

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**Centro Comunitario Cumbayá**

**Andrés Izurieta**

Tesis de grado presentada como requisito  
para la obtención del título de Arquitecto

Quito, 16 de Mayo 2009

© Derechos de Autor (Copyright)

Andrés Izurieta

2009

A mi esposa Valeria,  
mi hija Ivanna....  
Mi mundo, mi vida.

Agradecimientos:

A mis padres y familia.  
quienes me han apoyado  
en toda decisión.

## Resumen:

Con el resultado del desarrollo de la ciudad de Cumbayá en los últimos diez años, y la transformación de ésta en una ciudad satélite, el sector necesita generar espacios urbanos abiertos y públicos para los residentes.

La realidad socioeconómica actual de Cumbayá muestra dos grupos que conviven en el sector, la población existente del pueblo y la migración de la ciudad al valle.

La idea que impulsa este proyecto es generar una centralidad, un lugar de reunión donde se congreguen los grupos existentes, y por otro lado se cubran los vacíos actuales educativos, culturales y recreativos.

Este trabajo plantea la creación de un Centro Comunitario que reúna aspectos programáticos para el uso de toda la comunidad independiente de su edad o condición.

La propuesta es implantar un proyecto arquitectónico en el terreno donde ahora son las bodegas de la EEQ (Empresa Eléctrica de Quito), que sea un centro de atracción y reunión. Una conexión entre los principales espacios abiertos en Cumbayá que son el reservorio y la ciclovía. El planteamiento enfatiza la creación de tres piezas arquitectónicas (Auditorio, Biblioteca y Polideportivo) que se desarrollen independientes pero a su vez interrelacionadas por plazas abiertas y el parque que forman la unidad del proyecto.

Esta propuesta además resuelve un punto de conflicto vehicular en la zona, en la intersección de las vías Chimborazo, Pampite y Vía Láctea; e implanta un subsuelo de parqueaderos para este sector que también servirá para la ocupación de los vehículos de los ciclistas que acuden a la ciclovía.

## Abstract:

As a result of the development of the city of Cumbayá in the last ten years. And its transformation into a satellite city, the zone needs to generate urban public and open spaces.

The socio economic reality of Cumbayá shows that two socioeconomic groups coexist, the original settlement, and the migration of the city to the valley.

The idea that drives this project is generate a central, a gathering place where educational, cultural, and recreacional needs of both coexisting socioeconomic realities, regardless of their age or condition, are adequately satisfied.

A Community Center comes up because of its progamatic advantages that all the community can benefit, no matter their age or condition.

The proposal of this study is to create an arquitectonic project on the lot where now is the warehouse of the EEQ (Empresa Eléctrica de Quito). This center and connection are among Cumbaya's open spaces (reservorio and ciclovía) will reflect unity and diversity. The unity of the Project is achieved by the creation of three interrelated architectural spaces (Auditorium, Library and Multipurpose Sports Hall). With open spaces, park and plazas.

The proposal finally solves a particularly difficult traffic conflict in the area of intersection of three streets: Chimborazo, Pampite and Via Láctea, a parking lot for multipurpose users in the area, has also been designed.

**INDICE:**

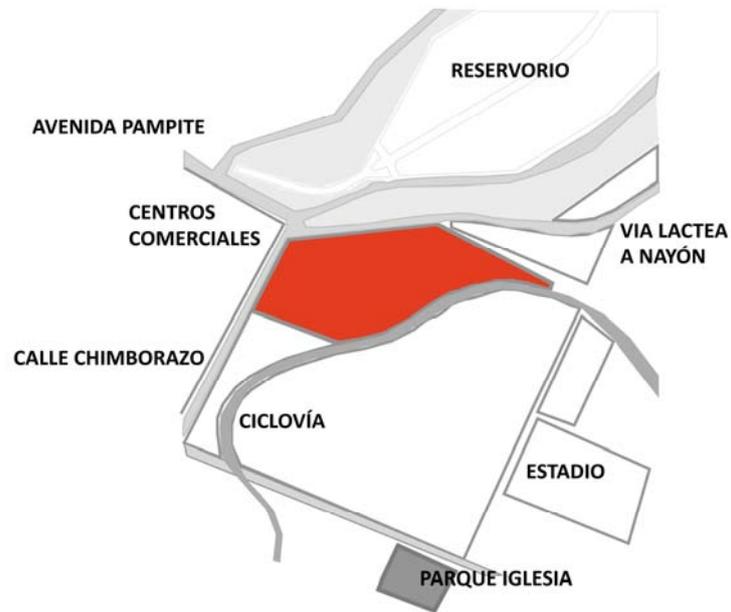
INTRODUCCIÓN	_____	Pág. 2
DOCUMENTACIÓN DEL LUGAR	_____	Pág. 4
HISTORIA	_____	Pág. 5
CONDICIONES ACTUALES	_____	Pág. 6
ANÁLISIS	_____	Pág. 7
PROGRAMA	_____	Pág. 12
APROXIMACIÓN AL TERRENO	_____	Pág. 14
DOUMENTACIÓN Y ANÁLISIS DE PRECEDENTES	_____	Pág. 16
HIPÓTESIS	_____	Pág. 30
DIAGRAMAS	_____	Pág. 32
PLANIMETRIA	_____	Pág. 33
BIBLIOGRAFÍA	_____	Pág. 34
ANEXOS	_____	Pág. 35

## INTRODUCCIÓN



Debido a la expansión de la ciudad de Quito hacia el los valles, el crecimiento de la parroquia de Cumbayá ha sido mayor en los últimos diez años. El sector necesita generar espacios públicos que congreguen a la población y abarquen los vacíos actuales educativos y culturales. Mi planteamiento enfatiza la creación de un espacio de reunión y encuentro dirigido a toda la comunidad y sectores aledaños.

Mi propuesta es implantar un objeto arquitectónico en el terreno donde ahora son las bodegas de la EEQ (Empresa Eléctrica de Quito), que constituya una conexión de los dos principales espacios abiertos en Cumbayá que es el reservorio y la ciclovía.



Por otro lado esta propuesta servirá como referencia para la atención de otros aspectos urbanos como son la reubicación de la zona industrial cercana al proyecto.

**DOCUMENTACIÓN DEL LUGAR:**

**EXTENSIÓN: 24,12 KM2**

**ALTITUD: 2 433 m.s.n.m**

Cumbayá esta asentado en el valle de San Pedro (nombre original) se encuentra atravesado por el río del mismo nombre, en la actualidad llamado valle de Tumbaco. La parroquia de Cumbayá forma parte del distrito metropolitano de Quito y esta bajo la jurisdicción de la administración zonal de Tumbaco.

**LIMITES GEOGRÁFICOS:**

AL NORTE: Parroquia Nayón

AL SUR: Parroquia Guangopolo

AL ESTE: Parroquia Tumbaco

AL OESTE: Distrito Metropolitano de Quito

### **CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS:**

“Edificaciones de estructura portante de adobe o tapial sobre la que descansa la cubierta de madera con recubrimiento de teja de barro cocido. Funcionalmente se destaca un ambiente central semicubierto, alrededor del cual se vincula el resto de habitaciones, la cocina se encuentra separada de la edificación y se articula directamente con la huerta o espacio posterior. Hay un cambio en el uso del espacio semicubierto cuya antigua utilización invitaba a los parroquianos y forasteros al diálogo, convirtiéndose hoy en un área privada exclusiva de los propietarios, aislada del exterior por una celosía de maderas y vidrios que nos evidencia el cambio del comportamiento y desarrollo de esta parroquia.”

(Rodríguez 113)

### **HISTORIA:**

Cumbayá: del Quichua cumba de cumpa, compañero; ya, si: si son compañeros.

Cumbayá en la colonia fue conocido también como “Tierra de Guabas”

“Las tierras de Cumbayá fueron tan apreciadas por los incas que se convirtieron, en parte, en propiedades privadas adscritas a la familia Inca Atahualpa.”

“En tiempos coloniales Cumbayá se justificó como una encomienda consolidada con la presencia de la iglesia. Con la construcción de la vía Interoceánica que acortó las distancias y facilitó su rol de ciudad dormitorio, por lo que las características urbano rurales que se apreciaban hasta la década de los setenta, han sufrido una transformación física y social que amenaza en convertirla en una zona despersonificada.”

(Bustamante, Kingman, Echeverría, Del Castillo, Carofilis, Barragán, Villaroel, Calvo 97).

Es importante entender que Cumbayá era una estación de parada del tren en su recorrido desde Chimbacalle a Ibarra. Con el tiempo se convirtió de un pueblo de paso a ser un asentamiento de quintas y haciendas que gracias a su microclima favorable. Actualmente es uno de los destinos con más plusvalía para residencias, colegios, y comercio. Sin duda en muy pocos años paso de ser un pequeño pueblo a convertirse en una extensión importante de la ciudad de Quito. Mimetizándose con la gran ciudad y adoptando la problemática que esto conlleva por ser una zona sin planeación urbanística.

Debido a su crecimiento progresivo, Cumbayá paso de ser un asentamiento casi totalmente residencial a una ciudad en la cual se han desarrollado zonas de residencias, comercio y educación (USFQ) en la vía Interoceánica.

### **CONDICIONES SOCIALES ACTUALES**

Es preciso entender lo que está pasando ahora en Cumbayá. Hay dos condiciones existentes en un antiguo “pueblo”. La primera es lo que ha estado ahí desde hace mucho tiempo, que es el pueblo, donde los habitantes tienen sus propias actividades y servicios. Con esto, su crecimiento natural, no hubiera sido tanto como es ahora.

La segunda realidad existente es como mencioné antes por su clima favorable y la saturación de Quito, mucha gente de clase media alta, comenzó a buscar terrenos en esta zona para vivir y recrearse. Estos nuevos habitantes tienen sus propias actividades también. Este grupo hace que Cumbayá desarrolle una ciudad en una zona limitada en un corto plazo.

Estas dos realidades sugieren entender quiénes se van a servir de este proyecto. Este es el punto más importante, donde la ciudad tiene una necesidad de espacios buscar espacios para todos. Y que esta necesidad busca la integración en un espacio donde se puedan desarrollar actividades culturales de las dos partes. Entendiendo también que cada grupo tiene sus propias actividades y que de alguna manera puedan compartir un espacio claramente necesario.

### **ANÁLISIS:**

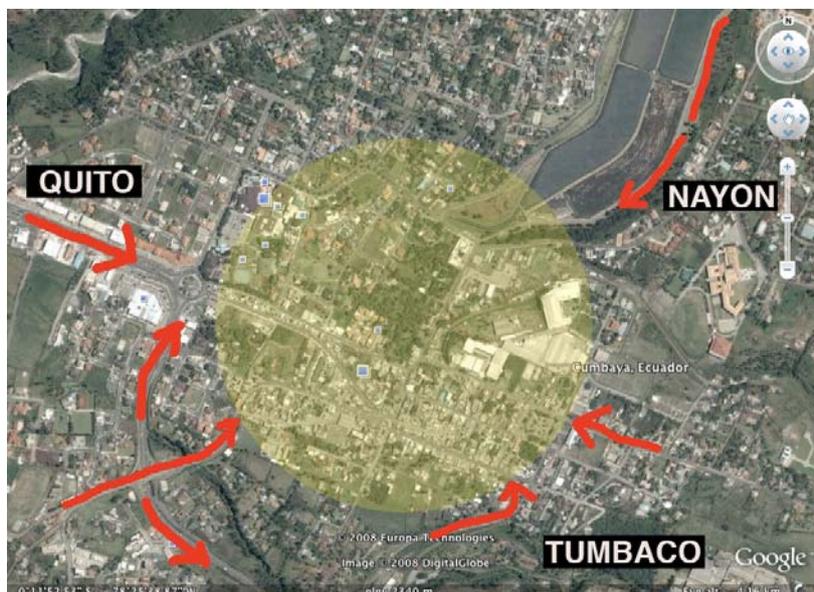
Este análisis me ayudará a:

- Comprender el sector. Quién se va a servir de este planteamiento.
- Plantear la manera de introducir una pieza arquitectónica (Centro Comunitario) que responda a las necesidades señaladas.
- Encontrar un equilibrio entre el contexto histórico con el presente; las costumbres existentes (históricas) e introducidas (sociedad contemporánea).

### ACCESOS:

El valle de Tumbaco tiene tres vías que conectan con Quito. La vía de los Conquistadores que a medio camino esta el pueblo de Guápulo. La autopista Oriental y la Autopista Interoceánica que comunica a un lado con Quito y al otro por Tumbaco.

Dado los factores antes mencionados, el acceso a la zona es limitado. Parte del problema que la ciudad tiene es que no tiene vías alternas de desfogue hacia las vías principales. Cumbayá se ha encerrado a si misma con vías que acaban en las quebradas. Se han comenzado trabajos para habilitar la vía a Nayón que ayudará significativamente al acceso y salida de el sector.



### **JERARQUIAS:**

Cumbayá tiene 4 hitos importantes que se deben resaltar y jerarquizar. La plaza de Cumbayá es un espacio que recientemente atravesó una rehabilitación. Es un espacio público que intenta revalorizar un elemento vital de la identidad de la ciudad.

Un espacio que también ha sido mejorado en estos últimos años ha sido la ciclovía. Es un espacio abierto y lineal de recreación que da respiro a los ciudadanos de Cumbayá y ciudades cercanas .

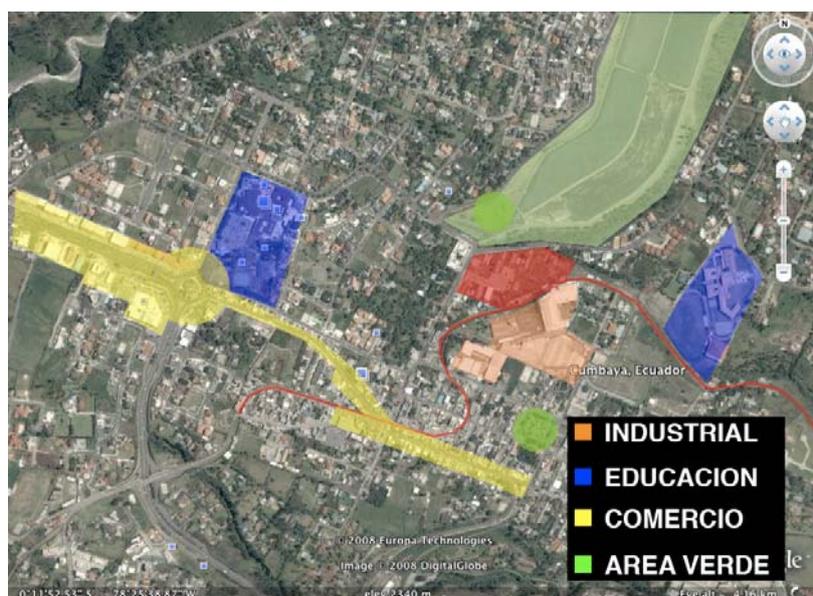
En la vía Interoceánica donde hay mayor tránsito y congestión vehicular, esta el redondel de las bañistas, que marca el acceso a la ciudad. Este redondel debería tener una importancia y calidad espacial intensa, ya que marca el acceso y es un punto de referencia en la ciudad. Pienso que a este espacio no se le ha dado la importancia que merece.

El reservorio es un espacio también se suma importancia por su escala, es un gran espacio que da apertura y puede funcionar como un gran remate para la propuesta mencionada.

**FLUJOS VEHICULARES:**



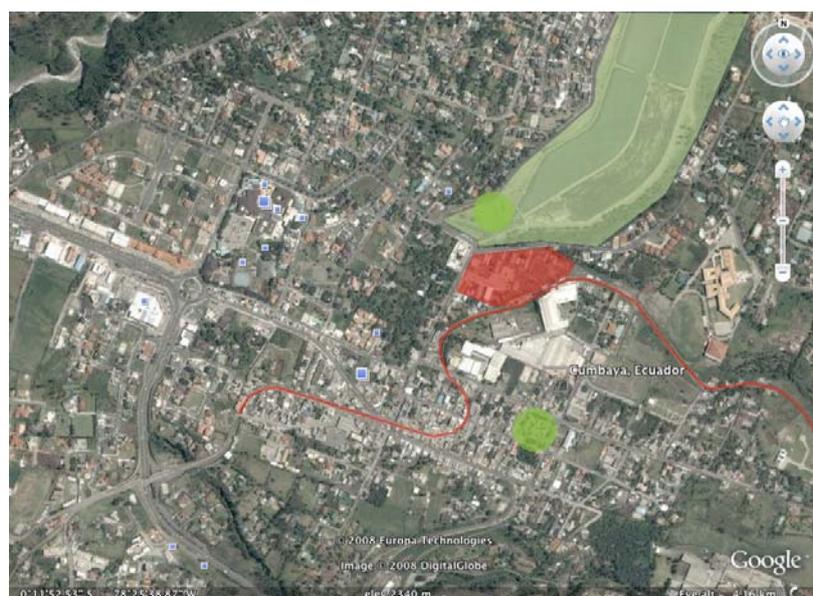
**OCUPACIÓN DEL SUELO:**



### INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA:



### ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:



**PROGRAMA:**

El programa nace de la necesidad en el sector de generar espacios públicos para la comunidad de Cumbayá. El planteamiento enfatiza la creación de tres piezas arquitectónicas (Auditorio, Biblioteca y Polideportivo) que se desarrollen independientes pero a su vez interrelacionadas por plazas abiertas y parque. El Centro Comunitario acoge a todas las necesidades educativas, culturales y recreacionales.

Área Cultural se plantea:

auditorio para 320 espectadores	1100m2
Sala exposiciones	300 m2
6 talleres multiuso que apoyen las areas del arte, danza, teatro.	260 m2
Cafetería	200 m2

---

SUB TOTAL 1860 m2

Área Educacional:

Biblioteca con 20 000 volúmenes	250 m2
Sala de niños	110 m2
Lectura informal	480 m2

Busqueda e investigación	100 m2
Lectura y estudio	190 m2
Videoteca	120 m2

---

SUB TOTAL	1250 m2
-----------	---------

Área Recreacional:

Gimnasio	110 m2
Canchas multiuso	1050 m2
Piscina semiolímpica y niños	480 m2
Camerinos y Dep. Médico	290 m2
Graderíos	170 m2

---

SUB TOTAL	2100 m2
-----------	---------

---

TOTAL AREAS	5210 m2
-------------	---------

PARQUEADEROS 200 vehículos	5200 m2
----------------------------	---------

---

TOTAL C.C.CUMBAYÁ	10410 m2
-------------------	----------

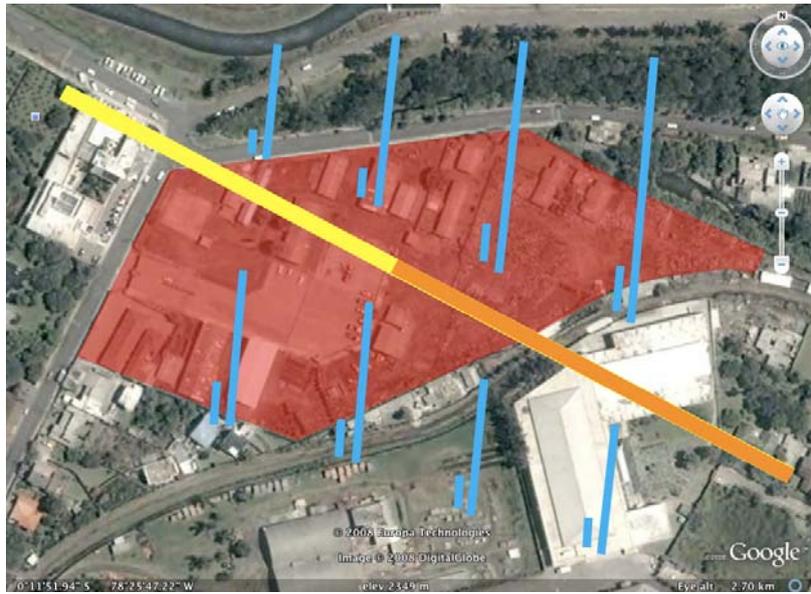
### **APROXIMACIÓN AL TERRENO:**

La problemática del sector sugiere buscar diferentes mecanismos para el acceso a el proyecto. Recientemente se han creado recorridos con buses pequeños por las vías secundarias que eventualmente deberán priorizarse, buscando una nueva manera de movilización.

Se deberá crear una para de buses a pequeña escala dentro del terreno que traslade a las paradas principales de transporte público. Facilitar también alternativas distintas para el acceso de los usuarios mediante la ciclovia, playa de parqueos fuera de la zona de congestión para acceder al proyecto con una concepción distinta a la actual. Esta idea puede dar otra aproximación al proyecto haciendo participe del parque del reservorio para el acceso.



**ASOLEAMIENTO Y VIENTOS PREDOMINANTES:**



**CORTE TERRENO**



## **DOCUMENTACIÓN Y ANÁLISIS DE PRECEDENTES**

Encontré dos proyectos muy interesantes en Colombia del mismo arquitecto Giancarlo Mazzanti. Son Bibliotecas Parque, que funcionan como tres bloques independientes y vinculados por una plaza:

-Biblioteca

-Centro Comunitario

-Centro Cultural

-Plaza Pública

La relación con el exterior es muy importante en ambos proyectos, sirven como objetos de referencia en la ciudad y también son puntos importantes de relación visual con la ciudad.

### **BIBLIOTECA PARQUE ESPAÑA GIANCARLO MAZZANTI**

Este proyecto es interesante en la medida de el concepto, cada edificio con su propio acceso da una cierta independencia para su funcionamiento individual.

El vinculo que mutuo de una plaza pública que en una buena medida ayuda a reconocer el espacio.

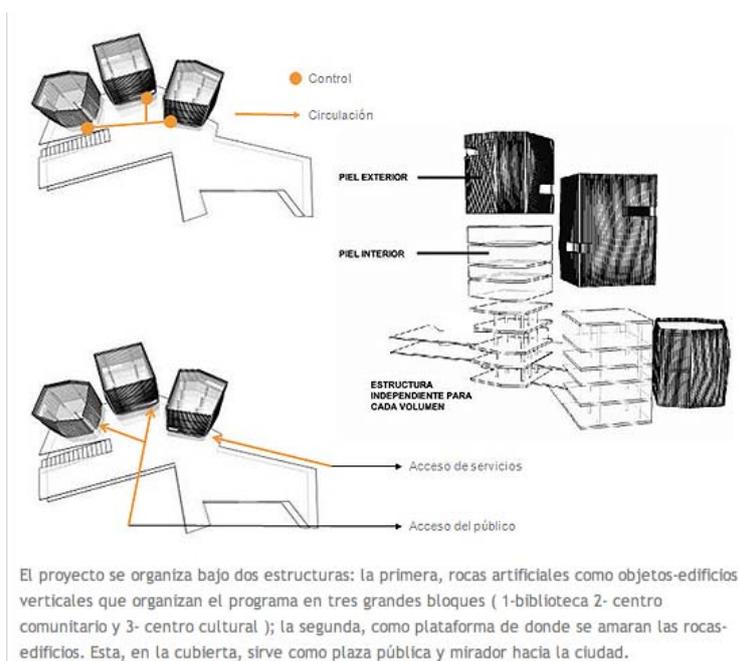
Su estructura simple hace necesario un envolvente de cualidades plásticas diferentes que pueden ser explotadas de una manera "artística". Se pueden crear

diferentes aperturas, dar sensaciones de inmaterialidad y ligereza para un objeto edificio de esa magnitud.

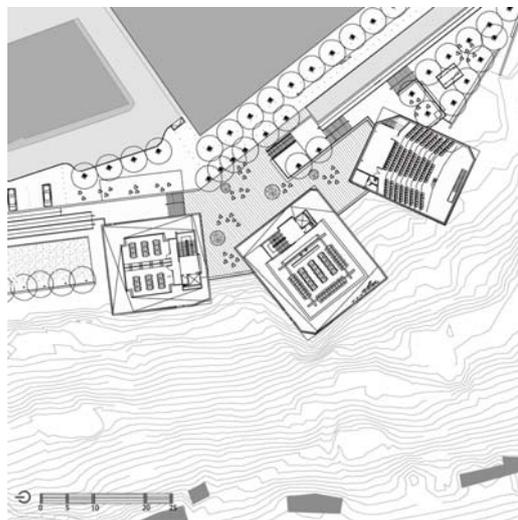
Ubicación: Santo Domingo, Colombia

Año Construido: 2007

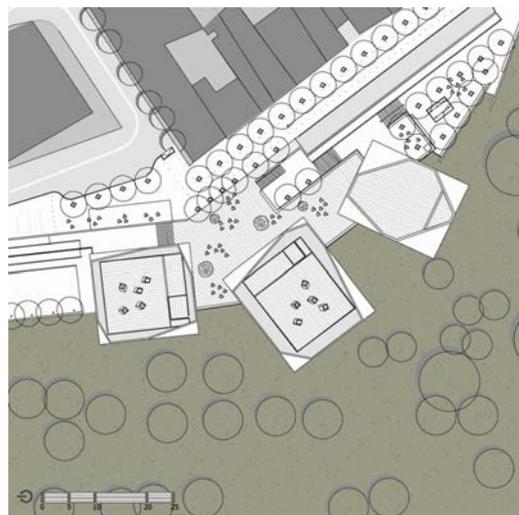
Superficie Construida: 5500 mts<sup>2</sup>



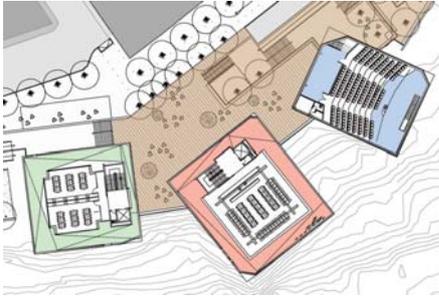
Se busca potenciar los lugares de encuentro y amarrar la red de espacios públicos propuestos a manera de un gran “muelle” urbano que sirve como balcón hacia la ciudad, conectando el proyecto, los miradores desarrollados por la EDU y la estación del metro cable para así aumentar la cantidad de conectividades urbanas y lugares de encuentro en la ciudad.



**PLANTA**



**IMPLANTACIÓN**



**PARTES Y TODO**



**JERARQUIA**

**PARQUE BIBLIOTECA LEÓN DE GRIEFF GIANCARLO MAZZANTI**

Ubicación: La Ladera, Medellín, Colombia

Año Construido: 2007

Superficie Construida: 6800 mts<sup>2</sup>

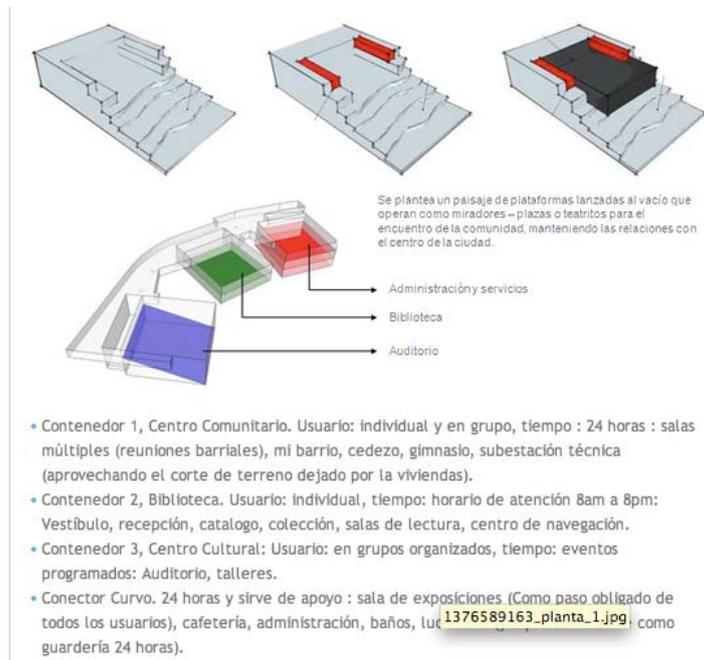


Este proyecto busca ser un punto de reunión para la comunidad. Sugiere la misma idea de los edificios independientes vinculados por una plaza pública. Lo interesante de este proyecto es que las relaciones con el exterior son varias.



Se da uso a los techos mediante terrazas que sirven para diferentes usos y tienen distintas visuales a la ciudad. Al mismo tiempo se propone el acceso bajo tierra. En corte se aprecia como se desplazan los volúmenes e introduciendo una circulación que abraza a los edificios.

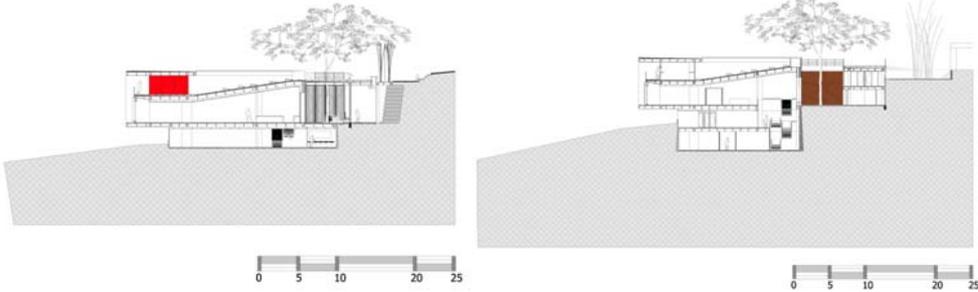




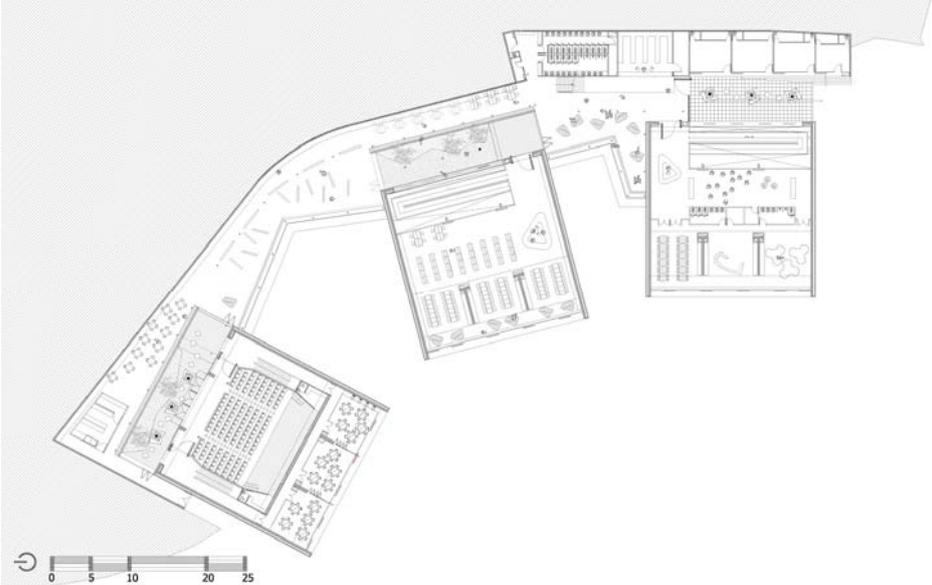
## DIAGRAMAS



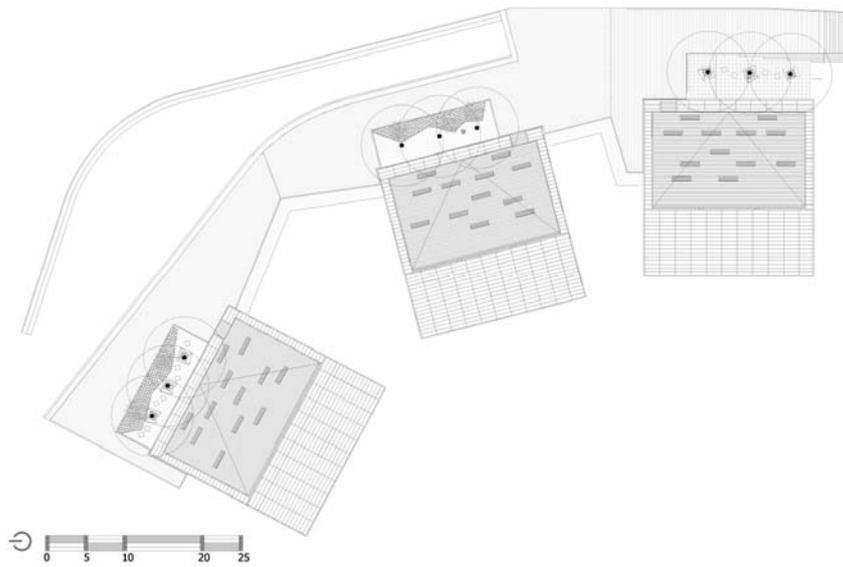
## VISTAS PROYECTO



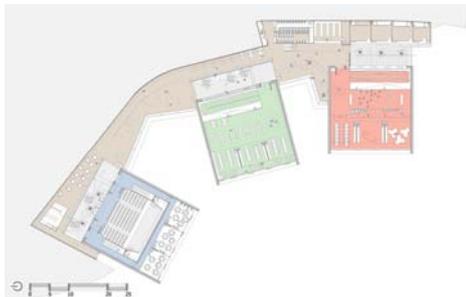
**CORTES ESQUEMÁTICOS**



**PLANTA**



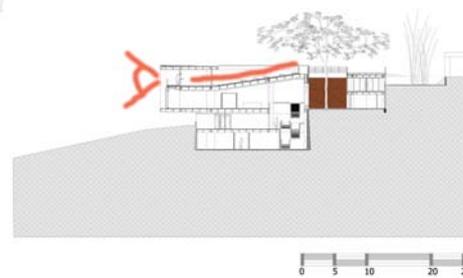
**IMPLANTACIÓN**



**PARTES Y TODO**



**VISTAS**



**TERRAZAS TECHO**

## **COMMUNITY CENTRE AND LIBRARY**

**GOULD EVANS, WENDELL BURNETTE**

Ubicación: Phoenix, Arizona, USA.

Año Construido: 2006

El plan urbano se estructuró alrededor de un generoso parque, está equipado con una biblioteca y un centro polideportivo, que manifiesta una dualidad entre mente y cuerpo. Son dos prismas de igual proporción, de planta libre con aperturas en la parte inferior y superior del prisma para permitir la entrada natural de luz natural.

Una idea interesante de este proyecto es la organización que abre un sentido social de lo que pasa alrededor del usuario dentro del edificio. Los usuarios de la biblioteca pueden tener un vistazo de lo que pasa en el polideportivo y viceversa.

El proyecto busca estimular mente y cuerpo, y también generar un amplio bienestar urbano.

Sus fachadas están hechas de planchas de acero inoxidable, este material refleja la radiación solar y es un material libre de mantenimiento.



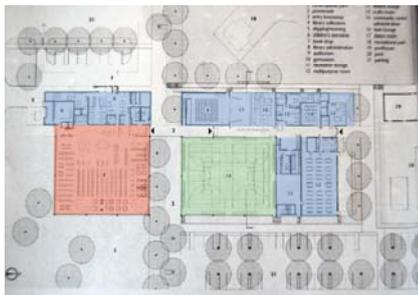
**IMPLANTACION**



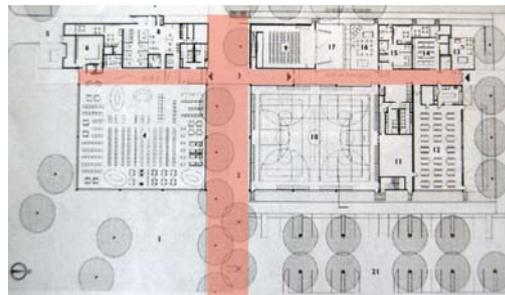
**PLANTA**



## RELACIÓN CON EXTERIOR



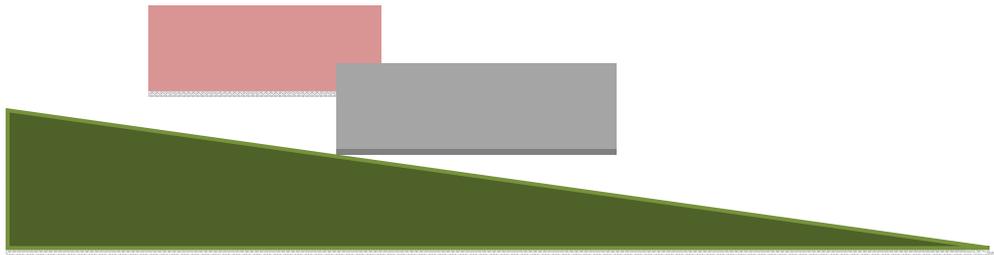
**SERVIDORES Y SERVIDOS**



**EJES Y CIRCULACION**



## EDIFICIOS ATERRAZADOS Y PLANTA LIBRE



El desnivel del terreno es de aproximadamente 9 mts. desde la esquina más alta en una longitud de 171 mts. en el lado de la calle.

Esto es importante ya que es un recurso interesante para la relación con el exterior. Cumbayá siempre ha tenido un clima privilegiado, por esto es interesante la idea de terrazas habitables, donde se realicen distintas actividades, un auditorio abierto como en el caso de la Biblioteca Virgilio Barco (Rogelio Salmons, Bogotá).





Otro aspecto importante del sitio es la temperatura que llega a alcanzar los 25 – 28 grados a medio día. Se puede pensar también en levantar ciertas secciones de los edificios y tener plantas libres que generen grandes sombras y ayuden a climatizar y sean puntos de descanso y estancia del proyecto.

Es importante también por su historia “Tierra de guabas” que se introduzcan nuevamente plantas nativas que ayuden a generar sombra y den una identidad del sector con el pasado.

## **HIPÓTESIS:**

El proyecto buscará encontrar las relaciones entre el sitio, su función y los distintos usuarios. Inicialmente se plantea edificios independientes donde se realicen distintas actividades recreacionales, educativas y culturales. Entendiendo que es un espacio pionero para el uso activo de las dos realidades existentes.

Extendiendo el espacio a los terrenos adjuntos que sirven también para enfatizar la relación con el exterior y el espacio abierto común.

## **PROYECTO:**



VÍNCULO ENTRE  
ESPACIOS ABIERTOS

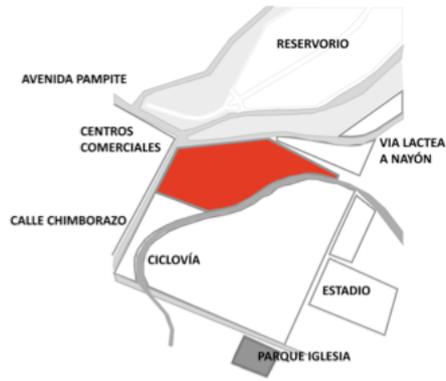
RESERVORIO  
CICLOVIA  
PARQUE IGLESIA  
ESTADIO CENTRAL  
CENTROS COMERCIO



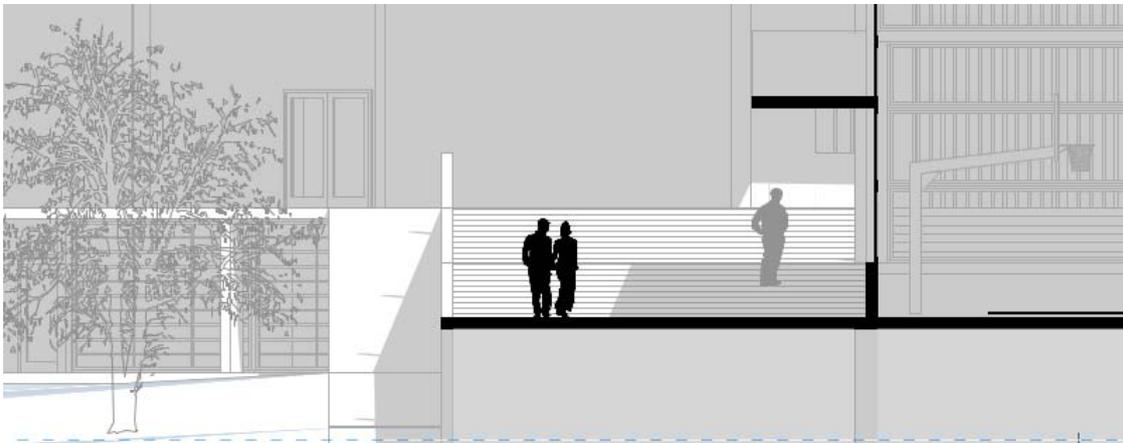
JUNTO A LA NUEVA  
VIA VEHICULAR  
(NAYON)



POTENCIARÁ LA  
UTILIZACIÓN E  
INTEGRACIÓN DEL  
CENTRO  
COMUNITARIO

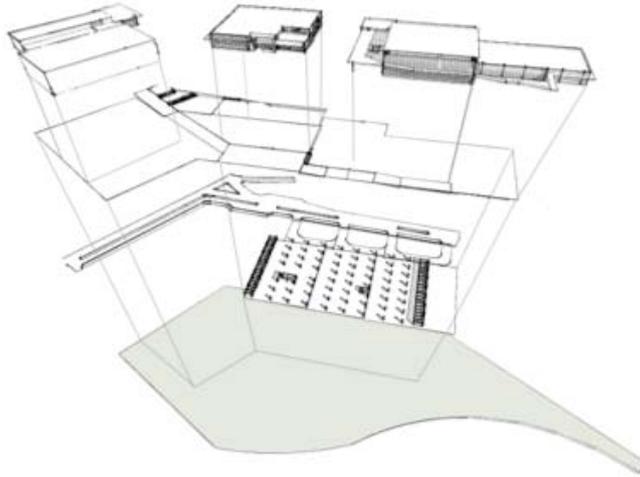


CERCANÍA A UN PUNTO DE DESARROLLO Y PROBLEMÁTICA DEL SECTOR



RELACIÓN EXT – INT

VER Y SER VISTO



PROGRAMA

ESPACIOS ABIERTOS

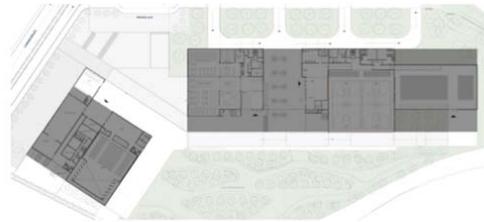
VIAS Y PARQUEOS

PARQUE

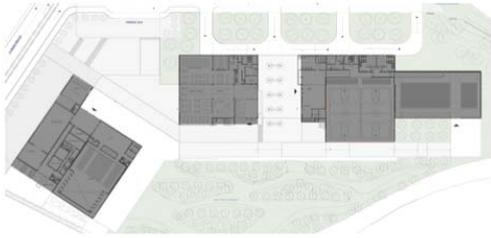
**DIAGRAMAS:**



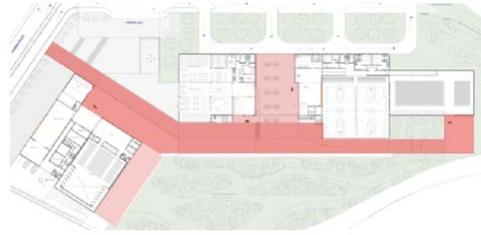
BARRA



APERTURA  
ACCESO



VOLUMENES  
PROGRAMA



CIRCULACIÓN



SERVIDORES



SERVICIOS

## BIBLIOGRAFÍA:

- Rodríguez, Virgilio *Quito cerca de todo, La ciudad y sus parroquias rurales*. Quito Editores Fausto Zambrano Zuñiga "Fauzz" 2003.
- Bustamante Teodoro, Kingman Eduardo, Echeverría Luis, Del Castillo Rodrigo, Calofilis Pericles, Barragan Luis, Villaroel Francisco, Calvo Rodrigo *Quito Comunas y Parroquias* Quito - Ecuador, 1992.
- Revista Architectural Review, Agosto 2006. Gould Evans, Wendell Burnette, Suburban Oasis

### On-line:

- Plataformaarquitectura.cl:
- Basualto David, Biblioteca Parque España / Giancarlo Mazzanti. Febrero 2008  
<http://www.plataformaarquitectura.cl/2008/02/19/biblioteca-parque-espana-giancarlo-mazzanti/>
- Basualto David, Parque Biblioteca León de Grieff / Giancarlo Mazzanti Febrero 2008.  
<http://www.plataformaarquitectura.cl/2008/02/08/parque-biblioteca-leon-de-grieff-giancarlo-mazzanti/>
- Giancarlomazzanti.com
- Wendellburnettearchitects.com