



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. -

Asunto: Proyecto definitivo de obra nueva "TIA
Guayllabamba"

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3659-O, de 20 de noviembre de 2020 y sus anexos, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, Ing. Darío Gudiño, de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, relacionado con el proyecto denominado *Proyecto definitivo de obra nueva "TIA Guayllabamba"*

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3659-O, de 20 de noviembre de 2020, suscrito por el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, remitió a la Secretaria General del Concejo Metropolitano el Proyecto definitivo de obra nueva "TIA Guayllabamba"; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2020-016, el cual en su criterio técnico menciona:
"Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto definitivo de obra nueva denominado "TIA Guayllabamba", a desarrollarse en el lote con predio N°113981, clave catastral 14431-06-001."
2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2020-015, el cual en su conclusión menciona:
"Una vez revisado que la propuesta de ingeniería estructural (memorias técnicas y planos) se determina que cumple con los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL** al proyecto definitivo de obra nueva denominado "TIA



GUAYLLABAMBA”, a desarrollarse en el lote con predio N°113981, clave catastral N°14431-06-001.”

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2020-019, el cual en sus conclusiones menciona:

“Una vez revisada la propuesta eléctrica (documentos y planos) se determina que cumple los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA** al proyecto definitivo de obra nueva “TIA GUAYLLABAMBA”, a desarrollarse en el lote con predio N°113981 con clave catastral N°14431-06-001.

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2020-015, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería estructural (memorias técnicas y planos) se determina que cumple con los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA HIDROSANITARIA** al proyecto definitivo de obra nueva denominado “TIA GUAYLLABAMBA”, a desarrollarse en el lote con predio N°113981, clave catastral N°14431-06-001”

II. PROPUESTA

1. Emplazamiento

El lote de terreno se encuentra emplazado en la calle Manabí, entre la avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre, una cuadra al norte del parque central de Guayllabamba.

A continuación, la Imagen 2. Fotografía que data de la década de 1950, en la que se observa la antigua plaza de Guayllabamba, donde actualmente se ubica el parque central. También se aprecia, la antigua iglesia junto a una casona de la época.



Imagen 2. Plaza de Guayllabamba
Fuente: <https://sites.google.com/site/valledeguayllabamba/projectupdates/antiguaplazadeguayllabamba>



Actualmente, el entorno al predio N°113981, se puede considerar alterado, pues las edificaciones que lo componen en su gran mayoría, no guardan características tipomorfológicas, ni constructivas propias del sector, al contrario, predominan las edificaciones relativamente nuevas, construidas en hormigón armado y cubiertas con losa plana del mismo material y técnica constructiva.

Uno de los casos más notables, de este tipo de edificaciones en el sitio, es la Iglesia de Guayllabamba, la misma que fue inaugurada el 8 de junio de 1963, y que conforme a lo que se observa en la Imagen 3, su estilo arquitectónico es moderno.



Imagen 3. Fachada principal del nuevo templo de Guayllabamba
Fuente: <https://sites.google.com/site/valledeguayllabamba/projectupdates/inauguraciondelactualiglesia>

2. El Entorno

Conforme se puede observar en las tres imágenes que a continuación se muestran, el predio a intervenir, está rodeado por edificaciones de dos a cuatro pisos de altura, con fachada recta, volados fuera de línea de fábrica en algunos casos, cubiertas planas, que constituyen terrazas accesibles, cubiertas inclinadas con pendientes poco pronunciadas, en planta baja se observa predominio del uso comercial, y vivienda a partir de la primera planta alta, prima la horizontalidad de los vanos tanto de puertas como de ventanas.



Imagen 4. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido sur-norte.
Fuente: google maps.



Imagen 5. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido norte-sur.
Fuente: google maps.



Imagen 6. Calle Manabí. Vista desde la Avenida Libertador Simón Bolívar, hacia la calle Mariscal Sucre.
Fuente: google maps.

3. El Proyecto

Programa arquitectónico

- El proyecto denominado “TIA Guayllabamba”, está conformado por un área construida la cual responde a las necesidades funcionales de un local dedicado al comercio de productos de primera necesidad, y un área abierta, que incluye plazas de estacionamiento, circulación vehicular y peatonal y área de descarga.
- El acceso peatonal principal, se encuentra ubicado hacia la avenida Libertador Simón Bolívar, mientras que, con la finalidad de no generar congestión vehicular, y conforme a la normativa vigente, el acceso y salida vehicular, se encuentra hacia la calle Mariscal Sucre.
- Interiormente, el proyecto está organizado diferenciando dos bloques funcionales claramente definidos: ventas y servicio al cliente, ubicado hacia el lindero sur, y áreas complementarias y de servicio, hacia el lindero norte.
- De este modo se logra tener un área de ventas espaciosa, que genera fluidez en la circulación de los visitantes, y que ofrece servicios tales como, servicio al cliente, cajero automático y baterías sanitarias. En cuanto a las áreas complementarias y de servicios, el diseño propone una circulación lineal que no interrumpe la de los visitantes.
- Las bodegas con su respectiva área de carga y descarga se ubican en la parte posterior de volumen, hacia el lindero norte, garantizando así que las actividades propias de estos espacios, no interrumpen el correcto funcionamiento de los espacios de parqueo y circulación destinados al público en general.



- El área bruta es de 993.54 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina correspondiente a plantas arquitectónicas.
- El COS total propuesto es de 46.76 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en planta baja propuesto es de 46.76% y el COS en planta baja del IRM es 80%.

Forma de ocupación del predio

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°113981, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), señala que se deberá contemplar un retiro posterior de 3 m.
- Cabe señalar que el predio N°113981 cuenta con tres frentes, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la avenida Libertador Simón Bolívar y hacia la calle Manabí, mientras que hacia la calle Mariscal Sucre, se destina un espacio abierto no construido, al estacionamiento, circulación vehicular y peatonal y área de carga y descarga.
- En lo que respecta al retiro posterior, el proyecto destina en planta baja, esta área como parte de su planteamiento de áreas complementarias y de servicio.
- En cuanto a las edificaciones colindantes, éstas tienen tres y cuatro pisos de altura y se encuentran adosadas al lindero norte del predio, como se puede apreciar en la Imagen 7, la cual se encuentra a continuación.



Av. Libertador Simón Bolívar



Calle Mariscal Sucre

Imagen 7. Colindantes
Fuente: Google maps

- El volumen propuesto, es un solo bloque constructivo de un piso de altura, con cubierta a dos aguas, fachadas rectas en las que se destaca una pantalla que recorre la cubierta lateralmente, como se puede observar en el siguiente detalle:

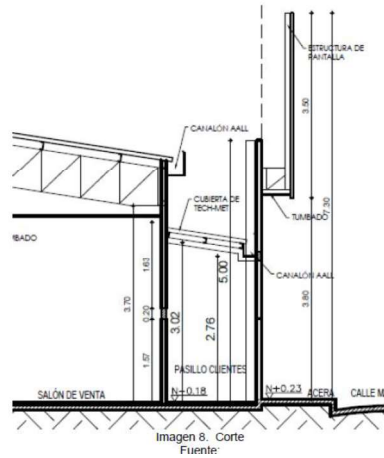


Imagen 8. Corte
Fuente:

- En Las fachadas propuestas, prima la horizontalidad, en respuesta tanto al entorno, como a la imagen corporativa de las Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. En la imagen 8, se observa la propuesta para las fachadas de la edificación, y se ha representado el perfil de los inmuebles colindantes. Se verifica que el volumen de obra nueva, no sobrepasa la altura de las edificaciones que conforman el tramo y la manzana en la que se inscribe, por lo tanto, cumple en este sentido con la normativa vigente.

En cuanto a los colores propuestos, cabe señalar que para el área histórica de la parroquia Guayllabamba, no existe una paleta de color obligatoria, razón por la cual, se observa gran variedad de colores en las fachadas de las edificaciones que conforman el sitio.

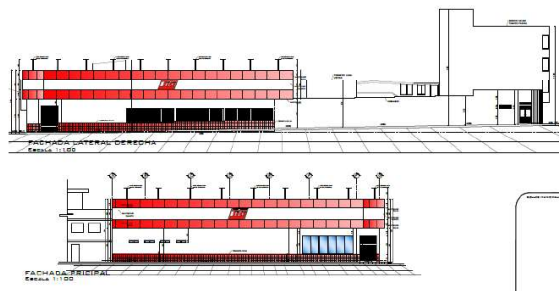


Imagen 8. Fachadas
Fuente: proyecto definitivo denominado "TIA Guayllabamba"

Materialidad

Para la construcción de la edificación propuesta, se ha considerado:

- Estructura metálica y losas de hormigón con placa colaborante.
- Mamposterías, de cerramientos, paredes exteriores y en paredes interiores, de bloque de hormigón vibropresado.
- La cubierta, a dos aguas con pendiente de 15%, se construirá con estructura metálica y paneles tipo "Techmet" (sánduche).



- En la Pantalla de fachada, se empleará estructura metálica con recubrimiento de aluminio tipo alucobond.

III. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisadas las propuestas arquitectónica, estructural, eléctrica e hidrosanitaria (documentos y planos) y debido a que cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** al proyecto definitivo de obra nueva denominado "TIA Guayllabamba", a desarrollarse en el lote con predio N°113981, clave catastral 14431-06-001.

IV. CONCLUSIONES

Se remite el proyecto definitivo a la Secretaría General del Concejo para que se continúe con el trámite respectivo para la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, previo a la obtención de los Certificados de Conformidad en la Secretaría, de Territorio, Hábitat y Vivienda una vez que cuenta con dicha aprobación.

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión realizada el día martes 24 de noviembre de 2020, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación del proyecto definitivo de obra nueva denominado "TIA Guayllabamba", a desarrollarse en el lote con predio N°113981, clave catastral 14431-06-001.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**VIVIANA VANESSA
FIGUEROA PARRA**

Arq. Viviana Figueroa

Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio

Arq. Lucy Pérez
Delegado de la Administración Zonal
Eugenio Espejo

Dr. Patricio Guerra
Cronista de la Ciudad



CERTIFICADO DE LA VOTACIÓN:

El Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) certifica que la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio expidió la presente Recomendación dirigida a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio; misma que fue conocida, tratada, debatida y aprobada en el seno de la Subcomisión Técnica, en Sesión ordinaria realizada el día martes 24 de noviembre de 2020, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Dr. Patricio Guerra, Cronista de la ciudad y Arq. Lucy Pérez, Delegada de la Administración Zonal "Eugenio Espejo". A FAVOR total tres votos (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: Arq. Pablo Moreira, Presidente del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Pichincha; Sr. Raúl Codena, Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Patrimonio total dos (2).

Quito D.M., 24 de noviembre de 2020

Abg. Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)