

UNIVERSIDAD DE LAS AMERICAS

ARQUITECTURA INTERIOR

CAMBIO DE USO DE UN EDIFICIO DE
CONSULTORIOS MÉDICOS A VIVIENDA.

POR: MÓNICA ZOLDAN CASARES

TRABAJO DE TITULACIÓN Y TESIS EN CONFORMIDAD A
LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL TITULO DE
ARQUITECTO INTERIOR

DIRECTOR: ARQ. CARLOS PONCE

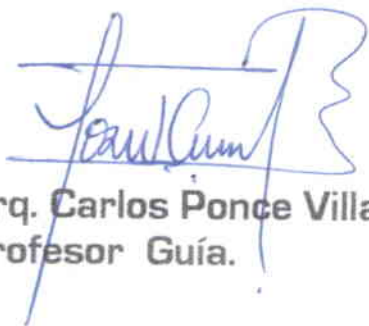
2006

DECLARACION DE PROFESOR GUIA

Por medio de la presente, deajo constancia que el trabajo de tesis que se adjunta, fué realizado y desarrollado por la **Srta. Mónica Zoldan Cazares** bajo mi Dirección, en el transcurso del segundo semestre del año lectivo 2004 - 2005.

Dado en Quito, a los veinte y dos días del mes de junio del dos mil seis.

Atentamente.



Arq. Carlos Ponce Villalva.
Profesor Guía.

RESUMEN

El edificio Casares, se encuentra ubicada en la Avenida Luís Felipe Borja, número 165, frente al parque la Alameda. Dicho edificio se encuentra diseñado actualmente para funcionar como consultorios médicos y oficinas.

Este recibió el premio ornato hace muchos años y al momento se encuentra totalmente descuidado, al igual que todo el sector de la Alameda.

En Quito hay espacios verdes limitados alrededor de la ciudad y creo que muchos de estos están mal aprovechados; Es por esto que me parece de suma importancia refaccionar un edificio con dicha trayectoria y al mismo tiempo se va a realzar el parque La Alameda.

Para lograr dicho realce, me parece pertinente darle un cambio de uso a la edificación a lo que refiere vivienda. El alcance de tal proyecto será el crear vivienda para gente joven, ya que hay un índice bastante alto de estudiante que inmigra a Quito para estudiar.

El sector tiene un gran beneficio como es el parque de la Alameda, el cual es bastante grande; y todos los servicios necesarios a su alrededor.

Al remodelar dicha edificación, se buscaría lograr espacios agradables, con gran ubicación dentro de la ciudad, con un espacio verde grande, con varios servicios a su alrededor e impulsaría a que se rescate todo ese barrio al cual se lo ha marginado.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1	Tipología	1
1.2	Justificación del tema	1
1.3	Objetivos Generales	3
1.4	Objetivos Específicos	3
1.5	Alcance del tema	5

2. MARCO TEÓRICO

2.1	Marco Histórico	7
2.2	Marco Conceptual	26
2.3	Marco Referencial	30

3. ANALISIS DEL SECTOR

.....	35
-------	----

4. MEDIDAS MINIMAS POR ESPACIOS

.....	39
-------	----

5. CRONOGRAMA

.....	41
-------	----

6. PROGRAMACIÓN

.....	42
-------	----

7. RELACIONES FUNCIONALES

.....	43
-------	----

8. ORGANIGRAMA	44
9. CUADRO ESTADÍSTICO DE MIGRACION ESTUDIANTIL NIVEL UNIVERSITARIO	45
10. DIAGNÓSTICO	46
11. ZONIFICACIÓN	51
12. CONCLUSIONES	53
13. CUADRO DE ACABADOS	36
14. MEMORIA DESCRIPTIVA	59
15. BIBLIOGRAFÍA	63
16. AMBIENTACIONES	64

CAMBIO DE USO DE UN EDIFICIO DE CONSULTORIOS MÉDICOS A VIVIENDA.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPOLOGÍA.- Cambiar el uso de una edificación.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

El barrio La Alameda, es un punto céntrico de la ciudad de Quito, al que se lo ha descuidado, puesto que no siendo colonial, no ha merecido atención de los fondos de salvamento y protección urbana.

Al adecuar uno de los edificios ubicado en dicho sector, tradicionalmente centro de consulta legal, por su cercanía al Palacio Legislativo y de Justicia, para vivienda, contribuiría a la rehabilitación urbana, así como arquitectónica. Siendo Quito, una ciudad con un alto índice de migración estudiantil a nivel universitario, tendría en este barrio, un polo ocupacional de vivienda, importante y necesario. La gran demanda de vivienda de este componente social, hace del proyecto propuesto un estudio con valor tangible.

La Alameda es un sector, con algunos factores a tomarse en cuenta, como es la presencia de, el Palacio Legislativo, la corte Superior de Justicia y los juzgados provinciales, el Consejo Provincial de Pichincha, la Cruz Roja, la iglesia El Belén, la Maternidad Isidro Ayora, los colegios: Eugenio Espejo, Simón Bolívar, Nuestra Madre De La Merced, la escuela Gonzalo Abad, el

Churo de la Alameda, el Observatorio Astronómico, los bancos: Central y de Guayaquil, el monumento Simón Bolívar, entre otros. Esta zona tiene un alto movimiento comercial. Está muy bien servida en el campo del transporte por: La Ecovía, Trolebús, buses de línea, taxis, etc., además de tener un área verde muy bien dotada, de tradición y belleza, que es el parque de La Alameda y sus áreas recreativas, su laguna, entre otros.

Cuenta también con todos los servicios, facilidades, necesidades y estímulos socioculturales, por su cercanía al centro histórico de Quito, al igual que su fácil direccionamiento a los diferentes ejes de la ciudad.

Cada vez los espacios a nivel arquitectónico son más pequeños y urbanamente están más saturados. Al tener un parque en el entorno como es el de La Alameda, ayuda a subir el nivel de vida de las personas, actuando éste como área de recreación y de esparcimiento. Sería además un punto anti-stress, vital en la vida y presión actual.

El edificio a ser intervenido se encuentra en la Avenida Luís Felipe Borja, número 165, frente al parque La Alameda.

Este está implantado, como eje divisorio del parque y el sector occidente sobre la Av.10 de Agosto. Además es un edificio emblemático, al haber recibido el premio ornato en el año 1963, es decir fue la mejor edificación en su momento y actualmente se encuentra en franco deterioro.

1.3. OBJETIVOS GENERALES

Rescatar un edificio emblemático, con valor histórico, moderno, cambiando su uso, de oficinas ya poco prácticas por el desarrollo de la ciudad, a vivienda para gente joven; en su mayoría de nivel universitario, en un sector que brinda todos los servicios y facilidades para el diario vivir, además de cercanía a la fuente de estudio o trabajo.

1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El objetivo de este proyecto es recuperar, rehabilitar y dar practicismo, a un edificio en dicho sector, edificio premiado con "el premio Ornato"; La recuperación será tanto exterior como interior, siendo este un aporte e incentivo a la recuperación urbana y arquitectónica del sector.

Así también, buscamos reducir el déficit de vivienda para estudiantes universitarios que llegan a la ciudad; tratando de elevar su nivel de vida, implementando áreas cómodas que respondan a todas las necesidades, con el adicional del uso gratuito de áreas recreativas y de esparcimiento por medio del parque La Alameda.

Se deberá mejorar las condiciones materiales y funcionales del inmueble, para transformarlo en una edificación atractiva y acogedora para su ocupante, además de que trataremos de implementar servicios comerciales.

Habrán dos ingresos para el edificio. El uno será por la Avenida 10 de Agosto, que abastecerá a los locales comerciales y el otro por la Avenida Luís Felipe Borja para el ingreso del área de vivienda. Independencia esta que realiza el proyecto.

La edificación consta de un subsuelo en el cual se ubicará una lavandería y área comunal, además de una bodega de abastecimiento de locales comerciales.

Existe además un medio subsuelo con ingresos directos desde la Avenida 10 de Agosto, al que se lo utilizará para locales comerciales como papelería, micro mercado y biblioteca manteniendo privacidad con el área de vivienda.

El ingreso para el área de vivienda constará de un lobby amplio y jerárquico, con un espacio cómodo de espera y buena circulación. Es muy importante adecuar un área de conserjería y guardianía para brindar toda la seguridad necesaria que se requiere.

El punto fijo existente será reutilizado, como circulación vertical. Sin embargo en la planta baja, se dividirá el espacio, para una armónica convivencia entre vivienda y área comercial, ya que en uno de sus puntos hoy existe un mezanine.

El edificio consta de alrededor de 2.000 metros cuadrados de construcción, en los cuales pienso desarrollar 20 apartamentos, dando servicio a unas 35 personas, aproximadamente.

En la azotea del mismo se realizará un espacio comunal.

La idea fuerte del proyecto es crear ambientes amplios, abiertos, confortables e innovadores.

Es importante tomar en cuenta que estos apartamentos serán utilizados por jóvenes universitarios; por lo tanto, hay que dedicar espacios dentro de los apartamentos que les permita desarrollar sus actividades, sin perder su

privacidad, ya que en su gran mayoría compartirán sus viviendas con diferentes personas desconocidas.

1.5. ALCANCE DEL TEMA

El edificio a ser intervenido tiene adherencias en la terraza, siendo esta una construcción improvisada, las cuales no se unifican con la edificación. Es importante volver a la arquitectura original, como punto de partida para el desarrollo del mismo.

La edificación fue diseñada para consultorios médicos, la cual será cambiada a espacios de vivienda dirigida a estudiantes, básicamente universitarios.

Los espacios a ser diseñados deberán estar equipados con todo lo necesario para el desarrollo de todas las actividades que requiere la vida cotidiana, de estudiantes jóvenes, que queriendo ser independientes, tienen la necesidad de compartir a diario con sus compañeros y vecinos.

El proyecto pretenderá servir a los estudiantes; está diseñado expresamente para estos, mantendrá su independencia, sin carencia de servicios, aprovechando además el área de esparcimiento y recreación que nos brinda el parque como parte del entorno. Contando con el servicio de transporte que se brinda en el sector, lo transforma en un sitio cómodo y eficiente. A nivel comercial podemos encontrar todo tipo de tiendas, incluyendo papelerías, micro mercados, restaurantes, bares, etc., pues su ubicación es un factor importantísimo; además es un referente o un eje zonal.

Para un estudiante que ha migrado es interesante el interactuar con la nueva sociedad a la que pertenece, conocer sus patrimonios y entender y ser parte

del desarrollo de la misma. La centralidad del edificio se presta para dicha ejecución, además brinda las facilidades. Si hablamos de lo educacional, la ubicación del sector es privilegiada, ya que tenemos la Universidad Católica, UDLA, Internacional, Sek, Politécnica, entre otras, muy cerca del mismo.

Para desarrollar el proyecto creo que un medio de ahorro debe ser el reutilizar lo ya existente como es la mampostería e instalaciones. Sin embargo habrán paredes a ser derrocadas, como instalaciones que deberán ser reubicadas.

Un factor a favor en el proyecto es que existirá muy poca servidumbre ya que las cuatro fachadas tienen amplias circulaciones a su alrededor, por lo tanto hay que intentar ventilar e iluminar todos los ambientes posibles naturalmente brindando vista también a cada uno de estos.

Las paredes que deban ser construidas, se las elaborará con ladrillo vaciado, lo cual nos ayuda para la acústica, evitando ruidos, ya que aprovechando sus cámaras de aire, se cumple con el objetivo. Además este se lo puede dejar visto, colaborando con la decoración. El ladrillo será en tonalidad clara.

Para los pisos se deberán utilizar materiales de fácil limpieza como es la piedra laja negra y madera que se la puede colocar en formato random, para dar además un toque contemporáneo y fresco.

En lo que respecta a habitaciones se instalará alfombra para dar calidez al ambiente.

La unificación del exterior del inmueble con su interior se logrará el momento en que complementemos materiales tanto de lo existente como es la fachaleta en mosaico y los acabados interiores contemporáneos.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. MARCO HISTÓRICO

A finales de los años '50, se empieza a anticipar el modernismo en la ciudad de Quito, generando diseños neocoloniales, siendo la esencia misma de los sectores en franco desarrollo como, la Villaflora, Magdalena, Belisario Quevedo, La Floresta entre otras. Aparecen casas de una planta, con uso de teja en sus cubiertas, espacios amplios, de bastante buena iluminación, algo más bien nuevo para el estilo típico de Quito, con varios cuartos, puertas y tumbados muy altos, pocos niveles, ventanas no muy pequeñas con marcos de madera, muy definidos los espacios, cocinas amplias y siempre con sus áreas verdes.

Para los años '60 se empieza a desarrollar el sector de la Mariscal, debido al desplazamiento de la burguesía del centro histórico hasta dicho barrio, el cual además de moda, incluía status a favor de los nuevos residentes, acercándose mucho más al modernismo, dejando un poco de lado lo neocolonial;

Empiezan a destacarse ciertos barrios como La Orellana, ciudadelas a los alrededores del Hotel Quito, sector de la Av. Veintimilla y Tarqui.

Hubieron varios arquitectos importantes de la época, pero uno de los más destacados fue: "Arq. Sixto Durán Ballén, el cual manifiesta los primeros conceptos norteamericanos de la arquitectura, con planes masa compuestos de torre y basamento horizontal y primeras intenciones de "curtain wall"¹.

Paralelamente proyecta muchas viviendas para la zona de la Mariscal Sucre.

¹ Moreira, Rubén y Yadhira Alvarez. Arquitectura de Quito 1915-1985. Ed. TRAMA. Quito, 2004.

Igualmente se empiezan a crear espacios con un gran hall público,

inspirados en la necesidad de la creciente burocracia capitalina, ávida de aparecer en el escenario social por su nuevo estamento socio económico y público. Planta libre y separación de circulaciones verticales para empleados y público, son la nueva moda, donde se implementan detalles como correo neumático interno, etc.²

A finales de los años '60, inicio de los '70 viene una gran época de desarrollo arquitectónico, siendo los pioneros del modernismo: Rodolfo Rendón, los hermanos Patiño, Luís Oleas, los hermanos Ledesma, Ramiro Pérez, Oswaldo De la Torre, etc.

Otros aspectos que influenciaron a la arquitectura en los años '70 fueron el boom petrolero, dinero fácil, cambios políticos y crecimiento urbano.

Se empiezan a dejar las casas unifamiliares, por bloques multifamiliares; Estos despegan y nacen los grandes conjuntos de vivienda, desarrollados por parte del Banco De la Vivienda, el IESS y las Mutualistas de Crédito y Vivienda como Mutualista Pichincha y Benalcázar.

Diversos centros comerciales se empiezan a implementar en dicha época, generados alrededor de supermercados como La Favorita. Finalmente toma fuerza la construcción de edificios en altura.

En la época de los '70 se evidencia una fuerte presencia de la arquitectura moderna, arquitectura que desde 1950 -1980 se fue internacionalizando gracias a las condiciones económicas buenas del Ecuador, la inversión de extranjeros y el boom del capitalismo en el mundo. Posibilidad de construcción

² Quito 30 años DE ARQUITECTURA MODERNA, 1950-1980. Ed. TRAMA. Quito, 2004.

masiva, importantes desarrollos científicos, tecnológicos y artísticos, son además componentes claves de esta época.

La arquitectura moderna en Quito se desarrolló gracias a un amplio marco teórico, en el que se destaca Le Corbusie, Mies Van Der Rohe, Wright, Gropius, el modulator, el movimiento de La Vauhaus, y los CIAM.

Además, con la declaratoria de Quito, como Patrimonio Cultural De La Humanidad, muchas edificaciones pasaron a formar parte del inventario del Instituto Nacional Protector De Patrimonio Cultural (INPC), el que prohíbe su alteración arquitectónica, lo que impulsó a la arquitectura interior y de restauración, ya que dichas edificaciones tenían que ser recuperadas y mantenidas tal como fueron construidas originalmente; sin embargo se las podía, al igual que actualmente, adecuar únicamente por su interior.

En esta época, el movimiento moderno toma fuerza con ciertos conceptos fundamentales tales como:

*Libertad

*Razón y Función

*Productividad e Industria

*Unidad e integración

Y marcan fuerte influencia dentro de este movimiento los principios de Le Corbusie:

1.- Columnas o pilotes

- 2.- Planta libre: organización libre e independiente de los diversos niveles.
- 3.- Fachada libre: librada de la estructura.
- 4.- Ventana corrida: a lo largo de toda la fachada.
- 5.- Terraza – jardín: libertad de usar la cubierta.

En los '70 a pesar de que la producción de vivienda es heterogénea, "se constata persistencia en los postulados modernos. El protagonista esencial es el espacio conformado por los límites cuyos materiales y tratamiento es lo que va generando las diversas soluciones".³ Sin embargo con la aparición de inmobiliarias particulares se construyen viviendas unifamiliares de alta calidad; formando así los barrios: Quito Tennis, Quiteño Libre y soluciones de vivienda múltiple de alta calidad como la González Suárez

Los criterios de funcionalidad modernos dan protagonismo a la casa, o el departamento compacto, estos se adaptan a las características de la vida urbana menos pausada y a la diferenciación funcional de espacios, marcan los ambientes privados y públicos.

El cumplimiento de reglamentaciones urbanas se establece para cada zona, condiciones de emplazamiento mediante retiros originando continuidad o aislamiento de las casas respecto a sus vecinos y en relación con la calle. En ellas predomina la idea de casa – jardín, el jardín interior o de la vinculación de espacios libres a su alrededor.

El uso del hormigón como elemento estructural antisísmico toma fuerza en lo que respecta estructural y constructivismo.

³ Solís Benavides, J. La arquitectura del siglo XX en Quito. Ediciones del Banco Central del Ecuador, Quito, 1995.

El concepto de la forma basada en el ángulo recto y líneas rectas, en Quito dio origen a la caracterización de la casa moderna, como la “casa cajón”.

En la década de los '80 se reafirma el concepto de la vivienda multifamiliar, manteniendo en principio el mismo concepto de cajón. Sus principales impulsores fueron las entidades privadas, las cuales lideraron la construcción.

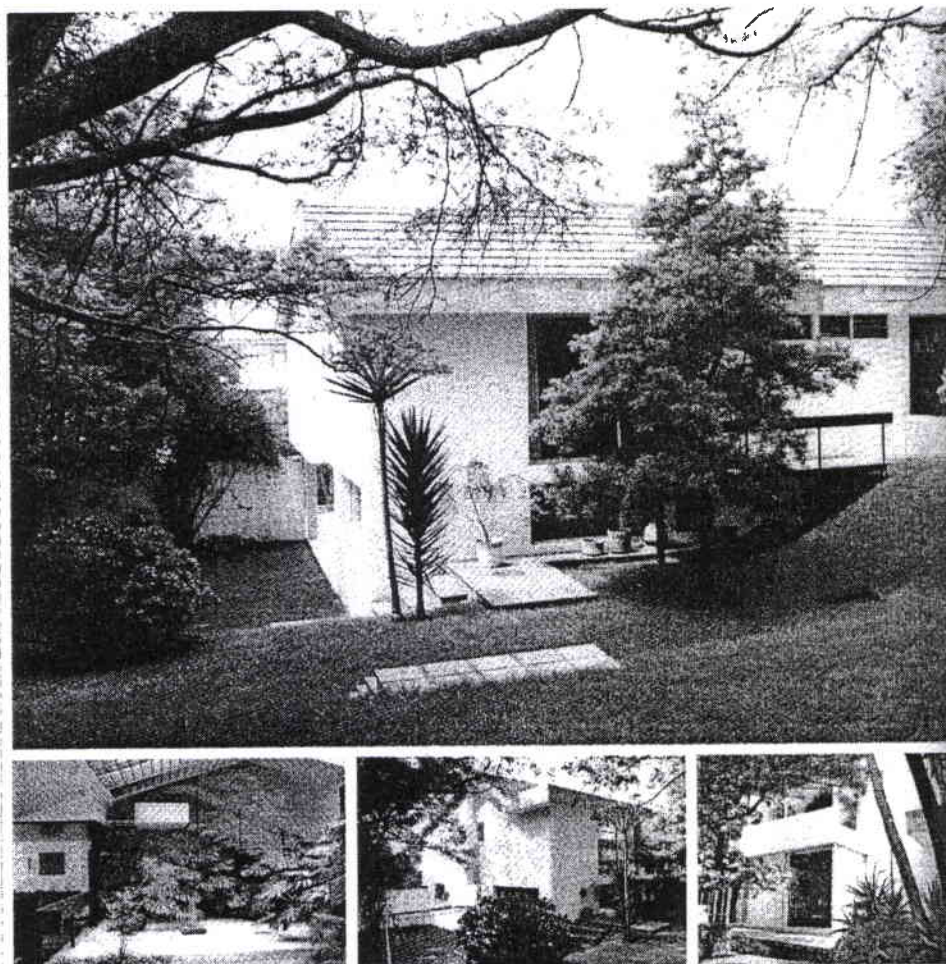
Se empieza a optimizar espacios, tomando importancia la arquitectura interior. Grandes casas consideradas unifamiliares, sufren cambios extremos interiores, para acomodar dentro de estas a varias familias, cada una de estas con todos los servicios básicos. A los edificios de altura también se los considera como multifamiliares ya que estos se distribuyen, los espacios para que sean habitados por varias familias; Además se empieza a mezclar lo que es vivienda y comercio. Concepto erróneo, anti práctico y sobre todo, desvirtuador del buen uso de suelo que dentro de la planificación ciudadana debería ser primordial e innegociable.

A principios de los años '90 la inestabilidad política y económica del país genera un decaimiento en el sector de la construcción, esto da paso a las remodelaciones, adecuaciones, subdivisiones de espacios ya existentes. En su mayoría, la población opta por el arriendo de viviendas.

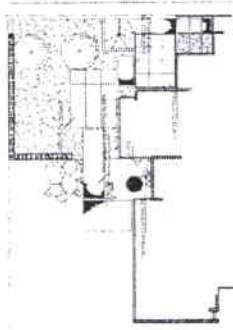
Para finales de la década de los '90 y principios del siglo XXI, hay un incremento en la gestión arquitectónica y constructiva por parte del sector privado y público, con aportes de inversión extranjera. Al mismo tiempo, existe una gran demanda hacia la recuperación arquitectónica de las edificaciones que conforman el Patrimonio Cultural.

En la época se caracterizan grupos de movimientos modernos tales como:

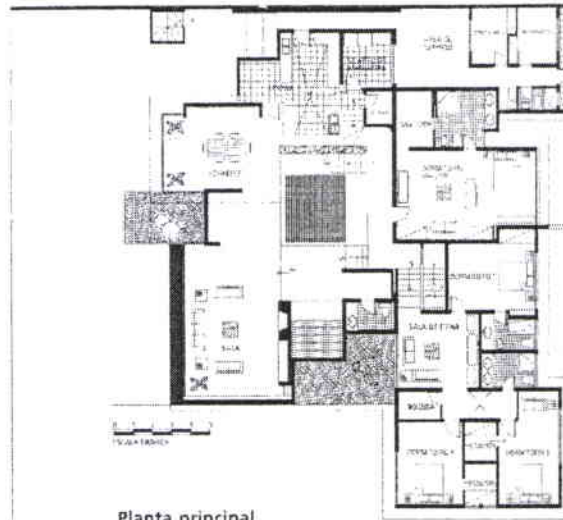
1.- Ejemplifica las persistencias modernas, destaca el uso del hormigón como elemento estructural y formal expresivo de su textura, fuerza, funcionalidad y ordenamiento racional y modulado de los espacios. La continuidad espacial, la relación intencionada con el entorno inmediato a través de planos y espacios de transición, la fachada libre con grandes ventanales, volúmenes precisos para ser percibidos en el recorrido y la inclusión de losas inclinadas. (Casa Luís Oleas 1971, Casa Rafael Vélez 1980) Así también se caracterizan por el uso de paraboloides hiperbólicos con losas delgadas y gráciles, es expresión de espacio libre como los entramados prismoresistentes, que permiten grandes luces, por ejemplo: la casa de César Arroyo 1970.⁴



⁴ Quito 30 años DE ARQUITECTURA MODERNA, 1950-1980. Ed. TRAMA. Quito, 2004. pg. 101.



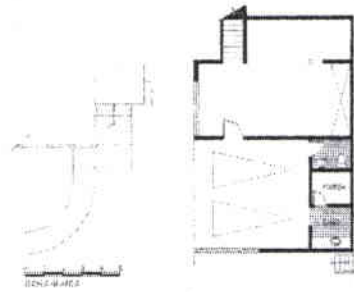
Detalle del área exterior



Planta principal

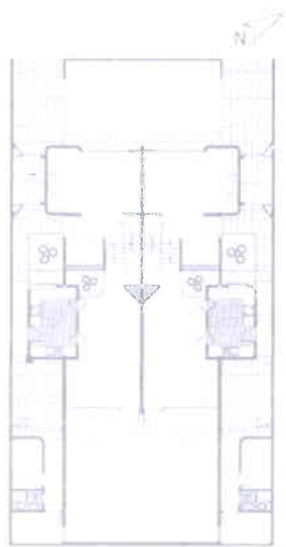


Planta alta



Planta alta

CASA LUIS OLEAS



Primera planta



Segunda planta



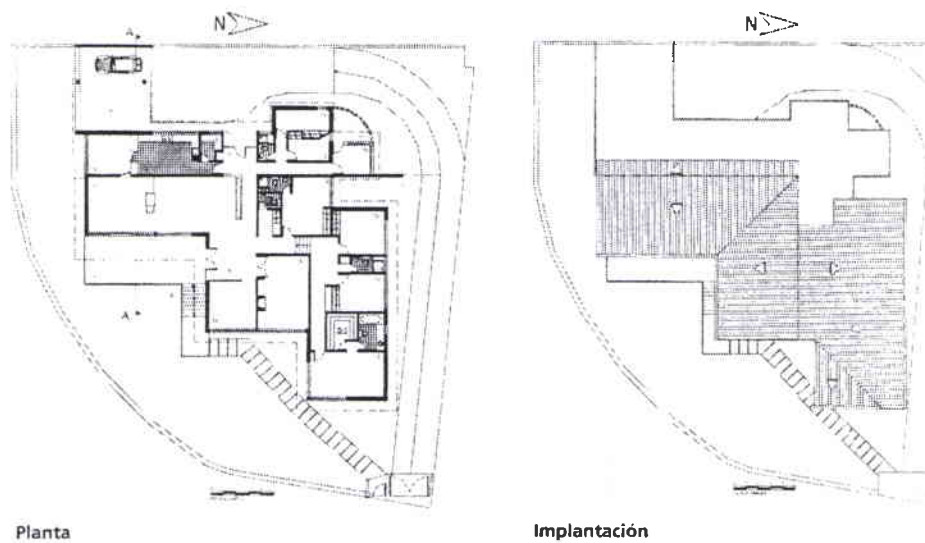
Tercera planta

CASA RAFAEL VELEZ CALISTO

2.- Resalta la búsqueda de adaptación a los recursos del medio a través del uso combinado del ladrillo y el hormigón, equilibrio en el tratamiento que refuerza la escala humana, funcionalidad y ordenamiento racional y modulado de los espacios. La continuidad espacial, la relación estrecha con el entorno mediante terrazas, el uso relativo de la libertad de abertura con paños llenos, estructura de hormigón en entrepisos y de madera en cubierta inclinada de teja. (Casa Arq. Fernando Jaramillo 1971 con el uso de bóvedas, Fausto Banderas 1972, Juan Espinosa 1971, Diego Banderas 1976)⁵



⁵ Quito 30 años DE ARQUITECTURA MODERNA, 1950-1980. Ed. TRAMA. Quito, 2004. pg. 101-102.

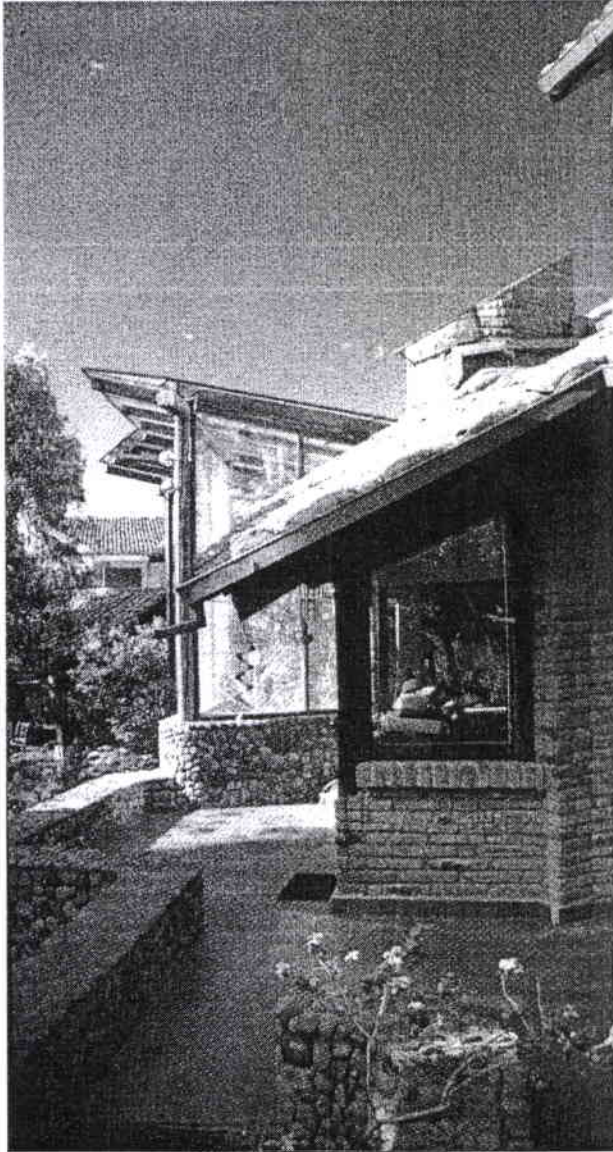
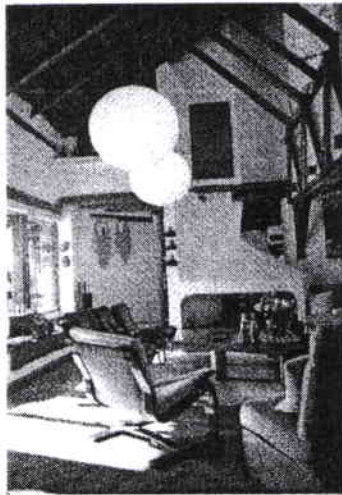


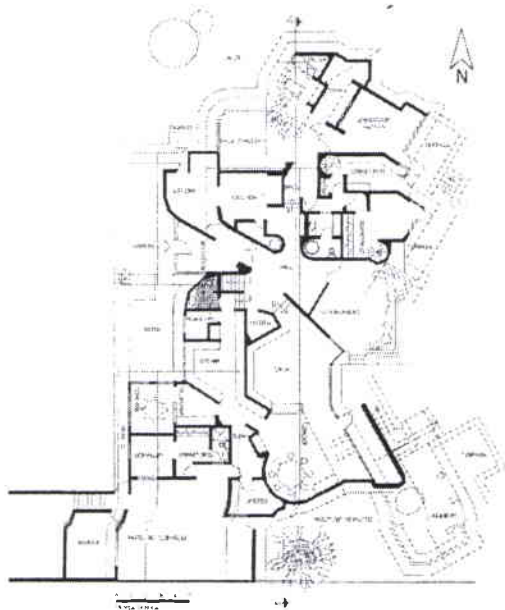
CASA FAUSTO BANDERAS

3.- *Se caracteriza por su enfoque vernacular tradicional. La búsqueda de adaptación a través del uso del ladrillo y madera como materiales expresivos de una relación con lo telúrico, materiales y sistemas constructivos tradicionales, ruptura del ordenamiento racionalista y del seguimiento de la modulación y tramas, diversidad dimensional, formal y volumétrica. La estructura de madera pasa a ser un elemento estético. (Casa Mario Solís 1973)*

Se recurre al lenguaje tradicional Casa Guayasamín 1976.⁶

⁶ Quito 30 años DE ARQUITECTURA MODERNA, 1950-1980. Ed. TRAMA. Quito, 2004. pg. 102



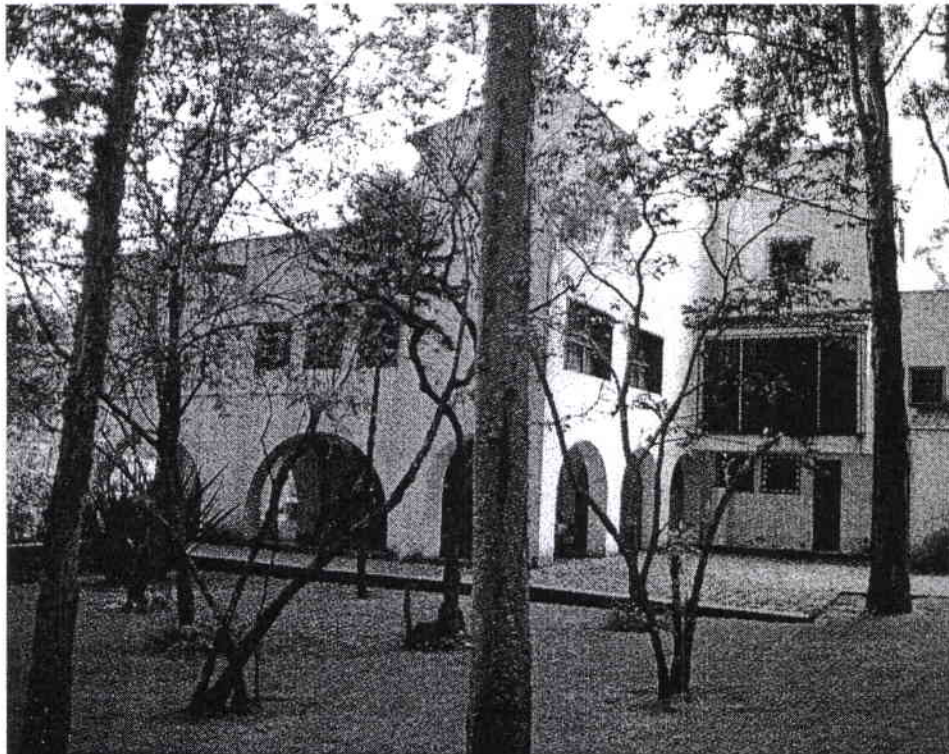


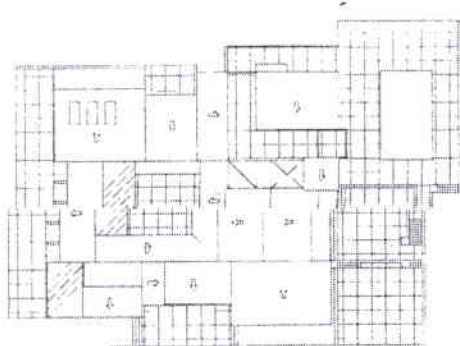
Planta baja



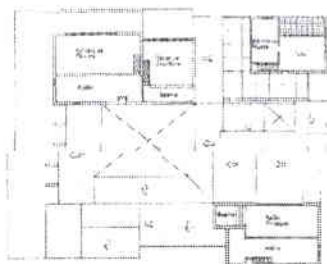
Planta alta

CASA MARIO SOLIS

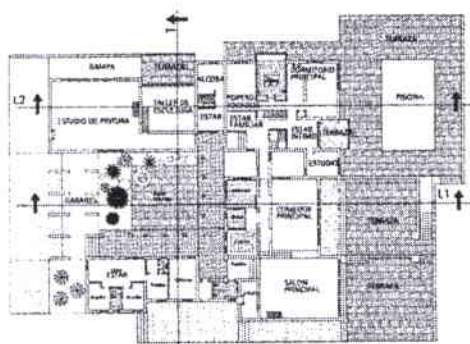




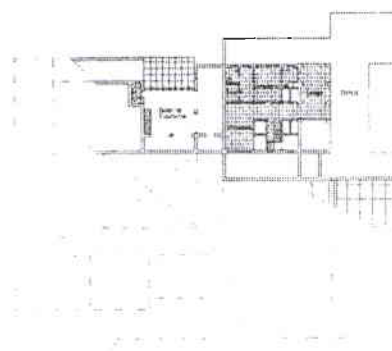
Planta de cubiertas



Planta de altillos



Planta principal



Planta subsuelo

CASA GUAYASAMIN

4.- Refleja la experimentación hacia una innovación del espacio para habitar, al introducir nuevas tecnologías y concepciones espaciales, que consideren una racionalización de recursos locales. Máxima especialidad, la estructura está en el límite. El apoyo puede reducirse a un punto liberando el suelo para jardín. En ningún caso se mantiene el concepto de terraza – jardín, ni de elevación sobre pilotes. Lo primero debido a una adaptación al clima y a una arquitectura tradicional; lo segundo a una vinculación más orgánica con el entorno inmediato. La adaptación al medio se realiza mediante al respeto a la topografía, sobretodo cuando la obra se ubica en la periferia del área Metropolitana de Quito, donde en la época todavía se conservaba la arquitectura tradicional y el entorno rural.⁷

⁷ Quito 30 años DE ARQUITECTURA MODERNA, 1950-1980. Ed. TRAMA. Quito, 2004. pg. 102.

Los edificios en altura son importantes referentes en esta época por su significativa producción cuantitativa y cualitativa. Su destino funcional es la administración exclusiva o en asociación con el comercio, la educación y la vivienda. Durante esta época se realizan varios edificios institucionales, ministerios, oficinas técnicas, administrativos, bancos y financieras, universidades y facultades.

Este tipo de construcciones se disponen sobre avenidas principales, La Av. Patria, Av. Amazonas y Av. 10 de Agosto. Su altura depende de la zona y la disposición establecida por los reglamentos municipales.

En ello se evidencia el concepto de libertad a través de la producción de planta libre con estructura de hormigón armado con diversas características.

La definición de la planta solo ocupada por los elementos estructurales y el núcleo fijo de circulación vertical.

Otro aspecto importante es la concepción volumétrica y la definición de los planos delimitantes del edificio en la que varía la predominancia expresiva del hormigón.

Potencia Formal Del Hormigón



Colegio de Ingenieros Civiles, 1975
Arg. Mario Arias

Se empieza a utilizar un lenguaje arquitectónico denominado el lenguaje moderno con diversos términos para diferentes formas y acabados:

Courtain wall: es como una piel. Límite que no expresa los elementos estructurales en su singular volumen. Una intencionada expresión volumétrica y uso del color oscuro en su singular forma.

Predominio del hormigón estructural y formal: uso de planos expresivos, que explotan la forma estética y estructural del material. La separación entre planos vidriados y soportantes son expresiones de la verdad constructiva y estructural.

Expresividad del hormigón con gran potencia formal y de textura: el material adquiere una función estructural y a la vez es esencial a la expresión formal del edificio, resaltando el valor escultórico.

Posee persistencia de la planta libre y concentración del punto fijo. Así también es importante mencionar la incorporación de elementos prefabricados.

Definición del volumen a través de un plano texturado, conformado por elementos prefabricados, que se repiten en la fachada dando la sensación de movimiento y densidad.

Composición equilibrada de fachadas entre los elementos horizontales y verticales, uso combinado de hormigón, cerámica y vidrio. Uso de ladrillo y cerámica para la definición de planos ciegos. Conformación de un volumen prismático a la manera de una caja, cuyos planos repiten la composición.

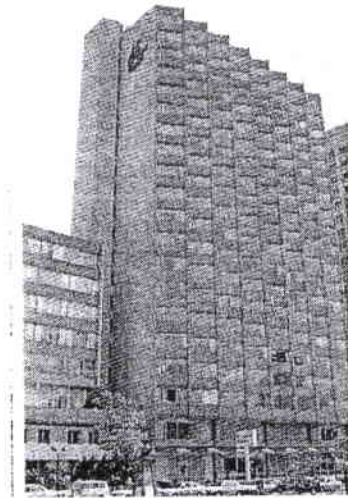
Predominio del volumen definido por planos de tratamientos diferentes, ruptura de la monotonía de la repetición, uso del cerámico como piel. Como resultado una fuerte presencia volumétrica unitaria, una textura y color diferente dentro de la imagen urbana a la que se vincula con un material, el ladrillo de forma tradicional e histórica.

Preocupación por la resolución formal y espacial de la relación del edificio con el entorno urbano, a través del tratamiento de los accesos y la disposición de espacios en transición.

Definición de una combinación de hormigón y piel metálica, que agudiza la verticalidad con el movimiento de planos. Fuerza de elementos soportantes de hormigón. Parcial expresión de la idea de pilotes al dejar las columnas libres

entre las que emerge la escalera para el tratamiento del ingreso y de la relación con el espacio urbano. Importancia de la relación con el entorno urbano.

Hormigón Y Vidrio



Hotel Colón, 1978
Arq. Ovídio Wappenstein

Hormigón y Ladrillo



Edificio Banco Internacional, 1975
Arq. Mario Zambrano

Piel de Vidrio



La Filantrópica, 1970
Arq. Diego Ponce

2.2. MARCO CONCEPTUAL

La arquitectura y el cambio de uso de suelo

La introducción del comercio en las viviendas, se dio a partir de varios códigos y materiales que contrastaron en la arquitectura moderna. En otros casos, se derrocaron casas para construir edificaciones en altura para uso de oficinas o residencias.

Se mezcla mucho lo que es comercio con vivienda, dando facilidad a los propietarios de crear su negocio junto a su hogar, dando también servicio a los moradores del sector. Esto causa un crecimiento desordenado de la ciudad, un irrespeto a los espacios propios de cada actividad y una presión anti planificación en muchos casos inaceptables.

El hormigón tomó fuerza, y provocó un auge en la industrialización de materiales, volviendo más eficiente la construcción y dando calidad a las mismas. De la misma manera este material permitió crear formas que no eran posibles con materiales tradicionales que se utilizaban anteriormente.

Las nuevas edificaciones empiezan a definirse con grandes volúmenes octogonales y líneas rectas, utilizando vidrio en ventanas corridas, de esta manera crearon contraste con la arquitectura anterior.

Todo esto para 1973 provocó una especulación de los bienes raíces en su máxima expresión.

Arquitectura Contemporánea:

Antecedentes:

Hasta mitad del siglo XX, la ciudad de Quito no había sufrido mayores transformaciones en su urbanismo, debido a la falta de desarrollo económico y ausencia de una planificación adecuada de los recursos naturales del país. Para los 80' se creó una conciencia de conservación, que colaboró para guardar dicho patrimonio. Debido a estos factores, se conservó su trazo urbano como la arquitectura antigua.

La ciudad ha ido creciendo con características modernas, especialmente hacia el norte con construcciones con tecnología y materiales contemporáneos.

En los 70' se empieza a explotar intensamente el petróleo, lo cual ayuda a acelerar el desarrollo urbanístico de Quito.

Gran parte del excedente de la explotación petrolera se invirtió en obras físicas en la ciudad tales como autopistas, túneles, pasos vehiculares a desnivel y apertura de nuevas avenidas; Esto provoca una constante y rápida migración desde el campo, convirtiendo a Quito en una sede de importantes servicios. Además, genera la inversión inmobiliaria por parte de empresas privadas en grandes conjuntos de vivienda, generando el mutualismo; y los grupos bancarios y financieros entran en un plan competitivo de construcción de importantes edificaciones.

Los arquitectos aportan al desarrollo arquitectónico con propuestas de espacios y formas de uso de nuevos materiales y tecnologías.

La década de 1980 – 1990 se caracteriza por la apertura de diferentes campos de acción en la práctica profesional, sin embargo el desarrollo arquitectónico no

es producto de la acción personal, sino del conjunto de factores que condicionan el desarrollo de los procesos sociales.

Se empiezan a utilizar materiales y métodos de construcción para su eficiencia que colaboraron para un mejor y más rápido desarrollo.

Las Tendencias

Cuando el Ecuador se encontró dentro del círculo del mercado mundial, empezó a relacionarse culturalmente y tecnológicamente con países desarrollados, y esto apresuró e impulsó el crecimiento y la modernización urbana como herramienta de lenguaje de fuentes externas mediatizadas por la realidad nacional.

Con acceso a información respecto a tecnología y métodos constructivos, sin descuidar la enseñanza arquitectónica, se empieza a construir inmuebles cada vez más modernos y eficientes que colaboraron a un mejor desarrollo tanto urbano como arquitectónico de la ciudad.

Arquitectura y tecnología

Se dieron básicamente 3 tendencias:

- 1.- Priorizar la introducción de nuevas tecnologías y materiales, apoyando los procesos de importación de estos, con el objeto de satisfacer los requerimientos con el nuevo lenguaje.
- 2.- Adaptar nuevas tecnologías a los recursos locales.
- 3.- Profesionales que adoptaron los conceptos, procuran dar respuestas a demandantes con materiales y tecnologías locales.

Las diferentes tendencias se llevaron a cabo, sin embargo hubo ciertas incidencias. El mayor recurso fue la mano de obra, siendo esta carente al no tener la capacitación requerida para diferentes manejos de materiales.

En lo que respecta a la construcción, se adoptaron ciertos materiales, dejando de lado los tradicionales, con concepto de modernidad y priorizando el hormigón armado. Sin embargo, se regresa a los materiales tradicionales por su expresión y textura y se limita el uso de hormigón armado para la construcción estructural.

Arquitectura y funcionalismo “La forma sigue a la función”

La influencia del funcionalismo como aspecto conceptual del racionalismo, fue de gran impacto en el desarrollo arquitectónico, logrando valorizar más los aspectos formales en determinadas funciones. La sobre valoración de la función en diversos aspectos arquitectónicos conllevó como punto de partida del proceso de diseño y su calificación y tratamiento de espacios y formas.

Otra forma de enfrentar el funcionalismo partió del concepto de flexibilidad y versatilidad del espacio. A partir de estos conceptos se empieza a dar la opción de la planta libre por la movilidad de los usuarios dentro del mercado inmobiliario.

2.3. MARCO REFERENCIAL

El Centro Histórico de Quito, con una extensión de 350 hectáreas, fue proclamado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1979 debido a su riqueza arquitectónica y su valor histórico. Hasta los años sesenta había sido el barrio residencial de las familias pudientes, que después se había ido desplazando hacia el norte de la ciudad. A partir de entonces, ha sufrido múltiples cambios relacionados con su uso, su densidad y su población.

En la parte central del centro histórico, la vivienda prácticamente ha desaparecido, dando lugar a actividades administrativas y de servicios. Alrededor de esta zona hay 17 barrios con un uso predominantemente residencial donde la mayoría de los edificios datan de finales del siglo XIX. Los edificios se construyeron siguiendo el esquema español de habitaciones distribuidas alrededor de un patio. Estas habitaciones se convirtieron en viviendas baratas de alquiler destinadas a familias de bajos ingresos, la mayoría inmigrantes, dando lugar a los "inquilinos".

El 55% de estas familias tenían que compartir baños, que presentarían problemas de mantenimiento. El 30% de estas familias ni siquiera tenían una ducha. En ningún caso contarían con agua caliente. El 80% de los edificios cuentan con instalaciones eléctricas con 25 años de edad, provocando una situación de alto riesgo, tanto por su uso cotidiano como por situaciones de sobrecarga en la red de distribución. La cocina normalmente está en el mismo dormitorio, con los peligros que ello conlleva.

Según diversas estimaciones, sólo el 30% de la población del Centro Histórico de Quito es propietaria de su vivienda. Por otra parte, la superficie promedio de la vivienda por habitante es entre 5 y 11 metros cuadrados.

Entre los varios factores que limitan la adquisición de vivienda están los siguientes: la dificultad de acceder a un mercado financiero cuyos requisitos cambian constantemente; la reducida capacidad de compra de las familias; el alto precio de la vivienda; la ausencia de programas de crédito para facilitar el acceso a la vivienda de los más desfavorecidos y la oferta cada vez más reducida de vivienda pública.

El Proyecto de Vivienda Social del Centro Histórico de Quito ha generado un proyecto innovador y experimental que intenta demostrar la viabilidad de utilizar los edificios vacíos del centro histórico para alojar viviendas dignas destinadas a las familias más humildes del centro.

El proyecto se encuadra en el contexto de un programa de rehabilitación integral del Centro Histórico.

El objetivo del proyecto era crear 500 viviendas sociales en el centro histórico de la ciudad de Quito antes del año 2001. La rehabilitación de los edificios conjuga el respeto a las formas arquitectónicas originales con los requerimientos funcionales de cualquier vivienda. Todas las viviendas cuentan con su propio baño y su cocina.

Acompañando al desarrollo de este proyecto, se puso en marcha un amplio programas de ayudas sociales para la adquisición de viviendas en los centros históricos. Al margen de las ayudas públicas, los destinatarios de las viviendas debían completar el pago de las mismas con sus propios ahorros o con préstamos bancarios en algunos casos.

Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto experimental e innovador, se han encontrado numerosas dificultades a lo largo de todas las etapas de su desarrollo.

Desde el punto de vista técnico, el diseño del proyecto de rehabilitación no fue una tarea sencilla, debido a la necesidad de adaptar los edificios antiguos, con muros de grandes espesores (una media de entre 60 y 100 centímetros) y contruidos con materiales tradicionales tales como el adobe, que presentan dificultades específicas a la hora de trabajar con ellos. Por otra parte, el adobe no es compatible con otros materiales utilizados en la actualidad, tales como el hormigón. Además, la fabricación de adobe es una técnica prácticamente abandonada, haciendo muy difícil su reposición. La adaptación de las viviendas se convirtió por ello en un importante desafío.

Otros problemas técnicos encontrados están relacionados con la humedad acumulada a lo largo de los años en los muros, especialmente en las plantas bajas. Tras el proceso de rehabilitación estos problemas se resolvieron, aunque la desecación de algunos de los edificios llevó mucho tiempo, lo que incidió negativamente en la posterior venta.

Dotar a los edificios de seguridad frente a sismos supuso un gran reto, puesto que muchos de ellos carecían de cualquier tipo de medida en ese sentido y hubo que introducirlas.

La distribución de las nuevas viviendas impidió la disposición de espacios comunes, necesarios en cualquier edificio con más de diez viviendas. El principal objetivo era optimizar el diseño de los apartamentos para proporcionar viviendas dignas. En cualquier caso, este problema se resolvió con la cubrición de los patios comunes con estructuras metálicas (tratadas con pinturas acrílicas) para obtener espacios cubiertos con un microclima acogedor y apropiado para las actividades comunitarias. Desde el punto de vista social, la principal dificultad surgió en el proceso de negociación con los vecinos residentes en las calles Caldas y Briceí, ya que fue necesario realojar a parte de dichos vecinos en otras viviendas municipales mientras se realizaban los trabajos de rehabilitación. Posteriormente, dichos vecinos acudieron a la oferta pública de viviendas. Todos los que cumplían los requisitos fueron seleccionados y ahora han vuelto a vivir en la misma calle donde solían, aunque ahora como propietarios de sus viviendas. A las pocas personas que no cumplían los requisitos o que no tenían capacidad financiera para comprar una vivienda en esta misma zona, se les ofreció la posibilidad de comprar la vivienda en la que estaba realojados a un precio inferior.

Por medio del diseño interior se puede lograr optimizar los espacios y dar mejor calidad de vida a las personas. En este caso específico de vivienda de interés social en el cual hay que acomodar a muchas familias en espacios reducidos,

se pueden dar muchas soluciones. Es importante dar la privacidad necesaria a cada una de estas personas, sin embargo se pueden crear ambientes comunales que brinden servicios a las personas y optimizar espacios.

3. ANALISIS DEL SECTOR

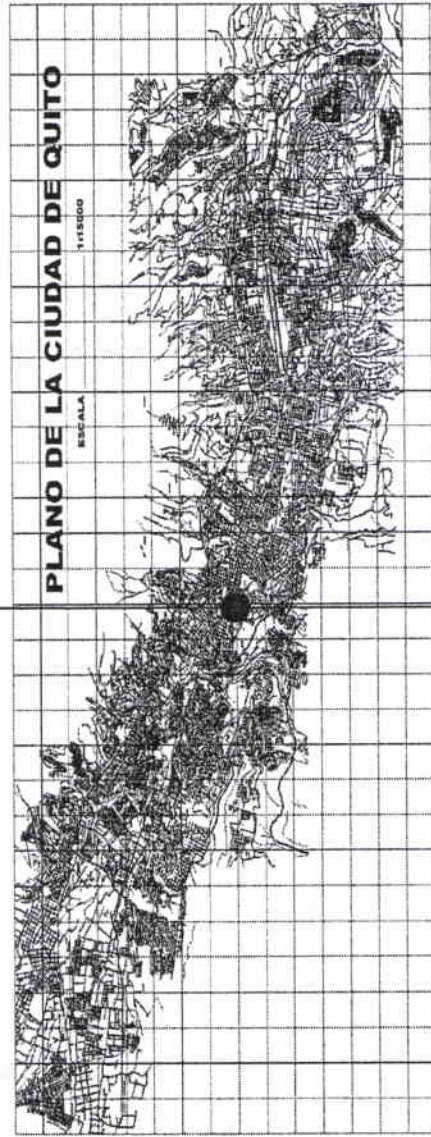
ANALISIS SECTOR ALAMEDA

OBJETIVOS GENERALES

- * Recuperar Edificio de valor histórico
- * Crear un modulo de vivienda dirigido a gente joven, que satisfaga la alta demanda de vivienda estudiantil.

UBICACION

GENTRO - SUR ←



→ NORTE

*SECTOR QUE MARCA UN EJE ENTRE NORTE Y CENTRO SUR DE LA CIUDAD.

*CONTIENE UNA IMPORTANTE AREA VERDE DENTRO DE LA CIUDAD.

*UBICACION IMPORTANTES INSTITUCIONES Y EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO.

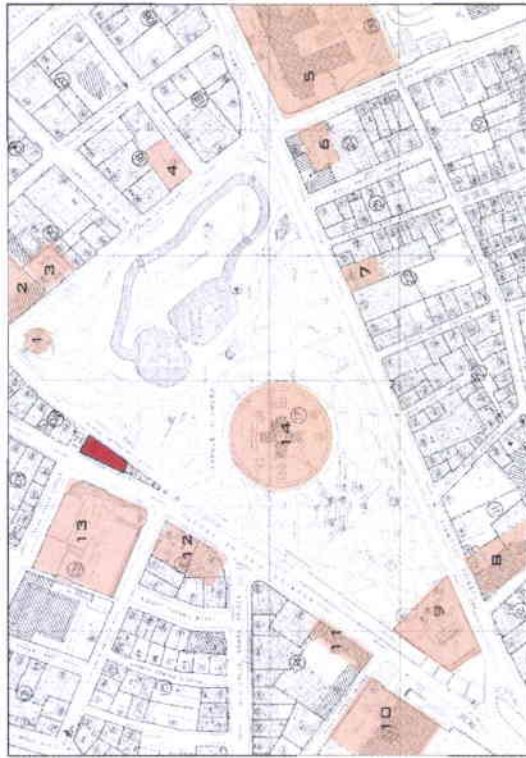
*LE ATAVIESA UNA IMPORTANTE AVENIDA QUE CONECTA A TODA LA CIUDAD.

*DE GRAN INTERES TURISTICO, DEBIDO A SU CONECCION CON IMPORATANTES CENTROS TURISTICOS.

*PRIVILEGIADAS VISTAS DEL CENTRO Y NORTE DE LA CIUDAD, EN SUS LOMAS.

ANALISIS SECTOR ALAMEDA

ANALISIS SITIO



1. CHURO DE LA ALAMEDA
2. COLEGIO EUGENIO ESPEJO
3. IGLESIA EL BELEN
4. EDIFICIO PARQUEADEROS
5. MATERNIDAD ISIDRO AYORA
6. ESCUELA, COLEGIO
7. ASOCIACION DE JUBILADOS
8. CRUZ ROJA
9. MONUMENTO SIMON BOLIVAR
10. BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
11. INST. NACIONAL ESTADISTICA
12. BANCO NACIONAL DE FOMENTO
13. CONSEJO NACIONAL DE PICHINCHA
14. OBSERVATORIO ASTRONOMICICO

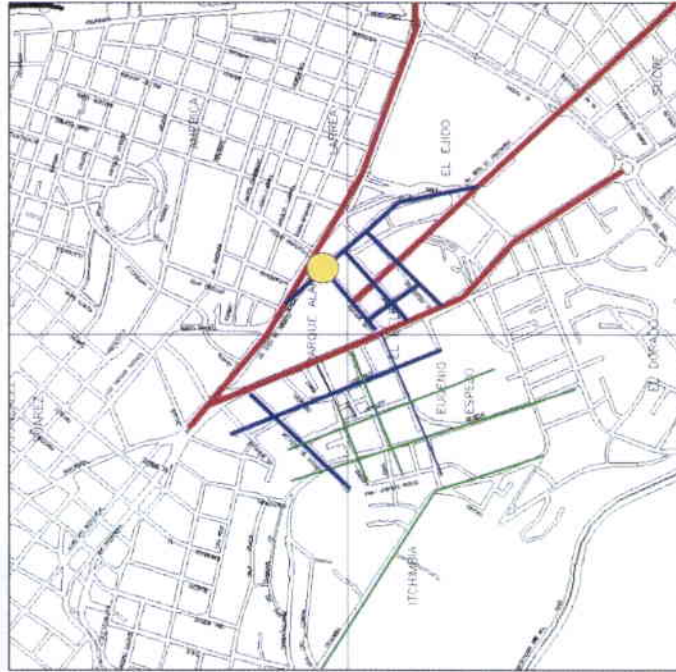


EDIFICIO A INTERVENIR

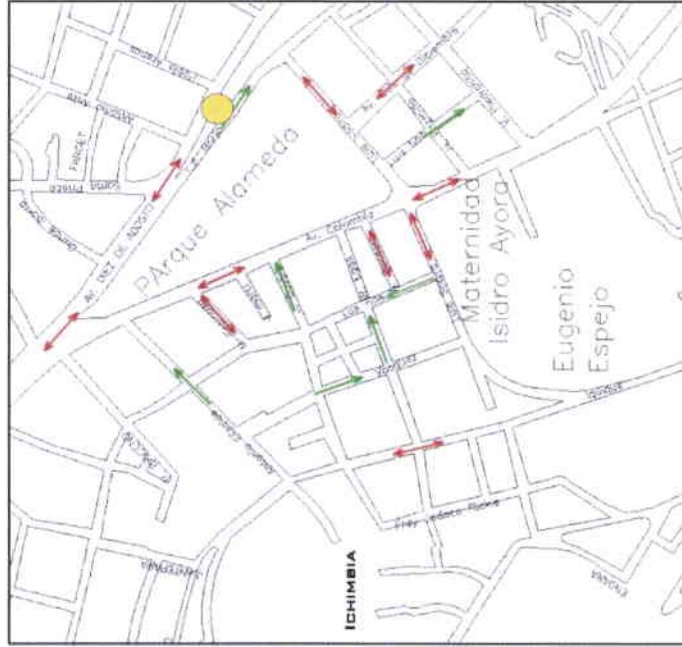


ANALISIS SECTOR ALAMEDA

ANALISIS DE VIAS



- VIAS DE ALTO TRÁFICO
- VIAS DE TRÁFICO MEDIO
- VIAS DE TRÁFICO BAJO



- DIRECCIONAMIENTO DE VIAS
- UBICACION INTERVENCION

ANALISIS SECTOR ALAMEDA

ANALISIS SITIO

GALLE SODIRO



- CALLE DE MEDIANO TRÁFICO.
- DIVIDIDA POR UN EJE DE ESTILOS ARQUITECTONICOS.
- COLEGIO EUGENIO ESPEJO, IGLESIA EL BELEN , CASA ALEDAÑA.
- EDIFICIOS DE VIVIENDA, PARQUEADERO, EDIFICIO OFICINAS.
- PARTE MAS CONTEMPORANEA, PLANTA BAJA SE UBICAN COMERCIOS
- VARIOS, PLANTAS SUPERIORES VIVIENDA, OFICINAS.
- RELACION PARQUE, A TRAVES DE ESCALINATAS Y PLAZAS IGLESIA.
- ALTURA ORIGINAL 2 PISOS.
- ACTUALMENTE VARIA ENTRE LOS 4 Y LOS 10 PISOS DE ALTURA.
- NO EXISTEN RETIROS. EDIFICACIONES DAN A LA CALLE Y ADOSADAS ENTRE ELLAS.

4. MEDIDAS MINIMAS POR ESPACIOS

1	Ingreso	1 m	
	Hall	de	
2	Ingreso	0.9 m	0,81 m ²
3	Sala	2.7 m	8 m ²
4	Comedor	2.7 m	8 m ²
5	Cocina	1.5 m	6.5 m ²
6	Lavandería	1.3 m	3 m ²
7	Baño Social	1.2 m	2 m ²
8	Dormitorio 1	2.5 m	8 m ²
9	Dormitorio 1	2.5 m	8 m ²
	Baño		
10	completo	1.2 m	2.88 m ²

1.- INGRESO: Una puerta de 90 cm., tamaño normal para poder ingresar tranquilamente mobiliario y dimensión razonable para ingreso principal de vivienda.

2.- HALL DE INGRESO: Sería recomendable un espacio de 2 x 2 metros, para tener una circulación normal, para el flujo de gente, y que al mismo tiempo se cree un recibidor.

3.- SALA: Este espacio se va a prestar para muchas visitas y reuniones de jóvenes, por lo que es importante que este tenga un espacio generoso, como de 4 x 4 o 4 x 5 mts.

4.- COMEDOR: Sus lados mínimos deben ser de 2.70 mts, sin embargo yo creo que de 3 metros sería lo apropiado ya que este espacio compartirán varias personas y no saturar o limitar a muchos usos del mismo.

5.- COCINA: Este ambiente será compartido por varias personas, por lo que me parece importante tratar de lograr circulaciones de 1.20 mts, obviando que las normas de municipio nos exigen 0.90 cm., iluminación y ventilación es importante también, para evitar olores.

6.- LAVANDERÍA: Un área de 3 m² es suficiente para cada uno de los apartamentos, primeramente es el área mínima que se le puede dar por reglamentaciones, sin embargo no justificaría ser más generosos en este espacio ya que existen las lavanderías comunales.

7.- BAÑO SOCIAL: 1.4 x 1.4 mts., es más que suficiente para un medio baño, destinado al uso esporádico.

8, 9.- DORMITORIOS: Para evitar buscar espacios como estudios que tendrían que ser compartidos y romperían con la privacidad de cada uno de los habitantes, es importante crear dormitorios amplios, con su propio espacio

destinado para área de trabajo, es por esto que me parece importante que cada uno de estos tenga un área aprox. De 15 m².

10.- BAÑO COMPLETO: Un baño con su circulación de 0.90 cm. Y 0.90 cm. entre servicios está perfectamente equipado y será confortable, redondeando los 5 m².

5. CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA
ANTECEDENTES	17-25 Marzo/2005
NECESIDADES	
DETERMINACION DEL TEMA	25-31 Marzo/2005
RECOPIACION DE PLANOS	
INVESTIGACION GENERAL	1- 14 Abril/2005
MARCO TEÓRICO Y EMPÍRICO	15-27 Abril/2005
INVESTIGACIÓN DE CAMPO	
PROPUESTA	
ZONIFICACIÓN	27Abr/4May/2005
OBJETIVOS	5-11 Mayo/2005
JUSTIFICACIÓN	
INVESTIGACIÓN SECTOR	12-18 Mayo/2005
NECESIDADES PARA EL PROYECTO	19-25 Mayo/2005
VISITA DE CAMPO	26May/1 Jun/2005
Estudio actual de la edificación	2-7 Junio/Jun/2005
INFORMACIÓN DEL SECTOR	
ANÁLISIS PROPUESTA DE DISEÑO	8-15 Junio/2005
ESPACIALIZACIÓN	
PRIMERA PROPUESTA DE DISEÑO	16-22 Junio/2005
CORRECCIÓN DE PLANOS	23-29 Junio/2005
DETALLES	
MATERIALES	
DISTRIBUCIÓN Y CIRCULACIONES CON MATERIALES	30Jun/6Jul/2005
CORRECCIÓN DE PLANOS	7 - 13 Julio /2005
CORRECIÓN DE PLANOS	
CORRECCIÓN ESCRITO	
DETALLES CONSTRUCTIVOS	14-20 Julio /2005
DETALLES DE DISEÑO	21-26 Julio /2005
ILUMINACIÓN	27Jul/3Ago /2005
CUADRO DE MATERIALES	
ENTREGA FINAL, ULTIMA CORRECCIÓN	10-ago-05

6. PROGRAMACIÓN

AMBIENTE	ACTIVIDADES	# USUARIOS	AREA
1 Ingreso Principal	Filtro	X	4 m
2 Hall de Ingreso	Eje	X	30 m ²
3 Recepción	Control y orientación	1	3 m ²
4 Guardianía	Servicios para el guardia	1	12 m ²
5 Punto fijo	Circulación Vertical	x	20 m ²
* Gradas	Circulación Vertical	x	14 m ²
* Ascensores	Circulación Vertical	x	6 m ²
6 Hall de ascensores	Circulación Horizontal	x	15 m ²
7 Corredores	Circulación Horizontal	x	10%
8 Apartamentos	Habitar	2	

AMBIENTE	ACTIVIDADES	# USUARIOS	AREA
1 Ingreso	Circulación interior con exterior	X	1 m
2 Hall de Ingreso	Recepción	X	1 m ²
3 Sala	Recreacional		8 m ²
4 Comedor	Recreacional		8 m ²
5 Cocina	Servicio		6.5 m ²
6 Lavandería	Servicio		3 m ²
7 Baño Social	Esporádico		2 m ²
8 Dormitorio 1	Cuarto, Estudio		10 m ²
9 Dormitorio 2	Cuarto, Estudio		10 m ²
10 Baño completo	Compartido		

7. RELACIONES FUNCIONALES

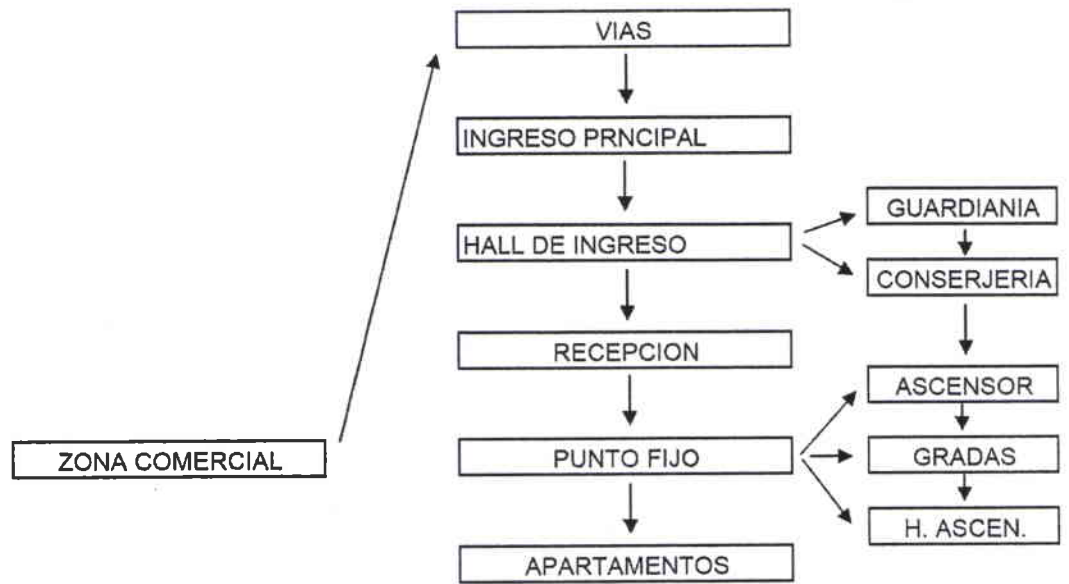
8) RELACIONES FUNCIONALES

	Vias	I. Principal	Hall Ingreso	Guardiana	Conserjería	Recepcion	Puto fijo	Ascensor	Gradas	H. ascensores	Aptos.
Vias		D	D	D	I	D	S	S	S	S	S
Ingreso Principal	D		D	D	I	D	I	I	I	I	I
Hall de Ingreso	D	D		D	I	D	D	D	D	D	D
Guardiana	D	D	D		D	D	I	I	I	I	I
Conserjería	I	S	S	I		S	S	S	S	S	I
Recepcion	D	D	D	D	I		S	I	I	I	D
Puto fijo	S	I	D	I	S	I		D	D	D	I
Ascensor	I	I	D	I	S	D	D		D	D	D
Gradas	S	I	D	I	S	I	D	D		D	D
Hall de ascensores	S	I	D	I	S	I	I	D	D	D	D
Apartamentos	S	I	I	I	I	D	D	D	D	D	D

Relaciones Directas D
 Relaciones Indirectas I
 Sin Relacion S

8. ORGANIGRAMA

ORGANIGRAMA GENERAL



9. CUADRO ESTADÍSTICO DE MIGRACION ESTUDIANTIL NIVEL UNIVERSITARIO

UNIVERSIDAD	NACIONALIDAD	PERIODO LECTIVO				
		2.000,00	2.001,00	2.002,00	2.003,00	2.004,00
ESPOL	ALEMANIA	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
	ARGENTINA	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUSTRALIA	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
	BRASIL	4,00	4,00	7,00	3,00	0,00
	CHILE	6,00	6,00	5,00	3,00	0,00
	COLOMBIA	7,00	6,00	4,00	3,00	0,00
	ECUADOR	10.495,00	10.330,00	10.699,00	10.766,00	0,00
	ESPAÑA	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
	ESTADOS UNIDOS	3,00	4,00	5,00	4,00	0,00
	PANAMA	38,00	32,00	28,00	23,00	0,00
	PERU	1,00	2,00	1,00	3,00	0,00
	VENEZUELA	59,00	41,00	34,00	21,00	0,00
	Total	10.616,00	10.427,00	10.784,00	10.828,00	0,00
PUCE	ECUATORIANA	320,00	444,00	592,00	718,00	397,00
	Total	320,00	444,00	592,00	718,00	397,00

10. DIAGNÓSTICO

La arquitectura de Quito ha mostrado un desarrollo progresivo. Para finales de los años '50, empieza un crecimiento orientado a diferentes tendencias. Comienza anticiparse el modernismo, obteniendo así diseños neocoloniales.

Para los años '60 el modernismo toma más fuerza, y empieza a desaparecer el estilo neocolonial. Además a finales de la década, se dio un gran desarrollo arquitectónico, siendo los arquitectos de la época, los pioneros del modernismo en Quito.

La brecha socioeconómica empieza a crecer, causando varios fenómenos determinantes. Las adecuaciones de casas unifamiliares a multifamiliares se volvieron muy comunes, esto se dio por necesidades de la población. Primeramente se crean casas muy grandes que en su momento tuvieron que segmentarse y dividirse debido a la economía del país; la gente no podía costear inmuebles de tal dimensión. Además, la construcción no se desarrollaba al mismo ritmo que crecía la población, por lo tanto se da este fenómeno para transformar casas unifamiliares a multifamiliares. Muchos de los casos se dieron erróneamente ya que hubo mucha improvisación y dichas transformaciones fueron para bajar el nivel de vida de la gente creando espacios muy reducidos que no cumplían con los requisitos básicos de vida de las personas, teniendo que compartir espacios como baños, cocinas. En su momento se dio y se sigue pasando que toda una familia vive en un cuarto que puede llegar a los 5 metros cuadrados.

Una vez que la economía vuelve a reactivarse, nace el desarrollo de conjuntos habitacionales. La construcción de los primeros centros comerciales surge también en dicha época.

La arquitectura en Quito ha tenido altos y bajos durante su trayectoria, lo que ha implicado un desarrollo de acuerdo a sus necesidades como posibilidades.

Se podría decir que en la década de los '50 y '60 se empiezan a dar los primeros intentos de arquitectura moderna.

Se ha ido desarrollando la ciudad arquitectónicamente y urbanamente de acuerdo a la economía del país; sin embargo se van creando métodos y sistemas para facilitar el poder adquisitivo de las personas.

Para los años 70 el desarrollo de la arquitectura fue impresionante, sostenido por la estabilidad económica del país generada por el boom petrolero y empieza a darse el fenómeno del mutualismo como método de obtención de vivienda.

Esto ayudó muchísimo, empresas privadas toman la iniciativa en la construcción, implementando inversionistas que colaboran en dicho desarrollo.

Gracias al capitalismo en el mundo, se fue internacionalizando la arquitectura, que además para la década de los '70 las posibilidades de construcción se volvieron masivas.

La declaratoria de "Quito Patrimonio Cultural De La Humanidad", ayudó a la conservación de edificaciones de valor histórico. Es una realidad que en Quito siendo una ciudad pequeña podemos ver diferentes tendencias y movimientos arquitectónicos de una cuadra a la otra, pero como en cualquier ciudad todo

tiene un proceso. Pero dicha declaratoria tiene gran importancia ya que en cada una de estas edificaciones existe una identidad que nos marca a todos.

Los edificios en altura también empiezan a tomar fuerza, por el desarrollo que hasta el momento se había dado urbanamente. Se crean ya reglamentaciones por zonas. Así se empieza a controlar la construcción y se da cierto orden a su crecimiento.

Estas normativas han ayudado y seguirán haciéndolo para evitar masificaciones en dichos sectores, evitar catástrofes debido a los estudios de suelos y ha sectorizar la ciudad.

A principios de los años '90 la inestabilidad política y económica del país genera un decaimiento notable en el sector de la construcción, esto da paso a las remodelaciones, adecuaciones, subdivisiones de espacios ya existentes. En su mayoría, la población opta por el arriendo de viviendas.

Para finales de la década de los '90 y principios del siglo XXI, hay un incremento en la gestión arquitectónica y constructiva por parte del sector privado y público, con aportes de inversión extranjera. Al mismo tiempo, existe una gran demanda hacia la recuperación arquitectónica de las edificaciones que conforman el Patrimonio Cultural.

Desde la década de los '50 hasta principios del siglo XXI el desarrollo arquitectónico ha tenido varias variantes, las cuales han ido marcando cada una de las décadas y ha sido el periodo de transformación e implementación de arquitectura en el país.

Todo se ha ido dando de acuerdo a tendencias como a necesidades, y facultades planteadas.

El edificio Casares, el cual voy a intervenir se encuentra en una zona de deterioro, sin embargo tiene mucha riqueza y complementos a su alrededor.

Hay que tomar en cuenta que en la ciudad de Quito hay un alto número de migración estudiantil a nivel universitario ya sea de interprovinciales como extranjeros.

La zona de la Alameda se presta para ubicar a dicho sector social ya que brinda todos los servicios y se encuentra ubicado estratégicamente.

El edificio específicamente tiene limitantes como es su estructura, esta no nos permite adecuar un área de parqueo dentro del mismo, por la falta de dimensiones para los radios de giro. Sin dejar de lado la problemática para el ingreso de la Av. 10 de Agosto, única vía posible para el acceso vehicular.

Este factor tan importante me orientó a desarrollar un proyecto enfocado a estudiantes ya que el automóvil no viene a ser un mal necesario y las viviendas serían temporales para cada uno de estos.

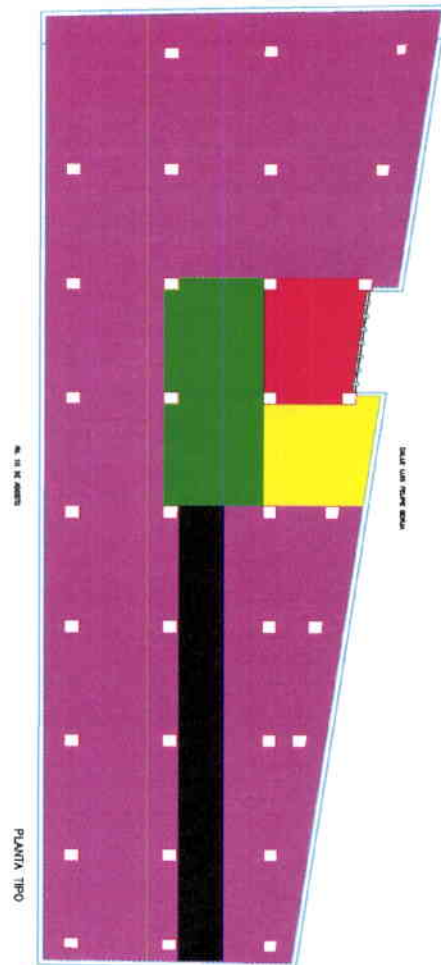
Vuelvo a recalcar la zona y ubicación del inmueble ya que esta consta de varias vías de transporte a su alrededor, así como diversos servicios inclusive un parqueadero público dentro de su zona.

La planta actualmente de almacenes, tiene que mantenerse destinada al comercio ya que solo consta de iluminación y ventilación natural por el lado oeste del inmueble, el cual colinda con la Av. 10 de Agosto, en donde existe mucha contaminación ambiental como de ruido.

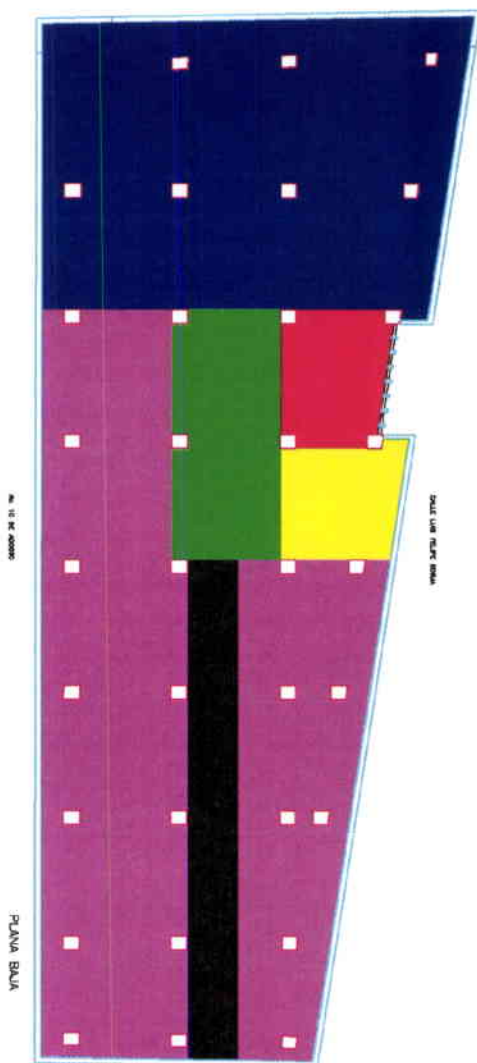
Por otro lado las 5 plantas restantes están iluminadas y ventiladas por sus cuatro fachadas, lo que facilita y le da un valor agregado a cada uno de los

apartamentos a ser diseñados ahí, logrando iluminación y ventilación natural en cada uno de sus espacios.

11. ZONIFICACIÓN



- VIVIENDA
- CIRCULACION HORIZONTAL
- HALL DE ESPERA
- HALL E INGRESO PRINCIPAL
- PUNTO FIJO/ CIRCULACION VERTICAL



- VIVIENDA
- CIRCULACION HORIZONTAL
- HALL DE ESPERA
- HALL E INGRESO PRINCIPAL
- PUNTO FUGO/ CIRCULACION VERTICAL
- AREA COMUNAL

12. CONCLUSIONES

La arquitectura en Quito ha tenido altos y bajos durante su trayectoria, lo que ha implicado un desarrollo, no sostenido. Han sido las posibilidades y no las necesidades, las impulsoras de este devenir.

Es por esto que se ha dado las diferentes tipologías dentro de lo que es vivienda como son las unifamiliares, dirigidas básicamente a un estrato social alto, en donde los inmuebles son de gran amplitud con espacios múltiples. Las viviendas multifamiliares se caracterizaron ya sea al dividir unifamiliares acomodando varias familias en estas o en su defecto construyendo las mismas con espacios más reducidos. Como la economía es un factor importantísimo en esta área, se crean mecanismos tales como el mutualismo, ayudando así a la adquisición y construcción de inmuebles. No podemos dejar de un lado los edificios en altura; La ciudad crece cada vez más y se crean necesidades entre los habitantes. El desarrollo vertical de las edificaciones presta un nuevo servicio, corroborando a una mejor utilización de suelos.

Podemos ver que con el tiempo los espacios en las edificaciones cada vez son más reducidos; sin embargo se busca la funcionalidad y responden a una exigencia sociocultural.

La tendencia hacia la recuperación de edificaciones de patrimonio cultural, cada vez son mayores, el turismo es parte fundamental empujando este concepto, sobre todo que debido a la saturación urbana que existe en el centro de la ciudad, el vivir en dicho sector es cada vez menos atractivo, así como menos productivo, comparado con lo que se logra de rendimientos por aplicaciones turísticas o comerciales.

Sin embargo con la recuperación de este sector, como se está dando, será uno de los lugares más exclusivos de la ciudad, por su belleza, valor histórico y comodidades que brinda.

Es importante recalcar que edificios de valor histórico no se encuentran solamente en el centro histórico, por lo que es sumamente importante rescatar los que se encuentran alrededor de nuestra ciudad, así, hay que realzar y rescatar barrios que en su momento fueron importantes para nuestra ciudad, tal como es el sector de La Alameda.

Su ubicación se podría decir que es estratégica, cuenta con todos los servicios a su alrededor y es un nexo directo con el resto de la ciudad; podríamos decir que es un lugar céntrico de la ciudad.

En La Alameda se encuentra ubicado el edificio Casares, el que voy intervenir, el cual ganó un premio ornato en el año de 1963.

Su arquitectura es muy rica, consta de ritmo, equilibrio, armonía; y para la época en que se lo construyó fue concebido como un inmueble moderno. Actualmente se lo ve deteriorado, sin embargo con su recuperación se lo puede concebir de la misma manera y así lograr que perdure en el tiempo.

Las cuatro fachadas del inmueble constan de grandes ventanales, lo que permite crear una circulación central, logrando ventilar e iluminar por sus cuatro ejes.

Al rescatar este tipo de edificación tal como su sector es de suma importancia, ya que la ciudad necesita más orden en lo que respecta a vivienda y comercio, para un mejor desarrollo y así también sectorizar la urbe para una vida mejor.

Tendremos historia, tradición, vida y belleza, en todo el contorno urbano; esto se merece Quito.

Baños	Cerámica de 30 x 30	Cerámica de 20 x 40	Mueble laminado formica	MDF con	Ojo de buey con ahorradores de energía
CUARTA PLANTA					
Dormitorio	Media duela de Seike	Pintura interiores para color blanco hueso	Muebles con estructura de metal con MDF laminado color cerezo silvestre 1470marca Lamitech		Ojo de buey con ahorradores de energía
Sala/ Comedor	Media duela de Seike	Pintura interiores para	Muebles de seike, sillas y sillones tapizadas con microfibra, visillos como cortinas.		Ojo de buey con ahorradores de energía
Cocina	Piedra Laja negra, formato 40 x 40.	Pintura interiores para	Mueble laminado formica	MDF con	Ojo de buey con ahorradores de energía
Lavandería	Piedra Laja negra, formato 40 x 40.	Pintura interiores para	Mueble laminado formica	MDF con	Ojo de buey con ahorradores de energía
Baño	Cerámica de 30 x 30	Cerámica de 20 x 40	Mueble laminado formica	MDF con	Ojo de buey con ahorradores de energía
Área comunal	Piedra Laja negra, formato 40 x 40.	Pintura interiores para			Ojo de buey con ahorradores de energía

14. MEMORIA DESCRIPTIVA

Diagnóstico:

El Edificio Casares, ubicado en la Av. 10 de Agosto y Calle Luís Felipe Borja, es el inmueble que será intervenido. Este se escogió por su importante ubicación además por la jerarquía del mismo ya que en el año de 1964 ganó el premio Ornato.

Potencial y Visión:

El sector de La Alameda se encuentra muy cercano al Centro Histórico, por lo que considero un área urbana creciente de recuperación.

Misión:

Lograr la recuperación inmediata del edificio en un sector que cumple con sus necesidades y condiciones urbanas óptimas.

Estrategia:

Convertir el espacio en un lugar habitable para gente joven en un punto céntrico de la ciudad de Quito.

Orden:

Estructura ortogonal que divide los espacios y puntos verticales tales como el punto fijo, contiguamente a cada uno de los apartamentos.

Espacio:

Proporción, relación espacial.

Jerarquía:

Tiene un ingreso muy definido, y un hall muy amplio el cual nos invita a entrar y volver dicho espacio recreacional y acogedor.

La edificación consta de varias plantas:

Subsuelo: Esta se la dividió en dos áreas, uno destinado para una lavandería comunal, y el otro como bodega de locales comerciales.

Los dos espacios constan de accesos privados, para evitar cruce de circulaciones y actividades entre lo que es comercio y vivienda.

El proyecto se ha desarrollado básicamente en lo que respecta a vivienda, las áreas comerciales llegaron a un desarrollo netamente de zonificación.

La lavandería comunal lleva un porcelanato blanco como acabado de piso y sus paredes brilladas y tratadas contra humedad. En un área se prevén las instalaciones para maquinarias, así como piedras para lavar y en otro como tendedero de ropa. Además en esta área se ha dejado un baño de la construcción original, que brinde el servicio a esta área.

Planta de Almacenes: Para ingresar a dicho planta será posible únicamente por la Av. 10 de Agosto. Este espacio está destinado netamente para zona comercial, con accesos restringidos, para crear un circuito cerrado en lo que respecta al comercio.

Planta Baja: Aquí se encuentra ubicado el ingreso principal sobre la Calle Luís Felipe Borja, con un amplio Lobby, equipado con dos salas de espera.

Existe también en la zona norte del edificio un espacio comercial ya que este visto desde la calle Luís Felipe Borja toma la función solamente de mezanine complementario del local comercial existente en la planta de almacenes.

Conserjería también se encuentra en este lugar. Además hay 3 suites, cada una de estas constan de cocina, lavandería, sala, comedor, dormitorio y estudio. Los espacios dentro de estos son abiertos, unificándolos.

Planta tipo: Tanto la primera, segunda y tercera planta son iguales. Contienen 4 suites y 2 apartamentos de 2 dormitorios, equipados con cocina, lavandería, sala, comedor, dormitorio y estudio.

Cuarto Piso: En este se diseñó una suite con cocina, lavandería, sala, comedor, dormitorio y estudio. Y en el espacio restante el área comunal, que permite acceder a la terraza, en la cual se adecuó un área de BBQ.

Fachadas:

Al ser un edificio emblemático, solamente se recuperarán las fachadas existentes, reemplazando sus materiales exteriores por nuevos de las mismas características.

Tanto para el lobby como para los corredores se prevé un travertino, con un corte de medida libre, con colocación random.

Para el interior de los apartamentos he escogido, piedra laja negra para cocinas y lavanderías; cerámica beige para baños, alfombra de bucle grande para cuartos y media duela de Seike en sala y comedor.

Tanto los sofás como las sillas de comedor serán de madera con tapiz de microfibra, en diferentes colores dependiendo el apartamento. Los diferentes colores se darán para evitar monotonía y darle carácter y personalidad a cada uno de estos.

Las mesas de comedor estarán elaboradas en madera seike, así como las camas.

En unos casos los apartamentos tendrán sus repisas decorativas o bibliotecas ya sean de madera o de vidrio.

Las cortinas las colocaré, en dormitorios con rieles de 2 vías para poder instalar un visillo y cortina pesada en otoman y en área de sala y comedor se pondrá roll-os llamados también cortinas romanas con visillo texturado dando diferentes niveles para jugar un poco con el espacio y así dar movimiento y ritmo dentro del espacio.

15. BIBLIOGRAFÍA

- LA ARQUITECTURA DEL SIGLO XX EN QUITO, Jorge Benavides Solís, Biblioteca De La Revista Cultural XVI, Banco Central Del Ecuador.
- QUITO 30 AÑOS DE LA ARQUITECTURA MODERNA. 1950 – 1980.
- ESTUDIO CRECIMIENTO URBANO DE QUITO, Colegio De Arquitectos.
- ARTE DE PROYECTAR ARQUITECTURA, Neufert, Meter; Editorial G. Pili. SA; México 2001.
- Buscador: hispanista.es/historia –del desarrollo urbano de Quito.
- Consulta Arq. Milton Segarra, funcionario Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- Consulta Arq. Marco Coral, profesor Universidad De Las Américas.

EDIFICIO CASARES

UNIVERSIDAD DE LAS AMERICAS

ARQUITECTURA INTERIOR

POR: MÓNICA ZOLDAN

DIR. ARQ. CARLOS PONCE

2006

EDIFICIO CASARES

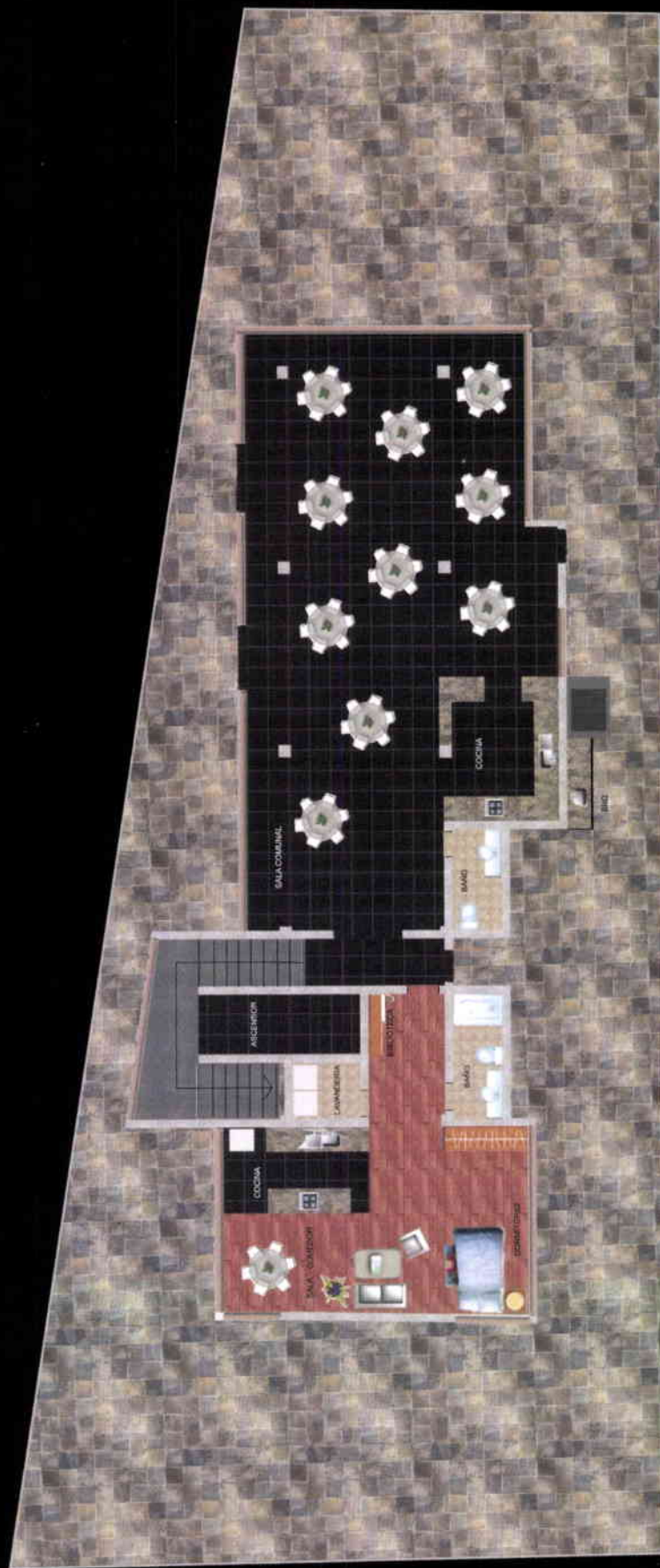


EDIFICIO CASARES



PLANTA TIPO

EDIFICIO CASARES



CUARTA PLANTA ALTA

EDIFICIO CASARES



SALA TIPO 1

EDIFICIO CASARES



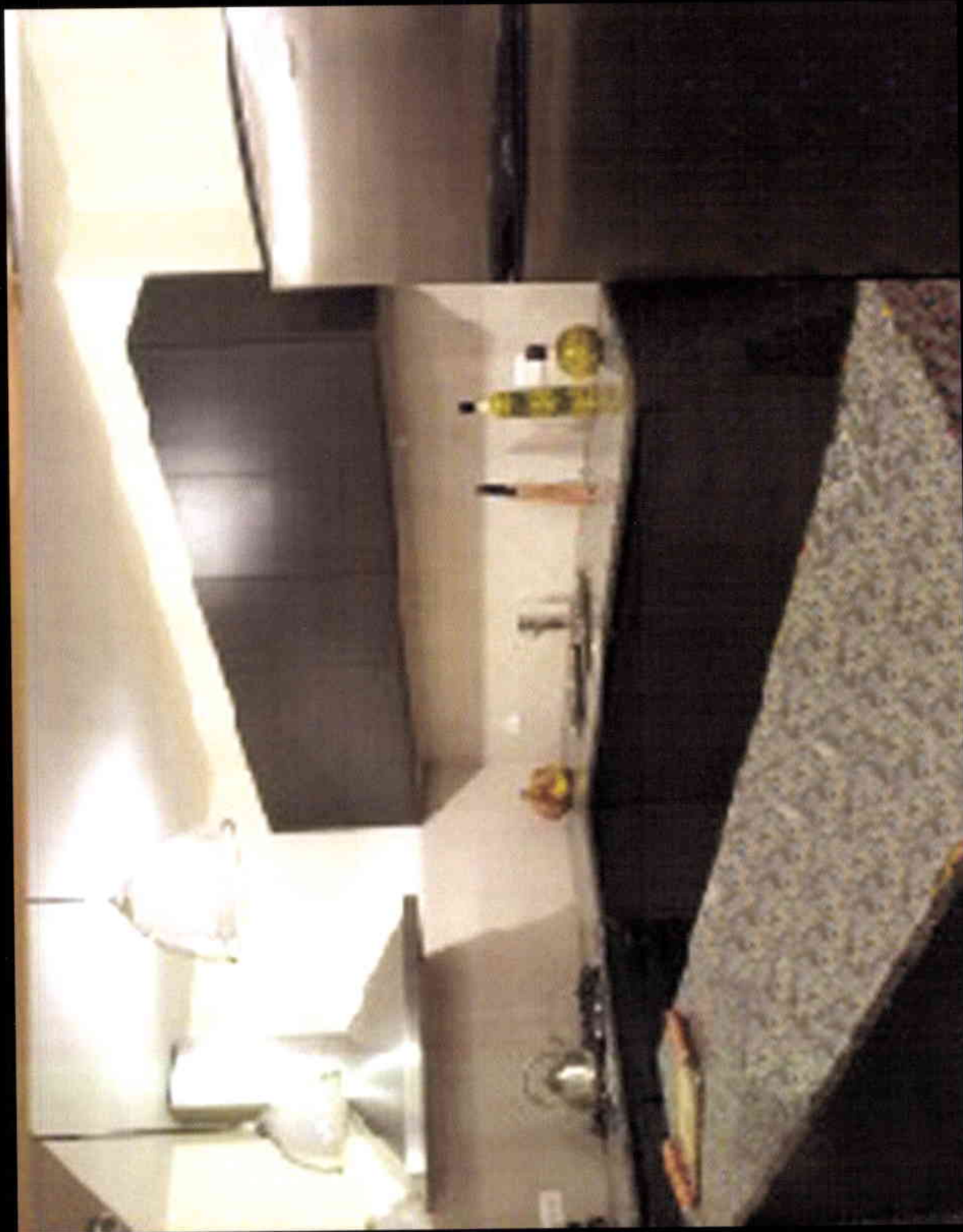
DORMITORIO TIPO 1

EDIFICIO CASARES



COMEDOR TIPO 1

EDIFICIO CASARES



COCINA TIPO 1

EDIFICIO CASARES



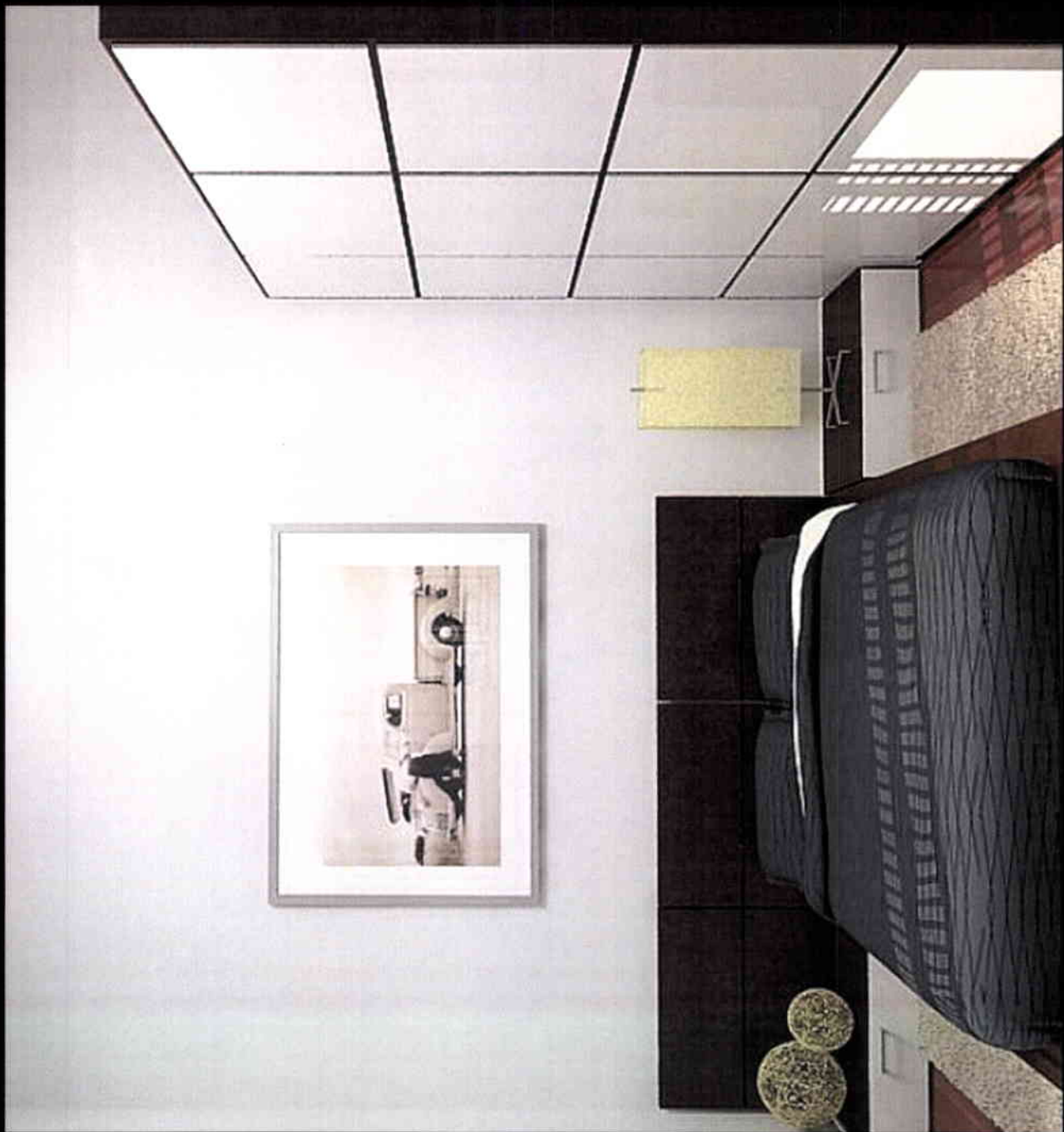
EDIFICIO CASARES



EDIFICIO CASARES

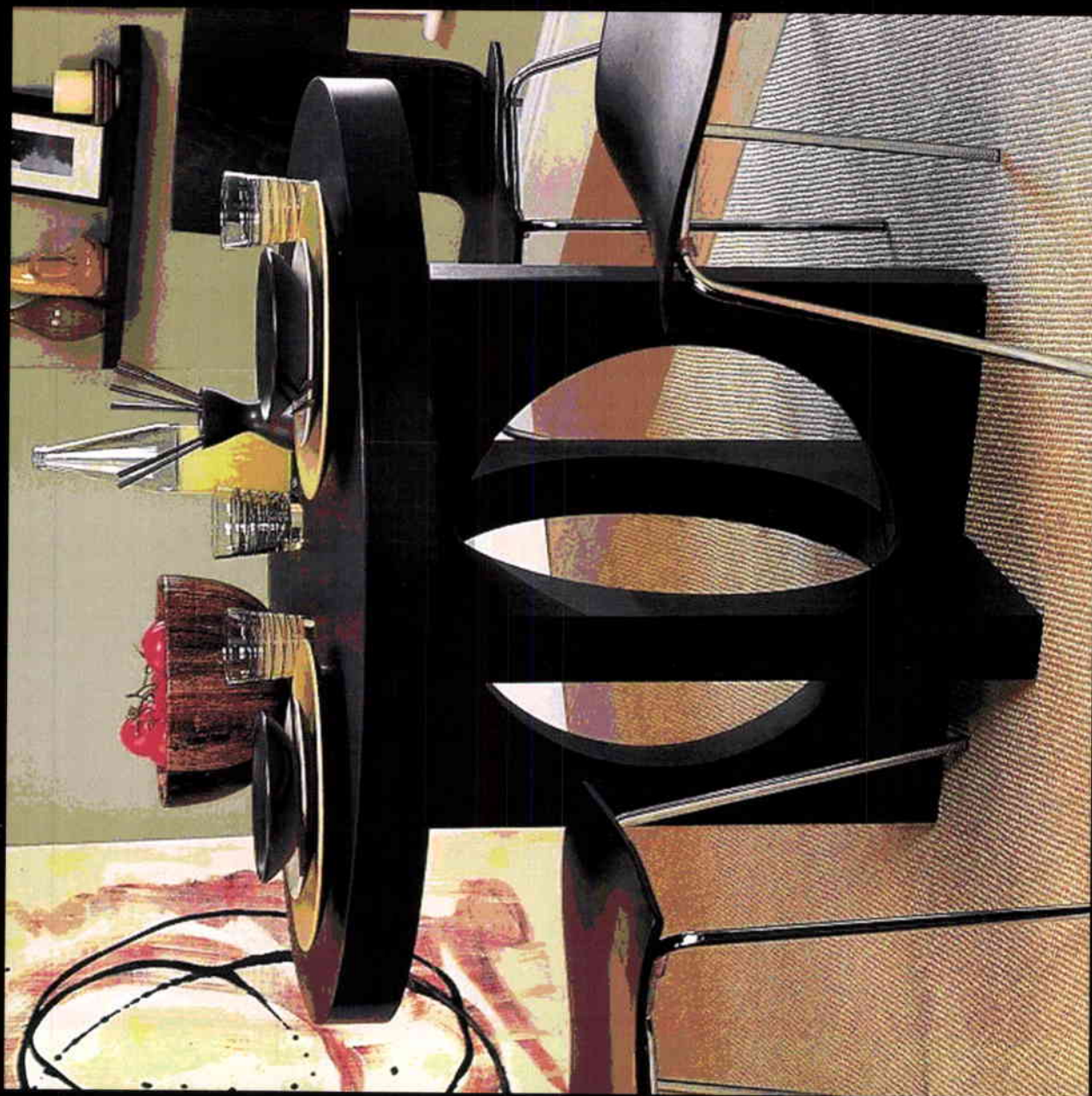


EDIFICIO CASARES



DORMITORIO TIPO 2

EDIFICIO CASARES



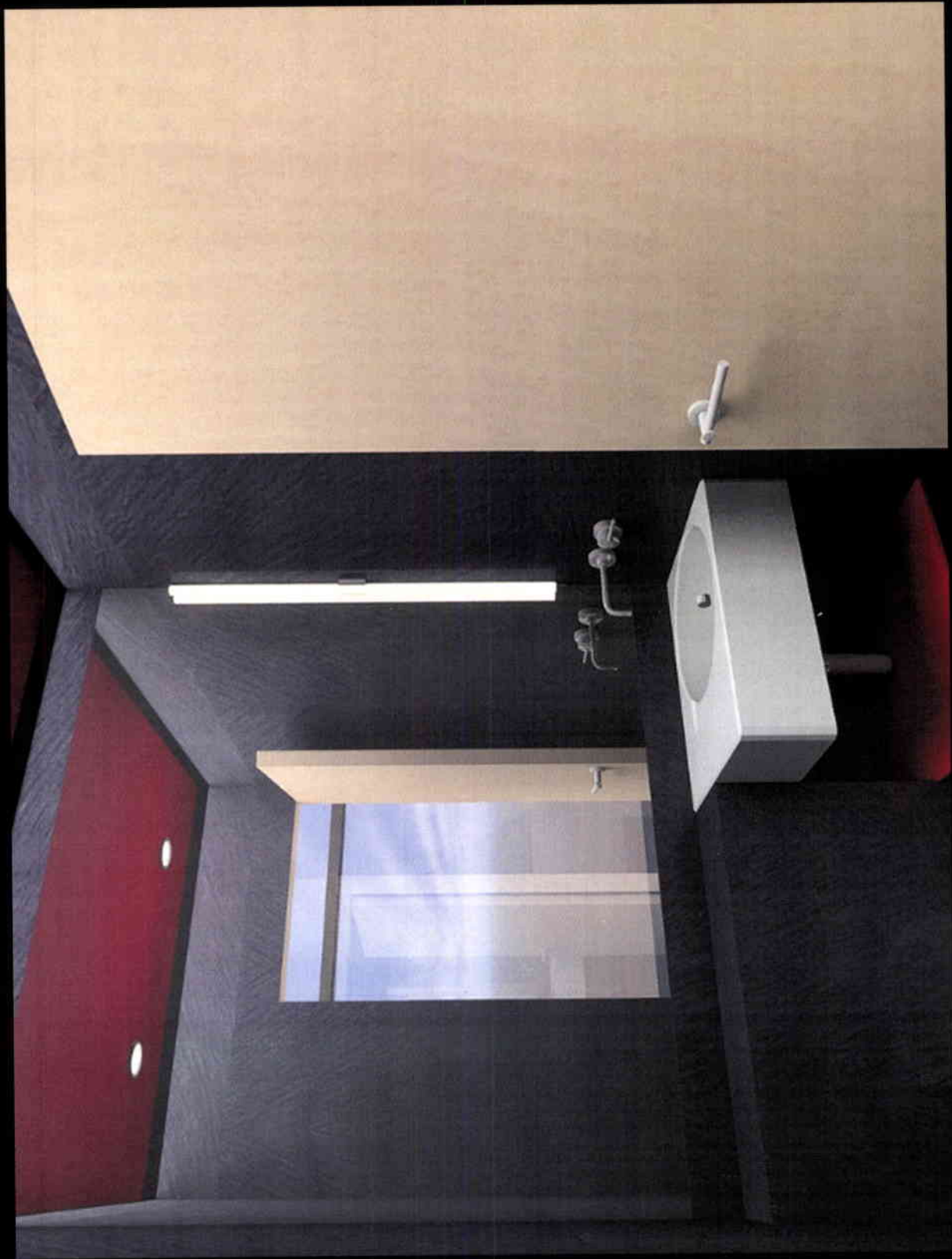
COMEDOR TIPO 2

EDIFICIO CASARES



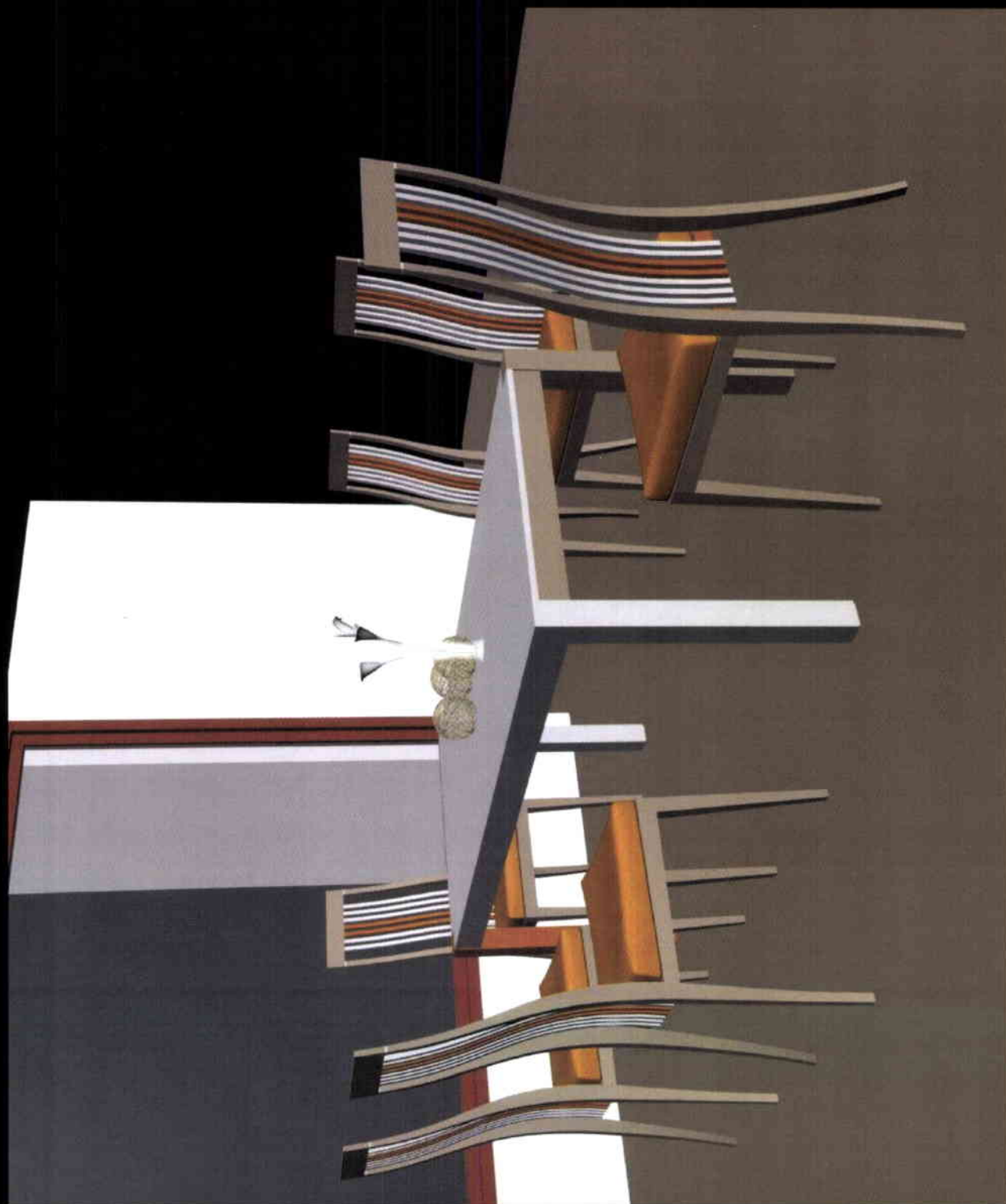
COCINA TIPO 2

EDIFICIO CASARES

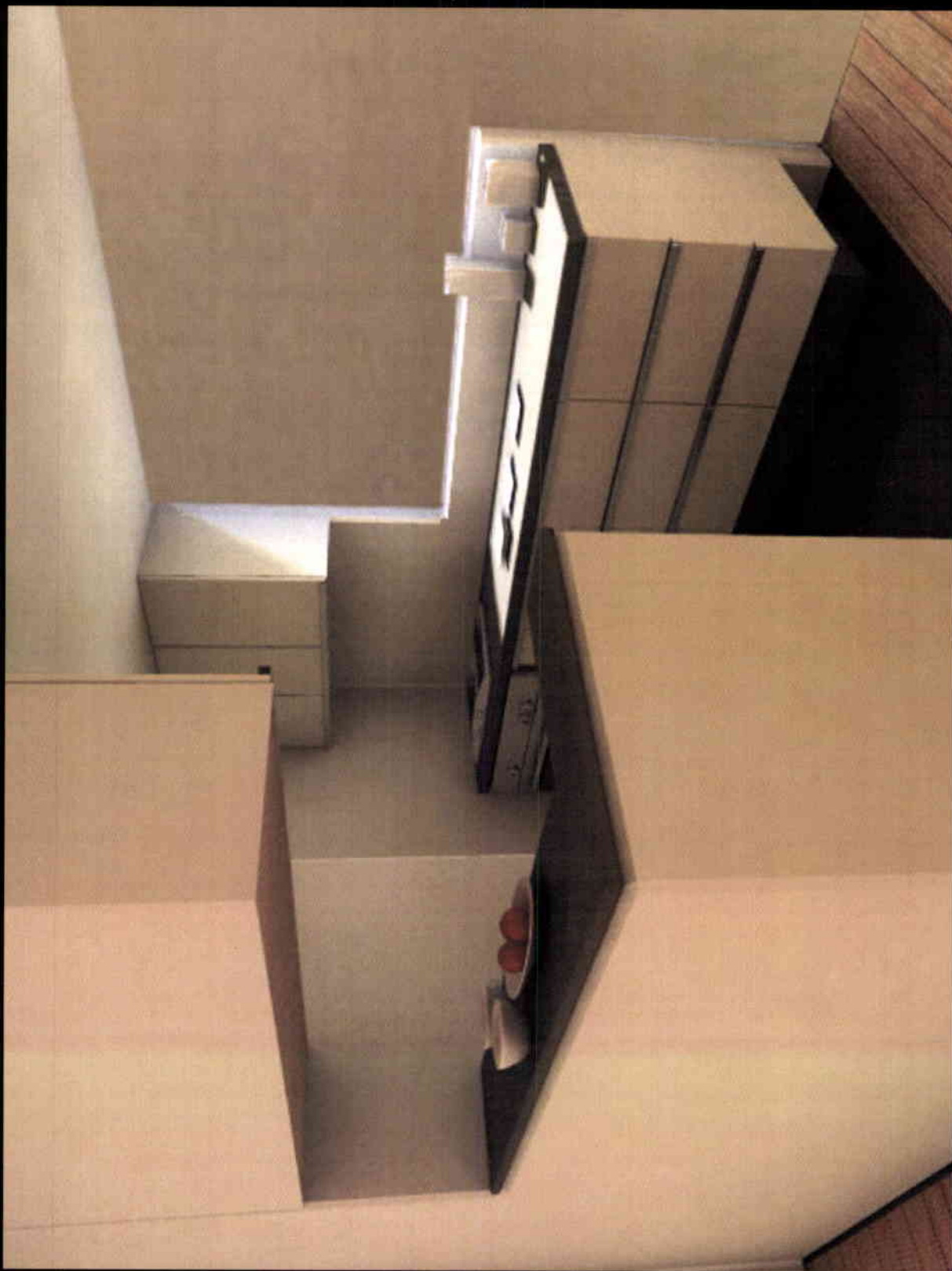


BAÑO TIPO 2

EDIFICIO CASARES



EDIFICIO CASARES



COCINA TIPO 3

EDIFICIO CASARES



DORMITORIO TIPO 3

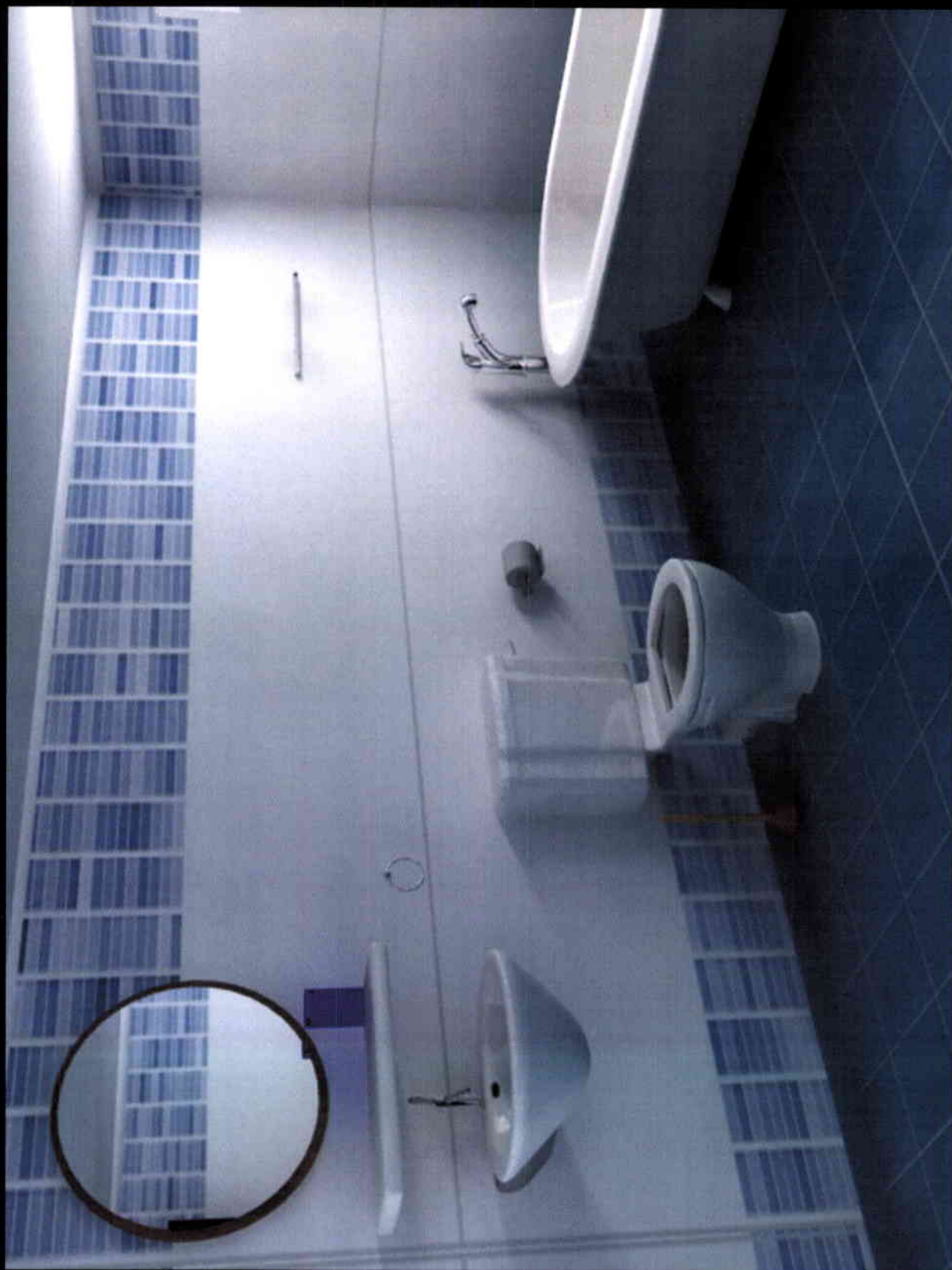
EDIFICIO CASARES



EDIFICIO CASARES

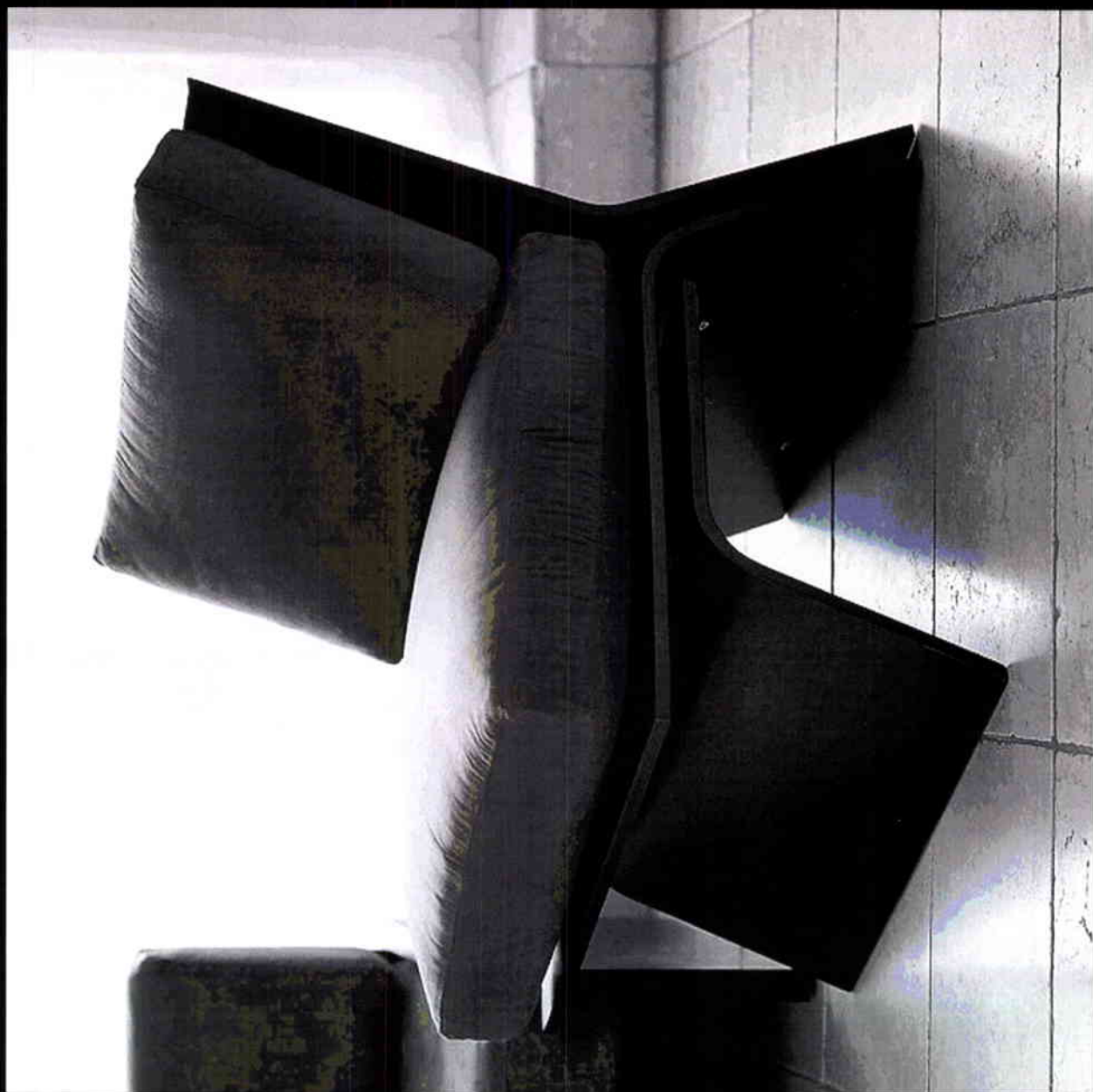


EDIFICIO CASARES



BAÑO TIPO 3

EDIFICIO CASARES



SILLA TIPO

EDIFICIO CASARES



MESA AUXILIAR TIPO

EDIFICIO CASARES



MESA AUXILIAR TIPO

EDIFICIO CASARES



BIOMBO DIVISORIO TIPO

EDIFICIO CASARES



EDIFICIO CASARES

