

INTERVENCIÓN EN CUBIERTAS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DE LAS CUBIERTAS INTERVENIDAS: CUBIERTAS



LÍMITE PERIMETRAL DE INTERVENCIÓN

PLANTA DE CUBIERTAS DE TEJA

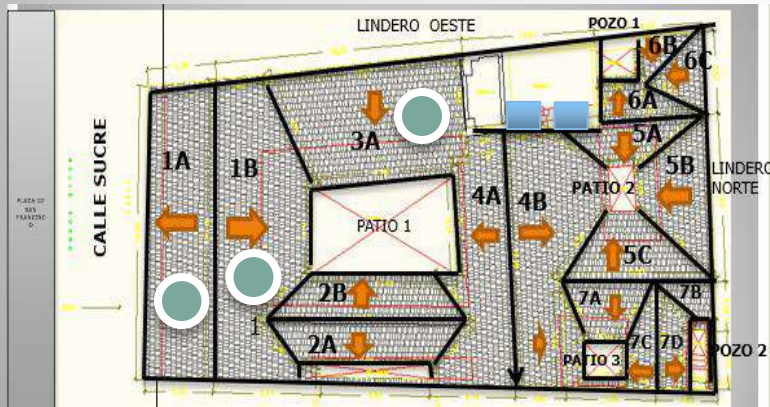
CRUJÍA 1- CUBIERTA 1A- 1B



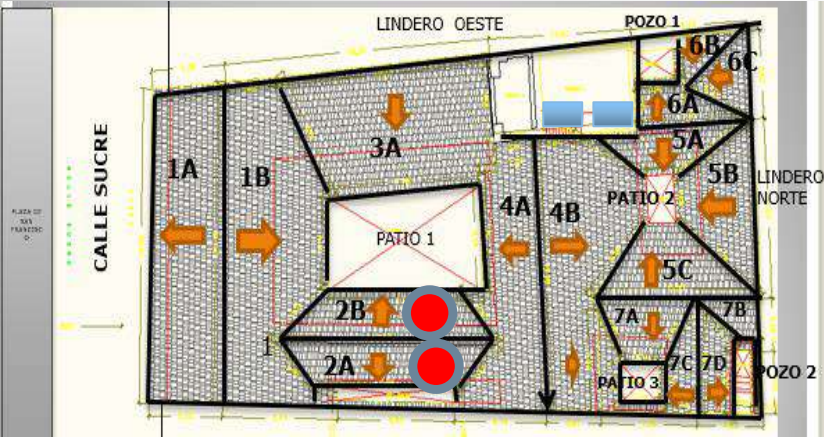
CRUJÍA 3- CUBIERTA 3A



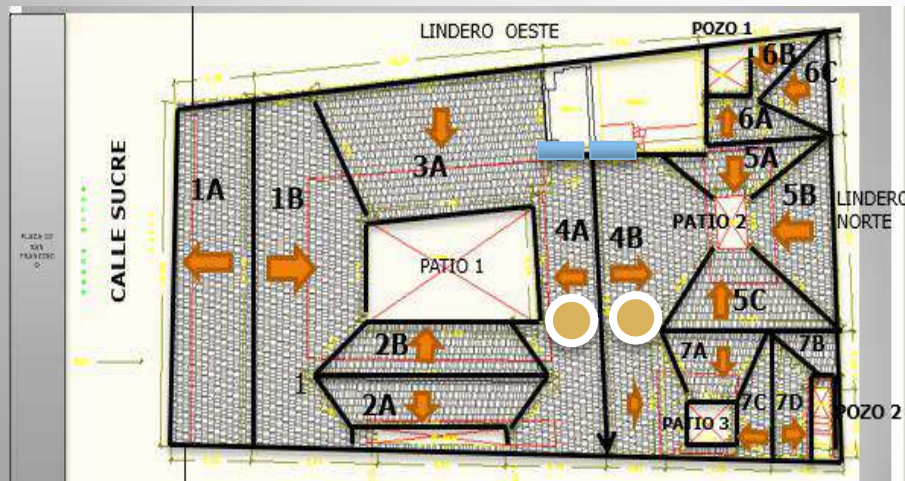
CUBIERTA 3- UNA SOLA AGUA



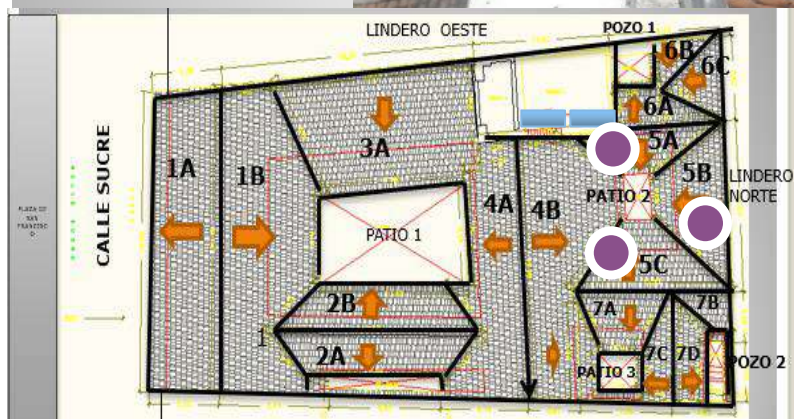
CRUJÍA 2- CUBIERTA 2A- 2B



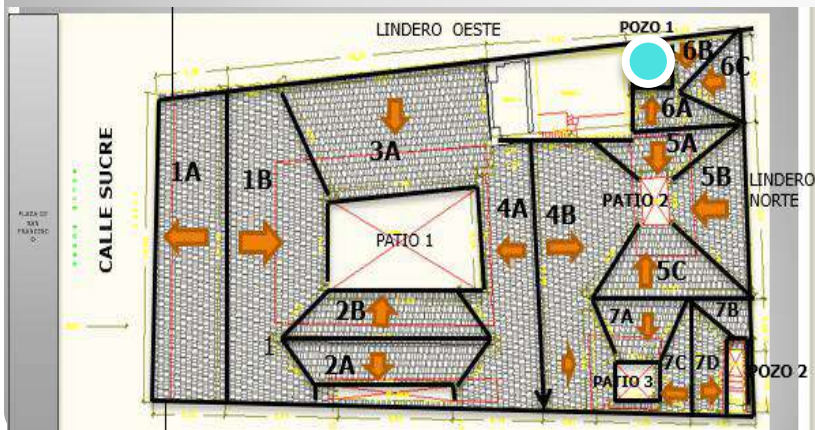
CRUJÍA 4- CUBIERTA 4A- 4B



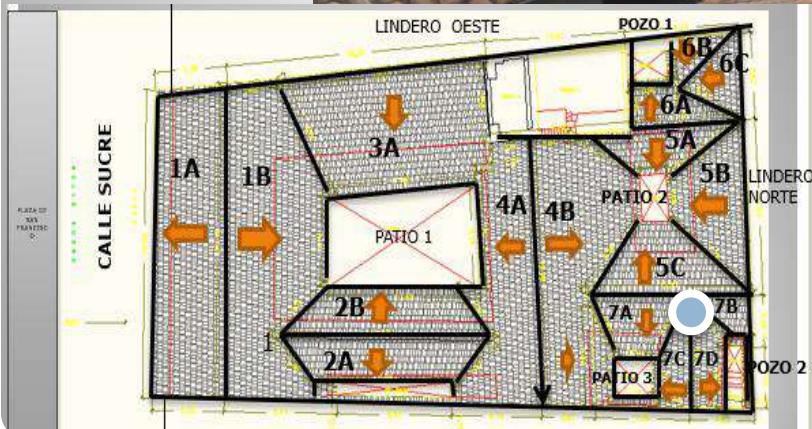
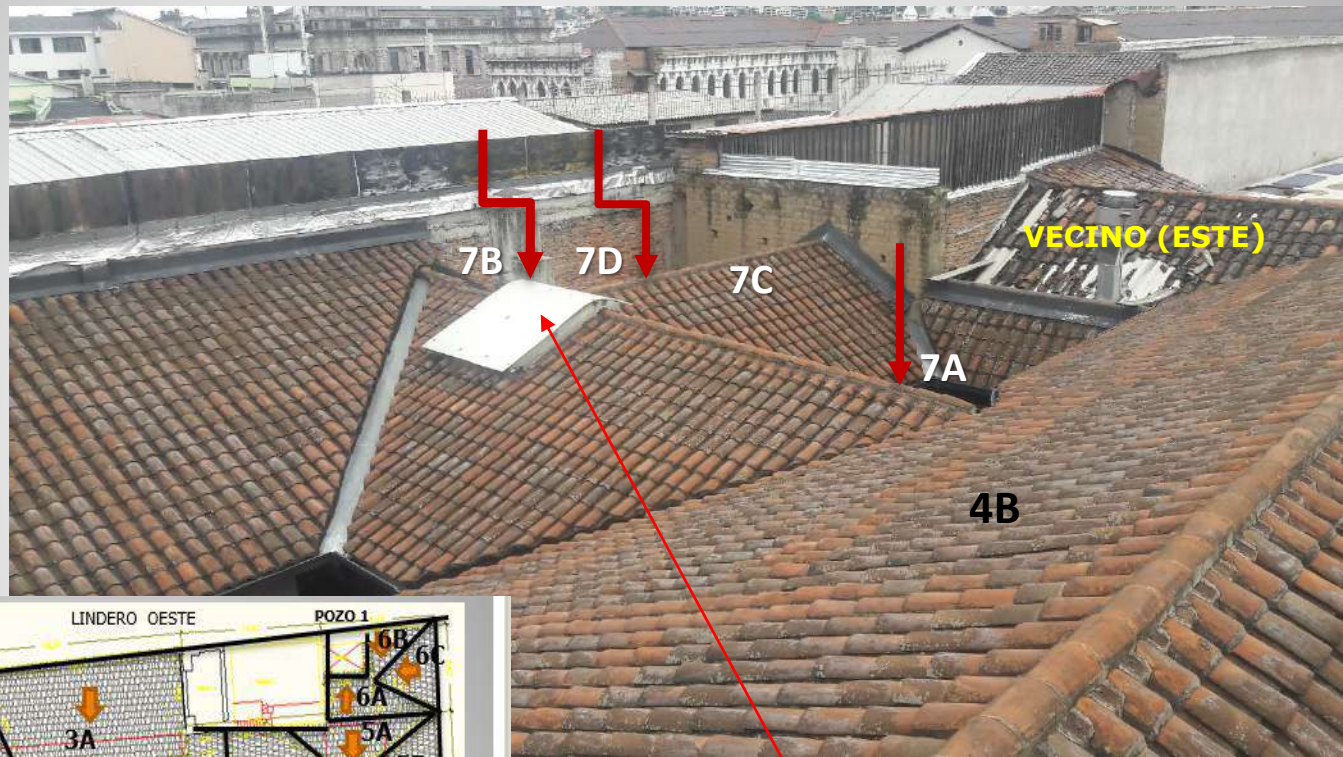
CRUJÍA 5- CUBIERTA 5A-5B-5C



CRUJÍA 6- CUBIERTA 6A-6B-6C



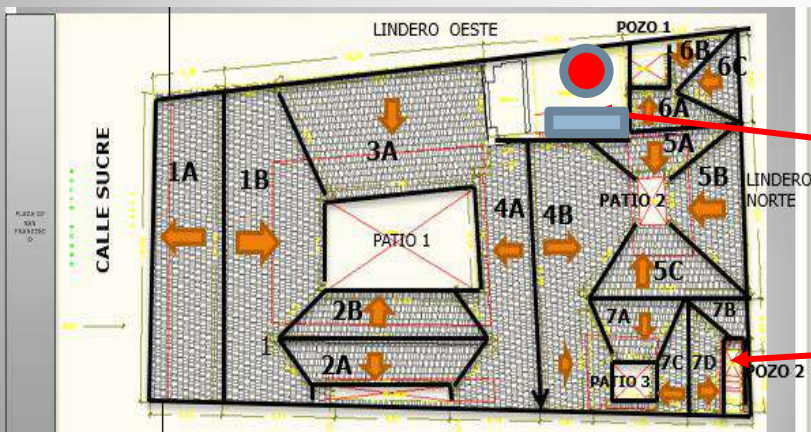
CRUJÍA 7- CUBIERTA 7A-7B-7C-7D



CLARABOYA 2

TERRAZAS

CLARABOYA 1



LA CLARABOYA N° 1 ilumina la cocina y baños del pisos 2



INTERVENCIÓN EN VOLADOS – CUBIERTA PATIO 1- REPOSICIÓN DE MADERA Y CANESILLOS-VIGAS

INTERVENCIÓN EN VIGAS SOLERAS EXTERIORES.

PATIO 1- BORDE DE GALERÍAS A-B-C-D.



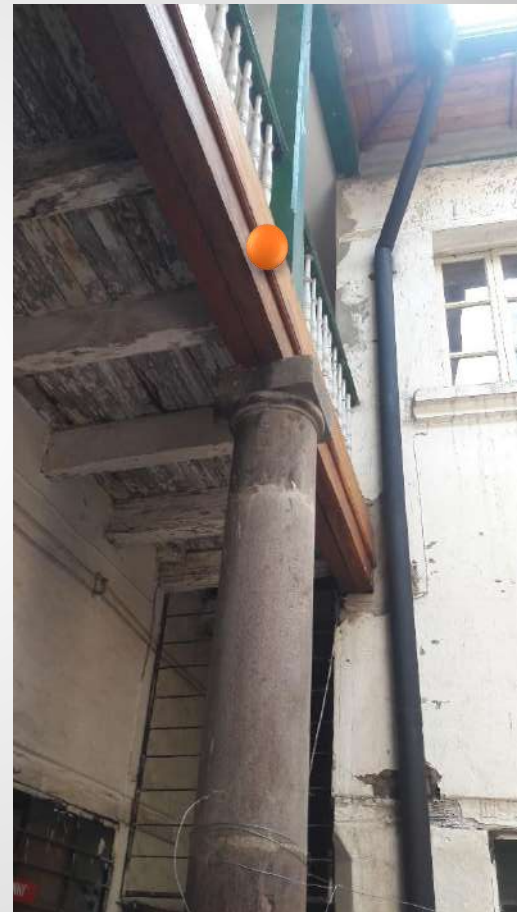
Nota: Se realiza la intervención en las vigas soleras ubicadas en PB y PA. GALERÍAS A-B-C-D.



 Vigas Soleras Externas

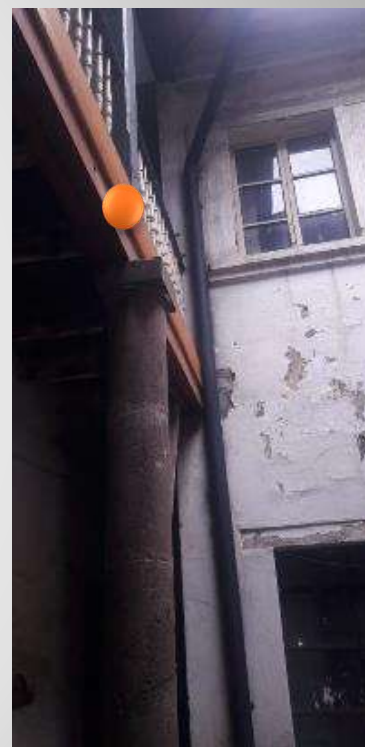
INTERVENCIÓN EN VIGAS SOLERAS EXTERIORES

PATIO 2



INTERVENCIÓN EN VIGAS SOLERAS EXTERIORES Y COLUMNA DE MADERA

PATIO 3



INTERVENCIÓN EN VOLADOS DE CUBIERTAS

PATIO 1

Intervención en:
Volados en patios
Canales de agua lluvia
Poncheras
Bajantes de agua lluvia.



PATIO 2

Intervención en:
Volados en patios
Canales de agua lluvia
Poncheras
Bajantes de agua lluvia.



CANAL DE AGUA LLUVIA



VOLADO



PONCHERA

BAJANTE DE AGUA LLUVIA

PATIO 3

Intervención en:
Volados en patios
Canales de agua lluvia
Poncheras
Bajantes de agua lluvia.



VOLADO



CANAL DE
AGUA LLUVIA

PONCHERA

BAJANTE
DE AGUA
LLUVIA



INTERVENCIÓN PARCIAL EN INTALACIONES ELÉCTRICAS

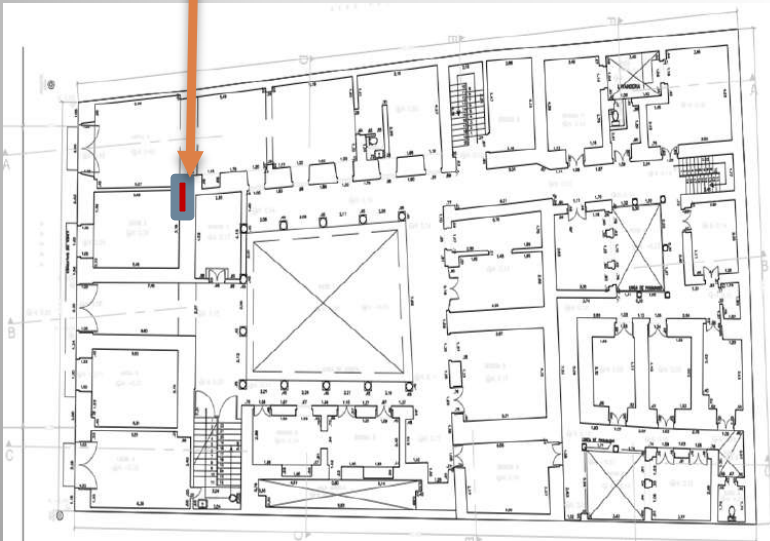


TABLERO GENERAL
DE MEDIDORES





INTERVENCIÓN EN: Instalación del tablero de medidores-Planta Baja.



NOTA: Se reubicará el tablero de medidores

INTERVENCIÓN EN CIELOS RASOS-PLANTA ALTA

Cielo raso enlucido sobre carrizo



Cielo raso de carrizo

Cielo raso de gypsum.
Crujías: 2-3-4-5-6-7.



Cielo raso de carrizo



NOTA: Intervención de gypsum en todos los cielos rasos de Planta Alta.

PLANTA ALTA

INTERVENCIÓN EN CIELO RASO DE LA CRUJÍA A LA CALLE SUCRE



- Carrizo visto- vigas y contrafuertes, soleras de madera.
- Cielo raso de carrizo-vigas de madera. Crujía 1

PLANTA ALTA



Cielo raso de carrizo en pasillo



Claraboya de carrizo visto y vidrio gradas-
Planta Alta.

INTERVENCIÓN EN PISO DE PASILLO Y GALERÍA "A Y C" EN PLANTA ALTA



Galería A



Galería C





Galería A- bajo la Cubierta 1-
REHABILITADA



Galería D- Abierta, piso de
cerámica. REHABILITADA

INTERVENCIÓN EN CIELO RASO EN SEGUNDA PLANTA

80% GYPSUM-20% CARRIZO PINTURA BLANCA- LÁMPARAS PLAFONES.

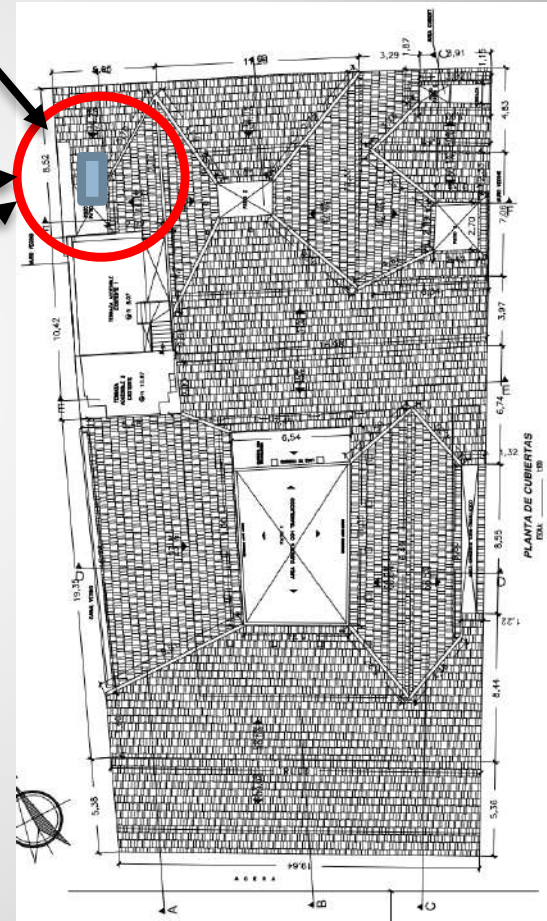


INTERVENCIÓN EN POZOS DE LUZ

INTERVENCIÓN EN EL POZO 1





Cubiertas 6

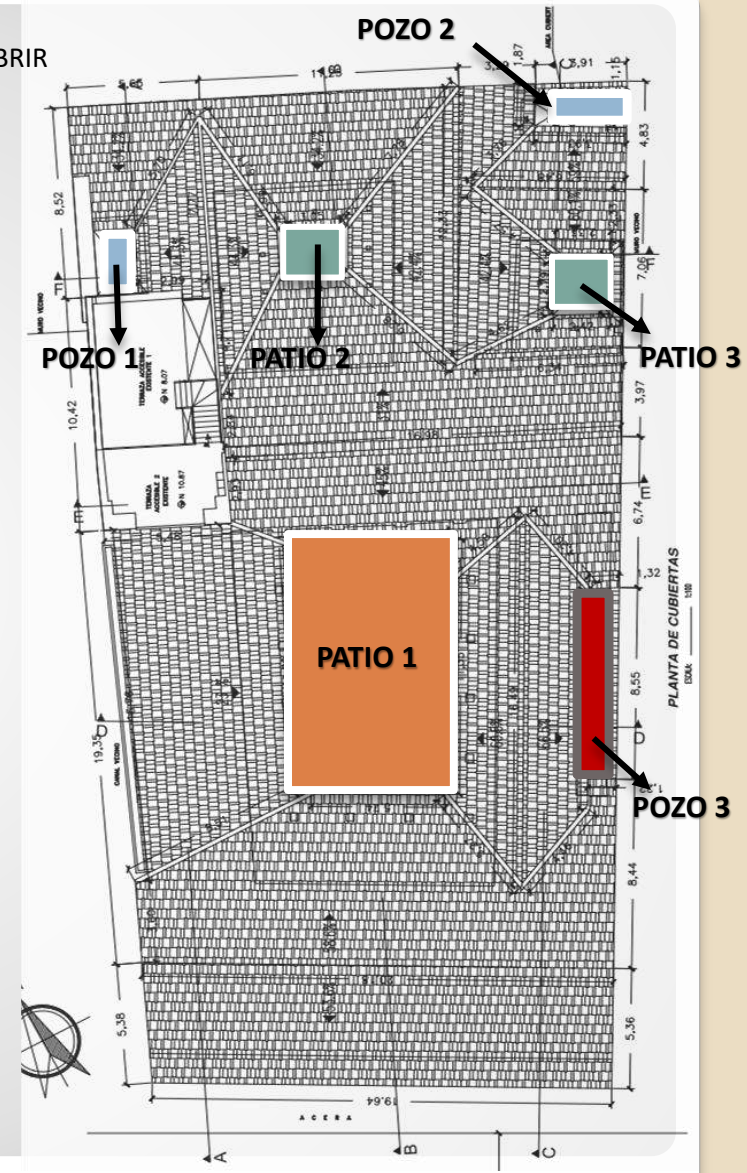
POZO 1



INTERVENCIÓN EN EL POZO 2

Cubiertas 7

-  UBIERTAS PATIOS 2 Y 3 POR CUBRIR
-  POZO 1 Y 2 INTERVENIDOS
-  CUBIERTA PATIO 1: APROBADO
-  POZO 3- POR INTERVENIR



CONCLUSIÓN

- En resumen la última intervención en el inmueble se lo realiza en fachadas y balcones, cubiertas y volados, canales de agua lluvia, bajantes, poncheras, soleras exteriores (PB) en los Patios 1-2-3, instalaciones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias, cielo raso en toda la Planta Alta, pasillos, colocación de tablero de medidores generales, cubiertas del pozo 4 y pozo 5.
- La factibilidad económica para que se concrete esta intervención fue gracias al programa del Municipio de Quito mediante el Instituto Metropolitano de Patrimonio INP, llamado “EJECUCIÓN DE OBRAS” PARA PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS (QF) y fachadas (RIU) en inmuebles Patrimoniales Etapa 13.



X. RESUMEN DE LAS INTERVENCIONES

1. FACHADA PRINCIPAL.

1. Resaltes en elementos verticales.
2. Pateado y pintura en paredes de adobe.
3. Portón de madera solida en entrada principal.
4. Portones de madera en puertas de locales comerciales.
5. Puertas y postigos de madera en planta alta. balcón.
6. Molduras – marcos alrededor de las puertas.
7. Cenefas y canecillos de madera.
8. Balcón piso y baranda en balcón.
9. Canecillo en balcones.
10. Canales y bajantes de aguas lluvia interiores y exteriores.
11. Instalaciones eléctricas exteriores.

2. CIELOS RASOS P.A.

1. Cielo raso de carrizo galerías A y B. Planta Alta.
2. Cielo raso de gypsum en toda la planta alta.
3. Cielos rasos de carrizo.

3. CUBIERTAS

1. Techos de teja- barro cocido.
2. Estructura de madera en crujiás para cubiertas.
3. Estructura de madera vigas externas a patios.
4. Cubiertas en pozos de luz. 1, 2.
5. Claraboyas 1-2-3
6. Volados en galerías patio 1-2-3.
7. Poncheras patio 1-2-3
8. Canales de agua lluvia Patio 1-2-3.

4. INSTALACIONES ELÉCTRICA-HIDROSANITARIA

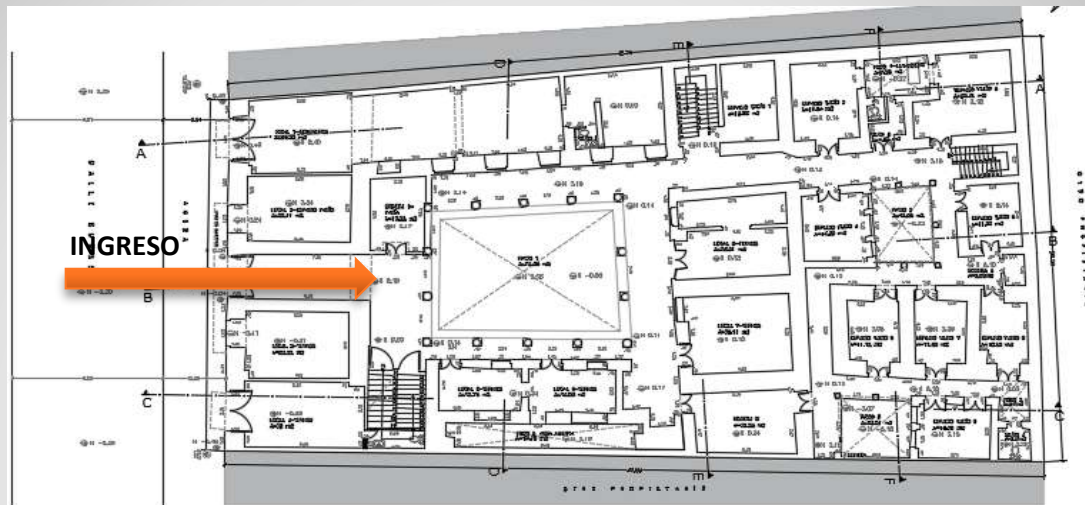
1. Instalaciones eléctricas parcialmente Planta Alta.
2. Instalaciones de agua potable parcialmente Planta baja y alta.
3. Cajas de revisión y tubería de alcantarillado.

5.1.7 MORFOLOGÍAS DEL INMUEBLE

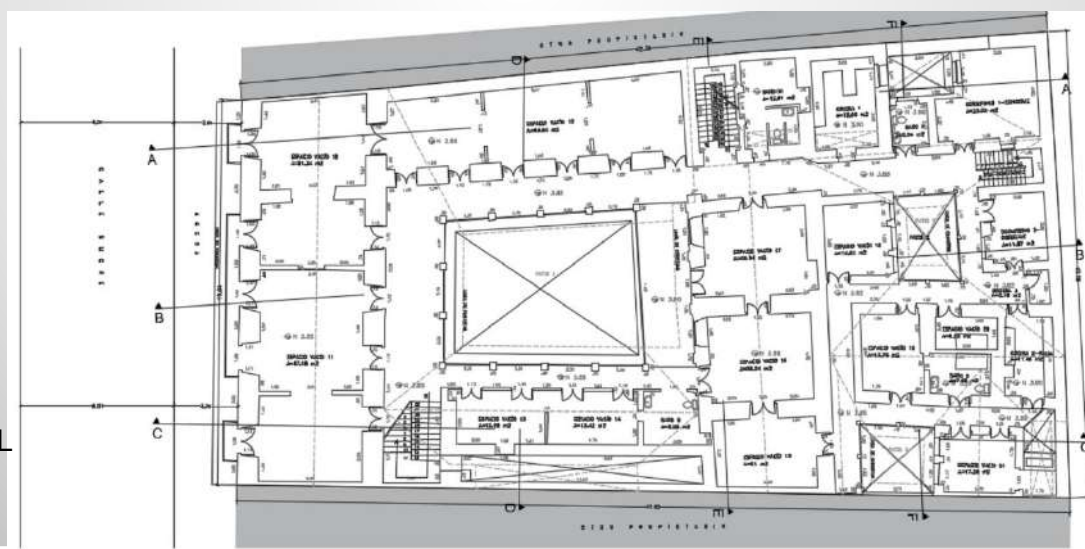
- Constructivas, tipologías del sector, contexto urbano en el cual se desarrollará el proyecto.
- La descripción del inmueble se lo realiza describiendo al inmueble por sectores: fachadas, áreas en planta baja, áreas en planta alta, patios abiertos, cubiertas.

El inmueble consta de dos plantas: Planta Baja, Planta Alta y dos terrazas pequeñas.

PLANTA BAJA

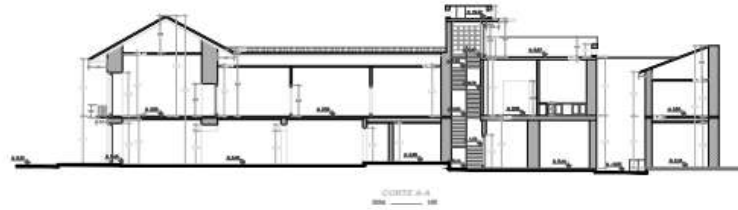


PLANTA ALTA

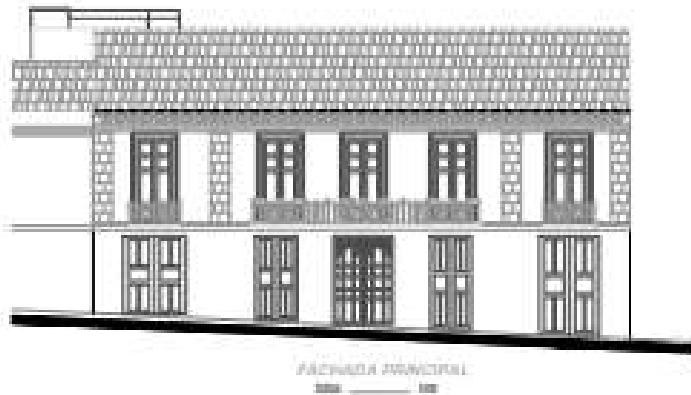


PLANO ESTADO ACTUAL

CORTES DEL ESTADO ACTUAL



FACHADA



PLANO ESTADO ACTUAL

MORFOLOGÍA DE LA FACHADA

ESTADO ACTUAL

Cubierta 1 de Teja

Bajantes de agua lluvia y poncheras

Canecillo de cubierta

Friso superior

Puertas y postigos



Marcos con RESALTES de fachada en puertas y ventanas

Resaltes en fachada

Canecillo de balcones

Cenefa entre balcones

postigo

m. Puerta pequeña abierta en otra mayor.

Cada una de las puertecillas o tableros sujetos con bisagras en el marco de una puerta, ventana o un balcón usados para cubrir la parte acristalada.

FACHADA



POSTIGOS de madera sólida

Puertas de madera y vidrio

Balcones con barandas de hierro forjado

Piso de madera en balcones



Portón de ingreso principal, mixta con hierro forjado

Puertas de madera sólida paneladas

Postigos de
madera
sólida.



Portones de madera sólida
panelada doble hoja-
cerraduras con llave de tubo.

Portón sólido de madera
panelada doble hoja- en la parte
superior con hierro forjado



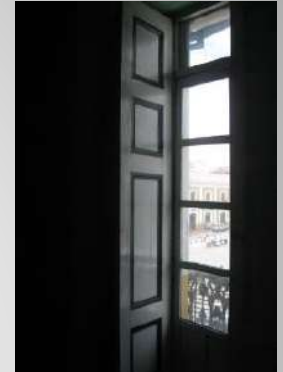
PUERTAS DE MADERAS SÓLIDAS Y PANELADAS DOBLE HOJA- CON VIDRIO

Canecillo de Cubierta

Voladizo de cubierta con canal de agua lluvia

Teja Tradicional

Friso Superior



Postigos solidos de madera panelada y puertas combinadas entre solido y vidrio



Barandas en balcones

ACTIVIDADES Y USO DEL ESPACIO EN EL INMUEBLE



Sombreros de Paja
toquilla-Montecristi



Almacén de telas
BRIN (Vacío)



Utilización del hall de ingreso: Almacenes de ternos

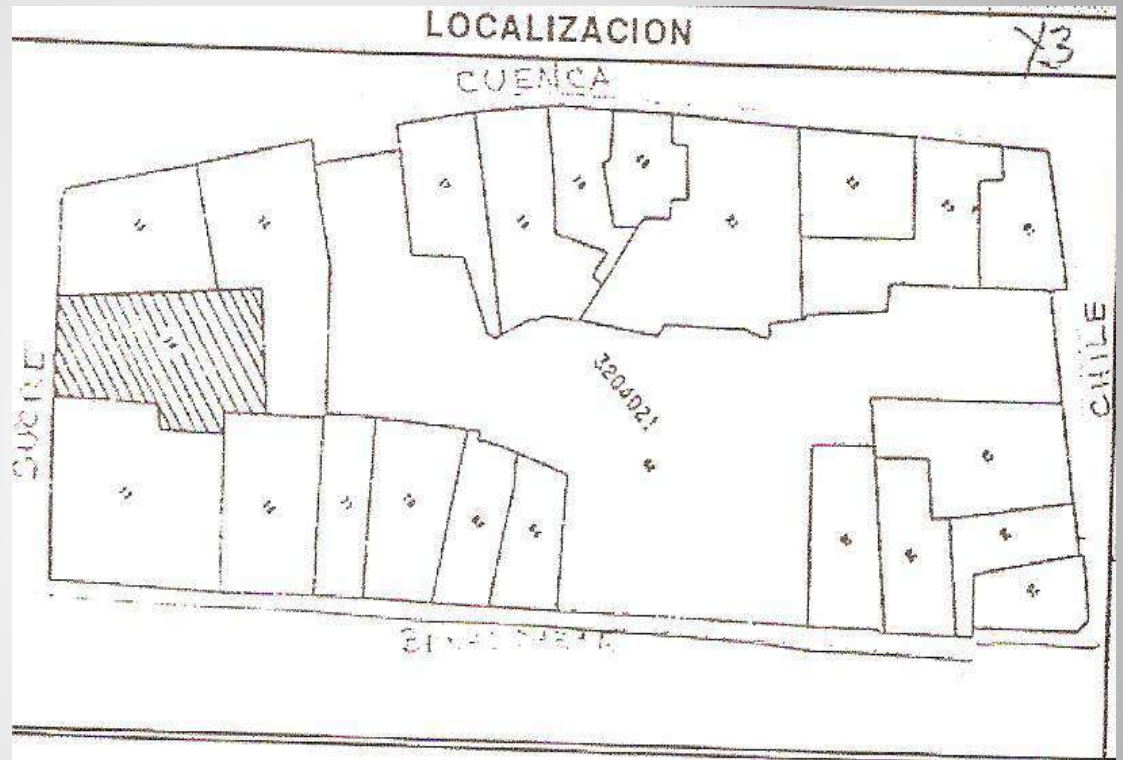


5.1.8 TIPOLOGÍA DEL SECTOR

(MANZANA)

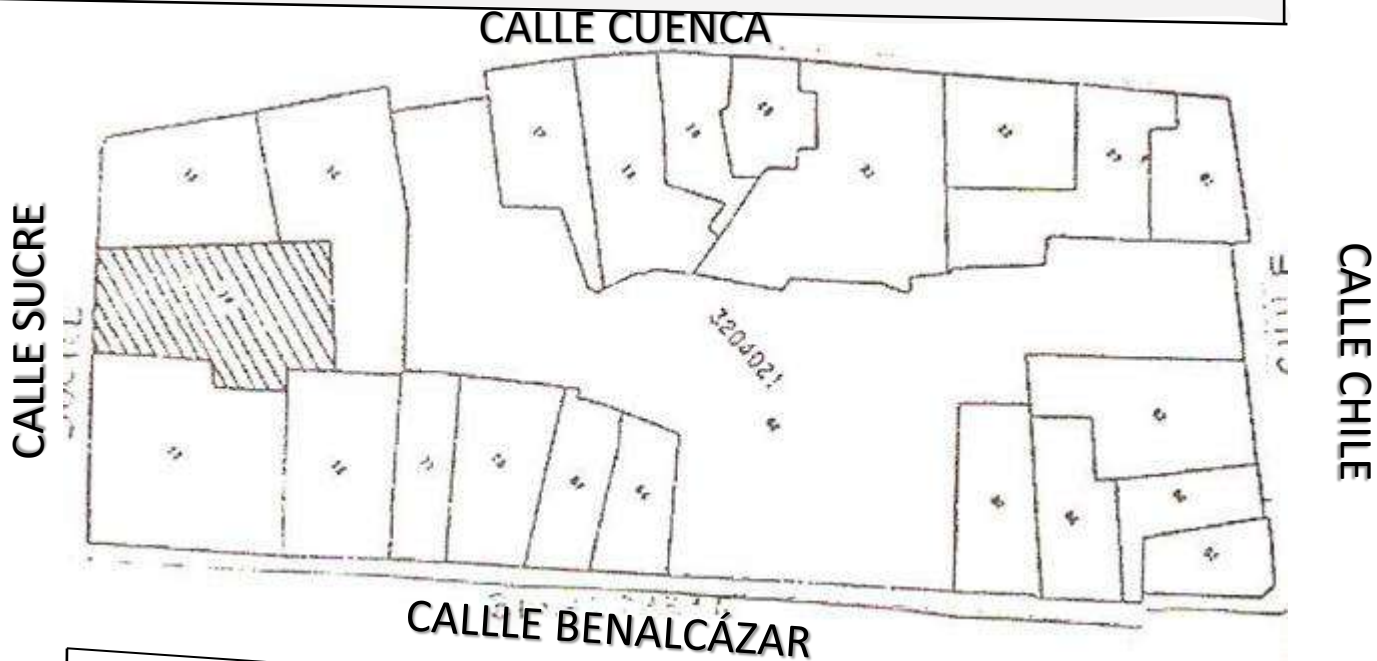
IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE EN LA MANZANA A INTERVENIR

Está ubicada en la manzana comprendida entre las calles: Chile (al norte), Sebastián de Benalcázar (este), Sucre (al sur, colindando con la plaza de la independencia) y al oeste la calle Cuenca que hace un curva en la calle sucre.



Convento de San Francisco

Plaza de San Francisco



Plano de la Manzana con el inmueble a intervenir

CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

INMUEBLE A INTERVENIR

CALLE CUENCA

CALLE CHILE

CALLE BENALCAZAR

CALLE SUCRE

Plaza de San Francisco



EL INMUEBLE CONTIENE LAS MISMA MORFOLOGÍA, CARACTERÍSTICAS, TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS DE SU ENTORNO

Observamos en el inmueble que se proyecta intervenir que existen solo 3 inmuebles en el lado norte de la Plaza.

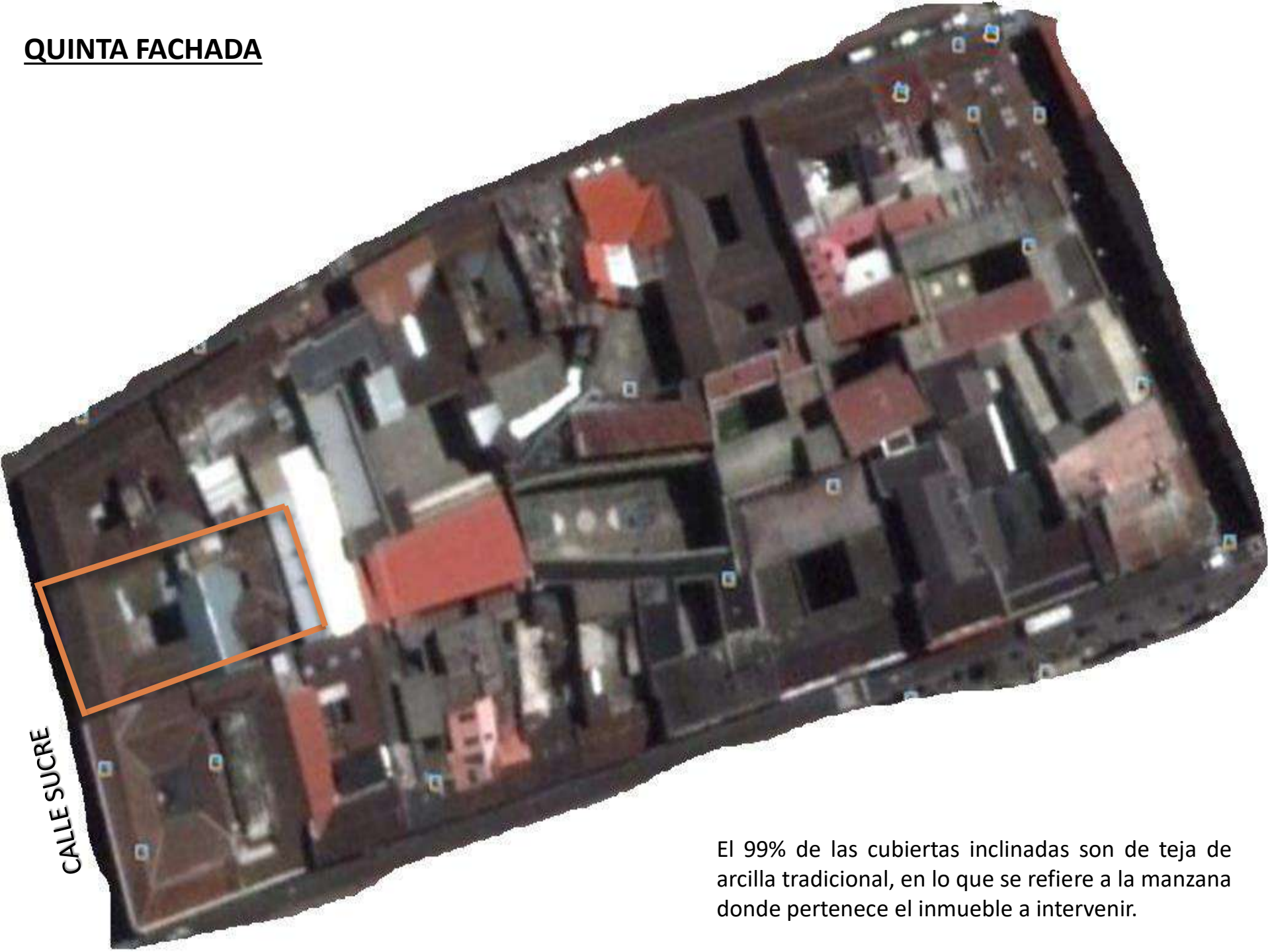
Los 3 inmuebles presentan las misma tipologías y características arquitectónicas con concepto colonial.

Por lo tanto, se ha restituido la cubierta con el mismo material de teja tradicional con sus respectivas inclinaciones, volviendo al estado original en el 100% de las cubiertas.

De esta manera no se altera la morfología de la quinta fachada en función de la manzana donde está insertada el inmueble.



QUINTA FACHADA




CALLE SUCRE

El 99% de las cubiertas inclinadas son de teja de arcilla tradicional, en lo que se refiere a la manzana donde pertenece el inmueble a intervenir.

Integración del inmueble con la plaza de San Francisco y la propuesta de conservación urbana.



 PATIOS

 POZOS DE LUZ
LAVANDERÍAS



VISTA AÉREA MAS AMPLIA DE LA PLANTA DE CUBIERTAS DESDE UNA PERSPECTIVA AÉREA

LEVANTAMIENTO DE LA MANZANA. INCLUYE EL INMUEBLE A INTERVENIR

CASA BELLAMARÍA



La ubicación de este inmueble a intervenir es muy importante, ya que se encuentra al frente norte de la plaza de San Francisco.

ENTORNO ACTUAL A LA PLAZA DE SAN FRANCISCO

Fachada del inmueble en estudio



Elevación en la cuadra este de la plaza-
Estación del Metro



Elevación en la cuadra Sur de la plaza



Elevación en la cuadra norte de la plaza



Fachada- Iglesia de San Francisco



Elevación en la cuadra del inmueble en
estudio



El inmueble es uno de las 10 edificaciones o inmuebles alrededor de la Plaza de San Francisco, con diferentes actividades económicas, sociales, y religiosas.

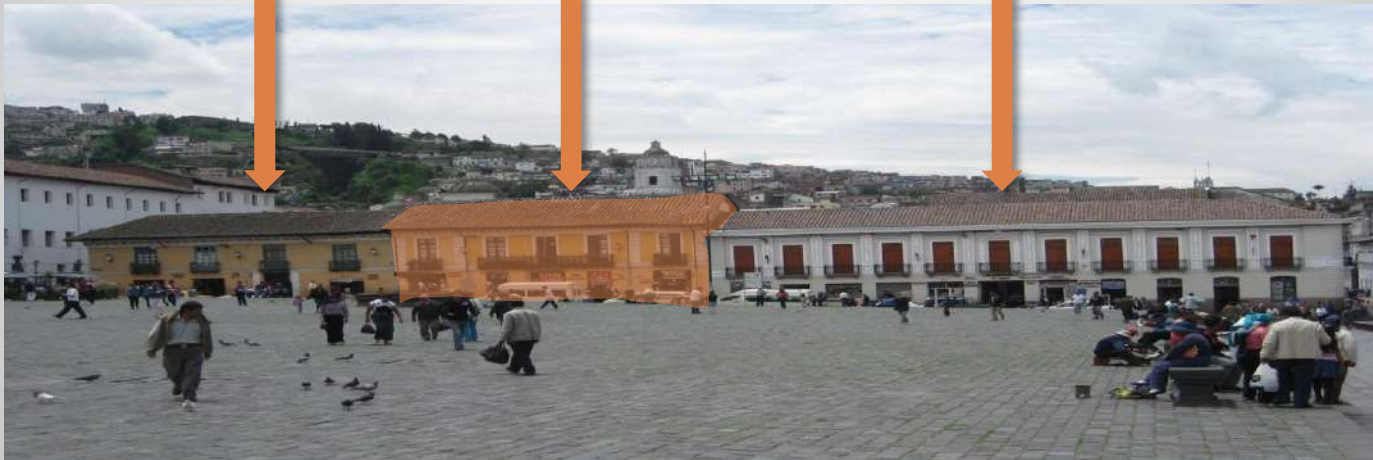
NORTE

CASA BELLAMARÍA

1

2

3



- 1.- Almacén de calzado
- 1.2.- Galería musical

- 2.1.- Sombreros de Paja toquilla
- 2.2.- Almacén de telas (Vacío)
- 2.3.- Minicentro de ternos
- 2.4.- Comercial margarita

- 3.1.- Ropa interior – Calentadores
- 3.2.- Martinizing
- 3.3.- Banco de Machala
- 3.4.- Oficinas

Inmuebles ubicados al este de la plaza.

ESTE



1.1 Nueva Estación del Metro de Quito
1.2.- Banco del pichincha
1.3.- Restaurante Benalcázar
1.4.- Distribuidora marlene espinosa

2.1.- Librería la prensa católica

3.1.- Almacén de Adornos y Recuerdos.
3.2.- Almacén de Maletas y Chanclas
3.3.- Artesanías Panamá-Homero Ortega.

4.1.- Happy Club Piñatas
4.2.- Bazar
4.3.- Imprenta
4.4.- Restaurante-Jugos

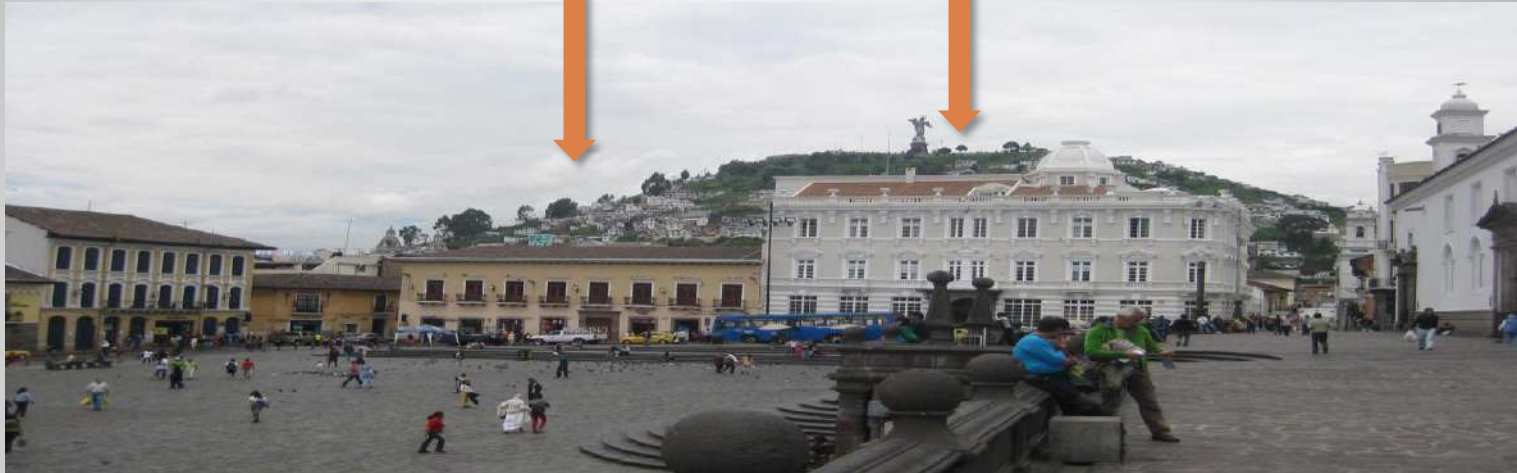
5.1.- Puerta Azul
5.2.- Puerta Azul
5.3.- Bodega la Universal
5.4.- Casa Agrícola

Inmuebles al sur de la plaza.

SUR

1. Inmueble Familia Gómez

2. Hotel Gangotena



- 1.1.- Farmacias Económicas
- 1.2.- Piñatas
- 1.3.- Piñatas
- Entrada
- 1.4.Ari Gallery
- 1.5.- Cooperativa de ahorro Intiñan

Palacio Gangotena

Junto a la Plaza de San Francisco se ubica un antiguo palacio, ubicado en la esquina de las calles Bolívar y Cuenca, que perteneció a la familia Gangotena, pero quedó en soletas tras la muerte de la última hermana de la primera generación. En la época republicana, los Gangotena cedieron a Quito un derecho de agua de una acequia que atravesaba por la casa; en consecuencia, desde esa época, el Cabildo resolvió que la propiedad no pagaría el servicio de agua potable de por vida.

El Palacio Gangotena fue construido en 1926 y pertenecía a Dolores Gangotena y Camilo Ponce Enríquez; la primera casa fue consumida por un incendio en 1915. El edificio fue rehabilitado durante dos años, por la operadora turística Metropolitan Touring y el Grupo Futuro para convertirlo en un hotel de lujo.

Diversidad de materiales en el sector. 5ta Fachada

Vecino Este: Teja deteriorada



Teja de barro cocido



Vecino Norte: Cubierta de Zinc



Planchas de Zinc



- Cubiertas de vecinos. No existe unidad en el material utilizado.

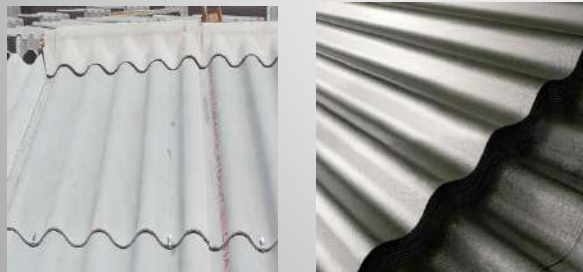
Cubierta de Galvalum



Galvalum. Planchas de metal doblada



Vecino Oeste: Zinc y Fibrocemento deteriorado



TEJA- FIBRO CEMENTO Y ZINC. OXIDADO.



TEJA-ZINC Y FICROCEMENTO DETRIORADO

TEJA USADA EN LA INTERVENCIÓN

Cumbrero



Teja Tradicional



NUEVA ESTACIÓN DEL METRO CERCA DEL INMUEBLE BELLAMARÍA



QUINTA FACHADA

Vista del inmueble a la Nueva Estación del Metro.

ESTACIÓN DEL METRO “ SAN FRANCISCO”

ANTES- Octubre de 2013



DESPUÉS (HOY)- Enero de 2021



QUINTA FACHADA INTERVENIDA Y MODIFICADA



- La nueva estación del metro se encuentra ubicada frente a la plaza de Este de la plaza de San Francisco, la misma que está próxima a operar, está a 50 metros de distancia del inmueble en estudio.
- En la intervención que se realizó en este inmueble, se han conservado las fachadas y parte de la quinta fachada en un 40% más o menos- (cubierta), es decir, que **no se ha respetado el 100% de la quinta fachada.** Al interior se derribaron todas las paredes, por cuanto la necesidad del uso que se requería (para el objetivo) era necesario llevar a cabo el rediseño de espacios interiores que faciliten la libre circulación y usos de los usuarios para cumplir con las necesidades del Proyecto Arquitectónico.

5.2 MEMORIA TÉCNICA -DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE.

5.2.1 ASPECTOS FUNCIONALES

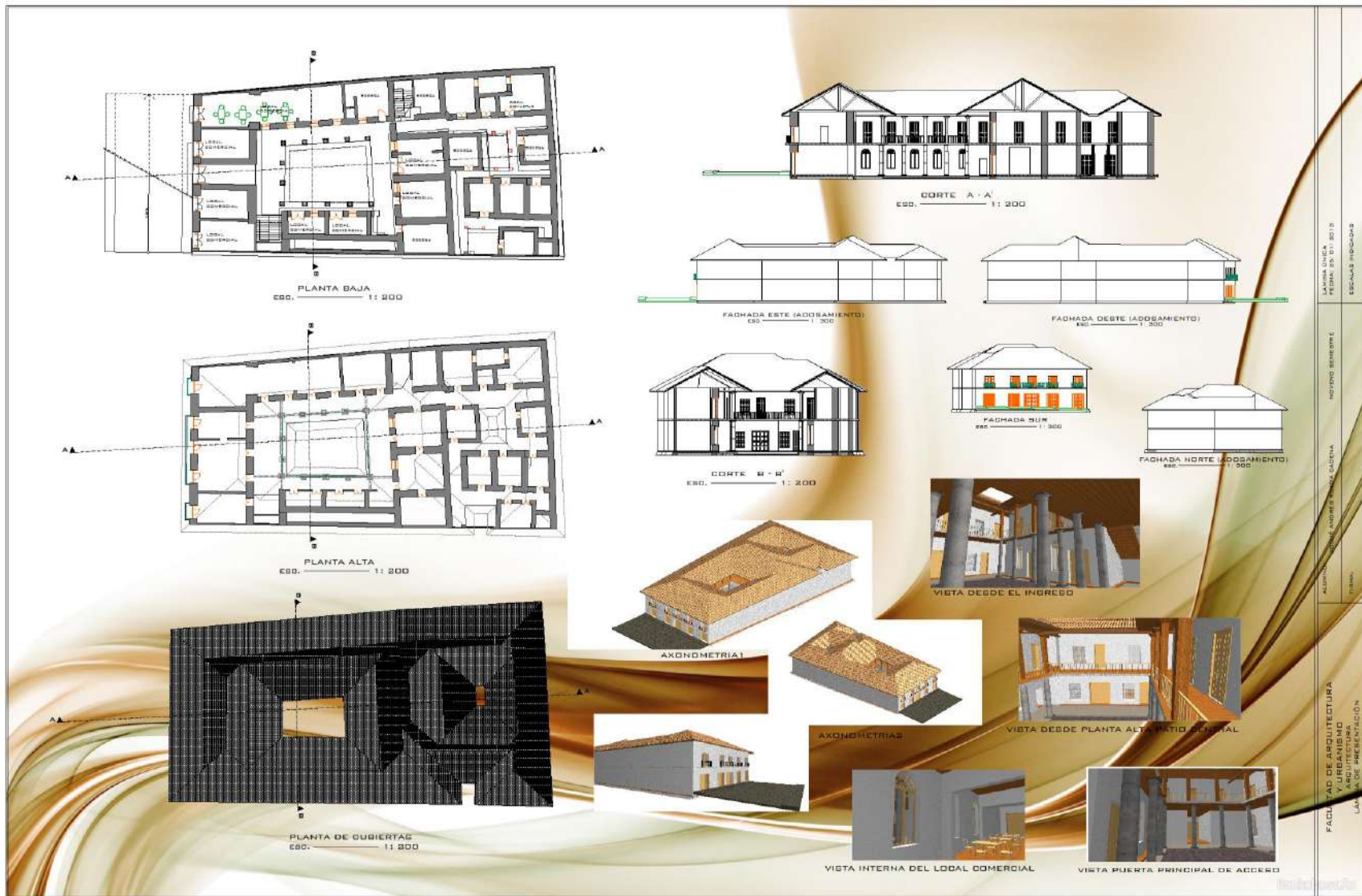


LÁMINA GENERAL DE PLANOS DEL INMUEBLE EN 2D-3D







5.2.2 CARACTERÍSTICAS Y USO DEL INMUEBLE

PLANTA BAJA



Por tratarse de un inmueble ubicado en el Centro Histórico, posee CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLÓGICAS DEL SECTOR, es decir son características con estilo colonial.

- Sus espacios cuentan con 3 patios interiores abiertos y 3 pozos de luz, los mismos que sirven para iluminación y ventilación condicionantes importantes de la vivienda colonial.
- Alrededor de los patios encontramos las galerías y los pasillos que son la circulación horizontal donde se circulaba para ingresar a los diferentes ambientes de vivienda: dormitorios, salas, comedor cocinas, comederos de animales- bodegas, etc.
- En el uso actual y la distribución del espacio, sin variaciones en su contenido, tenemos:
 - Dos plantas- Dos pisos- 2 terrazas pequeñas.
 - Local comercial 1 (A la calle Sucre). Local de manufacturas artesanales-Montecristi, local vacío, locales de venta de ternos y camisas.
 - Zaguán: Venta de ternos y camisas
 - Patio 1: venta de ternos y camisas.
 - Locales interiores de venta de ternos y camisas.
 - Cuartos posteriores : vacíos.

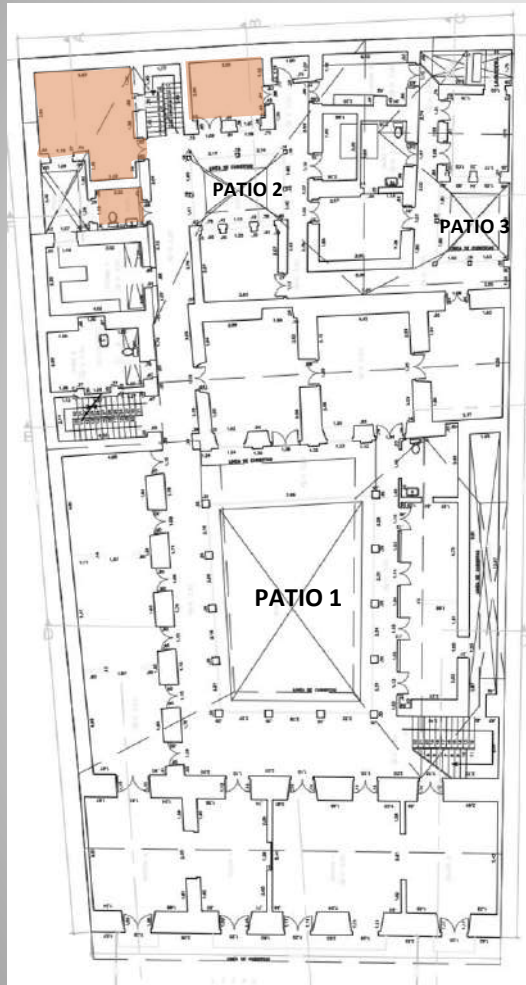
- | | | |
|---|---|---|
|  PATIOS |  LOCALES INTERIORES-TERNOS Y CAMISAS |  BODEGAS |
|  LOCALES EXTERIORES-TERNOS Y SOMBREROS |  ZAGUÁN-PATIO DE VENTA DE TERNOS Y CAMISAS |  ESPACIOS VACÍOS |

Observación

POR SER ÁREA HISTÓRICA SE DEBE MANTENER LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLÓGICAS DEL SECTOR. Prevo a iniciar cualquier proceso de edificación o habitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.

NOTAS

PLANTA ALTA



Espacios vacíos. Solo usa el guardián dos habitaciones y un baño

- Patio 1: Alrededor espacios vacíos
- Patio 2. Alrededor: Cuarto de dormitorio de conserje.
- Baños de conserje.
- Cuartos vacíos.
- Patio 3: Espacios Vacíos. Espacios posteriores vacíos

Terrazas sin usos.

Nota ver archivo fotográfico.

● GUARDIÁN