

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO ARQUITECTONICO:

"SR. JOSE MANUEL AMABLE POALACIN GUAMAN"

UBICACIÓN:

CALLE VICENTE LEON N7-77 Y ESMERALDAS

ADRIANA JIMENEZ LARA

ARQUITECTA

Enero 2020

PROYECTO: ARQUITECTONICO: "Sr. José M. Amable Poalacin Guamán"

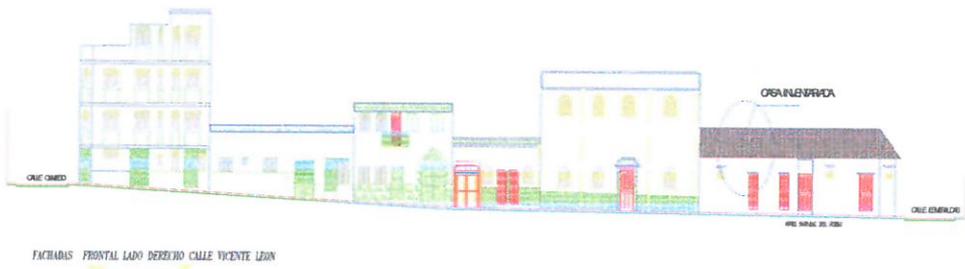
GENERALIDADES

ANTECEDENTES

Uno de los objetivos tanto del Municipio de Quito, como los profesionales a intervenir en el Centro Histórico de Quito es la conservación de las edificaciones coloniales, ubicadas en el área del Centro Histórico de Quito, ya que es de gran valor para nuestra ciudad, además que 1978 la Unesco lo declaró Patrimonio Cultural de la Humanidad, y con el fin de salvaguardar y proceder con la recuperación de la trama urbana y del patrimonio edificado e incorporarlos a la arquitectura contemporánea, caracteriza por la utilización de nuevas fórmulas y materiales que le permiten crear espacios habitables. Para ello se realizó el estudio del levantamiento fotográfico de las fachadas de las edificaciones inventariadas de la calle Vicente León, calle Esmeralda calle Olmedo y calle Pedro Fermín Cevallos, manzana donde está emplazado nuestro proyecto en estudio (lamina 1 Fotos en anexo).



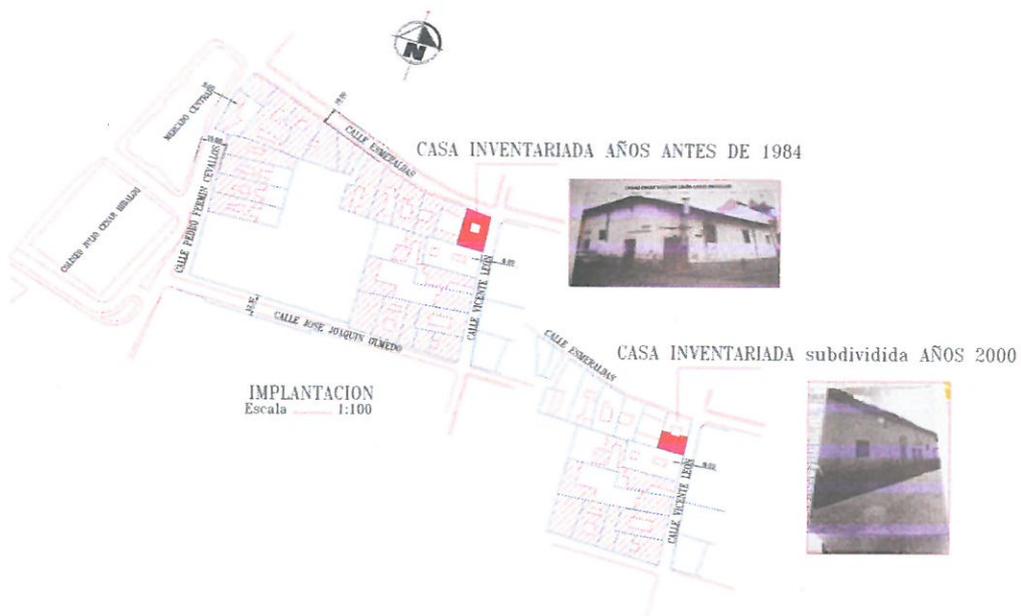
En el estudio fotográfico del sector, se puede observar que más del 50% de las edificaciones mantienen características propias de Centro Histórico, como son cubierta inclinada de teja de barro cocido, manteniendo las fachadas originales, las características morfológicas y ornamentales, presentan similitud entre vanos llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. La altura de los entresijos está determinada por las edificaciones existentes aledañas al sector,



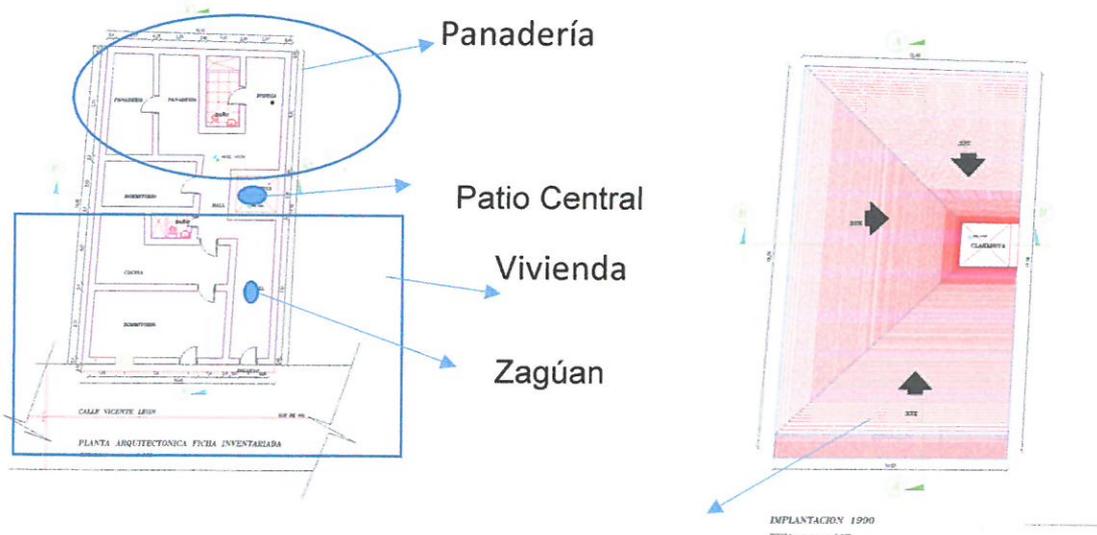
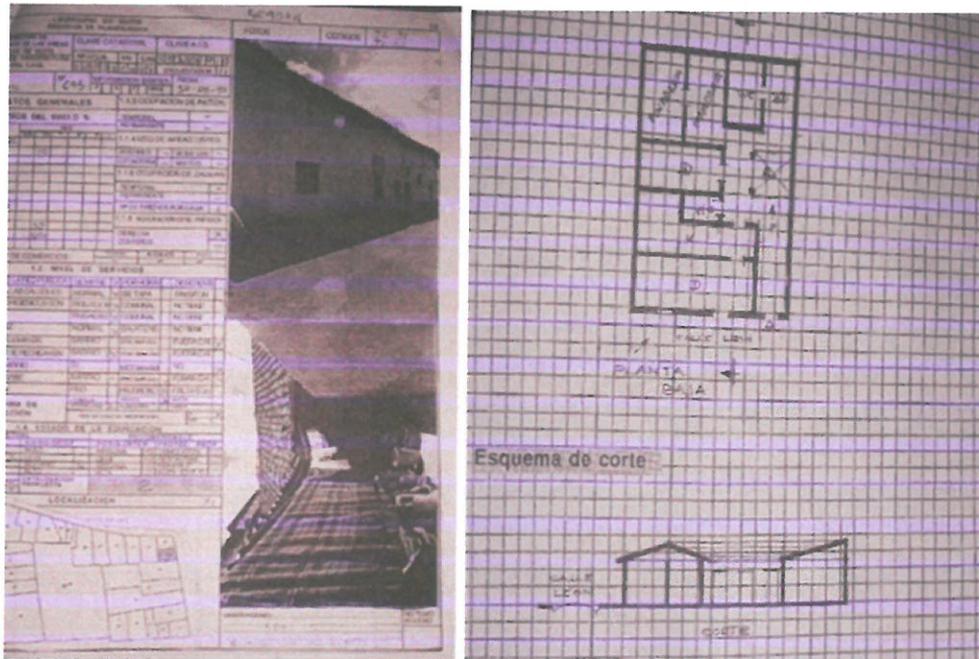
La conservación y perseverancia de las edificaciones coloniales, ubicadas en el área histórica de Quito, debe ser un modelo a seguir para la conservación de nuestra identidad y de ciudad como patrimonio

ANTECEDENTES HISTORICOS.

Para los años 1984, la construcción se encuentra ubicada entre las calles Vicente León y calle Esmeraldas esquina, construcción de un solo piso adosada; originalmente estuvo construida con muros portantes de adobe, cubierta con vigas de madera y teja de barro cocido.



Predio que para los años 1990, se subdivide en dos predios uno es el esquinero y el otro es el predio 29074 mismo que ya se registra con ficha de inventario con clave catastral 20001-24-007, ubicada en la calle peatonal Vicente León N7-77. Con catalogación Parcial Rehabilitable, construcción que data del siglo XX, la misma tiene una zonificación de H2(D203H-70), forma de ocupación del suelo (H) Área Histórica, sobre línea de fábrica, lote mínimo de 200 metros, uso de suelo R3 Residencial Urbano 3, uso en el que se puede plantear residencia, comercio en predio inventariado funcionaba una panadería y una vivienda, con un patio central y la presencia de un zagúan, como se puede observar en **Lamina 2**



Cubierta de teja con pendiente inclinada al interior del predio

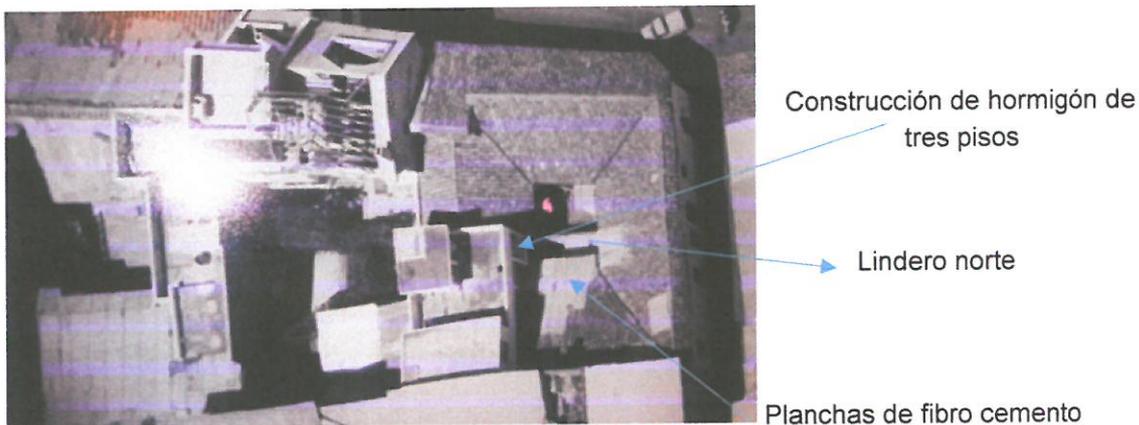
RESEÑA HISTORICA

Una cantidad considerable de construcciones tradicionales de nuestra ciudad han sufrido deterioro a lo largo de su vida útil, entre las causas que han provocado este

deterioro, se producen por fallas de diseño en la construcción, envejecimiento agravado por la falta de mantenimiento, ataque de agentes climáticos, siniestros, entre otros.

Es así que para los años 2000, el Instituto Geográfico Militar en registro fotográfico el predio 29074, registra la presencia de una construcción de hormigón de tres pisos en la parte posterior del predio, el cambio parcial de material en cubierta inclinada, el deterioro en paredes de adobe por la presencia de humedad y falta de mantenimiento.

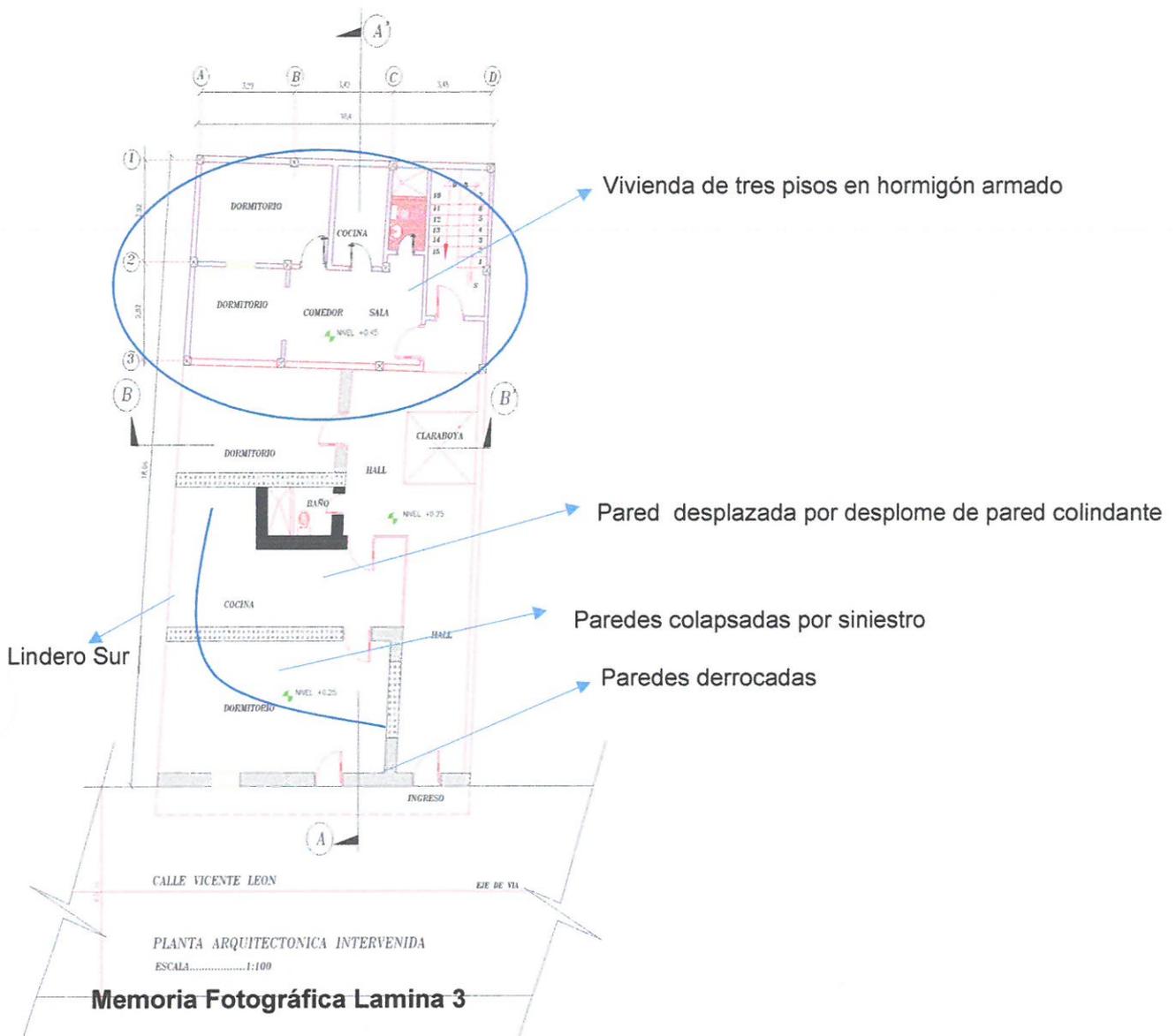
Construcción que luego de una serie de intervenciones caóticas, ejecutadas sin orientación profesional, que se han realizado a lo largo del tiempo, han llevado a su deterioro total de la misma.



PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION

Antecedentes:

El 5 de marzo del 2012 el señor José Manuel Amable Poalacin Guamán, hace un préstamo para la adquisición de la edificación emplazada en el predio 29074, con las intervenciones constructivas antes señaladas, las mismas que no registran permisos municipales, cuatro años más tarde para el 16 de abril de 2016. La costa ecuatoriana fue sacudida por un terremoto de magnitud 7,8 grados con su epicentro en Pedernales. Ante éste fenómeno natural, la edificación de hormigón ubicada en la parte posterior se mantiene presentado problemas de inestabilidad constructiva, mientras que la construcción de adobe en el momento del siniestro se desploma presentando una serie de fisuras estructurales lo que ocasionó el desplome de gran parte de las paredes portantes y en consecuencia la inestabilidad de la cubierta misma que colapso por la falta de mantenimiento, baja resistencia a la tracción y la elevada inestabilidad afectada por la presencia de humedad. **Plano Lamina 3**



Memoria Fotográfica Lamina 3

Foto 1.- Desplome de la cubierta de Eternit en la que se puede apreciar que el cumbrero de la casa inventariada ha sido modificada, antes del siniestro.



Foto 2.- Desplome de la pared portante en la que se puede observar la construcción de tres pisos en la parte posterior.

Foto 3.-Propietaria parada en pared divisoria entre el dormitorio y la cocina desplomada por siniestro



Foto 4.- se puede observar que no existió muro colindante divisorio las cerchas estaban ancladas al predio colindante, el mismo que presenta fisuras.

Foto 5.-Fachada modificada después del siniestro misma que será restituida al estado original



Foto 6.- Puerta principal de acceso a la casa inventariada

Foto 7.- Puerta de ingreso al zaguán en el momento del siniestro



Foto 8.- cubierta del predio colindante esquinero inventariado antes de la subdivisión.

Foto 9.- Pared portante de zaguán no existe ha sido remplazada por tabiquería de madera



Foto 10.- Acceso a la vivienda en la parte posterior

Foto11.- Colapso de la cubierta frontal



Foto 12.- Vista de la cubierta del predio esquinero.

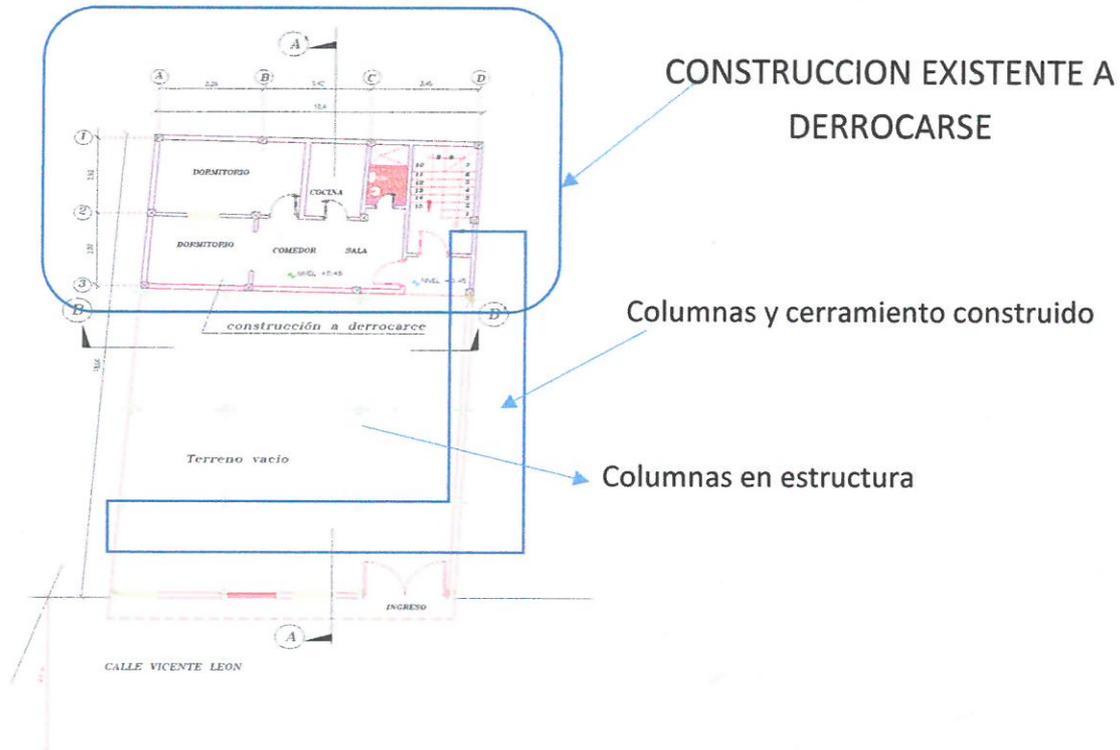
Foto 13-14.- Cocina y dormitorio ubicados en el segundo piso del bloque posterior, donde vive el propietario.



ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCION

Ante este siniestro, el propietario Sr. Amable Poalacin, procede con el desalojo de la estructura portante colapsada, además por el mal asesoramiento técnico, procede con la liberación del resto de los muros portantes que aún permanecía en pie. Con el fin de dar seguridad, procede con la construcción del cerramiento frontal, y levanta las columnas interiores las cuales se encuentran en estructura, y con el encementado de la parte frontal del predio, Instante donde la Agencia de Metropolitana de Control, coloca el sello de clausura acorde a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana 321 artículo 22.

“Medidas Cautelares” (Plano Lámina 4)



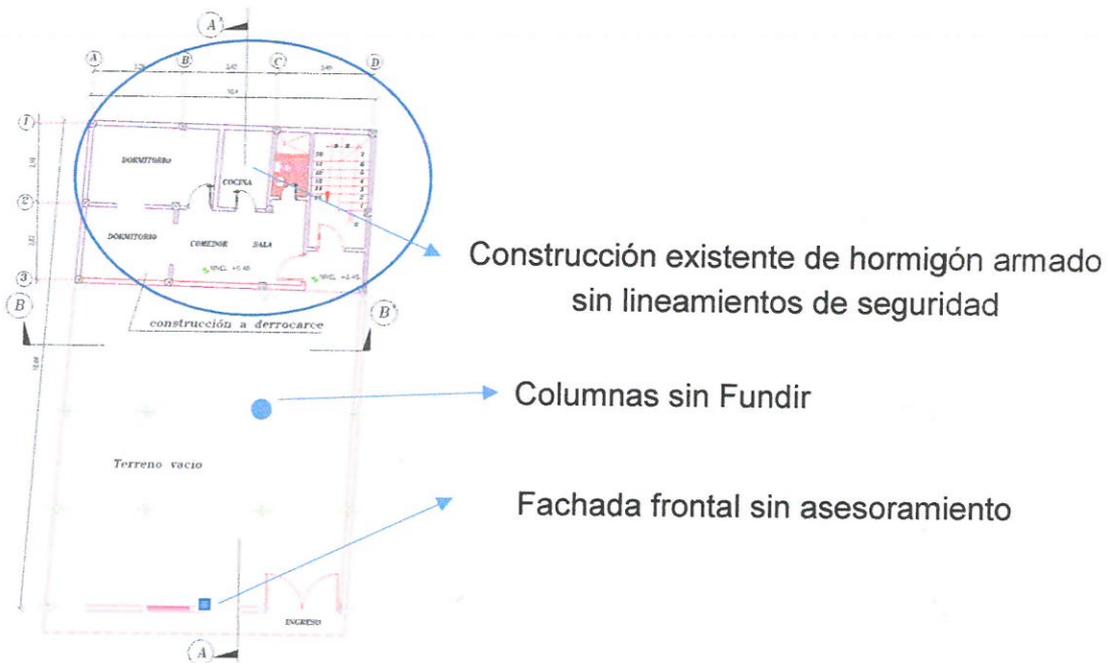
Ante lo actuado la Agencia Metropolitana de Control procede abrir expediente, en el que señala textualmente, como hechos constatados relevantes de infracción:

- NO PRESENTA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR TRABAJOS DE DERROCAMIENTO DE LA VIVIENDA, ÁREA DE INFRACCIÓN 240.00 M2.
- NO PRESENTAN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR LA FUNDICIÓN DE UN CONTRAPISO Y LEVANTAMIENTO DE COLUMNAS, ÁREA DE INFRACCION DE 120.00M2.

Expediente número N° 186-2017-UBIT y resolución N° AMC-DRYE-END-2017-2065 del 13 de diciembre del 2017, la misma que en la parte pertinente dice.

*"Se concede el plazo de 90 días para que los señores POALACIN GUAMAN JOSE MANUEL CC 0909875452, presente en esta Unidad de Control el permiso correspondiente, con el cual justifique los trabajos realizados en exceso en el inmueble intervenido que motivaron el inicio del procedimiento administrador sancionador; caso contrario se deberá realizar la demolición, derrocamiento y/o retiro de todos aquellos procesos constructivos e intervenciones efectuadas en el inmueble, **así como también la restitución** de aquellos eliminados, dentro del plazo concedido, manteniendo las características tipológicas, morfológicas y materiales de la edificación, constante en su estado original de conformidad".*

PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL



La construcción existente ubicada en la parte posterior del predio, es construida en forma artesanal, no cumple con los lineamientos de seguridad, no cuenta con planos aprobados y presenta un alto grado de inestabilidad, además la vivienda no cumple con las normas de arquitectura, es anti funcional, falta de iluminación, ventilación, accesibilidad. En la parte frontal del predio se encuentran fundido el contrapiso con hormigón armado, se levantan 16 columnas, de las cuales 7 se encuentran fundidas, 4 conforman el cerramiento frontal y 3 del cerramiento lateral izquierdo, cerramiento de bloque, enlucido y pintado en fachada, una puerta y dos ventanas son de lanfor y una de tablón. (Plano Lámina 5).

Memoria Fotográfica Lamina 5

Foto 15.- Se puede observar que las columnas interiores no se encuentran fundidas, el contrapiso sí.



Foto 16.-Cerramiento frontal vista interior.

Foto 17.- Construcción existente no cumple con lineamientos de seguridad.



Foto 18.-Foto de fachada no cumple con los lineamientos de la trama urbana del sector.

PROPUESTA.

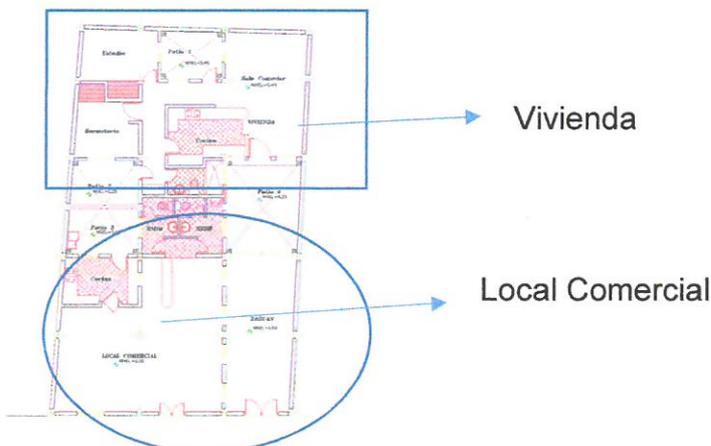
MEMORIA TECNICA DESCRIPTIVA

Una vez realizado el estudio, del estado actual del predio, tanto morfológico, como tipológico del sector, y a fin de cumplir con lo dispuesto por Agencia Metropolitana de Control expediente con número N° 186-2017-UBIT y resolución N° AMC-DRYE-END-2017-2065 del 13 de diciembre del 2017. En la que se dispone la **restitución de bien inventariado**.

A continuación, se presenta un nuevo planteamiento arquitectónico, el mismo que tiene como objetivo, restituir y elevar las condiciones de habitabilidad, tomando en cuenta los elementos tipológicos y morfológicos que tenía la edificación inventariada, cabe anotar que en el predio no se encuentra ningún vestigio de la casa inventariada. La casa implantada en la parte posterior como ya se menciona es de hormigón y no presenta estabilidad ni seguridad alguna, por lo que se propone el derrocamiento.

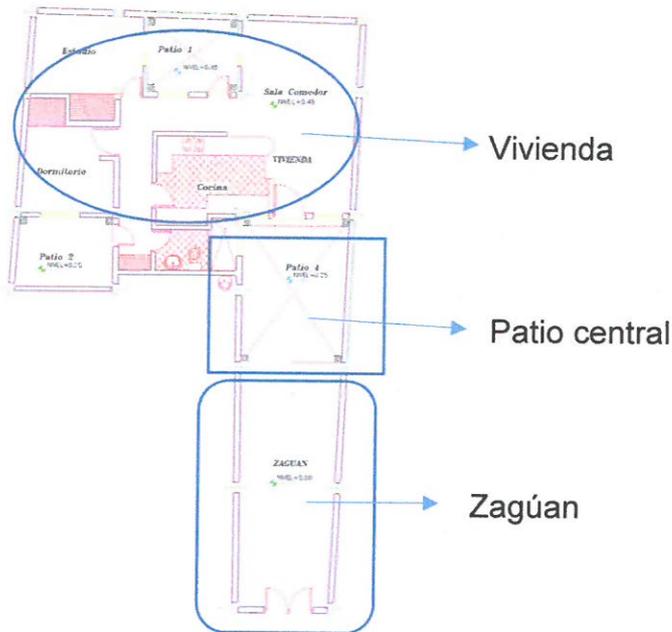
En cuanto a la fachada frontal será modificada, la misma deberá responder al contexto urbano, manteniendo una correlación con la fachada original del bien inventariado, y cumpla con lo establecido en la Ordenanza 260

PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO.



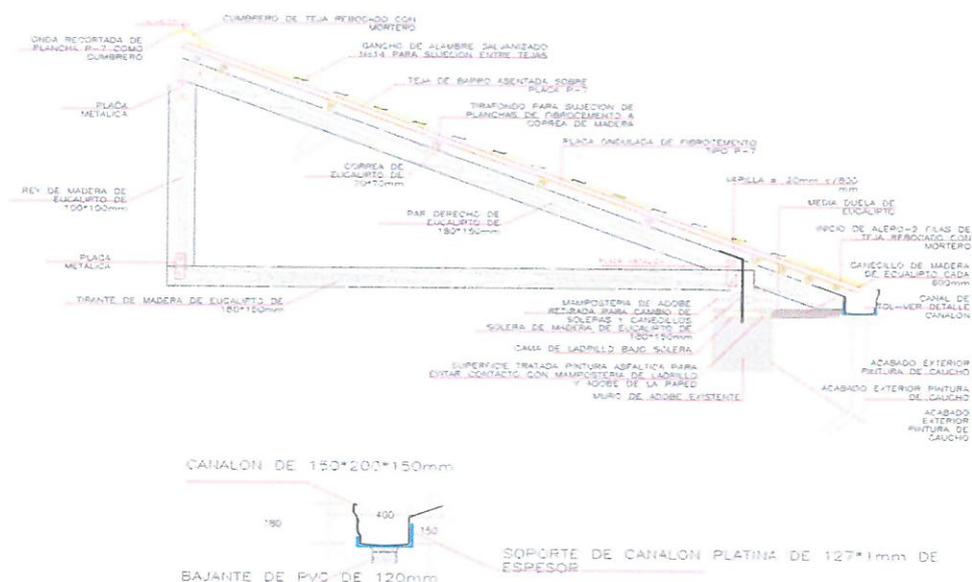
La propuesta arquitectónica, planteada en el predio 29074, partiendo del uso establecido en el sector R3 (Residencial Urbano 3), consta de un local comercial 67.87 m² y una vivienda de 65 m², compuesta de una sala, comedor cocina, dormitorio baño,

espacial, forma de ocupación, de la edificación inventariada que existía, para ello se mantendrá la ubicación del patio central y la presencia del zaguán.



Vivienda de un piso, con estructura de hormigón armado, misma que será aislada de los muros de las casas aledañas, con una separación de al menos seis centímetros; esta separación será recubierta con materiales aislantes con el fin de protegerla de las filtraciones de agua.

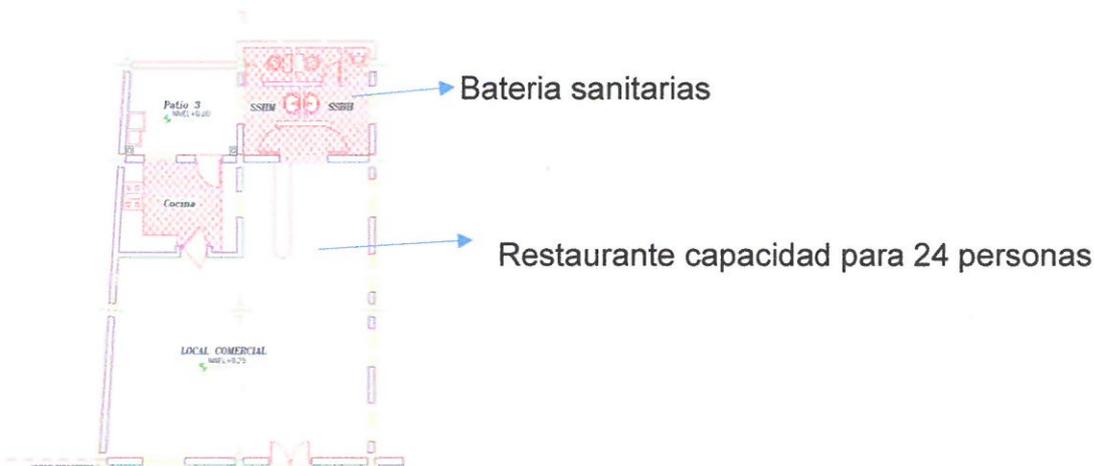
Las paredes serán de ladrillo, enlucido y pintado, con cadenas perimetrales, donde se asentarán, la cercha de madera al 33% de pendiente, recubierta con planchas de fibra cemento, sobre las que se colocara la teja de barro cocido.



Los patios, serán cubiertos con material traslucido y reversible, cubierta apoyada sobre elementos estructurales independientes, que no sobrepasa el nivel del cumbrero.

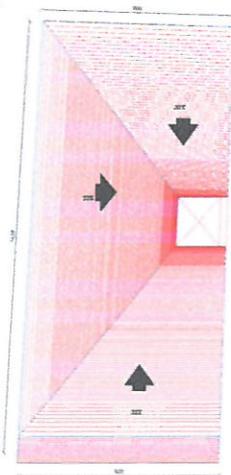
El piso en cocina, baños y patios se utilizará cerámica, en área social y de descanso será madera.

En el local comercial de 67,87 m², se propone como uso principal un restaurante con capacidad de 24 personas, compuesto por el área de atención al cliente, cocina, patio y baterías sanitarias tanto para hombres como mujeres. El piso del local es de cerámica imitación madera. En el cielo raso de todos los ambientes antes señalados, se colocarán planchas de gypsum.

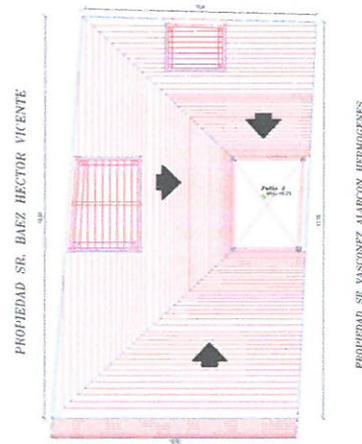


El desarrollo de la pendiente al 33%, en cubierta, es la misma a la que presentaba la edificación inventariada. (**Plano Lámina 6**).

CUBIERTA INVENTARIADA

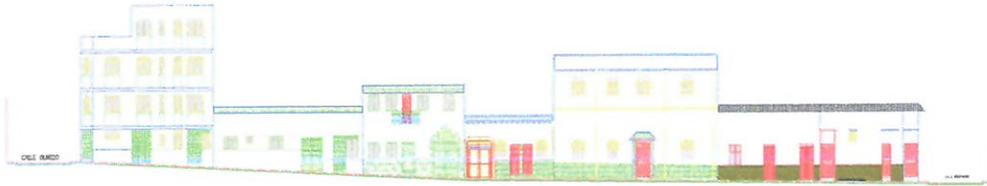


CUBIERTA PROPUESTA



Se aclarar que este planteamiento se lo programa con el fin es dar seguimiento con la trama urbana conservando la línea de cubiertas del entorno inmediato, manteniendo la fachada original. Para ello se cambiará de la fachada actual, puertas y ventanas. Para

En referencia al entorno Urbano, la edificación propuesta es de un solo piso la misma que será integrada a la trama urbana conservando la línea de cubiertas del entorno inmediato, manteniendo la fachada original, puertas y ventanas de madera rectangulares, en la que tendrán como referencialas líneas de entepiso de las casas colindantes.



FACHADA FRONTAL LADO DERECHO CALLE VICENTE LEON
ESCALA 1:200

Dando cumplimiento con las observaciones dispuestas, en oficio Nro. STHV-DMGT-2019-1220-O, se presenta el proyecto para su análisis y aprobación.

Atentamente;

Elaborado por:

ADRIANA JIMENEZ

Arq. Adriana Jiménez Lara
PROYECTISTA



Nota: A continuación, se adjunta Fotos del Entorno Urbano