

5. a) Memoria historica del predio.

1) **Antecedentes.**

El inmueble, se encuentra ubicado en la ciudad de Quito, en la parroquia Centro Histórico, en el sector de San Blas, conocido en sus inicios por haber sido la puerta hacia el Centro Histórico de la ciudad. En el predio se encuentra una antigua edificación típica del centro, caracterizada por su uso residencial y su tipología de casa-patio. Se ubica exactamente en la calle Vicente León, entre las calles Esmeraldas y Oriente.

San Blas fue una de las primeras parroquias eclesiásticas constituidas en la ciudad de Quito data del año 1568. Se implanta en el borde del Centro Histórico, en la base de la colina en la que se encuentra el parque Itchimbia. Debido a la lógica de división étnico-geográfica de las zonas conquistadas impuesta por la corona española, San Blas fue considerada un área para ser poblada por los indios. Por eso se encontraba en lo que fue hasta la mitad del siglo pasado el extremo norte de la urbe y en donde, según las actas del Cabildo, los indios del Alto Quito debían asistir a los servicios religiosos. Su iglesia incluso fue la primera de la ciudad en tener un sacerdote mestizo. En esas circunstancias, el barrio era, en principio, un caserío ubicado en el camino que conectaba a Quito con los Valles del norte, Guápulo, la Amazonía y Esmeraldas. Esa es la razón de que diariamente llegaran a la zona mulas cargadas de productos de provenientes de esas zonas, lo que hizo del lugar un espacio dedicado específicamente al comercio. Hasta inicios de la década de los cincuenta, funcionó allí el denominado Mercado Barato, que fue consumido por un incendio. Tras el siniestro, fue construido el Mercado Central y los comerciantes afectados se trasladaron a ese sitio que actualmente funciona con constancia junto al Coliseo Julio César Hidalgo. En el año 2005 se inició un nuevo proyecto de remodelación de la plaza y de la iglesia, ubicadas en las calles Caldas y Pedro Fermín Cevallos, que hoy lucen remozadas.

En la bifurcación de las calles Montúfar y la avenida Pichincha funcionó la biblioteca nacional hasta mediados del siglo XX. La edificación fue derrocada para establecer una plaza en la que se colocó la estatua del Hermano Miguel.

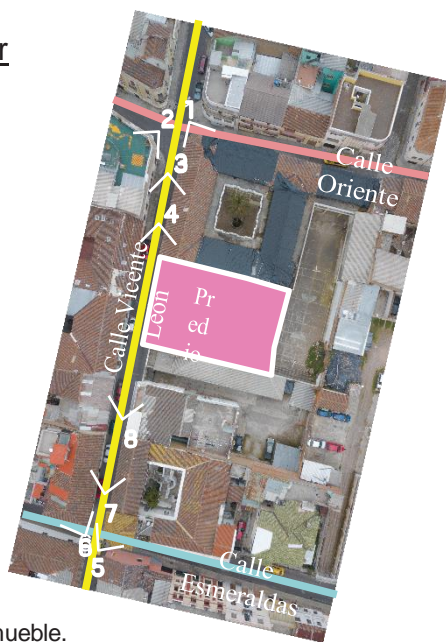
San Blas alberga la Plaza Belmonte, inaugurada en 1919 en la calle Antepara y que fue el primer escenario acondicionado expresamente para eventos taurinos. Actualmente no se utiliza para las corridas después de que un referéndum las prohibió, se utiliza para actividades culturales como conciertos, especialmente durante las Fiestas de Quito en diciembre.

Podríamos afirmar, en base a la información de planos de levantamiento del inmueble, evidencia física encontrada en la edificación (pizarras) y el testimonio de los vecinos, que en este predio se erigía una escuela normal. Tomando como dato que durante el período progresista (1883-1895) la educación primaria tuvo un empuje inédito tanto en número de nuevas escuelas como de estudiantes y Ecuador llegó a ser el país de América Latina con mayor cantidad de escolares en proporción al número de habitantes, en función de esto podemos aproximar el año de construcción del inmueble.





Ubicación del predio, vista superior



Referencias:

- Ubicación del predio
- Calle Vicente León
- Calle Esmeraldas
- Calle Oriente

[Handwritten signature]



Secuencia espacial del perfil donde se encuentra el inmueble.

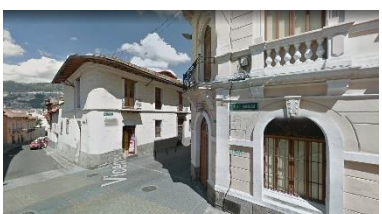


1. Esquina calle Esmeraldas y calle Vicente León fachada este

2. Esquina calle Esmeraldas y calle Vicente León fachada oeste

3. Vista de calle Vicente León desde esquina con calle Esmeraldas hacia el sur

4. Vista de calle Vicente León desde mitad de cuadra hacia el sur



5. Esquina calle Oriente y calle Vicente León fachada este

6. Esquina calle Oriente y calle Vicente León fachada oeste

7. Vista de calle Vicente León desde esquina con calle Oriente hacia el norte

norte

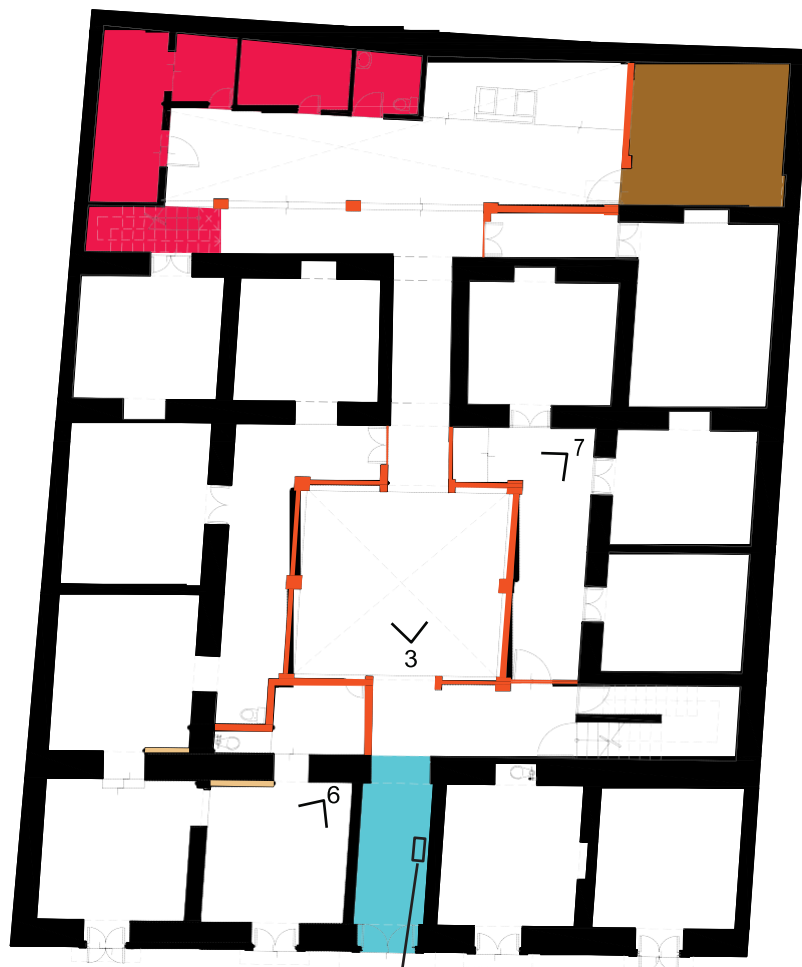
8. Vista de calle Vicente
León desde mitad de
cuadra hacia el norte

2) Análisis y diagnóstico.

La tecnología original empleada en la construcción es mampostería de adobe, en secciones generosas con anchos de entre 40 y 60cm. aprox., el techo realizado en estructura de madera cubierto con tejas. Los elementos decorativos y ornamentales se encuentran presentes en la fachada. Se conserva su escalera original a pesar de su deterioro.

En la vivienda original se desarrollaba la función de escuela, sin embargo con el correr del tiempo se adaptó su uso a viviendas y locales comerciales, por lo que en el levantamiento realizado se han detectado diversos añadidos al edificio original:

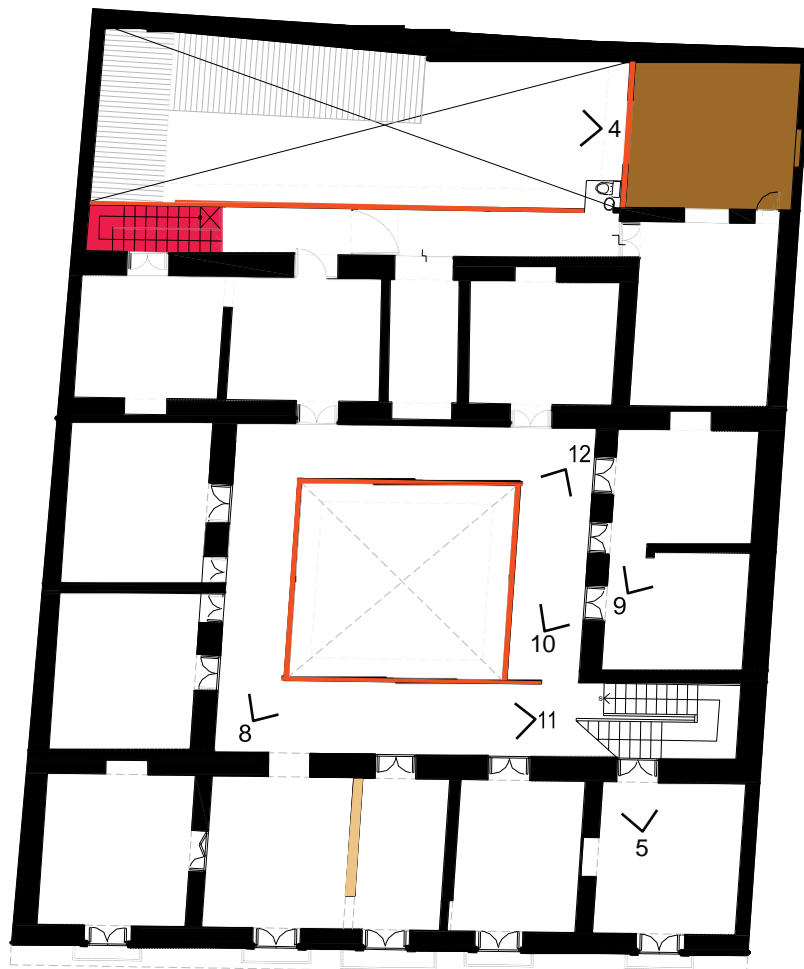
- Cerramientos perimetrales en torno a los patios: antepechos con mampostería de bloque cementicio e:10cm., carpinterías metálicas y planchas de madera en la parte superior. Columnas de hormigón.
- Muros divisorios internos realizados con mampostería de bloques cementicios.
- Sustitución de una parte de la cubierta original por placas de fibrocemento.
- Incorporación de muros de bloques de cemento delante de muros de adobe en la planta baja.
- Superposición sobre piso del paso de acceso mediante relleno de tierra y baldosas. (ver foto 1)
- En el patio posterior se adhirieron dos bodegas y un baño junto una escalera secundaria realizada en hormigón.
- Tampoco responden a la tipología original dos habitaciones (una en planta baja y la otra en el primer nivel) sobre la medianera sur ya que la pared divisoria es de bloque cementicio.



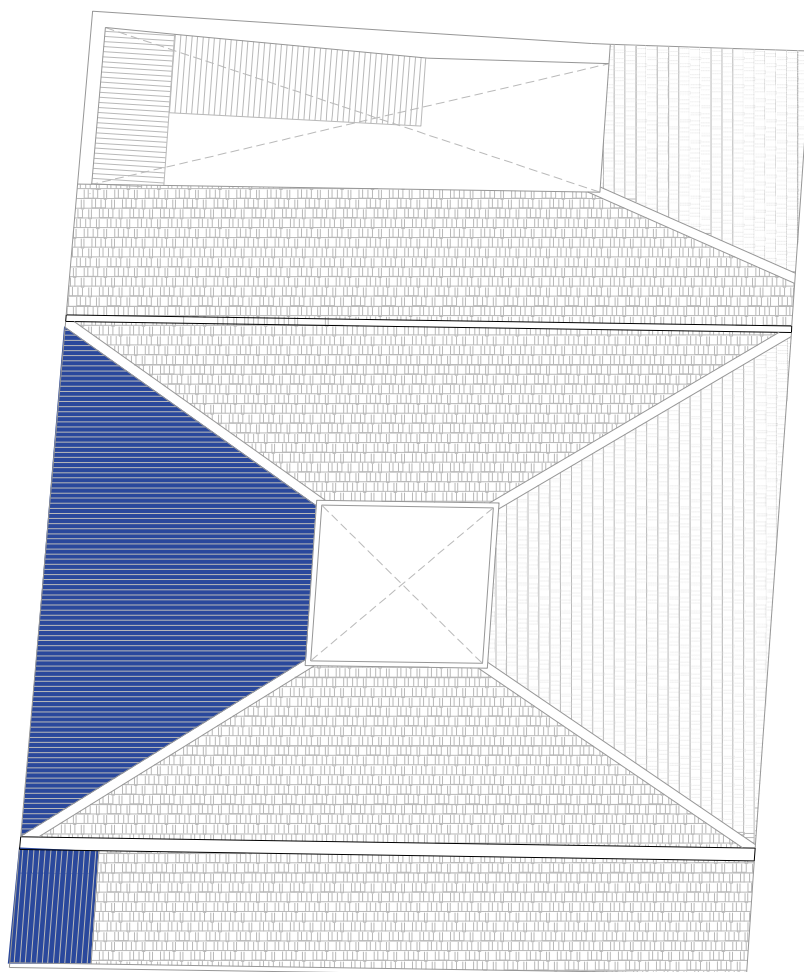
2 ✓

Foto 1

Planta Baja - Estado actual



Primer Piso - Estado actual



Planta de techos - Estado actual

En síntesis, la construcción se conserva parcialmente, la distribución de casi todas sus habitaciones, el patio central y el patio secundario de menor tamaño en la parte posterior del predio es la original.

Actualmente San Blas es un lugar dinámico que combina las características de sector de vivienda, punto de intercambio comercial, sitio de paso de transeúntes y vehículos por su condición de contacto entre el centro y el sur, el barrio ha atraído nuevos bares y restaurantes entre los puestos y tiendas tradicionales. Sus equipamientos incluyen las principales líneas de transporte público, la iglesia de San Blas, el mercado central, el coliseo de deportes, etc.

Por lo demás, la construcción aledaña en el lindero norte muestra un grado de deterioro por su condición de inhabitada y la vivienda aledaña en el lindero sur presenta un mejor estado dado por su habitabilidad y mantenimiento.

El predio en cuestión, muestra la edificación en un estado de deterioro por lo que se hace necesario e imprescindible la rehabilitación inmediata.

El terreno en líneas generales es plano, con una pendiente positiva mínima, casi imperceptible del 1% y un desnivel aproximado de 40 cm.

La vivienda no cuenta con cielorrasos de latón, ni con taraceados, ni pintura mural, ni papel tapiz. Lo que si se hizo presente en el saguán de acceso es un piso de piedra y vértebras que se encuentra debajo del piso actual como se muestra en la imagen a continuación:

Referencias:

- Superposición sobre piso de piedra original
- Cerramientos añadidos
- Bodegas añadidas de bloque
- Habitaciones añadidas
- Cubierta sustituida
- Muros añadidos



Foto 1

J. All.

b) Memoria Técnica Descriptiva.

Debido a su ubicación en el Centro Histórico y el estado en deterioro presente en la edificación, surge la necesidad de rehabilitar el inmueble para conservar las partes existentes de la construcción original, dotar de usos y así propiciar el ambiente urbano en un punto importante del Centro Histórico. Actualmente el inmueble está catalogado como Parcial Rehabilitable.

- Programa urbano - arquitectónico

Se plantea respetar el carácter comercial de los locales que se abren a la calle sobre el frente en la planta baja y mantener el uso residencial de la casa creando 7 unidades de vivienda y un estudio/oficina incorporar espacios comunes de lavandería, bbq, huertos y parqueaderos de bicicletas.

Se plantea poner en valor la tipología original, es decir respetar la simetría de la casa, sus muros de adobe existentes, las galerías semi cubiertas en torno al patio central y los techos a dos aguas.

Para poner en valor el planteo original y patrimonial de la casa optamos por:

- Muros

Se propone generar un tratamiento en el enlucido de los muros para curar humedades y grietas.

Se propone realizar una viga collar perimetral superior que refuerce los muros originales.

Realizar todas las instalaciones necesarias por fuera de los muros (exentas o por piso) para no perjudicar más el estado del adobe portante.

Liberar de añadidos a los muros originales para ampliar los espacios internos, ya que no responden a la tipología original, crean ambientes fríos, húmedos y oscuros. Como son: las paredes realizadas con mampostería de bloque cementicio, los antepechos de la misma tecnología, cerramientos en vanos originales y carpinterías metálicas con madera de aglomerado.

Mediante esa acción poner en valor el carácter patrimonial del inmueble y permitir rescatar la iluminación y ventilación original de los locales.

- Divisiones internas

Las divisiones necesarias se realizarán con panelería ligera con el fin de no afectar los muros originales.

En los departamentos 4, 5, 6 y 7 se propone realizar altillos con divisiones livianas, a fin de aprovechar la altura interna de los locales y dotar a cada vivienda de un espacio útil más en su interior. El área cada uno es menor que el 40% del área de cada vivienda respetando la normativa vigente.

- Circulaciones

Para volver accesibles todas las unidades de viviendas y favorecer la evacuación del sistema de incendios se propone consolidar el núcleo de circulación vertical original de la casa, y de esta forma volverlo apto para las unidades de vivienda propuestas.

Para los corredores se propone, crear circulaciones ligeras que favorezcan el grave problema de iluminación, ventilación y baja temperatura de los locales. A partir de estas permitir el paso de la luz y el incremento del calor y la ventilación.

Consolidar las caminerías perimetrales en torno al patio central para que den acceso a las distintas

unidades de vivienda, recreando las galerías originales. Se propone liberar un lateral de las galerías en torno al patio central en el primer piso y planta baja, para favorecer el ingreso de luz y asoleamiento a las viviendas ya que los departamentos 2 y 3 cuentan con su propio acceso desde la planta baja. Es decir se propone que la circulación en torno al patio central sea en forma de “U” en vez que “O” como en la propuesta original contemplando el grave problemas de asoleamiento presente en la vivienda. Donde la mayoría de espacios son fíos y oscuros. Consideramos que esta propuesta generará mayor ingreso de luz y calor al interior de los hogares, orgando así, las condiciones de habitabilidad que son necesarias para las viviendas.

Liberar el añadido de escalera del patio posterior ya que no responde a la tipología original y quita luz a la vivienda denominada “departamento 2”.

-Cubiertas

Se propone rehabilitar la cubierta de la casa, debido a su estado de deterioro, principalmente para prevenir infiltraciones y humedades. También se propone sustituir las piezas que se encuentran en mal estado y reemplazarlas por nuevos elementos con las mismas características, tejas de barro y vigas de madera.

Se opta por cubrir el patio central con una cubierta vidriada que permita el paso de la luz y ventilación. Buscando elevar la temperatura al interior de las unidades de vivienda y el uso del patio durante la lluvia. Se plantea que sea una cubierta ligera que pueda ser removida sin afectar la tipología original.

Se propone una serie de claraboyas que contribuyan a la iluminación natural de los espacios y sobre la fachada este una parte de cubierta acristalada que permita el paso de la luz y el calor a los departamentos 2 y 3.

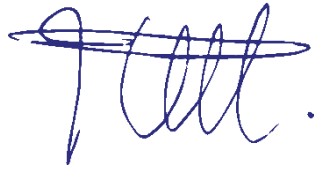
Referencias:

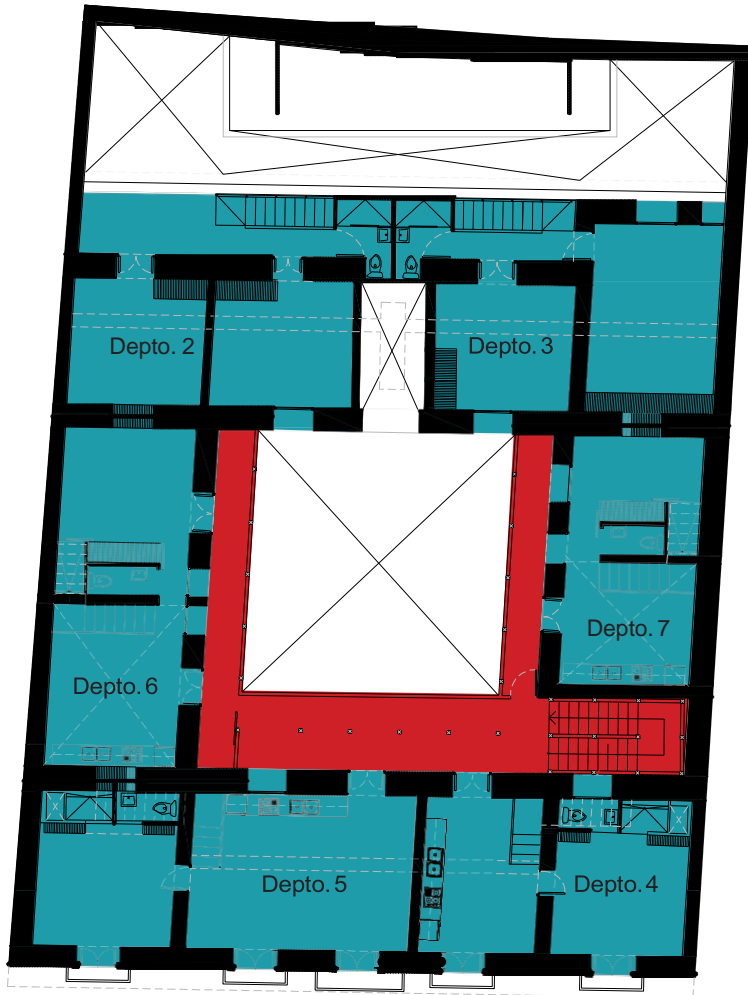
- Uso mixto
(comercial + vivienda)
- Local comercial
(acceso independiente exterior)
- Viviendas
- Área comunal
- Circulaciones



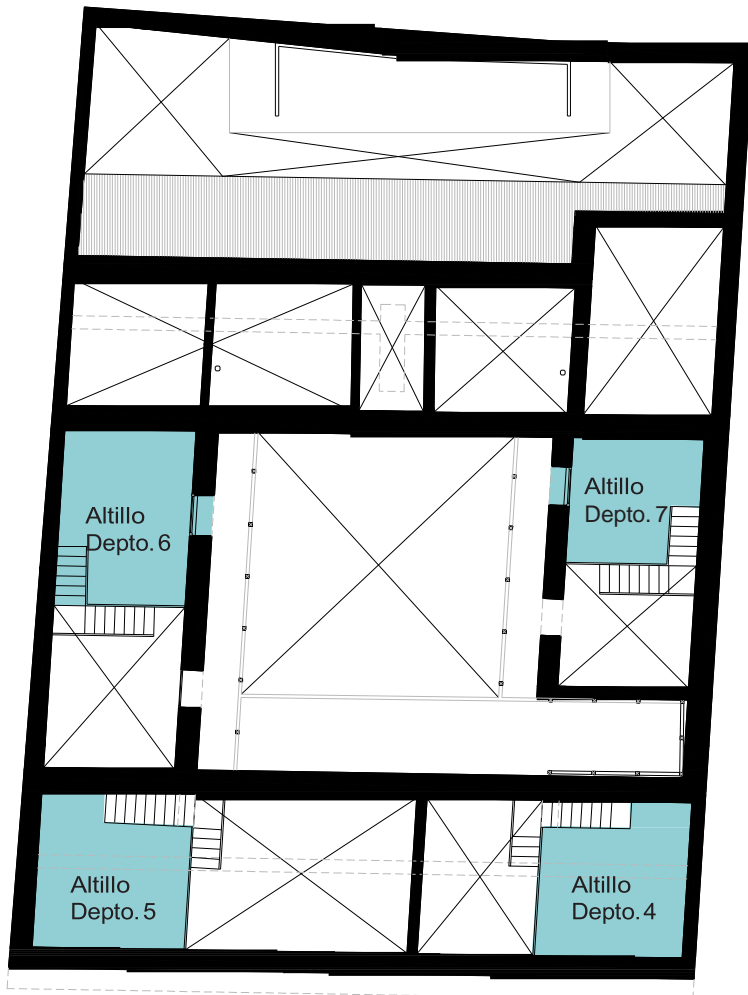
Calle Vicente León

Planta Baja - Propuesta (esquema)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. All.', with a horizontal line drawn through the top of the first letter.



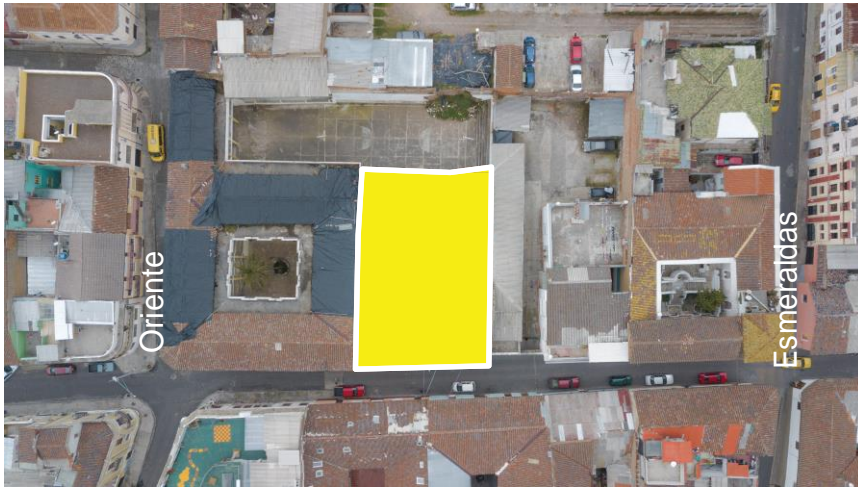
Primer Piso - Propuesta (esquema)



Altillos - Propuesta (esquema)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. All.' with a stylized flourish.

c) Memoria fotográfica.



1- Ubicación del inmueble sobre la calle Vicente León entre Esmeraldas y Oriente.
No posee aceras.

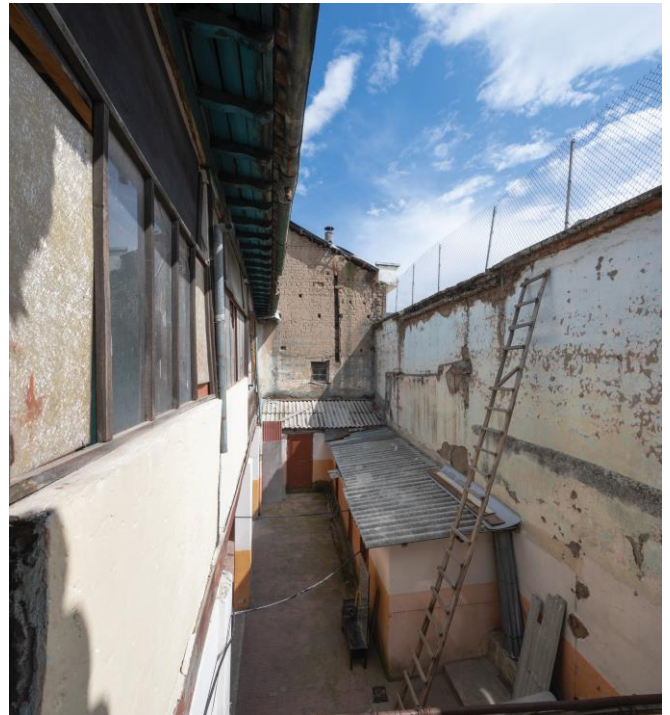


2- Foto de fachada.

Inmueble colindante a la derecha cornisa h:11,5m aprox. galería de arte colindante a la izquierda 3.5 mt. aprox. de cornisa.



3- Patio central, con cerramiento perimetral de bloque, en planta baja y primer piso, posterior a la construcción original.



4- Patio posterior con construcciones añadidas (bodegas).
Material: bloque de cemento, adosadas a muro medianero.

[Handwritten signature]



5- Habitaciones con divisiones horizontales de madera añadidas para generar entrepisos.



6- Rastros de entre piso de madera añadido. Todo el inmueble cuenta con poco acceso de la iluminación y ventilación natural, propiciando la humedad y los espacios fríos.



7- Patio central, con cerramiento perimetral, en planta baja y primer piso, añadido. Material: bloque de cemento



8- Recorrido perimetral al patio central, primera planta, cerramiento perimetral añadido.

Handwritten signature in blue ink.



9- Habitaciones con muros divisorios bajos.



10- Todo el inmueble cuenta con poco acceso de la iluminación y ventilación natural, propiciando la humedad y los espacios fríos.



11- Divisiones ligeras posteriores a la añadidas. Material: metal.



12- Divisiones en el pasillo añadidas. Material: ladrillo de bloque cementicio.

Handwritten signature