

**CENTRO DE
CAPACITACIÓN Y ARTES
ESCÉNICAS LA MARÍN,
QUITO**



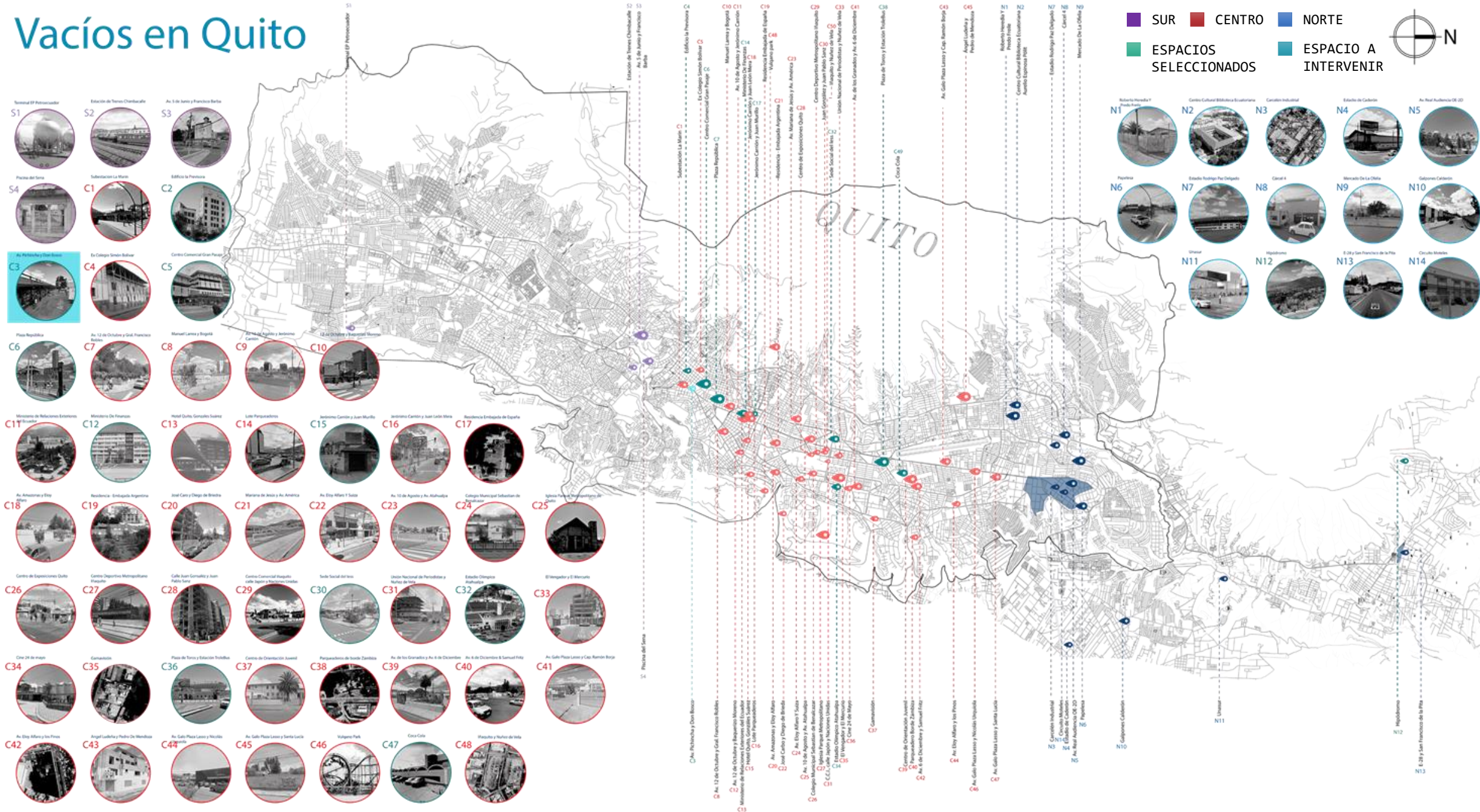
Del vacío al espacio

“si bien lo que más nos importa a los arquitectos es el espacio, nunca podremos tocarlo sino, única y exclusivamente, desde los límites que lo determinan.”

Carlos Mijares



Vacíos en Quito



Av. Pichincha y Don Bosco

C3



FICHA DE VALIDACIÓN DE PROYECTOS/LOTES					C3
1. INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD			2. IMAGEN		
Nombre del edificio: Sindicato de Choferes de Pichincha					
Dirección: Av. Omeo entre las calles Pedro Fermín Cevallos, Pichincha y Manabí					
Año de construcción:					
Número de predio: 82.835					
m2 de construcción: 1276.58 m2					
m2 de terreno: 799.00 m2					
COSP: 70 % y 80%					
COSTotal: 210 % y 320%					
1.1 TIPOLOGÍA Y USO					
Época de construcción: Moderno					
# de pisos: 12					
Uso original: Sindicato de Choferes de Pichincha y Comercio					
Uso actual: Parcial abandono					
Tipo cubierta: Losa de Hormigón					
1.2 TENENCIA: PÚBLICO/PRIVADA					
Tipo de propiedad: Privado					
Tipo de propietario: Concentración Deportiva de Pichincha					
Promotor: Sociedad Anónima					
Fecha de construcción: Proyectado a futuro (a definir)					

PARAMETROS DE OCUPACIÓN						
INDICADORES	DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN				
PROXIMIDAD EQUIPAMENTOS	ESCALA URBANA	100m	500m	1000m	2000m	
	Equipamientos					
	Mercado Central		X			
	Colono Julio Cesar Hidalgo	X				
	Hospital del Día Central Quito less		X			
	Hospital de San Francisco de Quito less		X			
	Centro de Salud N°3		X			
	Plaza del Teatro		X			
	Plaza Chica		X			
	Plazoleta Luciano Andrade Marín		X			
	Plaza Grande		X			
	Plaza de las Concepciones		X			
	Plaza de Santo Domingo			X		
	Unidad Educativa Municipal Antonio José de Sucre		X			
	Escuela de Cosmología		X			
	Galería Taller Escuela Quito			X		
Centro Cultural Marín	X					
PREEXISTENCIA DE ÁREAS VERDES	Intersección calle Mejía	X				
	Jardines de La Plaza Grande		X			
	Parque Iñemba		X			
	Parque Gabriel García Moreno		X			
	Parque Urbano Cumandá			X		
	Parque El Sena			X		
	Parque La Alameda			X		
	Bosque del Panecillo				X	
	Parque El Arbolito				X	
	Parque El Ejido				X	
SERVICIOS BÁSICOS	Servicios	SI	NO			
	Empresa eléctrica Quito	X				
	Empresa pública de agua potable	X				
	Corporación nacional de telecomunicaciones	X				
	Servicio de rentas internas	X				
	Proximidad parada metro de Quito			X		
	Transporte público	X				
TOPOGRAFÍA	Inf. urbana (Luminaria y Alcantarillado)			X		
	Inclinación en las calles Juan Pío Montúfar y av. Pichincha					
CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO	Precipitaciones	2.54mm/3h	Vientos a 4.82 km/h	Asoleamiento 6h	Temperatura promedio 15°C	
	Damero	Lineal	Radial	Disperso		
SISTEMA CONSTRUCTIVO	Hormigón y Ladrillo					
ACCESIBILIDAD	Ingreso por la calle Juan Pío Montúfar					
ESTACIONAMIENTOS	No posee parqueadero privado Parqueaderos cercanos: C.C. Montúfar al exterior e interior.					
EFICIENCIA ENERGÉTICA	-					
SOSTENIBILIDAD	-					
HISTORIA	Edificio del Sindicato de Choferes de Pichincha					
SEMIÓTICA	El degradado del entorno frente a la solución vial en la av. Pichincha ha generado un impacto fuerte y en decadencia hacia lo ambiental y la fluctuación de las personas.					
MORFOLOGÍA	-					
COLECTIVIDAD	-					
INDICADORES	DESCRIPCIÓN	A	B	C	D	E



DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO



QUITO



PARROQUIA
CENTRO HISTÓRICO



BARRIO
SAN BLAS

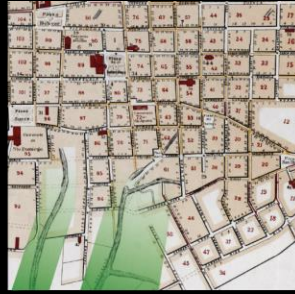




LINEA DE TIEMPO



1748
Origen de la ciudad



1914
Relleno parcial de quebradas
Surgimiento Plaza Marín
Surgimiento calle Montufar



1922
Crecimiento de vivienda hacia el lado este.



1947
Relleno parcial de quebradas
Surgimiento de nuevas calle
Fragmentación del damero



1972
Relleno total de quebradas
Proyección de la zona verde
Diseño av. Pichincha



1983
Construcción de puentes a desnivel sobre la av. Pichincha
Proyección de la zona verde



2001
Ampliación de la av. Pichincha
Construcción de la Estación de Transferencia Ecovía "La Marín"



2022
Estado actual

1960's



La Marín - Antes

El relleno de la Marín, se desarrollaban actividades como: ventas de chatarra, circos, carruceles y demás.
Fue un barrio pobre con muchas actividades.

1964



Pileta la Marín y Lavanderas.

1960's



Antigua parada de buses cantonales con dirección al Valle de los Chillos. Antes de la existencia de la av. Pichincha aproximadamente.

Actual





Fotografía de: Los Ladrillos de Quito, de 1960
<https://losladrillosdequito.blogspot.com/2019/02/escuela-de-artes-y-oficios.html>



Plano de Quito en 1903, levantado por Highley. Se aprecia la Escuela de Artes y Oficios junto a la Quebrada de Jerusalén
 Fotografía de: Los Ladrillos de Quito
<https://losladrillosdequito.blogspot.com/2019/02/escuela-de-artes-y-oficios.html>



Arquitecto prusiano: Franz Schmidt
 Año de construcción: 1872
 Fotografía de: Los Ladrillos de Quito, actual
<https://losladrillosdequito.blogspot.com/2019/02/escuela-de-artes-y-oficios.html>

Primera Escuela de Artes y Oficios

- Talleres Salesianos del Sagrado Corazón
- Protectorado Católico por el de Escuela de Artes y Oficios.

Ubicación: Nacimiento de la Quebrada de Jerusalén, actual Bulevar 24 de Mayo, en el sector de San Roque.

Su traslado paso hacia el norte en la av. Gaspar de Villaroel e Isla San Cristóbal
 Actualmente se encuentra deshabitado dentro de la zona roja del sector de San Roque.



Fundado en 1964 por el Padre jesuita Juan Halligan

Asistencia básica en las áreas de:

- Educación
- Salud con atención médica y odontológica
- Capacitación en talleres de carpintería y zapatería
- Se compartía tres comidas diarias y espacios de recreación.



Fundado en 1977 por grupo de jóvenes Salesianos

- Estrategias educativas concretas
- Capacitación y formación personal
- Involucrando a la familia de manera que se corresponsabilice en la formación de sus hijos.



PENSAMIENTO FILOSÓFICO



IDENTIDAD COMO REGISTRO DE LA HISTORIA

La identidad de la Marín es ser de registro urbano, y puente que conecta a los habitantes de un extremo de la ciudad a otro mientras sigue siendo la puerta que te introduce hacia el centro histórico.

Que contiene el espacio



Quienes lo conforman



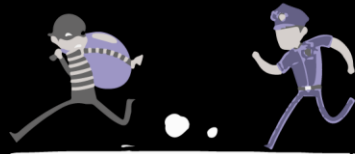
Ventas ambulantes



Imigrantes



Indigentes



Delincuentes

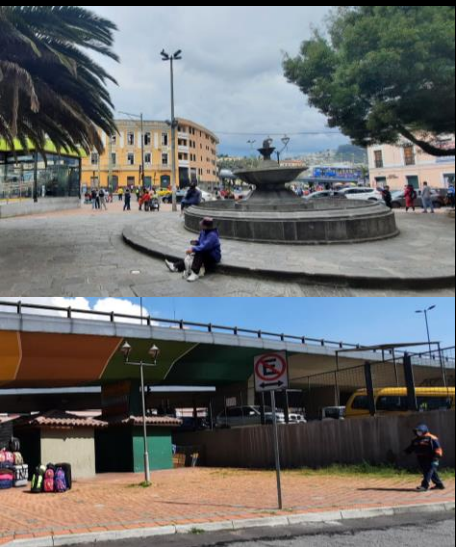


De paso



Familias

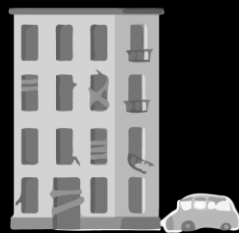
Que contiene el espacio



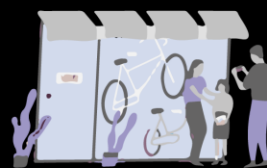
Qué lo conforman



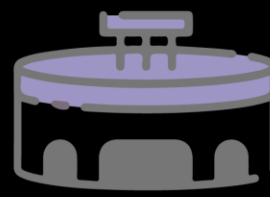
Plaza



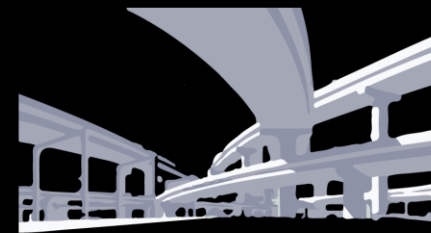
Edificios



Locales de venta



Coliseo



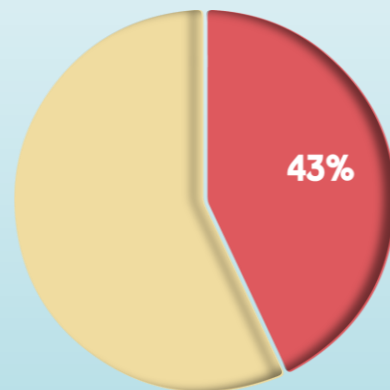
Puente elevado

CENTRO HITÓRICO
376 hectáreas 40.000 habitantes

376 hectáreas 40.000 habitantes



11 hab/m²



Uso

Uso



OCUPACIÓN

* Revitalización del centro histórico de Quito, Ministerio de desarrollo urbano y vivienda subsecretaría de hábitat y asentamientos humano

USUARIO

Comercio ■ Mixto ■ Vivienda ■ Oficina ■ Transporte ■

Salud ■ Deporte ■



USOS

* Los negocios más concurrentes son: venta de comidas y víveres, joyerías, peluquerías, servicio técnico y ropa deportiva

Patrimonial ■ No Patrimonial ■ Valor Arquitectónico ■



PATRIMONIO

* Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

1 Pisos ■ 2 Pisos ■ 3 Pisos ■ 4 Pisos ■ 5 Pisos ■ 6 Pisos ■



ALTURAS

Se observa que la mayoría de las construcciones varían de dos a tres pisos, mientras que las edificaciones modernas varían entre cuatro a seis pisos.

MAPEOS

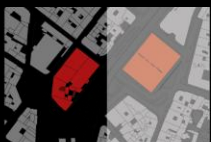
ZONIFICACIÓN

LOTE DE ESTUDIO

Zonificación	Cod. Zonificación
 D203H - 70	H2
 D304 - 80	D5



PERCEPCIONES FÍSICAS



Circulación btr y vehículos livianos



Conector de vía de desfogue del Centro Histórico hacia Norte y Sur

Abandono de viviendas

Falta de mantenimiento a casa patrimoniales

No existe un espacio para actividades

Contaminación sonora y ambiental

**DEFICIT
POTENCIADOR**

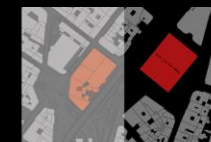


Dar prioridad al peatón

Reorganizador del sistema de transporte

Aprovechamiento de edificaciones para uso colectivo

Abbrir espacios para el usos público



Circulación vehículos livianos y de carga

Conector de vía de desfogue de San Blas, hacia el Norte

Abandono parcial de viviendas

Desembarque de productos hacia el mercado y comercios varios

Uiviendas de uso mixto

Actividad recreativa limitada



**DEFICIT
POTENCIADOR**

Permeabilizar los espacios de uso recreativo

Designar espacios de desembarque apropiados

Aprovechamiento de los espacios en abandono



PERCEPCIONES ESPACIALES

DESVENTAJAS

- Desplazamiento de residentes

- Ausencia de comunidad

- Edificaciones sin aprovechar

- Actividad por horas

- Sensación de inseguridad

- Falta de espacios verdes cercanos



VENTAJAS

- Espacios y construcciones para aprovechar

- Usos varios en la zona

- Transporte accesible

- Equipamientos cercanos

- Conectividad



ESTADO ACTUAL: Bloque 1 Casa-Ruina

CASA COLONIAL



RUINA



Una problemática del lugar es que al estar inventariado como patrimonio es complejo realizar adecuaciones.

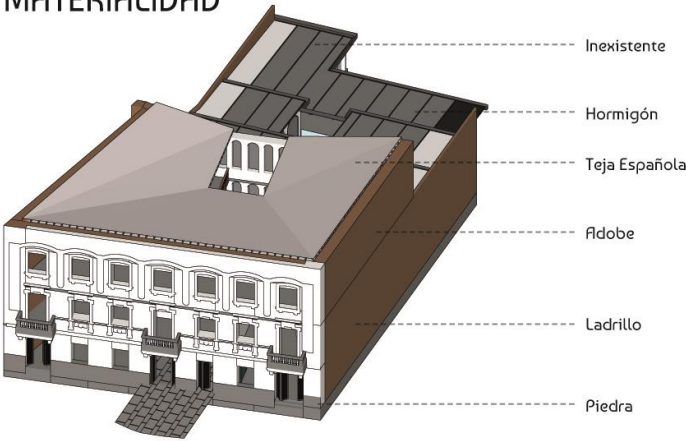
El descuido y abandono de esta edificación ha hecho que parte de lo construido se desmorone.



La toma de decisiones dentro del inmueble inventariado ha sido basada por el “Manual de Conservación Preventiva de Bienes Inmuebles Patrimoniales”

<https://www.patrimoniocultural.gob.ec/manual-de-conservacion-preventiva-de-bienes-inmuebles-patrimoniales/>

MATERIALIDAD



La mayor parte de lo edificado se encuentra en un deterioro grave. La construcción en su mayoría es en materiales tradicionales y sólo en la Ruina se encuentran columnas y la losa de hormigón armado.

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (51037)



CÉDULA CATASTRAL - DATOS

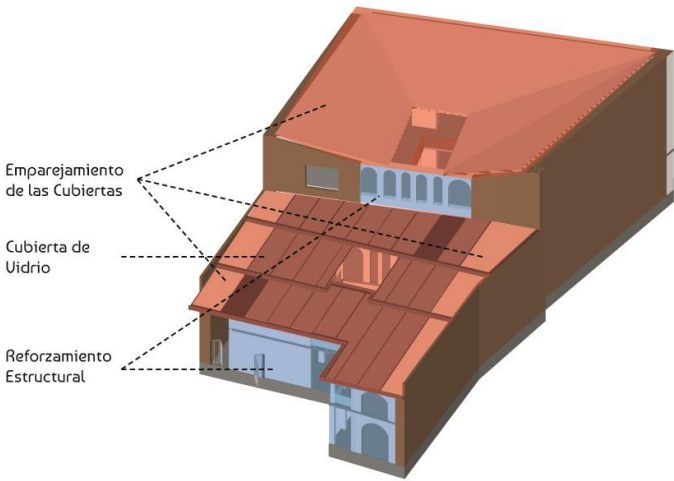
DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO	
C.C./R.U.C.	0000000000
Nombre o razón social:	SINDICATO D CHOFERES D PACHI
DATOS DEL PREDIO	
Número:	82835
Estado predio:	ACTIVO
Geo clave:	170103030045002111
Clave catastral anterior:	20001 32 003 000 000 000
Coordenadas SIRES MDQ:	X=499059.79 / Y=9975559.20

DATOS DEL LOTE		ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Estado:	ACTIVO	Área de construcción cubierta:	1276.58 m2
Área según escritura:	799.00 m2	Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2	Área bruta total de construcción:	1276.58 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	737.38 m2	Área adicionales constructivos:	0.00 m2
Área regularizada:	NO	AVALÚO CATASTRAL	
Frente total:	45.85 m	Avalúo del terreno:	\$ 115,962.07
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 79.90 m2 [SU]	Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 127,316.55
Área Excedente (+):	0.00 m2	Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Área Diferencia (-):	-61.62 m2	Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 0.00
Denominación de lote:		Avalúo de instalaciones especiales:	\$ 0.00
Valoración especial:	NO	Avalúo total del bien inmueble:	\$ 243,278.62

IRM, (26 de Junio de 2022). Portal de Servicios Municipales. Obtenido de Informe de Regulación Metropolitana:
https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf

POSIBILIDAD

La arquitectura de este predio posee un valor patrimonial, por lo que no es necesario desecharlo. Por lo tanto se optó por resolver problemas de ingreso de luz al interior de la edificación y en restaurar lo preexistente.



CRITERIOS DE VALORACIÓN

ANTIGÜEDAD

1901-1925 Período Republicano 2, época de expansión en la ciudad de Quito, por lo que se da una especulación del suelo. Las tipologías sufren un cambio, los espacios interiores, galerías, patios, y sus proporciones son modificadas.

ESTÉTICO FORMAL

Fachada simétrica. Destacan, balcones volados con antepecho de balaustrada, cornisa modular, balaustrada ente pilastras en el remate, vanos enmarcados por chambranas biseladas, alfeizares modulados, doble filete corrido y vanos con arco rebajado. Alteraciones en materiales de vanos en fachada principal y pilastras en 2do y tercer nivel.

TIPOLOGÍA FUNCIONAL

Inmueble de 3 pisos, tipología tradicional de patios; actualmente en restauración. Las modificaciones que se están realizando parecen responder a una correcta intervención arquitectónica en la que se respetan los elementos tipológicos originales. Adecuaciones o ampliaciones en materiales y técnicas modernas.

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Cimientos de piedra y hormigón, muros de adobe, paredes de ladrillo. Columnas y pilares de madera y hormigón. Entrepisos de madera y hormigón. Puertas y ventanas de metal. Cubierta de madera y asbesto. Adecuaciones o ampliaciones en materiales y técnicas modernas.

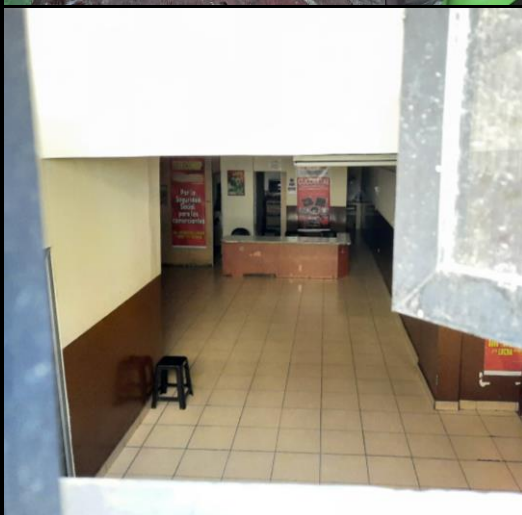
HISTÓRICO-TESTIMONIAL-SIMBÓLICO

El inmueble está ubicado dentro del Núcleo Histórico del Centro Histórico de Quito, área que fue declarada por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad, el 8 de septiembre de 1978.

Ficha de inventario, (22 de Octubre de 2018). Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, Dirección Inventario Patrimonial Bienes Culturales Patrimoniales Inmuebles, código IBI-17-01-03-000-000144



ESTADO ACTUAL: Bloque 2 Puente





IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (291536)



Año de construcción	1980
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	0 39647
Barrio/Sector:	SAN BLAS
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

DATOS DEL LOTE

Estado:	AFECTADO
Área según escritura:	172.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	161.65 m2
Área regularizada:	NO

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (307443)



Año de construcción	1980
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	0 39647
Barrio/Sector:	SAN BLAS
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

DATOS DEL LOTE

Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	172.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	172.28 m2
Área regularizada:	NO

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (24109)



Año de construcción	1977
En derechos y acciones:	SI
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	0 39647
Barrio/Sector:	SAN BLAS
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

DATOS DEL LOTE

Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	103.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	69.98 m2
Área regularizada:	NO



IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (307847)



Año de construcción	1980
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	0 39647
Barrio/Sector:	LA TOLA
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

DATOS DEL LOTE

Estado:	93.60 m2
Área según escritura:	0.00 m2
Área de levantamiento:	93.60 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	NO
Área regularizada:	13.00 m



IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (307751)

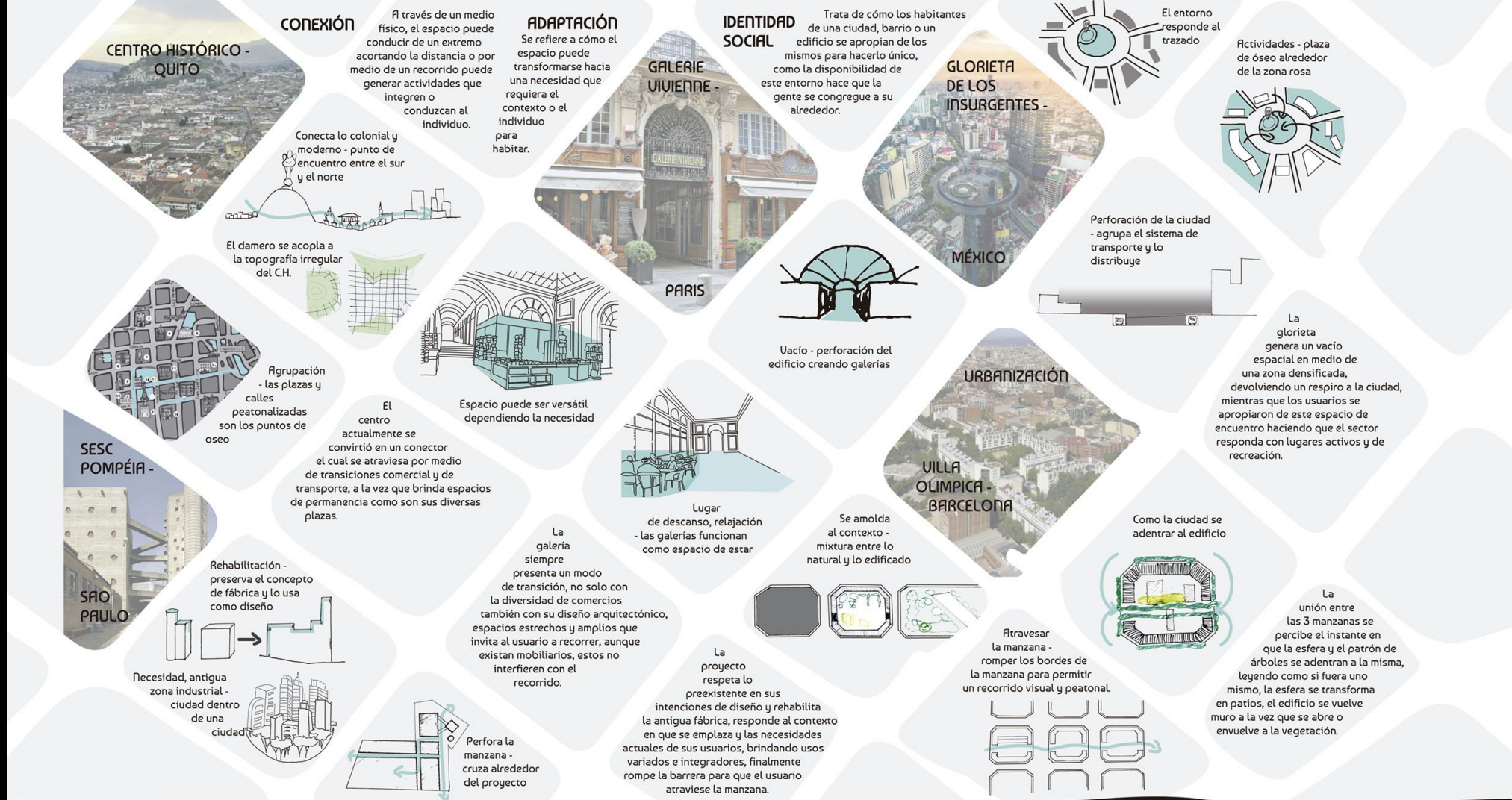


Año de construcción	
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	0 39647
Barrio/Sector:	LA TOLA
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

DATOS DEL LOTE

Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	832.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	519.94 m2
Área regularizada:	NO

CONCEPTO

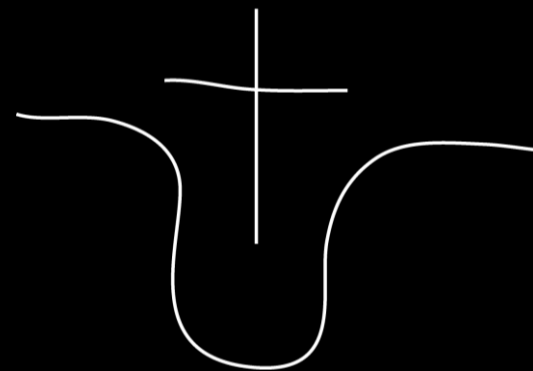


CUADRO TIPOLOGICO

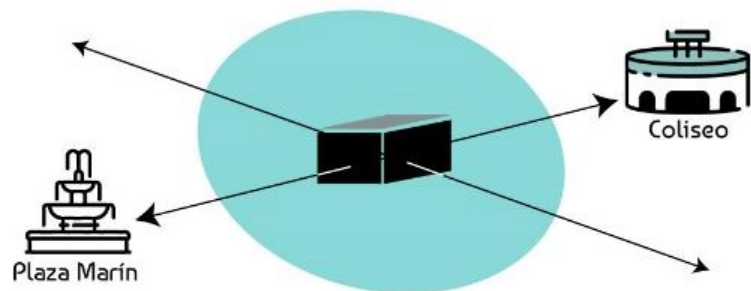
CONCEPTO



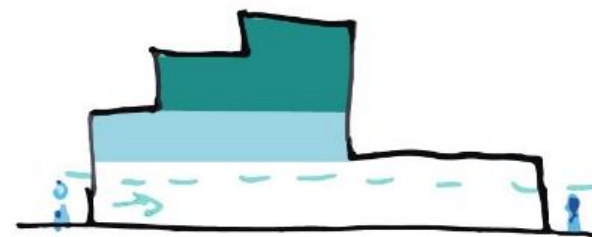
Permitir que coexistan los distintos tiempos del entorno, con los usos actuales de los usuarios, a través de la perforación de lo edificado para construir la identidad del lugar.



INTENSIÓNES



Conectar los barrios Gonzalez Suarez y San Blas a través de lo edificado.



Generar galerías comerciales que atraviesen el edificio.

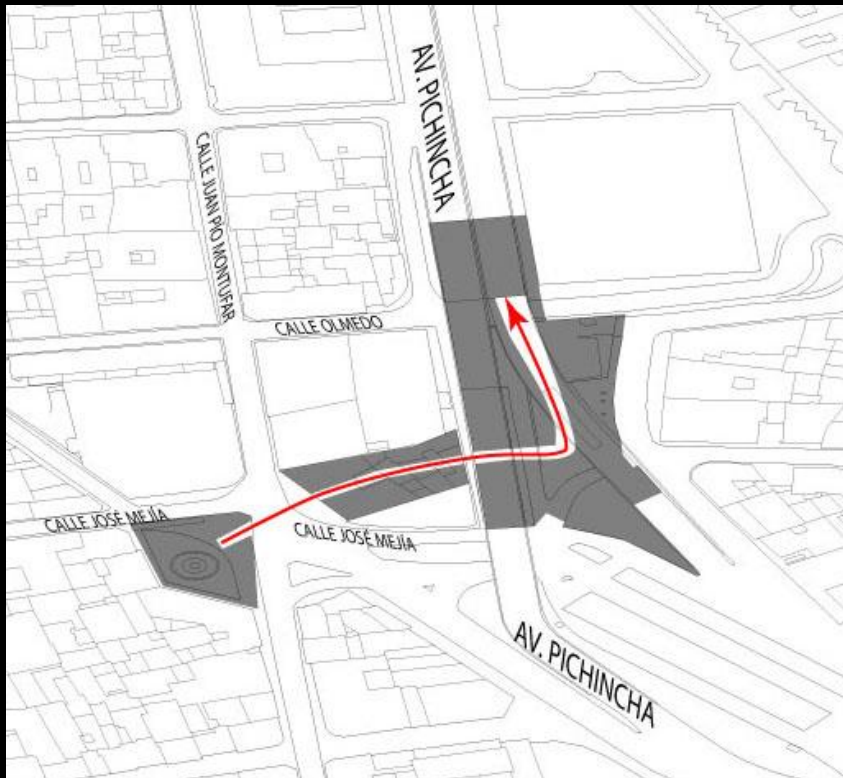


Identidad comercial del sector para darle mayor fuerza

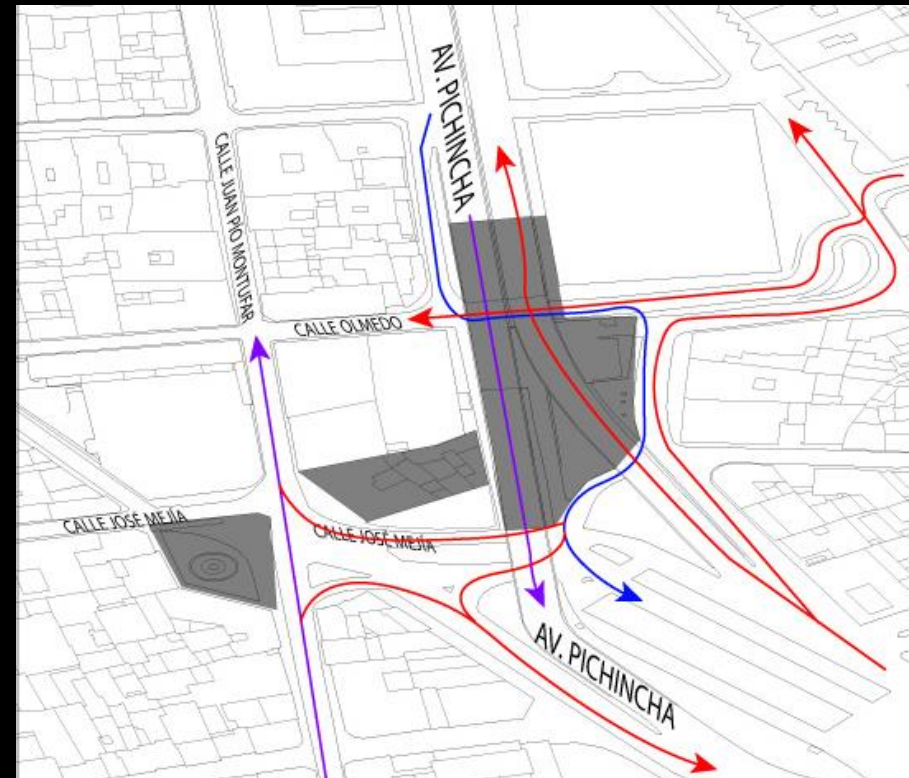


Generar espacios de transición entre la acera y el interior del edificio.

FLUJOS DE CIRCULACIÓN

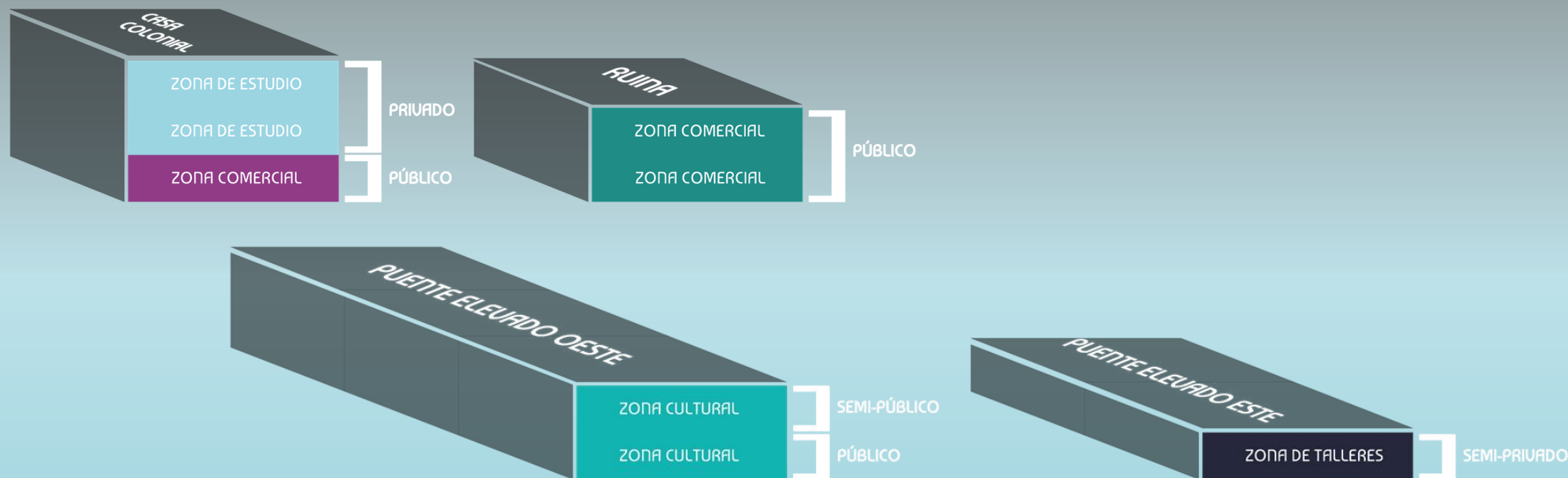


Peatonal



Vehicular

PROGRAMA



ZONA COMERCIAL:
Locales comerciales.
4-5 personas

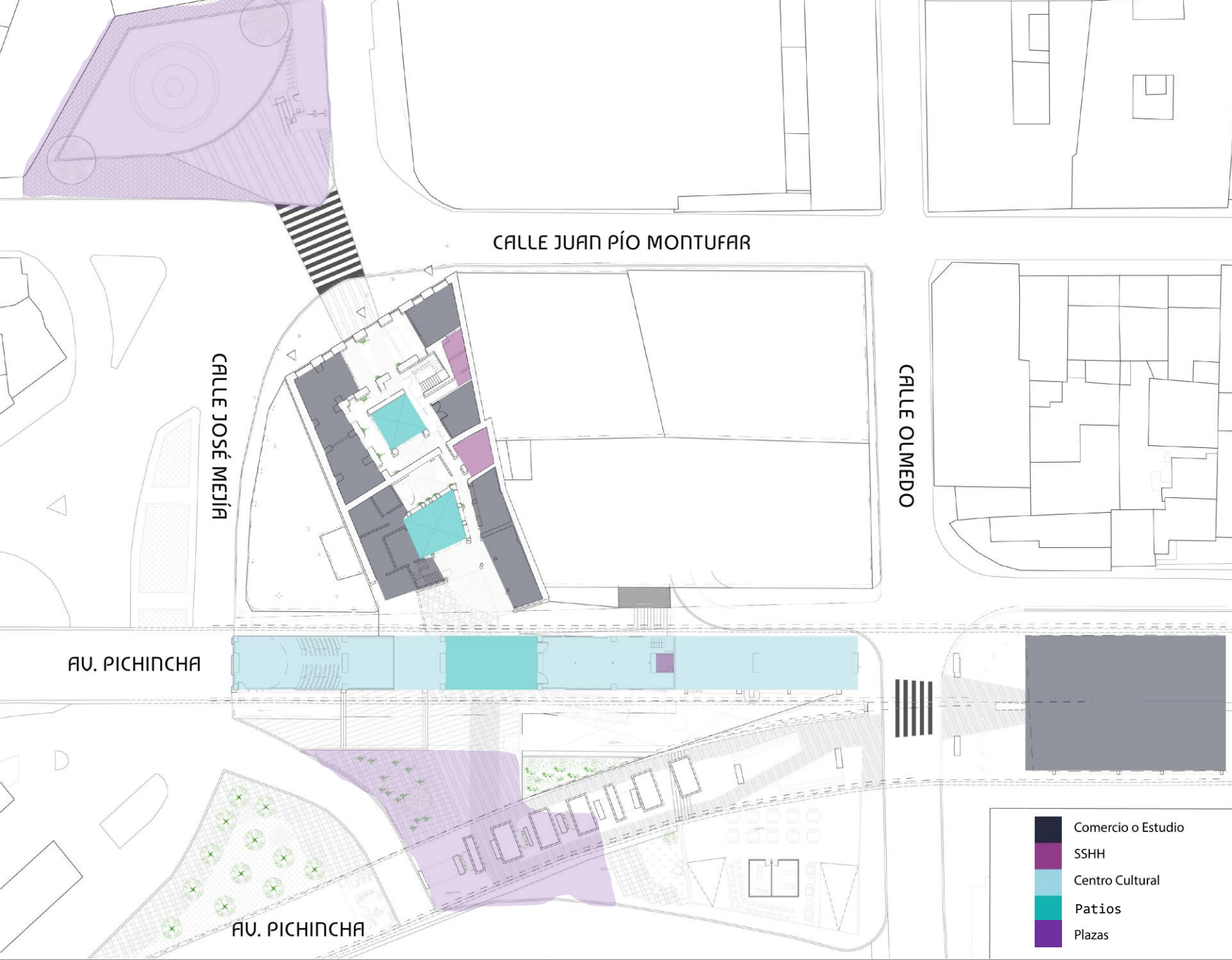
ZONA DE ESTUDIO:
Auditorio,
Aulas, salas generales
6-9 personas

ZONA COMERCIAL:
Cafetería
24 personas

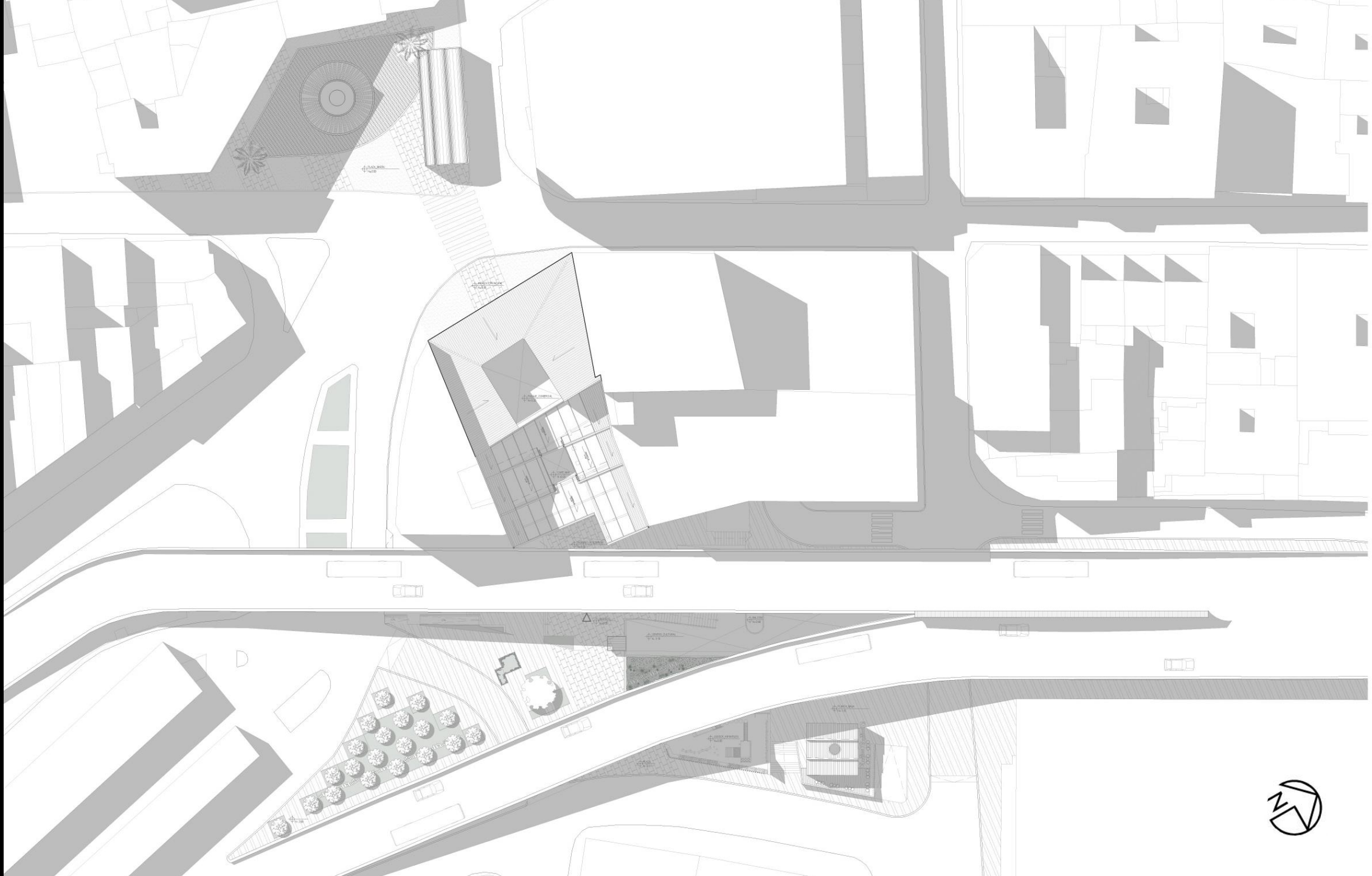
ZONA CULTURAL:
Taller de Auditorio,
Sala de exposiciones,
Salas de usos multiples
12 personas

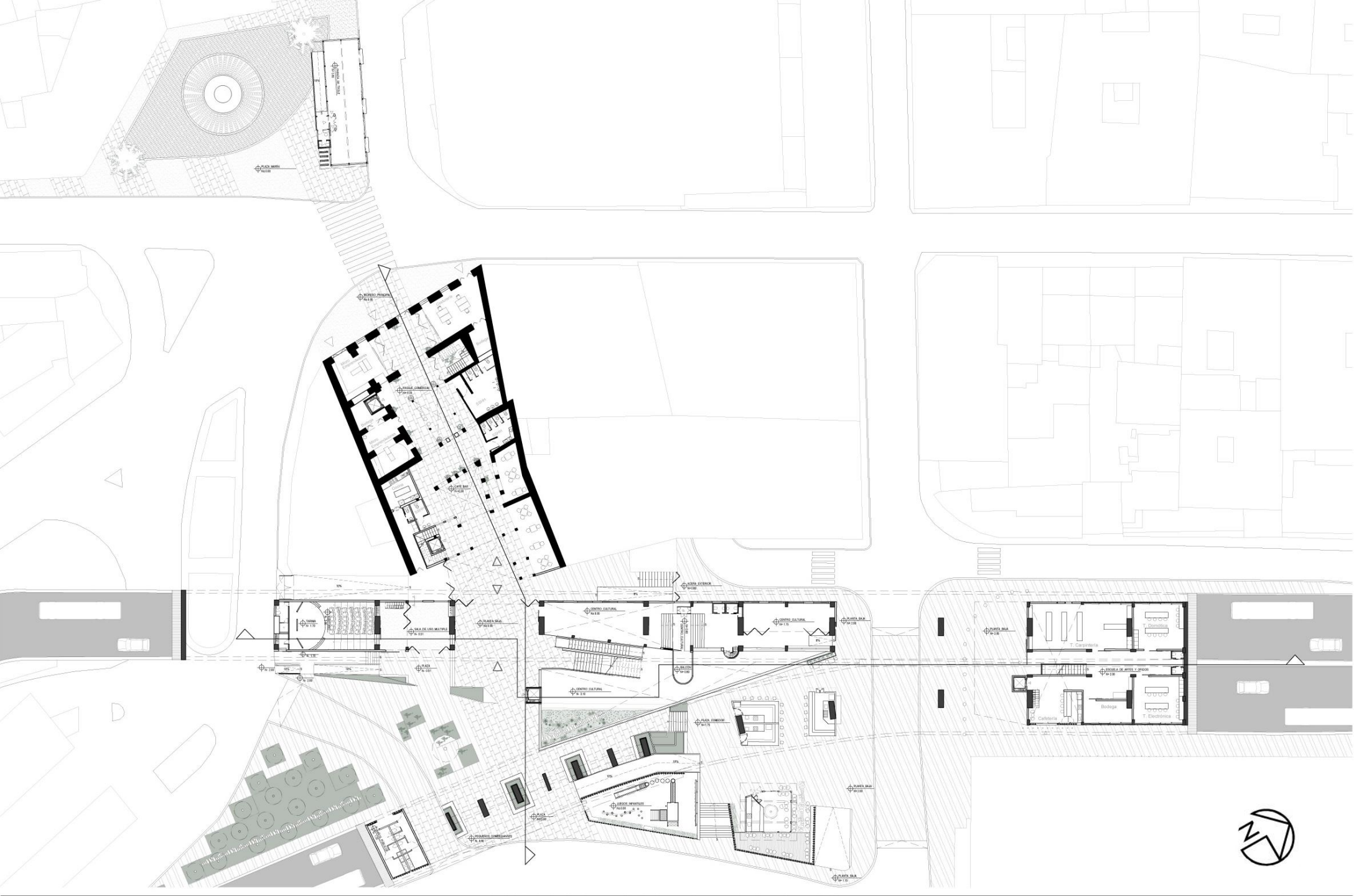
ZONA DE TALLERES:
Salas de talleres, electrónica,
carpintería, domótica.
Cafetería
6-9 personas

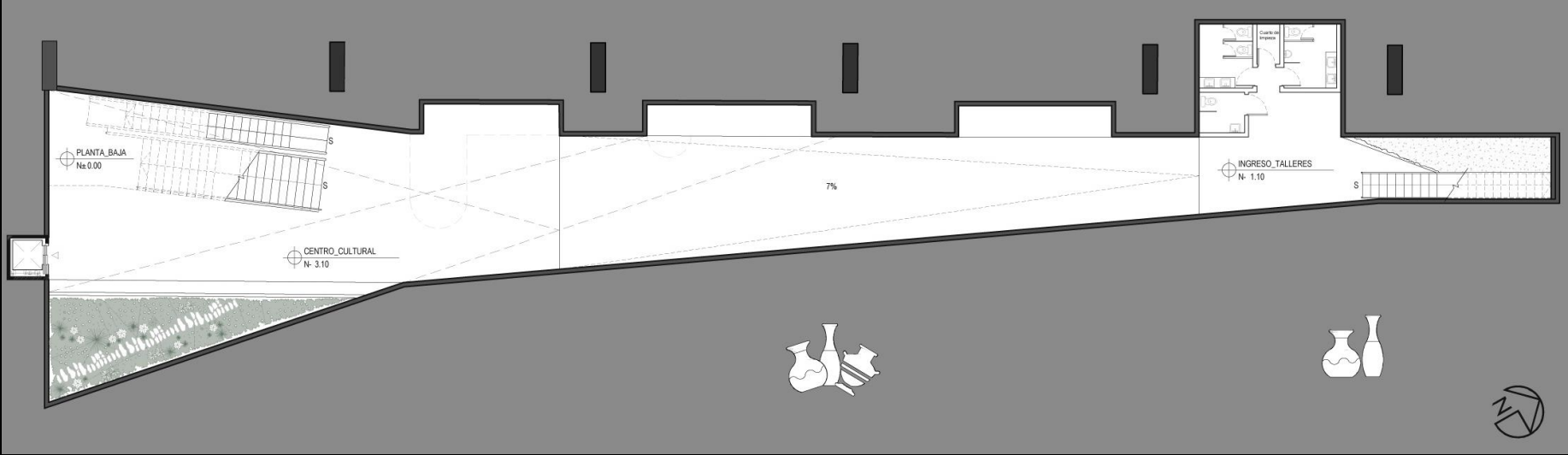
PLAN MASA

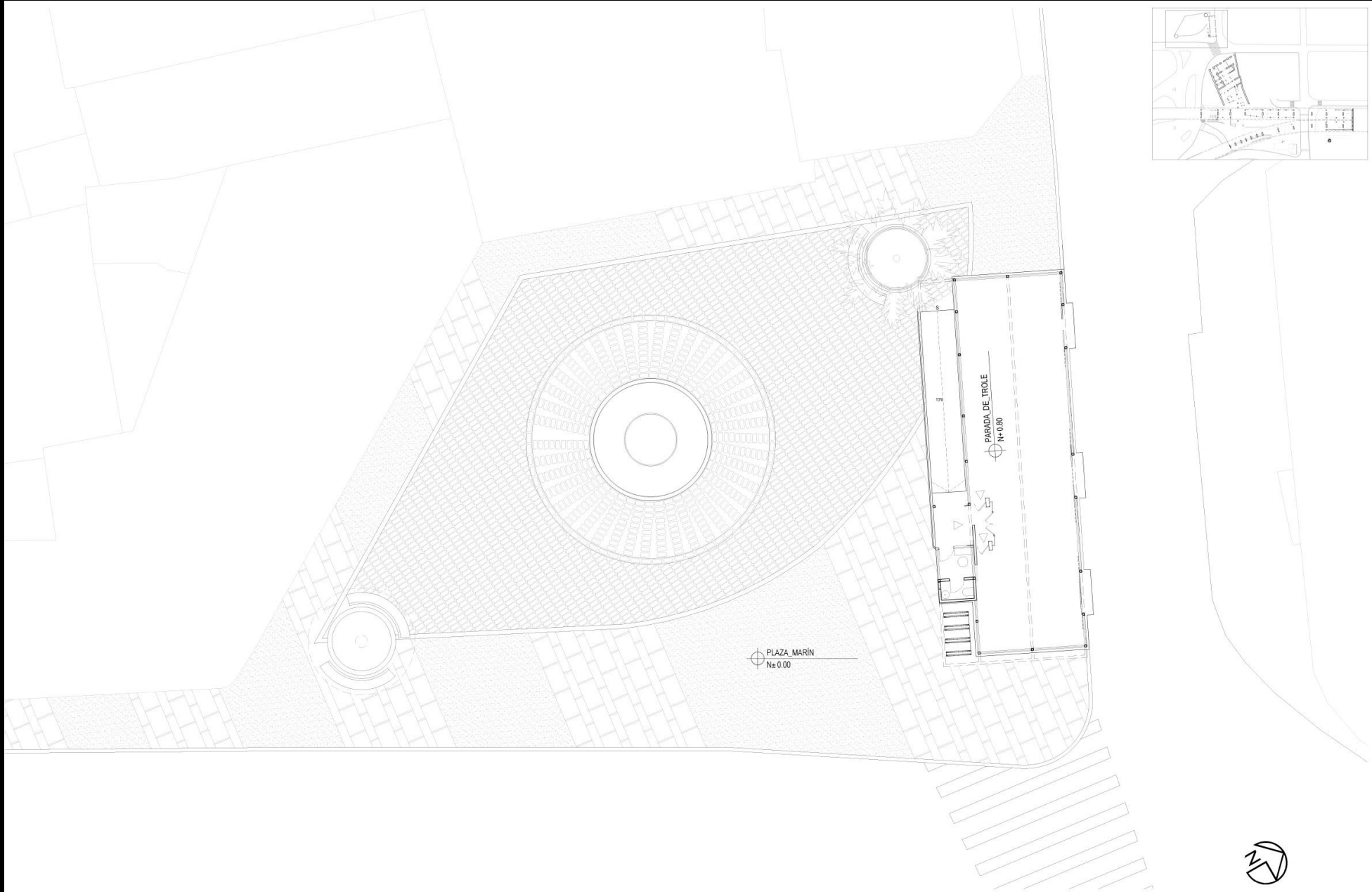


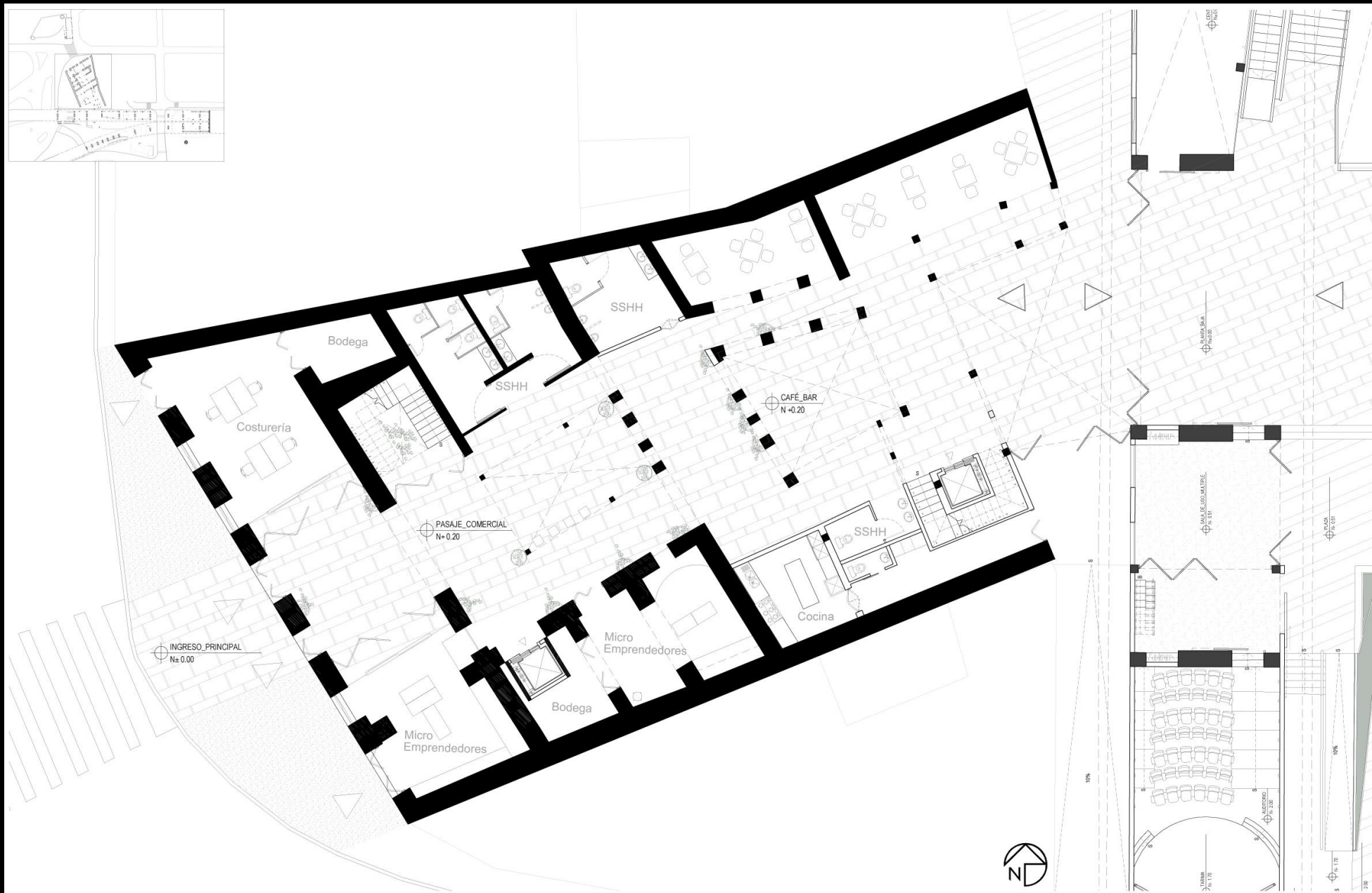
PLANOS ARQUITECTÓNICOS

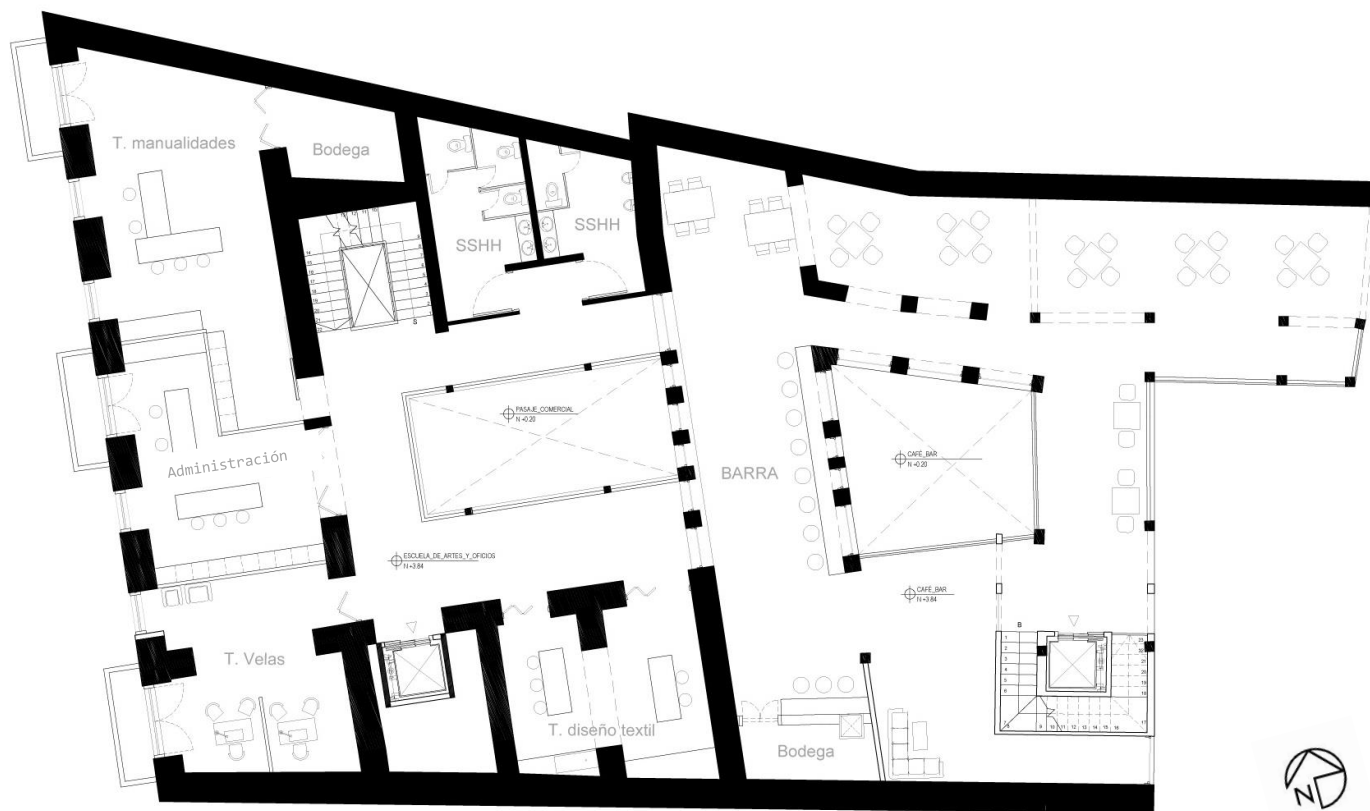


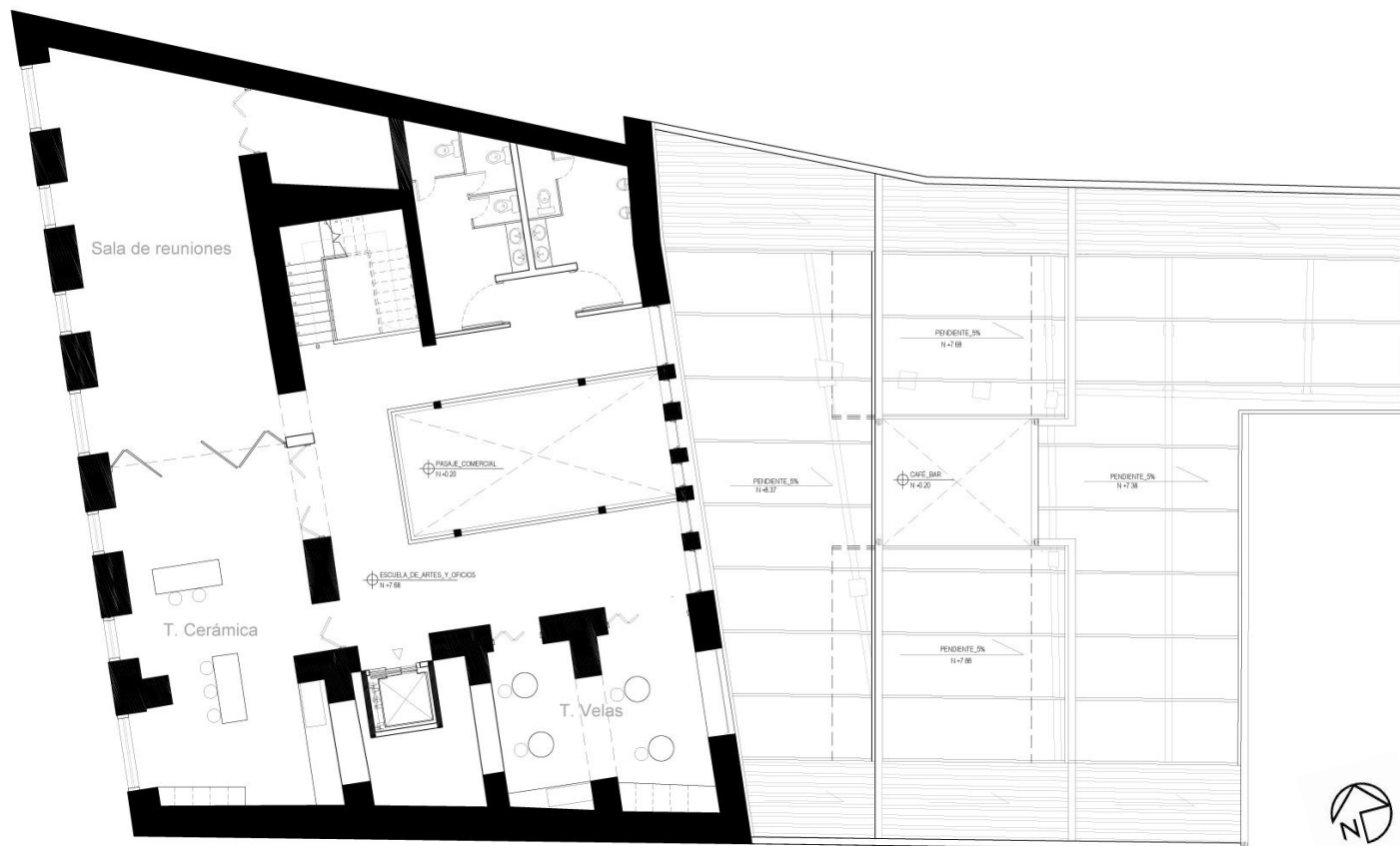
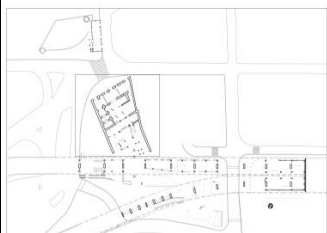


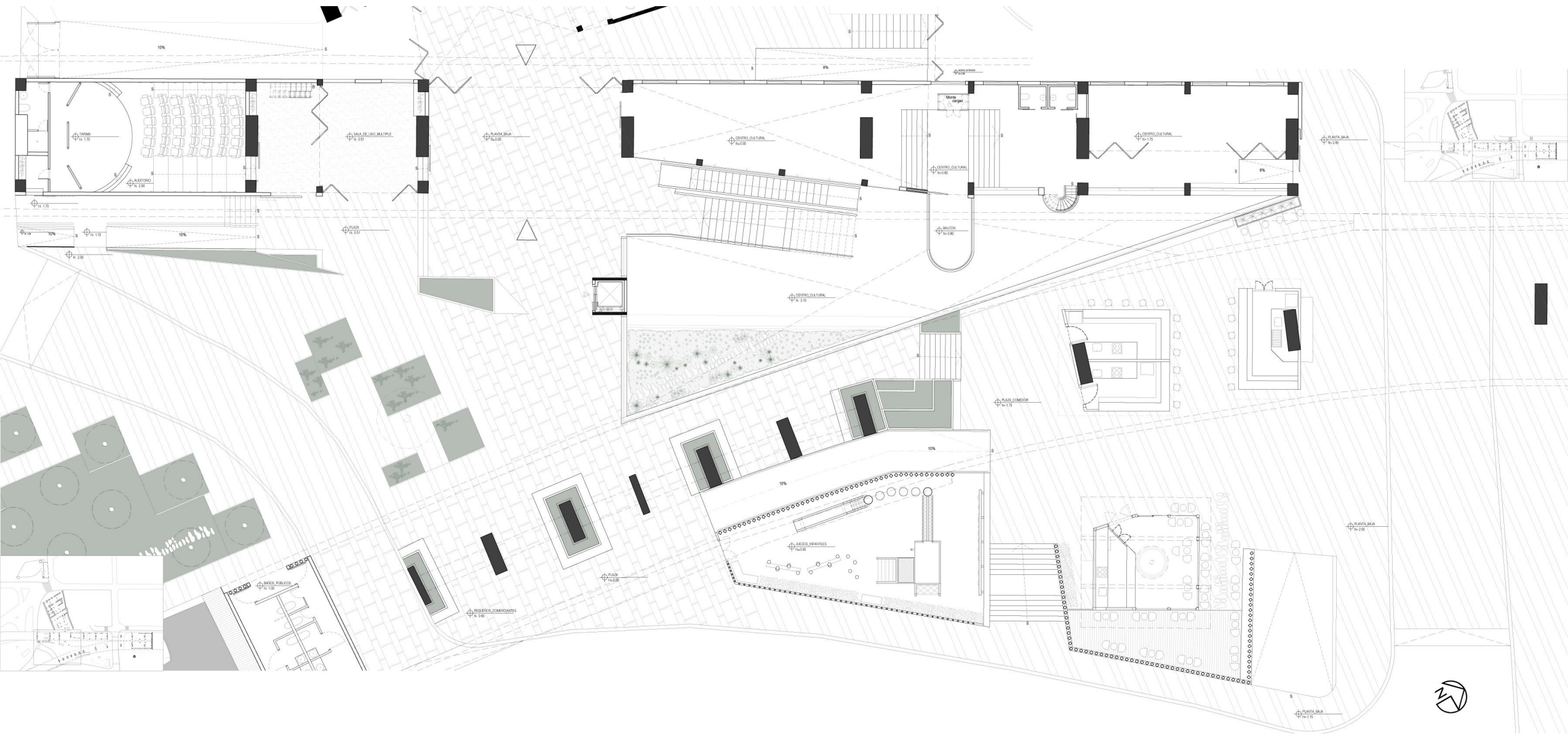


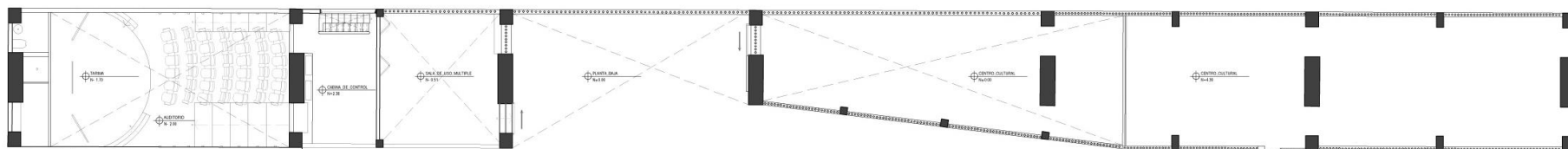


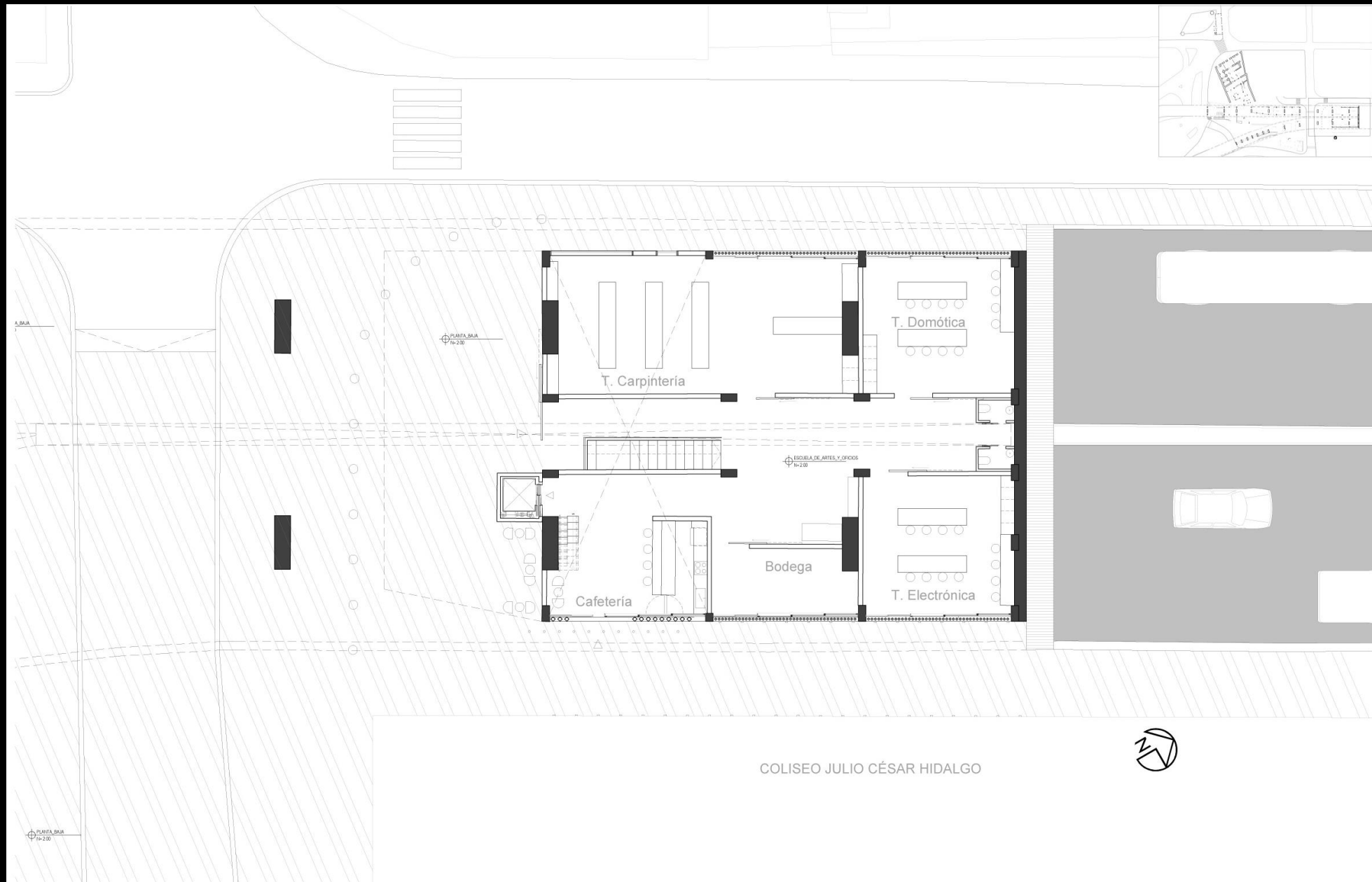


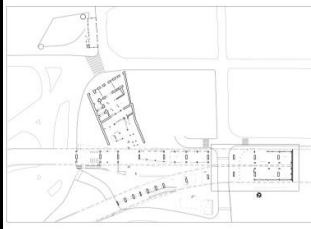


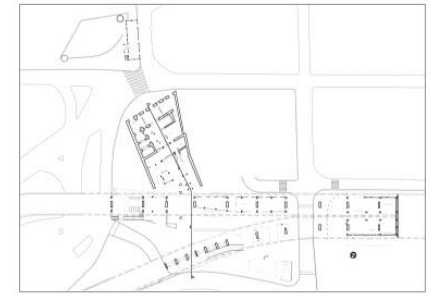


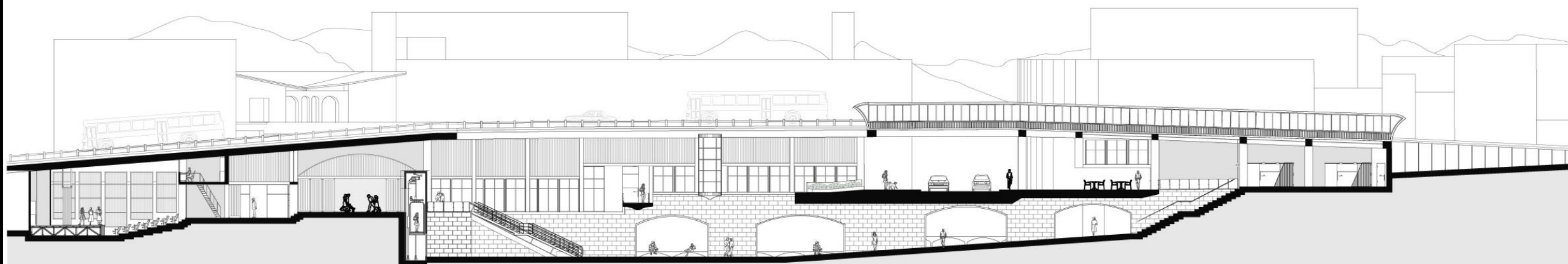


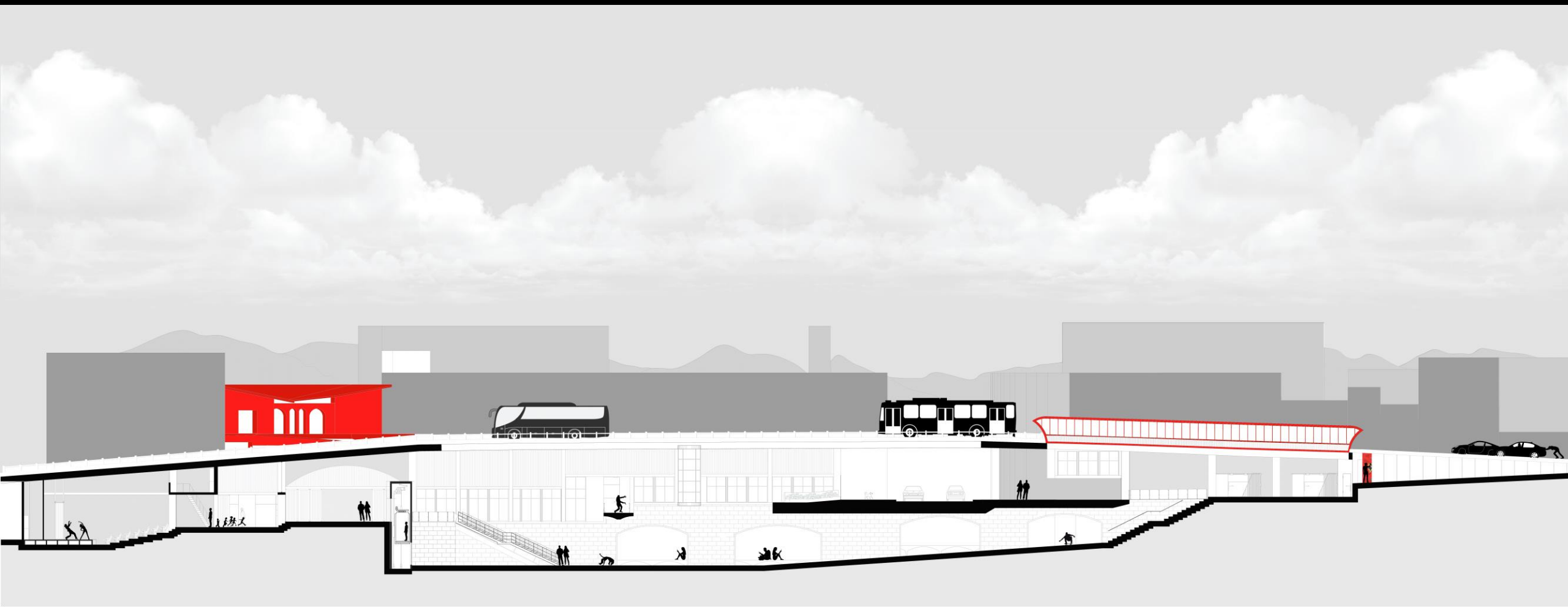


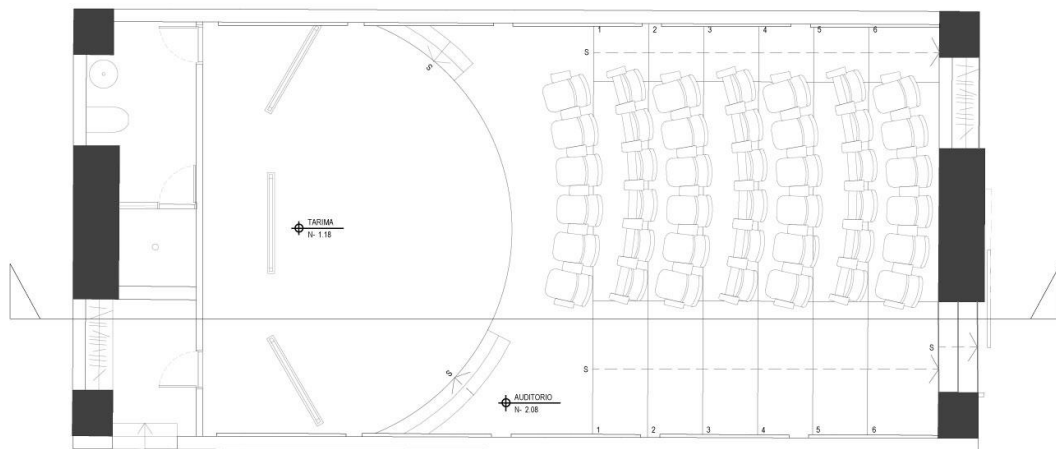




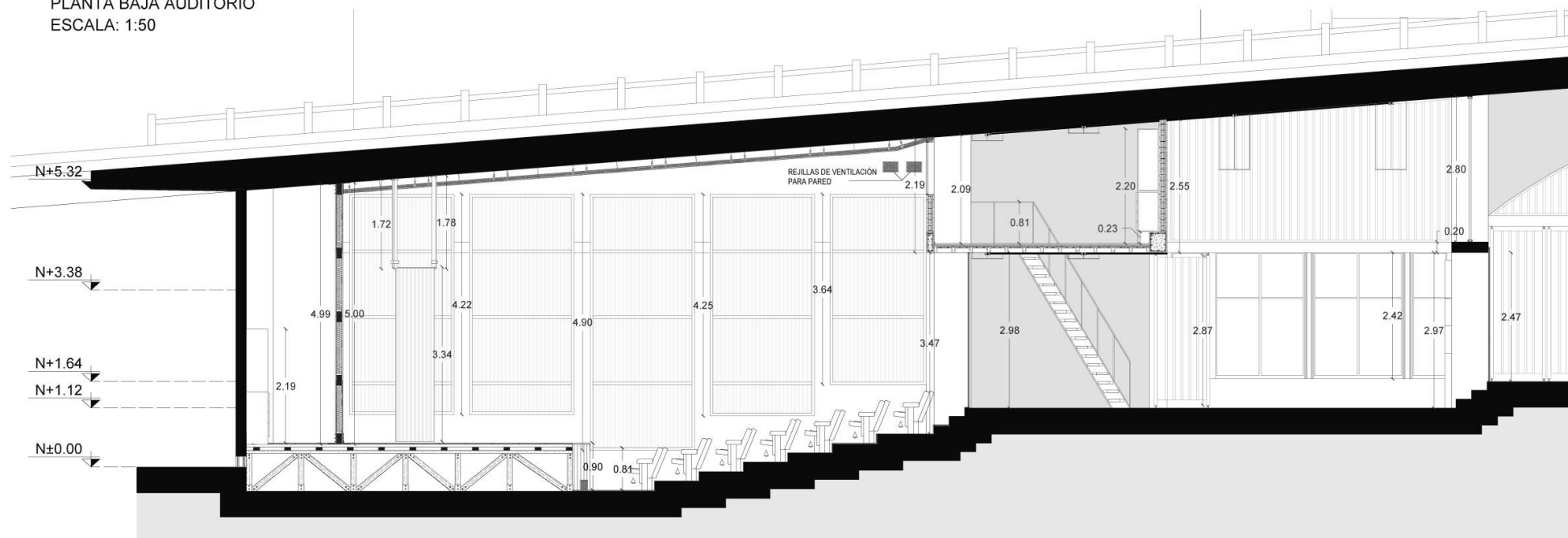




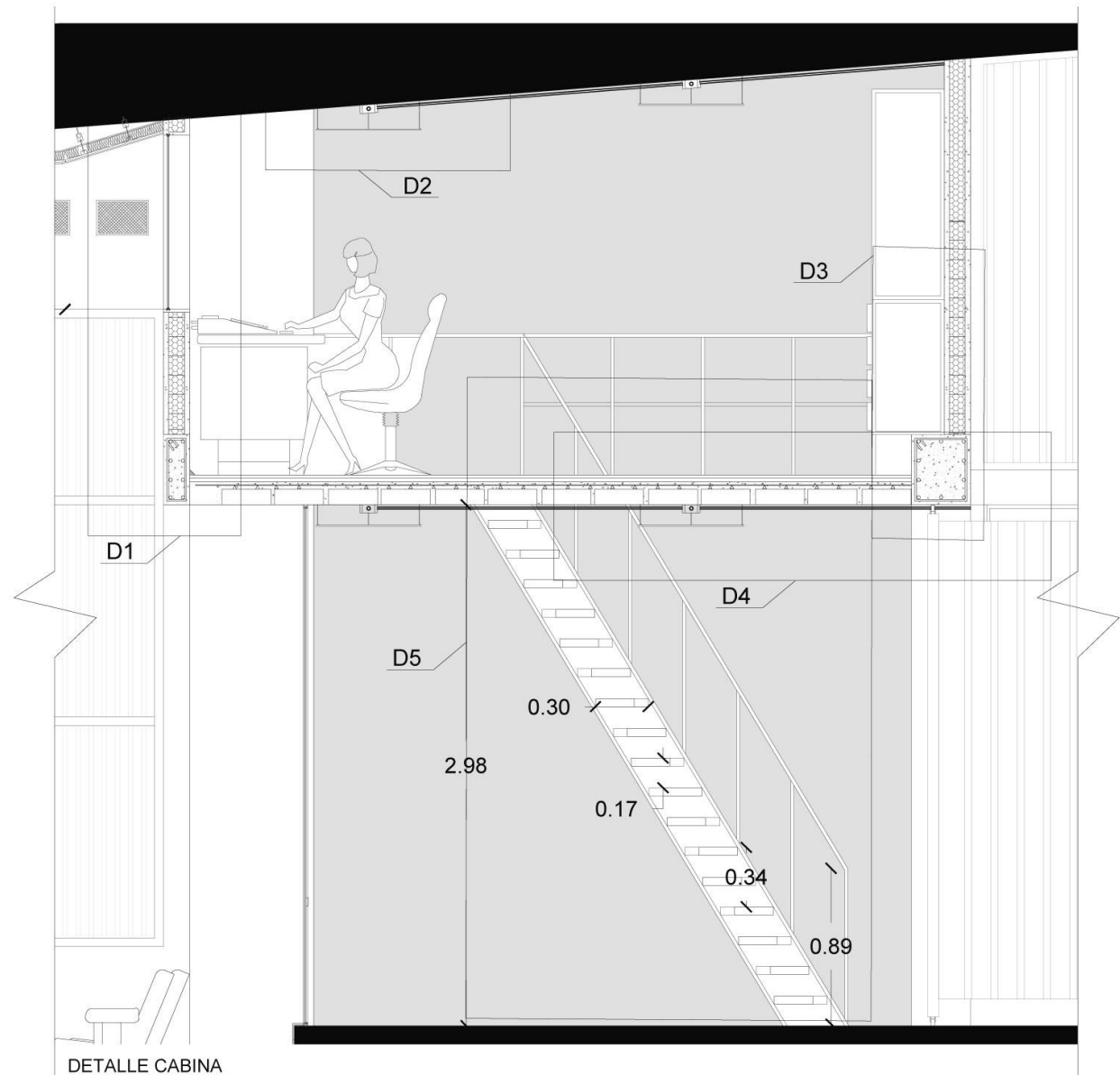
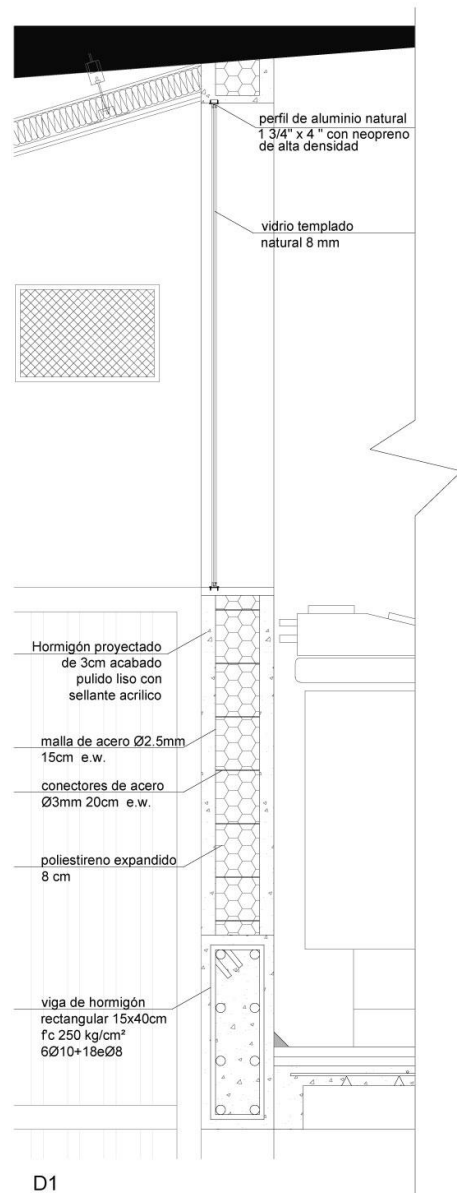


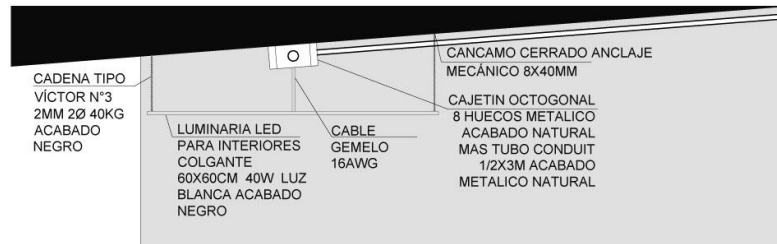


PLANTA BAJA AUDITORIO
ESCALA: 1:50

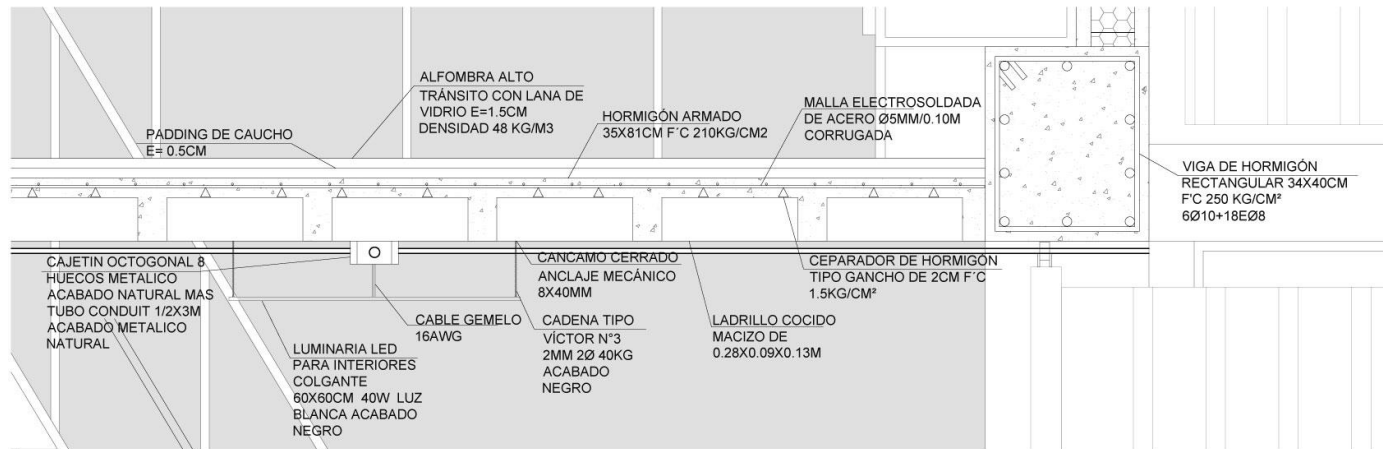


DETALLE AUDITORIO
ESCALA: 1:50

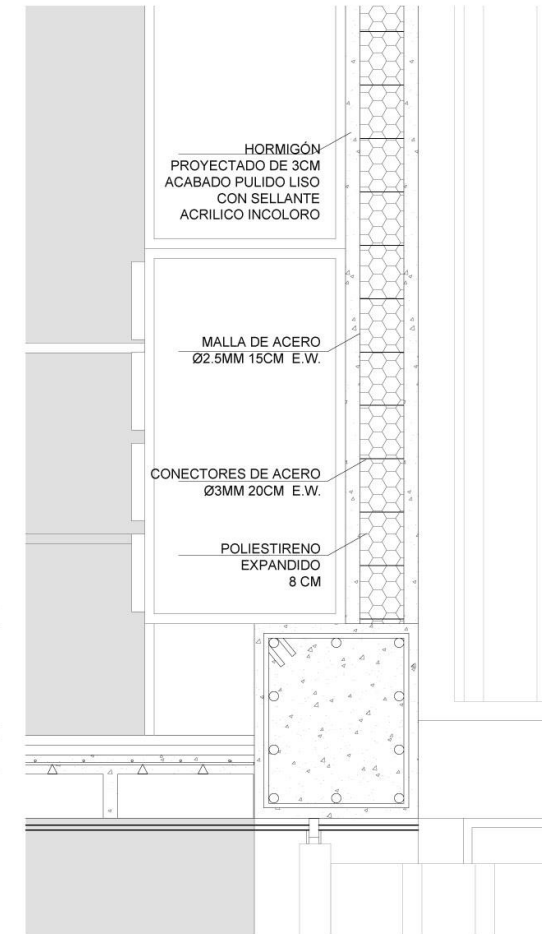




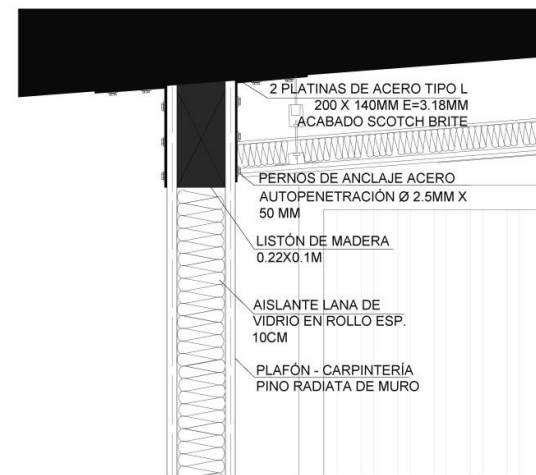
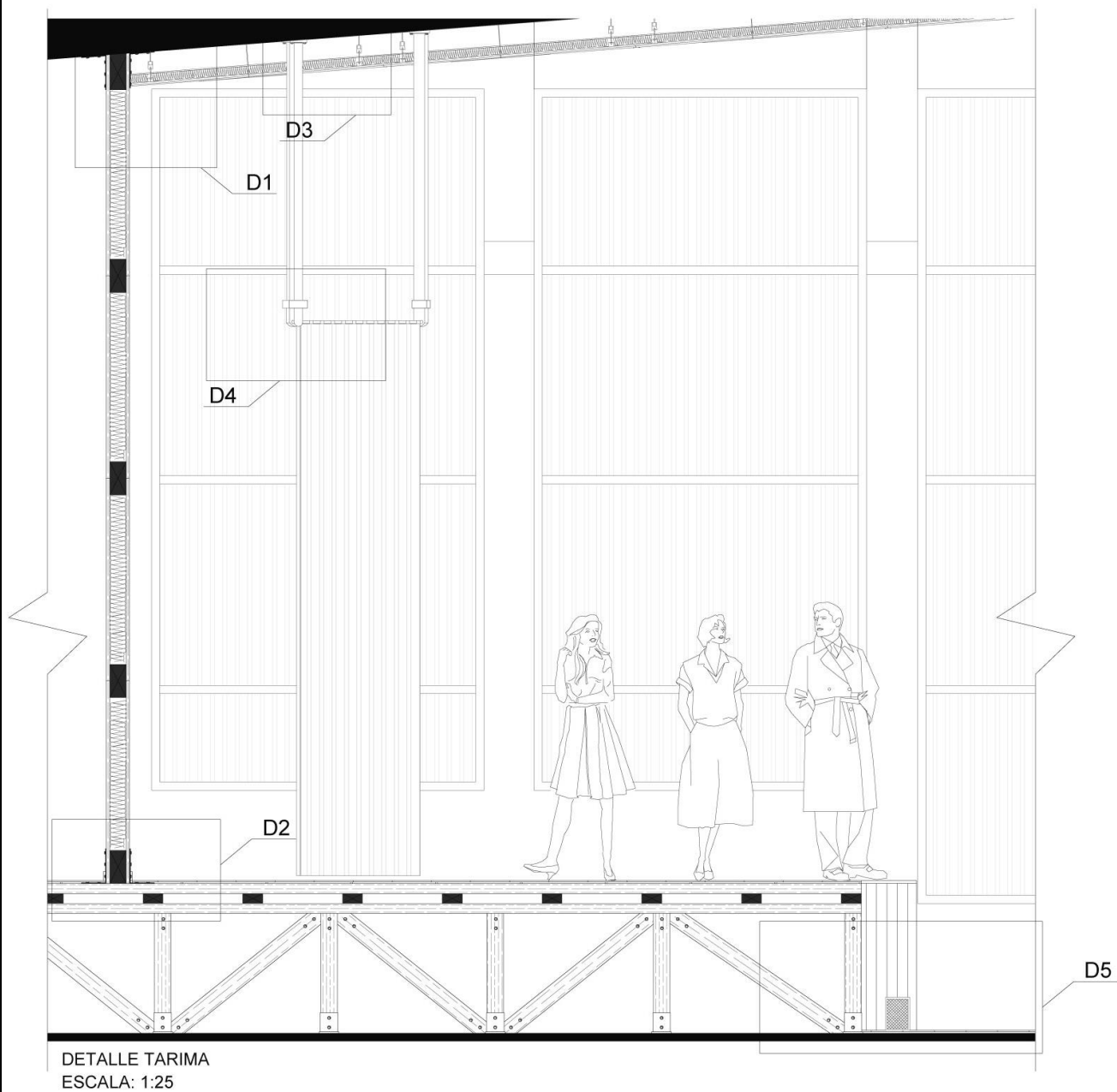
D2
ESCALA: 1:10



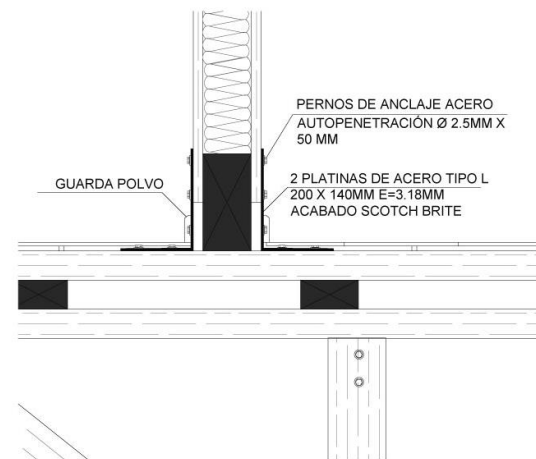
D4
ESCALA: 1:10



D3
ESCALA: 1:10



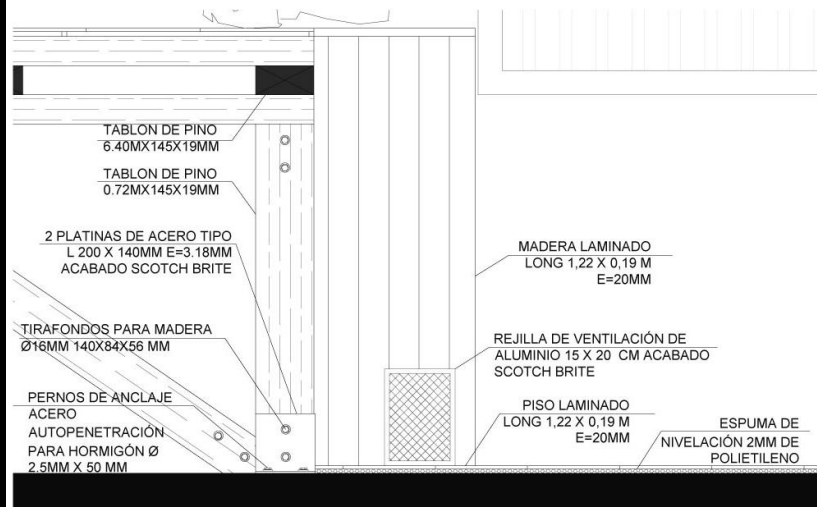
D1
ESCALA: 1:10



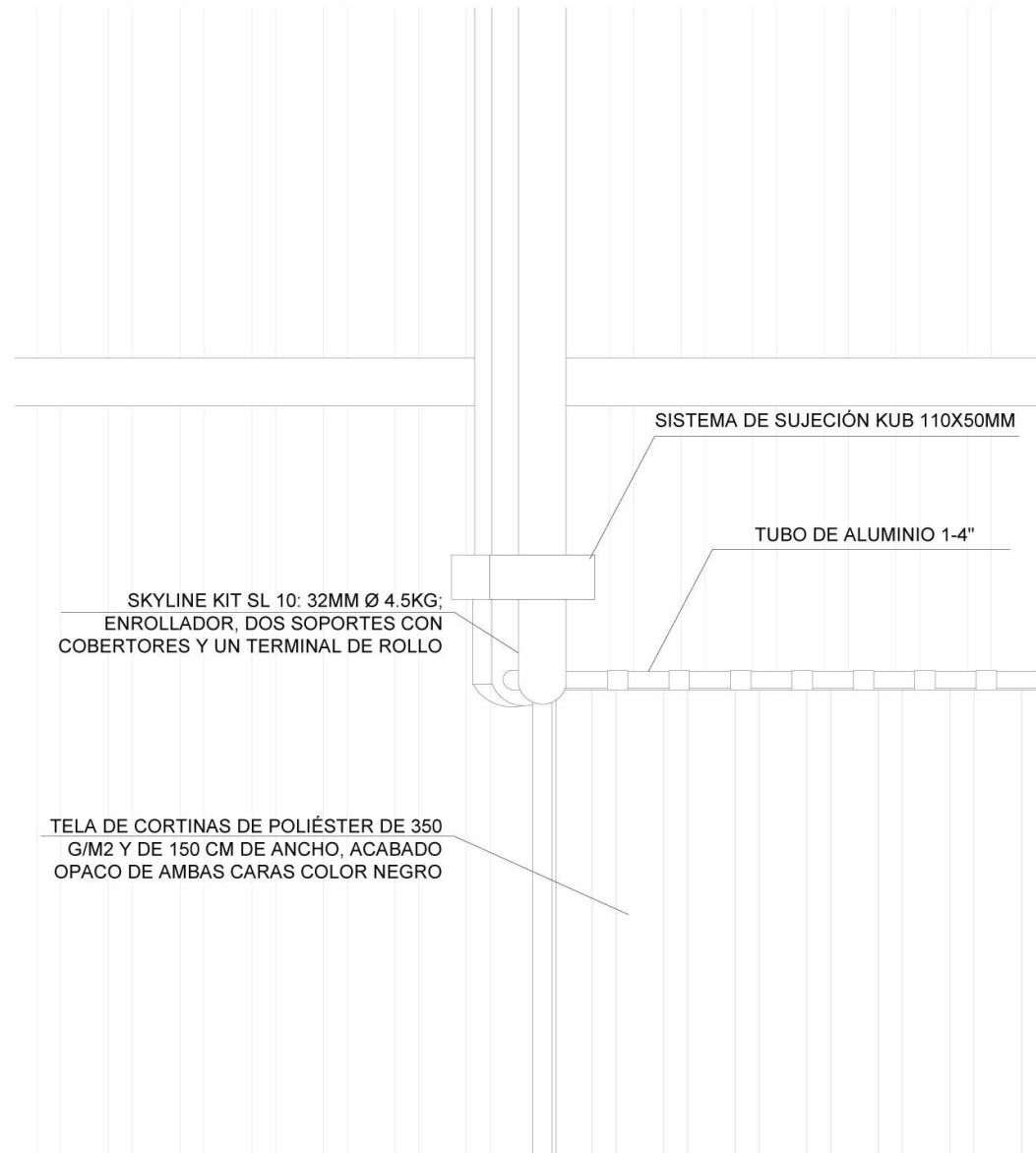
D2
ESCALA: 1:10



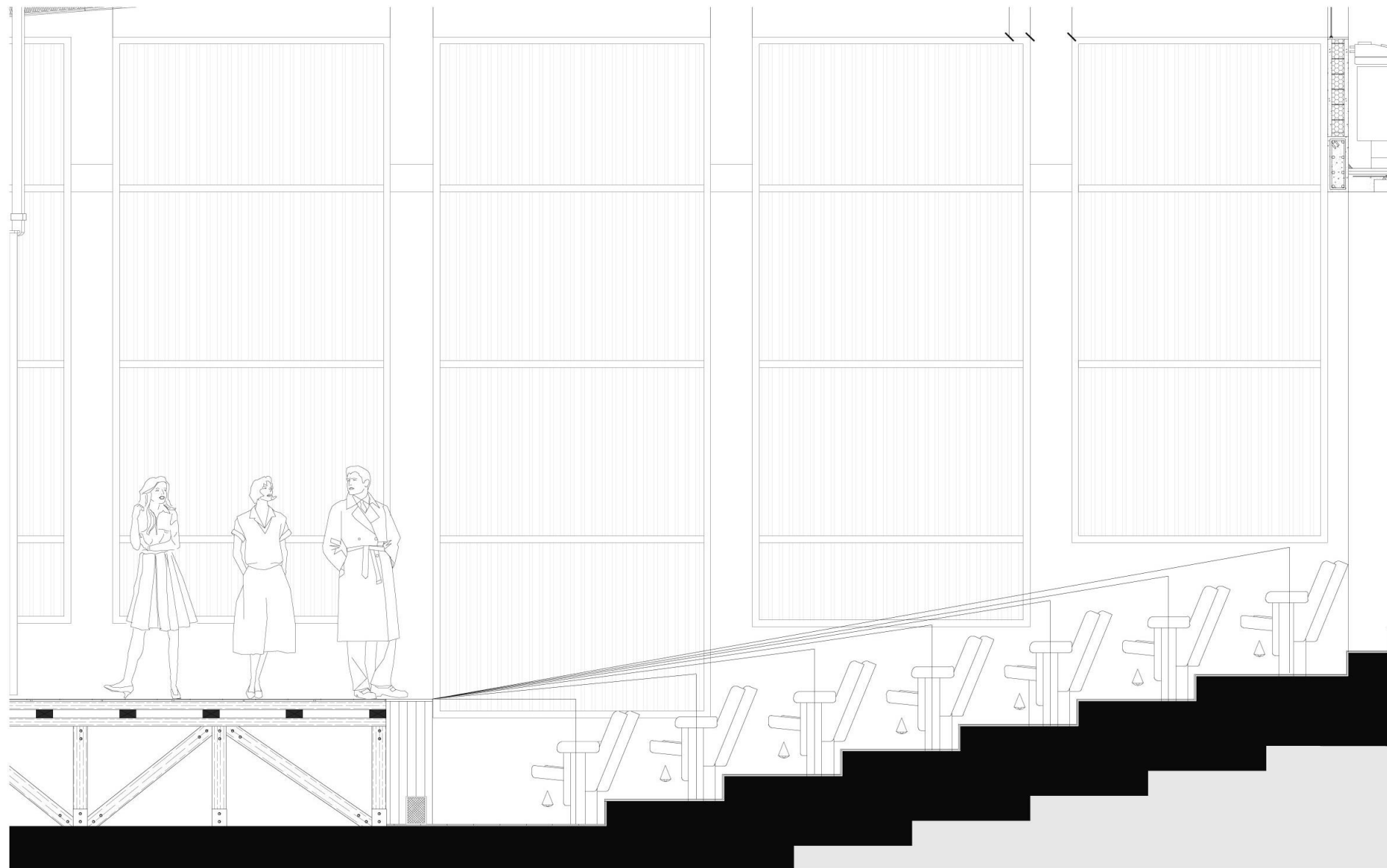
D3
ESCALA: 1:5



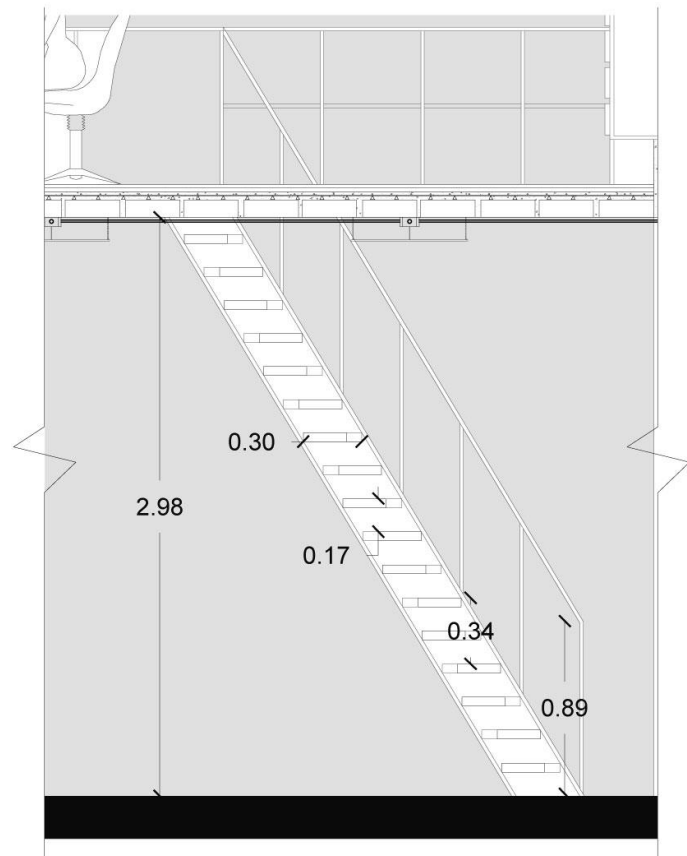
D5
ESCALA: 1:10



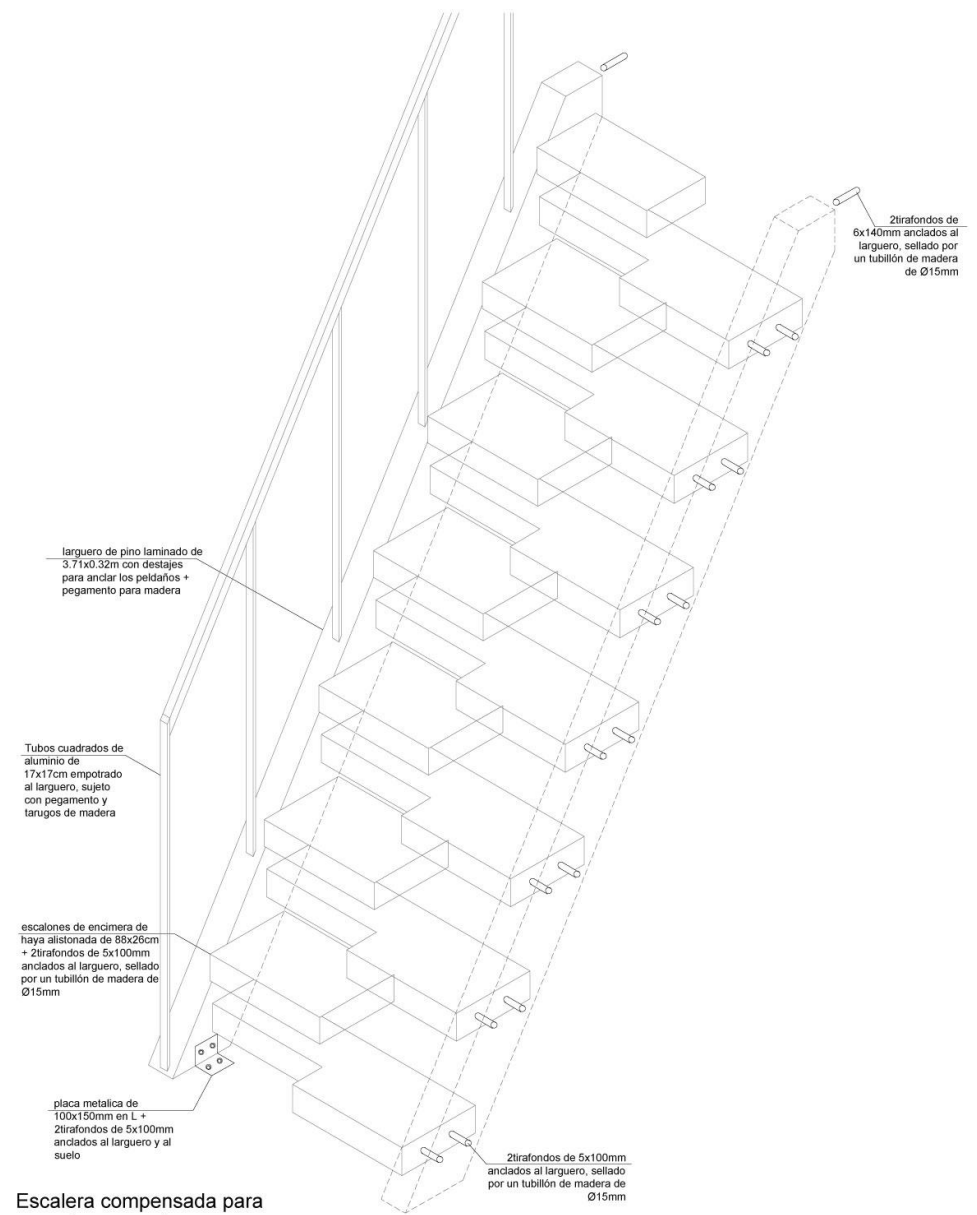
D4
ESCALA: 1:5



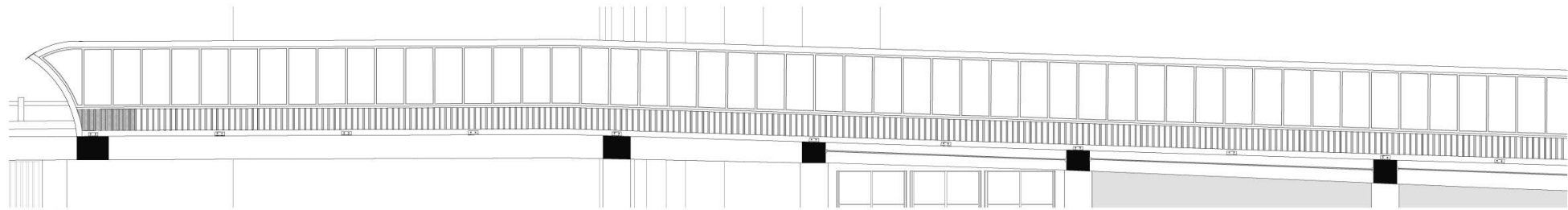
DETALLE AUDITORIO
ESCALA: 1:25



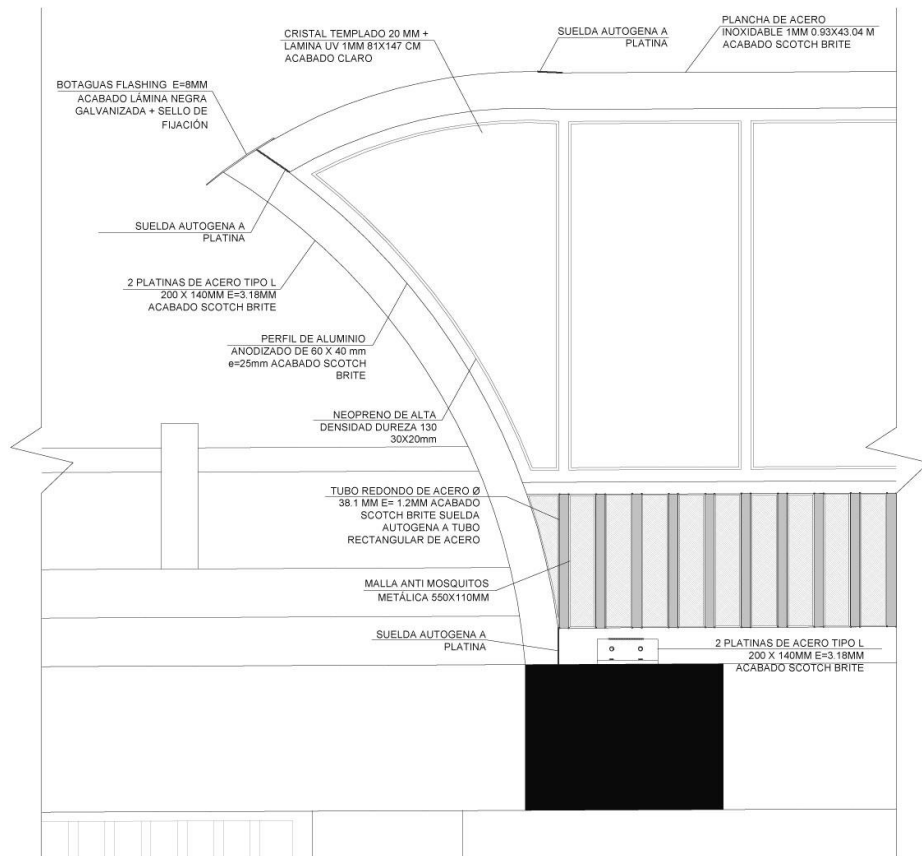
D5
ESCALA: 1:25



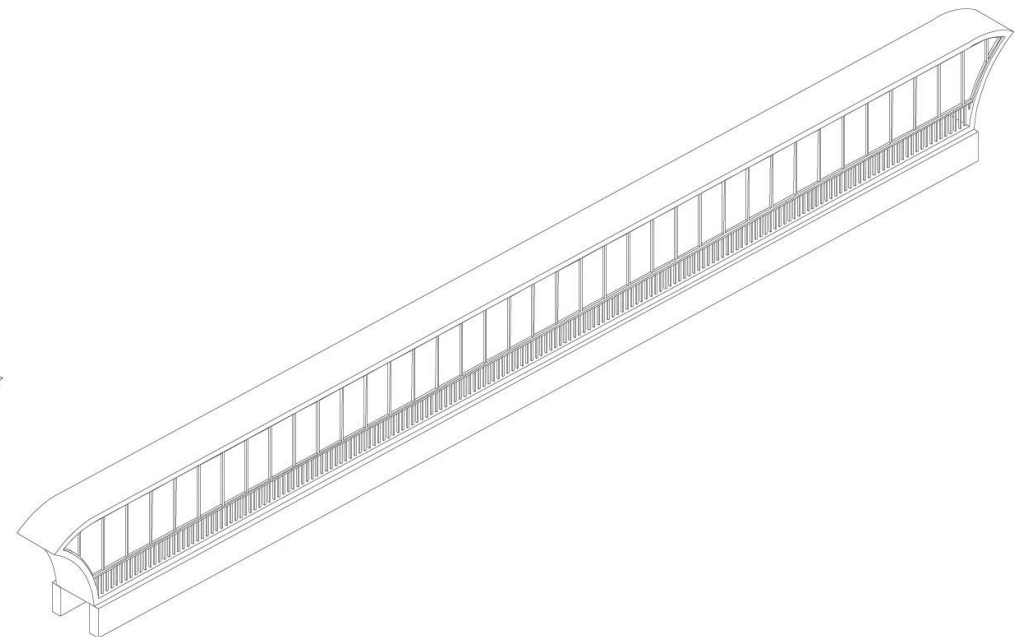
Escala compensada para espacios pequeños



CORTE
ESCALA: 1:100



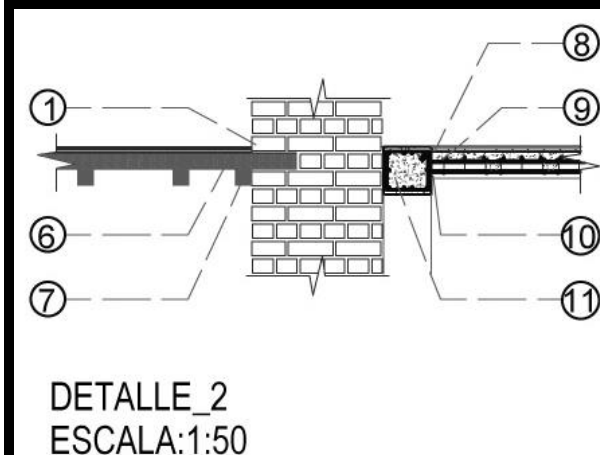
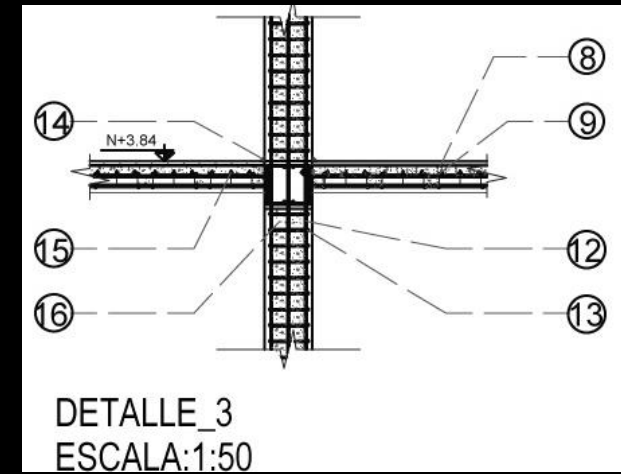
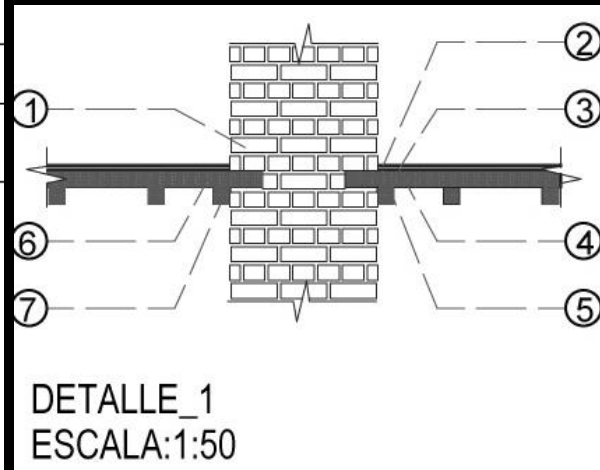
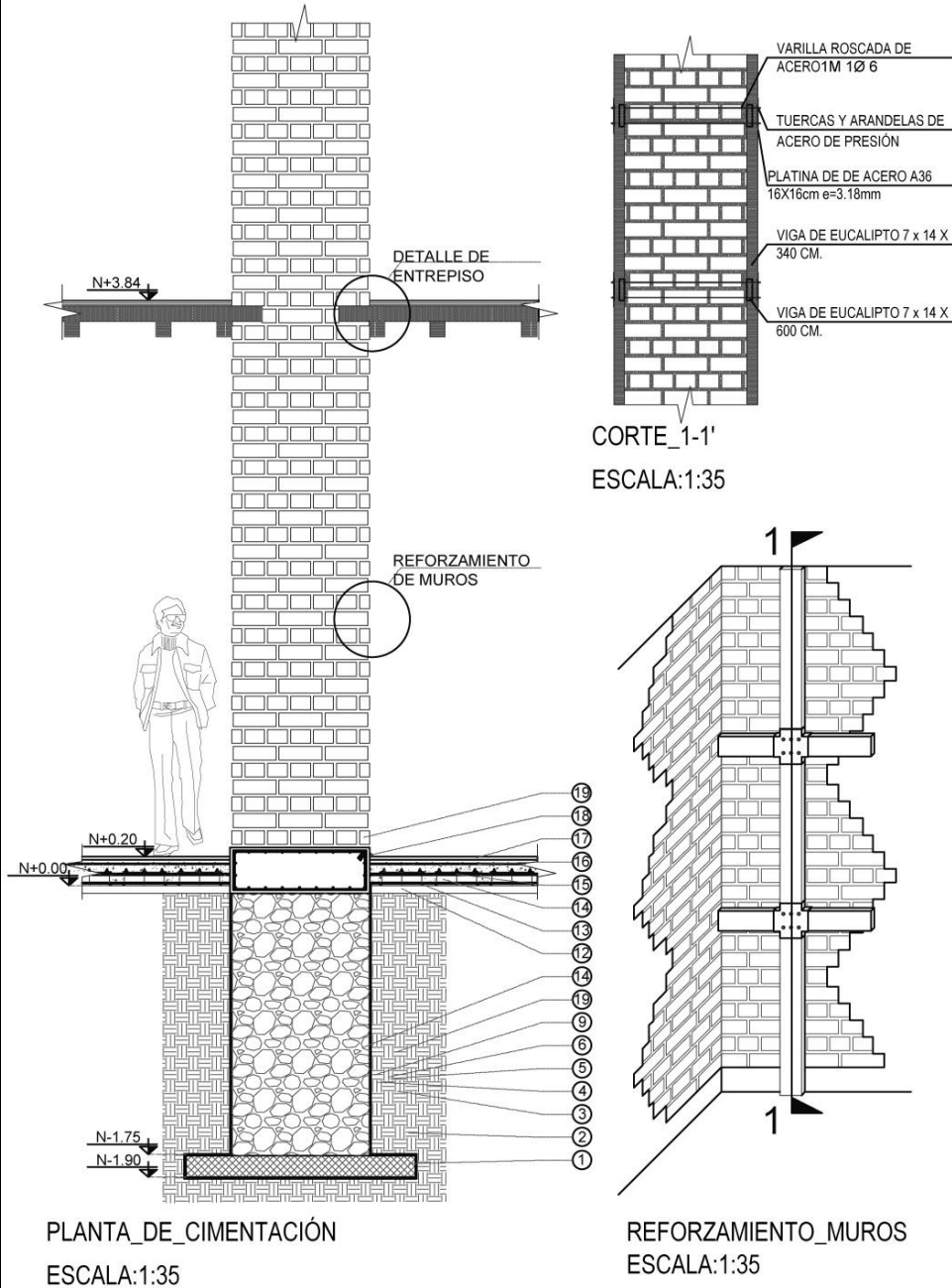
DETALLE AUDITORIO
ESCALA: 1:20



MOHAWK, DISEÑO DE
TRAGALUZ

ASESORIAS

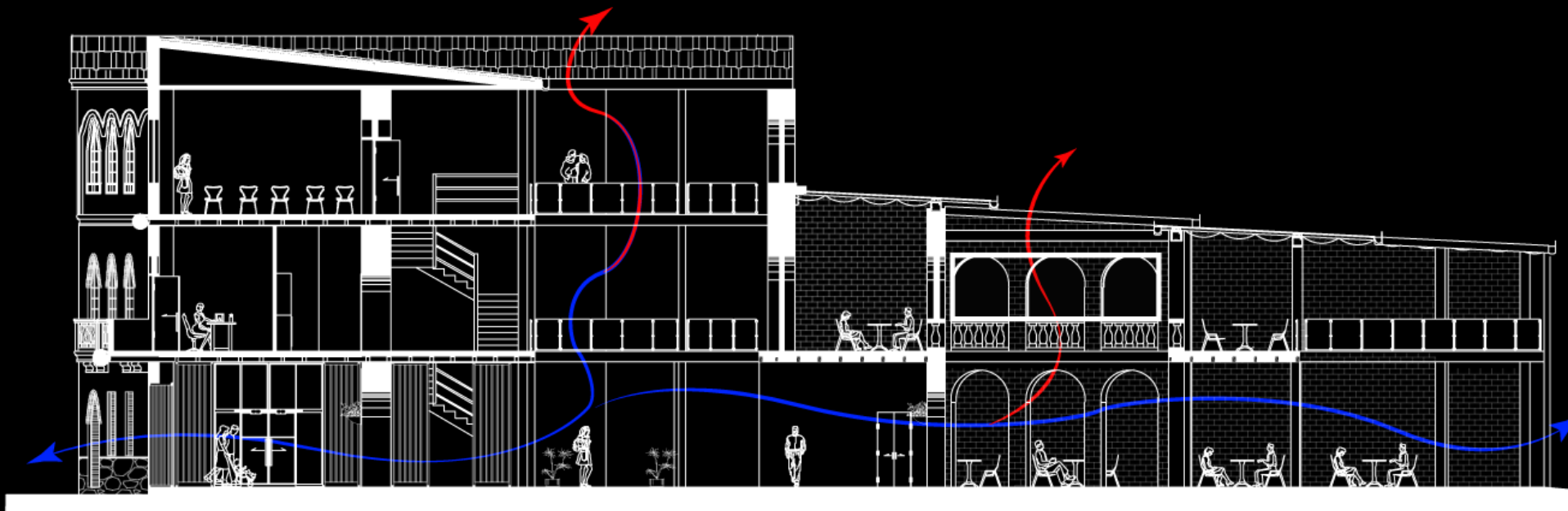
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL



CUADRO DE MATERIALES	
COD	DESCRIPCIÓN
1	LADRILLO COCIDO ALIVIANADO DE 0.28 X 0.09 X 0.13 M
2	PISO FLONATE DE MADERA DE ROBLE 197 X 1218 MM ESPESOR 8.3MM
3	RASTREL PARA FIJACIÓN PISO FLOTANTE
4	AISLAMIENTO TERMICO LANA DE ROCA
5	MEMBRANA AISLAMIENTO ACÚSTICO
6	VIGA LAMINADA DE EUCALIPTO 21 x 14 X 560 CM.
7	VIGA LAMINADA DE EUCALIPTO 21 x 14 X 285 CM.
8	MALLA ELECTROSOLDADA DE ACERO Ø5mm/100MM
9	VARILLA DE ACERO CORRUGADA 12M 10 12
10	LECHADA DE HORMIGÓN e=5 cm
11	VIGA DE HORMIGÓN ARMADO DE 30 X 30 CM F' C 210 KG/CM²
12	VARILLA DE ACERO CORRUGADA 6M 10 10
13	VARILLA DE ACERO TIPO O 3.5M 1EØ 10 @ 0.20M
14	SILICONA NEOPRENO
15	SEPARADOR DE HORMIGÓN TIPO GANCHO DE 2cm
16	HORMIGÓN ARMADO F' C 210 KG/CM²
17	VARILLA DE ACERO CORRUGADA 6M 10 12

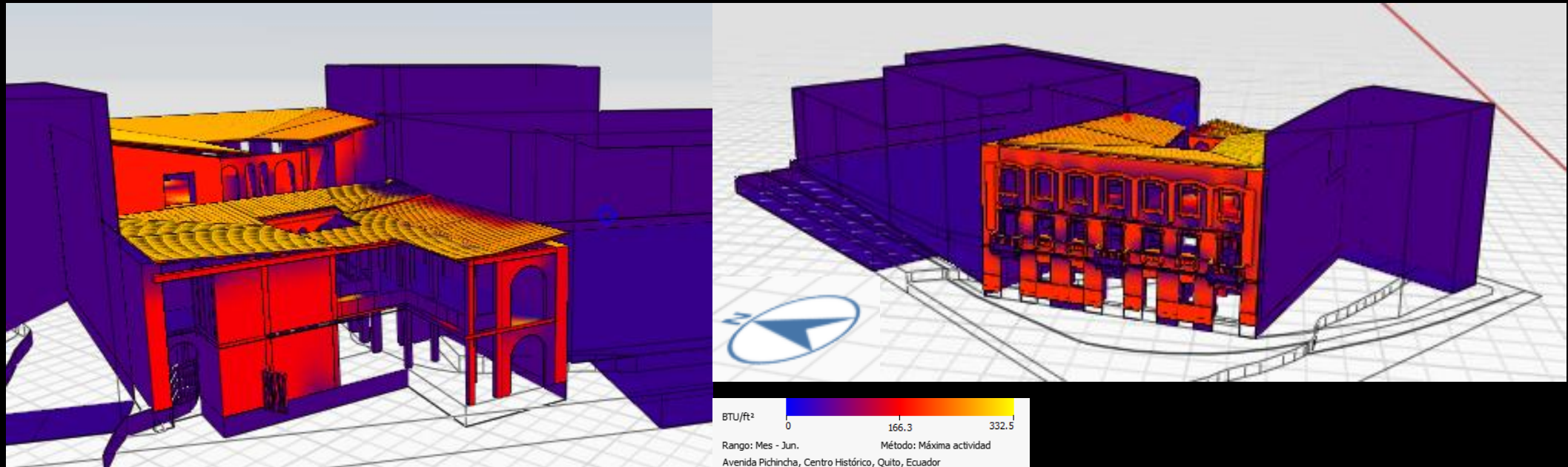
VENTILACIÓN

Aire caliente



Aire frio

ASOLEAMIENTO



ILUMINACIÓN

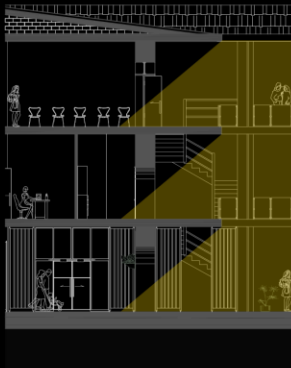
BLOQUE 1
CASA COLONIAL



BLOQUE 2
RUINA



Ambos bloques poseen un diseño de casa patio, pero en ambos la iluminación influye de diferente manera.



En el bloque 1, la cubierta es tradicional, teja, lo que a través del vacío del patio se puede recibir iluminación para el interior de la vivienda.



En el bloque 2, se propone una cubierta de vidrio esmerilado, con un diseño tipo pergola para generar un juego de luz y sombra al interior del bloque.

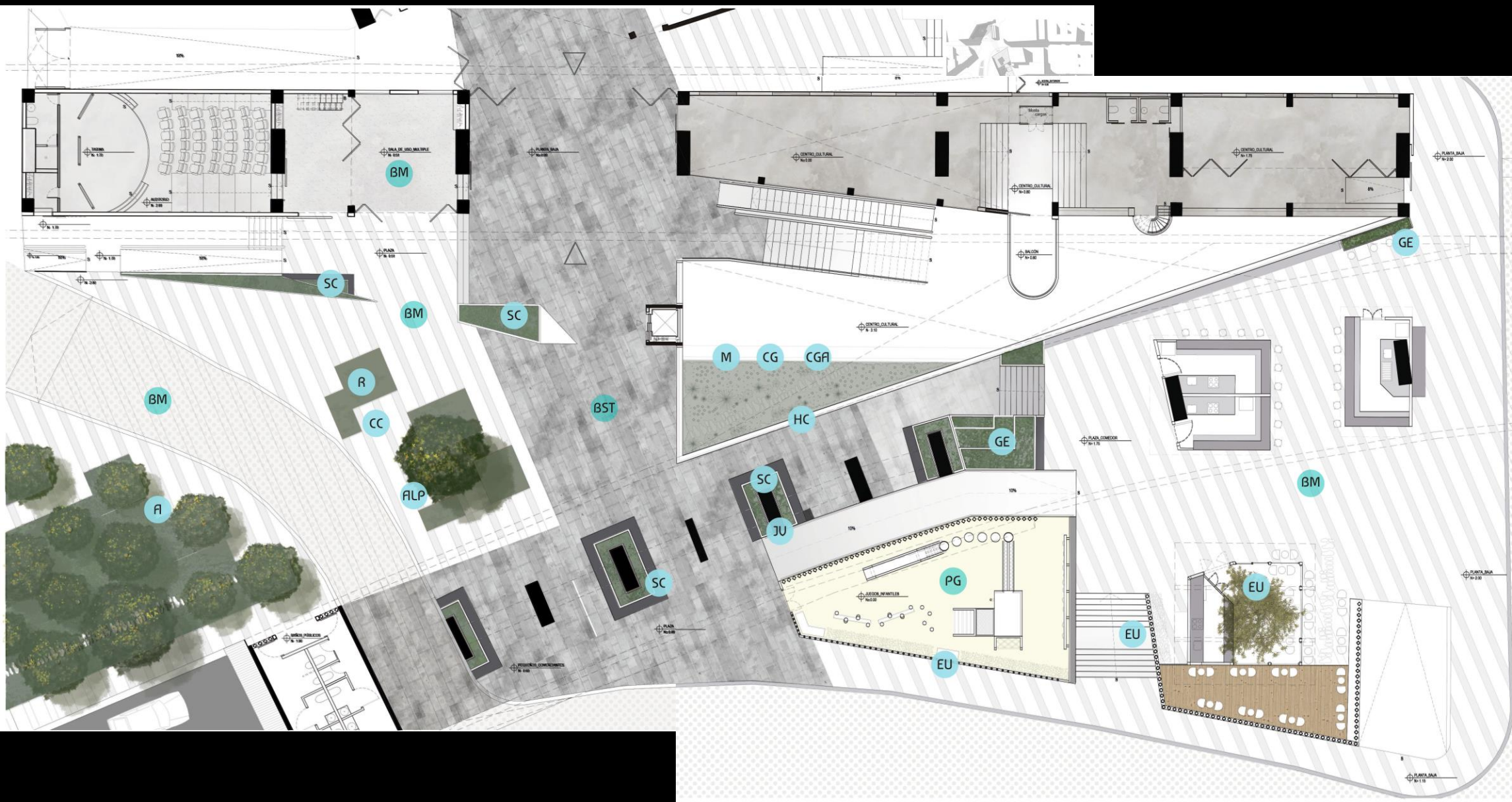
Para poder comprobar cuanta iluminación se obtendrá dentro de los inmuebles se procede a utilizar un cálculo de componente de reflexión interna (CRI).

$$CRI = \frac{0.85 W}{A (1 \pm R)} (RFW + r_o R_w)$$

Fuente: NEC anexo 2

PAISAJE





VEGETACIÓN

Hiedra común HC

Jazmín, velo de novia JU

Mariposa M

Geranio GE

Cola de gato CGA

Cresta de gallo CG

Sacha chocho SC

Eugenia EU

PISO

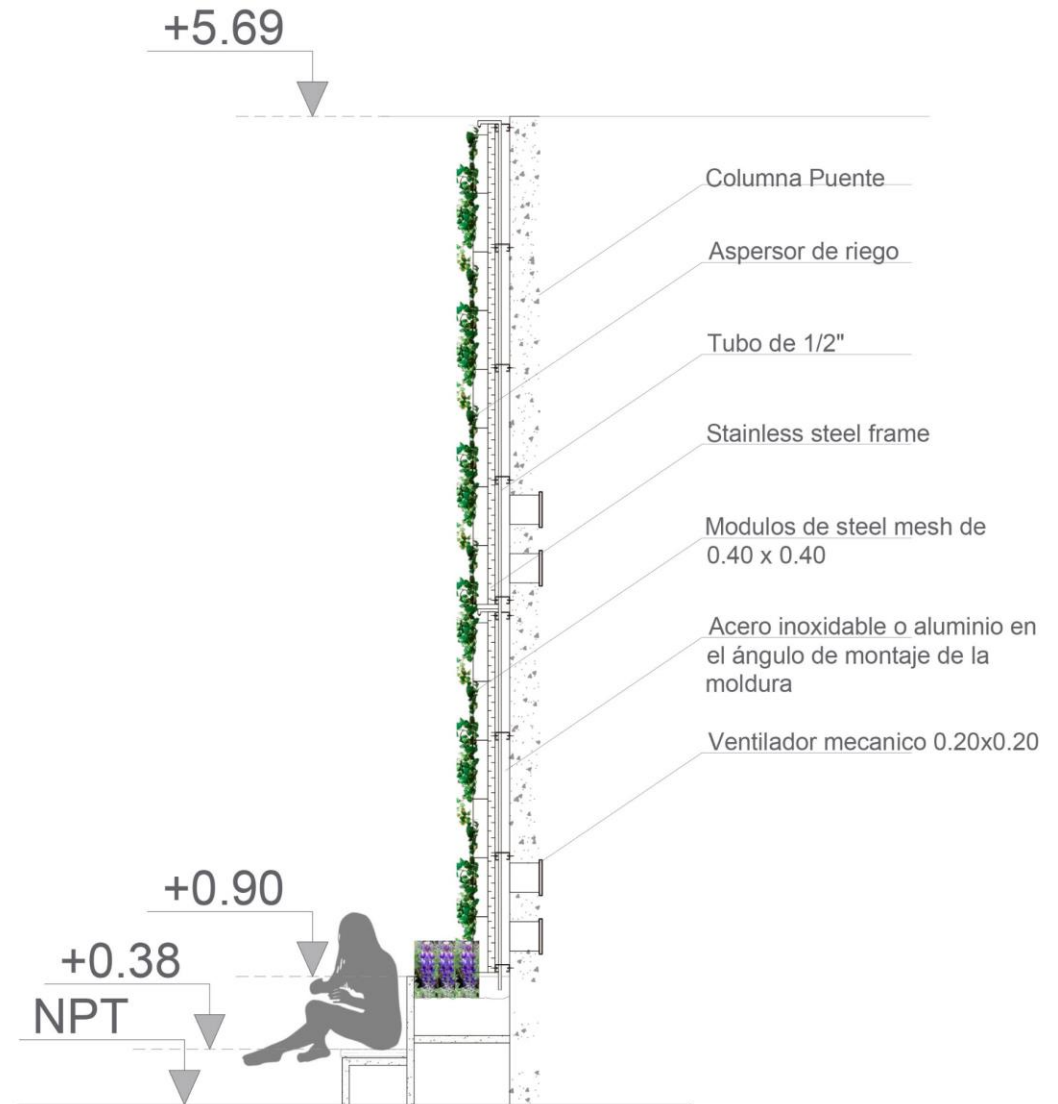
Piso de goma Ecopiano PG

Baldosa de cemento sin textura BST

Baldosa de cemento megalito BM

Jardin vertical

esc 1:50



Sugerencias

