

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño de Interior**

**Centro Cooperativo y Residencial  
La Primavera - Cumbayá**

**María Paula Torres Núñez**

**Arquitectura**

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

Quito, 20 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**

**Proyecto Integrador Centro Cooperativo Residencial  
La Primavera - Cumbayá**

**María Paula Torres Núñez**

**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.

Nombres y apellidos: María Paula Torres Núñez

Código: 00212697

Cédula de identidad: 1719763748

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## **UNPUBLISHED DOCUMENT**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>.

## **Dedicatoria**

Para aquellos estudiantes de arquitectura cuando se sientan estancados. Puede que hayas dormido dos horas, consumido más de un litro de café en la noche y tengas las manos llenas de goma o cicatrices por pegar la maqueta, pero ¿no es lindo ver tu proyecto final, que una vez estuvo como una idea, tal vez fea, pero ahora está completa? Si sientes que tienes un bloqueo creativo, que nos pasa a todos, sal de tu casa, lee un libro, ve a las fiestas con tus amigos, haz una fogata y quema tus maquetas con tus compañeros de taller. Tu diseño se resuelve solo, sólo déjate llevar y sorpréndete de lo que eres capaz de hacer.

## **Agradecimientos**

Primero, agradezco a Dios por haberme permitido estudiar una carrera como esta y de los tantos momentos y personas que conocí gracias a ella. De pequeña no quería ser arquitecta, pero es curioso como los caminos de la vida te llevan a ciertos destinos que no esperabas. Quiero agradecer a mi universidad por darme mi formación y prepararme para un futuro profesional. A los profesores y personal que conforman el CADI, gracias por aportar su granito de arena en todos los estudiantes, aún si al inicio de la carrera no les entendíamos para nada.

Por último, agradezco a toda mi familia por su apoyo en este viaje. Especialmente agradezco a mis padres y hermana, por su constante confianza en mí y motivación para que cada proyecto o meta personal la pueda cumplir. Gracias por recordarme cada vez que quería tirar la toalla que, si todo en la vida fuera fácil, todo el mundo lo podría hacer. Keep going!

## RESUMEN

La urbanización La Primavera, ubicada en el valle de Cumbayá en Quito, ha sido partícipe de varias transformaciones aceleradas en los últimos años. Con la apertura de la Ruta Viva, los efectos de este eje vial han llevado a un aumento de flujo de circulación y, por lo tanto, sobre las formas de uso y ocupación del suelo en el sector. Para mejorar la calidad de vida de los residentes, se ha planteado una propuesta de actualización de las normas urbanas para verificar una planificación urbanística ordenada en el barrio. Para reforzar esta propuesta, se ha optado como proyecto arquitectónico un Centro Cooperativo regresando una de las antiguas quebradas cerradas al diseño. El programa cuenta con zonas residenciales, administrativas y comerciales para impulsar un orden morfológico dentro de La Primavera.

**Palabras clave:** Centro cooperativo, Cumbayá, residencia, quebrada, comercio, uso de suelo, bóvedas, plataformas.

## ABSTRACT

La Primavera district, located in the Cumbaya valley in Quito, has participated in several accelerated transformations in recent years. With the opening of the Ruta viva, the effects of this road axis have led to an increased flow of traffic and, consequently, changes in land use and occupancy in the area. To improve the quality of life for residents, a proposal to update urban regulations has been put forward to ensure organized urban planning in the neighborhood. To support this proposal, a Cooperative Center has been chosen as the architecture project, reintegrating one of the old closed ravines into the design. The program includes residential, administrative, and commercial areas to promote a morphological order within La Primavera.

**Key words:** Cooperative Center, Cumbaya, residence, ravine, business, land use, vaults, platforms.



## TABLA DE CONTENIDO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Dedicatoria</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>Agradecimientos</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>RESUMEN</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>ABSTRACT</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>TABLA DE CONTENIDO</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>INTRODUCCIÓN</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>ANÁLISIS URBANO</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>PRECEDENTES</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE NORMAS DE REGULACIÓN URBANA</b> ..... | <b>26</b> |
| Situación actual de La Primavera .....                                 | <b>26</b> |
| Propuesta urbana .....   | <b>28</b> |
| <b>PROPUESTA ARQUITECTÓNICA – CENTRO COOPERATIVO</b> .....             | <b>31</b> |
| Diagramas.....   | <b>31</b> |
| Fachadas.....  | <b>32</b> |
| Planimetría .....  | <b>33</b> |
| Cortes .....   | <b>43</b> |
| Detalle constructivo .....   | <b>44</b> |
| Perspectivas.....  | <b>45</b> |
| <b>CONCLUSIONES</b> .....  | <b>47</b> |
| <b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....                                | <b>48</b> |
| <b>ANEXO A: LÁMINAS DE PRESENTACIÓN</b> .....                          | <b>49</b> |
| <b>ANEXO B: MAQUETA PROPUESTA URBANA</b> .....                         | <b>50</b> |
| <b>ANEXO C: MAQUETA PROYECTO ARQUITECTÓNICO</b> .....                  | <b>51</b> |
| <b>ANEXO D: ANTEPROYECTOS</b> .....                                    | <b>56</b> |

**ÍNDICE DE TABLAS**

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1. Comparación de precedente "entre medianeras" ..... | 22 |
|---|----|

## ÍNDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1. Línea de tiempo de La Primavera .....                           | 15 |
| Figura 2. Diagrama de ubicación. ....                                     | 16 |
| Figura 3. Área de intervención.....                                       | 17 |
| Figura 4. Áreas verdes y accidentes geográficos. ....                     | 17 |
| Figura 5. Tipos de fachadas en la vía colectora .....                     | 18 |
| Figura 6. Demografía .....  | 19 |
| Figura 7. Ocupación Topográfica.....                                      | 19 |
| Figura 8. Elementos urbanos .....   | 19 |
| Figura 9. Expansión de la Mancha Urbana en Cumbayá .....                  | 20 |
| Figura 10. Propiedad Horizontal y Unifamiliar .....                       | 20 |
| Figura 11. Formas de Ocupación .....                                      | 21 |
| Figura 12. Áreas regularizadas vs. Áreas sujetas a regularización .....   | 21 |
| Figura 13. Intervención de la Ruta Viva en La Primavera.....              | 26 |
| Figura 14. Problemática actual en el barrio.....                          | 27 |
| Figura 15. Actual situación de la vía colectora .....                     | 27 |
| Figura 16. Propuesta de organización comparativa .....                    | 28 |
| Figura 17. Diagrama de propuesta urbana .....                             | 29 |
| Figura 18. Diagrama "El barrio ideal" .....                               | 29 |
| Figura 19. Propuesta en base a Equipamiento.....                          | 30 |
| Figura 20. Propuesta en base a Normativa .....                            | 30 |
| Figura 21. Diagrama de circulaciones. Elaboración propia (izquierda)..... | 31 |
| Figura 22. Diagrama estructural. Elaboración propia (derecha) .....       | 31 |
| Figura 23. Diagrama de programa.....                                      | 31 |
| Figura 24. Diagrama relaciones visuales.....                              | 31 |

|  |    |
|--|----|
| Figura 25. Fachada frontal - Edificio comercial .....      | 32 |
| Figura 26. Fachada Posterior - Edificio comercial.....     | 32 |
| Figura 27. Fachada frontal - viviendas .....               | 32 |
| Figura 28. Fachada posterior - viviendas .....             | 32 |
| Figura 29. Implantación .....                              | 33 |
| Figura 30. Planta de ingreso .....                         | 33 |
| Figura 31. Edificio 1. Subsuelo .....                      | 34 |
| Figura 32. Edificio 1. Planta de ingreso .....             | 34 |
| Figura 33. Planta tipo. piso 2-4 .....                     | 35 |
| Figura 34. Edificio 2. Plantas subsuelo e ingreso .....    | 35 |
| Figura 35. Edificio 2. Plantas N +3.20m y +6.4m .....      | 36 |
| Figura 36. Edificio 2. Planta N+9.6m .....                 | 37 |
| Figura 37. Edificio 3. Subsuelo .....                      | 38 |
| Figura 38. Edificio 3. Planta de ingreso .....             | 39 |
| Figura 39. Edificio 3. Planta N+3.2m .....                 | 40 |
| Figura 40. Edificio 3. Planta N+6.4m .....                 | 41 |
| Figura 41. Edificio 3. Planta N+9.6m .....                 | 42 |
| Figura 42. Corte A-A' .....                                | 43 |
| Figura 43. Corte B-B' .....                                | 43 |
| Figura 44. Corte C-C' .....                                | 43 |
| Figura 45. Detalle arquitectónico .....                    | 44 |
| Figura 46. Vistas residencias y área de capacitación ..... | 44 |
| Figura 47. Vista edificio comercial .....                  | 45 |
| Figura 48. Vista edificios residenciales.....              | 45 |
| Figura 49. Vista restaurante - plaza.....                  | 46 |

## INTRODUCCIÓN

La urbanización La Primavera ha sido el escenario de diversas transformaciones aceleradas en los últimos diez años. Ubicada en Cumbayá, este sector tiene un carácter residencial y comercial que se ha ido definiendo con el paso del tiempo. Está delimitada por elementos naturales como quebradas y elementos viales como son la Avenida Interoceánica y la Ruta Viva, creando una isla urbana dentro del valle. Sin embargo, las formas de uso y ocupación han ido cambiando debido a las nuevas instalaciones viarias, el aumento de densidad poblacional y el tráfico dentro de zonas residenciales que se conectan con las avenidas principales. Dentro del barrio La Primavera, este proceso se ha dado en poco tiempo y sin planificación creando un descontento por parte de los vecinos, lo que lo vuelven un sector apropiado para desarrollar una propuesta urbana y proyecto arquitectónico.

El Centro Cooperativo propone mejorar la calidad de vida de estudiantes y empleados que vienen de otras provincias a vivir en Quito. Gracias a las plataformas que conectan a los tres recintos, los usuarios pueden trasladarse entre edificios en menor tiempo mientras que interactúan con la quebrada. El proyecto remata en el parque de La Primavera que está pensado como parte del programa arquitectónico del mercado del sector. De este modo, los dos proyectos se relacionan por la quebrada, creando un eje verde con dos remates comerciales para la comodidad de los usuarios.

## **Antecedentes**

El sector de Cumbayá, en épocas coloniales, “se justificó como una encomienda consolidada con la presencia de la Iglesia” (Bustamante, pg. 99) en 1570. El valle estaba destinado a ser terrenos agrícolas donde se cosechaba guaba, chirimoyas, capulí, garbanzo, ají, entre otros. Conocida como “El país de las Guabas”, Cumbayá fue “repartida entre los españoles, como estancias para “el solaz” y esparcimiento por la bondad del clima y entorno” (Bustamante, pg.100). Desde sus inicios, Cumbayá ha sido uno de los mejores sectores para vivienda y cultivo, apreciado por los indígenas y españoles. Para 1755, se conforman las haciendas en Quito. En el actual sector de La Primavera se encontraba una de las haciendas más importantes de Cumbayá, conocida como la Hacienda Roja. Aquí se producía caña de azúcar y raspadura antes de que se comience a urbanizar y dividir los lotes para consolidarse como un sector para viviendas unifamiliares.

Los grandes cambios que atraviesa el valle de Cumbayá comienzan en el siglo XX. Comenzando con la introducción del ferrocarril en Quito en 1928, la ruta de Quito a Ibarra, será un importante evento que transforma a Cumbayá de un barrio de paso a uno de estancia. Con ayuda de los ferros, un vehículo a motor de gasolina que va por los rieles, la movilización al valle empieza a ser más frecuente. Una vez que la vía fue inhabilitada, para el 2007 se establecerá como la Ruta del Chaquiñán. En 1968, con los automóviles como vehículos principales, se introduce la Avenida Interoceánica. Esta vía ayudará al desplazamiento de los habitantes de Quito a Cumbayá en menor tiempo. Gracias a ella, la movilización de centros urbanos y comerciales pudieron introducirse en el valle. Un ejemplo es la creación del Campus de la Universidad San Francisco de Quito en 1994. Al introducir una vía directa que conecta a Quito, el crecimiento de Cumbayá solo estaba empezando.

La inauguración del nuevo aeropuerto Mariscal Sucre en Tababela genera una nueva necesidad vial para llegar a este destino. La creación de la Ruta Viva finalizada en 2014, va a cambiar la morfología de Cumbayá, y por ende del sector de La Primavera aún si el trazado de esta vía ya estaba planificado desde un inicio. La Ruta Viva se convertirá en la principal vía de acceso hacia la urbanización, transformando los flujos de circulación, y por ende las formas de uso y ocupación del suelo en el sector.

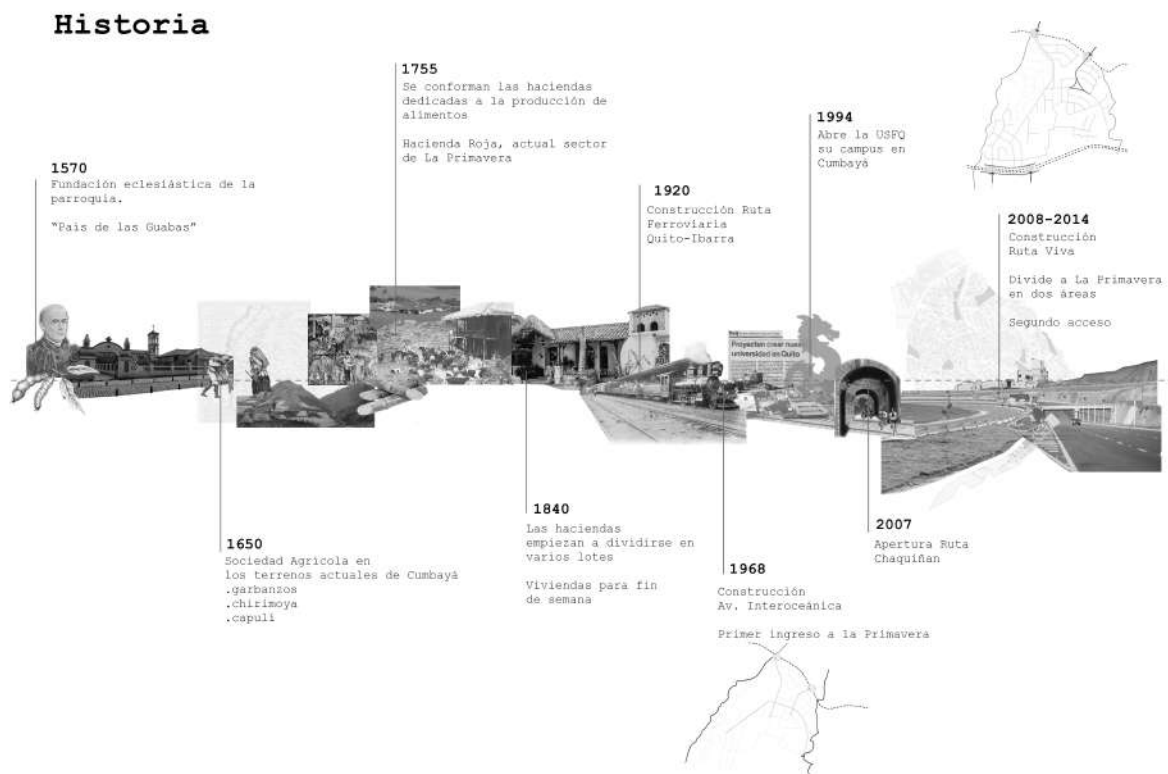


Figura 1. Línea de tiempo de La Primavera

## ANÁLISIS URBANO

Para la realización de una propuesta urbana y, más adelante del complejo cooperativo, se ha realizado un análisis urbano de Sector de Cumbayá haciendo un enfoque en el barrio de La Primavera. El estudio del sitio y ejecución de diagramas se plasmó en conjunto con todos los estudiantes que conforman el Taller 9 de arquitectura.

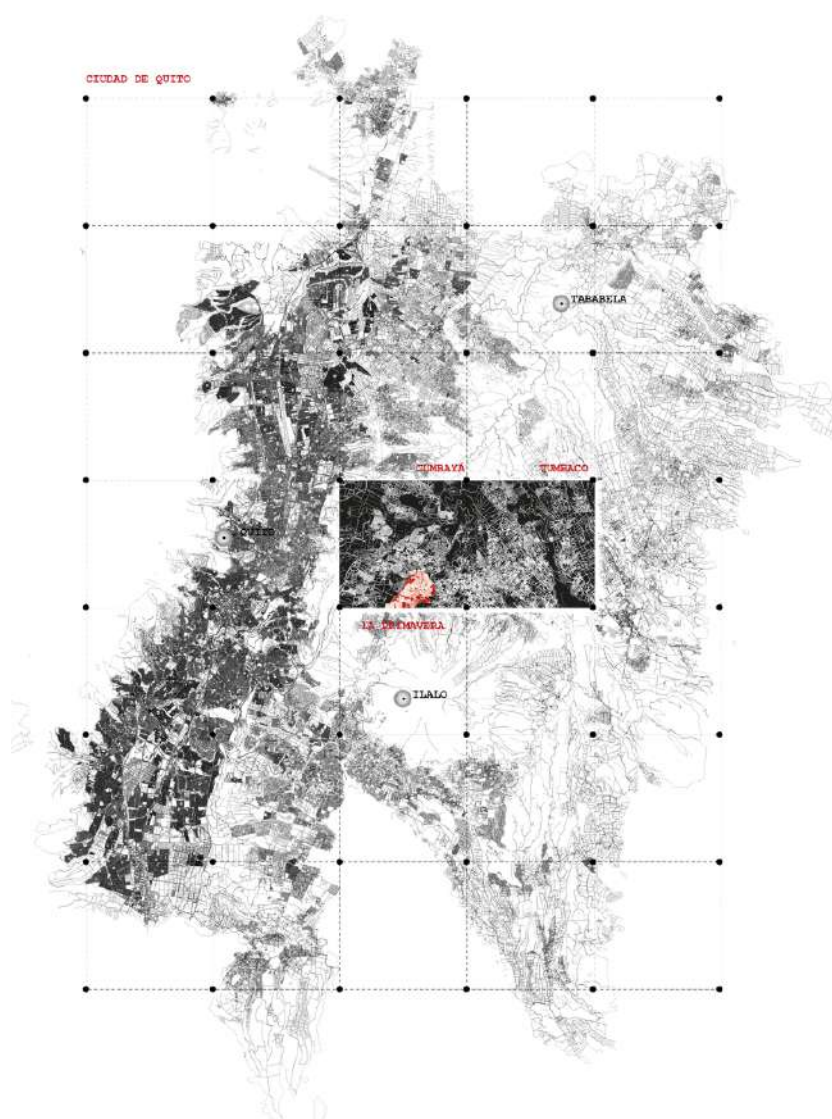


Figura 2. Diagrama de ubicación.



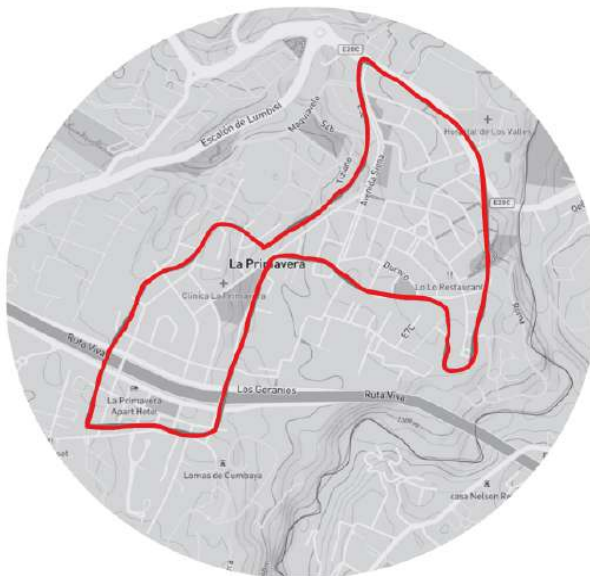


Figura 3. Área de intervención.



Figura 4. Áreas verdes y accidentes geográficos.



Figura 5. Tipos de fachadas en la vía colectora

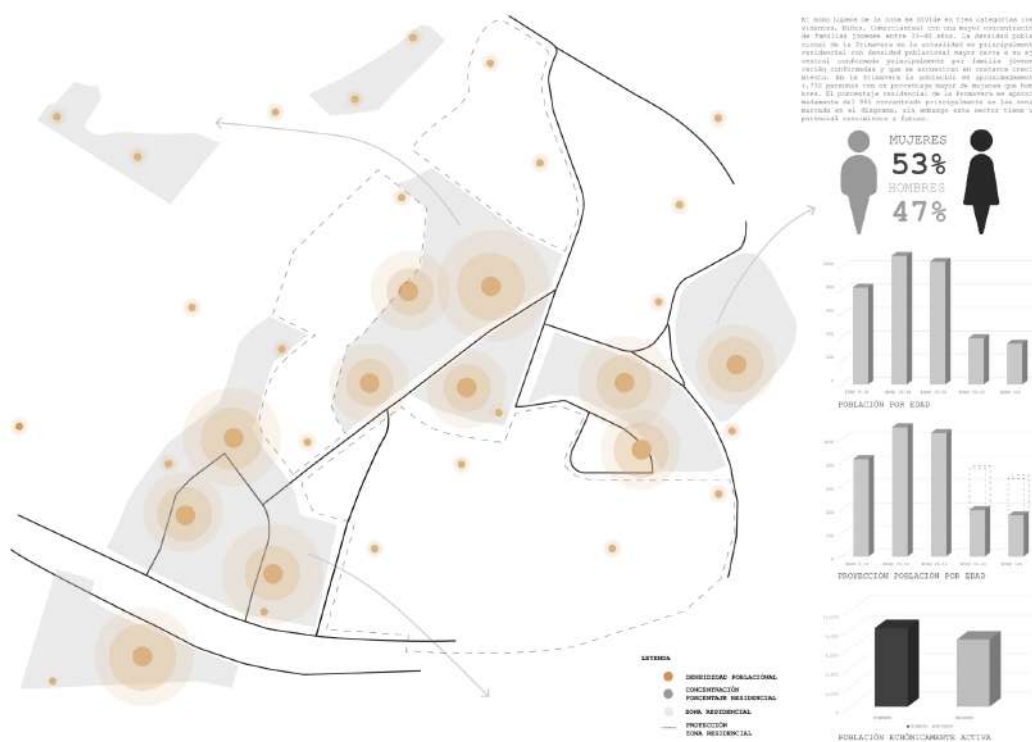


Figura 6. Demografía

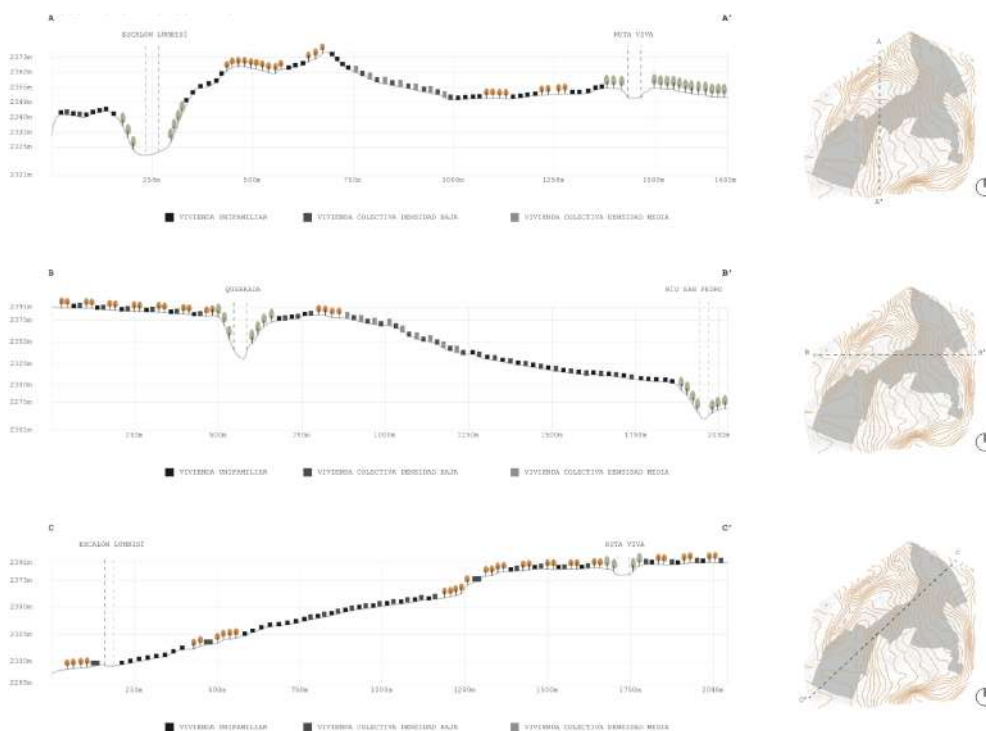


Figura 7. Ocupación Topográfica

**ELEMENTOS URBANOS**



La Primavera presenta limitantes sumamente importantes a tomar en cuenta, pues estos disminuyen el espacio disponible en el área específica de estudio. La forma de medir el impacto de estos limitantes es al comparar el espacio restante en una posible área sujeta a nuevas regularizaciones.

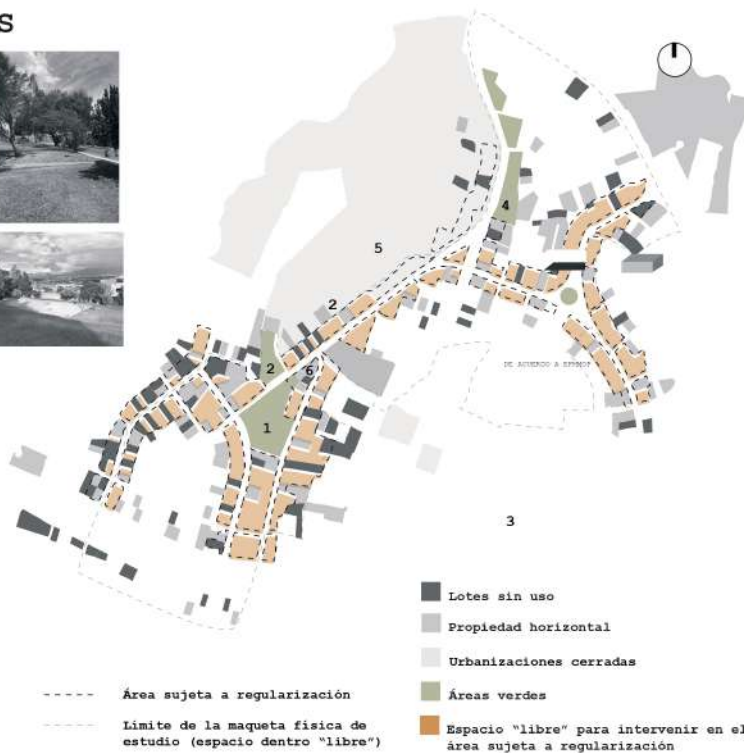
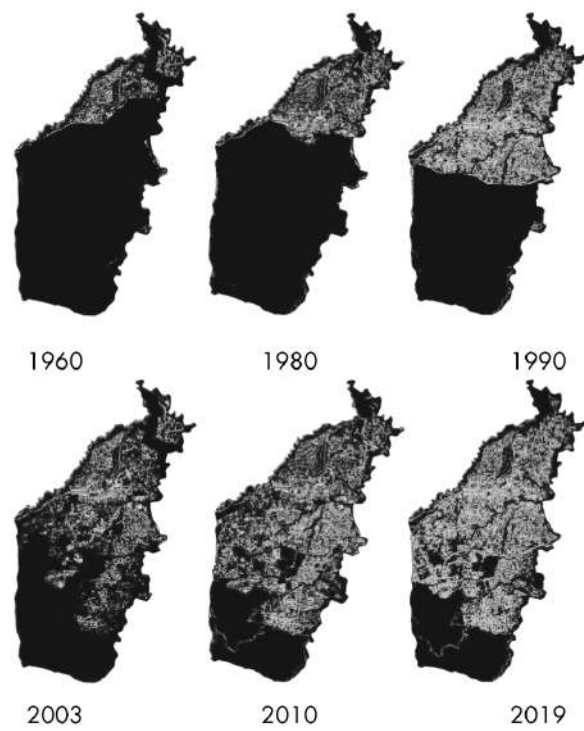


Figura 8. Elementos urbanos



*Figura 9. Expansión de la Mancha Urbana en Cumbayá*



*Figura 10. Propiedad Horizontal y Unifamiliar*



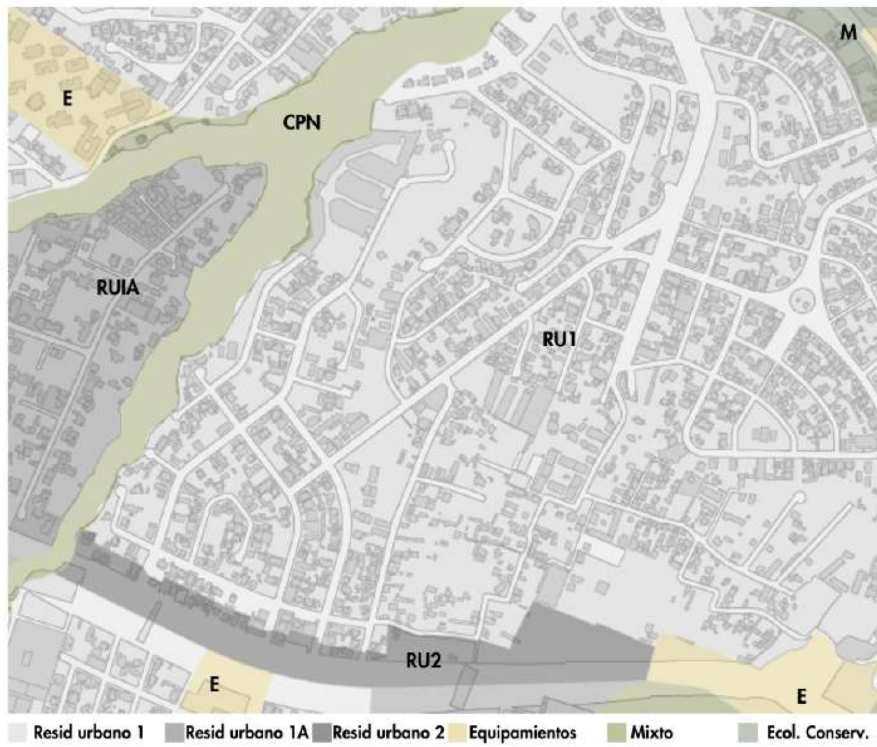


Figura 11. Formas de Ocupación

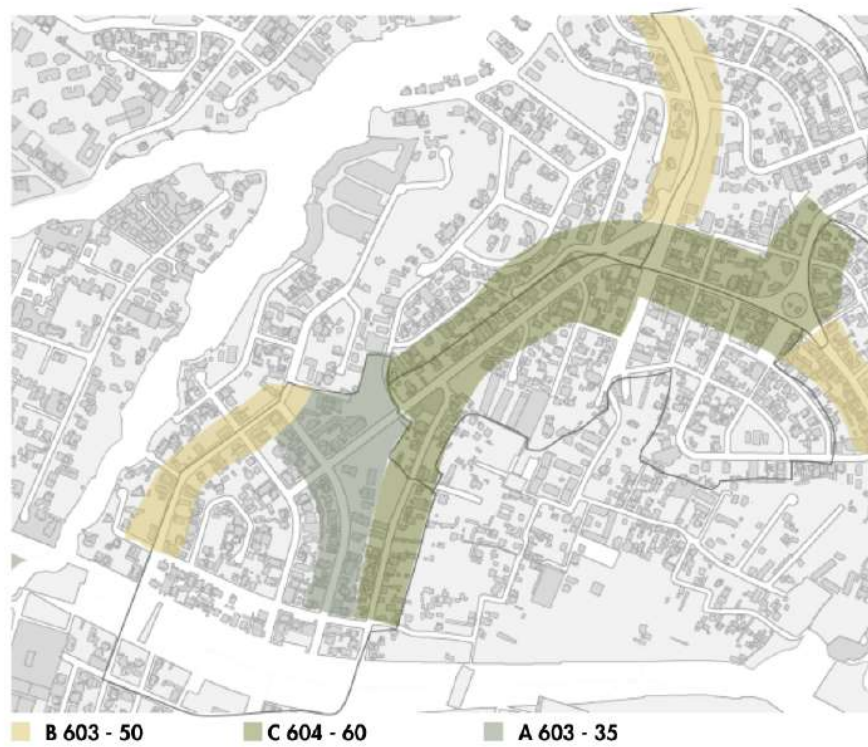


Figura 12. Áreas regularizadas vs. Áreas sujetas a regularización

## PRECEDENTES


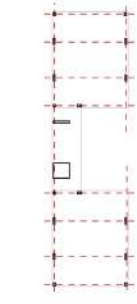
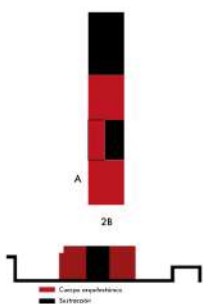
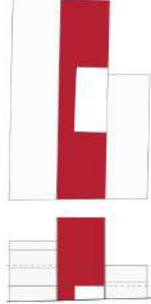
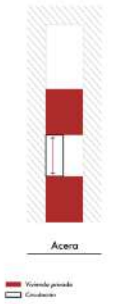

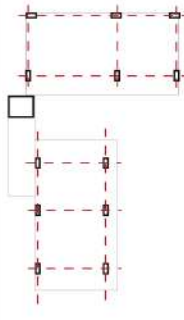
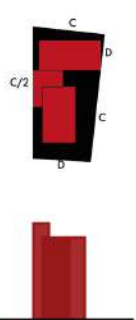
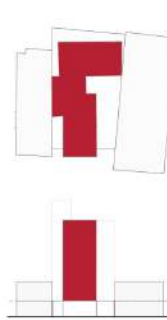
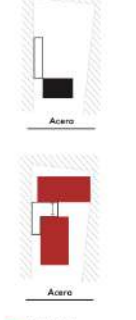

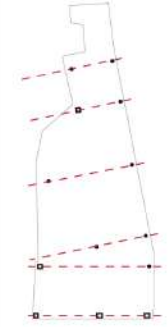

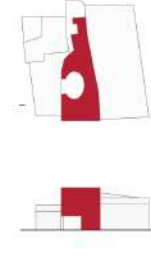


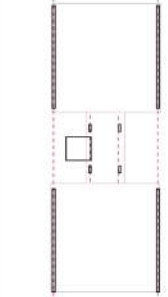
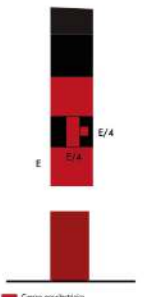
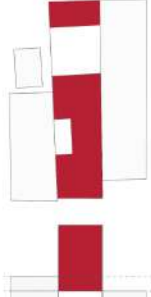
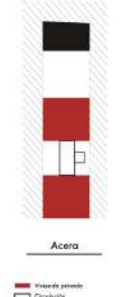
| Proyecto   | Estructura  | Forma   | Relación con el Contexto   | Uso y ocupación   |
|--|---|---|--|---|
| <p>Edificio Dos Patios (Argentina)</p>              |    |  <p> <span style="color: red;">■</span> Cuerpo arquitectónico<br/> <span style="color: black;">■</span> Subtracción         </p>   |    |  <p> <span style="color: red;">■</span> Vivienda privada<br/> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Circulación<br/> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Estacionamiento         </p>   |
| <p>Edificio 03 98 (Loja)</p>                       |   |  <p> <span style="color: red;">■</span> Cuerpo arquitectónico<br/> <span style="color: black;">■</span> Subtracción         </p>  |   |  <p> <span style="color: red;">■</span> Vivienda privada<br/> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Circulación<br/> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Estacionamiento         </p>  |
| <p>Vivienda unifamiliar José García (España)</p>  |  |  <p> <span style="color: red;">■</span> Cuerpo arquitectónico<br/> <span style="color: black;">■</span> Subtracción         </p> |  |  <p> <span style="color: red;">■</span> Vivienda privada<br/> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Circulación         </p>   |
| <p>Edificio Aróz 967 (Argentina)</p>              |  |  <p> <span style="color: red;">■</span> Cuerpo arquitectónico<br/> <span style="color: black;">■</span> Subtracción         </p> |  |  <p> <span style="color: red;">■</span> Vivienda privada<br/> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Circulación<br/> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Estacionamiento         </p> |

Tabla 1. Comparación de precedente "entre medianeras"







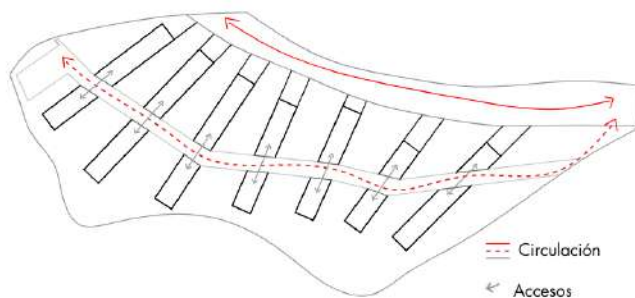
# Vivienda social de Altura media

U. Finis Terrae

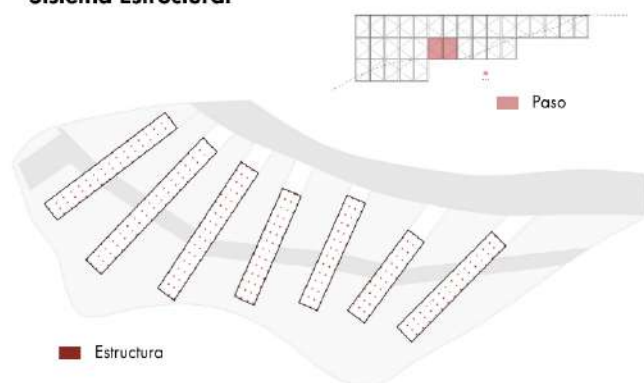
## Contexto



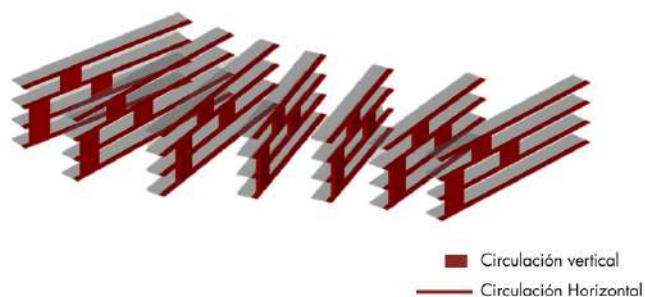
## Accesos y Circulaciones



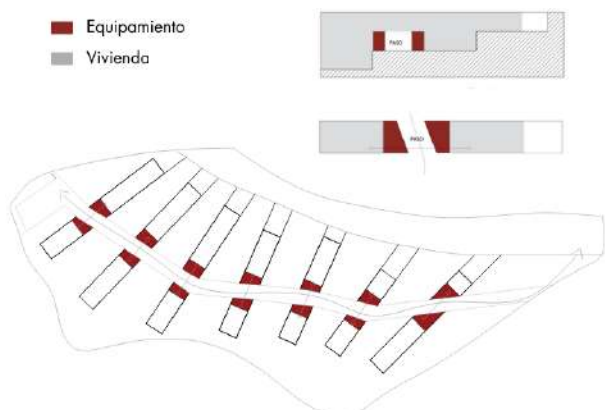
## Sistema Estructural



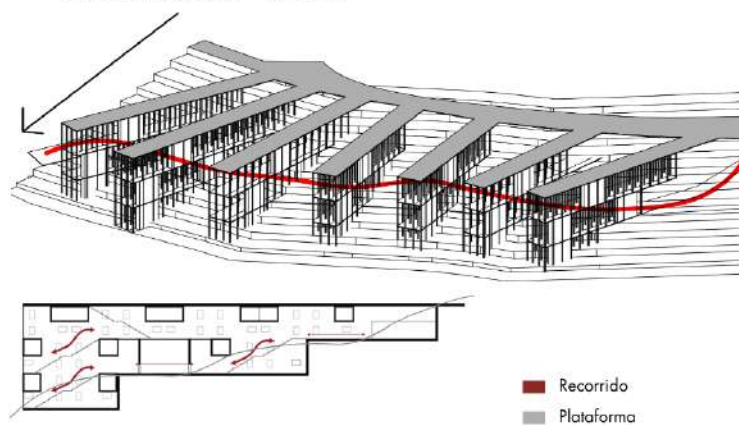
## Distributivo Horizontal y Vertical



## Organización Espacial



## Relación Exterior - Interior



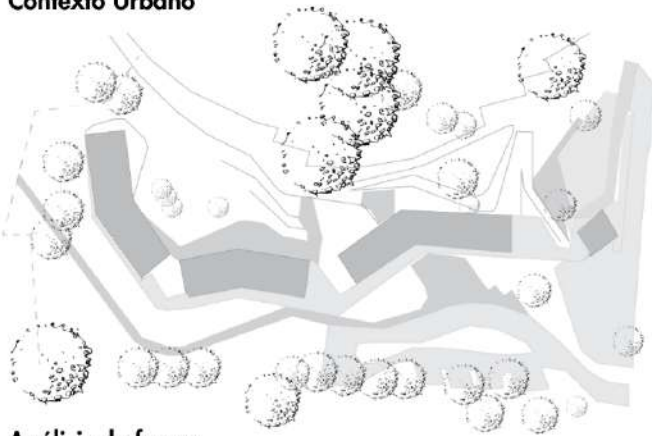




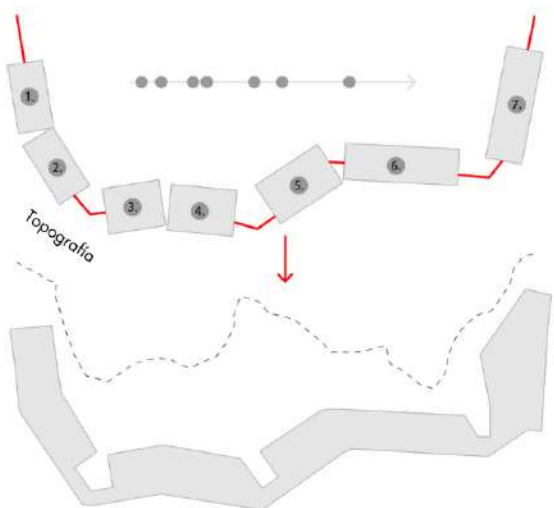
# Parque y Residencia Las Majadas de Pirque

Lyon Bosch Arquitectos

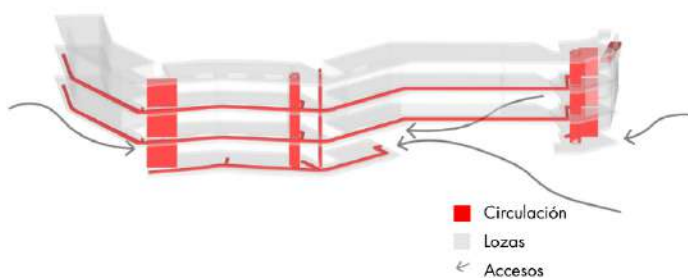
## Contexto Urbano



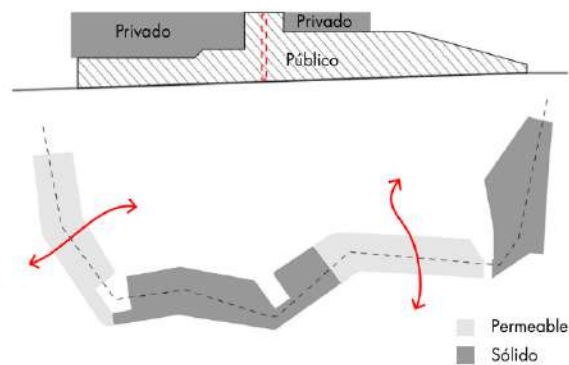
## Análisis de forma



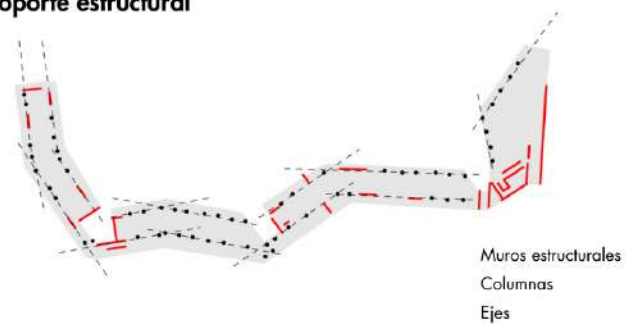
## Accesos y circulaciones



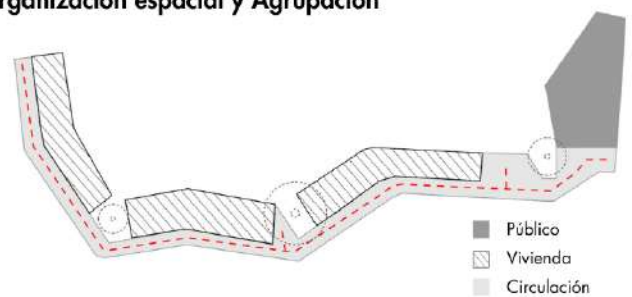
## Distribución



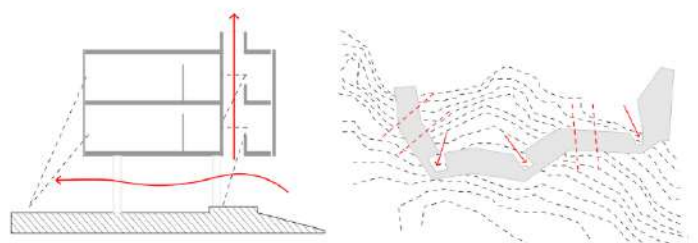
## Soporte estructural



## Organización espacial y Agrupación



## Relaciones exterior- interior



## PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE NORMAS DE REGULACIÓN URBANA

### Situación actual de La Primavera

La Ruta Viva es el conector vial que atraviesa la urbanización de La Primavera. Esta genera una vía directa con la Avenida Interoceánica aumentando el flujo vehicular de ciudadanos que no son residentes de la zona. Debido a esto, un cambio en la vocación de las vías sucede, pasando de ser residenciales a “vías de paso”.

#### Ruta Viva

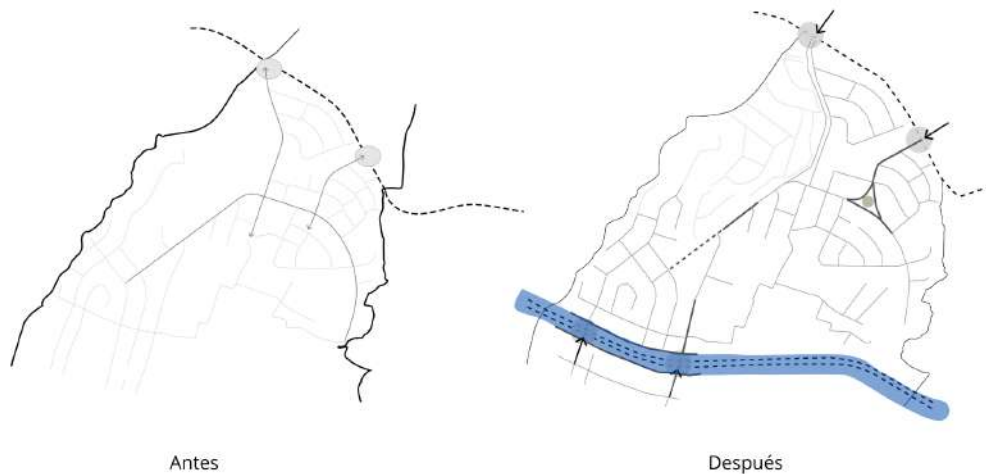
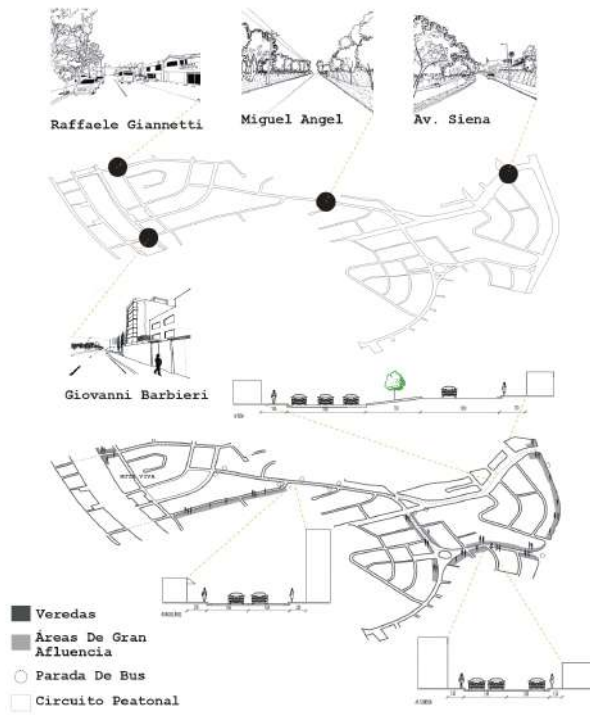


Figura 13. Intervención de la Ruta Viva en La Primavera

Un cambio en la vocación vial fomenta, en cierto modo, la aparición de negocios en la planta baja de las viviendas. Entonces, un sector que estaba destinado a ser completamente residencial pasa a ser una composición desordenada al convertirla en comercial. Como consecuencia, los habitantes se toman sus jardines y parte de su residencia para instalar sus negocios además de utilizar los retiros frontales como parqueaderos.

**PROBLEMÁTICA VIAL**



**RUPTURA DE NORMATIVA**

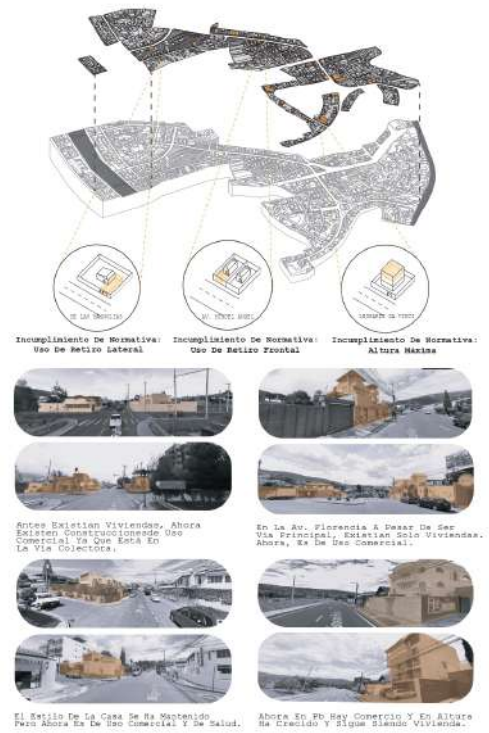


Figura 14. Problemática actual en el barrio

**Actualidad - desorden**

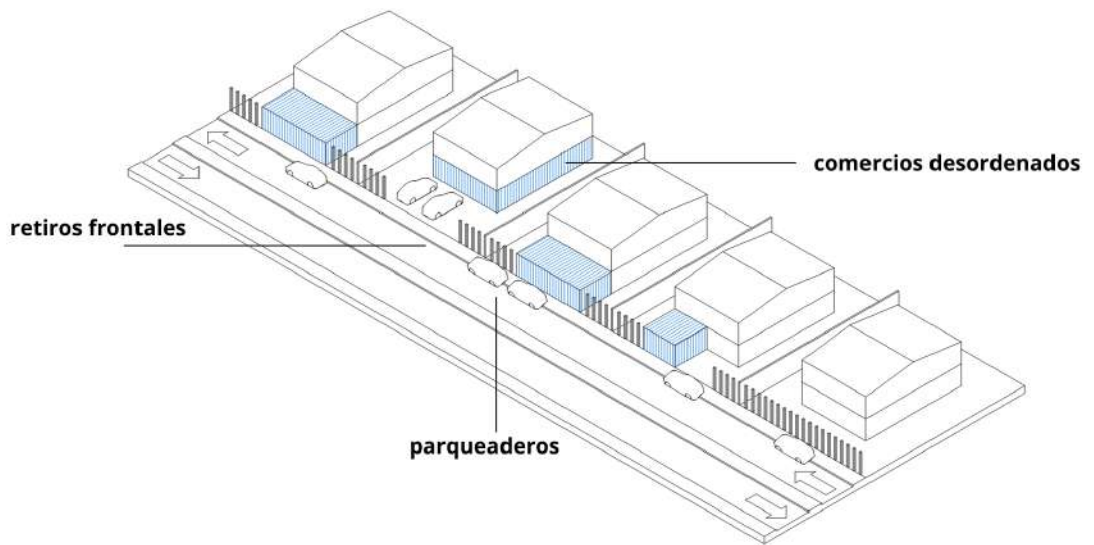


Figura 15. Actual situación de la vía colectora

## Propuesta urbana

Para evitar un crecimiento urbano desorganizado, como ha sucedido en otros barrios en Quito como en La Mariscal, se presenta una propuesta para un cambio en las normas de regularización dentro de La Primavera que fomente el orden y la seguridad de sus habitantes.

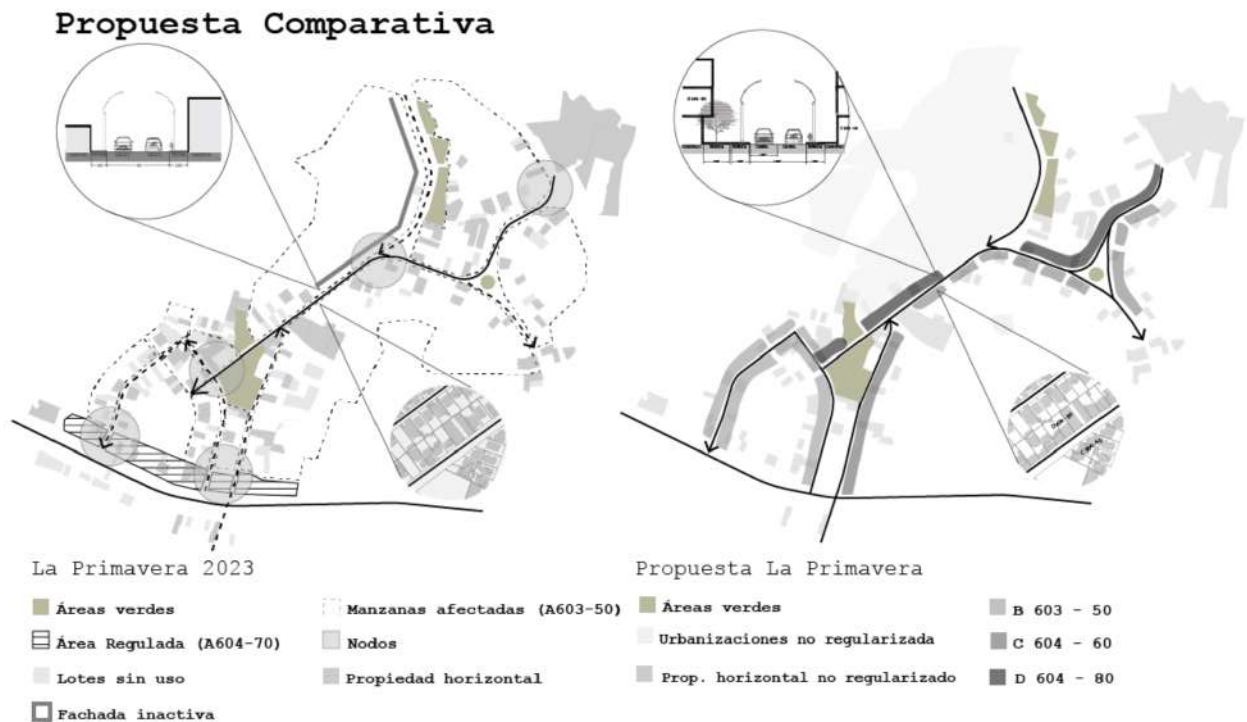


Figura 16. Propuesta de organización comparativa

Se propone el trazado de una vía colectora que permita la conexión entre los dos límites de La Primavera, la Ruta Viva y la Avenida Interoceánica. Esta medida sugiere que el mayor flujo vehicular se mantenga en la vía colectora evitando el tráfico en las vías locales. A partir de esta vía se establece el uso comercial en planta baja, permitiendo una altura de 3 a 4 pisos que respondan a la zona y la topografía del lugar. Además, se plantea el adosamiento a ambos lados, únicamente en la vía colectora, para aprovechar una fachada continua respetando los retiros frontales de cinco metros y el ancho de las vías. Con el fin de desmotivar el uso aleatorio



del suelo y el uso inadecuado de los retiros, esta propuesta fomenta el orden tanto de flujo vehicular como la ocupación apropiada del suelo dentro del sector.

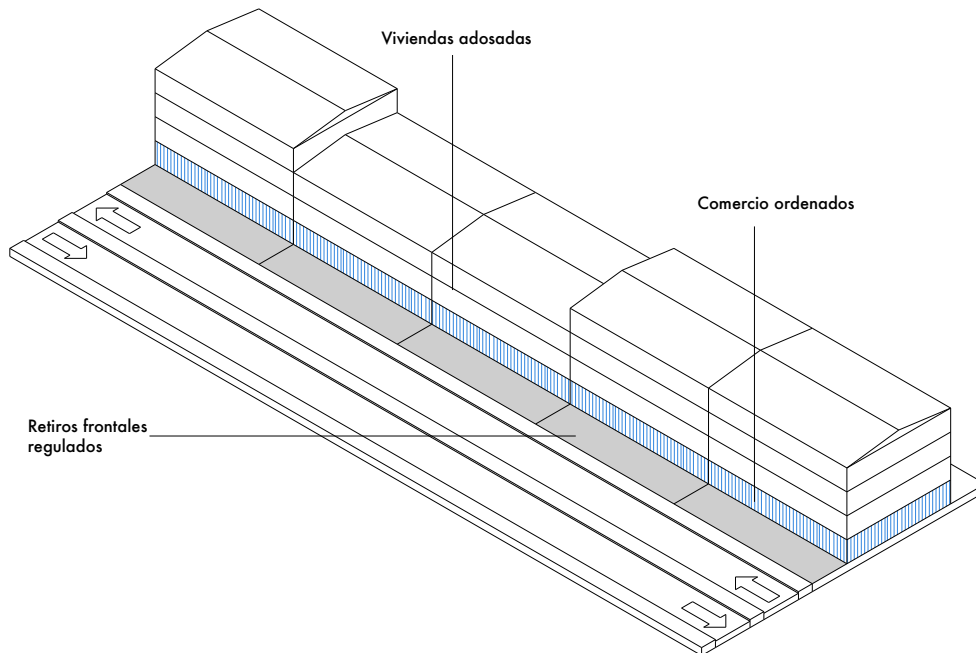


Figura 17. Diagrama de propuesta urbana

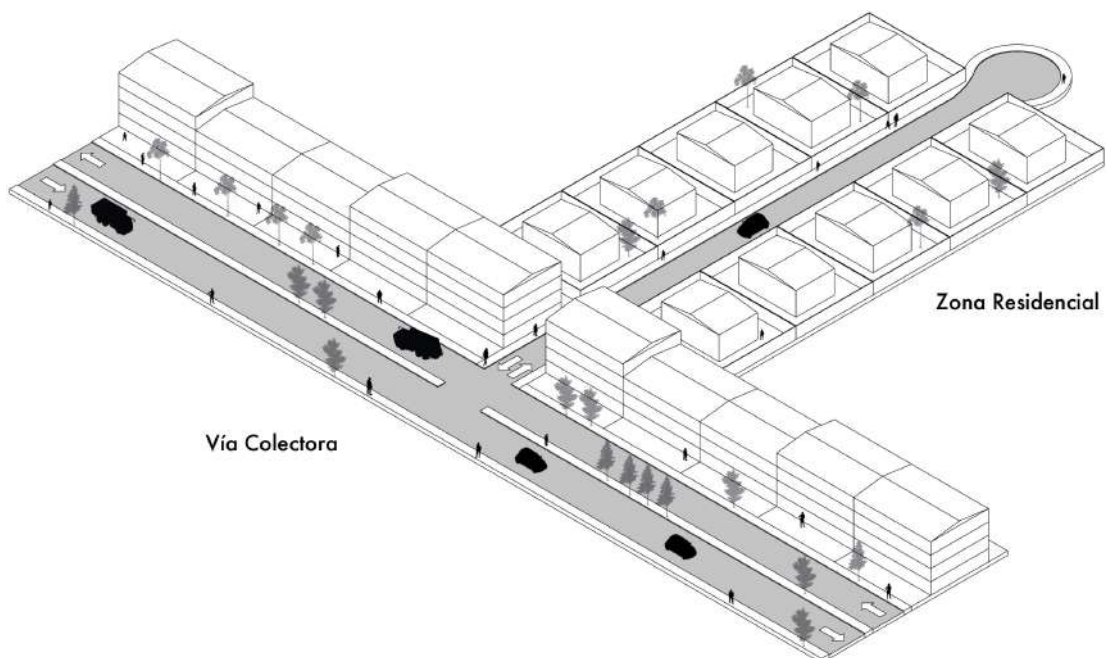


Figura 18. Diagrama "El barrio ideal"

**PROPUESTA EN  
BASE A  
EQUIPAMIENTO**

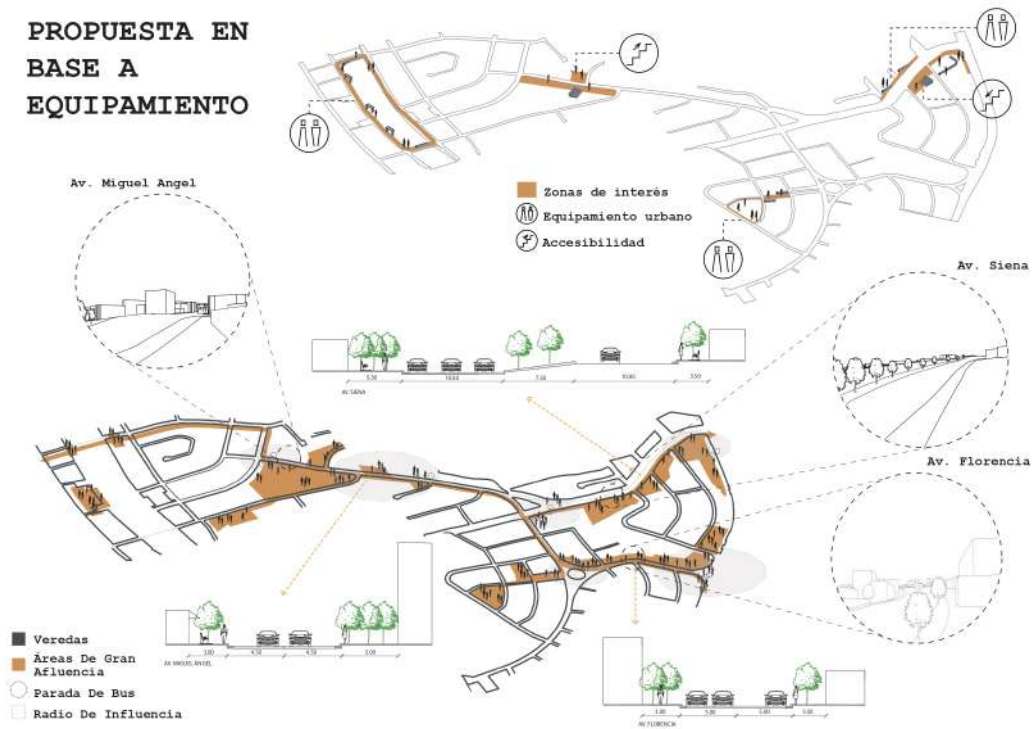


Figura 19. Propuesta en base a Equipamiento

**PROPUESTA EN  
BASE A  
NORMATIVA**

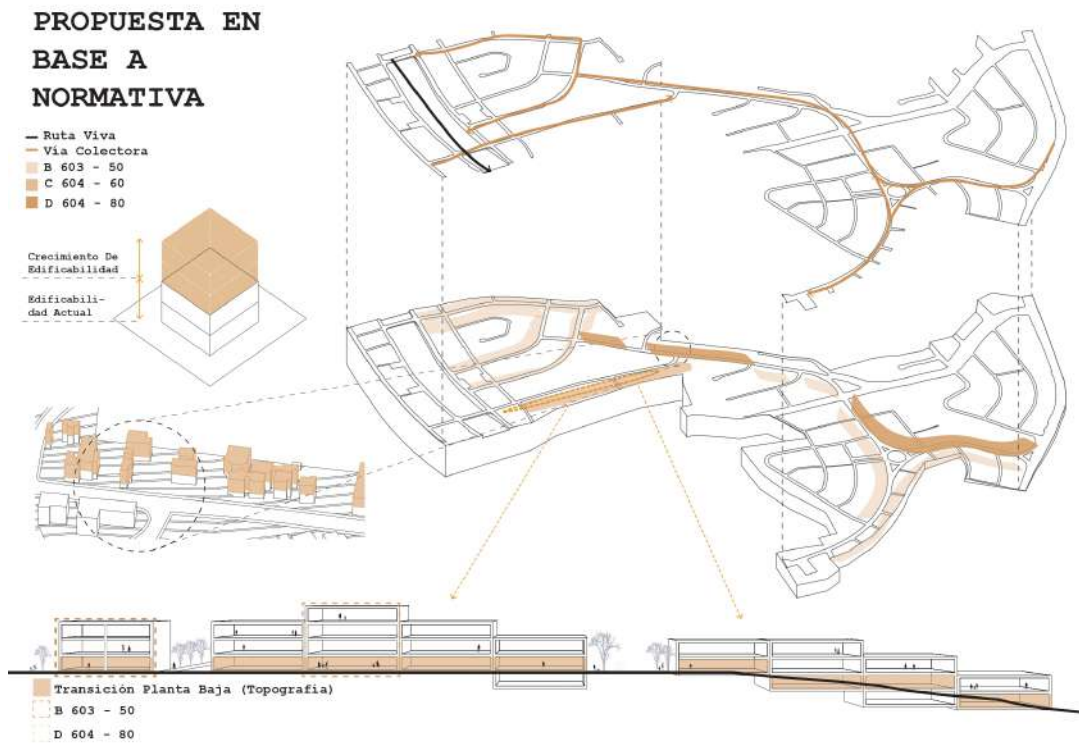


Figura 20. Propuesta en base a Normativa

## PROPUESTA ARQUITECTÓNICA – CENTRO COOPERATIVO

### Diagramas

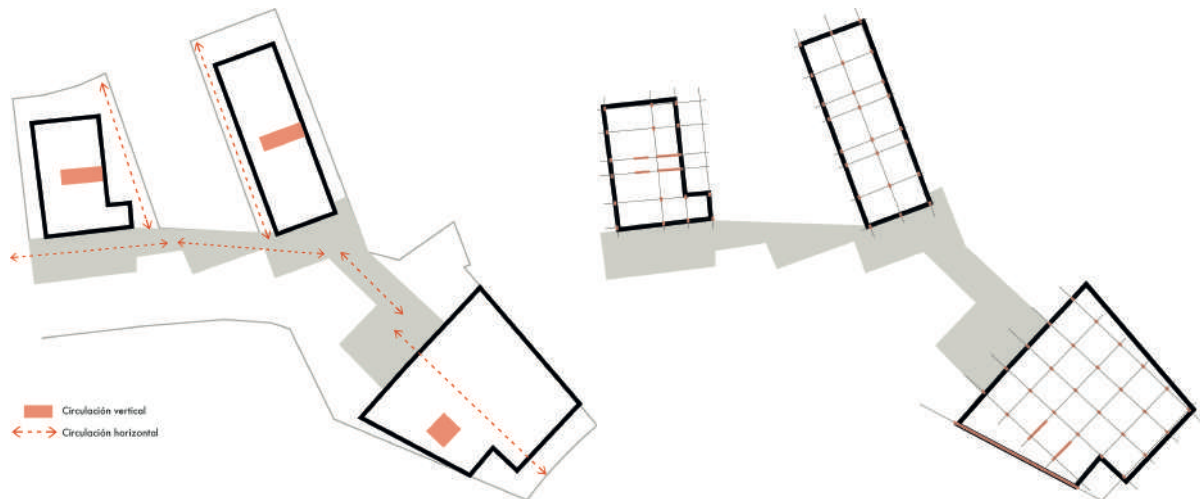


Figura 21. Diagrama de circulaciones. Elaboración propia (izquierda)

Figura 22. Diagrama estructural. Elaboración propia (derecha)

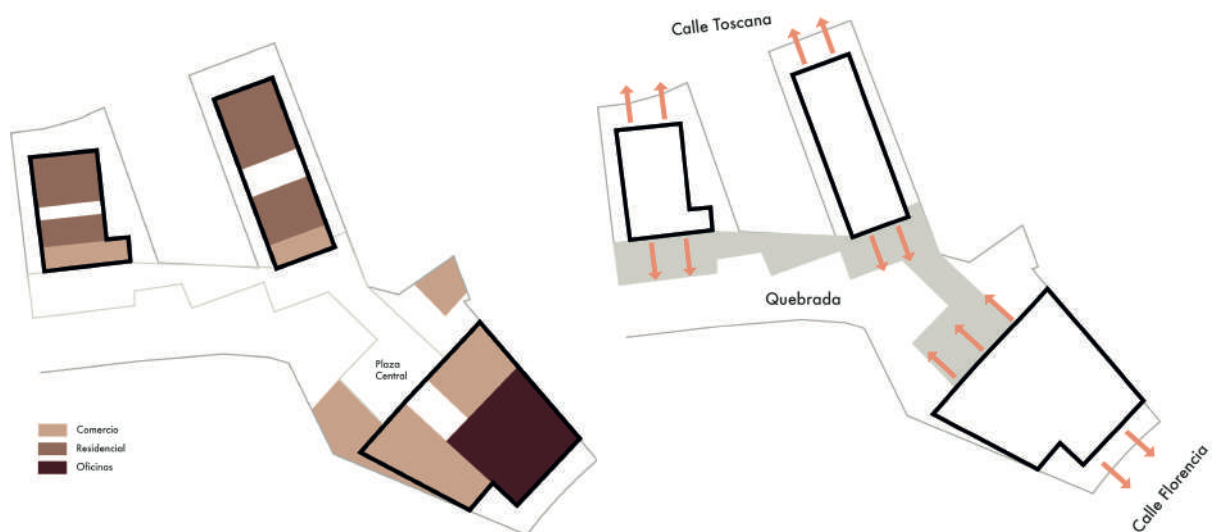
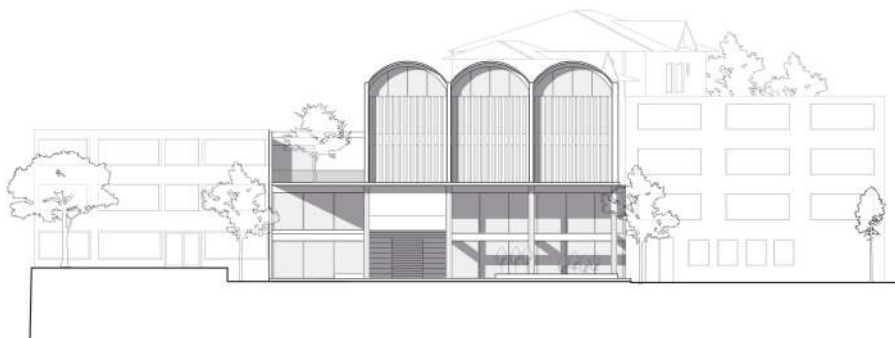


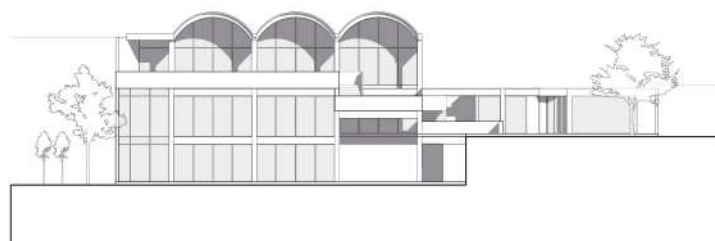
Figura 23. Diagrama de programa

Figura 24. Diagrama relaciones visuales

## *Fachadas*



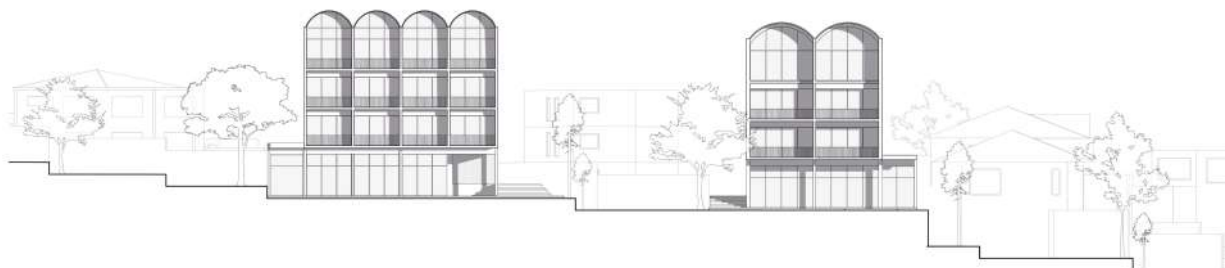
*Figura 25. Fachada frontal - Edificio comercial*



*Figura 26. Fachada Posterior - Edificio comercial*



*Figura 27. Fachada frontal - viviendas*



*Figura 28. Fachada posterior - viviendas*



## Planimetría



*Figura 29. Implantación*



*Figura 30. Planta de ingreso*

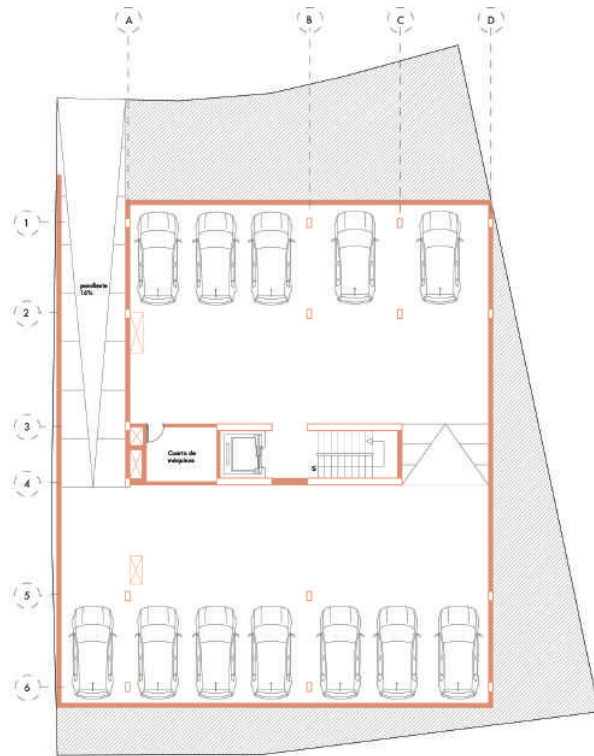


Figura 31. Edificio 1. Subsuelo

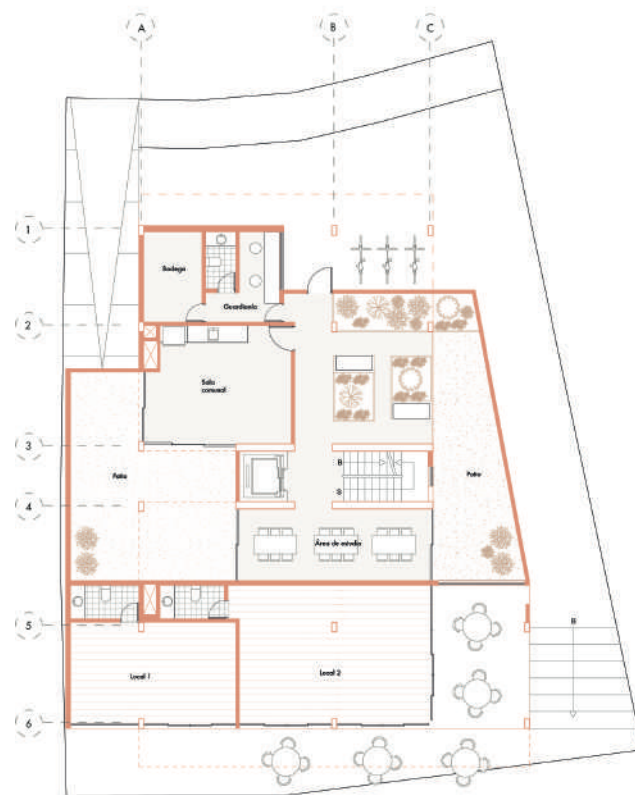


Figura 32. Edificio 1. Planta de ingreso

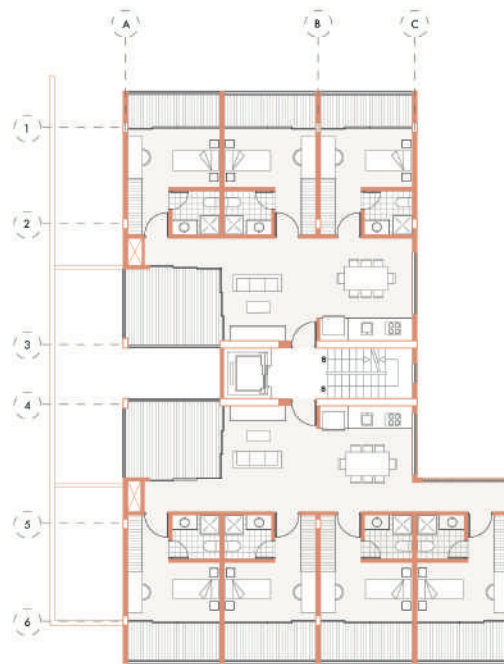


Figura 33. Planta tipo, piso 2-4

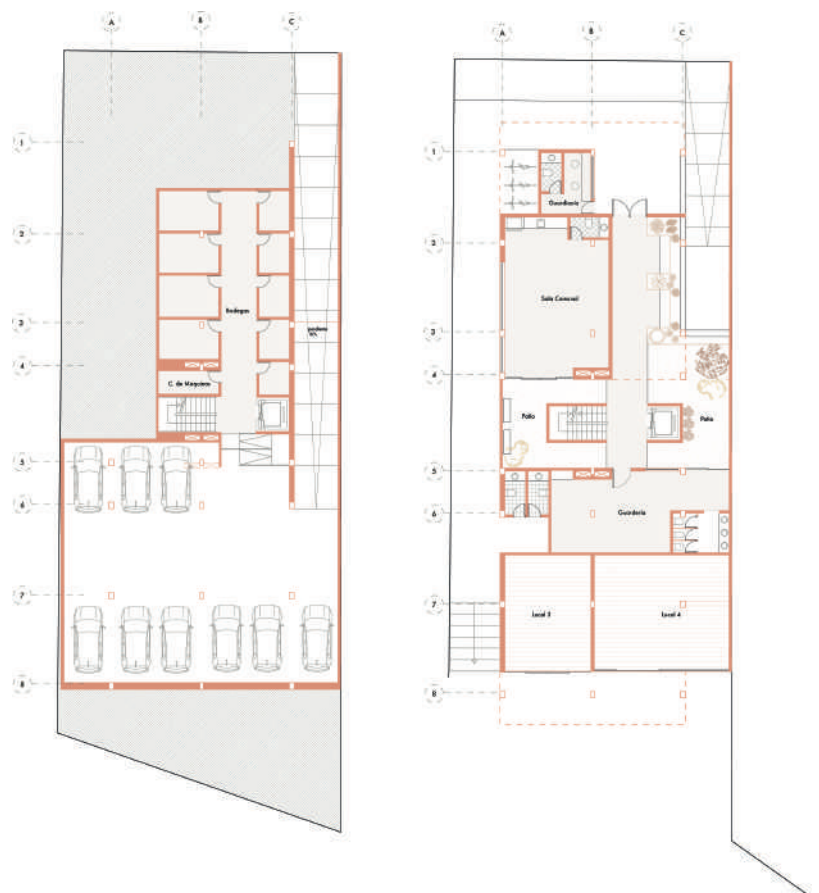


Figura 34. Edificio 2. Plantas subsuelo e ingreso



Figura 35. Edificio 2. Plantas N +3.20m y +6.4m

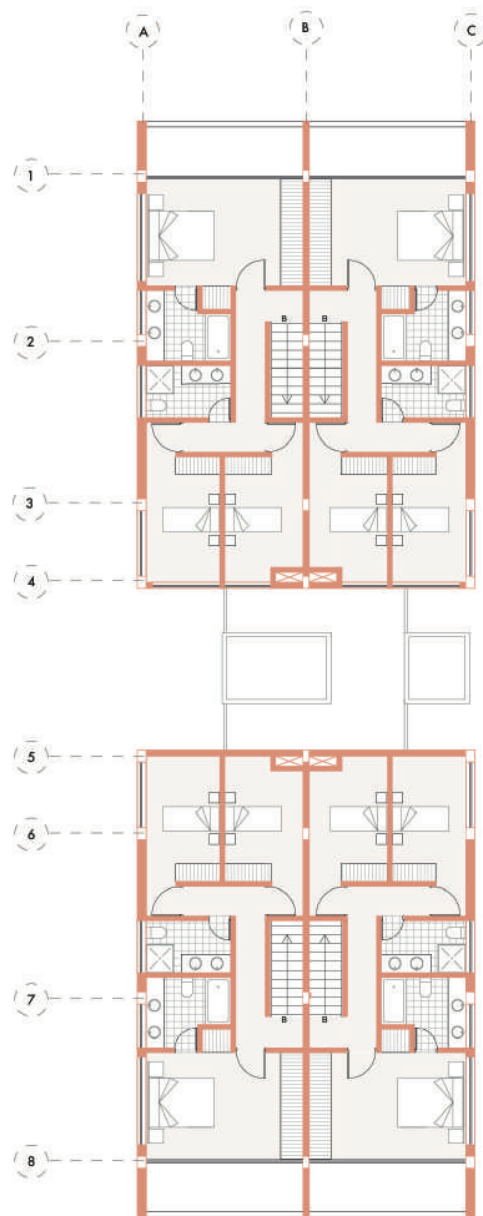


Figura 36. Edifício 2. Planta N+9.6m



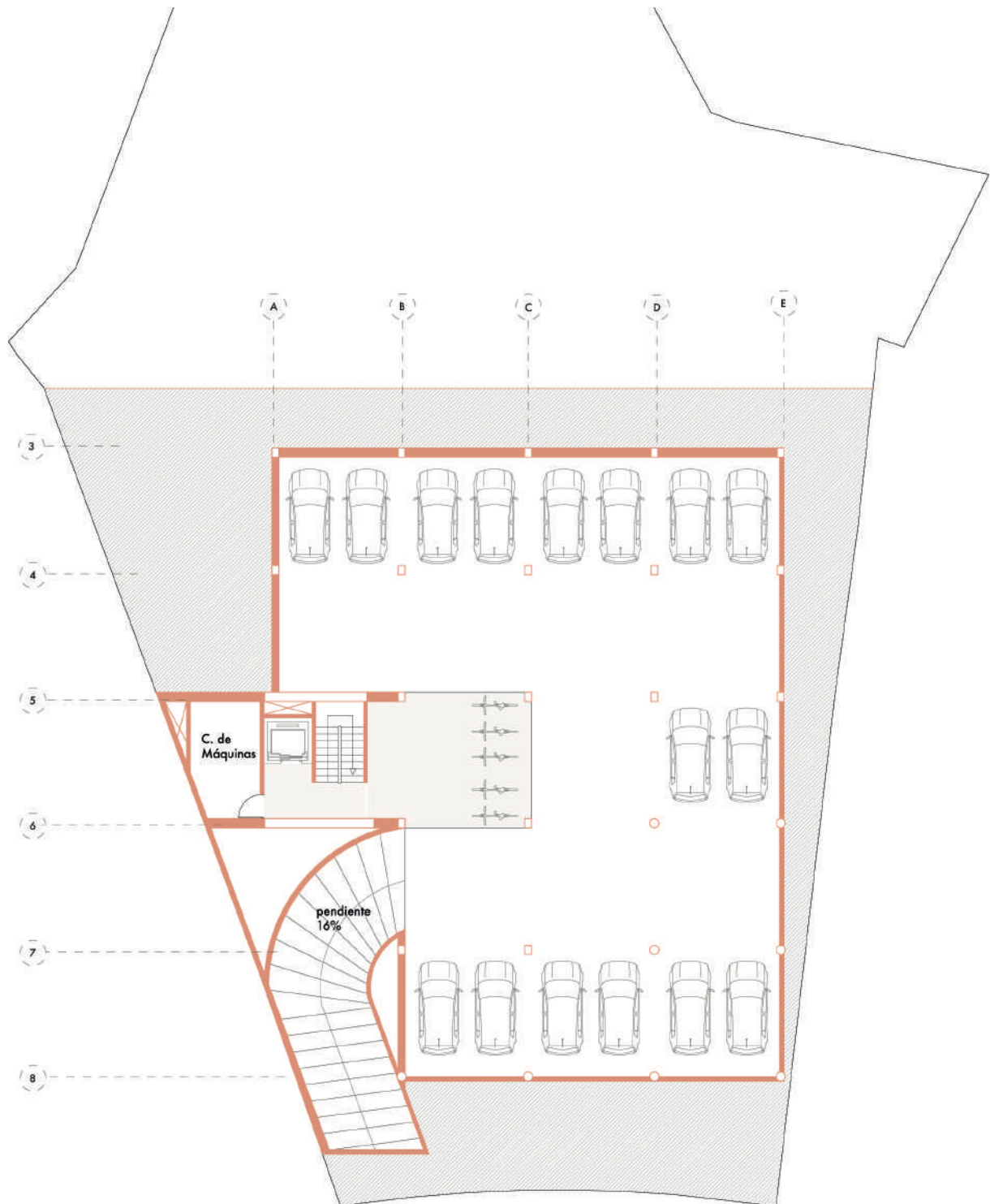


Figura 37. Edificio 3. Subsuelo

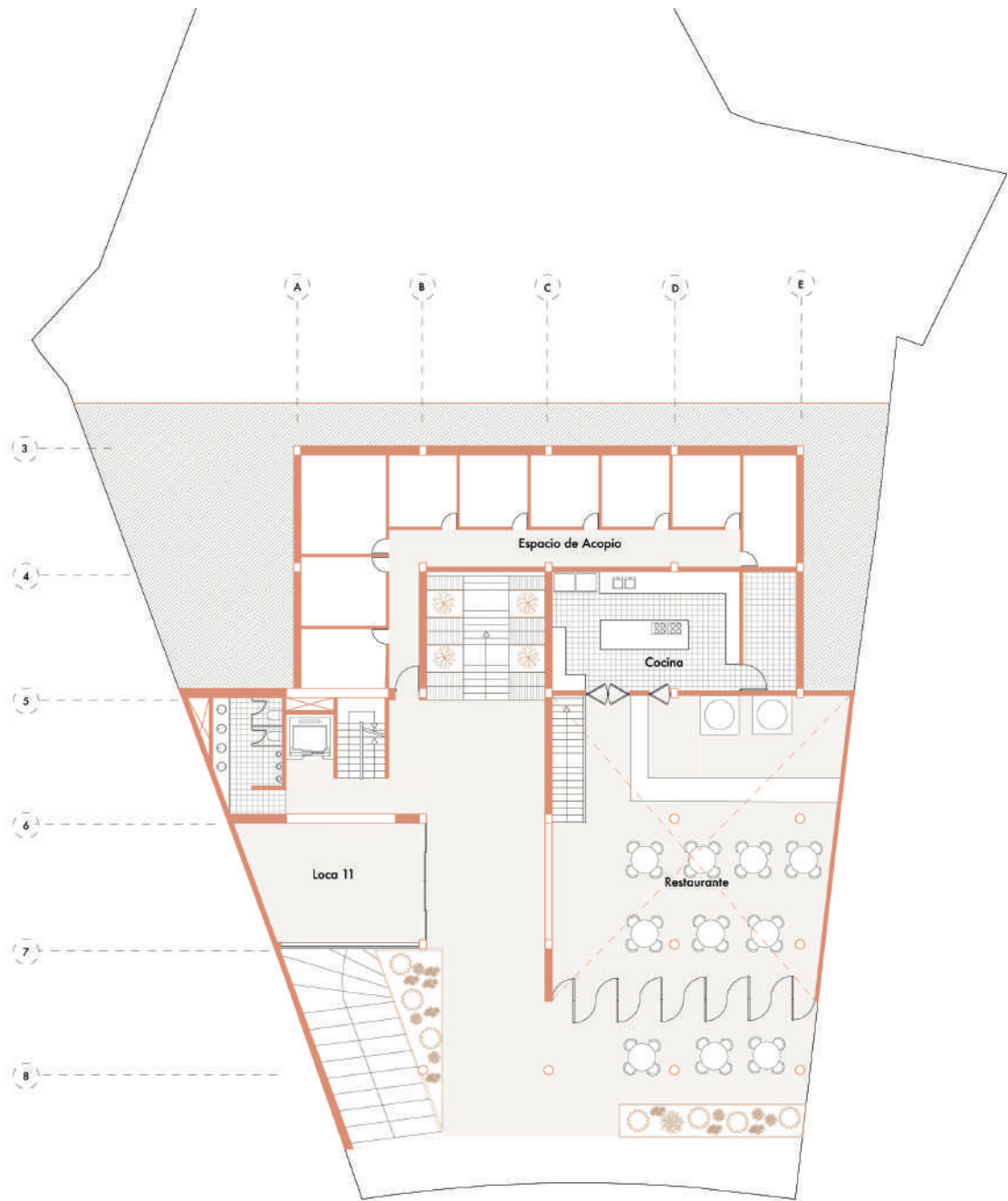


Figura 38. Edificio 3. Planta de ingreso



Figura 39. Edificio 3. Planta N+3.2m



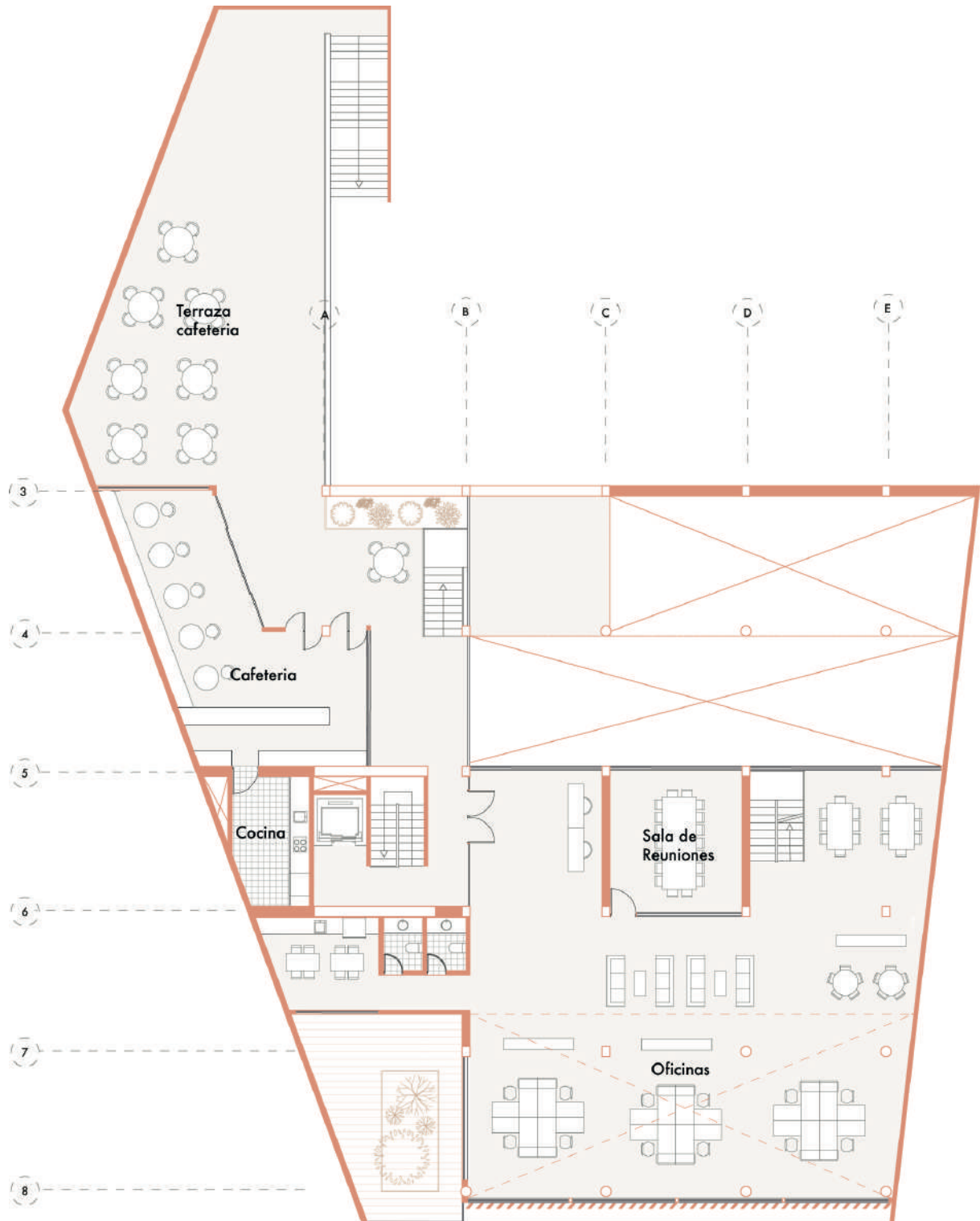


Figura 40. Edificio 3. Planta N+6.4m

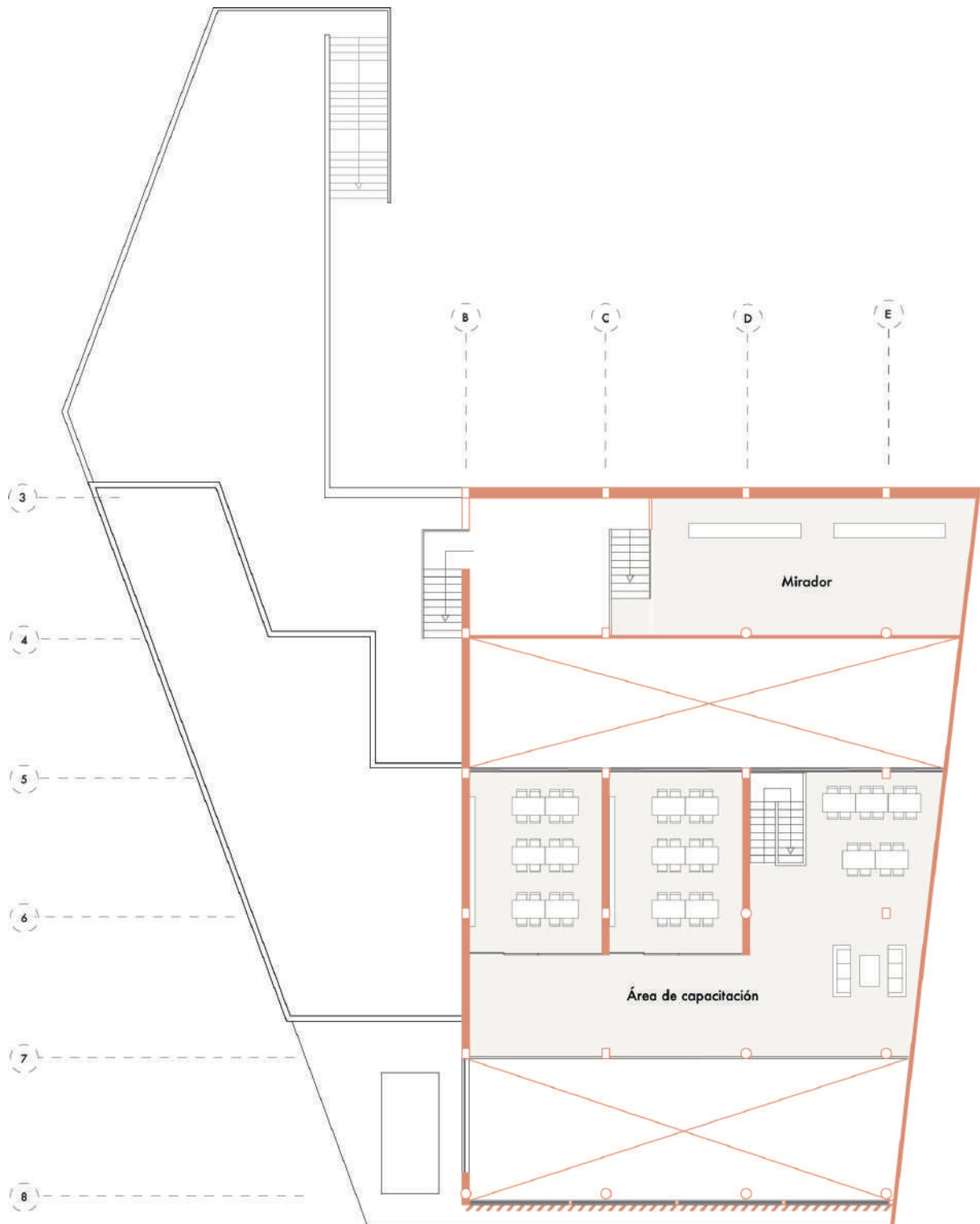


Figura 41. Edificio 3. Planta N+9.6m

## Cortes



Figura 42. Corte A-A'

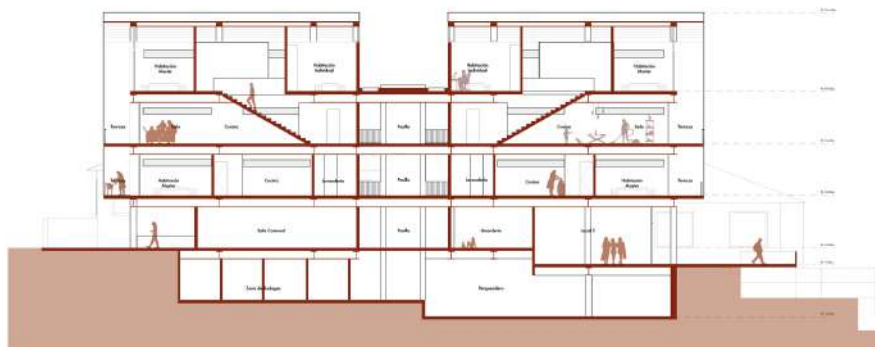


Figura 43. Corte B-B'

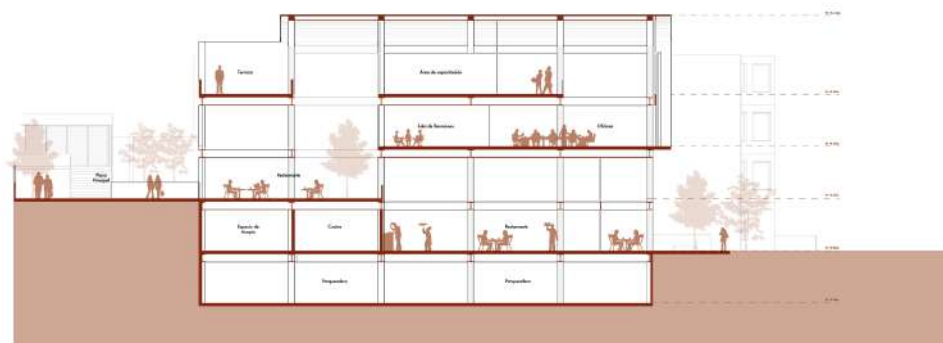


Figura 44. Corte C-C'

## Detalle constructivo

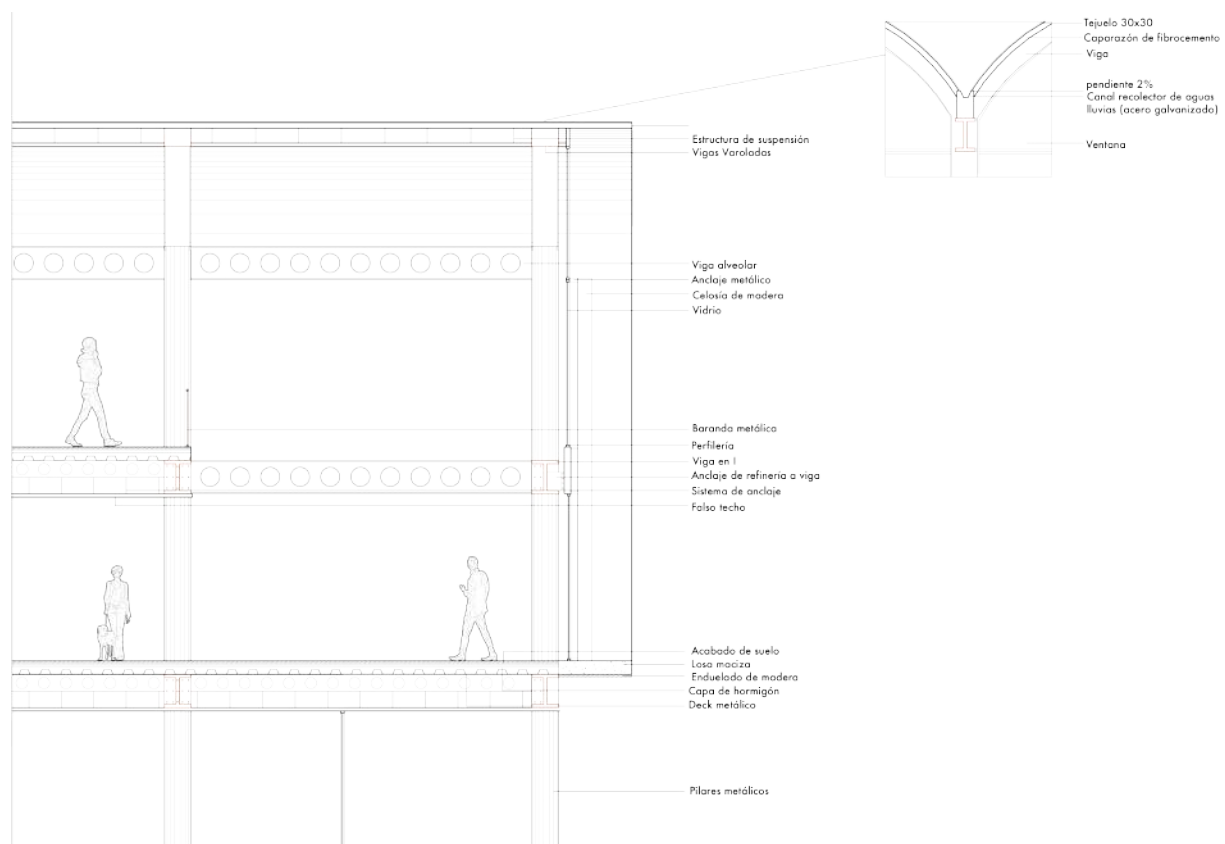


Figura 45. Detalle arquitectónico

## Perspectivas

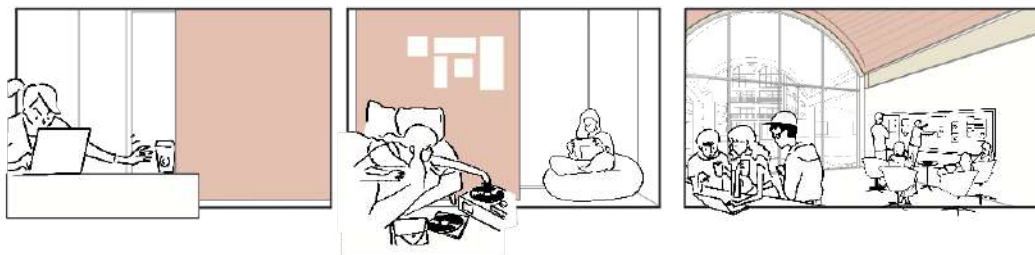


Figura 46. Vistas residencias y área de capacitación



*Figura 47. Vista edificio comercial*



*Figura 48. Vista edificios residenciales*

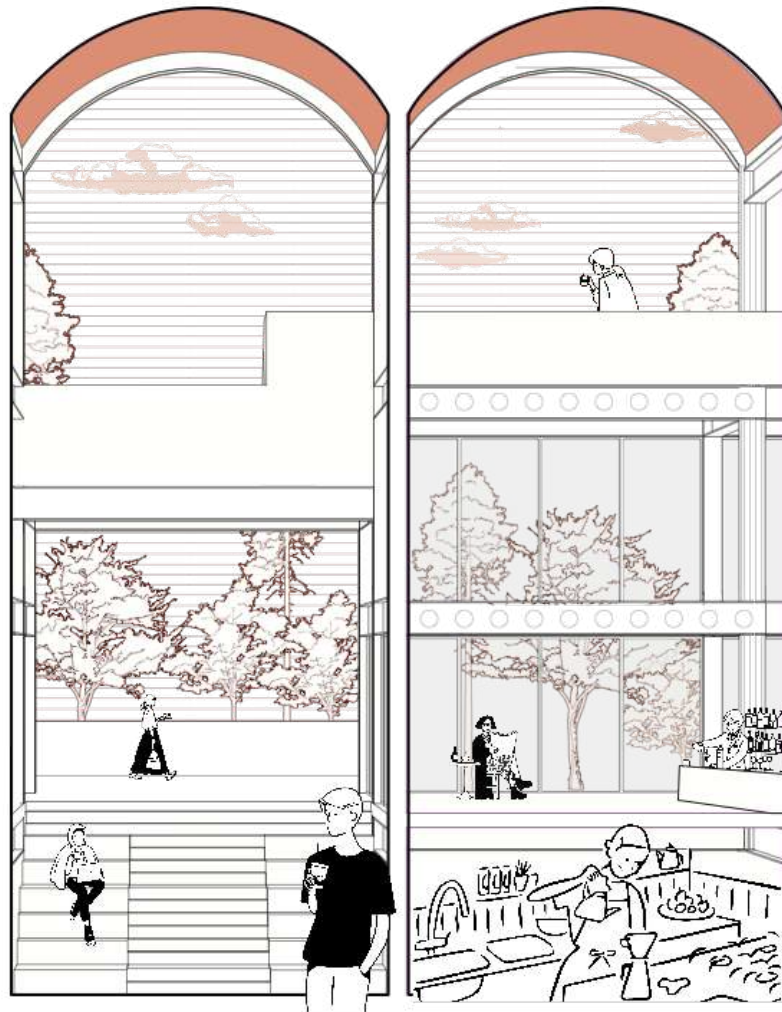


Figura 49. Vista restaurante - plaza

## CONCLUSIONES

En definitiva, el Centro Cooperativo ayudará a reestablecer un orden, tanto visual como de uso de suelo, dentro de La Primavera. Al respetar la ordenanza propuesta anteriormente, el diseño del complejo cumple las normativas dependiendo de su ubicación. Es por eso que el edificio comercial y administrativo se adosan en la vía colectora a diferencia de los edificios residenciales de becarios y administrativos donde se respetan los 3 metros de retiro sin contar la planta baja.

Igualmente, la propuesta de volver a abrir la quebrada aporta con espacios verdes y de recreación para los residentes. Al conectarse directamente con el parque, se genera un eje verde dentro del diseño, permitiendo la recuperación de espacios ecológicos dentro de la ciudad. Así, tanto la propuesta urbanística como el proyecto arquitectónico, fomentan a una organización vocacional del suelo dentro de La Primavera. Debido al crecimiento acelerado que el valle de Cumbayá está experimentando, La Primavera debe adaptarse a las nuevas infraestructuras sin perder su esencial inicial, ser un sector residencial seguro con zonas específicas para el desarrollo de comercio.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Chuquimarca, S. *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – Gobierno Autónomo Descentralizado de Cumbayá*. 2019. Recuperado de [http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenio\\_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Cumbay%C3%A1%202019-2023.pdf](http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenio_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Cumbay%C3%A1%202019-2023.pdf)
- Iñiguez, A. *TA- El taller de arquitectos diseña el nuevo modelo de ocupación del borde norte de Bucaramanga*”. 2023. ArchDaily en Español. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/1005730/ta-el-taller-de-arquitectos-disena-el-nuevo-modelo-de-ocupacion-del-borde-norte-de-bucaramanga>
- Izurietta, A. (2009). *Centro Comunitario Cumbayá*. [Tesis de grado]. Universidad San Francisco de Quito. Recuperado de <https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/420/1/92975.pdf>
- Lyon Bosch Arquitectos. *Parque y Residencia Las Majadas de Pirque*. 2017. ArchDaily en Español. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/878330/parque-y-residencia-las-majadas-de-pirque-lyon-bosch-arquitectos>
- Murillo Guerrero, M. (1996). *Cumbayá, pasado y presente*. Ecuador: Cámara Ecuatoriana del Libro – Núcleo de Pichincha.
- Valencia, N. *Segundo Lugar XVIII Concurso CAP 2014, Vivienda Social de Altura Media/U. Finis Terrae*. 2014. ArchDaily en Español. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/627063/segundo-lugar-xviii-concurso-cap-2014-vivienda-social-de-altura-media-u-finis-terrae>



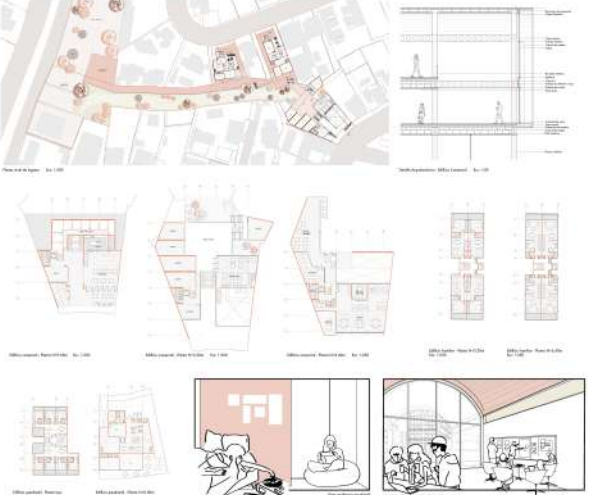
# ANEXO A: LÁMINAS DE PRESENTACIÓN



## Centro Cooperativo

El Centro Cooperativo propone ocupar la parcela 25, entre la avenida y el edificio que marca el inicio del barrio y que se ubica en la zona de La Primavera.

Gracias a la planificación que consiste en la integración de los espacios públicos y privados, se logra un espacio que permite una integración con el entorno, el edificio se integra con el entorno urbano, generando un espacio que permite una integración con el entorno urbano, generando un espacio que permite una integración con el entorno urbano.



Universidad San Francisco de Quito    Ma. Paula Torres    Taller 9: Centro Cooperativo en La Primavera - Cumbayá    Profesor: José Miguel Montillo    20/12/2023

Universidad San Francisco de Quito    Ma. Paula Torres    Taller 9: Centro Cooperativo en La Primavera - Cumbayá    Profesor: José Miguel Montillo    20/12/2023

## ANEXO B: MAQUETA PROPUESTA URBANA



**ANEXO C: MAQUETA PROYECTO ARQUITECTÓNICO**









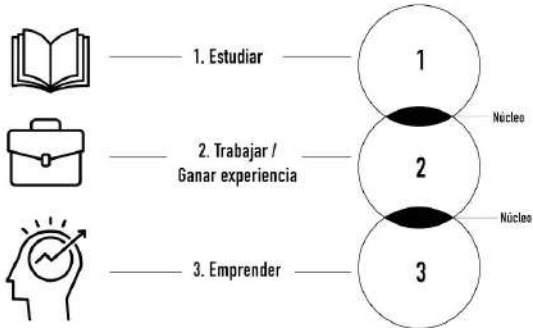




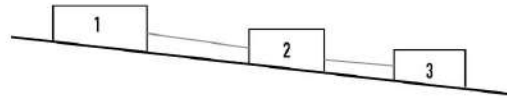


## ANEXO D: ANTEPROYECTOS

### Concepto Etapas Profesionales

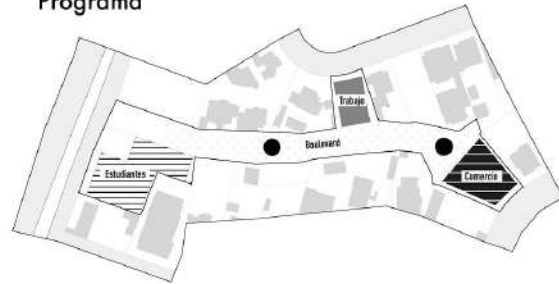


### Partido

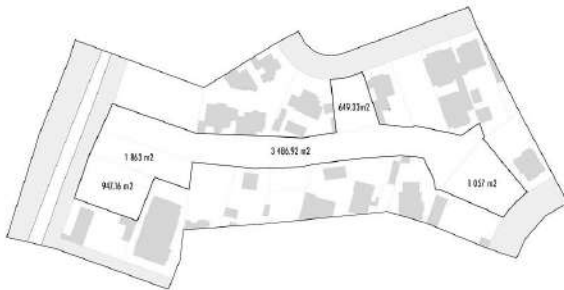


Tres volúmenes organizados en forma lineal, unidos por puentes

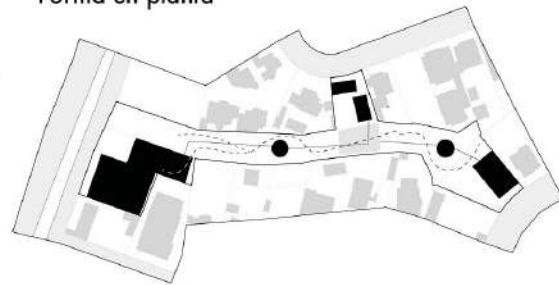
### Programa



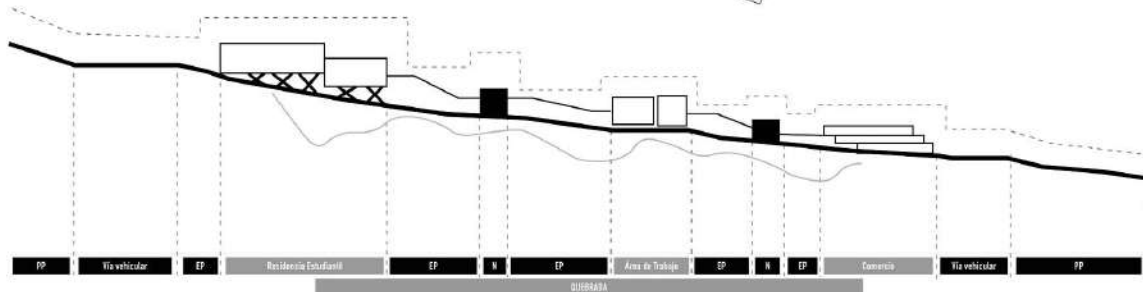
### Áreas dentro del lote



### Forma en planta



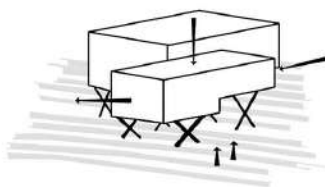
### Forma en Corte



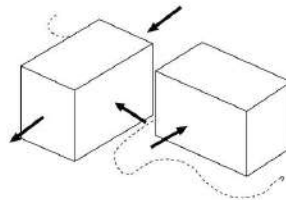
EP: Espacio Público PP: Propiedad Privada N: Núcleo

### Volumetría

1. Volúmen Elevado



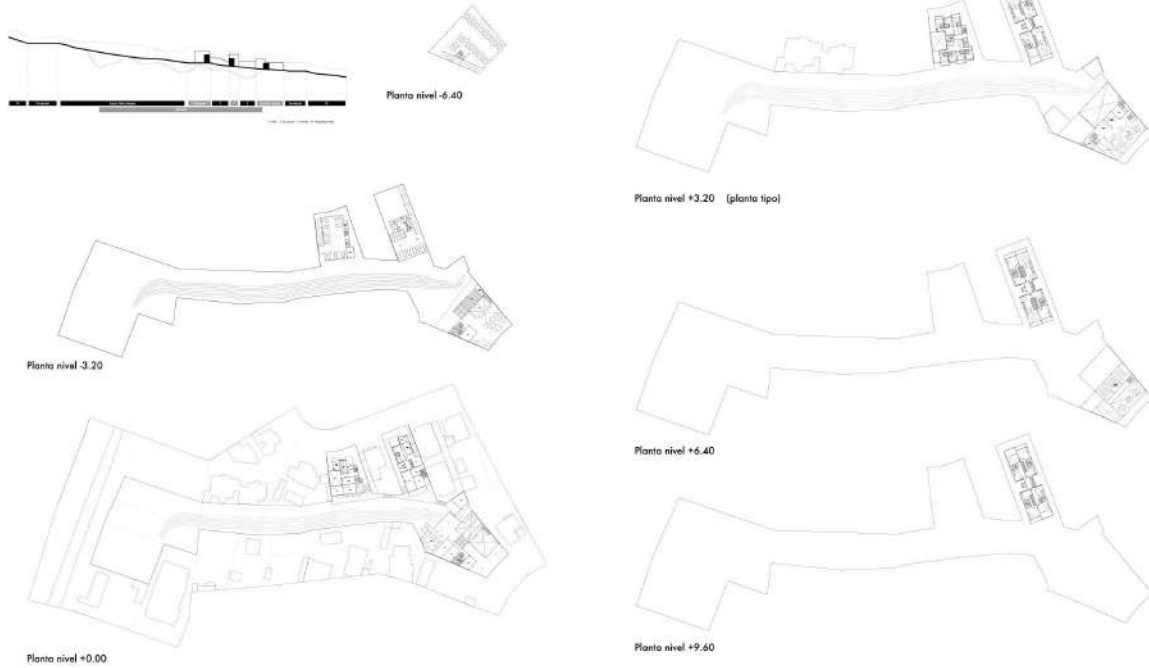
2. Volúmen Separado



3. Volúmen Aterrazado



Centro Corporativo - Residencial  
"El Salinerito"

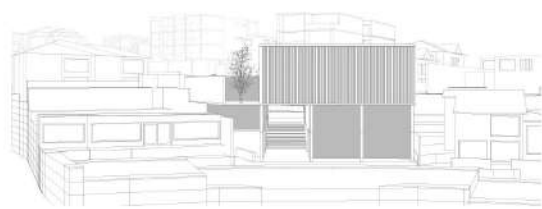


María Paula Torres Taller Avanzado ARQ Anteproyecto 2 Profesor: José Miguel Mantilla 07 de noviembre del 2023 L1

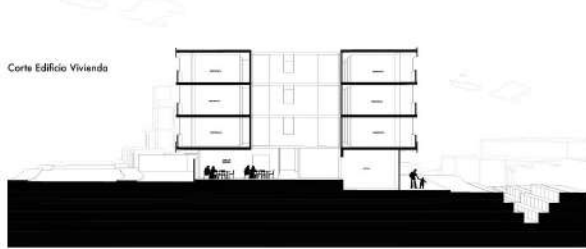
Corte Edificio Comercial



Fachada Frontal



Corte Edificio Vivienda



Fachada - Corte Posterior



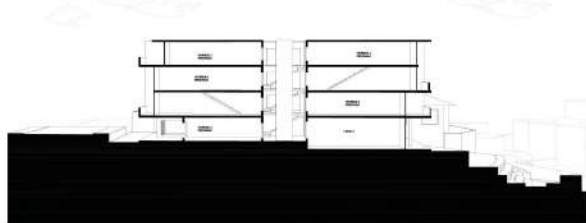
Corte Edificio Vivienda



Fachada Frontal



Corte Edificio Vivienda Estudiantil



Fachada Posterior



María Paula Torres Taller Avanzado ARQ Anteproyecto 2 Profesor: José Miguel Mantilla 07 de noviembre del 2023 L2