

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interior**

**Residencia y servicios para el adulto mayor La Primavera**

**Isabella Katz Ossa**

**Arquitectura**

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

Quito, 14 de Diciembre de 2023

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interior**

## **HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

**Residencia y servicios para el adulto mayor La Primavera**

**Isabella Katz Ossa**

**Nombre del profesor, Título académico**

**Pablo H. Dávalos M., Dr. en  
Arquitectura.**

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: Isabella Katz Ossa

Código: 00213098

Cédula de identidad: 1721730883

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## **UNPUBLISHED DOCUMENT**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

A través de los años, la ciudad de Quito ha sido compuesta por una gran cantidad de barrios los cuales se han ido transformando. Existen tanto transformaciones positivas como negativas las cuales tienen impacto en la vida de las personas y del funcionamiento de los diferentes sectores. Es por esto que, se deben buscar maneras para conservar la identidad de estos para que sus habitantes vivan una vida digna acompañada de seguridad y espacios de calidad.

El presente proyecto propone una propuesta de reurbanización para el barrio de La Primavera, ubicado en el sector de Cumbayá en Quito. La motivación para crear esta propuesta urbana se basa en la búsqueda de una reactivación y mejora en el funcionamiento del sector. La Ruta Viva se ha convertido en una vía de gran importancia, sin embargo, esto ha provocado un impacto negativo en el barrio de La Primavera. Por lo tanto, la propuesta busca una organización del sector comercial y residencial que permita que el barrio tenga más fluidez y sea un lugar agradable para residir.

Para lograr esto, primero se analizó el sector detenidamente basándose en diferentes puntos de enfoque. A través de esto se identificaron ciertas problemáticas las cuales se centran principalmente en el comercio informal al cual se está enfrentando el sector. Por lo tanto, surgió la pregunta ¿Cómo organizar a los comercios sin que estos desaparezcan y cuál es la manera más lógica para hacerlo?

Adicionalmente, se ha propuesto una residencia para el adulto mayor la cual va de la mano con los cambios urbanísticos. El objetivo principal del proyecto es encontrar una forma de vida en la que el adulto mayor viva una vida digna donde pueda obtener todos los cuidados necesarios. Se busca que el centro sea un lugar donde se unifique el bienestar y la salud con un espacios donde el adulto mayor se sienta libre y capaz.

**Palabras clave:** Reurbanización, La Primavera, transformación, barrio, adulto mayor, bienestar, salud, vida digna .

## ABSTRACT

Over the years, the city of Quito has been composed of a large number of neighborhoods that have been transforming. There are both positive and negative transformations that have an impact on people's lives and the functioning of different sectors. This is why ways must be sought to preserve the identity of these neighborhoods so that their residents can live a dignified life accompanied by security and quality spaces.

This project proposes a reurbanization plan for the La Primavera neighborhood, located in the Cumbayá sector in Quito. The motivation behind this urban proposal is based on the quest for a revitalization and improvement in the sector's functioning. The 'Ruta Viva' has become an important route, but it has caused a negative impact on the La Primavera neighborhood. Therefore, the proposal seeks an organization of the commercial and residential sectors to provide the neighborhood with more fluidity and make it a pleasant place to reside.

To achieve this, the sector was thoroughly analyzed based on different focal points. Certain issues were identified, mainly focusing on the informal commerce that the sector is facing. Thus, the question arose: How can the businesses be organized without them disappearing, and what is the most logical way to do it?

Additionally, a residence for the elderly has been proposed, which aligns with the urban changes. The main objective of the project is to find a way of life where the elderly can live a dignified life, receiving all necessary care. The aim is for the center to be a place where well-being and health are combined with spaces where the elderly feel free and capable."

**Key words:** Reurbanization, La Primavera, Neighborhood, Elderly, Well-being, Health, Dignified life.

## TABLA DE CONTENIDO

<b><i>Introducción</i></b> .....	<b>12</b>
<b><i>Desarrollo del tema</i></b> .....	<b>13</b>
<b><i>2.2. Propuesta de reurbanización</i></b> .....	<b>18</b>
<b><i>2.3. Análisis del precedentes</i></b> .....	<b>19</b>
<b><i>2.4. Análisis del Tema</i></b> .....	<b>24</b>
<b><i>2.5. Proceso de diseño</i></b> .....	<b>28</b>
<b><i>2.6. Plan Masa</i></b> .....	<b>31</b>
<b><i>2.7. Desarrollo morfológico</i></b> .....	<b>32</b>
<b><i>2.8. Zonificaciones principales</i></b> .....	<b>32</b>
<b><i>2.9. Planimetría</i></b> .....	<b>34</b>
<b><i>2.10. ampliaciones y Detalles constructivos</i></b> .....	<b>42</b>
<b><i>Conclusiones</i></b> .....	<b>45</b>
<b><i>Referencias bibliográficas</i></b> .....	<b>47</b>



## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1: Distrito Metropolitano de Quito y Sector La Primavera .....</b>	<b>13</b>
<b>Figura 2: Línea de tiempo de la historia de La Primavera.....</b>	<b>14</b>
<b>Figura 3: Línea de tiempo de la historia de La Primavera.....</b>	<b>14</b>
<b>Figura 4: Uso del Suelo .....</b>	<b>14</b>
<b>Figura 5: Normativa.....</b>	<b>15</b>
<b>Figura 6: Altura del suelo.....</b>	<b>15</b>
<b>Figura 7: Demografía de La Primavera .....</b>	<b>16</b>
<b>Figura 8: Áreas verdes de La Primavera.....</b>	<b>16</b>
<b>Figura 9: Propuesta de Rerurbanización de La Primavera .....</b>	<b>17</b>
<b>Figura 10: Corte vial de la propuesta .....</b>	<b>17</b>
<b>Figura 11: Altura del suelo de la propuesta.....</b>	<b>18</b>
<b>Figura 12: Análisis de precedentes, agrupación y relaciones espaciales.....</b>	<b>19</b>
<b>Figura 13: Ciculación y estructura .....</b>	<b>19</b>
<b>Figura 14: Agrupación y relaciones espaciales.....</b>	<b>20</b>
<b>Figura 15: Desarrollo del Proyecto .....</b>	<b>21</b>
<b>Figura 16: Agrupación, organización y distribución Wilder Kaiser .....</b>	<b>22</b>
<b>Figura 17: Desarrollo del Proyecto .....</b>	<b>22</b>
<b>Figura 18: Recorridos hacia puntos de interés y áreas verdes .....</b>	<b>24</b>
<b>Figura 19: Vías .....</b>	<b>24</b>
<b>Figura 20: Usos .....</b>	<b>25</b>
<b>Figura 21: Número de pisos .....</b>	<b>25</b>
<b>Figura 22: Cortes del lote.....</b>	<b>25</b>
<b>Figura 23: Medidas y planos del lote .....</b>	<b>25</b>
<b>Figura 24: Organización espacial .....</b>	<b>27</b>
<b>Figura 25: Partido arquitectónico.....</b>	<b>27</b>
<b>Figura 26: Partido arquitectónico.....</b>	<b>29</b>
<b>Figura 27: Planta general anteproyecto 1.....</b>	<b>29</b>
<b>Figura 28: Propuesta de implantación anteproyecto 2 .....</b>	<b>30</b>
<b>Figura 28: Corte conceptual longitudinal .....</b>	<b>30</b>
<b>Figura 29: Plantas 1 y 2 anteproyecto 2 .....</b>	<b>31</b>
<b>Figura 30: Plan masa.....</b>	<b>32</b>
<b>Figura 31: Zonificación y programa.....</b>	<b>33</b>
<b>Figura 32: Implantación.....</b>	<b>33</b>
<b>Figura 33: Subsuelo 1.....</b>	<b>34</b>

<b>Figura 34: Planta baja y subsuelo 2 .....</b>	<b>34</b>
<b>Figura 35: Planta 1.....</b>	<b>35</b>
<b>Figura 36: Planta 2.....</b>	<b>35</b>
<b>Figura 37: Planta 3.....</b>	<b>36</b>
<b>Figura 38: Corte A-A´ .....</b>	<b>36</b>
<b>Figura 39: Corte B-B´ .....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 40: Fachada frontal .....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 41: Fachada posterior.....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 38: Corte A-A´ .....</b>	<b>36</b>
<b>Figura 39: Corte B-B´ .....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 40: Fachada frontal .....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 41: Fachada posterior.....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 42: Fachada lateral derecha .....</b>	<b>38</b>
<b>Figura 43: Fachada lateral izquierda.....</b>	<b>38</b>
<b>Figura 44: Vista hall de ingreso.....</b>	<b>38</b>
<b>Figura 45: Vista sala de estar .....</b>	<b>39</b>
<b>Figura 46: Vista isométrica .....</b>	<b>39</b>
<b>Figura 47: Vista isométrica .....</b>	<b>40</b>
<b>Figura 48: Vista exterior .....</b>	<b>40</b>
<b>Figura 49: Vista exterior .....</b>	<b>41</b>
<b>Figura 50: Isomtería explotada.....</b>	<b>42</b>
<b>Figura 51: Ampliación hall de ingreso, sala de reuniones y sala de estar.....</b>	<b>42</b>
<b>Figura 52: Detalle losa ajardinada .....</b>	<b>42</b>
<b>Figura 53: Ampliación habitación .....</b>	<b>43</b>
<b>Figura 54: Detalle jardinera.....</b>	<b>44</b>

**ÍNDICE DE TABLAS**

<b>Tabla 1: Cuadro de áreas inicial.....</b>	<b>27</b>
--	-----------

## INTRODUCCIÓN

La Primavera es un barrio ubicado en el sector de Cumbayá en Quito, Ecuador. Este se asenta en cerro el cual cuenta con un desnivel de aproximadamente 200m. El barrio se caracteriza por ser un sector mayormente residencial. Sin embargo, en los últimos años, la composición del barrio ha cambiado debido al gran asentamiento de comercios informales los cuales toman principalmente los frentes de las viviendas para sus ventas.

La propuesta de reurbanización de este barrio nace a partir del deseo de la conservación del sector. Como se mencionó previamente, Quito ha tenido muchos barrios los cuales, con el paso del tiempo, se han deteriorado y no existen políticas para su conservación. Estos se empiezan a convertir en espacios donde nacen comercios informales que convierten el barrio en un espacio urbano desorganizado donde surge la inseguridad y la delincuencia. Es por esto que se ha analizado el barrio detenidamente para buscar una solución a estas problemáticas. La propuesta busca beneficiar a los habitantes del sector sin que desaparezcan sus comercios pero que al mismo tiempo, tengan un espacio residencial en el que exista una calidad de vida alta. Para lograr esto, se ha propuesto una colectora que atravesase el barrio y de esta forma, encontrar un punto de organización urbana.

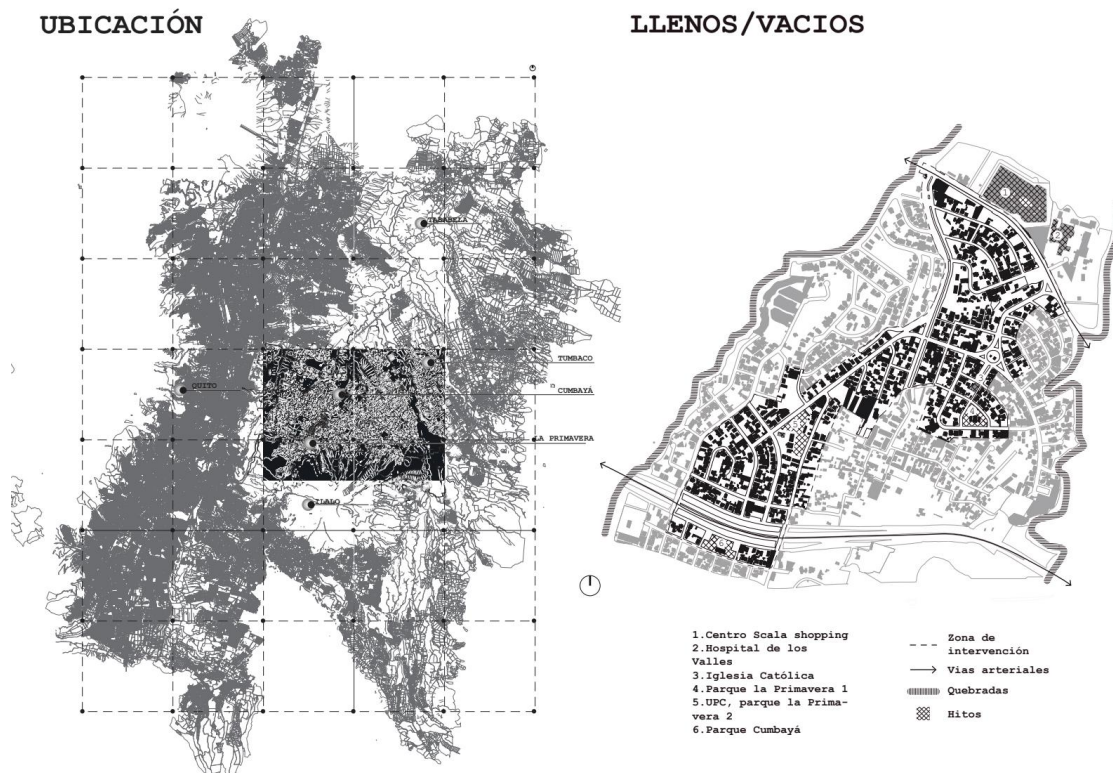
Por otro lado, esto va acompañado de una residencia para el adulto mayor donde se busca que las personas obtengan cuidado sin perder la oportunidad de vivir una vida plena. La residencia se ubica cerca de la colectora y su propuesta arquitectónica busca trabajar directamente con el terreno para que el edificio sea parte de la propuesta urbana. Para realizar ambas partes del proyecto se han desarrollado diferentes tipos de análisis. Primero un análisis urbano, seguido de análisis de precedentes, de partido arquitectónico y finalmente una propuesta que da paso al proyecto.

## DESARROLLO DEL TEMA

### Ejercicio analítico: Estudios preliminares

Para iniciar con el desarrollo de la propuesta tanto urbana como la del proyecto, es de extrema importancia analizar el contexto urbano donde se acentará el proyecto. Esto se debe que en esta etapa encontraremos fortalezas y debilidades del sector que nos guiarán en el proceso de diseño. Primero empezaremos con un análisis de sitio.

#### 2.1. Análisis de sitio



*Figura 1: Distrito Metropolitano de Quito y Sector La Primavera*

El barrio La Primavera, ubicado en el Valle de Cumbayá en la ciudad de Quito ha sido seleccionado como el lugar de intervención. Este es un barrio interesante debido a su antigüedad y a los cambios a los que ha sido expuesto, un ejemplo de esto es la Ruta Viva. Después de definir las zonas de intervención se procede con un análisis a profundidad de la historia del sitio, el contexto, el uso del suelo, la normativa y sus problemáticas.

Historia

HISTORIA

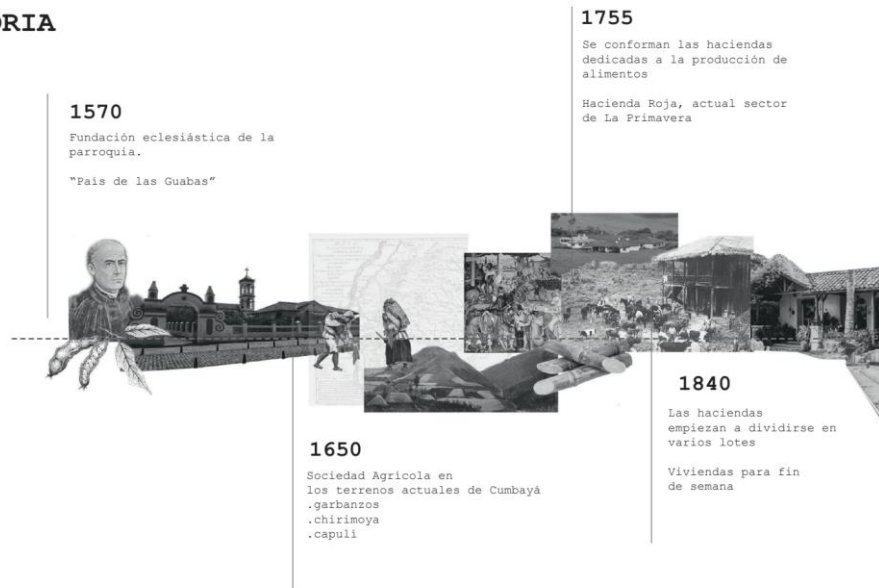


Figura 2: Línea de tiempo de la historia de La Primavera

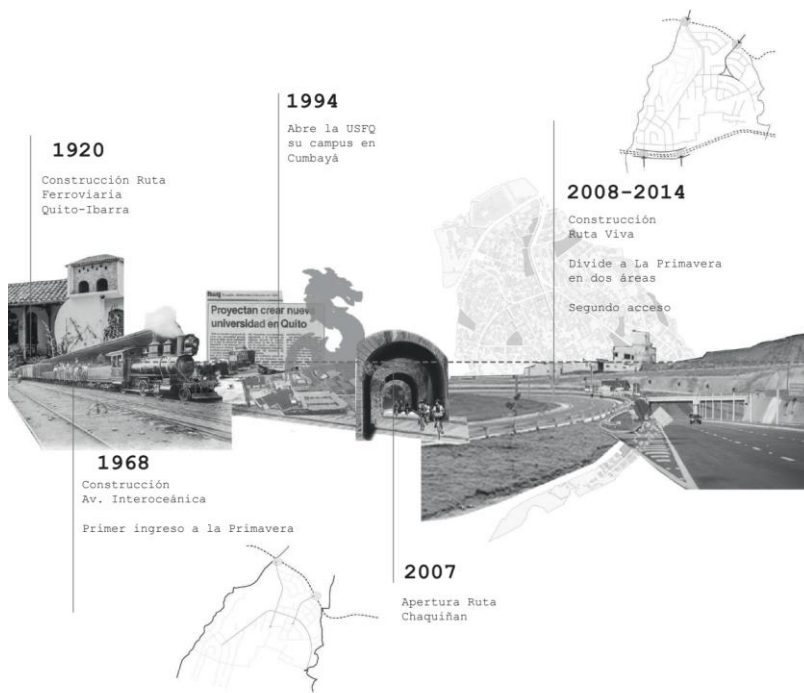
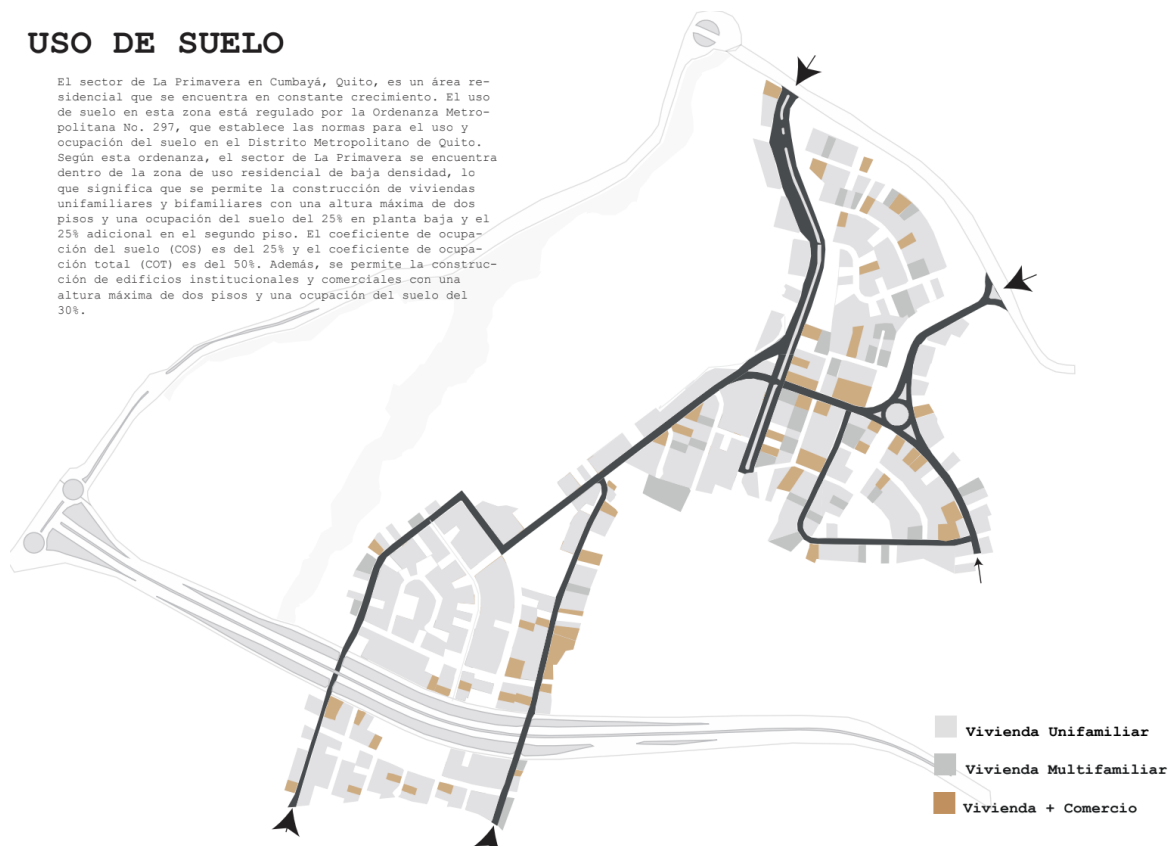


Figura 3: Línea de tiempo de la historia de La Primavera

## Uso del Suelo

### USO DE SUELO

El sector de La Primavera en Cumbayá, Quito, es un área residencial que se encuentra en constante crecimiento. El uso de suelo en esta zona está regulado por la Ordenanza Metropolitana No. 297, que establece las normas para el uso y ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Según esta ordenanza, el sector de La Primavera se encuentra dentro de la zona de uso residencial de baja densidad, lo que significa que se permite la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares con una altura máxima de dos pisos y una ocupación del suelo del 25% en planta baja y el 25% adicional en el segundo piso. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 25% y el coeficiente de ocupación total (COT) es del 50%. Además, se permite la construcción de edificios institucionales y comerciales con una altura máxima de dos pisos y una ocupación del suelo del 30%.



*Figura 4: Uso del Suelo*

El barrio La Primavera está expuesto a un constante cambio y crecimiento. El uso del suelo de la zona está regulado por la Ordenanza Metropolitana No. 297 la cual establece diferentes normas para el uso y la ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. En La Primavera este se separa en tres ocupaciones principales. La vivienda unifamiliar, la multifamiliar y la vivienda + comercio. El barrio se encuentra dentro de la zona residencial de baja densidad.

### Normativa

El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT 3) establece las normas para el uso del suelo, el transporte, la vivienda, el medio ambiente, etc...

**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.

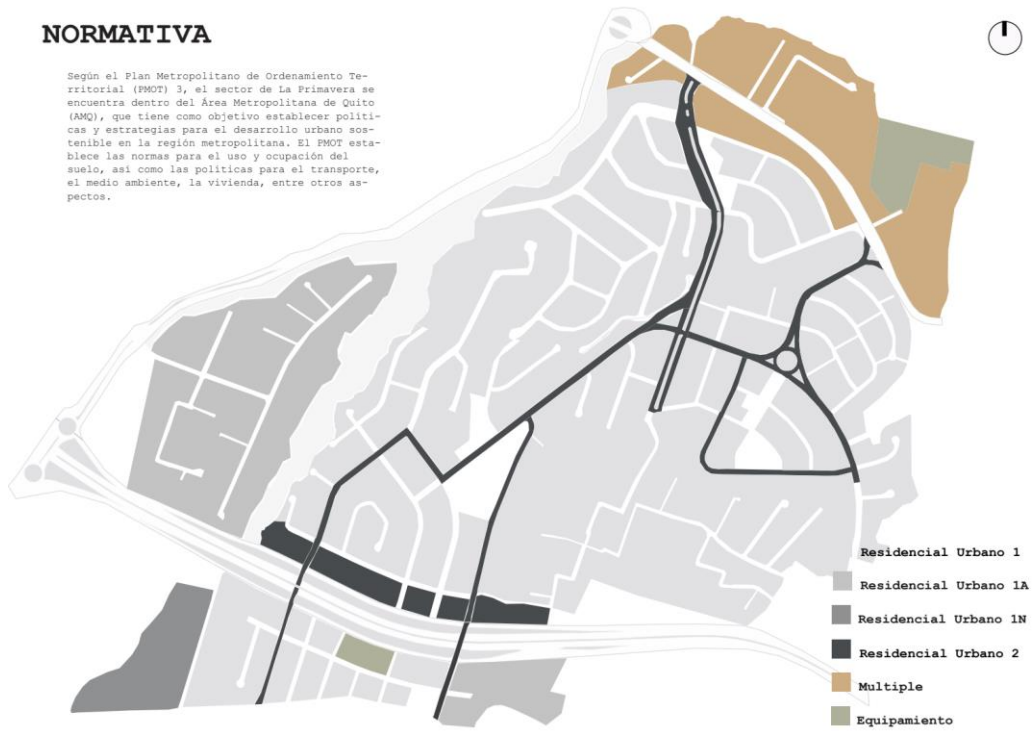


Figura 5: Normativa

**Altura del suelo**

Las alturas permitidas para este sector varían entre 1 a 4 pisos.

**ALTURA DEL SUELO**



Figura 6: Altura del Suelo



## Demografía

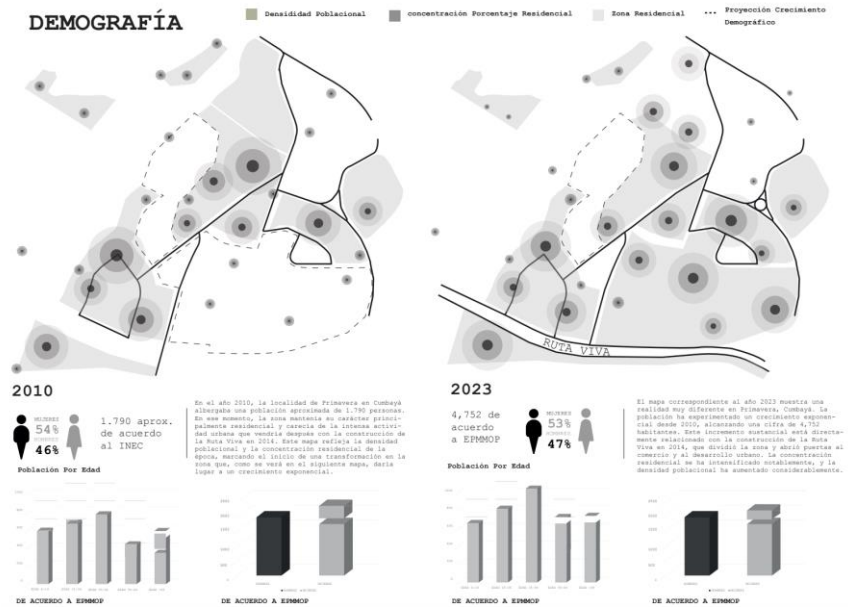


Figura 7: Demografía de La Primavera

La Primavera tiene alrededor de 4752 habitantes. En la actualidad, el porcentaje de habitantes femenino es del 53% mientras que el masculino es del 47%. Estos datos son de acuerdo a EPMMOP.

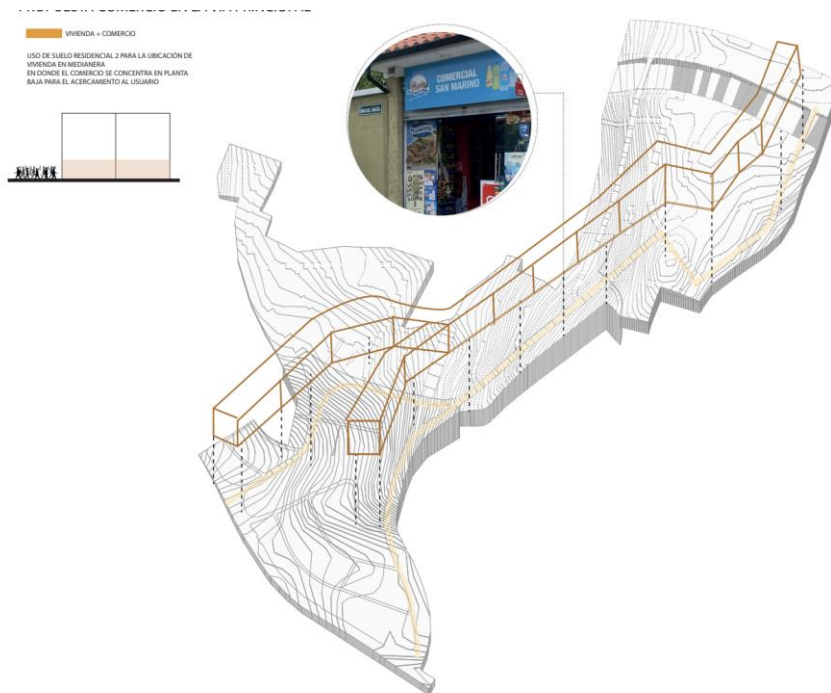
## Áreas verdes



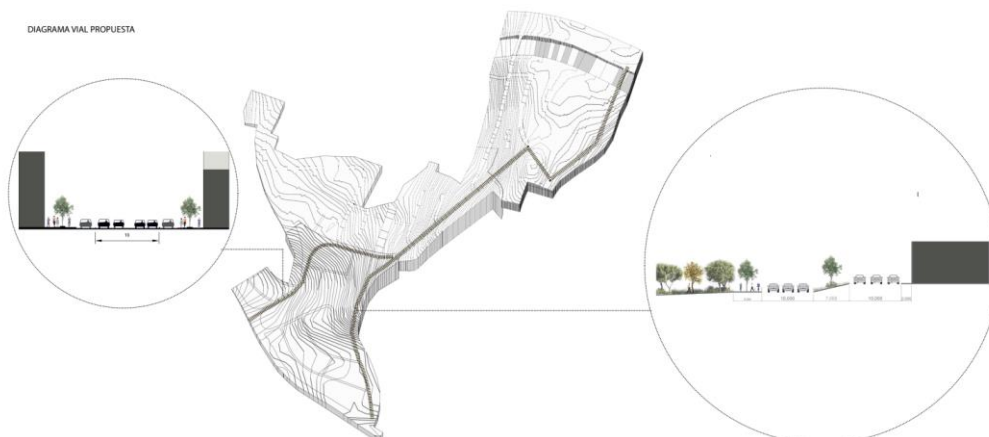
Figura 8: Áreas verdes de La Primavera

## 2.2. PROPUESTA DE REURBANIZACIÓN

La propuesta urbana busca organizar el barrio a través de una colectora la cual atraviesa la vía principal. Con esto se logrará que los comercios permanezcan en un espacio específico y que desaparezca su “informalidad”. La colectora se formará principalmente de edificaciones que contengan comercio y vivienda. Para que esto funcione se tomarán los frentes de los lotes los cuales serán designados para comercio mientras que las plantas superiores funcionarán como vivienda.

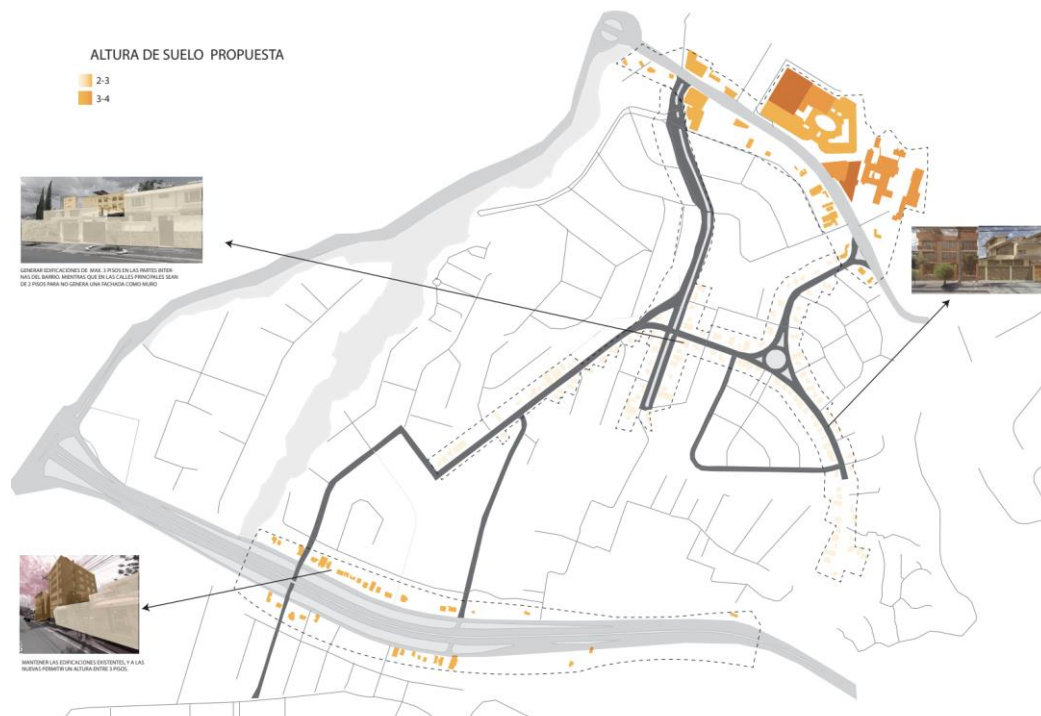


*Figura 9: Propuesta de reurbanización de La Primavera*



*Figura 10: Corte vial de la propuesta*

Las alturas de las construcciones que conformarán la propuesta variarán entre 1 a 4 plantas .



*Figura 11: Altura del suelo de la propuesta*

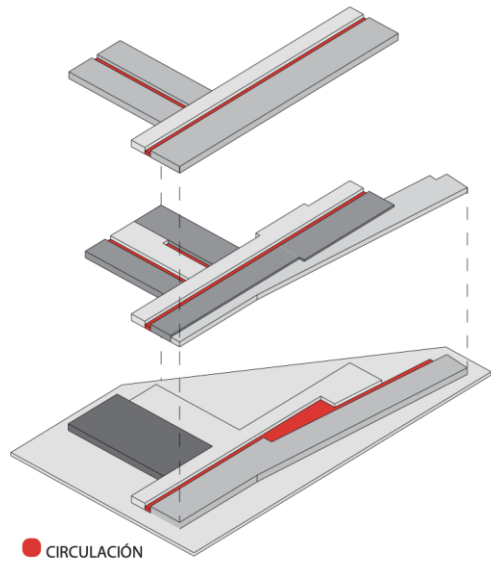
### 2.3. ANÁLISIS DEL PRECEDENTES

Al analizar el tema del centro geriátrico a profundidad, se ha llegado a la conclusión que existen diferentes tipos de conceptos que serán de vital importancia en el proceso de diseño. Es por esto que es clave hacer una investigación acerca de residencias para adultos mayores ya existentes, para que de esta forma se puedan entender los diferentes conceptos y tipologías que conforman este tipo de diseño.

#### **Edificio Residencial para Adultos Mayores**

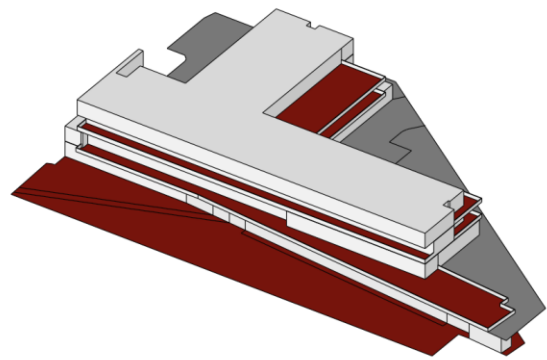
Esta residencia fue diseñada por el Atelier d' Arquitectura J.A Lopes da Costa, está ubicada en Santo Tirso- Portugal y fue construida en 2013.

AGRUPACIÓN Y ORGANIZACIÓN ESPACIAL



- CIRCULACIÓN
- PARQUEADERO
- ESPACIOS SOCIALES
- HABITACIONES
- SERVICIOS

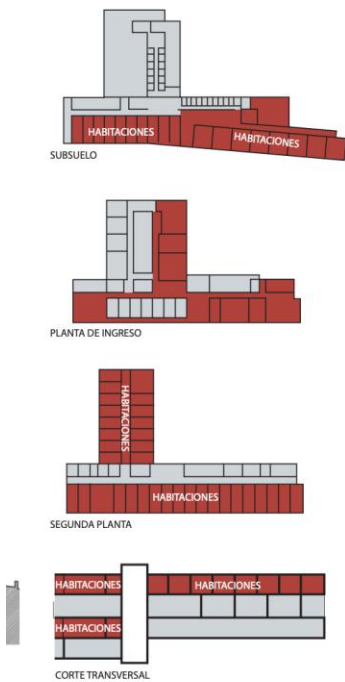
RELACIÓN INTERIOR EXTERIOR



- ESPACIO EXTERIOR CONTROLADO
- ESPACIO INTERIORV
- EXPACIO EXTERIOR PÚBLICO

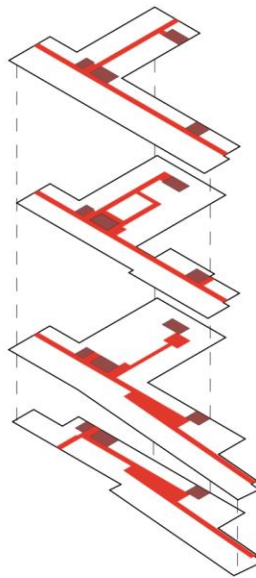
Figura 12: Análisis de precedentes, agrupación y relaciones espaciales

AGRUPACIÓN Y ORGANIZACIÓN ESPACIAL



- SERVIDOS
- SERVIDORES

CIRCULACIÓN



- CIRCULACIÓN VERTICAL
- CIRCULACIÓN

ESTRUCTURA

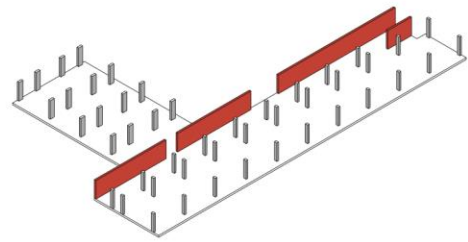


Figura 13: Circulación y estructura

El edificio se conforma a partir de dos volúmenes que se entrelazan. La circulación es central y funciona como un elemento de organización espacial. Esta permite que existan dos barras laterales las cuales se dividen entre espacios públicos como áreas comunales y espacios privados, y las habitaciones. El segundo volumen que funciona de manera vertical, tiene el mismo principio que el volumen horizontal.

### Residencia Asistida para la Tercera Edad

Esta residencia está ubicada en Zaragoza- España, fue diseñada por Basilio Tobías en el 2012. El edificio se caracteriza por optar por un sentido longitudinal. Este se retranquea en la planta donde se encuentran los núcleo de servicios y comunicaciones. Esto permite que exista una clara diferenciación de los cuatro espacios que se caracterizan por ser privados.

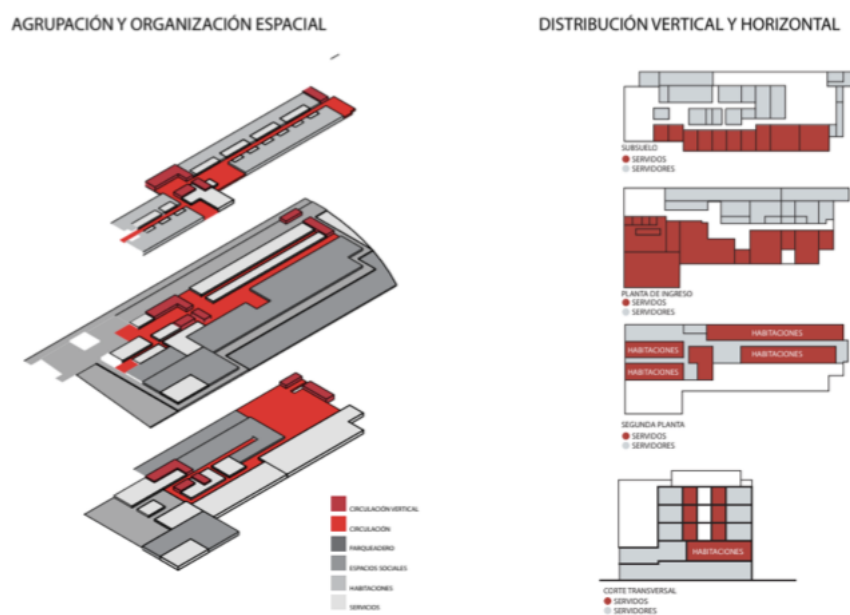
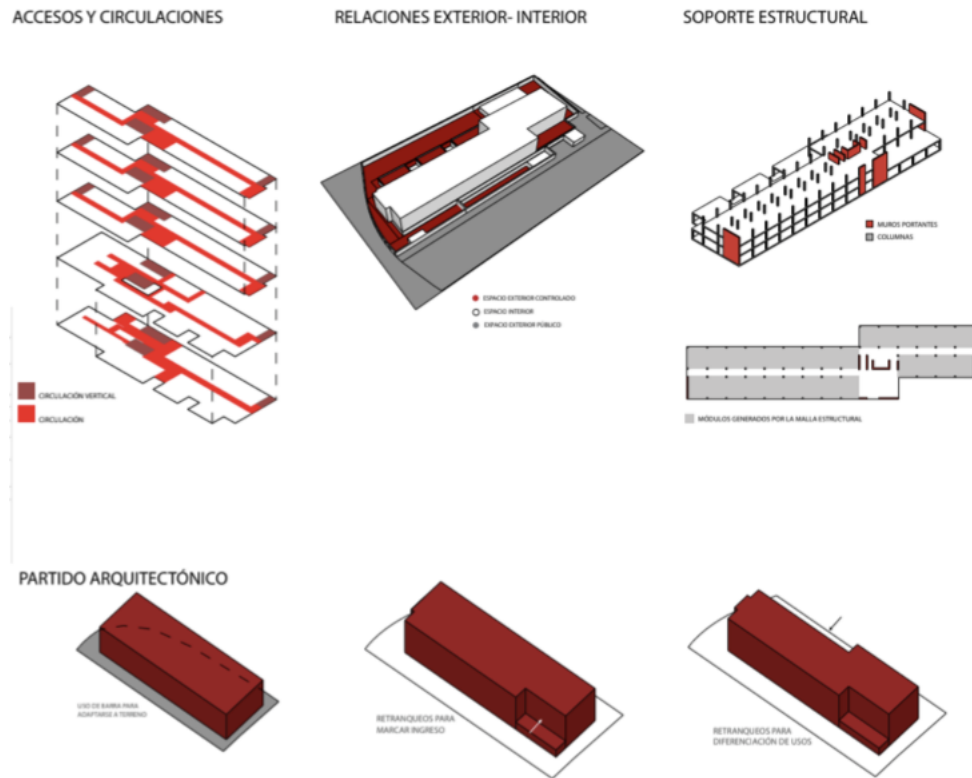


Figura 14.: agrupación y relaciones espaciales precedente 2



*Figura 15: Desarrollo del Proyecto*

### **Retirement and Nursing Home Wilder Kaiser**

El proyecto está ubicado en Austria y fue diseñado por Srap Sedalk Rissland en el año 2017. Esta residencia fue una ampliación de una que ya existía antes. Se caracteriza por tener un gran atrio en su interior que funciona como jardín debido a que el proyecto se ubica muy cerca de los nevados. Por esta razón, los jardines interiores ayudan debido al clima y la sensación térmica.



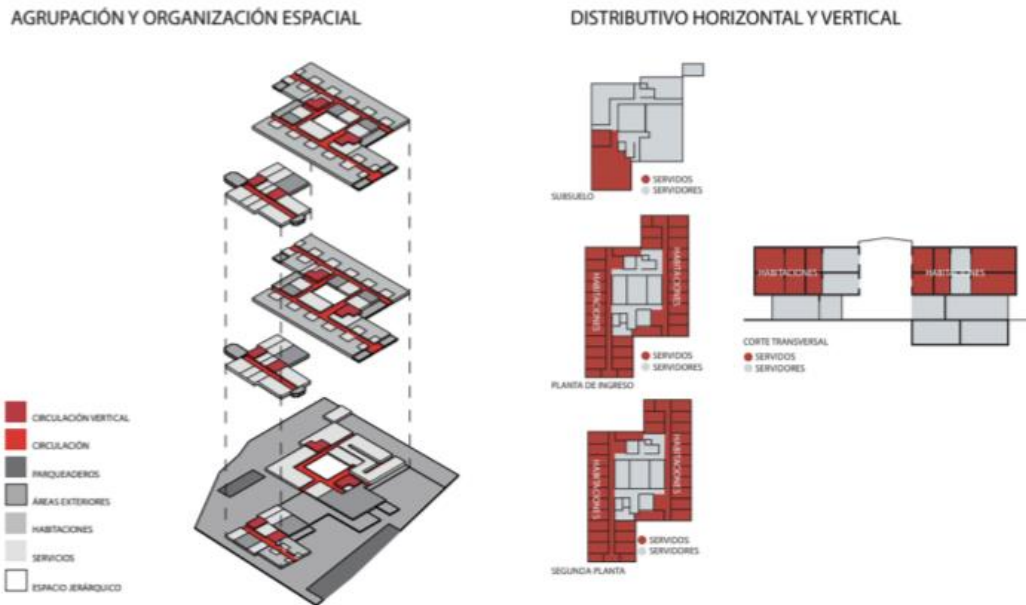


Figura 16: Agrupación, organización y distribución Wilder Kaiser

El edificio nace a partir de dos volúmenes compactos. A partir de esto se crean tres espacios exteriores: un jardín público, un jardín para la demencia y un espacio de juegos para niños. Con esto se busca una conexión entre los residentes y la comunidad sin perder la privacidad que proporciona su interior.

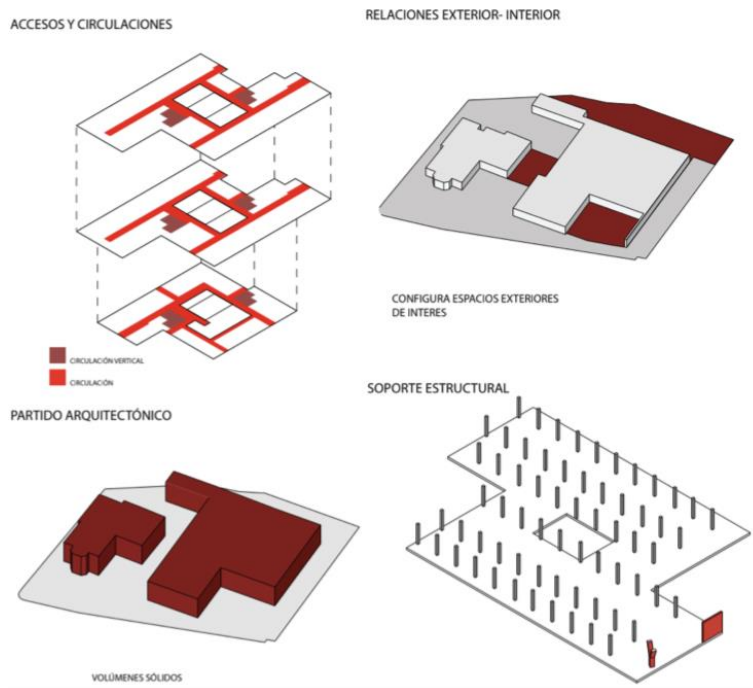


Figura 17: Desarrollo del proyecto

## 2.4. ANÁLISIS DEL TEMA

Después de analizar algunos proyectos, es importante hacer un análisis más profundo acerca del tema. El diseño para una residencia para el adulto mayor tendrá algunas diferencias con un diseño de vivienda común y corriente. Es por esto que es de suma importancia saber que es lo que las diferencia en cuanto a programa, áreas y tipologías. Lo que podemos notar a simple vista que el diseño para este tipo de edificación debe tomar en cuenta tres tipos de diseño: hospitales, hoteles y viviendas.

### **Tipología: Centro geriátrico**

En cuanto a la tipología, la investigación se basó en las diferentes necesidades que tiene el usuario. Para esto se tomó en cuenta circulación y accesibilidad, áreas de estancia y espacios comunes, servicios comunales y de atención médica.

### **Análisis de Terreno**

Para la elección del terreno donde se trabajará el proyecto es importante tomar en cuenta ciertos criterios relevantes para el diseño de este. Primero, un aspecto clave es la accesibilidad. Es por esto que, después de un análisis y una búsqueda profunda del contexto, se decidió optar por un terreno que se encuentre cerca de la colectora de la propuesta urbana. Este cuenta con dos accesos, uno en una vía principal y el otro por una vía secundaria. También se tomó en cuenta la ubicación de este ya que es importante que sea de fácil acceso y que tenga espacios públicos cerca, por ejemplo, el hospital, el centro comercial o vías peatonales. El terreno escogido tiene una pendiente importante la cual permite diferentes exploraciones en cuanto al diseño.



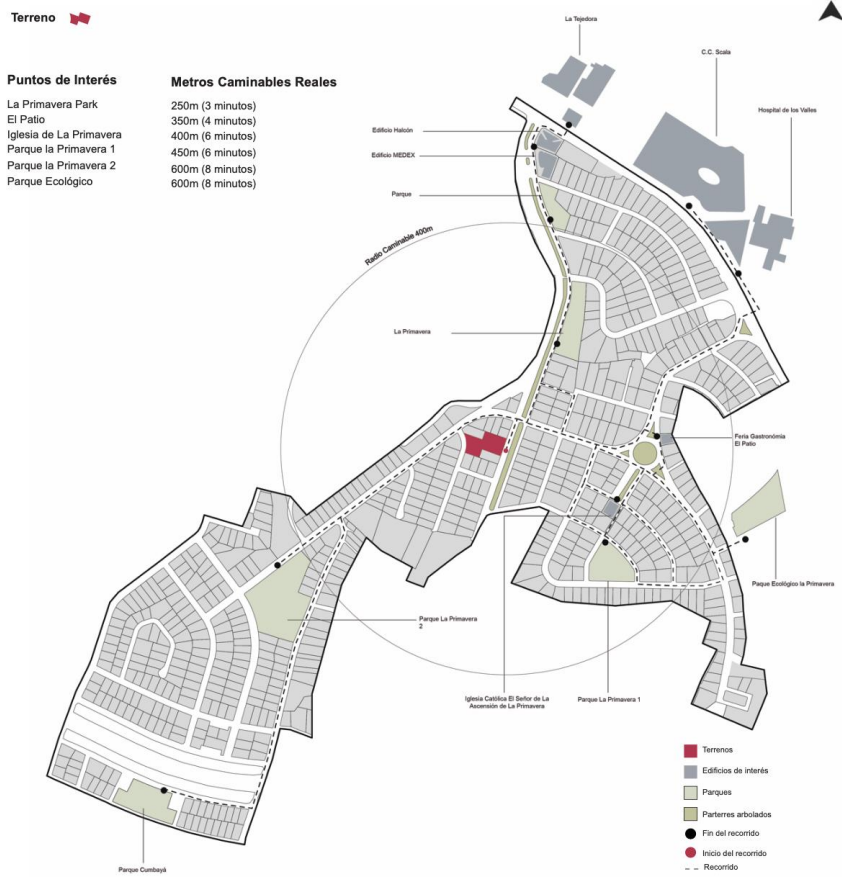


Figura 18: Recorridos hacia puntos de interés y áreas verdes

VÍAS

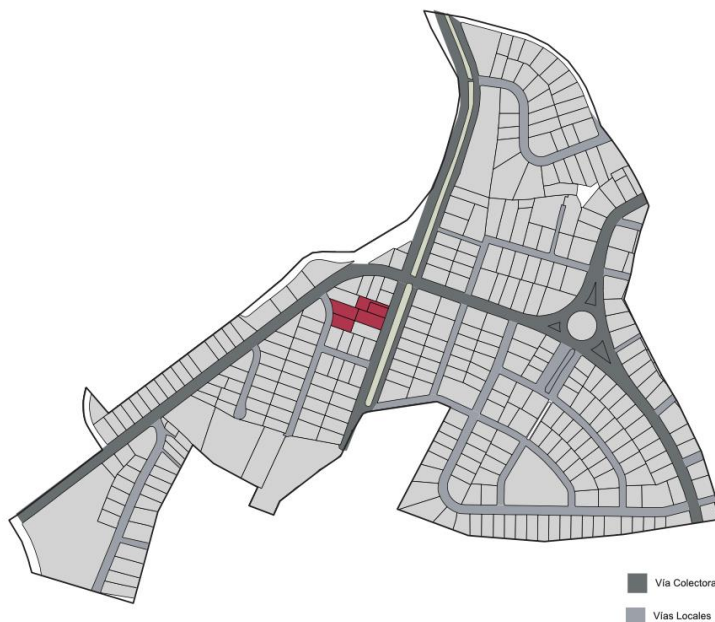


Figura 19: Vías

USOS



Figura 20: Usos

NÚMERO DE PISOS



Figura 21: Número de pisos

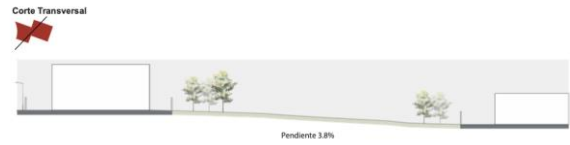
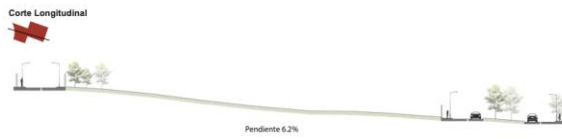


Figura 22: Cortes del lote

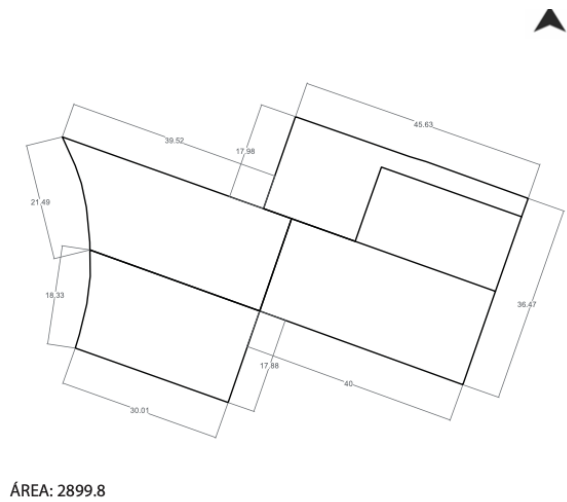
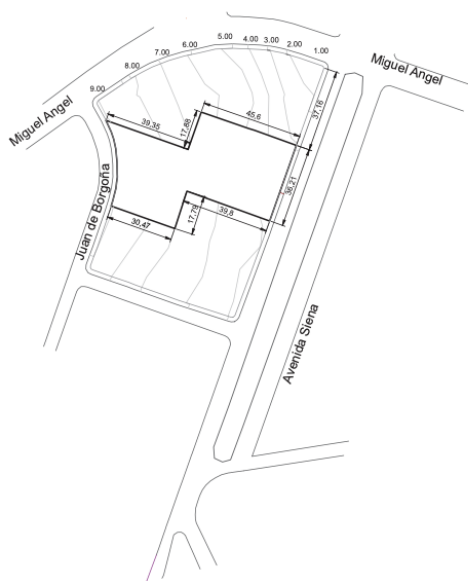


Figura 23: Medidas y plano del lote

## Cuadro de áreas

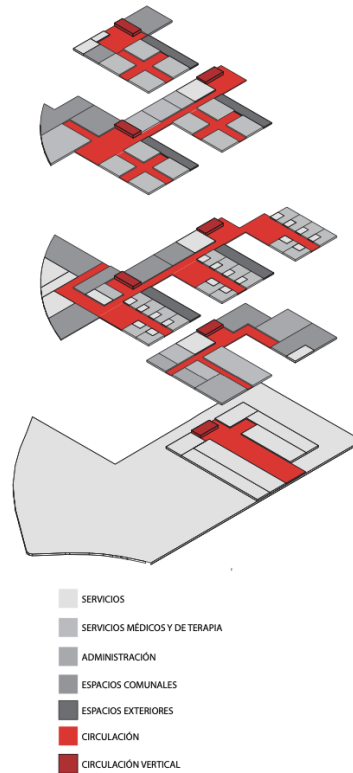
	1867,5	99	3246,5
ESPACIO	METROS CUADRADOS	UNIDADES	TOTAL
<b>Recepción y Administración:</b>			
Hall	30	1	30
Mostrador de recepción y área de espera.	50	1	50
Oficinas administrativas para personal.	20	2	40
Sala de conferencias para reuniones.	30	1	30
Baños	40	3	120
<b>Áreas Comunes:</b>			0
Comedor comunitario y cocina	85	1	85
Salas de actividades y pasatiempos.	70	1	70
Biblioteca o área de lectura.	50	1	50
Sala de arte y actividades.	78	1	78
Sala de televisión y entretenimiento.	85	1	85
Sala múltiple.	75	1	75
Capilla	55	1	55
<b>Unidades Residenciales:</b>			0
Suites	40	12	480
Habitaciones privadas	25	18	450
Estaciones de enfermería en cada piso.	24	2	48
<b>Instalaciones Médicas:</b>			0
Consultorios médicos	25	4	100
Terapia física.	70	1	70
Área de dispensación de medicamentos.	25	1	25
aislamiento para enfermedades infecciosas.	35	1	35
Signos vitales	28	1	28
<b>Instalaciones de Comedor:</b>			0
Cocina comercial.	70	1	70
Área de comedor para residentes.	150	1	150
Dispensa y almacenamiento de suministros de alimentos.	30	1	30
Área de pan	10	1	10
<b>Fitness y Bienestar:</b>			0
Gimnasio o centro de fitness con equipo de ejercicio.	100	1	100
Jardín para yoga, meditación o relajación.	60	1	60
Senderos para caminatas al aire libre.			0
<b>Espacios Terapéuticos:</b>			0
Salas de terapia para terapia ocupacional y del habla.	50	1	50
Salas sensoriales para calma y estimulación sensorial.	50	1	50
Spa.	97	1	97
<b>Lavandería y Limpieza:</b>			0
Instalaciones de lavandería.	30	1	30
Cuartos de limpieza y mantenimiento.	15	4	60
<b>Áreas del Personal:</b>			0
Áreas de descanso para el personal.	25	1	25
Vestuarios y casilleros para empleados.	40	1	40
<b>Seguridad y Vigilancia:</b>			0
Oficina de seguridad con equipo de monitoreo.	20	1	20
Cámaras de vigilancia para seguridad (según sea necesario).	8	1	8
<b>Áreas de Visitantes:</b>			0
Salas de reuniones privadas para consultas familiares.	15	4	60
<b>Estacionamiento:</b>			0
Estacionamiento para visitantes y personal	12,5	19	237,5
cisterna, cuarto de bombas y bodega	105	1	105
<b>Instalaciones de Transporte:</b>			0
Área de recogida y entrega para residentes.	20	1	20
Área de carga y descarga.	20	1	20

Tabla 1: Cuadro de áreas inicial

## Programa

El programa del proyecto se divide en un edificio esclonado donde se mantienen tres plantas a través del edificio. La planta baja es donde se encuentran los espacios para el servicio mientras que en las plantas superiores encontramos las habitaciones, áreas comunales y de estancia. Al ser un proyecto residencial es importante que exista esta separación de lo público y lo privado sin que lo privado pierda el sentido de lo que está pasando en el espacio público. Es importante que exista una interacción de ambas partes.

## ORGANIZACIÓN ESPACIAL

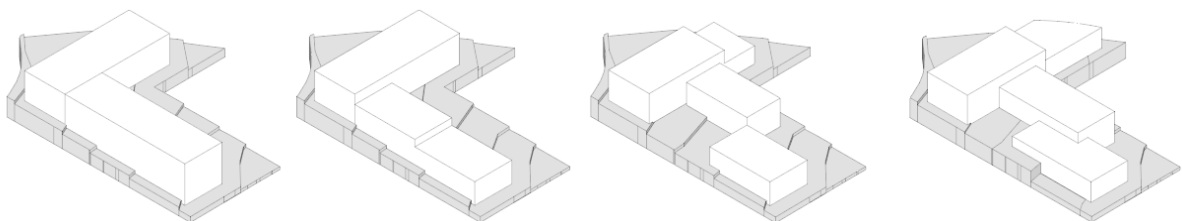


*Figura 24: Organización espacial*

## 2.5. PROCESO DE DISEÑO

### Partido arquitectónico

El proceso de diseño se dividió principalmente en tres fases. La primera fue el partido arquitectónico donde se exploraron ideas de plan masa y de organización espacial. También fue importante entender más a profundidad las necesidades de un centro geriátrico en cuanto a su programa y circulación.



*Figura 25: Partido arquitectónico*

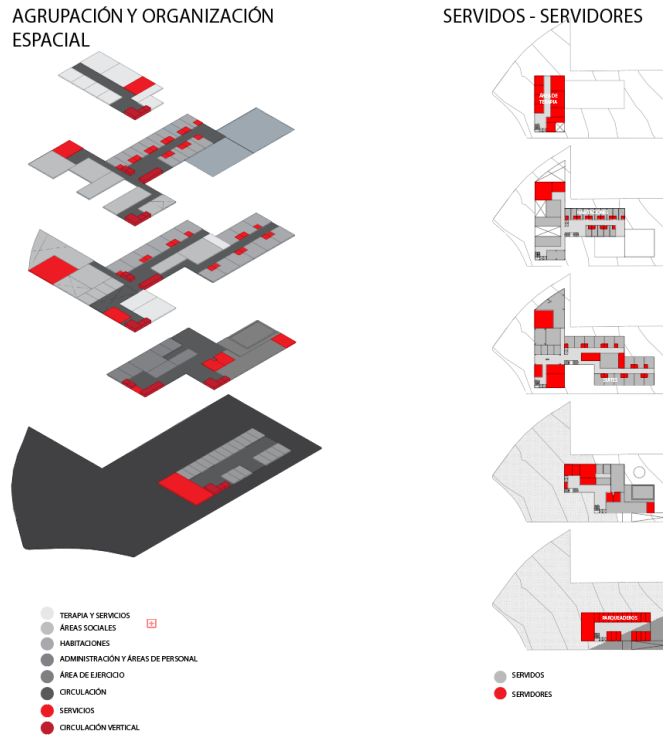


Figura 26: Partido arquitectónico

**Anteproyectos**

Después de definir algunos criterios en el partido arquitectónico, se pudo empezar a consolidar el diseño en dos fases más.

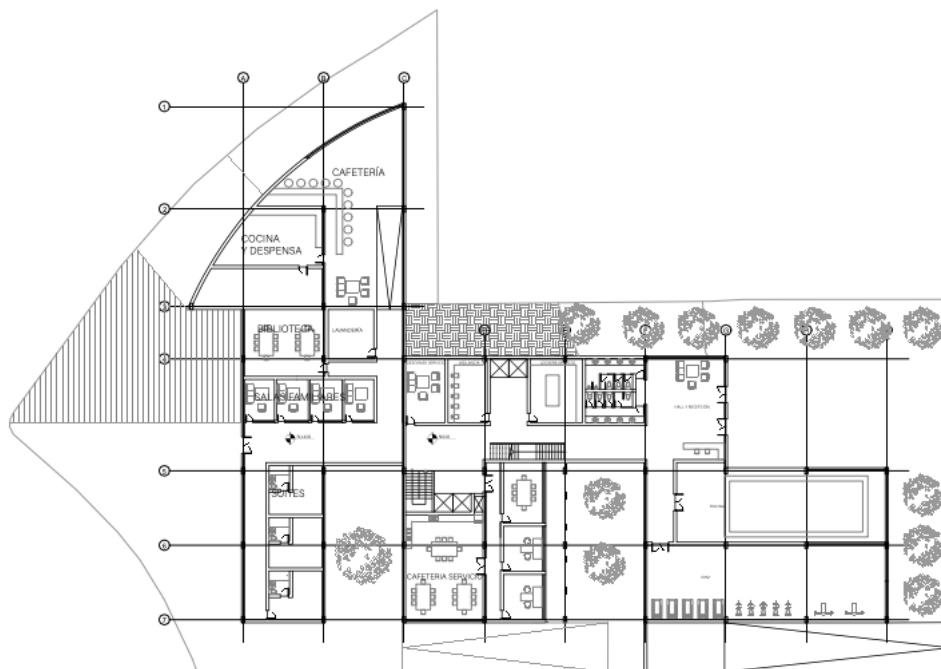
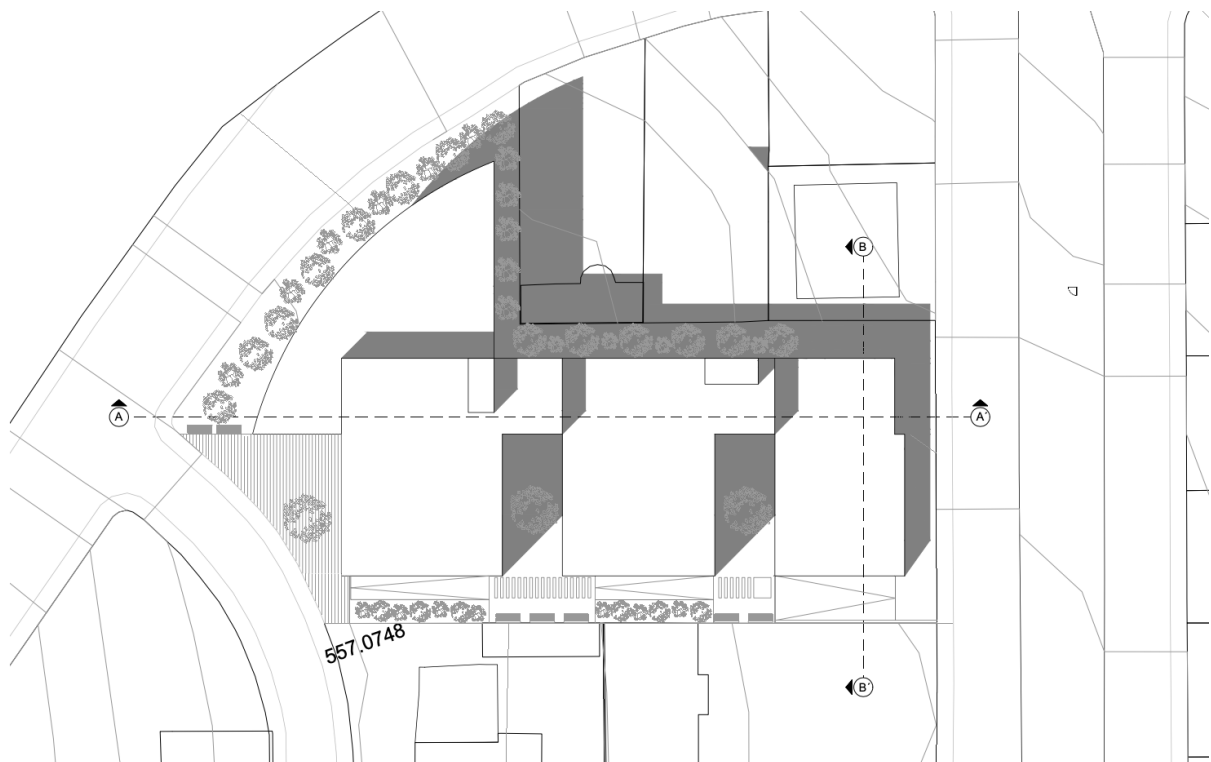
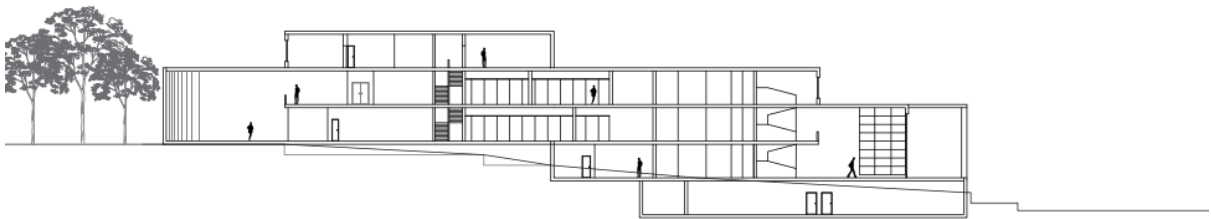


Figura 27: Planta general anteproyecto 1

En estas dos fases se priorizó crear un diseño espacial funcional. Debido a que este no es solo un proyecto residencial si no que también hay que considerar criterios de diseño de hoteles y hospitales. Fue muy importante crear una espacialidad que beneficie al usuario y que le permita tener fácil acceso a distintas instalaciones, principalmente de ciudadanos de la salud. En este proceso también se empezó a definir un lenguaje en el envoltente, definir estructura, alturas y espacios verdes.

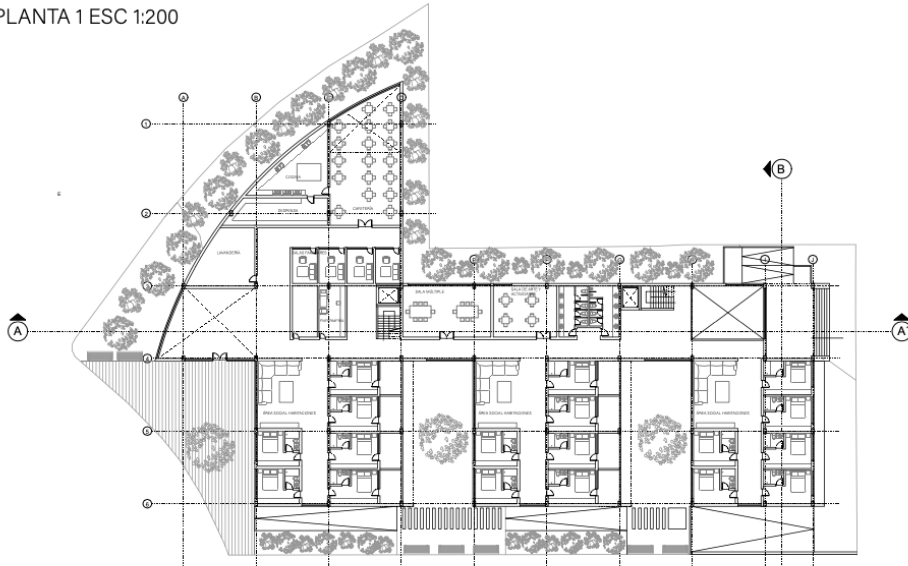


*Figura 28: Propuesta de implantación anteproyecto 2*

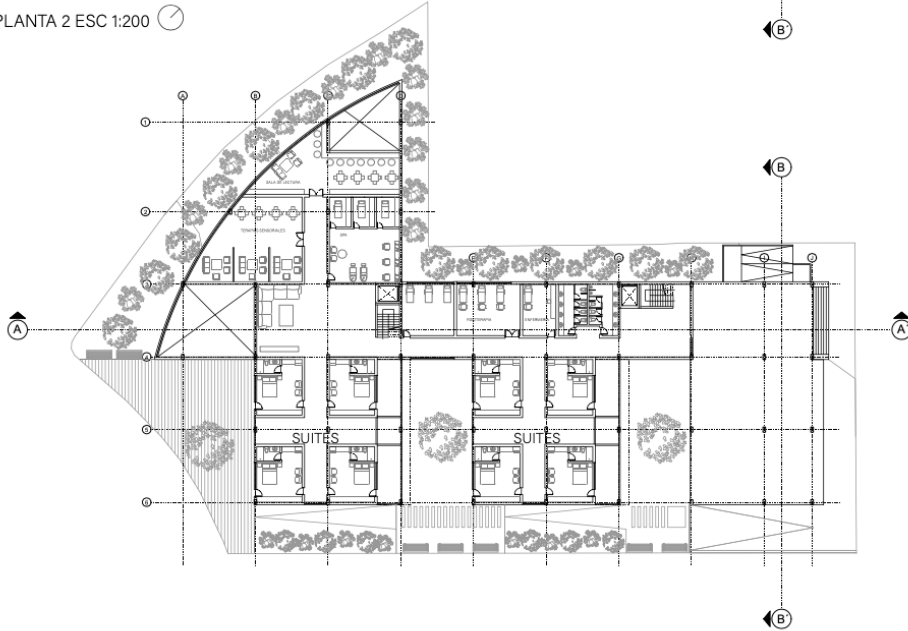


*Figura 28: Corte conceptual longitudinal*

PLANTA 1 ESC 1:200



PLANTA 2 ESC 1:200



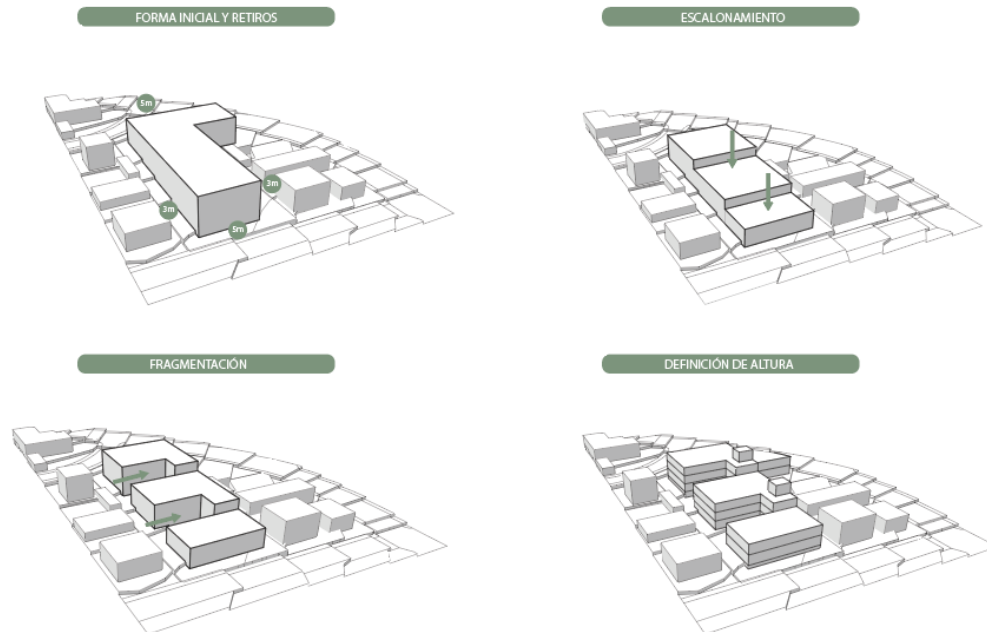
*Figura 29: Plantas 1 y 2 anteproyecto 2*

## EJERCICIO PROYECTUAL

### 2.6. PLAN MASA

El plan masa del proyecto se basa en la búsqueda de la integración del edificio con el terreno. Por otro lado, un barrio como La Primavera tiene normas que limitan las posibilidades del edificio en cuanto a su altura y ocupación del suelo. Además, la topografía juega un rol de

suma importancia ya que condiciona como el edificio se tendrá que componer. Es por esto que, el desarrollo del proyecto debe encontrar una forma de integrar todos estos condicionamientos para que funcione de una forma adecuada.



*Figura 30: Plan masa*

## 2.7. DESARROLLO MORFOLÓGICO

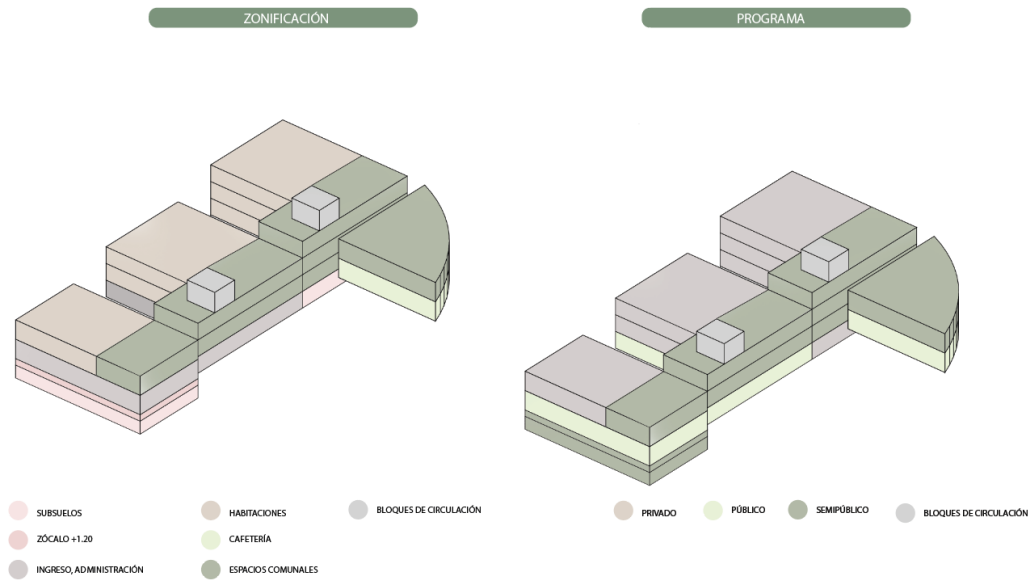
El terreno seleccionado tiene como permitido una altura máxima de tres plantas. Debido a que el terreno tiene un desnivel de 6 metros, el edificio deberá tener una forma escalonada para que de esta manera se puedan aprovechar las tres plantas en la longitud del lote.

## 2.8 ZONIFICACIONES PRINCIPALES

Para tener un mayor entendimiento del plan masa del proyecto es importante realizar zonificaciones en su volumetría. De esta forma el proyecto se divide en distintas zonas que nos ayudan a comprender su funcionamiento y como este se va desarrollando. El centro

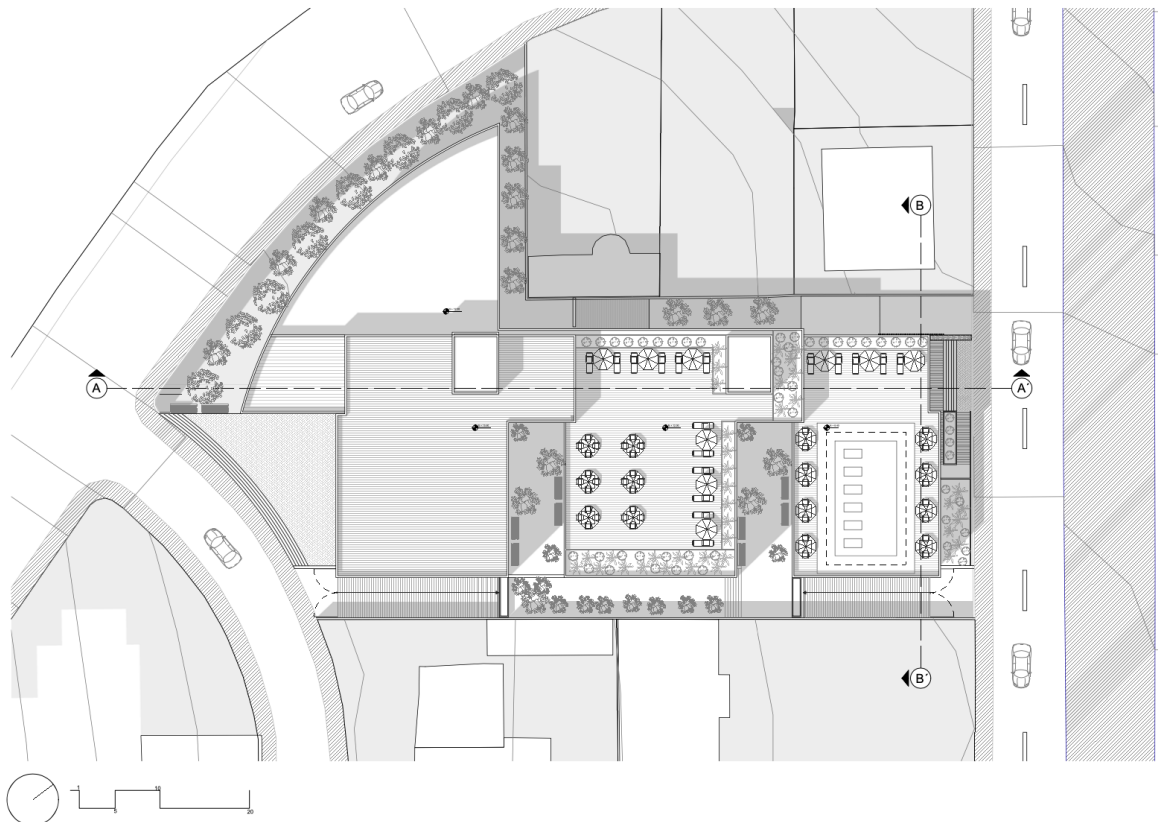


geriátrico, al no ser únicamente un edificio residencial, puede compenarse de distintos tipos de espacios que incluso la comunidad podría acceder.



*Figura 31: Zonificación y programa*

## 2.9. PLANIMETRÍA



*Figura 32: Implantación*

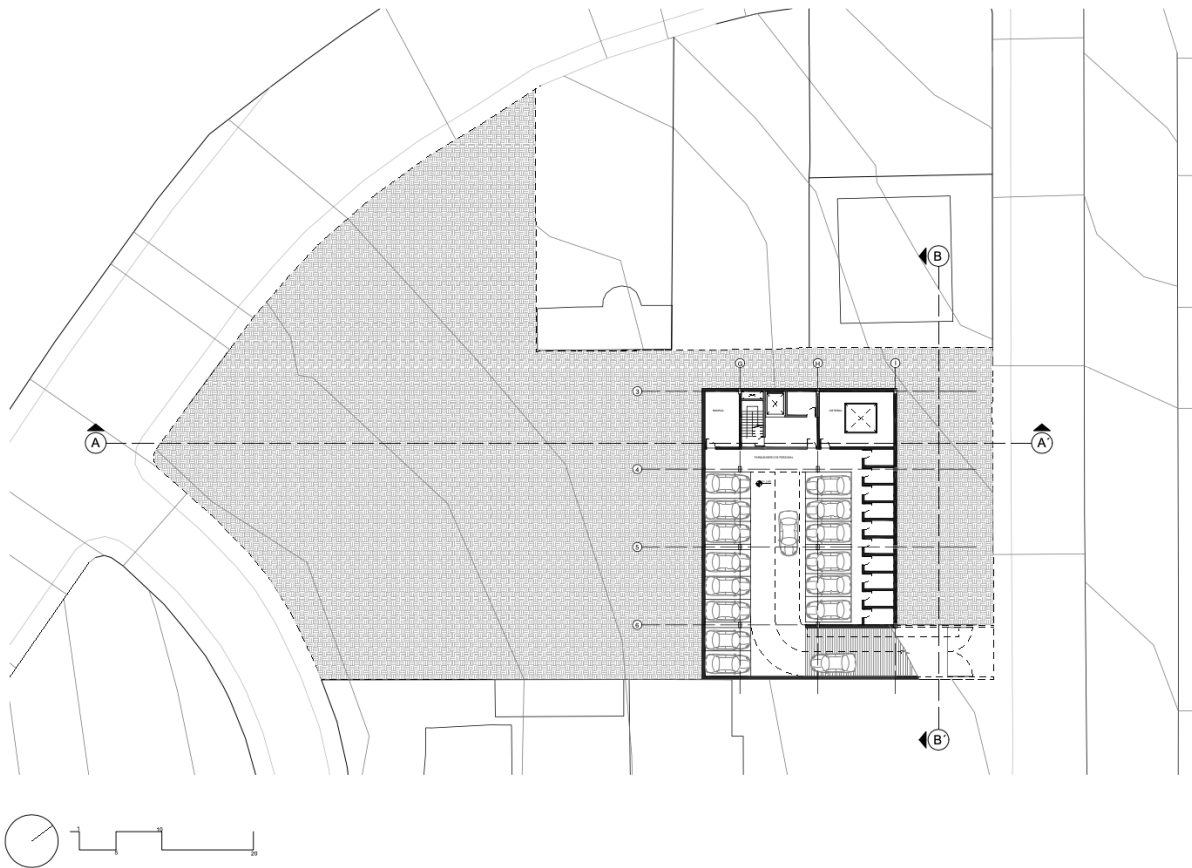


Figura 33: Subsuelo 1

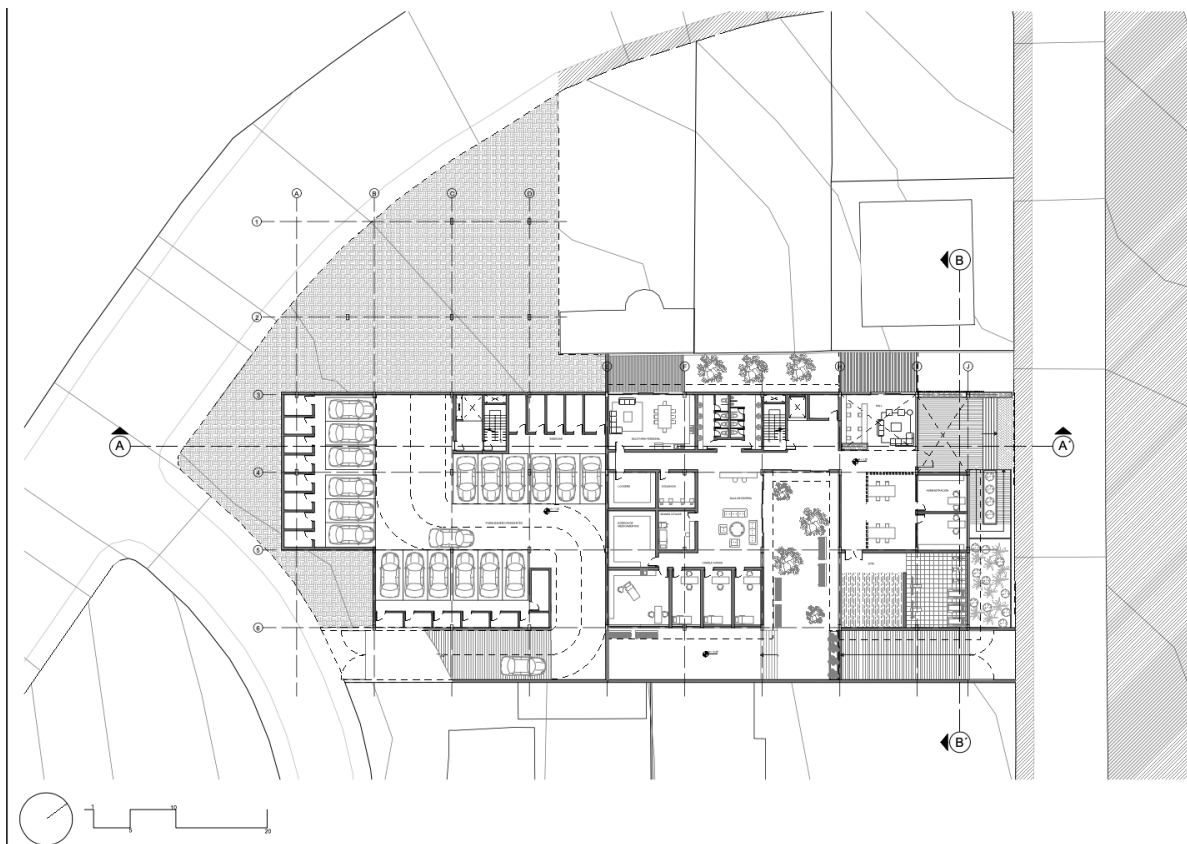


Figura 34: Planta baja y subsuelo 2

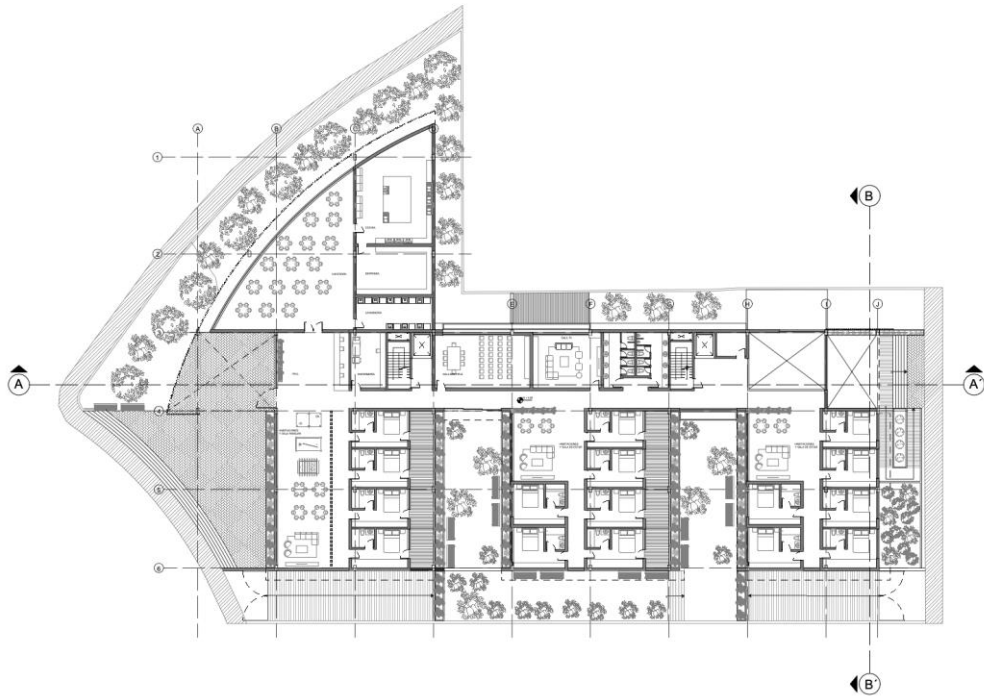


Figura 35: Planta 1

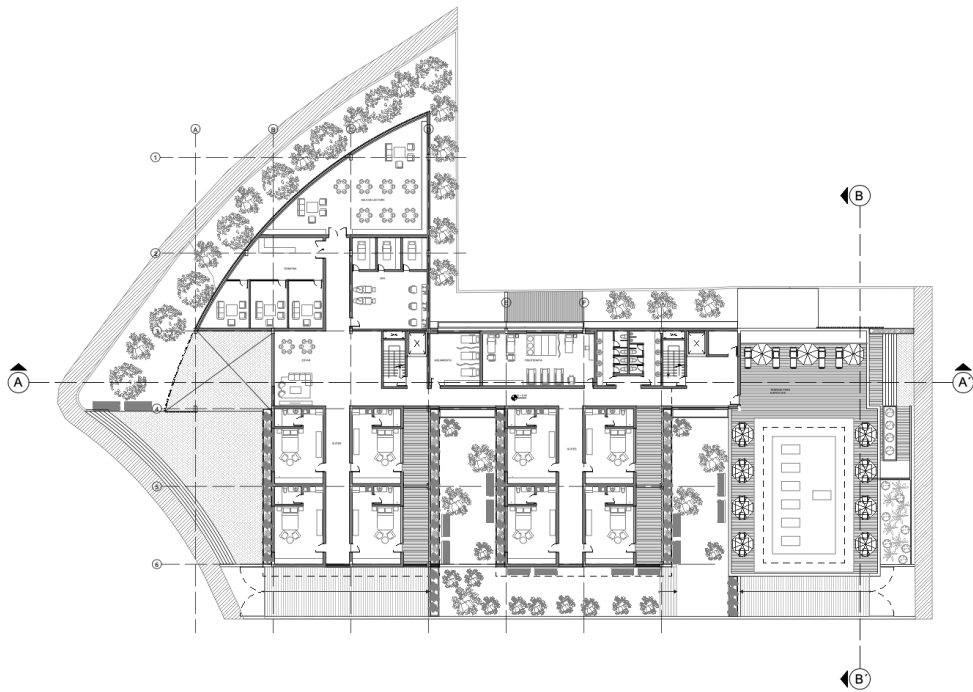
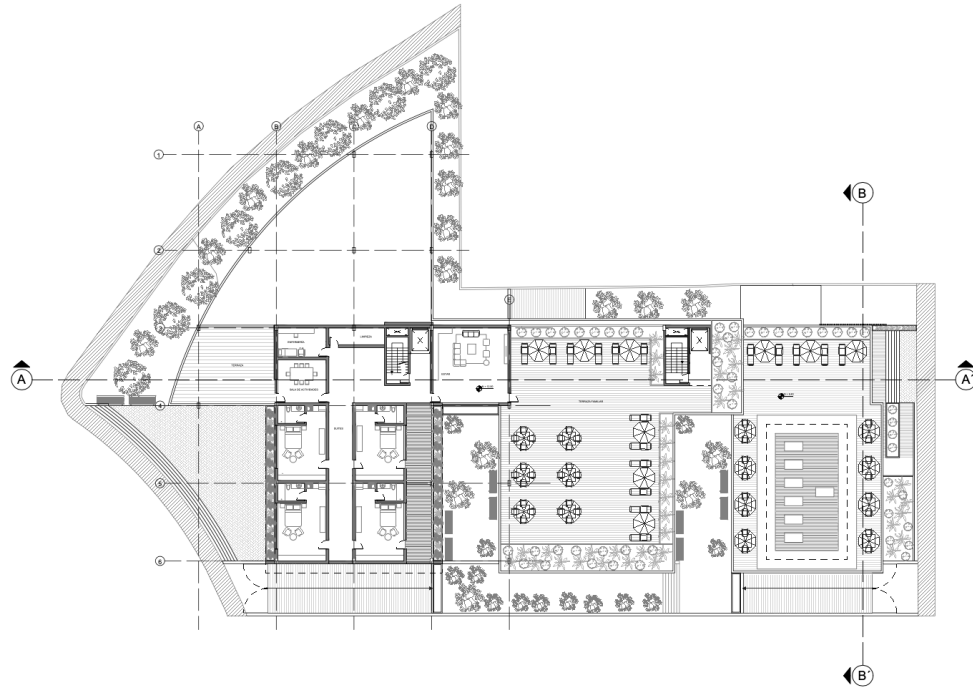
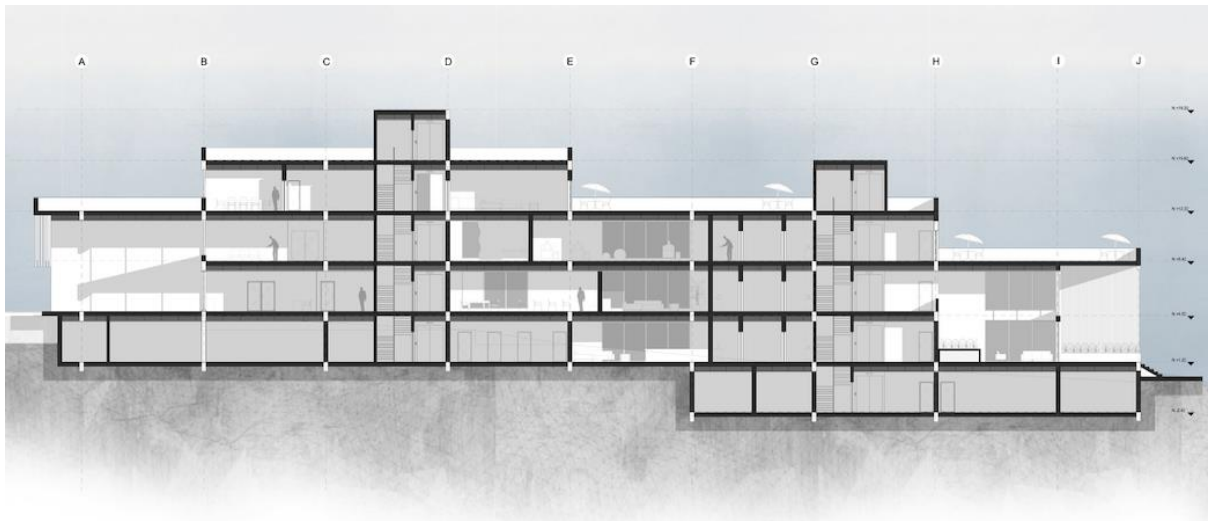


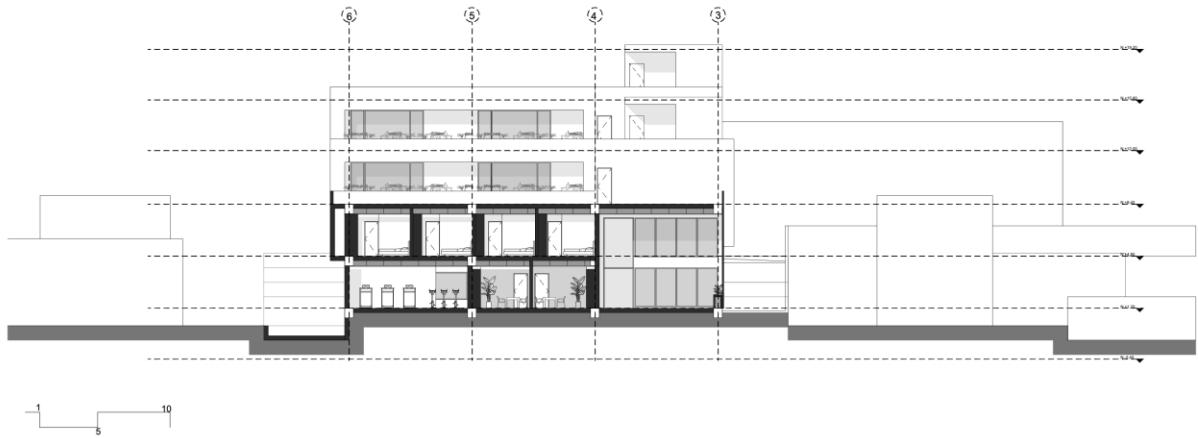
Figura 36: Planta 2



*Figura 37: Planta 3*



*Figura 38: Corte A-A'*



*Figura 39: Corte B-B'*



*Figura 40: Fachada frontal*

*Figura 41: Fachada posterior*





*Figura 42: Fachada lateral derecha*



*Figura 43: Fachada lateral izquierda*



*Figura 44: Vista hall de ingreso*

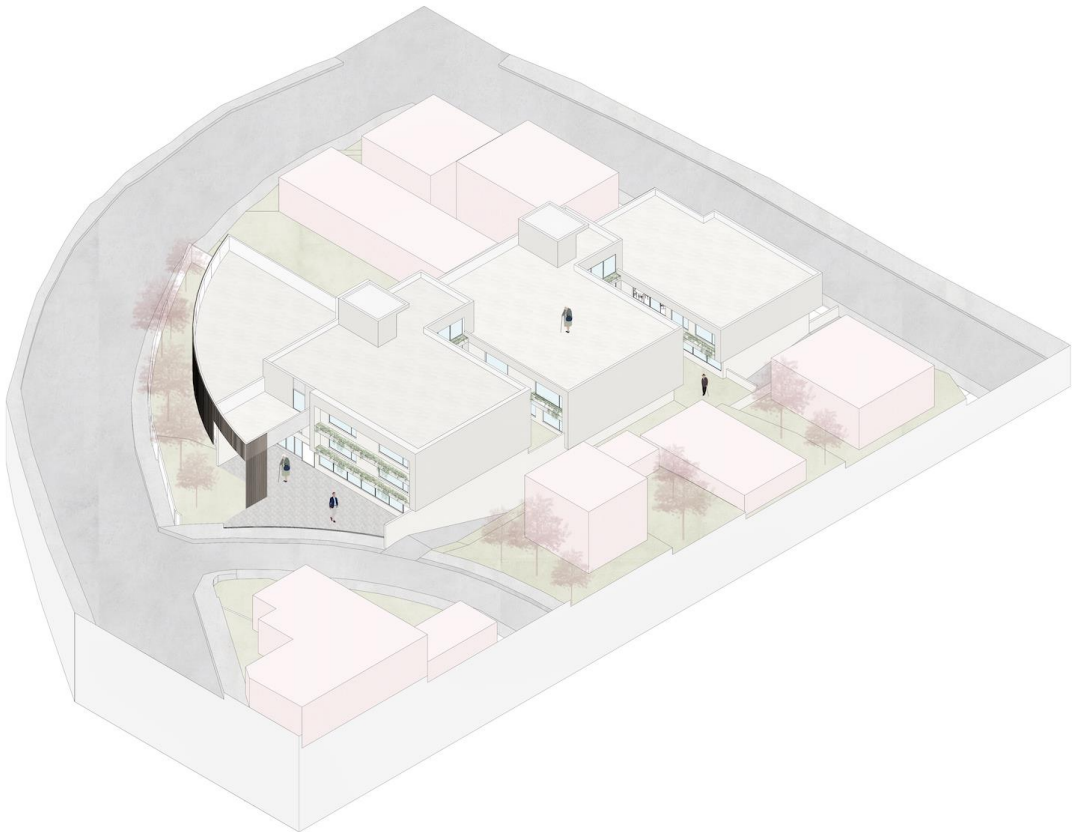




*Figura 45: Vista sala de estar*



*Figura 46: Vista isométrica*



*Figura 47: Vista isométrica*

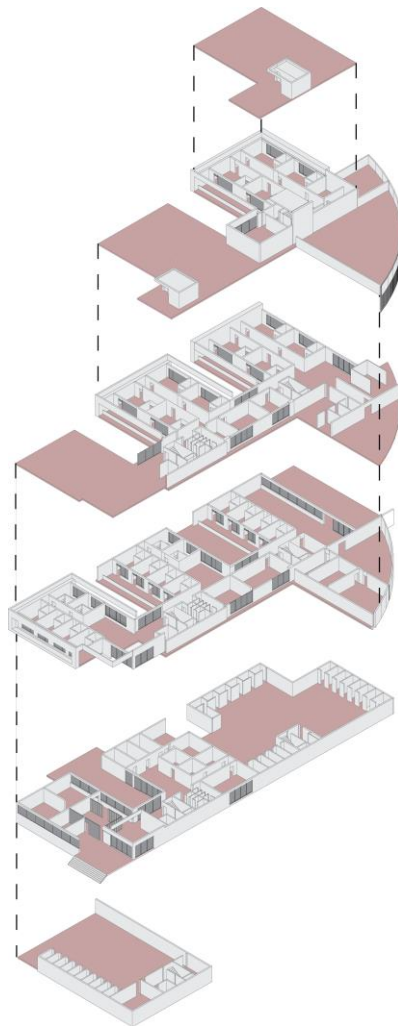


*Figura 48: Vista exterior*



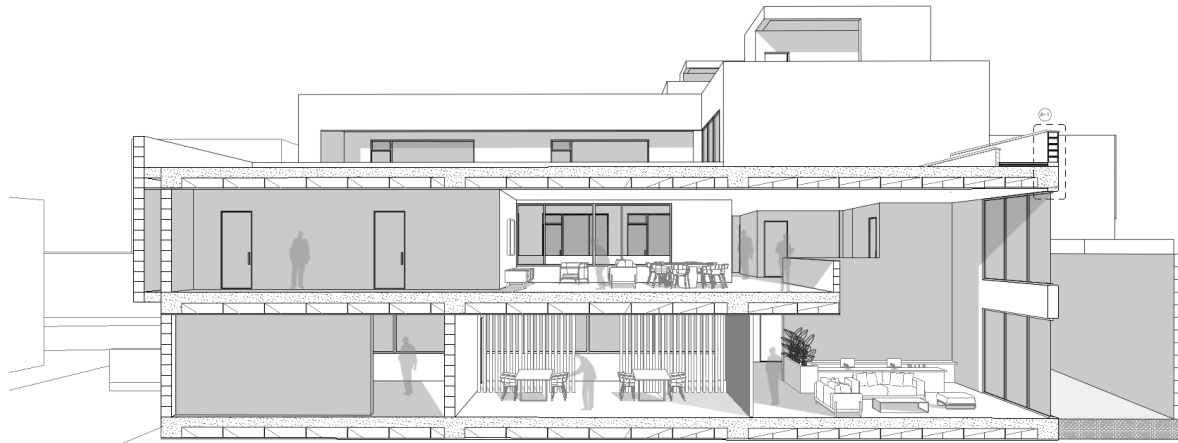


*Figura 49: Vista exterior*

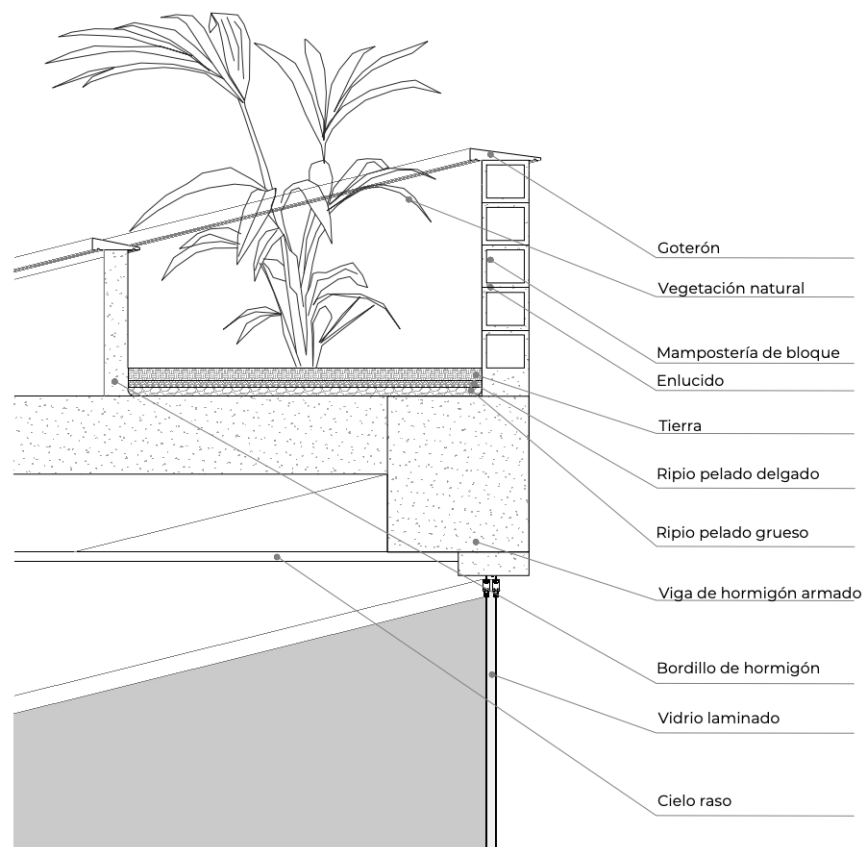


*Figura 50: Isometría explotada*

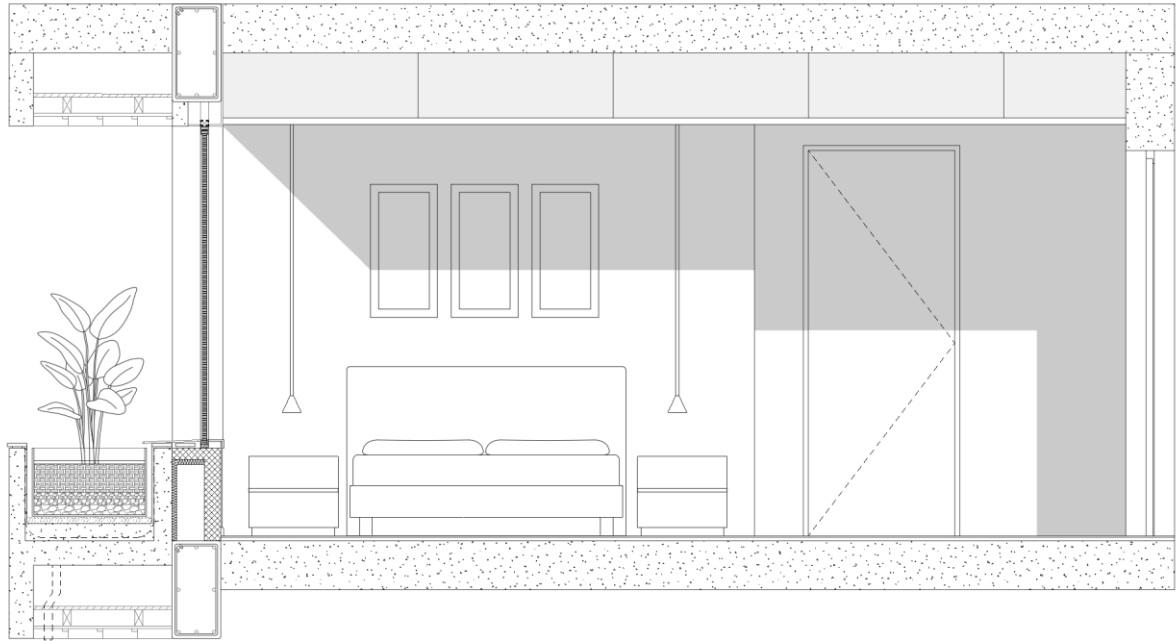
## 2.10. AMPLIACIONES Y DETALLES CONSTRUCTIVOS



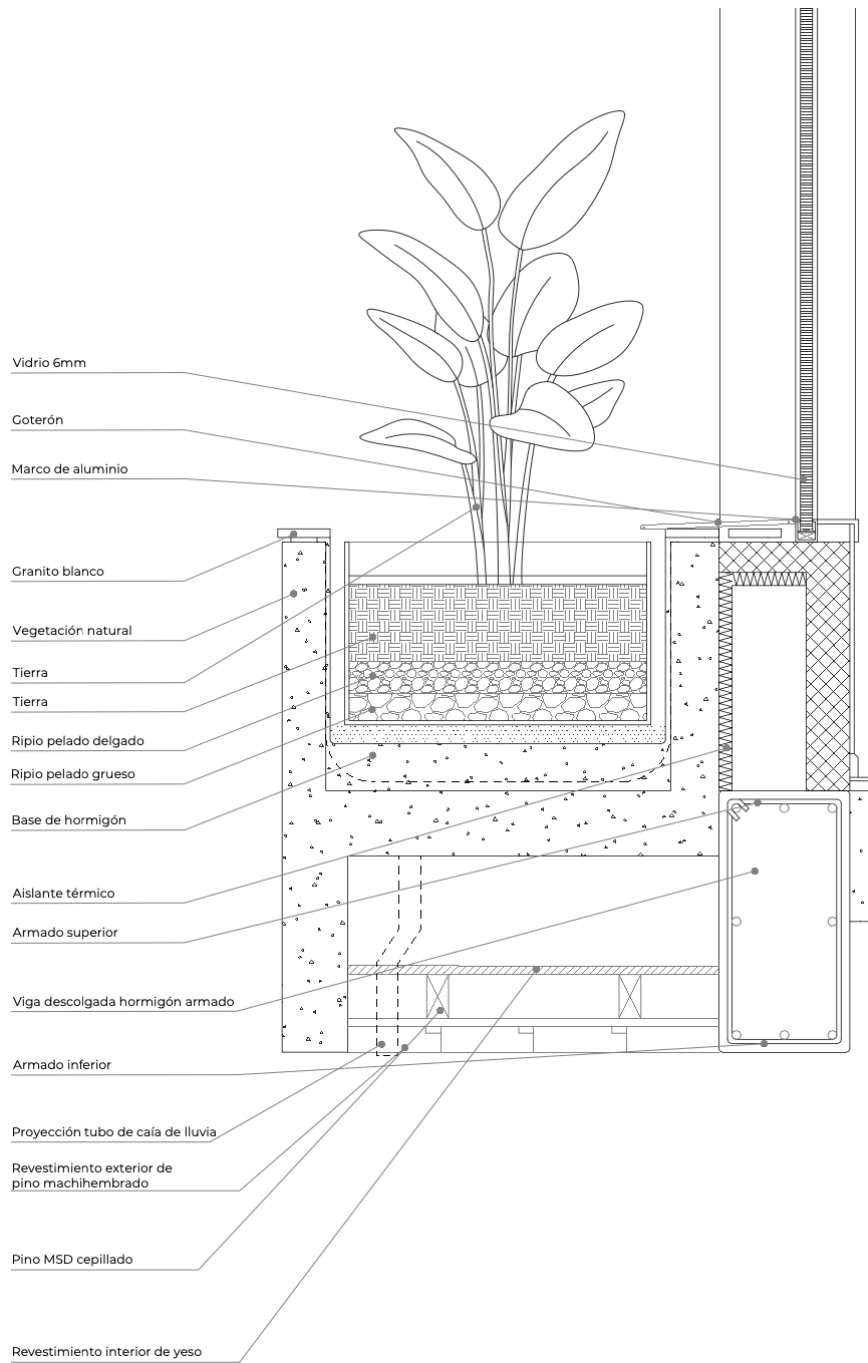
*Figura 51: Ampliación hall de ingreso, sala de reuniones y sala de estar*



*Figura 52: Detalle losa ajardinada*



*Figura 53: Ampliación habitación*



*Figura 54: Detalle jardinera*

## CONCLUSIONES

En conclusión, el proyecto de fin de carrera se dividió en dos fases. La primera fue un trabajo en equipo que buscaba crear una propuesta urbana la cual mejorara el barrio de La Primavera. Para poder lograr esto, tuvimos que hacer un análisis profundo del barrio donde pudiéramos identificar sus fortalezas y debilidades y trabajar con esto a nuestro favor. Encontramos algunas problemáticas que nos generaron ideas para la reurbanización. Uno de estos problemas fue que la comunidad usa los frentes de las viviendas para comercio. Esto ha generado una degradación en el barrio lo cual ha afectado a la calidad de vida de las personas. Es por esto que, llegamos a la conclusión que se debe crear una coleccionera donde se podrán utilizar las plantas bajas para el comercio, mientras que las plantas superiores serán de uso residencial. Esto generará un orden en el barrio y mejorará la calidad de vida de su comunidad.

Por otro lado, la segunda fase del proyecto se enfocó en la comunidad del adulto mayor. El diseño arquitectónico de este edificio tuvo algunos puntos de enfoque. Para mí fue de suma importancia crear un diseño el cual se integrara con el lote y con su entorno. El desnivel de la topografía del terreno me permitió demostrar la adaptabilidad del diseño en el cual se implementó el escalonamiento del edificio. Esto permitió una integración exitosa de este amplio proyecto en una parte de la ciudad que se caracteriza por ser un barrio residencial de construcciones de tamaño pequeño o mediano.

El siguiente punto de enfoque fue diseñar un espacio donde el adulto mayor no solo tenga un lugar para residir, si no que, se busca tener una sensibilidad hacia las necesidades de la tercera edad. Esto se logra con el diseño de espacios de calidad donde el adulto mayor pueda tener privacidad pero que a la vez, pueda convivir y disfrutar del espacio donde se encuentra. Se priorizó la integración de la vegetación en balcones y jardines ya que esto fomenta un ambiente saludable tanto física como emocionalmente. El proyecto no solo busca cumplir con

la necesidades de un centro geriátrico, este busca ser un ejemplo de como la arquitectura puede mejorar la calidad de vida de una persona.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar, C. (n.d.). *Edificio Residencial para Adultos Mayores / Atelier d'Arquitectura J. A. Lopes da Costa*. ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-345627/edificio-residencial-para-adultos-mayores-atelier-lopes-da-costa>
- Carranza, D. (n.d.). *ICUS - Búsqueda de predios*. Sistema Urbano De Información Metropolitano - SUIM. [https://pam.quito.gob.ec/mdmq\\_web\\_icus/icus/buscarPredio.jsf](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_icus/icus/buscarPredio.jsf)
- EPMMOP – *Quito informa*. (n.d.). <https://www.quitoinforma.gob.ec/tag/epmmop/>
- Gutiérrez, C. (2020, February 3). *Residencia Asistida para la Tercera Edad en Utebo / Basilio Tobías*. ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-228877/residencia-asistida-para-la-tercera-edad-en-utebo-basilio-tobias>
- INEN Servicio Ecuatoriano de Normalización. (2016). *ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. RAMPAS*. INEN Servicio Ecuatoriano de Normalización.
- Martín Cortés, A. M. M. C. (2022). *Conjuntos residenciales para mayores*. [Trabajo de fin de grado]. Universitat Politècnica de València.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2019). *Norma Ecuatoriana de la Construcción*. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Ministerio de inclusión económica y social. (2019). *Normas Técnicas para la Implementación y Prestación de Servicios de Cuidados de Atención para Personas Adultas Mayores*. Ministerio de inclusión económica y social.
- Montalvo, M. J. M. (2021). *Colegio de Posgrados en Diseño Industrial en el Sector El Ejido* [Trabajo de fin de carrera]. Universidad San Francisco de Quito.
- Neufert, E. N., & Neufert, P. N. (2012). *Neufert, Architect's data* (4th ed.). Wiley-Backwell.
- Sagredo, R. (2022, December 22). *Retirement and Nursing Home Wilder Kaiser / SRAP Sedlak Rissland + Dürschinger Architekten*.

ArchDaily. <https://www.archdaily.com/889737/retirement-and-nursing-home-wilder-kaiser-srap-sedlak-rissland-plus-durschinger-architekten>

*Tectónica: arquitectura y soluciones constructivas.* (n.d.). <https://tectonica.archi/constructive-details/>