

MEMORIA HISTÓRICA

PARA EL DESARROLLO DEL

PROYECTO SUSTITUTIVO

RESIDENCIA DEL SEÑOR EDMUNDO
VACA

FEBRERO 2022

DATOS DEL PROYECTO SUSTITUTIVO

Propietario: VACA BOLAÑOS EDMUNDO GUILLERMO

Número de Predio: 34404

Clave Catastral: N° 30201-03-009

Ubicación: Calle Benigno Vela, parroquia Centro Histórica, barrio La Sena.

Administración Zonal: Centro Manuela Sáenz

Zonificación: H2(D203H-70),

Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Área según Levantamiento: 782.42 m²

ANTECEDENTES

En el predio descrito, en su interior existe una pequeña construcción de 46.60 m² con mampostería de bloque, cubierta con láminas de Eternit soportadas sobre pingos de madera apoyados en columnas de hormigón armado de sección (30X30) cm de una sola planta con una altura máxima de 2.40 metros desde el nivel natural del terreno y una antigüedad de 10 años. El área restante del lote se ocupa como parqueadero de vehículos particulares livianos(automóviles, camionetas, vehículos pequeños no de carga).

ENTORNO URBANO - SECTOR



CROQUIS - UBICACIÓN

A una cuadra se encuentra el Palacio de La Recoleta, sede del Ministerio de Defensa Nacional, fue mandado a construir en 1908, por el entonces presidente de la República, el Gral. Eloy Alfaro. Su arquitectura fue concebida siguiendo el estilo neoclásico, basado en modelos introducidos en Ecuador por el arquitecto italiano Giacomo Radiconcini, a principios del siglo XX.



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Las construcciones vecinas ubicadas en la calle Benigno Vela, y Antonio Tejada, son usadas como residencias y locales comerciales en planta baja. La mayoría de estas han tenido intervenciones, arreglos realizados por sus propietarios. De su arquitectura original se conservan las cubiertas inclinadas y la forma de ocupación del predio.



ESCALINATA CALLE ANTONIO TEJADA

Por las condiciones topográficas la calle Benigno Vela salva el desnivel en su parte más alta con una escalinata que comunica a la calle Antonio Tejada. El Lote en mención, propiedad del Sr. Edmundo Vaca, se encuentra dentro del tramo en que la calle permite el acceso vehicular y cuenta con una acera. Las Fachadas de las construcciones se van alzando de manera escalonada a lo largo de la calle Benigno Vela, según la pendiente.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Durante el período colonial la ciudad respondió a preceptos homogenizadores y ordenadores basados en ciertos principios de diseño y sistemas constructivos, que hasta hoy en día se pueden apreciar en el casco colonial de la ciudad de Quito.

Por el trazado urbano, en forma de Damero, estampado en la accidentada geografía del Centro de Quito, muchas fachadas situadas junto a pendientes

pronunciadas han tenido que iniciar sobre muros para conseguir uniformizar su diseño.



CONSTRUCCIONES SOBRE LA AV. MALDONADO Y BENIGNO VELA

Las construcciones inmediatas a la calle Benigno Vela, presentan puertas de ingreso un tanto elevadas con respecto al nivel de la acera. Un 20% de los lotes presentan como cerramiento un muro de adobe de aproximadamente 2,50 metros de altura desde la calzada.

La disposición de las ventanas, en planta baja como en los pisos superiores es hacia la calle y donde ha sido posible hacia los costados de las construcciones, (donde el retiro les ha favorecido); creando así fachadas frontales sin superposición de volúmenes ni paredes, solo mostrando vanos de puertas y ventanas, definidos por molduras en alfeizares y dinteles, todos estos en una marcada disposición rectangular con orientación en vertical.



CALLE BENIGNO VELA, VISTA FRONTAL

Las cubiertas inclinadas no presentan una pendiente semejante, varían de una construcción a otra; pero si cuentan con limatesas, limatones que definen lados de faldones; contando también con aleros de madera que vuelan un promedio de 60 centímetros hacia la calle. El revestimiento de las cubiertas es de teja o un material semejante con canales unidas a bajantes de agua lluvia sujetos a las paredes.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Se puede apreciar por el ancho de las paredes que estas son de adobe, existiendo también unas de ladrillo y bloque en las construcciones que presentan mantenimientos o arreglos; es decir en su mayoría es una estructura de muros portantes que por su función de carga no permite realizar vanos de gran superficie para puertas o ventanas ni colocarlos de manera transversal al muro ya que esto podría comprometer su estabilidad.

Los entrepisos son soportados por vigas de madera, dando lugar a la existencia de tumbados o cielos falsos. Las cubiertas presentan una estructura con cerchas, definiendo así cubiertas de estilo tradicional ya descritas.



ESCALINATA, BENIGNO VELA; CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN

También se identifican construcciones de mayor altura, realizadas con estructura aporticada de hormigón armado (columnas-vigas), con losas de entrepiso, vanos de ventanas y puertas de formas rectangulares o cuadradas distribuidas simétricamente en el plano vertical de la fachada y con cubiertas planas.

La Construcción en el Predio 34404 Propiedad del Sr. Edmundo Vaca, no presenta un sistema constructivo de muros portantes, ni tampoco una cubierta tradicional revestida con tejas. Su fachada no ocupa todo el frente del lote, y solamente presenta los vanos de las ventanas a la altura de 1 piso. Su frente de lote también lo conforman la puerta de ingreso vehicular y peatonal junto con el muro del cerramiento a la derecha.



FRENTE DEL PREDIO 34404



CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO 34404

CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS

Las edificaciones del sector son construcciones que avanzan hacia adelante en un lote individual de modo que el frente del edificio coincide con la línea del lote frontal. Sus ingresos principales se encuentran centrados en la fachada; los ambientes en las plantas bajas son usados como comercios; mientras que los niveles superiores desempeñan la función de residencias.

Las edificaciones ubicadas en pendientes más pronunciadas presentan plantas bajas escalonadas, con más de una puerta de ingreso. Mientras tanto que otras conservan un ingreso peatonal principal y distribuyen los vanos de ventanas de manera simétrica desde una altura mayor.

El uso principal de las construcciones del sector es residencial, el comercio se hace visible en las plantas bajas sobre la Avenida Maldonado principalmente.

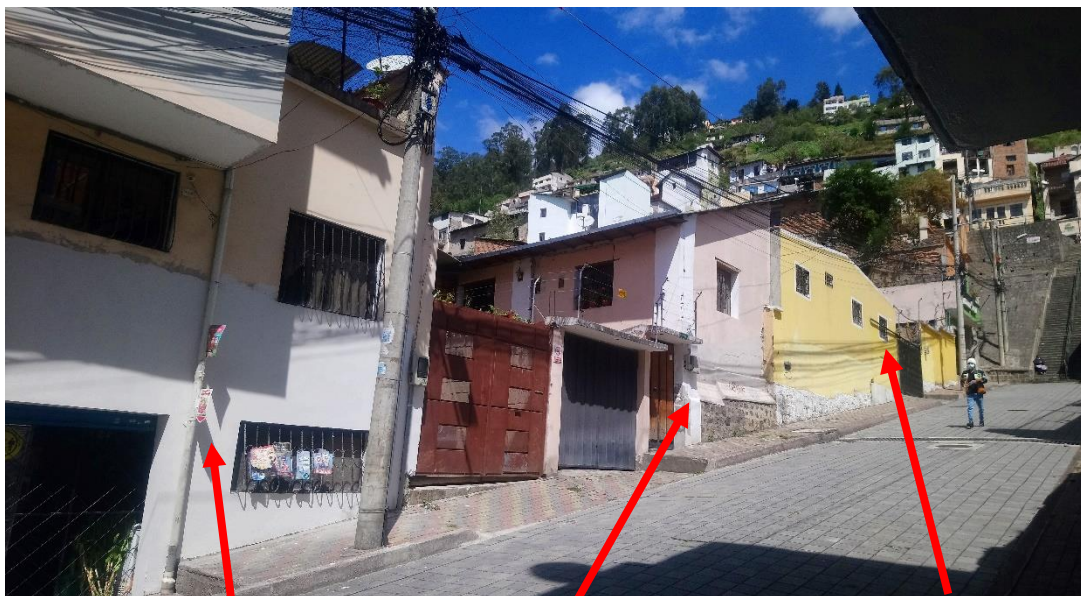


CALLE BENIGNO VELA, Y AV. PEDRO VICENTE MALDONADO



ENTORNO – COLINDANTES

Sobre la calle Benigno Vela, en la orientación este, se encuentra una vivienda de un piso de altura con la cubierta inclinada a un agua, estando el cumbrero junto a la línea de lindero (con el predio 34404), con un volado hacia la calle de unos 50 centímetros. Su Fachada Frontal se conforma por las puertas de ingreso vehicular y peatonal que ocupan la mitad del frente del lote, mientras que en la otra mitad se aprecia la fachada de la vivienda con una sola ventana en el centro de esta. El material de su cubierta son láminas de fibrocemento (Eternit P3), no presenta canales ni bajantes de agua lluvia. En la Parte posterior del lote se alcanza a divisar un bloque construido que no conserva las características morfológicas mencionadas. (ver fotografías inferiores).



Vecino 4 Pisos

Vecino 1 Piso

Predio 34404



La construcción que continua, a la anteriormente descrita, es una vivienda de 4 pisos de altura, realizada con estructura de hormigón armado y mamposterías de bloque. Su Fachada Frontal ocupa casi el total del frente del lote con una puerta de ingreso vehicular en la parte derecha (ver fotografías anteriores). La distribución de puertas y ventanas no siguen ningún orden o simetría que se relacione con el entorno. Las perfilerías de las ventanas son de aluminio, en la planta baja existen puertas metálicas enrollables. Desde el tercer hasta el cuarto piso la fachada presenta un volado de unos 75 centímetros. Parte de la cubierta de esta construcción es a dos aguas recubierta por láminas de PVC color naranja semejantes a pequeñas tejas. La inclinación de la cubierta no es pronunciada, el alto del cumbrero con respecto al de los aleros tiene una diferencia de nivel de 60 centímetros aproximadamente.

Como colindante inmediato hacia el oeste, se encuentra una construcción de un piso de altura, de la cual hacia la fachada frontal solo se aprecia la puerta de ingreso vehicular y el muro del cerramiento que sigue aumentando de altura conforme aumenta la pendiente de las escalinatas que empiezan a 1 metro de distancia de la puerta mencionada y concluyen en su parte superior en la calle Antonio Tejada.



CALLE BENIGNO VELA, FACHADAS

Continuando por la escalina (en el mismo lado de las viviendas anteriores), se encuentra una construcción de 2 pisos de altura, con su fachada de ladrillo visto, una cubierta a dos aguas recubierta de teja. Todo el frente del lote lo ocupa el cerramiento con la puerta de ingreso peatonal en la parte derecha.

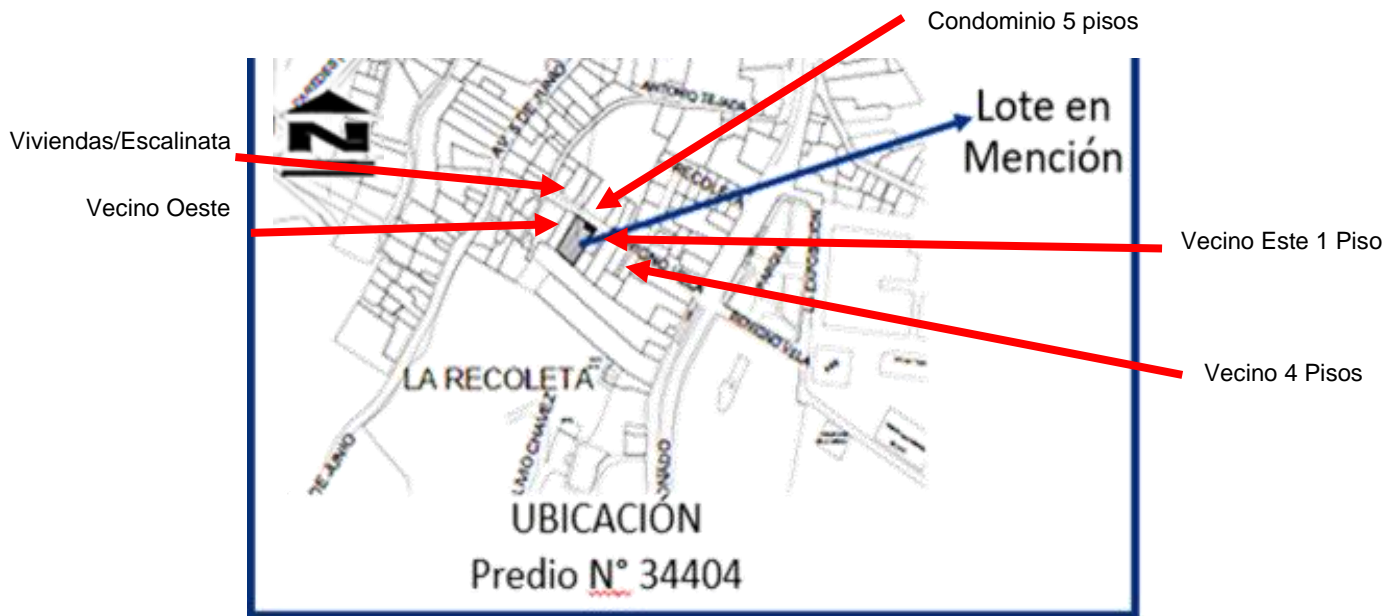


CALLE BENIGNO VELA, ESCALINATA LADO SUR

En el otro lado de la calle Benigno Vela, al frente del Predio 34404, se encuentra un condominio con una altura de 5 pisos; construido con estructura de hormigón armado; el frente del lote, hacia la calle Vela, está ocupado por el cerramiento, de piedra en su parte baja y de malla galvanizada en la parte alta. La fachada del condominio que da a esta calle presenta pequeñas ventanas rectangulares en su centro, una por cada piso. La cubierta es una losa plana de hormigón armado.



CALLE BENIGNO VELA, CONDOMINIO
FRENTE AL LOTE 34404



PLANO DEL ENTORNO INMEDIATO

Avanzando por la escalinata se identifican: una vivienda de 3 pisos de altura, con una cubierta inclinada recubierta de tejas, con una fachada regular en la que se han distribuido de manera simétrica los vanos cuadrados de las ventanas en los pisos superiores, en planta baja se aprecian una puerta y dos ventanas. Junto a la construcción ya descrita se observa un cerramiento de gran altura en el que destacan solamente la puerta de ingreso peatonal y un vano cuadrado (ventana).



ESCALINATA, BENIGNO VELA

CONCLUSIONES

Una vez revisado el entorno urbano en el que se encuentra el Predio 34404 Propiedad del Sr. Edmundo Vaca; considerando las características morfológicas, constructivas y tipológicas del sector, conociendo las condiciones actuales de la construcción existente en dicho predio y sabiendo que la construcción no cumple con los requerimientos mínimos necesarios demandados por los usuarios para su ocupación; se puede afirmar que esta no presenta valores arquitectónicos, ni históricos representativos; y se puede ejecutar una obra sustitutiva que cumpla con los requerimientos y lineamientos de diseño necesarios.

Debido a la pendiente de la calle Benigno Vela, y buscando dar continuidad al perfil de la línea de cubiertas existentes; la altura de la edificación sustitutiva propuesta será de dos niveles de altura.



ARQ. PEDRO ELIECER SALAS HERRERA
SENECYT 1005-2019-2105065
C.I. 1726850926