

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE FIN DE CARRERA
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTA

RECUPERANDO LA VOCACIÓN RESIDENCIAL EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE QUITO. VIVIENDA COLECTIVA DE USO MIXTO.

Volumen I

GISSELA FERNANDA DÁVILA TACO

DIRECTOR ARQ. OSVALDO PALADINES

QUITO – ECUADOR
2012

Presentación

El T.F.C. *Recuperando la vocación residencial en el Centro
Histórico de Quito. Vivienda Colectiva de uso mixto* contiene:

El volumen I: investigación que da sustento al proyecto arquitectónico.

El Volumen II: Planos y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Un CD: el Volumen I, II y la Presentación para la Defensa Pública, todo en formato
PDF.

Dedicatoria

A mis papis y ñaños que los quiero mucho, y en especial a ti abuelita linda.

Agradecimiento
A ti Dios por acompañarme en cada momento.

Índice

Introducción	1
Antecedentes.....	2
Justificación	3
Objetivos	4
Metodología	4

CAPÍTULO 1

CARGA HISTÓRICA DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

1.1 Aspectos históricos.	6
1.2 Valor universal.....	6
1.3 Deterioro.....	7
1.4 Ejemplo de casas Patrimoniales en mal estado	7
1.4.1 La Quinta de la Delicia.....	7
1.4.2 La casa del Obrero.....	8
1.4.3 La casa “de los chinos”	9
1.4.4 Casa de los presidentes.....	9
Conclusiones.....	9

CAPÍTULO 2

DIAGNÓSTICO URBANO

2.1 Densidad Poblacional	11
2.2 Situación actual de las edificaciones existentes.....	12
2.3 Uso de suelo.....	13
2.4 Tipología Arquitectónica del barrio La Loma Grande.....	15
2.5 Características del Barrio La Loma Grande.....	16
Conclusiones.....	17

CAPÍTULO 3

CALLE ROCAFUERTE

3.1 Tipología Arquitectónica de la Calle Rocafuerte.....	18
3.2 Análisis de fachadas.....	18
3.3 Análisis de equipamiento.....	25
Conclusiones.....	27

CAPÍTULO 4

TERRENO

4.1 Ubicación del terreno.....	28
4.2 Condiciones generales.....	29
4.3 Inmuebles existentes.....	32
4.4 Análisis inmueble existente 1.....	33
4.4.1 Esquema de planta.....	35
4.5 Análisis del inmueble existente 2.....	36
4.5.1 Evaluación física del inmueble.....	37
Conclusiones.....	37

CAPÍTULO 5

PARTIDO ARQUITECTÓNICO

5.1 Partido general.....	39
5.2 Análisis de la tipología de vivienda en planta.....	40
5.3 Organigrama funcional de casas existentes.....	41
5.4 Emplazamiento.....	42
5.5 Programa Arquitectónico.....	43
Conclusiones.....	49

PRESUPUESTO.....	51
Conclusiones Generales.....	54

Recomendaciones..... 55

Bibliografía56

Lista de Mapas

Mapa 1: Densidad Poblacional en el CHQ.....	.11
Mapa 2: Edificaciones consideradas en mal estado.....	12
Mapa 3: Uso de suelo del barrio La Loma13

Lista de Fotografías

Fotografía 1: Fachada A.....	19
Fotografía 2: Fachada B.....	19
Fotografía 3: Fachada C.....	20
Fotografía 4: Fachada D.....	20
Fotografía 5: Fachada E.....	21
Fotografía 6: Fachada F.....	21
Fotografía 7: Fachada G.....	22
Fotografía 8: Fachada H.....	22
Fotografía 9: Fachada I.....	22
Fotografía 10: Fachada J.....	23
Fotografía 11: Fachada K.....	23
Fotografía 12: Terreno.....	28
Fotografía 13: Terreno 2.....	29
Fotografía 14: Condiciones actuales del terreno.....	30
Fotografía 15: Condiciones actuales del terreno 2.....	30
Fotografía 16: Condiciones actuales del terreno 3.....	31
Fotografía 17: Condiciones actuales de la calle Chávez.....	31
Fotografía 18: Primera edificación.....	32
Fotografía 19: Primera edificación 2.....	34

Lista de Esquemas

Esquema 1: Análisis de fachadas.....	24
Esquema 2: Equipamiento Urbano.....	26
Esquema 3: Planta casa existente 1.....	35
Esquema 4: Vivienda implantación.....	39
Esquema 5: Organigrama funcional casas existent.....	40
Esquema 6: Ejes principales.....	41
Esquema 7: Ejes principales 2.....	41
Esquema 8: Terreno esquinero.....	42

Lista de Imágenes

Imagen 1: Información del inmueble existente.....	36
Imagen 2: Evaluación física del inmueble existente	37
Imagen 3: Implantación del proyecto.....	46
Imagen 4: Relación proyecto vs entorno.....	47
Imagen 5: Maqueta virtual.....	47
Imagen 6: Render desde la Calle Chávez.....	48

Lista de Planimetrías

Planimetría 1: Módulo de vivienda Planta Baja.....	.45
Planimetría 2: Módulo de vivienda Planta Alta.....	45
Planimetría 3: Planta Nivel 6.00.....	46
Planimetría 4: Planta Nivel 9.00.....	46

INTRODUCCIÓN

El proyecto propone recuperar y devolver la función habitacional del Centro Histórico de Quito con vivienda colectiva como fuente de equidad e inversión en el gasto público. El desarrollo de los capítulos permite entender al Centro histórico desde la perspectiva actual.

El análisis de su problemática permite ver con claridad las necesidades que requiere, frente a factores como: los cambios por los que ha pasado la vivienda residencial y su escala.

El capítulo **CARGA HISTÓRICA**, detalla aspectos históricos y evolutivos que han ido determinando la condición actual de nuestro centro Patrimonio Cultural de la Humanidad.

PROPUESTA URBANA permite identificar aspectos problemáticos que influyen en la recuperación y conservación del Patrimonio Histórico determinando así el carácter barrial que cada sector ha adquirido.

TERRENO, nos da a conocer condiciones técnicas determinando vocaciones de acuerdo a la configuración espacial.

USUARIO, indica quienes podrían ser los posibles ocupantes ya sean residentes o visitantes.

REFERENTES, analiza proyectos en situaciones similares obteniendo oportunas soluciones frente a edificaciones de uso mixto en centros históricos, la multiplicidad de usuarios y agregación al entorno.

MODULOS DE VIVIENDA, detalla aspectos considerables al momento de la zonificación general y unión de módulos de vivienda, tomando en cuenta la

cualificación espacial y medios de conexión.

ANTECEDENTES

Al considerar a la ciudad como el centro de gestión con proyección global, organización social, y bienestar colectivo me permito analizar al Centro Histórico de Quito Patrimonio de la Humanidad como la ciudad central excluida, geográficamente compacta.

La ciudad de Quito experimenta el decrecimiento de población residencial en la estructura central, como producto del cambio acelerado del uso de suelo. Ha incorporado nuevos patrones de uso especialmente de comercio y servicios, generando varias externalidades negativas como la densificación, congestión vehicular e inseguridad. Éstos factores son determinantes de la pérdida de vocación residencial en el Centro Histórico.

La calle Rocafuerte o “Calle cuerda de la Vieja ciudad de Quito” denominado de ésta manera en el libro *Casas, calles y gente del Centro Histórico de Quito* (Jurado,1949). Fue una de las últimas calles en ser tomada por los españoles. En su mayoría estaba habitada por mestizos e indígenas. Se convirtió también en un punto de referencia por ser el borde limitante al sur de la ciudad, larga y fácilmente identificada por su condición geográfica.

Es de suma importancia devolver al Centro Histórico las condiciones que lo convirtieron en Patrimonio de la Humanidad, para lo cual iniciaré analizando el carácter particular de algunas calles por sus condiciones geográficas.

JUSTIFICACIÓN

Debido a que tenemos un Centro Histórico “Museo” convertido en un lugar muy peligroso en las noches, completamente desolado como consecuencia del incorrecto

uso de suelos, reinterprete la vivienda de la zona, su tipología arquitectónica y propongo devolver la vocación residencial mediante un vivienda colectiva de uso mixto.

Actualmente el 37% del total de edificaciones de vivienda existentes en mal estado se ubican de la siguiente manera en los diferentes barrios:

- 360 en San Blas
- 328 en San Marcos
- 264 en La Loma
- 628 demás barrios del CHQ.

La vitalidad de los cascos históricos no tiene que ver necesariamente con su manifestación. Por el contrario, la vigencia de los barrios patrimoniales también pasa por la incorporación cuidadosa de piezas nuevas, que recojan los modos de vida y las necesidades de los grupos activos de la sociedad.

Al considerar, que sería de gran importancia generar actividad de uso continuo tanto en el día como en la noche, se establece la posibilidad de generar vivienda colectiva como intermediario entre la tuguración existente en la calle Rocafuerte, el lugar digno de vivienda, y la multiplicidad de usuarios; para así lograr el máximo aprovechamiento de intervención en infraestructura.

Dotando al paisaje socio-cultural la multifuncionalidad de espacio, recuperando la escala urbana.

La Vocación residencial característico del Centro Histórico de Quito, fue uno de los factores determinantes para convertirlo en “Patrimonio de la Humanidad”, con la necesidad de plantear una solución que brinde protección, rehabilitación, modernización y vitalidad al Centro Histórico de Quito mediante la dotación de infraestructura y/o relocalización equilibrada de equipamientos y servicios sociales.

OBJETIVOS

Objetivo General:

- Rediseñar el uso de la propiedad de la Cooperativa Loja, y rehabilitar la casa existente que está en peligro de caerse,

Objetivo Específico:

1. Restituir las ganas de habitar nuestro Centro Histórico con espacios vivos, susceptibles de ser interpretados, enriquecidos y renovados.
2. Reinterpretar el análisis tipológico del Centro Histórico mas no su forma ni material, con vivienda de interpretación actual.

METODOLOGÍA

Para determinar cuál será el proyecto a realizar, elaboramos varios ejercicios para esclarecer confusiones acerca de intenciones y gustos. El primer ejercicio que realizamos fue “*A house for*” donde debíamos escoger un personaje con el cual nos identifiquemos.

Yo escogí FRIEDRICH NIETSCHE, me atrajo su manera de llevar la vida, que causa controversia hasta la actualidad, además de su postura frente a las corrientes por las que a veces nos dejamos llevar, de manera personal pienso que la vida que llevó, lo condujo a una locura con criterio.

No supe cómo empezar y vague por horas, concluyendo que lo que quería representar era un origen. Un punto central del que se distribuyen de manera equitativa el resto de espacios, creando lugares de encuentro y desencuentro.

El segundo ejercicio consistía en identificarse con un “problema” de Arquitectura. Después de recopilar datos y pensar acerca de qué considero yo como un “problema”

y mi postura frente a esto, consideré que la Arquitectura Global en la Arquitectura Local, sin criterio, era un problema en nuestro país. Encontré referentes internacionales muy claros de la reinterpretación tipológica que trasciende a través del tiempo como *la Casa Azuma* del Arquitecto Tadao Ando. Con la cual entendí que la arquitectura trasciende a través del tiempo.

El tercer ejercicio que se realizó fue buscar terrenos que presenten potencialidades como algún tipo de problemática particular, consideré que el Centro Histórico está desconectado de la ciudad. Por lo tanto consideré necesario pensar en algún tipo de solución para recuperar su vocación residencial.

Escogí el barrio la Loma por sus características geográficas dentro del Centro Histórico, en el que encontré un lote subutilizado donde se encuentran dos casas en muy mal estado inventariadas en el año 2010 Fondo de Salvamento del Pátrimonio Cultural de Quito. El año de construcción estimado es de aproximadamente 1700/1800 (Lara, 2009).

Entonces acudí al lugar a tomar fotografías del terreno, el entorno, equipamiento del sector, movilidad, gente del lugar, entre otros. En la mañana y noche durante varios días.

El proceso continuó con la recopilación de información de intervenciones modernas en centros históricos, en la búsqueda a referentes formales y funcionales.

Leí además las Ordenanzas de Quito, Ordenanzas del Centro Histórico. PUOS, hablé con la gente, pasé tiempo con ellos, varias tardes, analizando condiciones de vivienda en el CHQ, movilidad, condiciones del equipamiento público, análisis de aspectos problemáticos del lugar. En especial la Calle Rocafuerte.

Posteriormente, establecí que mi postura frente a la problemática del lugar es intervenir en la vivienda para evitar la tuguración espacial del sector. Y que la carga histórica será la principal razón para crear un aporte innovador que devuelva vida al Centro Histórico sin quedar desligado de su entorno.

CAPÍTULO 1: Carga Histórica

1.1 Aspectos Históricos

El Centro Histórico de Quito considerado como uno de los más importantes de América Latina, declarado por la Unesco quien hizo su primera selección de los sitios que el hombre debe proteger como parte de su memoria, con el pasar de los años perdió su carácter residencial por causa del comercio desorganizado, turgencia espacial, congestionamiento vehicular, entre otros.

Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad declarado el 18 de Septiembre de 1978, al considerar que “Quito forma un ensamble sui generis armónico donde las acciones del hombre y la naturaleza se han juntado para crear una obra única y trascendental en su categoría” Se trata de el más grande, menos alterado y el mejor preservado de América. De acuerdo a estatutos establecidos en la Convención sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural -París, 1972.

1.2 Valor Universal

El valor universal sobresaliente presente en el Centro Histórico de Quito se debe a que es uno de los mejores testimonios en toda Hispanoamérica como resultado de la creatividad humana al enfrentar retos como aplicar una matriz compositiva muy precisa, la “ciudad” como era concebida a fines del siglo XV en España, frente al paisaje completamente distinto que ofrecen sus montañas. Éste fue uno de los primeros principios que estableció la UNESCO para conformar la afamada “Lista de Patrimonio Cultural y Natural de la Humanidad”, en la que Quito comparte este honor con lugares como Praga, la Acrópolis griega o el Parque Nacional Yellowstone en EEUU.

Los conquistadores españoles trajeron nociones arquitectónicas desconocidas como la casa alrededor de un patio, tan característica de la Colonia, y la población indígena

aprendió sistemas constructivos igualmente novedosos como el bahareque (paredes de palos entretejidos y recubiertos de barro por dentro y por fuera) que habían sido desarrollado en una relación muy estrecha con la naturaleza. Indios y españoles se dieron la mano en Quito para compartir conocimientos y levantar una ciudad donde aún se puede apreciar las huellas de este intercambio de saberes. (Banco Central del Ecuador, 2009)

1.3 Deterioro

El deterioro de nuestro Centro Histórico en los últimos años ha sido notorio, presenta un grave deterioro de las características de las edificaciones destinadas para vivienda. (Ruales, 1993)

“La ciudad no desea que su Centro Histórico siga desapareciendo pedazo a pedazo, muchas casas son propiedad privada, y los propietarios según la Ley de Patrimonio deben preservar esos bienes, y restaurarlos si están en condiciones de deterioro.”

Muchas casas pertenecen a instituciones del Estado y al Municipio, quienes más para dar ejemplo de preservación del Patrimonio. Sin embargo no sucede así.

Lo dice la Hacienda Ibarra que ya no existe; y, por el otro lado, basta mencionar al IESS, dueño de más de 20 edificaciones patrimonio que se están destruyendo.

1.4 Ejemplo de casas Patrimoniales en mal estado

1.4.1 La Quinta de La Delicia

La casa de la quinta La Delicia, que perteneciera originalmente a la Marquesa de Solanda, se está cayendo a pedazos. Según David Calvache, experto del Instituto de Patrimonio Cultural, esta edificación, que actualmente pertenece al IESS, está inventariada en el listado nacional de patrimonio.

"Hace unos ocho años el entonces director del IESS tenía la firme intención de restaurarla. Se hicieron los planos, el estudio histórico y arqueológico y se proyectaba rehabilitarla para uso de la institución" (Lara,2009)

"Sin embargo, surgieron otros intereses, pasó el tiempo y el Seguro no dice nada, parece que están esperando que se destruya" (Lara,2009)

La Quinta de la Delicia no es la única edificación histórica que pertenece al IESS, según los funcionarios municipales entrevistados son entre 20 y 30 casas.

"Esta belleza patrimonial, con una área de construcción de 1.300 metros en una superficie de 4.260 metros, es una de las cuatro haciendas serranas de tipo colonial que existen a lo largo del callejón interandino" (Checa,2009)

En los trabajos de restauración se invirtieron alrededor de 1.000 millones de sucres. Las labores comprendieron el reforzamiento estructural, la intervención arquitectónica y el tratamiento de la pintura mural. (Rodríguez, 1999)

La restauración arquitectónica integral le devolvió la vida a esta vivienda. El día 18 de Febrero de 1998.

1.4.2 La casa del Obrero.

Este inmueble, localizado entre las calles Manabí y Flores e inventariado en la lista de bienes patrimoniales del Municipio, está convirtiéndose prácticamente en una ruina.

La Sociedad Artística e Industrial de Pichincha, actual propietaria del local donado por el General Eloy Alfaro, manifestó haber declarado "hace tiempo" a la casa en estado de emergencia y no haber recibido una respuesta concreta de las autoridades.

1.4.3 La casa “De los Chinos”

Ubicado entre las calles Montúfar, Olmedo y Bustamante, éste inmueble patrimonial presenta un deterioro casi total.

Existen dos proyectos para definir el uso que podría tener el inmueble de ser restaurado: la creación de la "Casa de la música" o la construcción de parqueaderos en el subterráneo y en el área libre.

1.4.4 Casa de los presidentes

En esta amplia edificación, ubicada en las calles Guayaquil y Mejía, frente al Registro Civil del Centro, funcionó el Tribunal de Menores, la Casa de Presidentes, el Círculo de Prensa y otras instituciones importantes. Ahora pertenece al Ministerio de Bienestar Social y hace tres o cuatro años, quizá más, está abandonada.

Tanto es así que la familia que cuida la casa, parece haberse cansado de no hacer nada, y ha instalado por las noches una especie de salón comedor-cantina, ubicado en la entrada principal. Ese uso está destruyendo las gradas, pasamanos y las paredes.

Conclusiones

- El Centro Histórico de Quito, considerado Patrimonio de la Humanidad declarado en Septiembre de 1978 es una de las más antiguas capitales de Sudamérica, considerado eminente ejemplo de ciudad colonial española.
- La ciudad se extiende siguiendo un trazado rectangular, con una gran plaza central, calles empinadas y parques tranquilos con jardines llenos de flores.
- Es considerado como el ensamble perfecto entre intervención humana e intervención natural, por lo tanto se ha convertido en un lugar intocable, e

invisitable para muchos. Debido a la carga histórica que éste guarda, la mayoría de proyectos e intervenciones para mejorar la calidez de vida en la ciudad no se han realizado en éste sector, por lo tanto la inseguridad que se ha adueñado de muchos barrios patrimoniales.

- Siempre recordamos al Centro como el punto de partida de nuestra ciudad, el punto estratégico tanto económico-social como residencial, es por eso que el temor a intervenirlo ha dejado su mantenimiento en manos de nadie.
- Muchas casas pertenecen a instituciones del Estado y al Municipio, quienes más para dar ejemplo de preservación del Patrimonio. Sin embargo no sucede así.

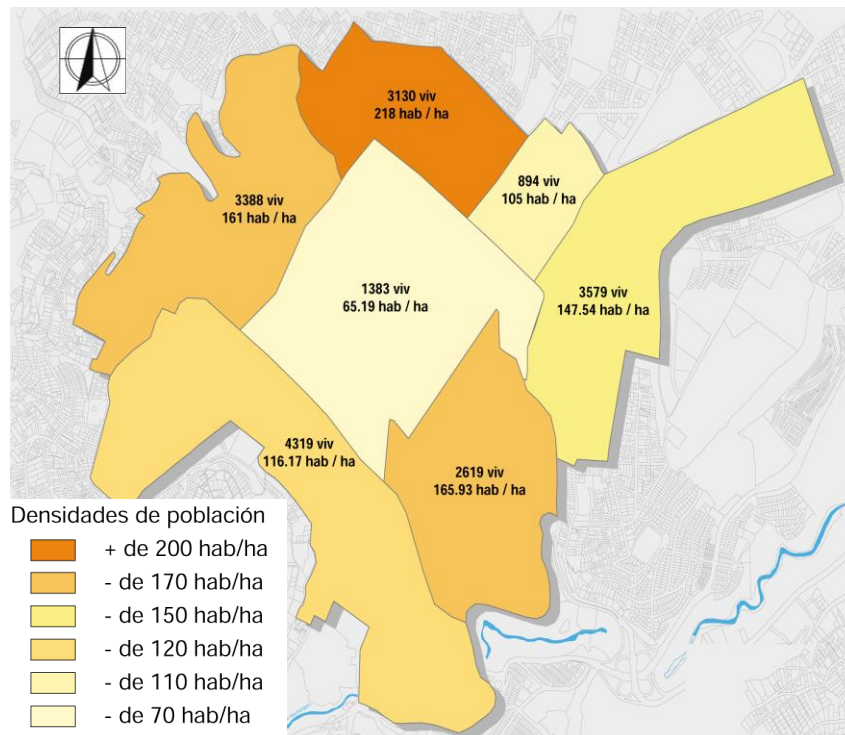
CAPÍTULO 2: Diagnóstico Urbano

2.1 Densidad Poblacional

En el Barrio La Loma Grande habitan 11.000 personas, con un índice de 4.5 miembros por familia. El índice de habitabilidad promedio es de 22.2 m²/hab. Tres de las 37 manzanas que conforman la zona presentan un índice de habitabilidad neto de 10m²/hab. Es decir el 8.5% de la estructura edificada, entró en proceso de tuguración en el año 2005 La densidad neta promedio es de 313 habitantes/hectárea, a diferencia de la densidad bruta que tiene como promedio 233 hab/hectárea, en las 37 manzanas que forman parte del barrio. (Quito, 1992)

Mapa 1:

Densidad poblacional en el Centro Histórico de Quito



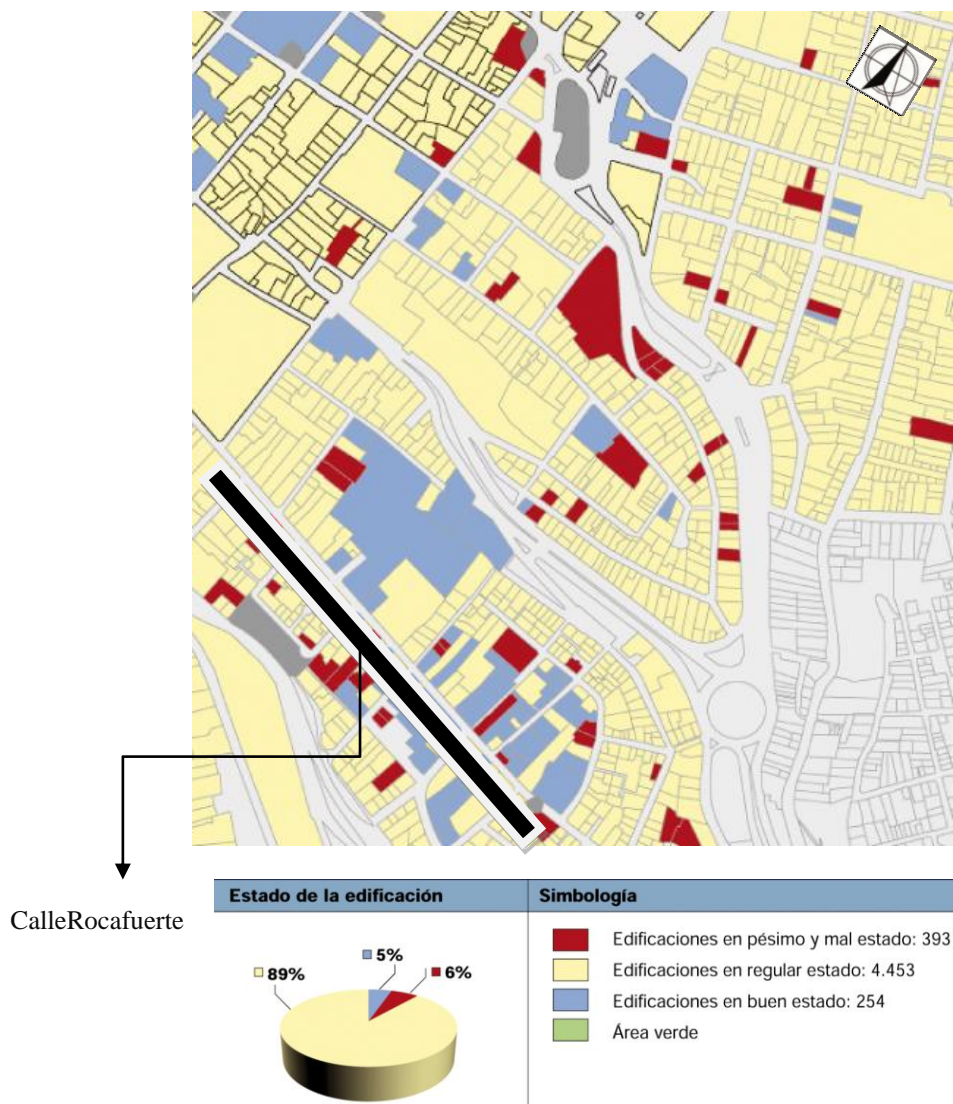
Fuente: Plan Especial del Centro Histórico de Quito. Página 3

2.2 Situación actual de las edificaciones existentes.

La mayoría de ellas presentan situaciones de degradación física o en mal estado de instalaciones y conexiones domiciliarias, y precarias condiciones de funcionalidad para una habitabilidad adecuada.

Mapa 2:

Edificaciones consideradas en pésimo, malo y buen estado.



Fuente: Plan Especial del Centro Histórico de Quito. Página 42

Indica las edificaciones consideradas en pésimo, malo y buen estado. Podemos observar que el Barrio de La Loma Grande posee en su mayoría predios en regular estado.

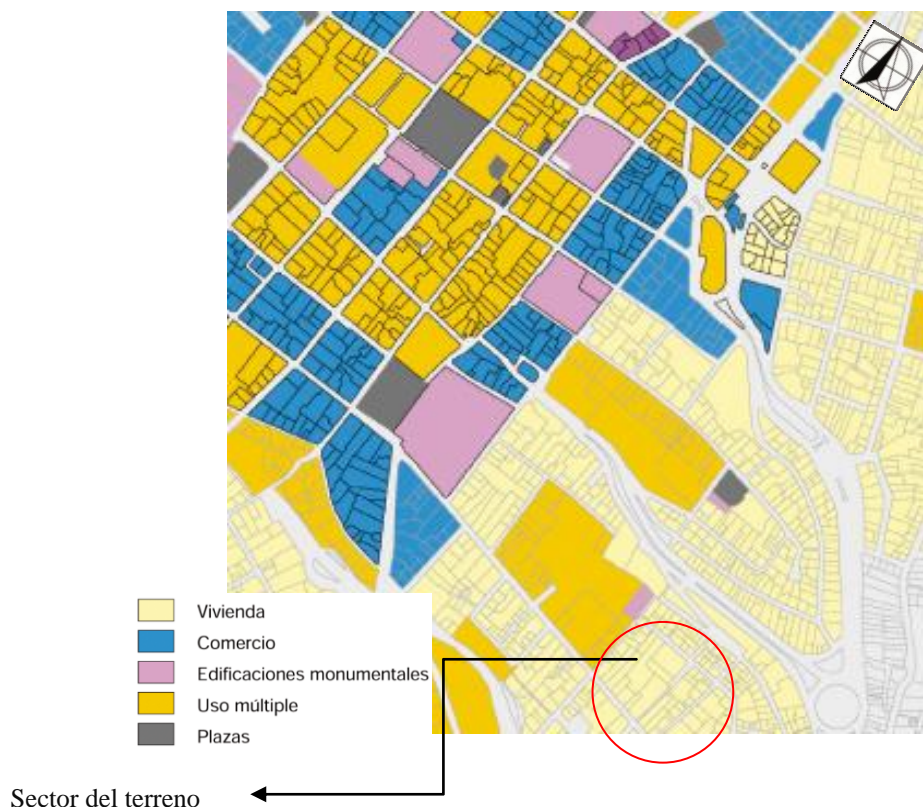
El terreno en que trabajaré está considerado en pésimo estado por lo tanto requiere intervención de tipo urgente.

2.3 Uso de suelo de la Zona.

Se indica el uso de suelo establecido por lote, el color habano es el correspondiente al terreno elegido indica que es considerada zona de vivienda, por lo tanto podrán realizarse proyectos de vivienda con comercio de tipo vecinal.

Mapa 3:

Uso de suelo del Barrio la Loma.



Fuente: Plan Especial del Centro Histórico de Quito. Página 38.

El terreno donde se realizará la propuesta arquitectónica existen dos inmuebles cuyo estado es pésimo, cuyo análisis respectivo lo desarrollaremos en el Capítulo 4.3 Inmuebles existentes.

2.4 Datos generales del barrio La Loma Grande

Llamado así por ser dorsos de loma cubierta de calles y de casas ubicado en el borde sur- oriental de Centro Histórico de Quito.

Se trata de una cima a una distancia aproximada de 100m de la quebrada del Machángara.

Sus límites estas marcados por taludes, definido geográficamente por las quebradas De los Gallinazos y la de Manosalvas.

Decidí realizar mi propuesta de diseño en el barrio La Loma Grande porque constituye el primer eje transversal más antiguo de Quito, consolidado desde la época de la colonia como barrio residencial y que en la actualidad ha perdido su vocación. Siendo ahora la demostración de la tuguración del sector, inseguridad, y barrio con mayor porcentaje de Edificaciones Patrimoniales abandonadas por la falta de mantenimiento. Debido a su condición geográfica caracterizada por declives pronunciados que generan una suerte de encuadres al observar hacia el norte y sur de la Ciudad (escalinatas). A manera de ser el centro protegido por el Norte y Sur mas no la zona olvidada. Actualmente es una especie de callejón sin salida que funciona como una gran galería de exhibición de sus fachadas uniformes dando una fisonomía similar a la de una ciudad colonial que en conjunto sería tal cual la dejó la época republicana.

El eje transversal del barrio lo genera la calle Rocafuerte a manera de arteria central de la cual se distribuyen el resto de transversales conformando de ésta manera las 32 manzanas que forman el barrio.

A través del eje principal su trama original se une al damero del núcleo original de Quito.

En el barrio encontramos construcciones que ocupan casi la totalidad del terreno y por lo tanto es muy complicado encontrar lugares vacíos o desocupados en esta zona consolidada, incluso el área verde por manzana es muy reducido.

2.4.1 Características de los habitantes.

Los habitantes son gente muy colaboradora, gentil y trabajadora. Arraigada a su modo de vida, y que siente muchísima nostalgia al ver como día tras día su barrio residencial siendo Patrimonio de la Humanidad va desapareciendo. La Loma es un barrio apreciado al 80% de las personas a quienes se les preguntó si están a gusto de habitar en ese lugar, contestaron que sí. En la Loma la gente se queja del ruido y contaminación ocasionada por los automóviles. Al 39% de los habitantes les queda a un promedio de 15 minutos llegar caminando a su lugar de trabajo o estudio en algún barrio vecino. Extrañamente mientras más de la mitad de la población entrevistada denuncia la inseguridad muy pocos se quejan de los bandidos, drogadictos o ladrones; ellos cuidan el barrio aseguran sus habitantes.

La mayoría de propietarios de las viviendas son comerciantes cuyos negocios se desarrollan en el mismo Centro Histórico o en barrios aledaños.

Al hablar de los inquilinos en su gran mayoría debe compartir espacios como el baño, la cocina, fregaderos de ropa, y deben organizarse para la limpieza de la vivienda. Por lo tanto entre la gente que arrienda existe muy buena relación.

Por ser un sector de Quito en el que se siente con mayor fuerza la calidez de barrio, los habitantes participan masivamente en actividades deportivas y culturales; estableciendo buenas relaciones entre sí.

2.5 Análisis vivienda del barrio la Loma Grande

Al realizar el análisis del total de viviendas corresponde a los siguientes datos:

- El 28,2 % son casa
- El 49,2% son departamentos
- El 22,3% son cuartos
- El 0,3% otro tipo de ocupación como mediaguas.

La tenencia de propiedad es la siguiente:

- El 29,9% es propia.
- El 63,1 % es arrendada.
- El 3,5% en anticresis,
- El 2,5% gratuita
- El 1, 0% por servicios prestados

La información nos permite llegar a la conclusión de que el 70,1% de la población habitante del Centro Histórico, no es propietaria del inmueble que habita.

El total de viviendas identificadas en el Centro Histórico de Quito corresponde a 16000 de las cuales 75% necesitan de algún nivel de intervención, por lo tanto el resto de viviendas requiere de rehabilitación urgente a fin de brindar las condiciones óptimas para la habitabilidad.

Conclusiones

- La Loma es un barrio con individualizado del resto de barrios del Centro Histórico debido a que en la zona se encuentra equipamiento público de carácter tanto vecinal como zonal. Con su propia historia y personalidad.
- Es interesante ver como percibimos nosotros al barrio viéndolo desde afuera, y pensamos que sus habitantes sufren de los mal hechos, mientras que muy pocos de sus habitantes denuncian la inseguridad, a los bandidos,

drogadictos y mal hechores, los llaman amigos o conocidos. El barrio la Loma es muy querido por sus habitantes.

- El Centro Histórico de Quito inicialmente de carácter político-administrativo y residencial, con el mal uso de suelo se ha convertido en los barrios marginales en un comercio desorganizado ocasionando que en las noches haya calles vacías y desoladas.

CAPÍTULO 3: Calle Rocafuerte

3.1 Tipología Arquitectónica de la Calle Rocafuerte.

Es importante entender la trama urbana y disposición de los lotes en el Barrio debido a que su valor histórico forma parte del trazado urbano del Centro Histórico de Quito.

El barrio fue construido en los años 30 por iniciativa de Jacinto Jijón y Caamaño, y la construcción de las casas “modernas” se realizó por los años 50 para familias de clase media. (Jurado, 1949)

Las disposición de los predios es alargada y perpendiculares a la calle Rocafuerte, es decir a su columna vertebral. Con fachadas estrechas de hasta 8m o menos.

“El sitio se caracteriza igualmente por la altura de las edificaciones que tienen de uno a tres niveles, en los casos de las edificaciones que están al borde de la calle y por la densidad de las construcciones el 61% de ellas tienen un COS de 76 al 100%” (Grosse,2008)

Para analizar la tipología tanto funcional, espacial y conceptual de las edificaciones del Centro histórico de Quito, considero importante iniciar el análisis por un estudio de fachadas de la Calle Rocafuerte en la cual podremos encontrar elementos tipológicos característicos de la zona que nos ayudarán a tomar decisiones al momento de la propuesta en el terreno.

3.2 Análisis de fachadas.

Para entender el contexto de fachada en nuestro Centro Histórico es importante presidir de acontecimientos que marcaron cierto tipo de influencia en las mismas.

Es por eso que debemos recordar el golpe de Estado ejecutado el 10 de agosto de 1809 en el cual no hubo dudas sobre el carácter autonomista y libertario del

movimiento patriota. Sin embargo, el movimiento de aquellos criollos patriotas se inspiraba en asumir como suyo el principio de soberanía popular y de representación del pueblo.

Ésta revolución no solo tuvo consecuencias políticas y económicas, sino que generó la conciencia de identidad propia y que estallaba en rebeliones y protestas contra las autoridades españolas. Esto generó repercusiones en la tipología arquitectónica de nuestro Centro Histórico debido a que las casas empezaron a modificar su fachada por el sentimiento de rechazo hacia modelos arquetípicos españoles. Recibiendo influencia francesa. Es por eso que en la calle Rocafuerte hay edificaciones de dos y tres niveles.

Las fachadas coloniales se volvieron fachadas predominantemente neoclásicas y eclécticas. Y las plazas se hicieron plazas ajardinadas.

Fotografía: 1

Fachada A



Calle Maldonado-Montufar

Fuente: Gissela Dávila T.

Fotografía: 2

Fachadas B



Calle Pontón - Paredes

Fuente: Gissela Dávila T.

En los años 50 se construyen casas para familias de clase media siguiendo el modelo original de casas de estilo neoclásico.

Fotografía: 3

Fachadas C



Calle Liceo - Pontón



Fuente: Gissela Dávila T.

Durante la época Republicana en la segunda mitad del Siglo XIX se expresó un extenso sentido de rechazo hacia la tipología arquitectónica española para adoptar el modelo arquetípico francés e ideas de la revolución francesa como es la influencia del estilo neoclásico. (Jurado, 1942)

Fotografía: 4

Fachadas D



S/N - Vásconez



Fuente: Gissela Dávila T.

Su intención es plasmar el concepto de belleza basado en la pureza de las líneas arquitectónicas, simetría y proporciones sujetas a las leyes de la medida.

Fotografía: 5

Fachadas E



Fernandez Madrid - S/N



Fuente: Gissela Dávila T.

En la fachada F ubicada entre las calles Venezuela y Guayaquil se puede observar la reacción contra los efectos decorativos del barroco y el rococó. Adoptando la materialización del orden, simetría y sobriedad.

Gusto por la sencillez, con predominio de lo arquitectónico sobre la excesiva decoración.

Fotografía: 6

Fachadas F



Fuente: Gissela Dávila T

En la fachada E ubicada entre las calles Pontón y Paredes, las diferentes épocas en que fueron construidas las edificaciones o modificadas. Intentando mantener el orden en la ubicación de: ventanas, puertas, zócalo y altura general.

Fotografía: 7

Fachadas G



Fuente: Gissela Dávila T.

Fotografía: 8

Fachadas Calle H



Fuente: Gissela Dávila T.

Fotografía: 9

Fachadas I



Calle Santiago - Antonio Salas

Fuente: Gissela Dávila T.

En la gran mayoría de las fachadas de la Calle Rocafuerte se emplean elementos básicos de la arquitectura clásica: columnas, ordenes dórico y jónico, frontones, bóvedas, zócalos, entre otros.

Fotografía: 10

Fachadas Calle J



Calle Salas - Zaldumbide

Fuente: Gissela Dávila T.

Las fachadas están organizadas con elementos del lenguaje clásico (arcos de medio punto, molduras), una disposición tripartita (zócalo, desarrollo o cuerpo principal con arcos, y remate de un cornisamento) diferenciados de acuerdo a su función.

El barrio La Loma se caracteriza por mantener la homogeneidad de estilos en sus fachadas pese a las diferentes épocas de construcción en que fueron construidas.

Las edificaciones se caracterizan por estar formadas por dos cuerpos articuladas entre sí alrededor de dos o tres patios y desarrollan en dos o tres niveles. Por lo general los inmuebles se desarrollan en las casas más antiguas y tradicionales del barrio.

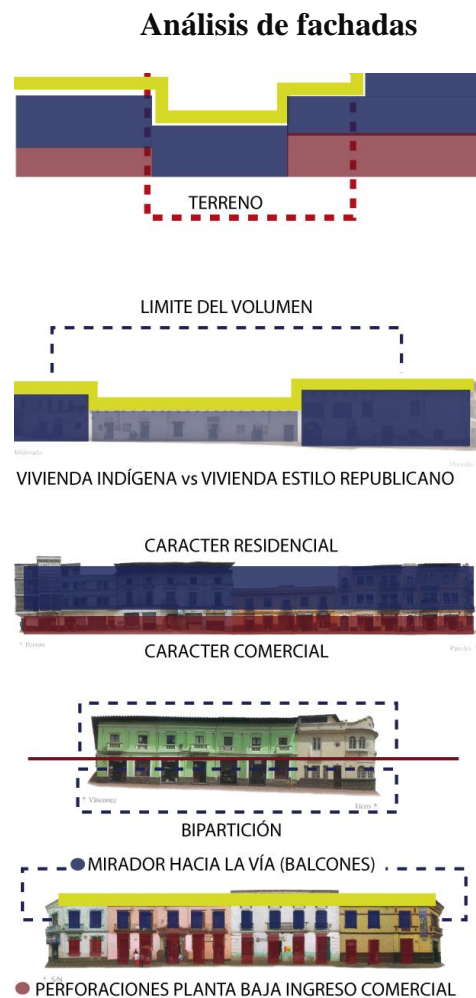
Entre los elementos más importantes están:

- Casa solar.
- Casa aporricada con corredores vinculantes entre el espacio público y privado.
- Volúmenes contenedores, con perforación que permiten el contacto con el exterior.

Después de analizar cada una de las fachadas de la calle Rocafuerte podemos decir que encontramos los siguientes componentes:

- 1.- color rojo: área comercial.
- 2.- color azul: área de vivienda.
- 3.- raya amarilla: dispositivo delimitante de crecimiento vertical.

Esquema: 1



Fuente: Gissela Dávila T.

Las habitaciones están ubicadas alrededor de los patios en planta baja y en planta alta junto a los corredores. Se puede decir que el 90% de casas de alquiler, de acuerdo a encuestas realizadas a 15 personas en la calle Rocafuerte en marzo de 2012, se encuentra en mal o pésimo estado, debido a la falta de mantenimiento.

El patio es el elemento que permite el ingreso de luz hacia todas las habitaciones brindando a la edificación contenedora un lugar abierto que da la sensación de libertad. Elemento unificador que se convierte en el espacio de encuentro.

Las galerías son los espacios servidores que se desarrollan a lo largo del inmueble en planta alta, su función es conectar el interior con el exterior. Son el lugar de encuentro entre vecinos.

El zaguán, de acuerdo al ancho del zaguán se determinaba la importancia de dicho inmueble en el barrio, porque brinda la sensación de curiosidad hacia el espacio interior, además de crear espacios de circulación agradables para los habitantes.

3.3 Análisis equipamiento

El mapa nos indica que en la calle Rocafuerte no solo encontramos equipamiento de carácter barrial y vecinal, encontramos el Cuerpo de Bomberos de Quito cuya influencia es a nivel zonal.

Se encuentran varios hitos urbanos como:

- Iglesia, Plaza y Convento de Santo Domingo
- Iglesia de Corpus Christi
- Casa de la Virgen
- Colegio Fernández Madrid
- Casa Cultural Mama Cuchara.
- Pensionado Mixto Santo Domingo
- Colegio Particular Mixto San Francisco de Quito.

Conclusiones

- El barrio La Loma se caracteriza por mantener la homogeneidad de estilos en sus fachadas pese a las diferentes épocas de construcción en que fueron construidas.
- El barrio está muy bien dotado de equipamiento de carácter zonal y vecinal, es por eso que la mayoría de niños entre 5 y 10 años de edad van caminando a su centro educativo, por la distancia y las buenas condiciones de los establecimientos que se encuentran en la zona.
- Espacios característicos de la vivienda del Centro histórico como: el patio interno, el zaguán, y las galerías de circulación. Distribución espacial característica que la convierte en única dentro de toda la ciudad.

CAPÍTULO 4: TERRENO

4.1 Ubicación del terreno

El terreno se encuentra ubicado en el eje de la calle Rocafuerte, rodeado por las calles Chávez y Zaldumbide, en el barrio de La Loma Grande dentro Centro Histórico de Quito, declarado Patrimonio de la Humanidad. En al Sur Este de la Plaza de la Independencia. el barrio de La Loma Grande dentro Centro Histórico de Quito, declarado Patrimonio de la Humanidad el 18 de Septiembre de 1978. (Lara,2009) El predio se convierte en corazón de manzana y toma la esquina como uno los puntos topográficos más generosos en cuanto a las visuales hacia el Itchimbia y la parte baja de la Marín.

En el Centro Histórico de Quito por ser un sector totalmente consolidado es poco probable encontrar terrenos vacíos y en especial de grandes áreas, por lo general solo se realizan modificaciones dentro y fuera de las edificaciones ya construidas. A diferencia de establecer un proyecto propositivo con un aporte significativo para la conservación del Patrimonio pero devolviéndole vida al mismo.

Fotografía 12:

Terreno



Fuente: Google Earth

4.2 Condiciones del terreno.

El terreno se encuentra en la Calle Rocafuerte ubicado en el barrio de La Loma Grande dentro Centro Histórico de Quito, declarado Patrimonio de la Humanidad. En el terreno se encuentran dos inmuebles considerados de carácter patrimonial que necesitan rehabilitación urgente. (Quito, 2009)

Fotografía 13:

Terreno



Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros del Fondo de Salvamento de Quito en el Año 2010.

Presenta varias condicionantes como el porcentaje de la pendiente que asciende a 16% por lo cual se dificulta ver a simple vista la subutilización de éste terreno patrimonio cultural dentro del Casco Colonial del Centro Histórico de Quito.

Fotografía:14

Condiciones actuales del terreno



Fuente: Gissela Dávila

Se puede observar que el terreno se encuentra abandonado y en pésimas condiciones. En la actualidad el terreno se lo ocupa de mecánica de autos, y estacionamiento público por las noches, se ha convertido en un vacío dentro de tan consolidado entorno. Es un terreno que alberga a personas de dudosa procedencia.

Fotografía:15

Condiciones actuales del terreno 2



Fuente: Gissela Dávila

Las casas aledañas al terreno en análisis fueron construcciones improvisadas en los

años 90 por lo tanto algunas de ellas no disponen de todos los servicios básicos en las unidades de vivienda.

Fotografía:16

Condiciones actuales del terreno 3



Fuente: Gissela Dávila

Existe una garita de aproximadamente 3m por 3m la cual es utilizada como bodega del dueño de la vulcanizadora, en éste lugar se guardan llantas dañadas o usadas.

Fotografía:17

Condiciones actuales del terreno desde la Calle Chávez.



Fuente: Gissela Dávila

En la Fotografía:17. Condiciones actuales del terreno, se puede observar el terreno desde la parte posterior, desde la Calle Chávez. Donde se encuentra la caseta del Señor guardia que actualmente es el encargado de la seguridad de las viviendas, parques y los talleres automotrices que actualmente funcionan en el sector.

Lugar en el cual se dispone de amplias visuales hacia el Norte de la ciudad teniendo como primer plano a observar El Itchimbia y el barrio el Dorado y La Tola.

4.3 Inmueble existente 1

El terreno consta de 3 lotes; el primero pertenece a la Cooperativa de Loja en el cual se encuentran dos edificaciones: la primera ubicada junto a la Calle Rocafuerte remodelada en el año 1980. Los otros dos lotes pertenecen al IESS pero se encuentran abandonados.

Fotografía:18

Primera edificación.



Fuente: Gissela Dávila

4.4 Análisis Inmueble 1 existente:

El cuadro presenta información para el Plan Maestro de Rehabilitación de las áreas históricas de Quito. El inmueble se encuentra en el lote N° 736 se encuentra ubicado entre las calles Rocafuerte y Luis Chávez. La Planta Baja registra el 40% utilizado como administración, 30% bodega y 30% vivienda, mientras que la Planta Alta es 100% vivienda.

El nivel de servicios indica que tienen agua de la Red Pública siempre, el desagüe a las calles es normal, los servicios higiénicos son privados y comunales, las lavanderías son comunales y el servicio de luz se encuentra normal. El predio es de propiedad de la Cooperativa de Loja y su forma de ocupación es arrendataria. De acuerdo al estado de la edificación actual el riesgo de ocupación es nulo, el inmobiliario fue remodelado en el año de 1980 por sus propietarios, pero actualmente se encuentra en mal estado.

Fotografía:19

Primera edificación 2



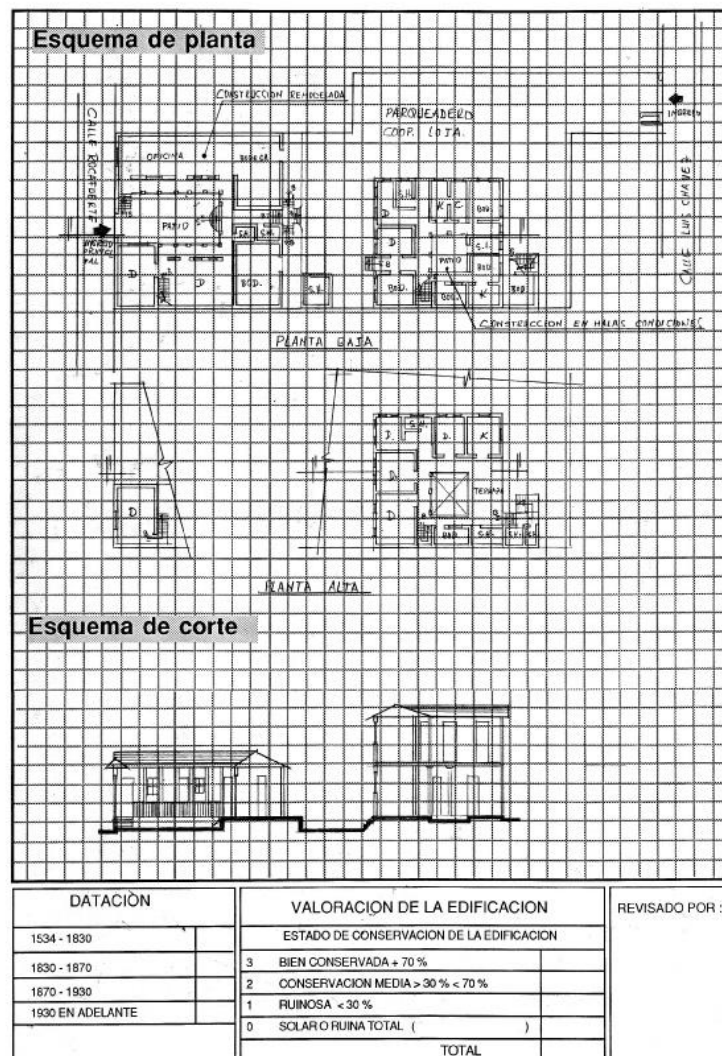
Fuente: Gissela Dávila

4.4.1 Esquema de Planta

Se encuentran los esquemas de los inmobiliarios ubicados en el lote N° 736 indicando las habitaciones alrededor del patio en cada una de las edificaciones en Planta Baja y Planta Alta. Tomando como puntos de referencia la Calla Rocafuerte y Calle Luis Chávez.

Esquema:3

Planta casa existente 1



Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros del Fondo de Salvamento de Quito en el Año 2010.

4.5.1 Evaluación física del Inmueble

El ingreso al inmueble es central, y se encuentra a nivel del terreno. Hay 3 cuartos sin patio y 5 alrededor de un patio central cuyo piso es de piedra y se encuentra en buen estado. La galería interna es decir el corredor de conexión entre las habitaciones y el patio central es abierta y de paño liso, no presenta ningún tipo de decoración ni molduras. Los vanos son rectos de ladrillo y bloque, los dinteles son de madera. El inmobiliario tiene por remate aleros de madera en buen estado.

En cuanto a la estructura:

- Entrepiso de madera.
- Muros de ladrillo y adobe.
- Las columnas son de madera, ladrillo y bloque.
- Vigas, arcos y cubierta de madera.
- Escalera es de piedra.

Los acabados son:

- Pisos de adobe, tierra y madera
- Techo de teja.
- Puertas de madera.
- Ventanas de madera.

CAPÍTULO 5: Partido Arquitectónico.

5.1 Partido General

El proyecto va dirigido para gente de todas las edades y de cualquier lugar de Quito, en especial para la gente que reside en el barrio La Loma. La intención es disponer de amplios departamentos optimizando espacio y material, brindando las mejores condiciones para habitantes interesados en vivienda de alquiler.

Revitalizar integralmente el Centro Histórico de Quito y todas las áreas históricas del DMQ como elementos esenciales de identidad local es el objetivo de generaciones venideras para no mantener a nuestro Centro dentro de una caja de cristal intocable, dejando así que se vaya destruyendo por la falta de intervención con criterio y respeto hacia lo anteriormente consolidado con decisiones certeras. La puesta en valor integral del espacio público y del conjunto de elementos patrimoniales, monumentales arquitectónicos y urbanísticos.

El Conjunto Residencial de vivienda colectiva busca revitalizar integralmente las áreas aledañas al terreno como elementos esenciales de la identidad local. La puesta en valor integral del espacio público y del conjunto residencial como elementos arquitectónicos y urbanísticos, mediante la reinterpretación espacial de la tipología arquitectónica típica de la zona tanto en planta como en fachada. Es decir, no seguir la forma ni el material, entender el fondo de su concepción.

Es importante tomar en cuenta la importancia de los matices distintos, los mismos que podemos percibirlos con tan solo levantar la mirada, y caminar observando las características y sensaciones únicas que el Centro Histórico brinda al peatón.

Es necesario tener claro las condiciones espaciales y arquitectónicas que brinda el Centro Histórico. Respetar, analizar y reinterpretar los elementos compositivos y determinantes para la distribución espacial.

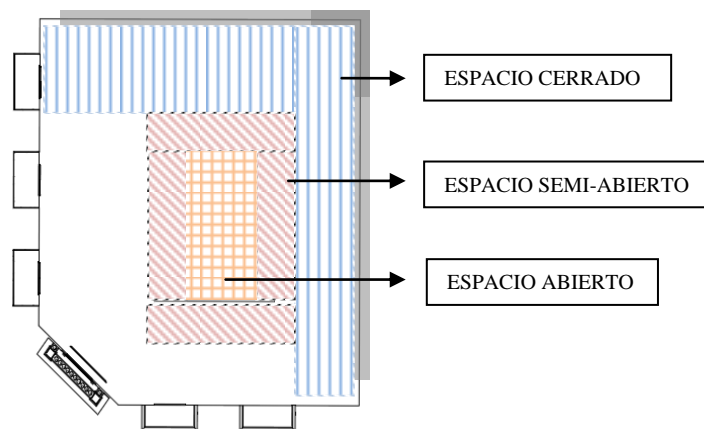
5.2 Análisis de la tipología de vivienda en planta

En la planta se puede observar que consta de tres espacios definidos como:

- Cerrado = Habitaciones
- Semi abierto= Galerías
- Abierto = Patio

Esquema:4

Vivienda implantación



Fuente: Gissela Dávila T.

En la planta se puede observar que consta de tres espacios definidos como:

- Cerrado = Habitaciones
- Semi abierto= Galerías
- Abierto = Patio

El espacio abierto conserva el esquema de patio central en el cual se realizan las actividades colectivas, lugar de encuentro e interacción con el resto de habitantes. Se encuentran los lugares comunales. Es un espacio Servido.

El espacio semi-abierto son las galerías, espacios conectores entre el patio y las

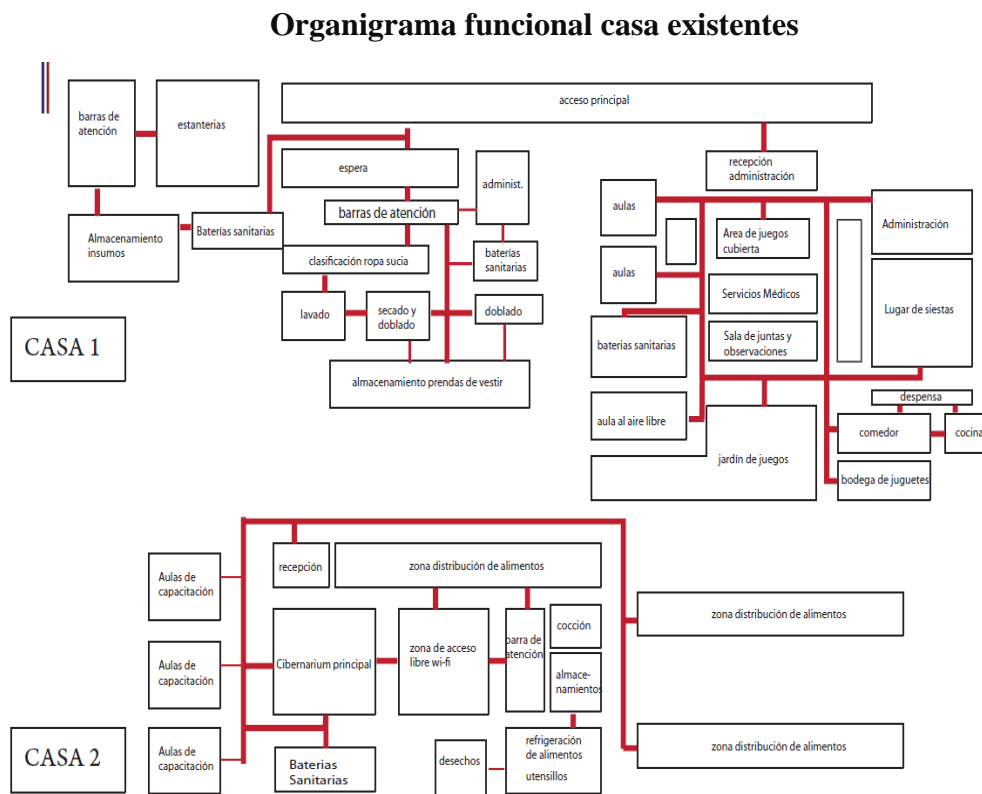
habitaciones. Galerías perimetrales, establecidos como espacios servidores.

El espacio cerrado son las habitaciones, espacios servidos que mantienen relación con el patio mediante las galerías conectoras. Las habitaciones tienen conexión indirecta con el exterior, mediante el uso de ventanas.

Al establecer la función que cada espacio cumple dentro de la tipología espacial en planta, se realiza una propuesta estableciendo el mismo criterio de distribución espacial, pero mejorando las condiciones y ampliando los lugares de encuentro, para mejorar las relaciones sociales colectivas.

5.3 Organigrama Funcional casas existentes.

Esquema:5

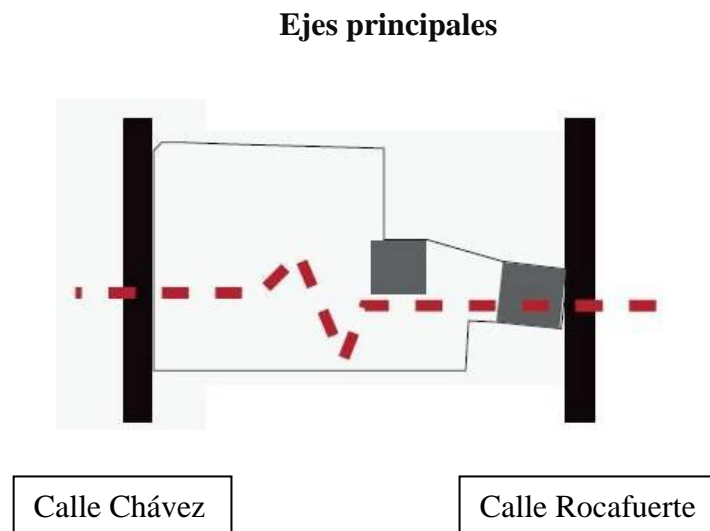


Fuente: Gissela Dávila T.

5.4 Emplazamiento

El terreno ubicado entre las calles Rocafuerte y Chàvez, corresponde a un lote esquinero el mismo que por condiciones de carácter tipológico y hereditario, necesita ser un lugar contenedor, característico de la zona. La implantación simula ser dos frangas que albergan actividad en un centro que genera vida. Por lo tanto la vivienda de acuerdo a análisis de viento, escorrentía y asoleamiento se han ubicado alrededor del patio.

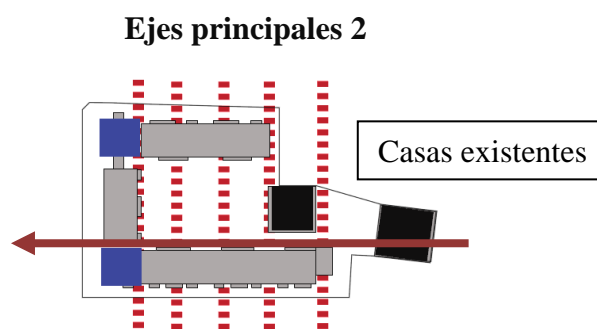
Esquema:6



Fuente: Gissela Dávila T.

La Calle Rocafuerte y calle Chávez están completamente desvinculadas.

Esquema:7



Fuente: Gissela Dávila T.

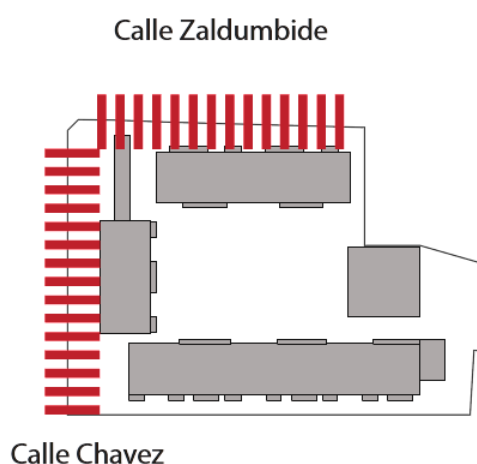
Se indica el módulo de proporción que representan las casas existentes dentro del terreno, y de acuerdo a eso se establece la malla de diseño. El eje de conexión entre las edificaciones existentes y la nueva propuesta arquitectónica en el terreno subutilizado.

La ortogonalidad y ejes reguladores del proyecto, permiten encontrar puntos de encuentro y entender dicha proporcionalidad en el patio interior. Sin dejar de lado el eje principal anteriormente establecido.

La implantación corresponde a bloques contenedores de un patio interno generador de actividad, rodeado de amplias y ligeras galerías que serían parte del pasear alrededor de la vivienda generando estas galerías espacios de encuentro donde se realizan las actividades comunales.

Esquema:8

Terreno esquinero



Fuente: Gissela Dávila

Los bordes de circulación periférica, tanto la Calle Zaldumbide como la Calle Chávez, se convierten en ejes articuladores del entorno con la propuesta, así se establece la relación directa proyecto vs peatón. Dichas calles que tendrán solo uso peatonal permiten generar comercio ordenado vecinal a beneficio de los que habitan el Conjunto Residencial y los vecinos. Este tipo de comercio permite ingresar al patio que también será de uso vecinal.

5.5 Programa Arquitectónico

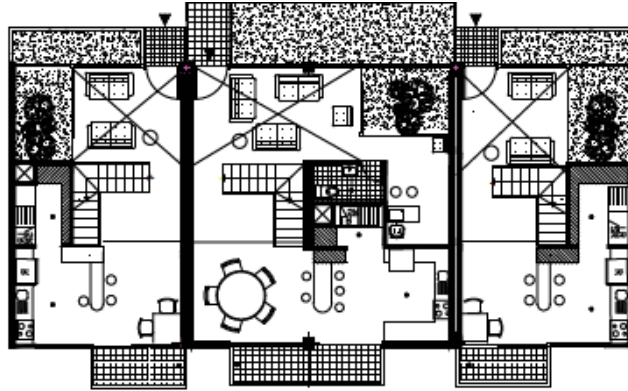
Cuadro:1

Cuadro de Áreas.

PROGRAMA ARQUITECTONICO VIVIENDA COLECTIVA EN EL CHQ				unidades	
CASA 1 EXISTENTE HABITADA	Lavandería/tintorería	1	Zona recibo de ropa sucia	1	
		2	Zona Clasificación de ropa sucia	1	
		3	Administración		
		4	Recepción y depósito de ropa limpia	1	
		5	Area de lavado	1	
		6	Area de secado	1	
		7	Area de doblado/ zona tintorería	1	
		8	Zona almacenamiento material	1	
		9	Baterías Sanitarias	1	
		10	Barra de atención	1	
	Guardería para niños de 1-3 años	1	Recepción/ Administración	1	
		2	Salón de educadores	1	
		3	Servicio Médico	1	
		4	Vestibulo	1	
5		Bodega	1		
6		Aula de actividades cubierta	1		
7		Aula de actividades al aire libre	1		
8		Comedor	1		
9		Cocina	1		
10		Dispensa	1		
11		Lugar de siestas	2		
12		Baterías Sanitarias educadores	2		
13		Baterías Sanitarias niños	2		
14		Jardín de juegos			
Comercio vecinal	1	Zona de almacenamiento de insumos	1		
	2	Estanterías			
	3	Barras de atención	2		
	4	Recorridos			
	5	Baterías sanitarias	1		
CASA 2 EXISTENTE NO HABITADA PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	Restaurante/ Cafetería	1	Zona de descarga pedido de insumos.	1	
		2	Zona de almacenamiento/ refrigeración de insumos o alimentos	2	
		3	Zona de almacenamiento utensillos	1	
		4	Zona preparación/ cocción alimentos	1	
		5	Zona consumo de alimentos al aire libre		
		6	Zona consumo de alimentos área cubierta	2	
		7	Zona lavado utensillos	1	
		8	Baterías sanitarias	2	
		9	Zona de desechos	1	
		10	Vestidores Gente de servicio	1	
		11	Barra de distribución	2	
Cibernarium	11	Área de Capacitación principal	1		
	2	Zona utilización wi-fi al aire libre			
	3	Aulas de capacitación	3		
	4	Recepción/ Administración	1		
	5	Sala de conferencias.	1		
	6	Bodega Materiales/ Reparación	1		
VIVIENDA COLECTIVA	ESPACIOS COMUNALES PÚBLICO	1	OBLIGATORIO		
		2	Área Verde		
		3	Área de juegos infantiles		
		4	Medios de circulación Vertical	Rampas	
				Escaleras	
				Vestibulo	
	Elevadores				
	5	Acceso Principal			
	6	Ingresos y pasillos de circulación			
	LOFTS (usuario: soltero/a, parejas sin hijos)	1	Hall de ingreso	1	
		2	cocina/ desayunador	1	
		3	Sala	1	
		4	Area Social Integración	1	
		5	Habitación individual	1	
		6	Terraza		
		7	Baño social	1	
	8	Baño completo	1		
	DÚPLEX (usuario: parejas con niños aprox 4 integrantes por familia)	1	Hall de ingreso	1	
		2	Vestibulo	1	
		3	Cocina	1	
		4	Comedor	1	
		5	sala	1	
		6	area de juegos niños	1	
		7	Baño social	1	
8		habitación master	1		
9		habitación compartida (para 2 niños)	1		
10		baño master	1		
11		baño compartido	1		
12		Estudio	1		
13		Patio	1		
14		bodega	1		
SUITE (parejas adultas mayores aprox 2)	1	Hall de ingreso	1		
	2	cocina/ desayunador	1		
	3	Sala	1		
	4	Area Social Integración/ Habitación sin nombre	1		
	5	Habitación individual	1		
	6	Terraza/Jardín	1		
	7	Baño social	1		
	8	Baño completo	1		
	9	Vestibulo	1		
ESPACIOS COMUNALES SEMI-PRIVADOS. (usuario: conexión entre bloques, niños, adolescentes, adultos, adultos mayores)	1	Piscina	1		
	2	Solarium	1		
	3	Canchas de fútbol	2		
	4	Gimnasio	1		

Plano:1

Módulos de vivienda Planta Baja

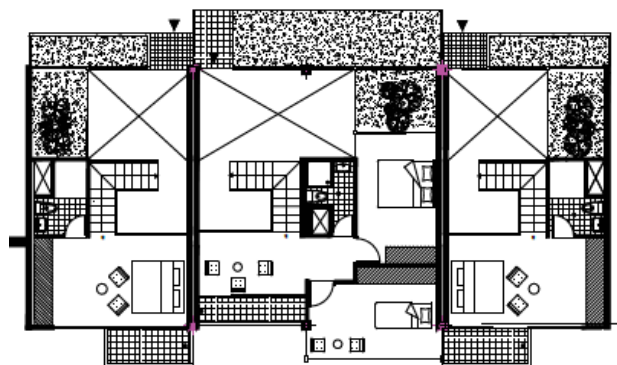


Fuente: Gissela Dávila T.

El modulo de vivienda está formado por dos viviendas tipo loft y una vivienda tipo dúplex que se encuentra en el centro. Las vivienda posee en planta baja el invernadero con conexión directa hacia el área social. Y doble altura generando de ésta manera la sensación de una espacialidad amplia y rica de vegetación.

Plano:2

Módulos de vivienda Planta Alta



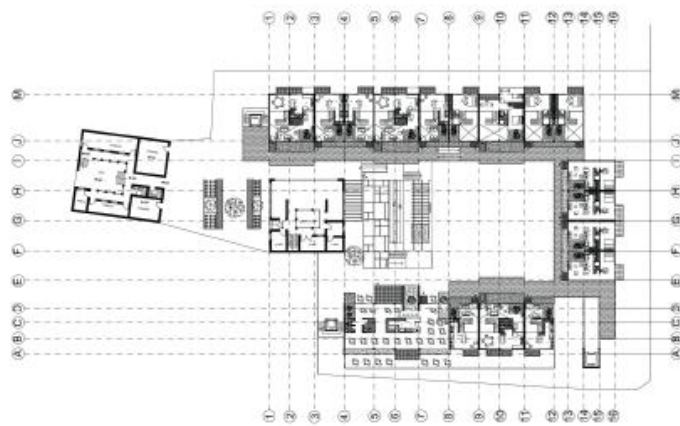
Fuente: Gissela Dávila T

Los módulos de vivienda están dispuestos de manera perimetral bordeando al terreno. De ésta manera brindan al peatón dos plazas en las esquinas a manera de descanso de

todo el volumen contenedor que las edificación de la Calle Rocafuerte representan.
Se potencia el eje conector entre las calles Rocafuerte y Chávez, por la disposición de los bloques, por la distribución interna del patio, y la tensión que generan las casa existentes con la nueva propuesta arquitectónica.

Plano:3

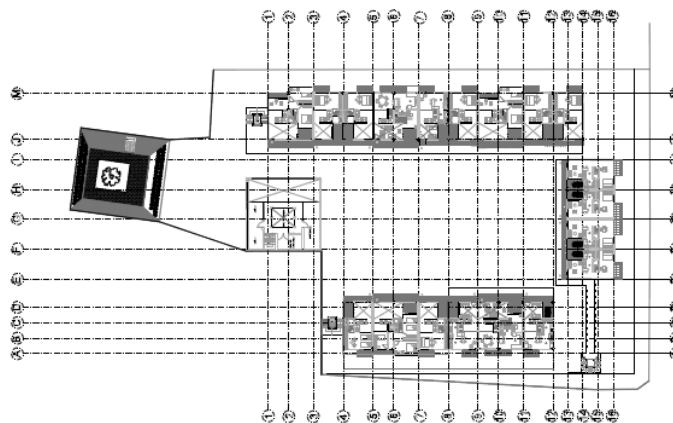
Planta nivel 6.00



Fuente: Gissela Dávila T.

Plano:4

Planta nivel 9.00



Fuente: Gissela Dávila T.

Imagen:3

Implantación del Proyecto



Fuente: Gissela Dávila T.

- 1.- Casa Existente 1
- 2.- Casa Existente 2
- 3.- Vivienda
- 4.- Circulaciones verticales
- 5.- Area Comunal
- 6.- Galería/ Cafetería
- 7.- Circulación horizontal

CUADRO DE ÁREAS VIVIENDA				
TIPO DE VIVIENDA.	U.	AREA DPTO.	JARDÍN	BALCÓN
DEPARTAMENTO	8	48,15 m ²	11,30 m ²	4,90 m ²
LOFT	26	94,05 m ²	11,60 m ²	5,20 m ²
DÚPLEX	10	148,80 m ²	22,71 m ²	5,20 m ²

Imagen:4

Relación proyecto vs entorno

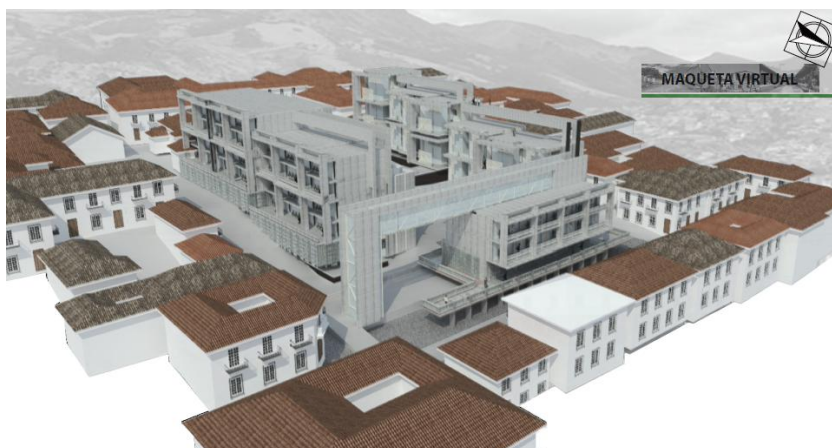


Fuente: Gissela Dávila T

En la planta baja con una fachada translúcida esta el área comercial generando una suerte de plaza que el proyecto brinda al entorno tan necesitado de jardines, parques, lugares públicos.

Imagen:5

Maqueta virtual



Fuente: Gissela Dávila T

La maqueta virtual nos permite comprender la reinterpretación del entorno en un proyecto contemporáneo, respetando la funcionalidad de los elementos representativos de la vivienda tipológica del Centro de nuestra ciudad.

Imagen:6

Render desde la Calla Chávez



Fuente: Gissela Dávila T

La fachada mantiene la disposición horizontal, composición típica del Centro Histórico. Aparece el tema de una planta permeable que cumple las funciones de galería balcón, conexión directa con el exterior.

En la planta baja con una fachada translúcida esta el área comercial generando una suerte de plaza que el proyecto brinda al entorno tan necesitado de jardines, parques, lugares públicos.

Conclusiones

- El terreno ubicado entre las calles Rocafuerte y Chàvez, corresponde a un lote esquinero el mismo que por condiciones de carácter tipológico y hereditario, necesita ser un lugar contenedor, característico de la zona.
- La implantación simula ser dos franjas que albergan actividad en un centro que genera vida. Por lo tanto la vivienda de acuerdo a análisis de viento, escorrentía y asoleamiento se han ubicado alrededor del patio.

ENLUCIDOS INTERIORES Y EXTERIORES		1								18.609,91	102763,35	15846,57				25,84	
ENLUCIDOS HORIZONTALES (Espesor máximo 2 cm)	m2		4,92	4,02	0,90												0,00
ENLUCIDOS VERTICAL INTERIOR (Incluye 1/2 caña y filos, espesor máximo 1cm)	m2	31057,45	3,78	3,27	0,51					117.397,16	111257,86	15839,30					25,58
ENLUCIDO SOBRE SUPERFICIES DE HORMIGÓN (Espesor máximo 1cm)	m2		3,70	2,91	0,79												0,00
FAJAS DE VENTANAS	m		2,41	2,28	0,13												0,00
ENLUCIDO EXTERIOR FAJAS DE VIGAS METÁLICAS	m	216,36	6,73	5,65	1,08					1.110,75	1305,49	7,27					0,26
ENLUCIDOS EN COLUMNAS METÁLICAS	M2	322,66															
RECURRIMIENTO EN PISOS Y PAREDES		1								19.096,54	3481,82	15614,73					4,16
PISOS Y PAREDES DE BALDOSA ANTIDESLIZANTE NACIONAL (Incluye biseles)	m2	892,27	21,40	3,90	17,50					10.096,54	3481,82	15614,73					4,16
RECURRIMIENTOS DE PINTURAS		1								56.555,79	32729,51	23826,28					12,32
ESTUCADO HORIZONTAL - VERTICAL	m2	1576,00	194	119	0,75					30.457,24	8670,99	11786,25					6,64
ESTUCADO SOBRE SUPERFICIES DE GIPSUM	m2	2690,05	153	108	0,50					4.054,56	2729,50	1325,06					0,88
PINTURA LISA INTERIOR	m2	1076,00	2,06	1,06	1,00					22.043,97	11328,07	10715,00					4,80
PINTURA DE ESMALTE SOBRE TUBERÍA EN GENERAL (Sanitarias, a.p., incendio)	m		40,53	1,41	38,12												0,00
EQUIPAMIENTO		1								7.156,00	6,62						
Provisión de gabinetes de incendios	U.	16		370,00						4.810,00							
Provisión de rociadores de incendios	U.	137		18,00						1.926,00							
Provisión de válvula siamesa	U.	1		420,00						420,00							
Provisión de Extintores de 10 lbs. de Polvo Químico	U.	42															
Provisión de Extintores de 10 lbs. de CO2	U.	26															
Provisión de Medidores Ø1/2" (agua fría)	U.	10															
Provisión de Medidores Ø3/4" (agua fría)	U.	20															
Provisión de Medidores Ø1/2" (agua caliente)	U.	28															
Provisión de Medidores Ø3/4" (agua caliente)	U.	2															
Provisión de Medidores Ø1" (agua fría)	U.	2															
PIEZAS SANITARIAS		1								7.667,50							1,67
Montaje de Inodoros	U.	65		22,00						1.430,00							
Montaje de Lavamanos	U.	65		22,00						1.430,00							
Montaje de fregaderos	U.	32		22,00						704,00							
Montaje de lavanderías	U.	14		22,00						308,00							
Montaje y provisión de Llaves de manguera	U.	63		14,00						882,00							
Montaje de medidores interiores	U.	62		28,00						1.736,00							
Montaje de gabinetes de incendios	U.	16		25,00						325,00							
Montaje de rociadores de incendios	U.	137		7,35						802,50							
Montaje de válvula siamesa	U.	1		50,00						50,00							
CARPINTERIA DE MADERA		1								149.795,42						37708,61	32,64
PUERTA CORREDIZA	un	9,00	302,45			302,45				2.722,05						2722,05	
PUERTA ENTRADA	un	30,00	237,00			237,00				7.110,00						7110,00	
PUERTA GENERAL	un	18,00	180,00			180,00				21.240,00						21240,00	
PUERTA DE LAV/SEC	un	30,00															
COMPRA Y COLOCACIÓN DE CERRADURAS	glo	595,00								5.175,00						5175,00	1,13
BARREDERAS (Madera o mdf lacado)	m	529,55	2,76			2,76				1.461,56						1461,56	0,32
MESONES DE GRANITO	m2									19.955,70							4,35
CONTRATO INTEGRAL DE MUEBLES	glo									92.011,11							20,07
CARPINTERIA METÁLICA		1								37.786,00						37786,00	8,23
PUERTAS (0,87x2,05) Y VENTANAS METÁLICAS (para bodegas)	un	22,00	145,00			145,00				3.190,00						3190,00	0,70
PUERTA METÁLICA DE PARQUEADERO	un	100	1500,00			1500,00				1.500,00						1500,00	0,33
REJILLA DE PARQUEADEROS (Ángulo de 2°, varilla corrugada de 20 mm, ancho 4)	m		35,00			35,00											0,00
TAPAS DE REVISIÓN DE CISTERNAS (1 di galvanizado 90x90 cm)	un		80,00			80,00											0,00
PASAMANOS METÁLICOS ESTÁNDAR	m		90,00			90,00											0,00
PASAMANOS ACERO INOXIDABLE CON VIERBO	m	193,24	150,00			150,00				28.536,00						28536,00	6,22
PUERTAS METÁLICAS PARA DUCTOS (60 x 90 cm)	un	49,00	95,00			95,00				4.560,00						4560,00	0,99
PUERTAS METÁLICAS TIPO "LANFOR"	glo		500,00			500,00											0,00
VENTANERÍA EN GENERAL		1								123.771,89						123969,99	26,97
S-10 Y PROYECTABLES	m2	730,00	90,46			90,46				65.816,80						65816,80	14,34
S-20 Y PROYECTABLES	un	423,00	86,85			86,85				36.737,55						36737,55	8,00
PUERTA CORREDIZAS T-45	un	154,00	120,96			120,96				18.627,84						18627,84	4,06
PUERTAS BATIENTES	m2	6,63	118,00			118,00				778,80						778,80	0,17
PUERTAS DE VIERBO TEMPLADO	m2	9,13	199,00			199,00				1.810,90						1810,90	0,39
DECORACIÓN ÁREAS COMUNALES	m2																0,00
EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS		1								149.058,72							32,48
ASCENSORES (Provisión, montaje)	glo	100	48.796,00			48.796,00				48.796,00						48796,00	10,63
GENERADOR (Provisión, montaje)	glo	100	17.000,00			17.000,00				17.000,00						17000,00	3,70
MOTORES PUERTA VEHICULAR (Provisión, montaje)	glo	2,00	1.300,00			1.300,00				2.600,00						2600,00	0,57
SISTEMA HIDRONEUMÁTICO (Agua Potable y/o Incendios)	glo	100	7.000,00			7.000,00				7.000,00						7000,00	1,53
SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN (Equipos y teléfonos)	glo	100	12.500,00			12.500,00				12.500,00						12500,00	2,72
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO (Incluye gabinete metálico para medidores de	glo	100	26.662,72			26.662,72				26.662,72						26662,72	5,81
SISTEMA AGUA CALIENTE CENTRALIZADA	glo	100	15.372,00			15.000,00				15.000,00						15000,00	3,27
SISTEMA BOMBAS EVACUACIÓN AGUAS SERVIDAS	glo	100	2.500,00			2.500,00				2.500,00						2500,00	0,54
AMOBILIAMIENTO LOBBY Y SALA COMUNAL	glo	100	3.500,00			2.000,00				2.000,00						2000,00	0,44
SISTEMA DE SEGURIDAD Y CONTROL ELECTRÓNICO	glo	100	15.000,00			15.000,00				15.000,00						15000,00	3,27
SISTEMA DE PRESURIZACIÓN EN GRADAS																	

Conclusiones Generales

- Observamos que con el pasar del tiempo la zona residencial del Centro Histórico se convirtió en una zona comercial manteniendo la vivienda únicamente en los barrios periféricos. Existe una saturación de usos económico- administrativo en la mañana y deja completamente desolado por la noches, lo cual implica aumentar paulatinamente el grado de riesgo al habitar ésta zona. No podemos dejar que nuestro Centro Histórico se caiga en pedazos con el pasar del tiempo. Considero muy importante formar parte de éstos cambios que son los que conservarán nuestro Centro Histórico y le dan la importancia que tiene dentro de la ciudad.
- La propuesta arquitectónica es la reinterpretación tipológica de elementos simbólicos que forman parte de la vivienda típica del Centro Histórico de Quito, con criterio contemporáneo.
- La fachada que es el contenedor de volúmenes presenta el despiece regular y homogéneo, generando un juego de fachada en concordancia con su entorno.
- Aparecen cosas nuevas, como es ya la utilización decidida de la circulación traslúcida como elemento compositivo que delimita el crecimiento vertical de toda la propuesta. Así garantizamos que con el pasar del tiempo éste proyecto garantiza la reinterpretación tipológica de los elementos compositivos del Centro Histórico con una propuesta contemporánea.

Recomendaciones

Considero importante formar parte del legado tan valorado que nos ha dejado nuestra ciudad. Analizar su historia para reinterpretarla y así entender la función de cada elemento y espacio que forma parte de nuestro Centro Histórico.

El centro se ha convertido en un lugar para visitar, más no para quedarse y apropiarnos de él. Por lo tanto mi recomendación es generar propuestas arquitectónicas en los lotes subutilizados del Centro Histórico y dotarlos de cualidades espaciales únicas dentro de toda la ciudad, de ésta manera el usuario entenderá de mejor manera su riqueza espacial.

Recomiendo involucrarse y apropiarse de espacios de gran valor universal y establecer una propuesta arquitectónica contemporánea en el Casco Colonial respetando la carga histórica, sin hacer una copia burlesca de lo que en su época fue un ejemplo arquitectónico. La representación exacta de lo existente nos vuelve débiles frente a todo el aporte que en la actualidad podríamos proponer.

Es necesario intervenir y actuar en nuestro Centro Histórico con propuestas innovadoras que no dañen el contexto principal de su entorno. Revalorizar la fuerte carga arquitectónica que el centro guarda, reinterpretar sus tipologías y aportar con ideas propositivas, aplicables para el mejoramiento del mismo.

No veamos al centro como una pieza histórica guardada en el tiempo, no la metamos en una caja de cristal intocable. Formemos parte de éste y mantengámoslo en excelentes condiciones.

BIBLIOGRAFÍA

- Bravo, A. B. (1965). *Quito Monumental y pintoresco*. Quito: Universitaria.
- Carrión, F. (2005). *Centro Histórico de Quito: Problemática y Perspectiva*. Quito, Ecuador: Municipio de Quito, Dirección de Planificación.
- Ecuador, B. C. (Dirección). (2009). *Procesos Histórico-Sociales* [Película].
- French, H. (1990). *Vivienda Colectiva paradigma del siglo XX: plantas, secciones, y alzados*. Barcelona, España.
- Hardoy, J. (1984). *El Centro Histórico de Quito, preservación y desarrollo*. Quito: Ediciones del Banco Central del Ecuador.
- Javier, M. (1980). *Density: New collective housing*.
- Julián, D. (2001). *Reconquista del Espacio: Maniobras arquitectónicas*.
- Jurado Noboa, F. (1949). *Calles, casas y gente del Centro Histórico de Quito*. Quito, Ecuador: FONSAL.
- Luemern, E. G. (2008). *La Loma Grande y la plaza de Santo Domingo*. Quito: Libri Mundi.
- QUITO, M. D. (1992). *El Fondo de Salvamento (FONSAL)*. Quito: Imprenta Mariscal.
- QUITO, M. D. (1992). *Enfoques y estudios Quito a través de la historia/ Dirección General de Planificación*. Quito: Fraga.
- QUITO, M. D. (1992). *Vivienda, Plan Distrito Metropolitano 18* (Vol. 2). Quito: Dirección General de Planificación.
- Rodriguez, C. (4 de noviembre de 1999). Restaurando el Centro Histórico. *El Telégrafo*, pág. 8.
- Rossi, A. (1997). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona, España.
- Ruales, J. (6 de octubre de 1993). Deterioro de nuestro Centro Histórico. *Diario Hoy*, pág. 5.
- *Vivienda de uso mixto*. (23 de Mayo de 2010). Recuperado el Abril de 2009, de <http://arquitectura-td5-td6.blogspot.com/p/ejercicios-proyectuales.html>