéndose en calles abandonadas y peligrosas.

En definitiva, el barrio ideal funciona como una sola comunidad activa a todas horas. La diversidad de usos, entre comerciales y residenciales, permite que el barrio opere durante el día pero también en la noche.

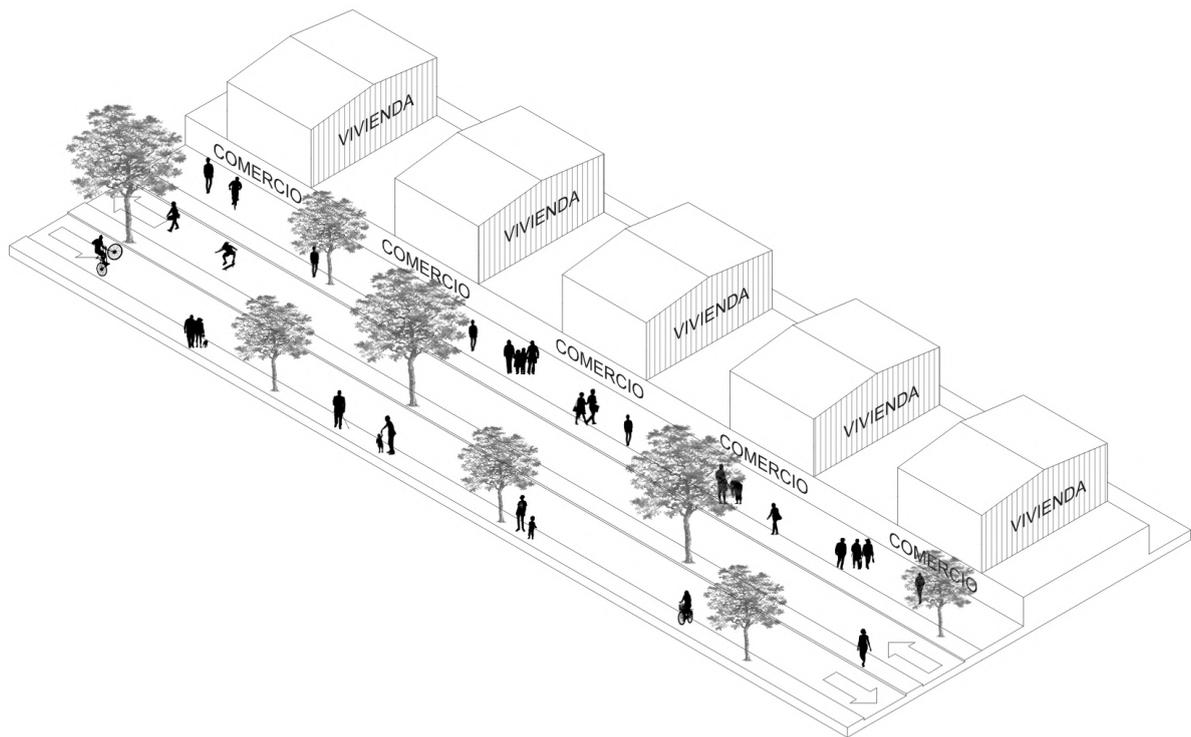


Figura 20: elaboración grupal. Funcionamiento barrio ideal

Las calles locales, no obstante, permanecen con el uso residencial pues los cambios solo aplican para las vías colectoras dentro de La Primavera. La relación entre ambos tipos de calles es fluida, promueve la actividad comercial en las vías colectoras, que a su vez abastecen a las viviendas en las calles locales.

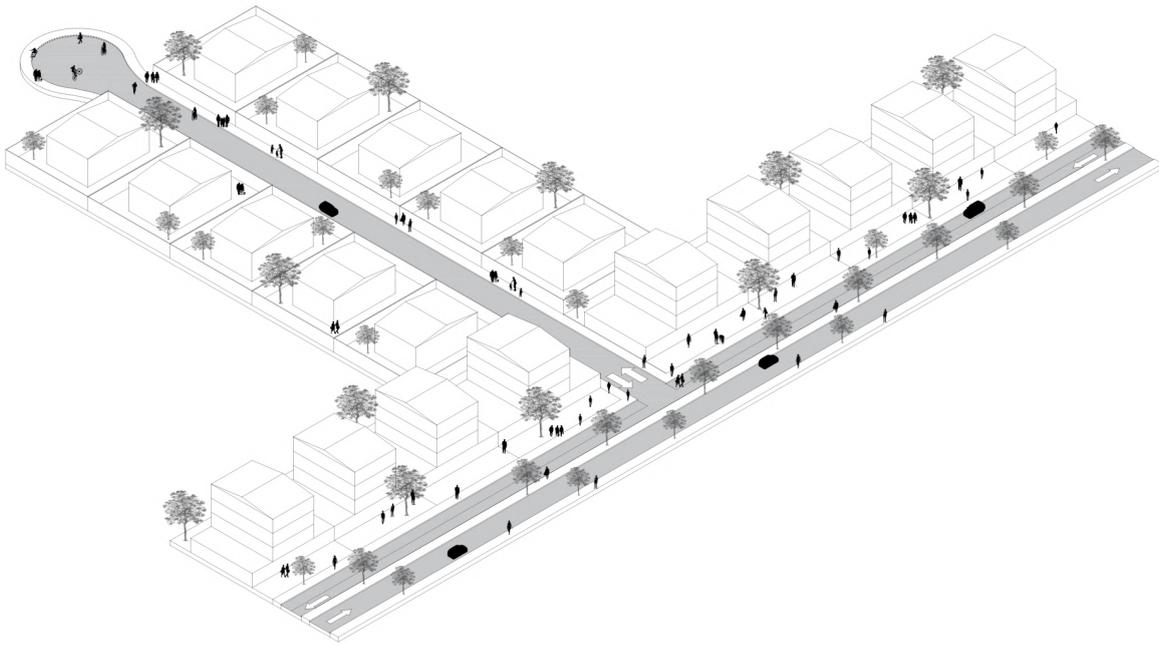


Figura 21: elaboración grupal. Funcionamiento vial ideal

Ordenanza

El uso de suelo en el sector de La Primavera está regulado por la Ordenanza Metropolitana No. 297, que establece las normas para el uso y ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Según esta ordenanza, el sector de La Primavera se encuentra dentro de la zona de uso residencial de baja densidad, lo que significa que se permite la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como edificios institucionales y comerciales con una altura máxima de tres pisos y una ocupación del suelo entre el 35% al 50% en planta baja.

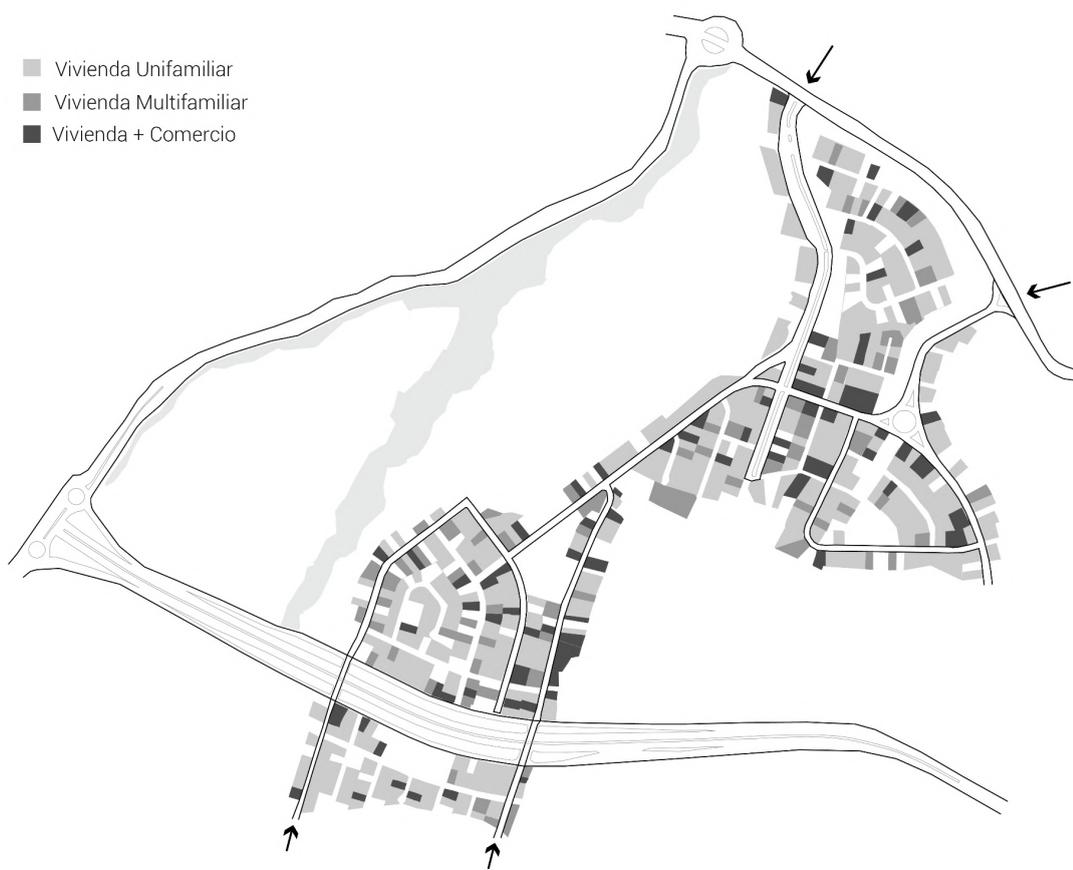


Figura 22: elaboración propia. Ordenanza Metropolitana

Normativa

Según el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) 3, el sector de La Primavera se encuentra dentro del Área Metropolitana de Quito (AMQ), que tiene como objetivo establecer políticas y estrategias para el desarrollo urbano sostenible en la región metropolitana. El PMOT establece las normas para el uso y ocupación del suelo, así como las políticas para el transporte, el medio ambiente, la vivienda, entre otros aspectos.

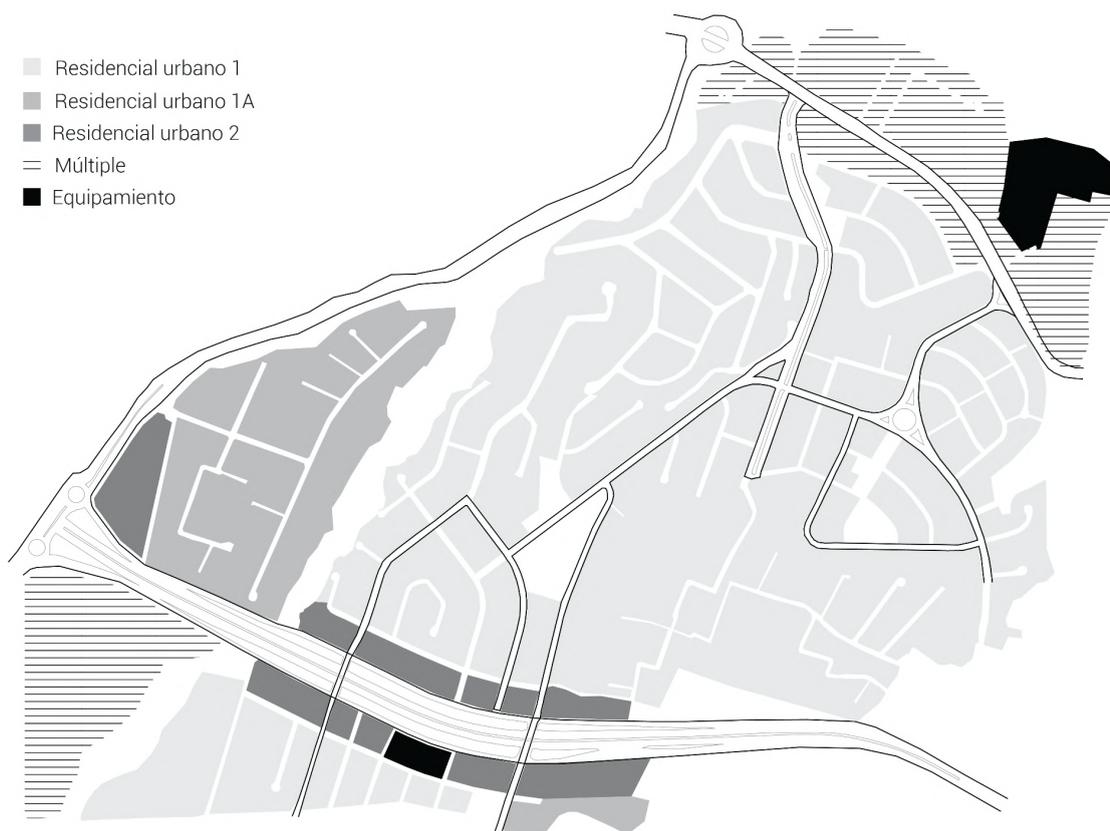


Figura 23: elaboración propia. Normativa municipal

| No. | SIMBOLOGÍA TÉRMINO | DEFINICIÓN |
|-----|--|--|
| 27 | Residencial urbano 1 (RU1) | Zonas de uso residencial en las cuales se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial y sectorial. Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 50% del COS en planta baja. |
| 28 | Residencial urbano unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar (RU1A) | Zonas de uso residencial en las que se condiciona la edificación de una y hasta ocho viviendas por lote mínimo, donde se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial. Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS total, las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 30% del COS en planta baja. |
| 29 | Residencial urbano 2 (RU2) | Zonas de uso residencial en las cuales se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto. Los equipamientos podrán ocupar el 100% del COS total; las actividades de comercio y servicios podrán ocupar hasta un máximo del 70% del COS total y las actividades industriales de bajo impacto (II1A) podrán ocupar el 100% del COS en planta baja. |
| 35 | Uso Múltiple (M) | Uso asignado a los lotes en suelo urbano, con frente a ejes viales principales, presente igualmente en áreas de centralidades urbanas, en los que se puede implantar y desarrollar actividades residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos de escala barrial a metropolitana, así como industria de bajo impacto (II1A) d escala barrial. El uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad en los coeficientes de ocupación del suelo con respecto a los usos complementarios o permitidos. |
| 38 | Uso Equipamiento E | Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; u públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales. |

Figura 24: Glosario de términos (IRM). Extraído el 10 de diciembre del 2023 del Municipio de Quito: https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/docs/irm_glosario.pdf

Ensayo

El análisis previo lleva a ensayar sobre diferentes posibilidades de cambios en la normativa de ciertas calles de La Primavera con la finalidad de que se adapten a su nueva vocación. Sin embargo, se concluye en una propuesta definitiva siguiendo la lógica del estudio urbano realizado tomando en cuenta los diferentes factores que afectan al desarrollo de este barrio. Se identifican los terrenos sujetos al cambio de normativa para la investigación acerca de posibilidades

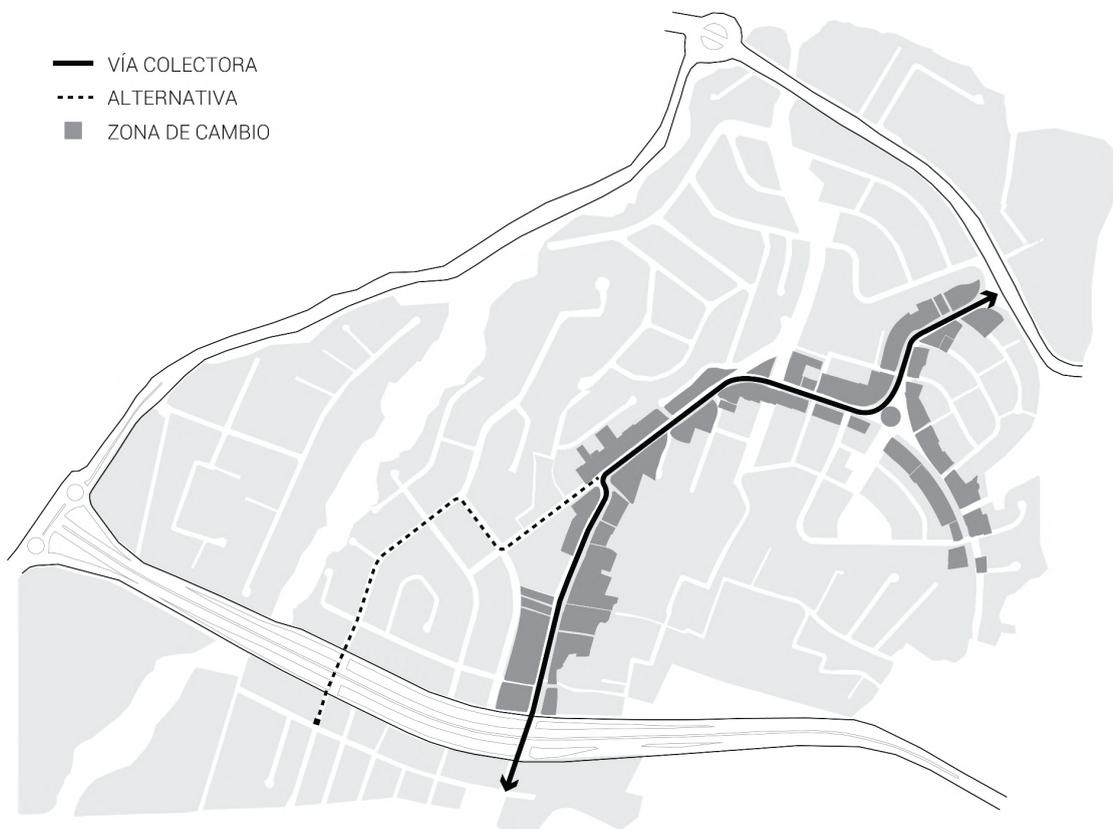


Figura 25: elaboración propia. Propuesta vía colectora

Se incentiva el desarrollo comercial por la vía establecida en el diagrama previo. Esta vía contempla la calle Florencia, la calle Miguel Ángel y la calle De Las Magnolias. La propuesta toma en consideración la vía más directa de paso desde la Interoceánica hasta la

Ruta Viva. Además, se analiza una segunda posibilidad de conectar con la Ruta Viva por otra alternativa a través de la Calle de las Avellanas y la Raffaele Giannetti.

Se estudia el terreno de La Primavera por medio de una maqueta de cartón microcorrugado en escala 1:500. La topografía de las calles es muy importante para confirmar que la propuesta es viable para este barrio. Primero se realiza la maqueta del contexto tal como se encuentra en el estado actual.



Figura 26: elaboración grupal. Maqueta propuesta urbana

A partir del contexto se construyen piezas extra que se añaden a esta maqueta base como parte de la propuesta.

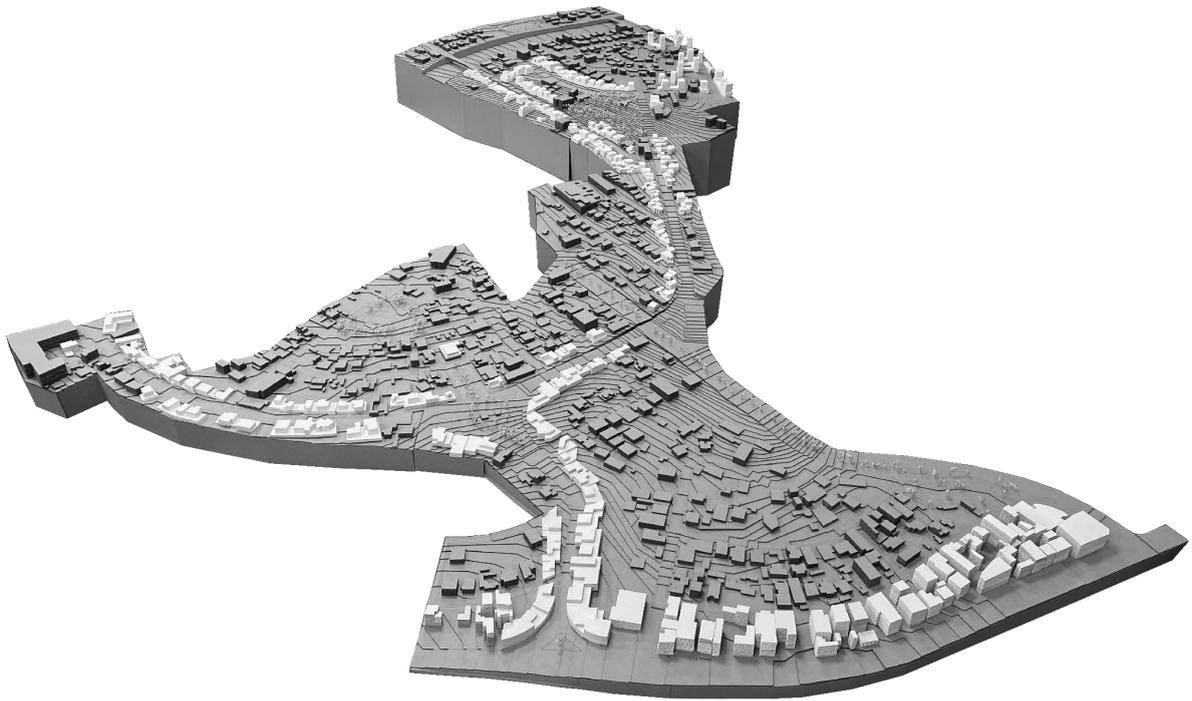


Figura 27: elaboración grupal. Maqueta propuesta urbana

Se ensayan varias propuestas y opciones para el cambio de normativa en las edificaciones que se ubiquen sobre estas calles. Se establece la forma de uso comercial en planta baja, con altura de 3 - 4 pisos extra que responden al uso mixto, lo cual aprovecha la fachada continua sobre la línea de fábrica y el portal comercial frontal para resaltar la vía colectora, respeta los anchos de vía con el objetivo de desmotivar el uso aleatorio del suelo y de retiros. Es importante reconocer la propiedad horizontal dentro del estudio de predios disponibles que estén sujetos al cambio, debido a que estas edificaciones no forman parte de la nueva ordenanza ni regularización.



Figura 28: elaboración individual. Propiedad horizontal

ANÁLISIS DEL PROYECTO

La selección del terreno a partir de la propuesta urbana en el sector de La Primavera se basa principalmente en escoger un lote que forme parte de este planteamiento colectivo. Se decide escoger un lote en la parte alta del sector cerca al cruce con la ruta viva.

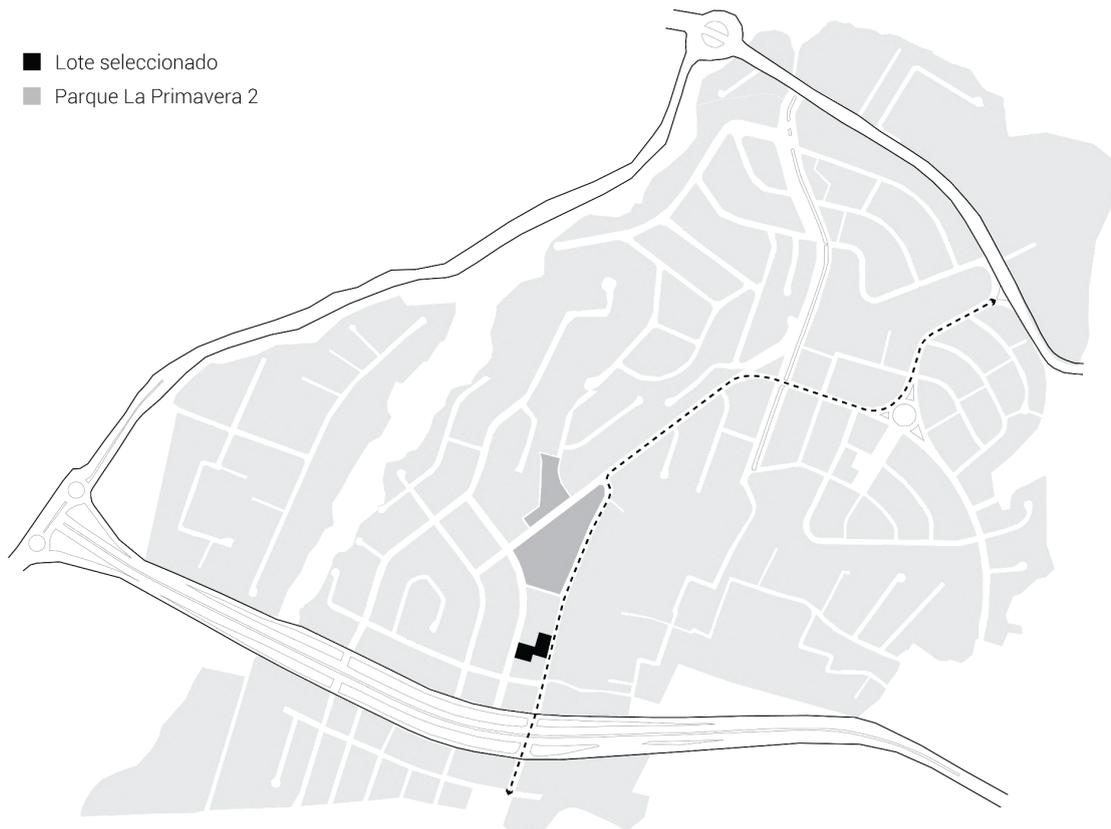


Figura 29: elaboración propia. Lote seleccionado

Condiciones

El terreno seleccionado tiene condiciones muy interesantes en cuanto a su accesibilidad, su topografía, su forma y su contexto. En una primera instancia se puede ver que el terreno está ubicado entre dos calles, una siendo la calle De las Magnolias y la otra la

Calle de las Avellanas. Como se estableció previamente en este estudio, la calle De las Magnolias es parte de la vía colectora propuesta para el barrio. Consecuentemente, el terreno tiene una condición comercial hacia el lado este, mientras que mantiene una condición local hacia el oeste. Adicionalmente el terreno tiene una pendiente marcada siendo más alto hacia la calle local y más bajo hacia la calle colectora. Es decir el edificio resuelve un tema de desniveles importante que tomar en cuenta. Finalmente, el terreno tiene una cualidad de medianero ya que está ubicado entre lotes a sus dos costados los cuales comparten condiciones similares. Esto refuerza la idea de tener un portal comercial hacia la vía colectora y que los edificios en este frente se construyan en línea de fábrica.

“Prompt”

Según Vilma Núñez la palabra prompt, proveniente del inglés se refiere a “un conjunto de palabras que desencadenan la generación de contenidos a través de un software de inteligencia artificial (IA), como Chat GPT (...)” (2023, párr. 3). En otras palabras, un prompt es un mensaje corto que se proporciona a un software de inteligencia artificial con el fin de que este genere los resultados deseados. Parece extraño, pero las aplicaciones y similitudes de este concepto en diferentes áreas de estudio son vastas. El prompt en la arquitectura funciona de manera perfecta para establecer los parámetros, generalmente dados a través de las condiciones del contexto, para el desarrollo de una tipología. Por consiguiente el prompt es el mensaje que debe ser introducido para obtener como resultado final al diseño o edificio terminado.

En el caso del terreno seleccionado, a partir de las condiciones dadas, se puede concluir que el prompt es: “edificio de uso mixto con condición frontal posterior, escalonado,

entre medianeras” Esta frase es la ideal como mensaje instructivo para la resolución de un proyecto genérico bajo las circunstancias contextuales del terreno.

Tras entender bien las condicionantes del proyecto y su objetivo, se estudia un precedente con un “prompt” similar, pues de esta forma se asegura que el proyecto por analizarse sea el indicado y que cumpla la función de precedente para el desarrollo del diseño.

PRECEDENTE

La Casa del Ciprés de Surreal Estudio - Carlos Espinoza, ubicada en la Calle Larga en el centro de la ciudad de Cuenca es tomado como precedente para el estudio de la resolución del proyecto debido al gran parecido de su contexto con el del terreno seleccionado.



Figura 30: Casas del Ciprés. Fotografía extraída el 11 de diciembre del 2023 del Archivo BAQ: <https://arquitecturapanamericana.com/casas-del-cipres/>

Este proyecto es un edificio de uso mixto, residencial-comercial, en un lote medianero, con una pendiente pronunciada inclinada hacia el río Tomebamba, con dos calles en la parte del frente y en la parte posterior. Las condiciones del lote tienen una similitud particular con aquellas del terreno en La Primavera. Por esta razón se utilizó este edificio como precedente.



Figura 31: Ubicación Casa del Ciprés. Elaborado por Surreal Estudio Arquitectura, extraído el 11 de diciembre de 2023 del archivo Casas del Ciprés - Reformas.

La importancia de estudiar la Casa del Ciprés como precedente recae sobre su tipología en respuesta a su contexto. El edificio cuidadosamente logra preservar los elementos preexistentes, como los patios, la vegetación y los muros medianeros, tomando como concepto la reinterpretación de lo existente, y como objetivo la densificación del centro histórico de Cuenca. El proyecto se vuelve un ejercicio que combina el reciclaje no solo material sino también urbano de la zona, con una intervención cuidadosa para la resolución de un edificio de alta densidad en baja altura.

La Casa del Ciprés, volumétricamente, se divide en tres bloques escalonados, lo cual a su vez permite generar patios internos y resolver relaciones espaciales, iluminación y ventilación para cada vivienda. La estructura, de la misma forma, se divide en tres armados, uno para cada bloque, dando independencia a cada uno. El uso interno se divide en residencial, para la mayoría del edificio, y comercial hacia la Calle Larga.

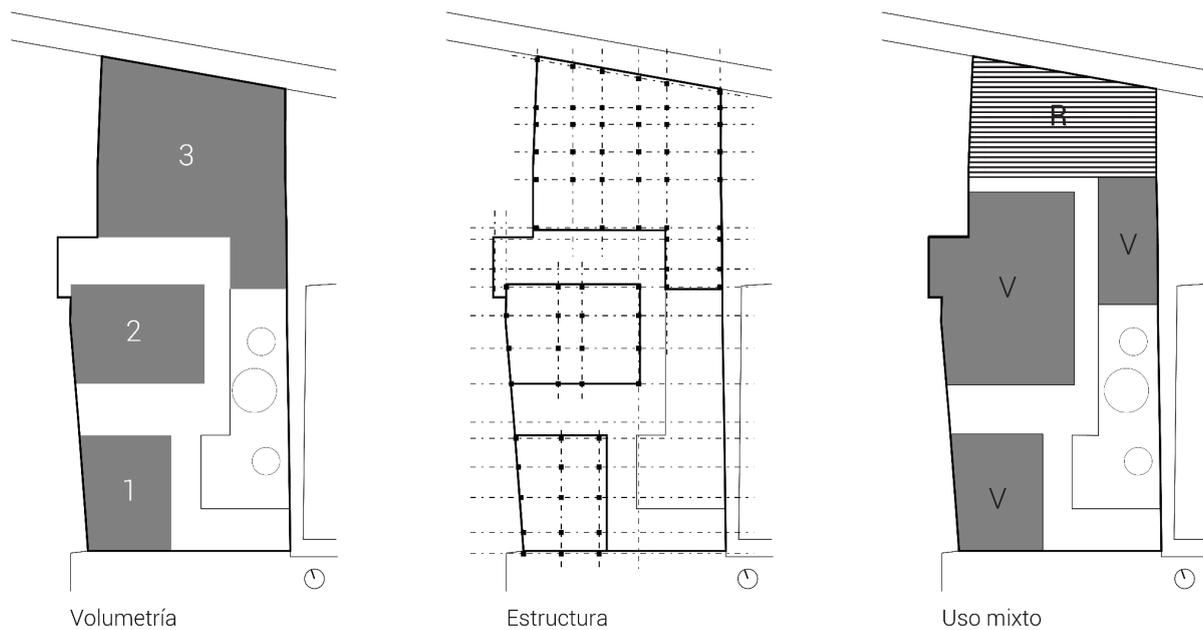


Figura 32: elaboración propia. Diagramas Casa del Ciprés

La disposición escalonada de los volúmenes permite ver su adaptación a la topografía del terreno, utilizando este recurso para generar vistas en las plantas altas. Además se aprovecha la construcción en línea de fábrica y la cualidad colectora de la Calle Larga para ubicar en este frente el comercio. Por último se aprecia la calidad espacial de los patios, separando los bloques entre sí y articulando las plazas y jardines comunales.

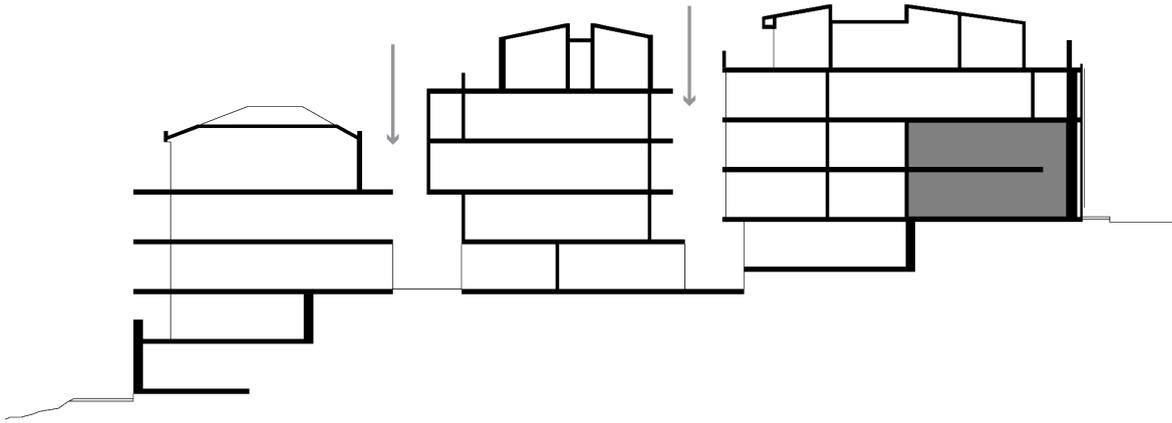


Figura 33: elaboración propia. Corte Casa del Ciprés

Este edificio cumple con muchas condiciones similares al lote seleccionado en La Primavera por lo cual funciona como un excelente precedente para su estudio. Conceptos claros y resoluciones inteligentes para su contexto es lo que la Casa del Ciprés logra al insertarse respetuosamente en el centro histórico de Cuenca.

COMPLEJO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO

El proyecto individual tiene como objetivo diseñar un centro de vivienda en cooperativa para una comunidad de personas de Guaranda, Salinas. El centro reúne vivienda para miembros de la cooperativa, entre ellos algunos estudiantes becarios de la USFQ, talleres, áreas de estudio, áreas de expendio, exhibición, almacenamiento y distribución, así como áreas comunales y vivienda para empleados administrativos y no administrativos.

Contexto

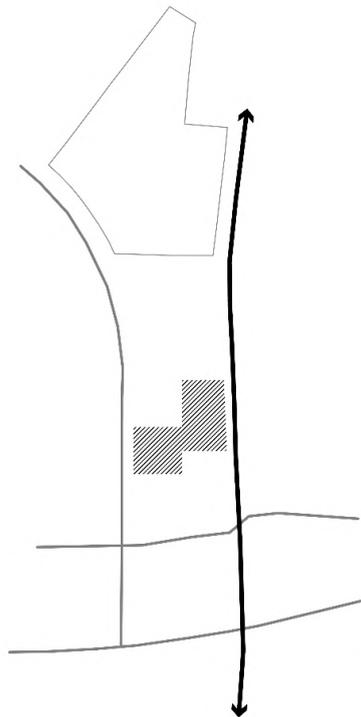
La superficie total programática del edificio es de aproximadamente de 3,600 m², por lo que el terreno seleccionado tiene alrededor de 2,500 m². Los lotes promedio del sector de La Primavera tienen un área de aproximadamente 512 m². Sin embargo, se estudia la morfología de la manzana del terreno y su contexto inmediato.



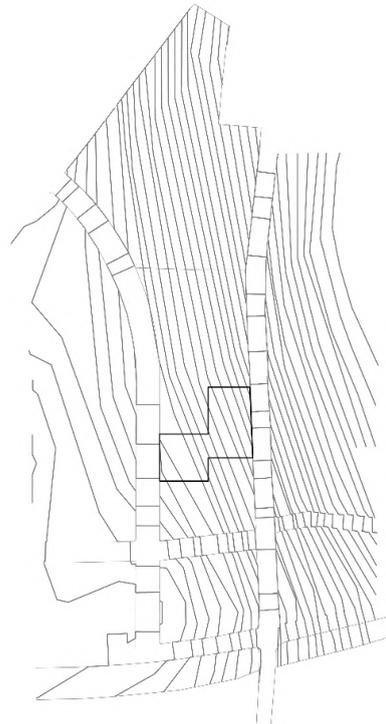
CONTEXTO INMEDIATO



FIGURA FONDO



VIALIDAD



TOPOGRAFÍA

Figura 34: elaboración propia. Diagramas contexto

Manzana

La manzana donde se emplaza el lote tiene una particularidad con las formas y dimensiones de sus lotes. Son todos muy regulares, geométricos y siguen un patrón de tener las medidas 16m x 32m, es decir un rectángulo perfecto. Si se juntan dos lotes en su sentido longitudinal se obtiene un cuadrado de 32m x 32m.

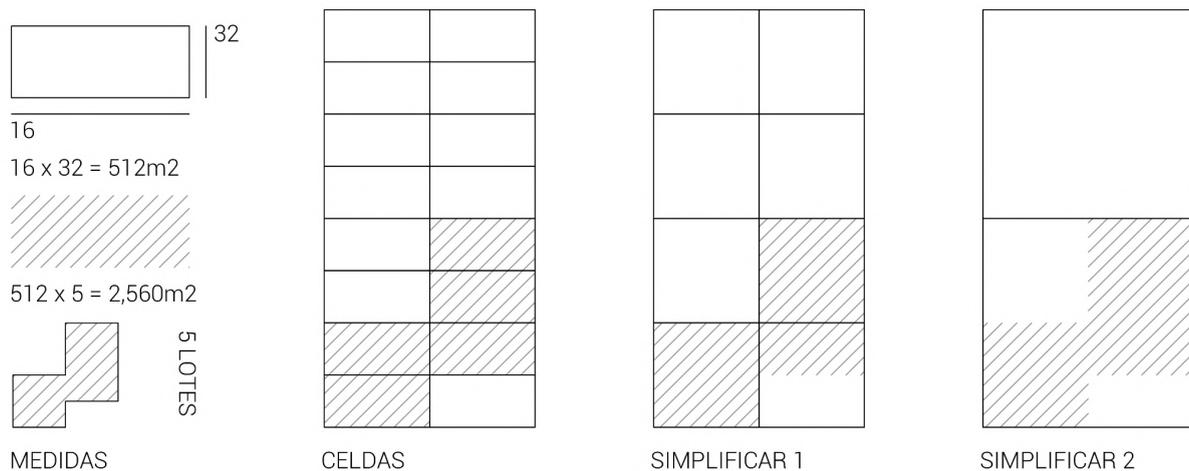


Figura 35: elaboración propia. Geometría lotes

Es así que se empieza a trabajar el terreno de una aproximación geométrica matemática para encontrar una lógica espacial a la resolución de sus volúmenes.

Partido

Es posible subdividir el terreno en 5 ejes horizontales y 5 verticales: una cuadrícula perfecta. A partir de esto nace un módulo núcleo central en el proyecto, el cual organiza, distribuye y recibe los recorridos exteriores.

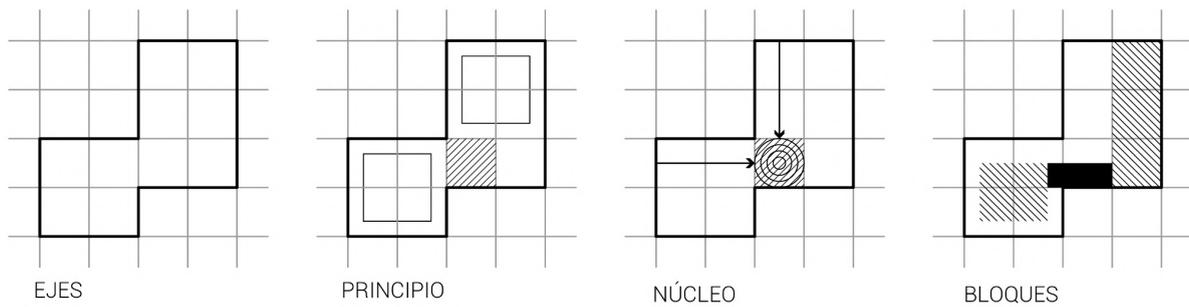
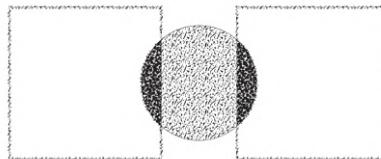


Figura 36: elaboración propia. Partido conceptual

La implantación de los bloques en el terreno responde ante el principio de agrupación descrito por Francis D.K. Ching:

“Espacios vinculados por otro en común: Para relacionarse, dos espacios pueden contar con un espacio intermedio” (2013, p. 185)



*Figura 37: Espacios vinculados por otro en común. Elaborado por Francis D.K. Ching, 2013. Extraído del libro *Arquitectura: forma, espacio y orden*, Capítulo 4, (p. 185).*

La filosofía del umbral

El estudio arquitectónico Team 10 trata el concepto del umbral como un espacio que recuperaba la esencia de la calle tradicional para reconciliar categorías contrastantes que formaban parte de la vida de las personas en el barrio. Este, a su vez, ofrece un espacio como un patio que funciona como transición entre lo público y lo privado, entre lo individual y lo colectivo, entre dentro y fuera.

Este concepto, sin embargo, aparece mucho antes en las ideas que exponen Los Smithson durante su intervención en el IX CIAM. En esta presentación Los Smithson encuadran cuatro imágenes que titulan de izquierda a derecha: *casa, calle, distrito, ciudad*.

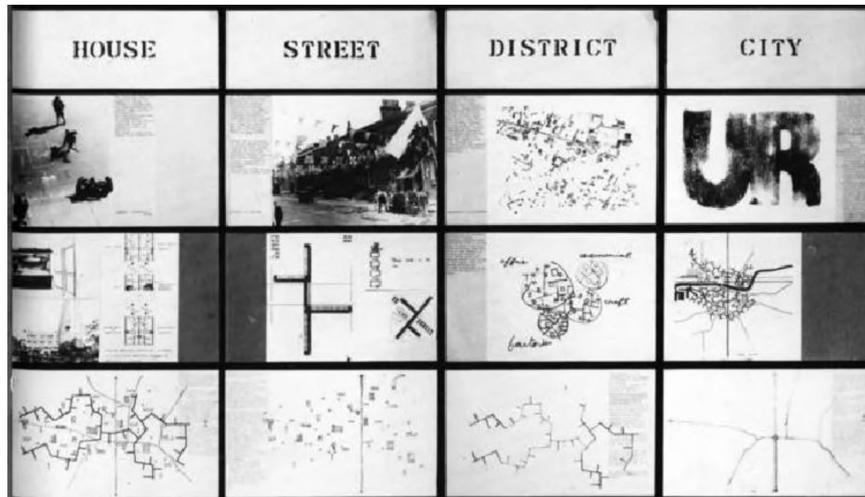


Figura 38: Urban re-identification grid. Elaborado por A. y P. Smithson, 1952. Extraído de la revista de Alicia Torres Corral, Crisis arquitectura: La revisión crítica de los principios de los CIAM / el Team 10, (p. 23).

Umbral, en su definición básica, significa el espacio intermedio entre la calle y la casa, entre lo interior y lo exterior, generalmente definido por un dintel. Sin embargo, se le otorga un poder mucho más fuerte y valioso en la exposición del CIAM:

Los Smithson exponían, recogida en esta palabra, su intención de recuperar la calle, el 'umbral' en un sentido amplio, como un lugar valioso para la vida, la comunicación y la 'identificación' de los habitantes dentro un determinado conjunto urbano, más allá de su función como 'medio' de transporte. (Gil Guinea, 2016, p. 15)

Esta definición permite ver el potencial del término descrito como elemento de diseño de los espacios no solo de vivienda, sino de interacción humana para el intercambio a un nivel

individual y colectivo. Es importante resaltar el significado que tiene el umbral en cuanto a los principios arquitectónicos: la permeabilidad.

La permeabilidad es un elemento clave para que el concepto del “umbral”, tal como lo exponen Los Smithson, y más adelante los miembros del Team 10 tome forma y funcione como principio de una nueva forma de entender la arquitectura. En definitiva, se entiende a este término como símbolo de conexión y de encuentro, recurriendo a la permeabilidad y porosidad del espacio para romper con las barreras y así lograr componer lugares intermedios.

Tal concepto es tomado para el diseño del edificio como noción fundamental del intercambio entre personas externas al grupo cooperativo, así como personas que forman parte de este, dados en los espacios programáticos flexibles dentro del recorrido, como la plaza por ejemplo. La permeabilidad entre el interior y el exterior, entre programas, así también como entre las calles laterales del terreno, juega un papel principal para el funcionamiento del complejo residencial y productivo en La Primavera.

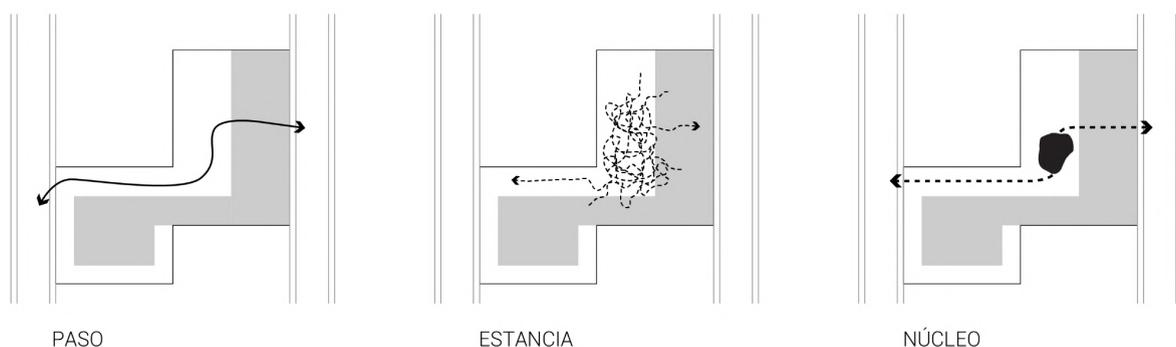


Figura 39: elaboración propia. Movimiento interno

El edificio funciona como un paso de la Calle de las Avellanas (local) hasta la calle De las Magnolias (colectora) pero asimismo, y principalmente, funciona como un espacio de

estancia y de intercambio donde se puedan desarrollar numerosas actividades que despierten el interés en la comunidad de Salinas e incentive la interacción social. La teoría del umbral así como la permeabilidad están presentes en ambos casos solo que a diferentes escalas del proyecto: cuando se transita de una calle a la otra el edificio es permeable y cuando se utiliza como zona de estancia los espacios programáticos en cambio se tornan permeables. La idea es que el paso se transforme en permanencia.

Volumetría

Los volúmenes corresponden a la organización espacial de los bloques en planta y a las condiciones de cada lote seleccionado (5) para la conformación del terreno. En otras palabras, el bloque con frente hacia la vía colectora se adosa en sus lados laterales y se construye en línea de fábrica, pues esto sigue con el concepto planteado con la propuesta urbana y con la característica de esta calle. Para la parte alta del terreno, es decir el bloque con frente hacia la calle local respeta el retiro frontal, lateral y posterior. No existe la necesidad de adosarse con los terrenos vecinos, ni construir en línea de fábrica, debido a que no se promueve el comercio en esta calle. La plaza, por otro lado, es el núcleo central donde se desarrolla toda la actividad en comunidad y el encuentro. Para la estructura, finalmente, se utilizan diafragmas de hormigón armado que orientan los espacios hacia cierta dirección los cuales rotan 90° para cada bloque.

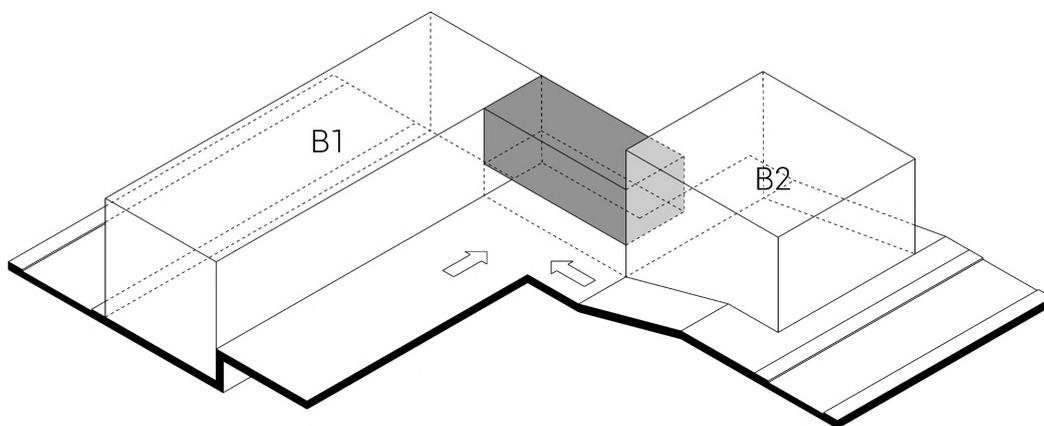


Figura 40: elaboración propia. Articulador

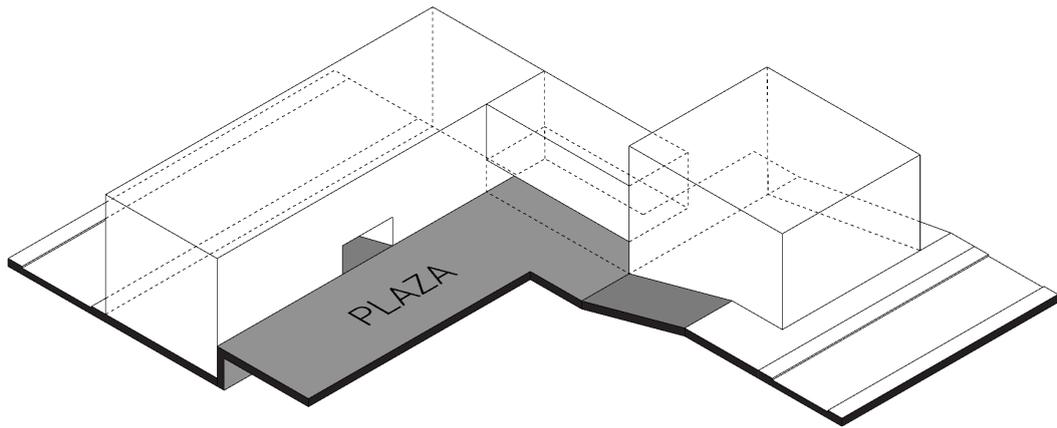


Figura 41: elaboración propia. Plaza

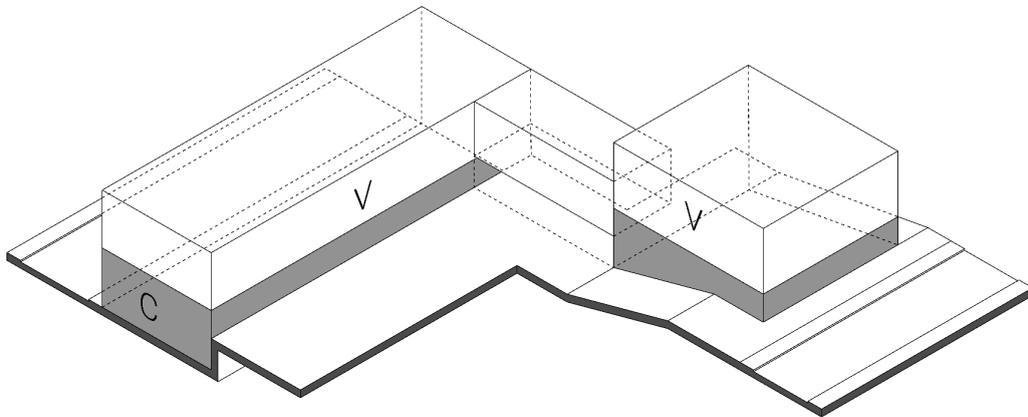


Figura 42: elaboración propia. Usos

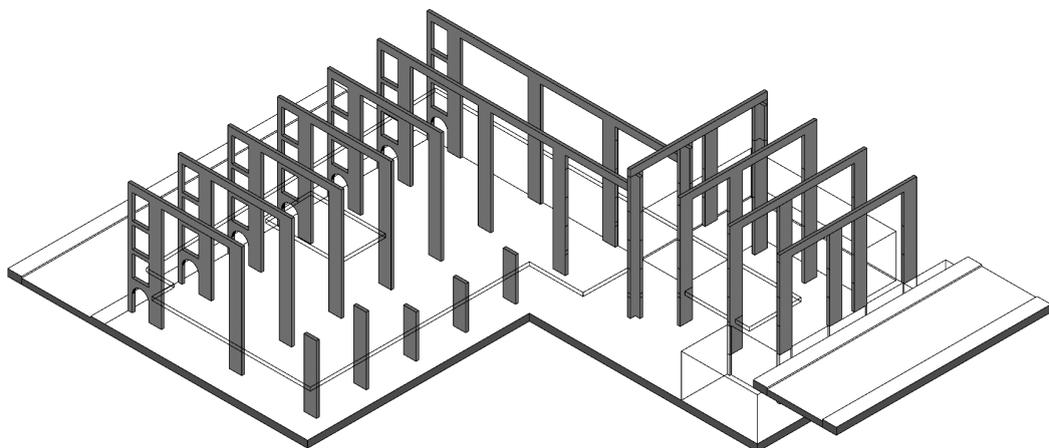


Figura 43: elaboración propia. Estructura

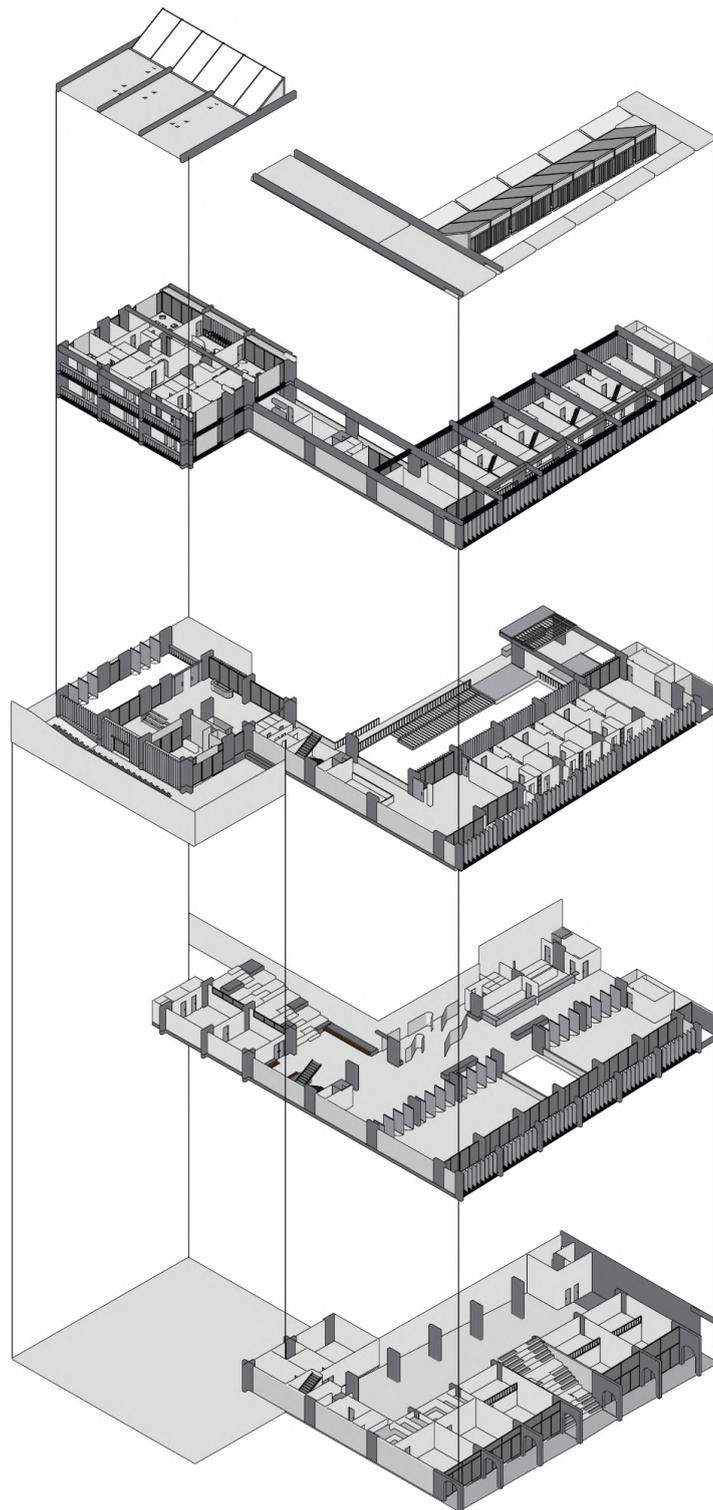


Figura 44: elaboración propia. Axonometría explotada

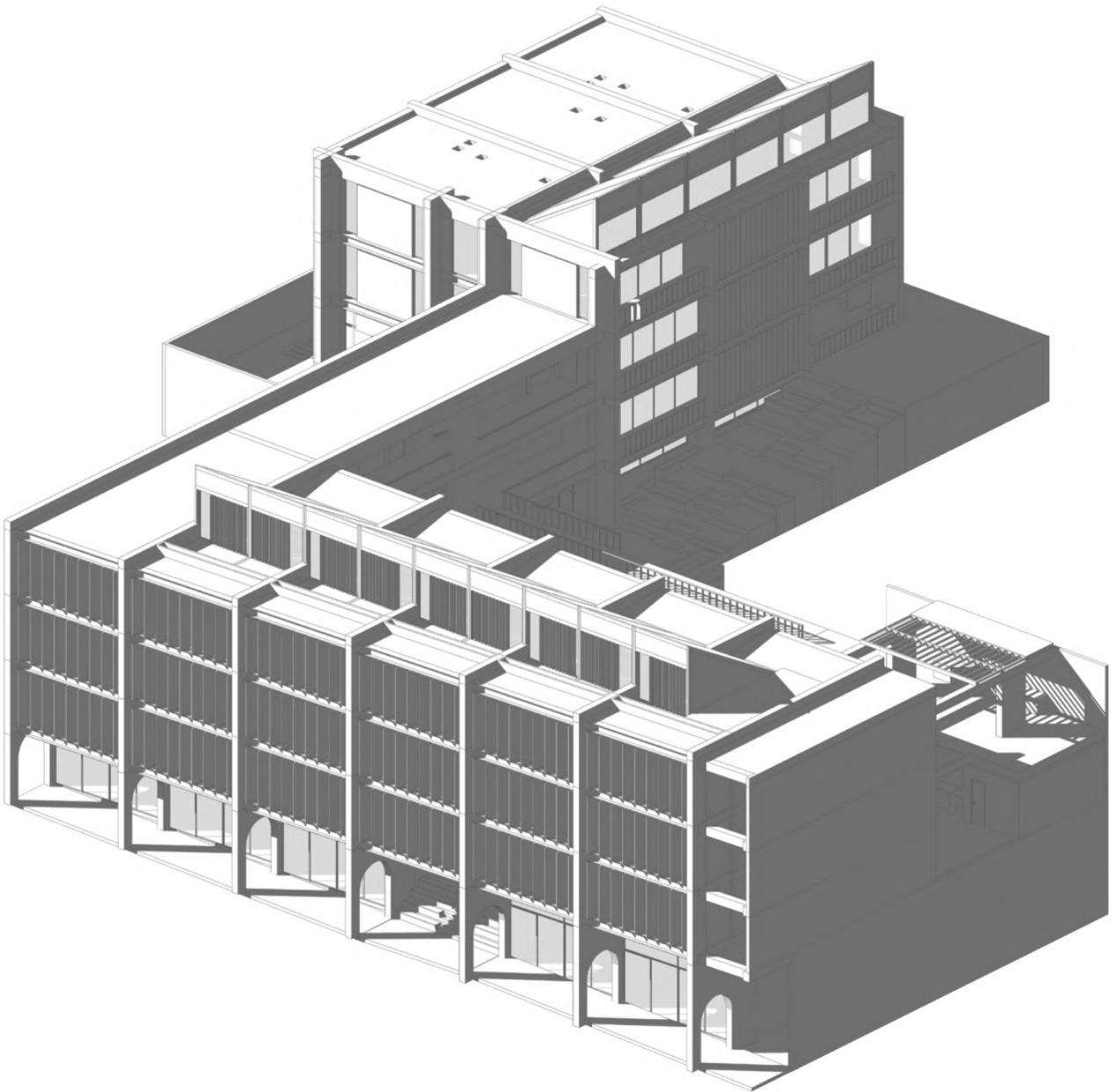


Figura 45: elaboración propia. Axonometría general

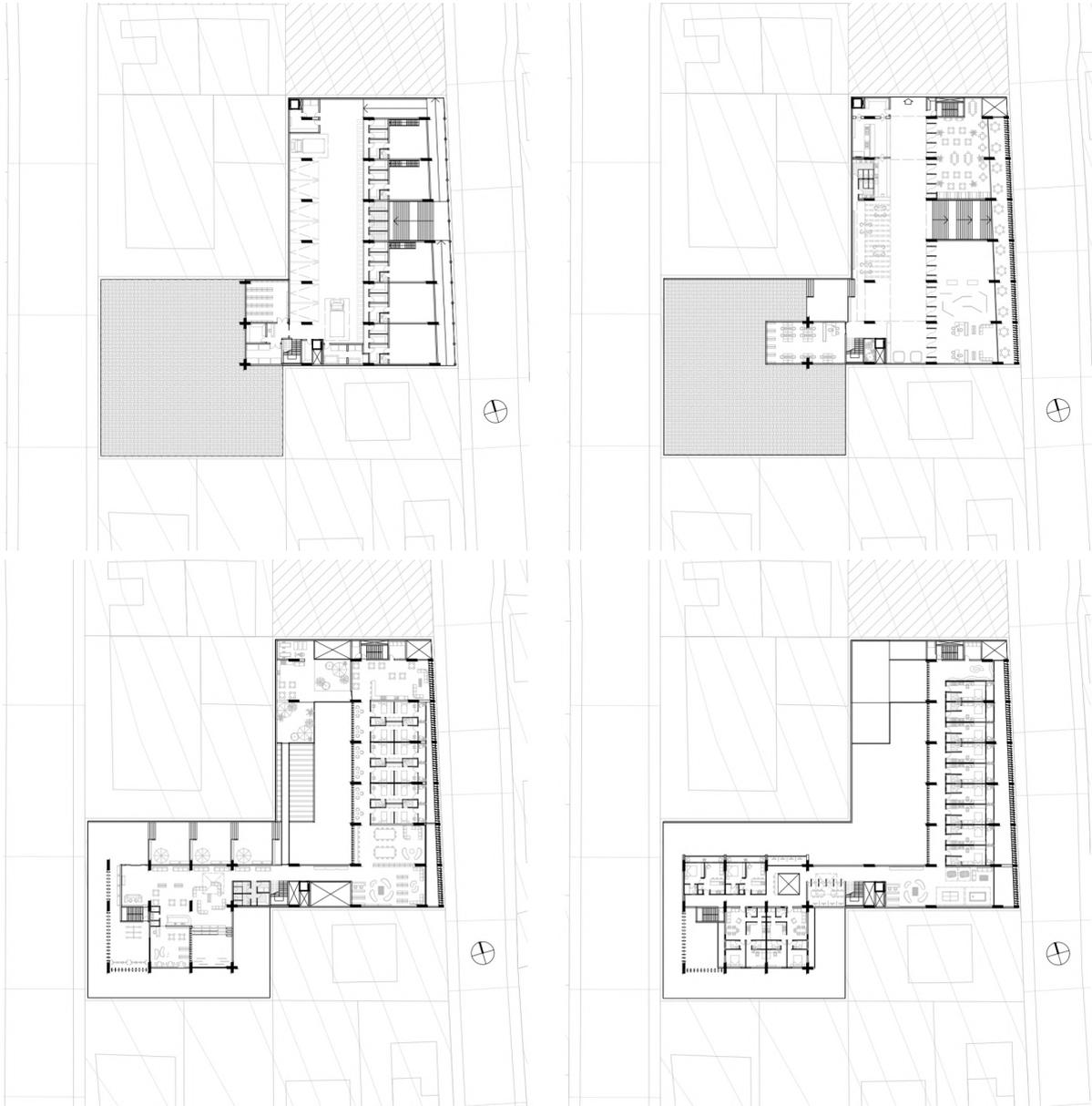
PROCESO ANTEPROYECTO 2

Figura 46: elaboración propia. Plantas

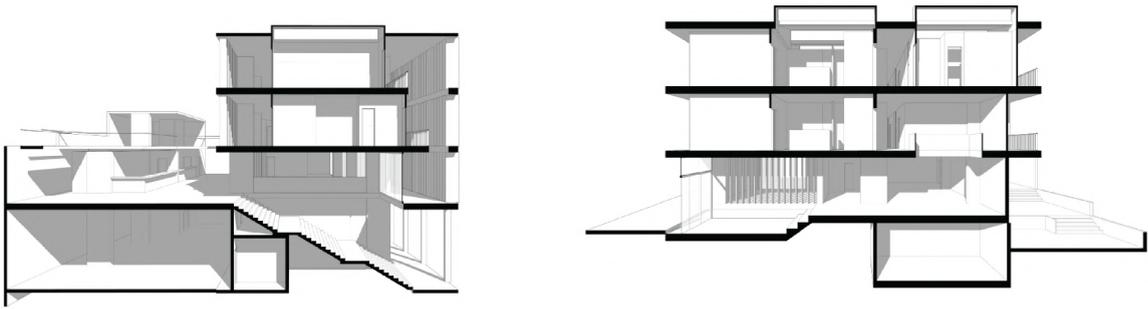


Figura 47: elaboración propia. Cortes



Figura 48: elaboración propia. Implantación maqueta



Figura 49: elaboración propia. Fachada principal maqueta



Figura 50: elaboración propia. Fachada posterior maqueta

PLANIMETRÍA

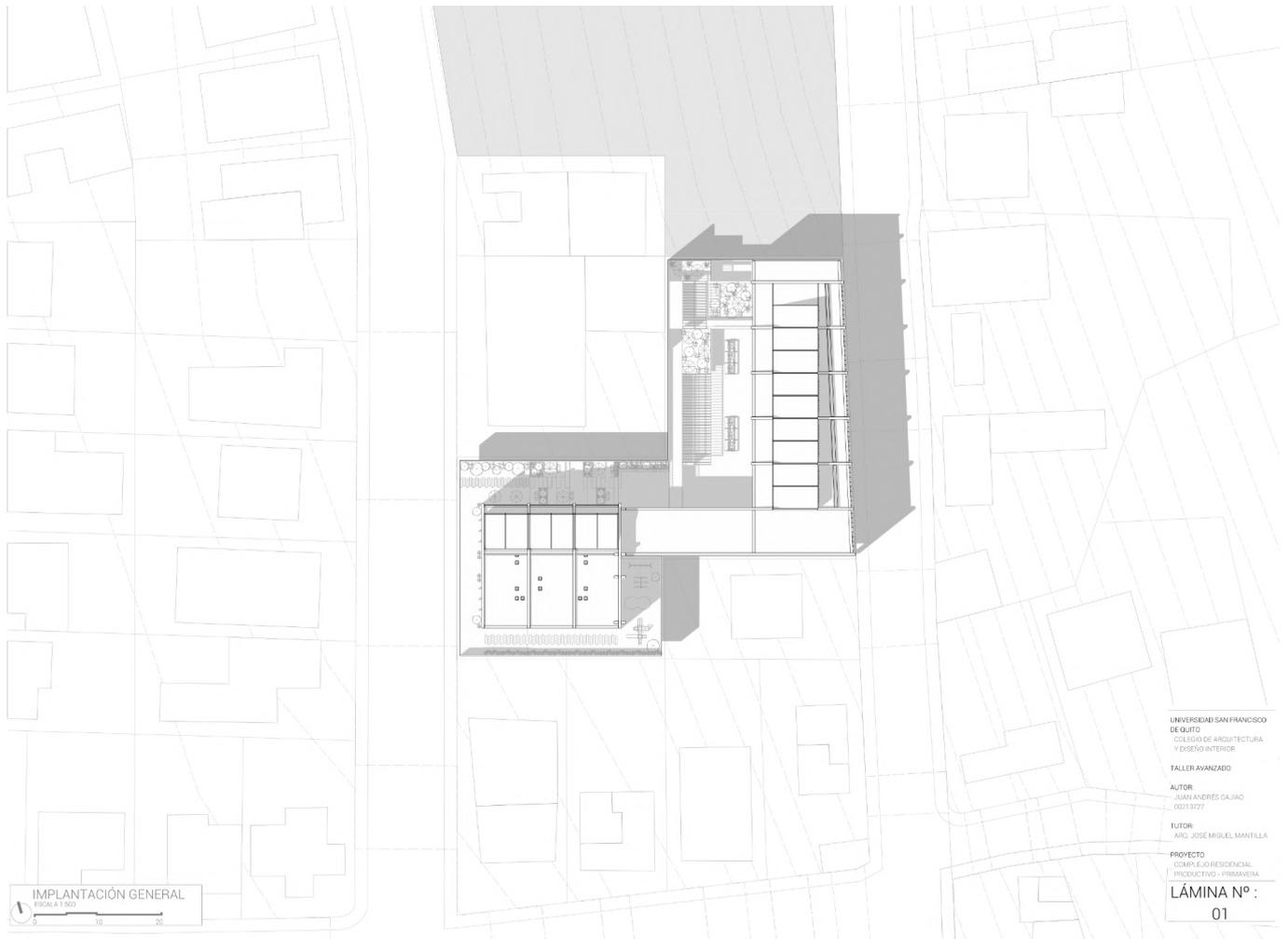


Figura 51: elaboración propia. Implantación general

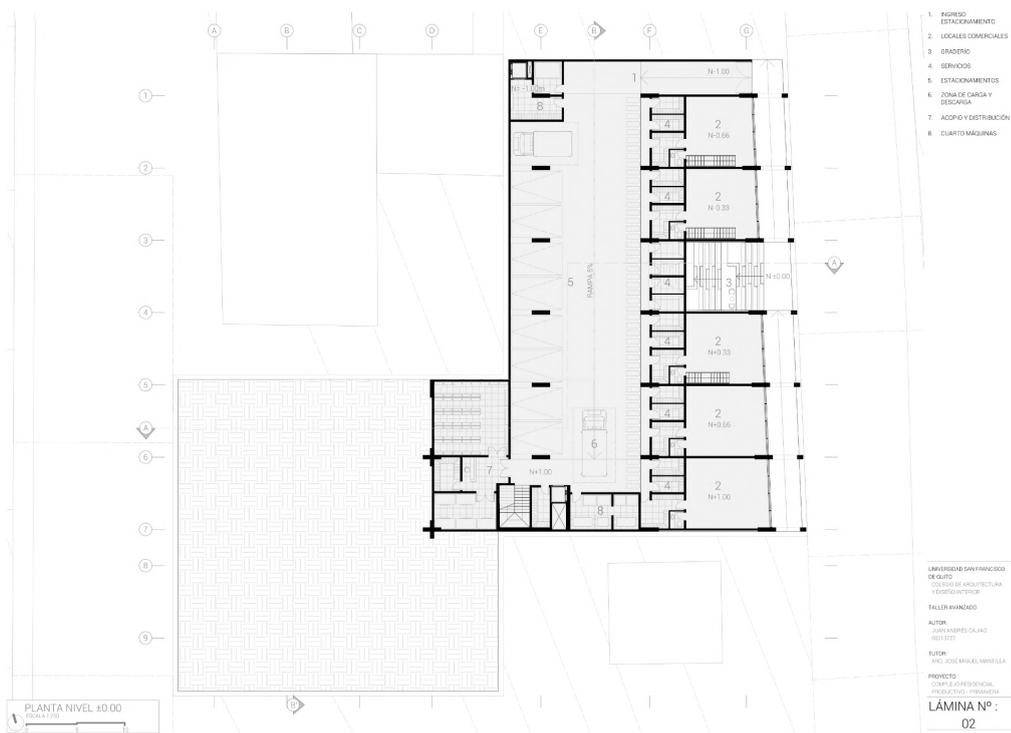


Figura 52: elaboración propia. Planta N +0.00

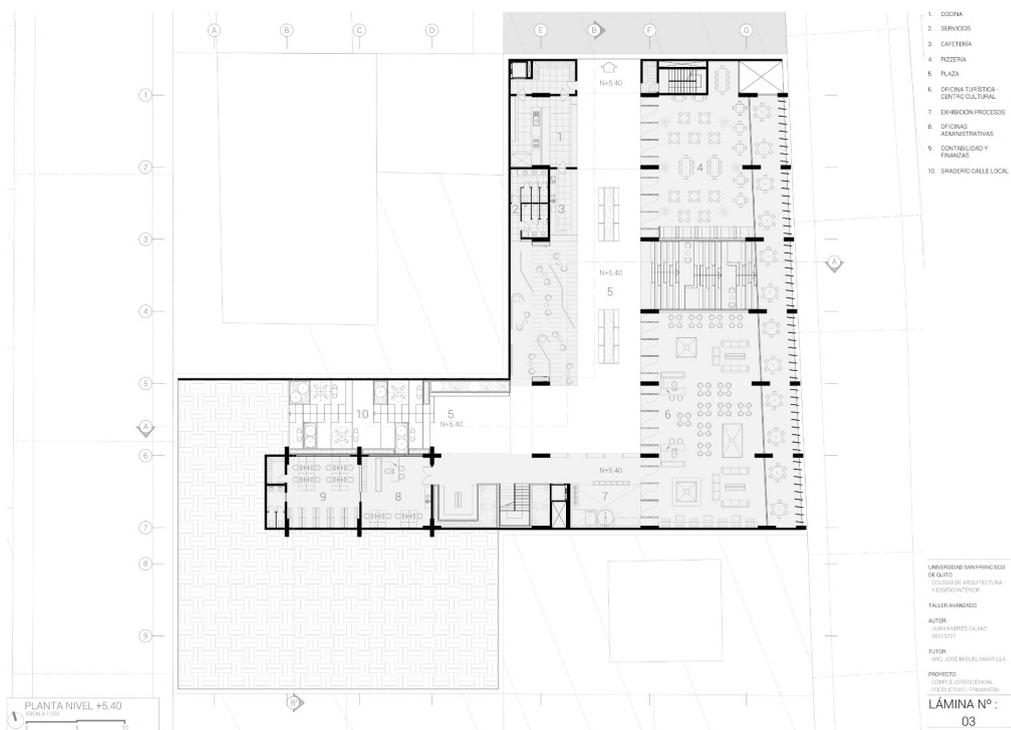


Figura 53: elaboración propia. Planta N +5.40

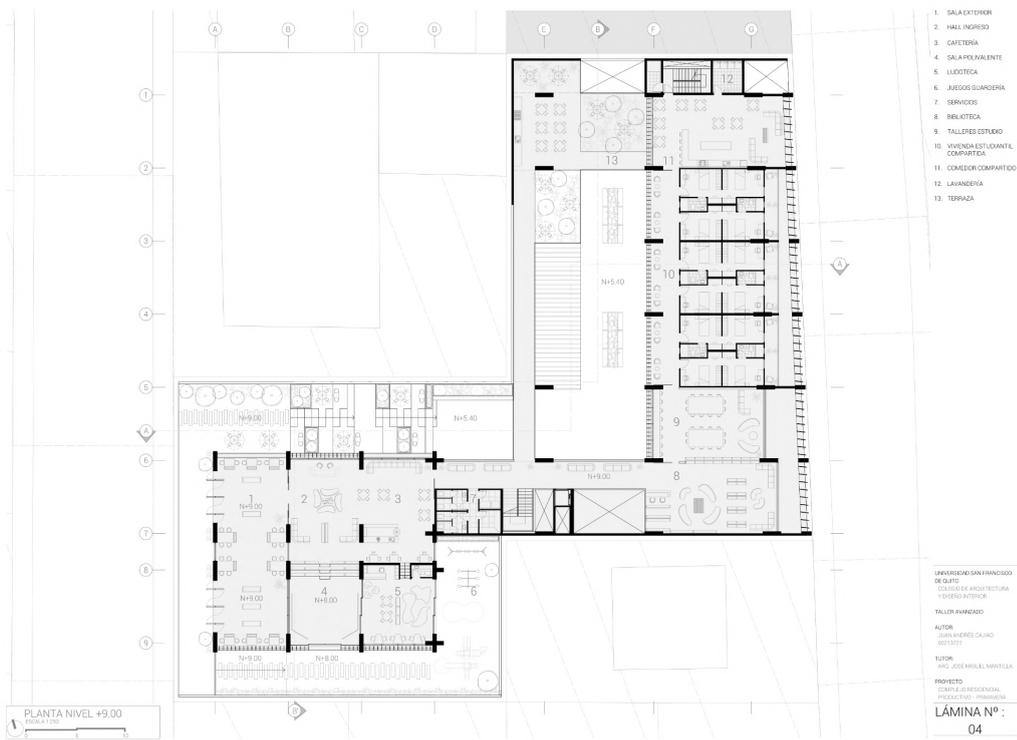


Figura 54: elaboración propia. Planta N +9.00

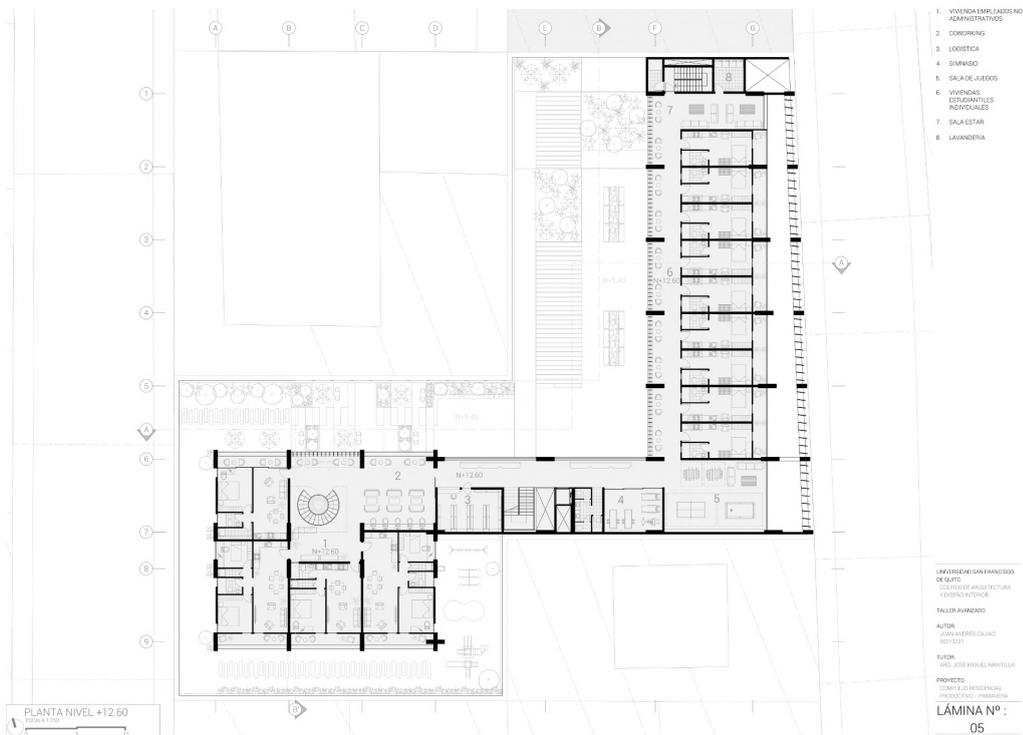


Figura 55: elaboración propia. Planta N +12.60

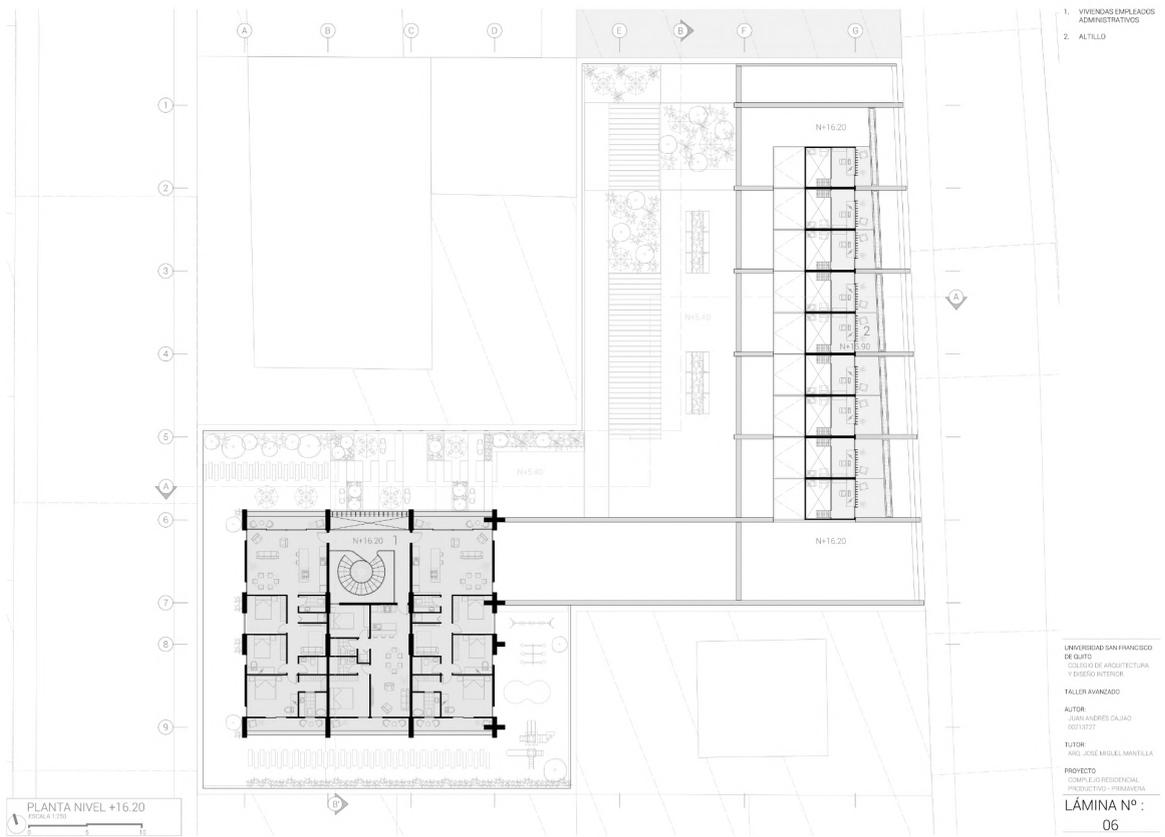
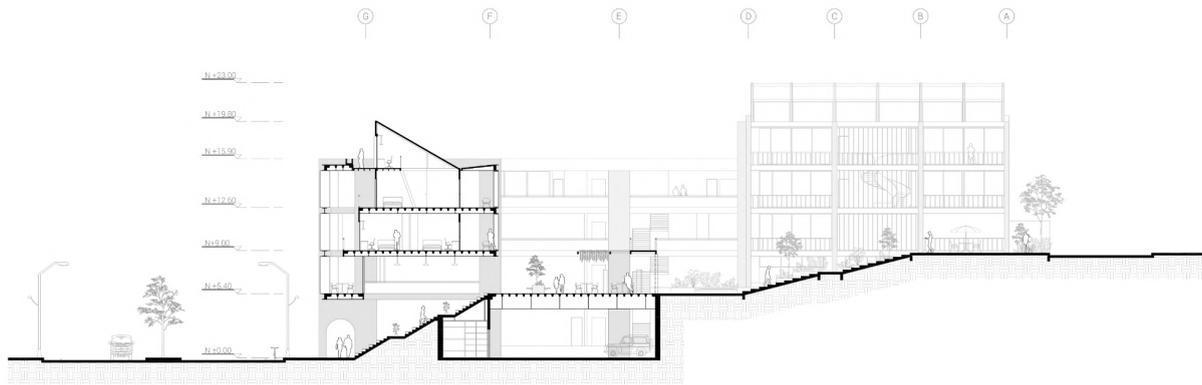


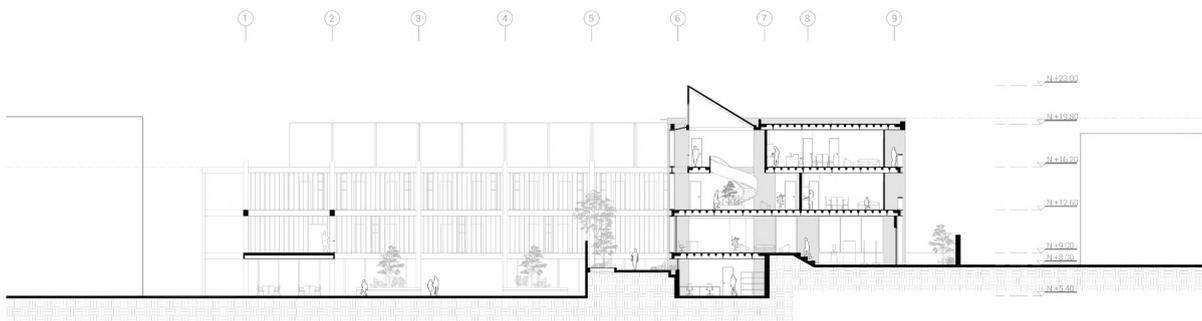
Figura 56: elaboración propia. Planta N +16.20



CORTE A-A'
ESCALA 1:250

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO
DE QUITO
COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y DISEÑO INTERIOR
TALLER AVANZADO
AUTOR
JUAN ANDRÉS CALJAO
00013727
TUTOR
ARQ. JOSÉ MIGUEL MANTILLA
PROYECTO
COMPLEJO RESIDENCIAL
PRODUCTIVO - PRIMAVERA
LÁMINA Nº :
07

Figura 57: elaboración propia. Corte A-A'



CORTE B-B'
ESCALA 1:250

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO
DE QUITO
COLEGIO DE ARQUITECTURA
Y DISEÑO INTERIOR
TALLER AVANZADO
AUTOR
JUAN ANDRÉS CALJAO
00013727
TUTOR
ARQ. JOSÉ MIGUEL MANTILLA
PROYECTO
COMPLEJO RESIDENCIAL
PRODUCTIVO - PRIMAVERA
LÁMINA Nº :
08

Figura 58: elaboración propia. Corte B-B'

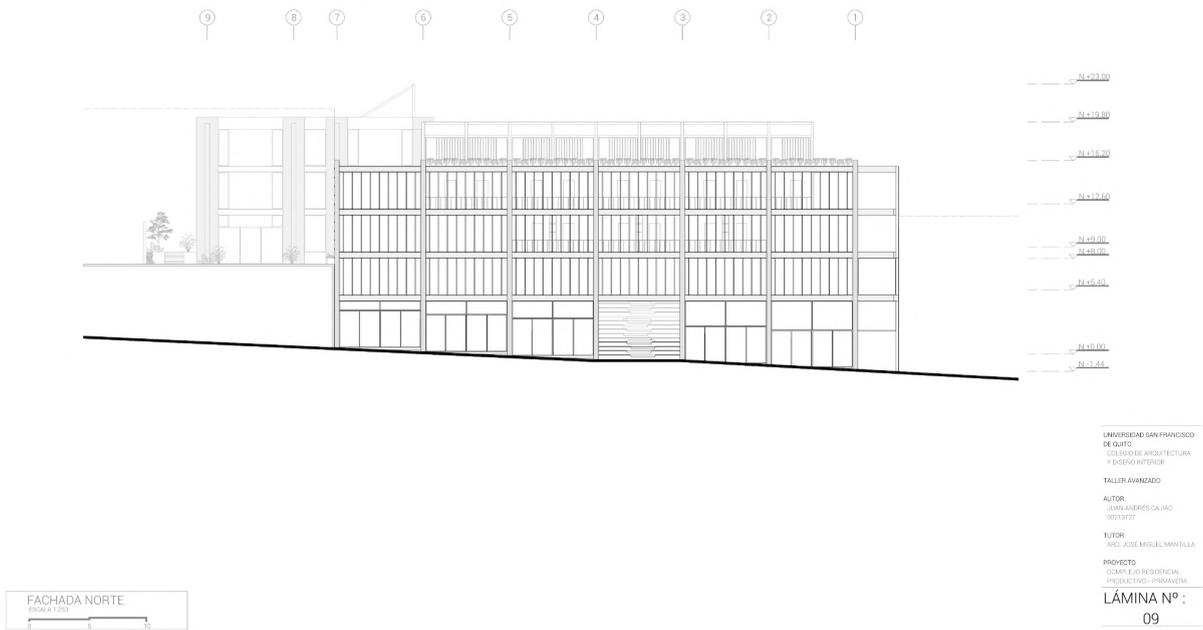


Figura 59: elaboración propia. Fachada Norte

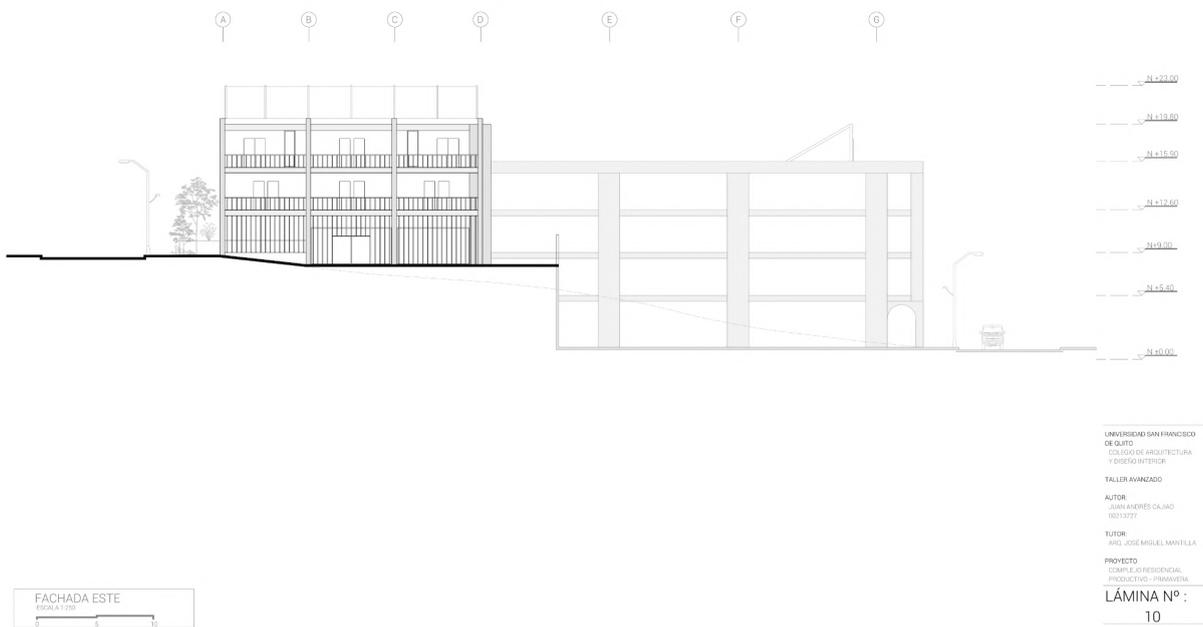


Figura 60: elaboración propia. Fachada Este

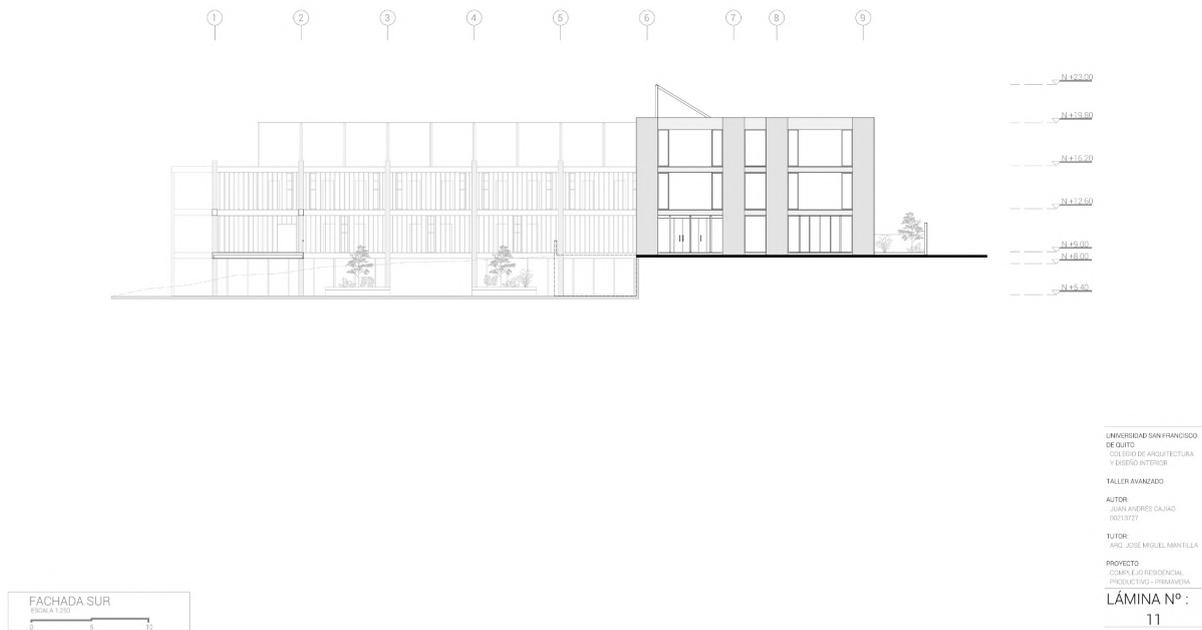


Figura 61: elaboración propia. Fachada Sur

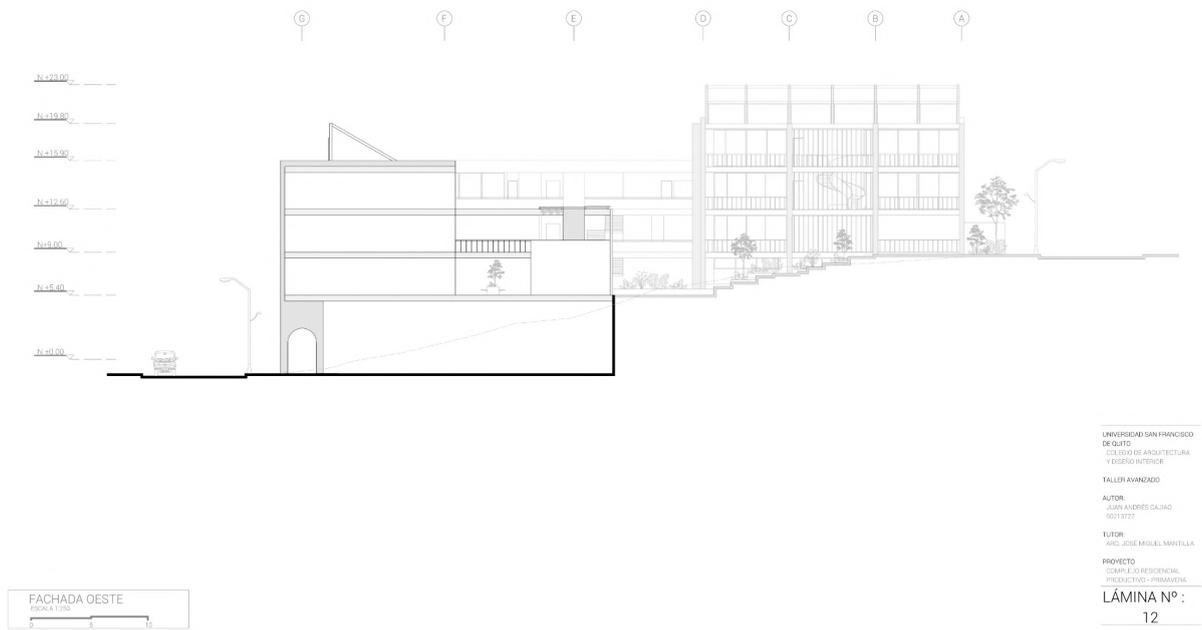


Figura 62: elaboración propia. Fachada Oeste

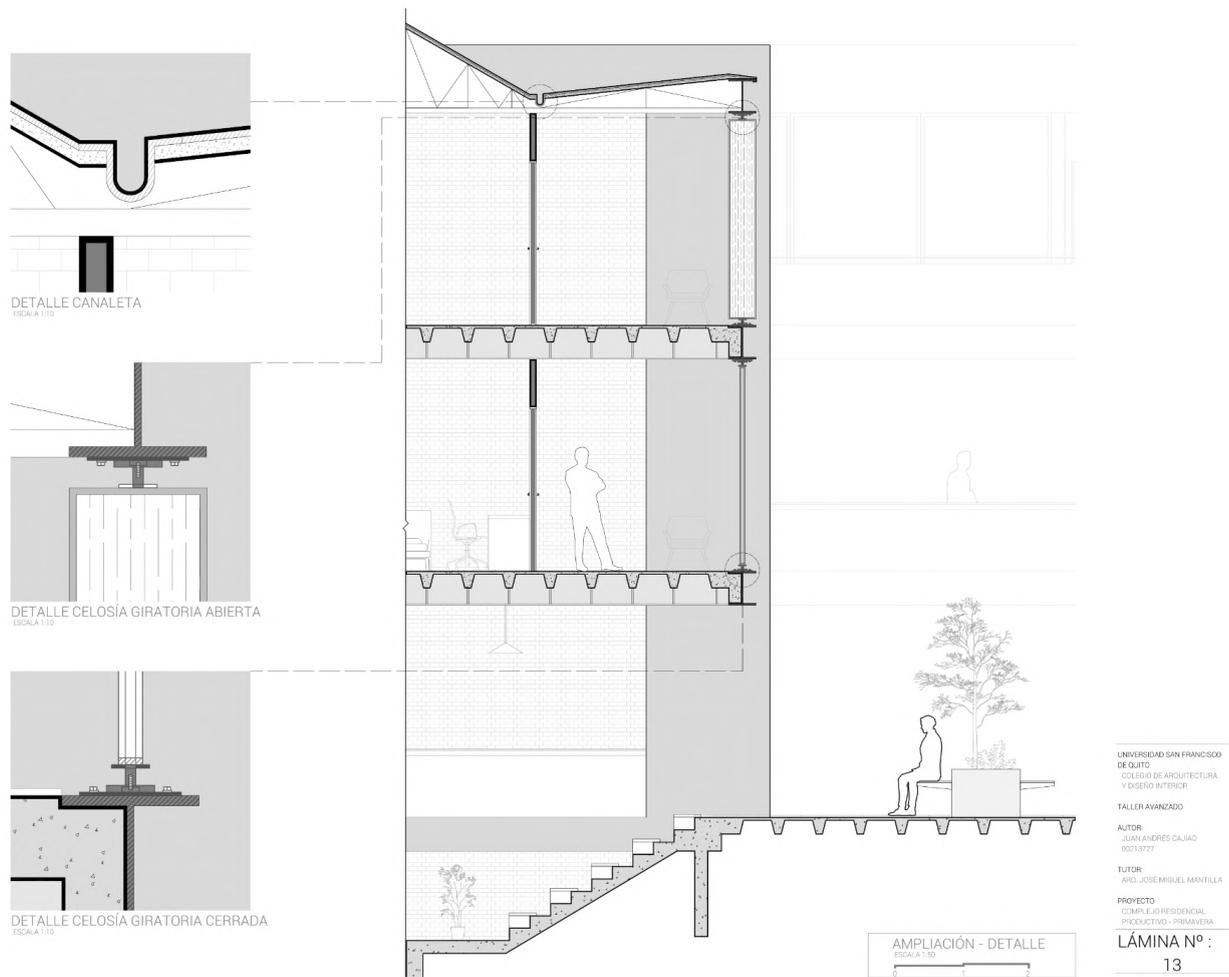


Figura 63: elaboración propia. Detalle arquitectónico

PERSPECTIVAS

Figura 64: elaboración propia. Vista fachada principal



Figura 65: elaboración propia. Vista fachada posterior



Figura 66: elaboración propia. Vista graderío calle local



Figura 67: elaboración propia. Vista plaza



Figura 68: elaboración propia. Vista terraza



Figura 69: elaboración propia. Vista hall ingreso



Figura 70: elaboración propia. Vista coworking administrativo



Figura 71: elaboración propia. Vista pasillo

MAQUETA

Maqueta escala 1:250



Figura 72: elaboración propia. Implantación



Figura 73: elaboración propia. Fachada principal



Figura 74: elaboración propia. Fachada posterior

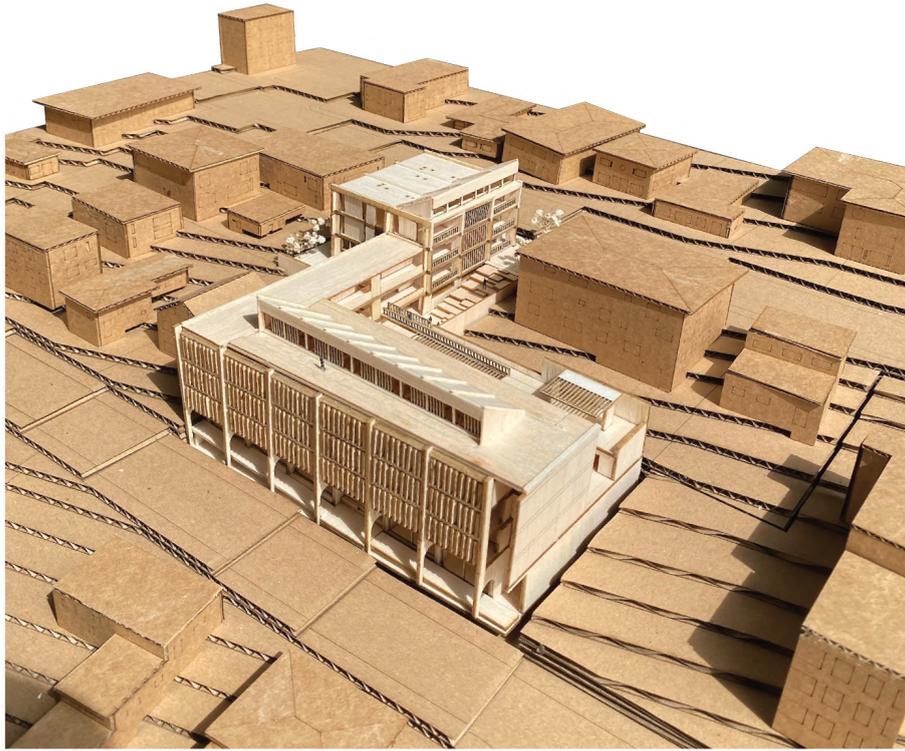


Figura 75: elaboración propia. Axonometría Norte

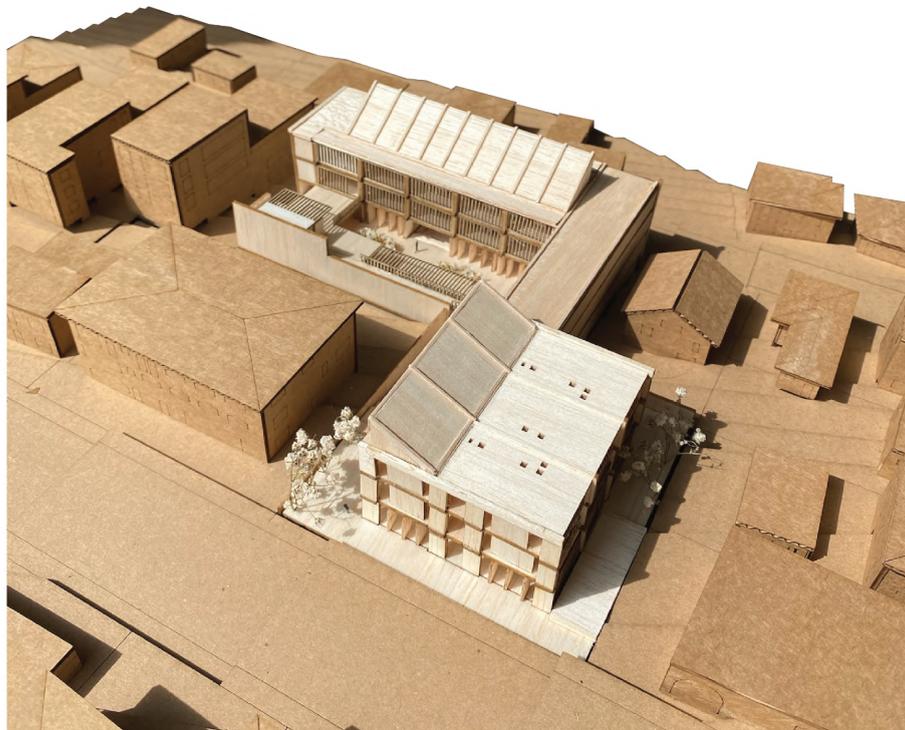


Figura 76: elaboración propia. Axonometría Sur



Figura 77: elaboración propia. Vista calle colectora



Figura 78: elaboración propia. Vista terraza

Maqueta escala 1:500

Figura 79: elaboración propia. Implantación general



Figura 80: elaboración propia. Fachada principal



Figura 81: elaboración propia. Axonometría Norte

CONCLUSIONES

Se puede concluir que el análisis urbano empleado y los cambios propuestos en el barrio de La Primavera representan un primer paso hacia el futuro de un barrio agradable y funcional. Los efectos que genera el establecimiento de esta propuesta permiten a La Primavera retomar el orden urbano que tanto lo caracteriza. Este es un aspecto crítico que define el éxito de esta propuesta urbana y el futuro del sector estudiado.

La implementación de un complejo mixto residencial-comercial desarrollado como parte de este proyecto cumple con todos los objetivos propuestos, demostrando su potencial para transformar el paisaje urbano existente y aportando ventajas al barrio y sus habitantes. El proyecto permite enfatizar la importancia de crear un entorno armonioso y bien conectado con una diversidad de usos práctica. El edificio genera una conexión entre dos calles que no sólo mejora la accesibilidad en general, sino que también transforma el edificio en un espacio de transición y espacio de encuentro fundamental.

La integración cuidadosa de espacios dentro del edificio, que en ciertos puntos sirven como instancias para la participación de la comunidad es un eje principal para el proyecto. Los espacios contribuyen a un sentido de pertenencia e integración, fomentando un espíritu comunitario, crucial para el éxito de cualquier iniciativa de desarrollo urbano. Para terminar, tanto la reformulación urbana de la propuesta colectiva como el edificio desarrollado responden a las necesidades urgentes del barrio La Primavera y ofrecen una oportunidad de reestructurar la zona por el bien de los residentes y de la ciudad en general.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cal y Mayor, R., & Cárdenas, J. (2019). *Ingeniería de tránsito, Fundamentos y aplicaciones*. Revista de Información Química y Modelado (Vol. 53, Asunto 9).
- Ching, F. D. K. (2013). *Arquitectura. Forma, Espacio y Orden*. Editorial Gustavo Gili.
- Espinoza, C. (2018). *CASAS DEL CIPRÉS*.
<https://arquitecturapanamericana.com/casas-del-cipres/>
- Gil, L. (2016). *La "filosofía del umbral" en la arquitectura del Team 10*.
https://oa.upm.es/43751/1/LUIS_MARIA_GIL_GUINEA.pdf
- Google. (2014). *Calle Miguelangel, La Primavera, Cumabayá, Quito, Ecuador*.
<https://www.google.com/maps/@-0.2135505,-78.4321838,3a,53.4y,341.43h,95.91t/data=!3m7!1e1!3m5!1s89hZUYEiuf6Y107Mb72UQQ!2e0!5s20141101T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu>
- Google. (2020). *Calle Miguelangel, La Primavera, Cumabayá, Quito, Ecuador*.
<https://www.google.com/maps/@-0.213564,-78.4321726,3a,75y,341.43h,95.91t/data=!3m7!1e1!3m5!1sSJRfYZ6gqyTvlYvUbezrHw!2e0!5s20220601T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu>
- Google. (2022). *Calle Miguelangel, La Primavera, Cumabayá, Quito, Ecuador*.
<https://www.google.com/maps/@-0.213564,-78.4321726,3a,75y,341.43h,95.91t/data=!3m7!1e1!3m5!1sSJRfYZ6gqyTvlYvUbezrHw!2e0!5s20220601T000000!7i13312!8i6656?entry=ttu>
- Guamán Guagalango, D. (2021). *Barrios cerrados, y sus afectaciones en el espacio público de Cumbayá*. URBS: Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, 11(1), 95-114.
<http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/guaman>
- Huarcaya, N. R. S. (2022). Análisis del planeamiento arquitectónico en el horizonte medio. *Allpanchis*, 49(89), 13-63. <https://doi.org/10.36901/allpanchis.v49i89.1405>

Núñez, V. (2023). *¿Qué es un prompt? Descripción de su importancia en la inteligencia artificial*. <https://vilmanunez.com/que-es-un-prompt-inteligencia-artificial/>

Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua española* (23a ed.). <https://dle.rae.es/vocaci%C3%B3n>

Torres, A. (2014). *CIAM - Revisión Crítica & Team X*. https://issuu.com/arq.teo/docs/team_x/23