

REHABILITACIÓN DEL EX HOTEL COLONIAL PARA CONJUNTO HABITACIONAL QUITO [ECUADOR]

[MCM+A TALLER DE ARQUITECTURA | Promotores: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO [ECUADOR] / JUNTA DE ANDALUCÍA [ESPAÑA]]

El antiguo Hotel Colonial de Quito, ubicado en el encuentro de las avenidas Pedro Vicente Maldonado y 24 de Mayo junto al Puente de Los Gallinazos, que se ve al bajar desde la Plaza de Santo Domingo, lugar emblemático del Centro Histórico de Quito, se recupera mediante esta intervención para construir 27 viviendas de interés social.

Edificado en primera fase en la década de los 30 del siglo pasado en el resto de solar no ocupado por el Teatro Cumandá, tiene acceso por la Avda. Pedro Vicente Maldonado por un pasaje lateral al teatro, que al rodear este, proporciona vistas del paisaje urbano de Quito, con fondo característico de la sierra y también vistas dominantes de la ciudad hacia el este sobre la Quebrada de Jerusalén, escenografía de gran envergadura arquitectónica y urbana. El conjunto Teatro Cumandá-Hotel Colonial supuso entonces una extensión de las actividades propias del Centro Histórico a la otra margen de la Quebrada, prolongando el carácter de aquel a esta zona, extensión en la que se apoya la propuesta de recuperación para viviendas del Municipio de Quito con la Cooperación de la Junta de Andalucía.

Formalizado con austeridad y constituido por dos tipologías, una de casas adosadas unifamiliares en la primera fase (bloque A) y otra edificada en segunda fase en los años sesenta (bloque B), un bloque en altura típico de hotel lineal con habitaciones a ambos lados y eje central de circulación. Estas diferencias tipológicas y el estado de conservación propician la aplicación de distintos conceptos de intervención.

El proyecto, ganador de un concurso nacional de anteproyectos realizado en 2.010, asume los principios de la gestión del patrimonio de Quito garantizando la conservación de los valores de su Centro Histórico y promoviendo la habitabilidad del mismo con soluciones que integran condiciones de vida, desarrollo, valoración y uso social del patrimonio. Los promotores del proyecto seleccionaron el Barrio de San Sebastián situado en la corona periférica del núcleo central del Centro Histórico de Quito, por su carácter residencial y donde el proyecto puede actuar como catalizador de una recuperación más amplia en lo social y en lo urbano tratando de transformar límites urbanos en soluciones de conexión.

El proyecto propone la revalorización de las dos piezas preexistentes de acuerdo a sus particularidades, rescatando el valor morfológico identificado en el espacio vacío entre los bloques, un pasaje al interior de la manzana. La fuerza de este eje central, la tensión que genera entre los dos volúmenes existentes permite la lectura de conjunto y no de piezas aisladas. Es esta lectura de conjunto, determinada por la morfología urbana que lo relaciona directamente al Centro Histórico, lo que ha interesado preservar. Por ello más que mantener los edificios existentes, se optó por mantener el vacío generado entre ellos.

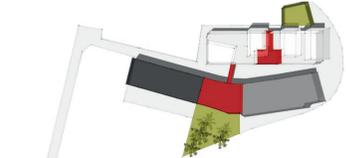
A partir de esta decisión surgen diferentes estrategias de intervención sobre estos dos volúmenes. Éstas se plantean a partir del reconocimiento del estado previo de las edificaciones y las posibles aportaciones de cada una a la futura intervención por su valor arquitectónico, estructural, tipológico y funcional, y se decide mantener la horizontalidad del bloque A que caracteriza la perspectiva del conjunto desde la Av. Maldonado, mientras que en el bloque B se opta por la construcción de cuatro pequeñas torres de cuatro pisos.

Plantea a la vez intervenciones de restauración, rehabilitación, reinterpretación y obra nueva, dependiendo de los valores tipológicos de la zona del edificio sobre la que se actúe. El proyecto contempla la heterogeneidad de la población habitante del barrio, con viviendas desde un dormitorio y otras para familias extendidas, con particular énfasis en el espacio colectivo de calidad para el desarrollo de la vida vecinal.



[Fotografías de estado previo]

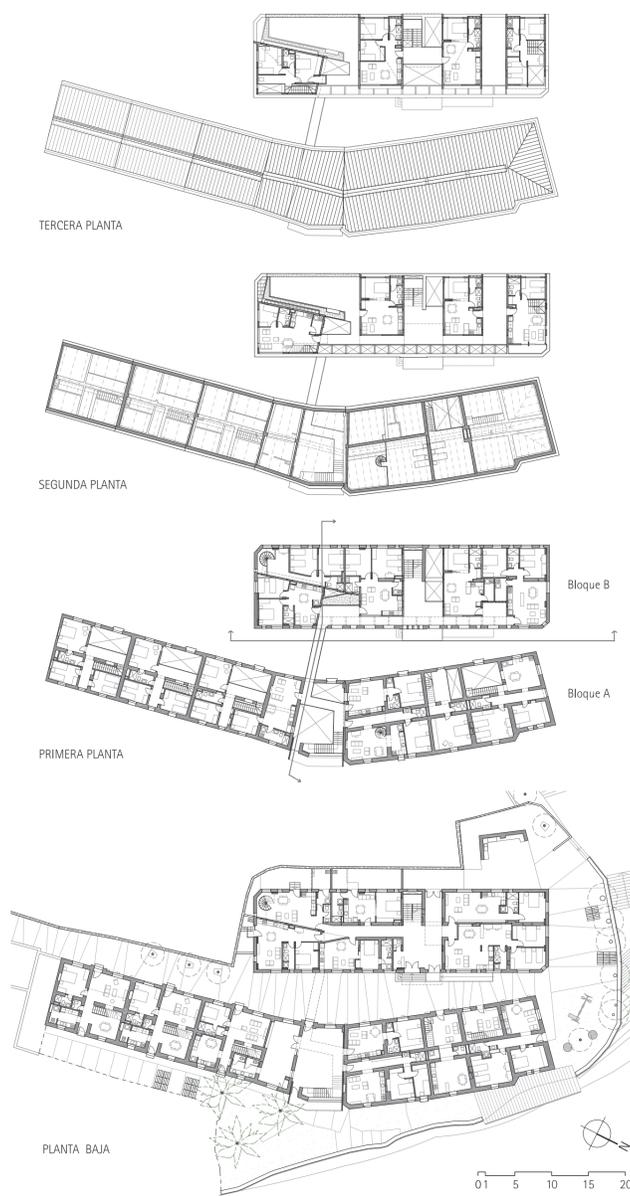
ESTRATEGIAS DE LA INTERVENCIÓN



CONEXIÓN ESPACIAL ENTRE VACÍOS



- **RESTAURACIÓN.** Mantenimiento del sistema estructural, del sistema compositivo de las fachadas como reflejo de la estructura adoptada y que determina la tipología, y del uso viviendas unifamiliares. Proceso de recuperación integral.
- **REHABILITACIÓN.** Recuperación parcial, se seleccionan las características más relevantes para el mantenimiento de la integridad del conjunto, coherentes con las nuevas actividades: el sistema estructural y fachadas se mantienen por su buen estado de conservación. Redistribución interna: la tipología de pasillo central de acceso a las habitaciones del hotel no corresponde a la optimización espacial de las nuevas viviendas que se implementan.
- **REINTERPRETACIÓN.** El punto de recepción y entrada al edificio hotel sigue siendo un punto clave articulador de las nuevas funciones propuestas, el hall del hotel pasa a ser el hall de acceso a las nuevas viviendas. La idea de este punto de articulación central se refuerza a través del espacio en doble altura y del gran ventanal-mirador que conecta visualmente puntos geográficos significativos del centro histórico quiteño: el Pancillo y el Itchimbia.
- **OBRA NUEVA.** El mal estado estructural del edificio y la no correspondencia tipológica a los nuevos usos, lleva al "vaciado" de la edificación y la construcción de nuevas viviendas manteniendo las fachadas, con el objeto de conservar la identidad urbana del conjunto.



Vista general de la propuesta de intervención desde Avda. Pedro Vicente Maldonado



IMPLANTACIÓN

