



• **ESQUEMA DE DESCRIPCIÓN DE USOS.**

El proyecto aloja fundamentalmente cuatro grandes grupos de usos: Comercio, alojamiento, residencia y oficinas.

Hacia la calle Roca fuerte, el Bloque 1 albergará espacios administrativos.

Hacia la calle Paredes, por su carácter de vía secundaria y, por lo tanto, alejada del ruido de las demás vías, se orientarán las viviendas de alquiler permanente.

Hacia la Av. Maldonado, la de mayor flujo vehicular y peatonal, se ubicarán las actividades comerciales, tanto de locales comerciales como de acceso al hotel y sus instalaciones.

## DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EN CADA BLOQUE CONSTITUTIVO

### BLOQUE A.-

- Rehabilitación integral.
- Liberación de elementos añadidos en la parte posterior, escaleras y edificaciones menores.
- Prolongación de la crujía oriental hacia el patio posterior, a efecto de restituir el bloque original, cuya cimentación se evidencia in situ.
- Recuperación del jardín posterior.
- Asignación de uso para oficinas:
  - 9 oficinas en planta baja.
  - 8 oficinas en planta alta.
  - 1 comercio (cafetería).
- Integración del patio posterior con el Bloque B.

### BLOQUE B.-

- Rehabilitación de la crujía frontal hacia la calle Maldonado (la parte que es posible técnicamente de rescatar y consolidar) en donde se ubicarán locales comerciales.
- Recuperación del patio central en su escala original y en su rol como elemento organizador de los demás espacios.
- Restitución de la cubierta original sobre la losa fundida para recuperar la morfología de la casa.
- Liberación de las crujías en estado de ruina y desmontaje de la estructura de hormigón que provocó el deterioro de las anteriormente mencionadas, con excepción de la parte que sostiene la medianera del predio colindante noroccidental (crujía frontal).
- Nueva edificación en tres niveles para locales comerciales y spa del hotel, esta disposición volumétrica se realizó con la intención de recuperar la tipología original de la casa y se ubicará sobre los vestigios de la crujía colapsada para recrearla.
- Nueva edificación hacia la parte posterior, que se integra con las edificaciones colindantes de los otros predios, sobre esta funcionará el Spa.

Programa arquitectónico por plantas:

- Planta baja: 1 local comercial, patio, gimnasio, piscina y spa.
- Primera planta alta: 8 locales comerciales.
- Segunda planta alta: Salón de uso múltiple y 3 locales comerciales en las crujías posteriores.

Hace más de dos años se solicitó una inspección por parte de la Unidad de Áreas Históricas al inmueble denominado Casa Arias, Bloque B de la Propuesta Integral. Acudió a la misma la Arq. Carolina Proaño, quien, en un detenido recorrido, verificó las condiciones de ruina e irrescatabilidad que presentaban las cuatro crujías constitutivas del predio original, al haber incorporado estructuras de hormigón mal trabajadas y sin un concepto estructural solvente; que al embeberlas en muros y elementos originales habían causado serias afectaciones, desconsolidación y colapso de gran parte del predio.

Por lo expuesto, la propuesta tiende a una rehabilitación de los pocos elementos rescatables que quedan en pie (crujía frontal) y que pueden ser susceptibles de una intervención de consolidación estructural. Todas estas intervenciones serán realizadas en sujeción a los términos que determina la Ordenanza 260 de Áreas Históricas para intervenciones de REHABILITACIÓN, artículos 53, 54 y sus respectivos literales.

Se propende a una recuperación de la tipología original (Patio Central), manteniendo la escala, volumetría y organización espacial original; añadiendo edificaciones complementarias en sujeción a los coeficientes de edificabilidad que nos permite la Reglamentación y Zonificación asignadas al sector, y sobretodo, respetando las edificaciones originales, de valor histórico y arquitectónico.

#### **BLOQUE C.-**

- Rehabilitación del bloque frontal hacia la calle Maldonado para que albergue la actividad hotelera:
  - Actividades de soporte del hotel en la planta baja (salón de uso múltiple, cafetería, recepción y 2 locales comerciales).
  - 32 habitaciones en los niveles superiores, repartidas entre los bloques C y D.
  - Restaurante en la planta superior con terraza orientada hacia el patio central.
- Cambio del acceso principal, de zaguán central a zaguán desplazado, para facilitar la accesibilidad universal mediante una rampa de acceso al nivel del patio central.
- Liberación de las ruinas existentes, sin valor arquitectónico, en el patio interno. En su lugar se ubicará un office center y un restaurante.
- Creación de un gran jardín central que se conecte a los predios contiguos.
- Rehabilitación del bloque que da hacia la calle Paredes para albergar viviendas de uso permanente, una por cada piso.
- Generación de un ático habitable para residentes del Centro Histórico.
- Integración de las medianera con los predios contiguos (Bloques B y D).

#### **BLOQUE D.-**

- Derrocamiento de las edificaciones posteriores que fueron añadidas de manera antitécnica y que eliminaron las características tipológicas del bien inmueble original.
- Recreación de la tipología original del predio, misma que constaba de 2 patios interiores.
- Edificaciones nuevas en la parte posterior para recuperar las características originales del predio.
- Rehabilitación del bloque frontal hacia la calle Maldonado.
- Cobertura de planta baja con losa completa para la generación del área de estacionamientos, ingresando vehicularmente por el zaguán original, mismo que no puede alterar sus dimensiones para no comprometer la estructura de la crujía existente:
  - Generación de 16 plazas de parqueo para apoyar las actividades del proyecto y su entorno.
  - Estacionamientos para vehículos menores (3) y para bicicletas.
  - Guardianía, administración y espacios de logística y servicio para el hotel.
- Planta baja de uso para el hotel:
  - 3 habitaciones en la crujía frontal comunicadas al Bloque C.
  - Áreas de servicio del hotel: lavanderías, bodegas y cocina, conectadas al bloque C.
  - 5 habitaciones en la parte posterior.
- Planta alta con 10 habitaciones.
- Empate de niveles de las diferentes plantas con el Bloque C.
- Comunicación directa entre las crujías posteriores con el gran jardín del Bloque C.
- Primera planta alta con terraza ajardinada y habitaciones del hotel.
- Habitación con terraza (ya existente en el Estado Actual) en el ático de la crujía frontal.

## CIRCULACIONES:

Las circulaciones juegan un rol fundamental en este proyecto, puesto que conectan los 4 bloques que conforman el predio unificado y, al mismo tiempo, lo relacionan con la ciudad.

En el caso de las circulaciones horizontales, estas facilitarán el libre tránsito peatonal por todo el proyecto, comunicando las Calle Rocafuerte, Maldonado y Paredes, de esta manera se maneja una relación constante entre el espacio público y las actividades contenidas en nuestro conjunto arquitectónico.

Las circulaciones verticales han sido detenidamente estudiadas para poder conectar los bloques que se encuentran a diferentes niveles, se propone dos tipos de tratamiento con respecto a las escaleras: rehabilitación de las escaleras existentes y gradas nuevas:

**-Escaleras existentes a rehabilitar:** Gradas 2, 4 y 7 (ver *Esquema de Escaleras y ascensores, pág.14*). Estas escaleras son originales de los bloques A y C. Por su gran valor arquitectónico y funcional se rescatarán los diferentes elementos, como escalones, pasamanos o piezas estructurales que requieran un tratamiento de sus patologías.

La ubicación y forma de las gradas originales se puede verificar fácilmente en las fichas de inventario de los predios individuales anexas en la Memoria Integral del Estado Actual, entre las páginas 9 y 15; así mismo en los planos de Estado Actual.

**-Escaleras nuevas:** Se proponen 4 nuevas gradas que se adaptan al partido arquitectónico propuesto, sirviendo como complemento de las escaleras existentes a rehabilitar. Estas escaleras ayudarán a conectar los niveles de los diferentes bloques:

- Grada 1:** Grada de servicio para el personal del hotel que funciona entre los bloques C y D.
- Grada 3:** Grada que comunica el jardín del Bloque C, en el nivel +0.90, con la terraza del nivel +4.10, permitiendo también la conexión hacia el bloque B.
- Grada 5:** Grada de uso público para el sector comercial del Bloque B, con esta escalera se puede acceder a los locales comerciales de s plantas superiores.
- Grada 6:** Grada exterior que comunica el jardín posterior del bloque A con la galería posterior del bloque B.

Las circulaciones verticales se apoyarán con ascensores que tienen diferentes usos según lo requiere el proyecto en sus partes hotelera y comercial, mismos que, a pesar de que la Ordenanza no obliga a incorporarlos al inmueble, han sido tomados en cuenta para garantizar la accesibilidad universal para cualquier tipo de usuario (ver *Esquema de Escaleras y ascensores, pág.14*):

- **Ascensor 1:** Elevador exclusivo para servicio del hotel, Bloque D.
- **Ascensor 2:** Traslado exclusivo del personal del hotel, carga y descarga de productos que tienen que ver con el servicio hotelero en los Bloque D y C.
- **Ascensor 3:** Elevador para los clientes del hotel, bloques C y D.
- **Ascensor 4:** Acceso para los usuarios de los locales comerciales situados en el Bloque B.

Ninguno de los ascensores propuestos comprometen los muros originales, ya que están pensados como estructuras independientes y no agredientes. Los detalles constructivos, así como sus instalaciones, serán considerados y justificados en las ingenierías pertinentes.