

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-006
PROYECTO DEFINITIVO DE RESTITUCIÓN
“SR. JOSÉ MANUEL AMABLE POALACÍN GUAMÁN”

En atención al trámite STHV-2020-2112-E, ingresado a esta Secretaría el 21 de diciembre del 2020, en relación al proyecto definitivo de restitución “Sr. José Manuel Poalacín Guamán,” se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El proyecto definitivo de restitución se desarrolla en el lote con predio N° 29074 y clave catastral N° 20001-24-007, ubicado en la calle Vicente León, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad del señor POALACIN GUAMAN JOSE MANUEL AMABLE, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano de acuerdo al informe de Regulación Metropolitano (IRM) actual de consulta.
- Se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a la Declaratoria de 1984, y tiene catalogación parcial rehabilitable.
- El predio 29074, tiene zonificación H2 (D203H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
- Mediante Oficio N° STHV-DMGT-2020-0629-O, de fecha 5 de marzo de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe favorable para el proyecto preliminar de restitución “PROYECTO ARQUITECTÓNICO JOSÉ MANUEL AMABLE POALACÍN GUAMÁN, en el predio N° 29074, con clave catastral N° 20001-24-007.
- El predio N° 29074, tiene el Expediente N° 186-2017-UBIT en la Agencia Metropolitana de Control, con una Resolución N° AMC-DRYE-END.2017-2065, la misma que en la parte pertinente dice: “(...)se concede el plazo de 90 días para que los señores POALACIN GUAMAN MANUEL CC 0909875452, presenten 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 administrativo sancionador; caso contrario se deberá realizar su 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 al Art. ...70 de la Ordenanza 260 sancionada el 10 de junio de 2008 (...)”.

II. SUSTENTO NORMATIVO

La revisión del proyecto ha sido realizada aplicando las normativas vigentes detalladas a continuación:

- Ley Orgánica de Cultura.
- Ordenanza Metropolitana N° 001, que corresponde al Código Municipal. LIBRO IV.4 DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO - SECCIÓN II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA-Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación.-
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución N° RT2014-009.

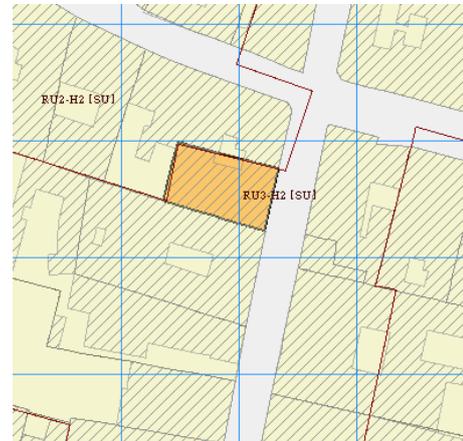
III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de restitución “Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán”, mismo que está ubicado en la calle Vicente León y que formaba parte del predio esquinero, esto se puede evidenciar por el patio y la cubierta cortada y es producto de una subdivisión realizada en el año 1990 (foto 1 y foto 2).

Esta propuesta se la presenta debido a que, en el año 2017, la Agencia Metropolitana de Control abre el expediente N° 186-2017 al propietario ya que se había derrocado el inmueble inventariado, construyendo en lugar de este, un contrapiso de hormigón armado, en el cual se levantan 16 columnas, de las cuales 7 se encuentran fundidas; 4 conforman el cerramiento frontal y 3 el cerramiento lateral izquierdo (cerramiento de bloque), esto en la parte frontal y en la parte posterior se encuentra construida una edificación de hormigón, la misma que de acuerdo a la memoria histórica presentada, no tiene permisos y por lo tanto ningún estudio técnico, presenta un alto grado de inestabilidad, además no cumple con las normas de arquitectura, carece de iluminación, ventilación, accesibilidad. Se ha modificado la fachada ya que han sido colocadas dos ventanas, una puerta metálica y una de tablón.



INMUEBLE INVENTARIADO FACHADA (foto 1)
ANTES DE SER DERROCADO



IMPLANTACIÓN IRM (foto 2)

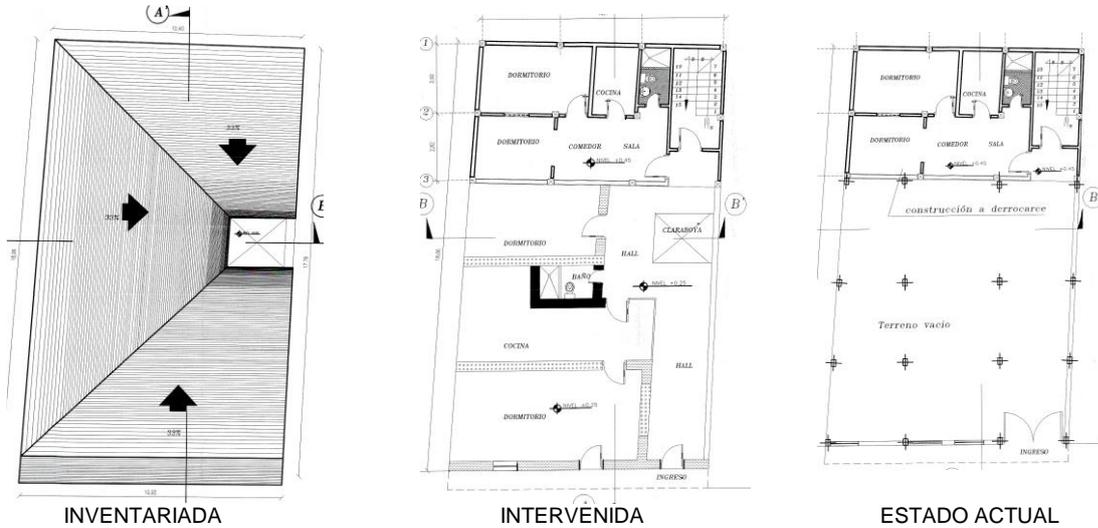


FACHADA-FOTOGRAFIA TOMADA
DE LA FICHA DE INVENTARIO



FOTOGAFIA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE
(FICHA DE INVENTARIO)

TRANSFORMACIONES DEL INMUEBLE INVENTARIADO



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE INVENTARIADO



FACHADA –ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL – PATIO FRONTAL



CUBIERTA DEL LINDERO COLINDANTE



ESTADO ACTUAL – CONSTRUCCIÓN POSTERIOR

Tomando en cuenta estas consideraciones, y en vista de que al momento no existe ningún vestigio de la casa inventariada, la propuesta corresponde a la restitución del inmueble derrocado elevando las condiciones de habitabilidad, recuperando los elementos arquitectónicos y morfológicos que tenía la edificación inventariada y utilizando materiales compatibles con el entorno.

La fachada frontal será recuperada de acuerdo a lo que establecía la ficha de inventario, manteniendo la altura tanto del cumbrero, como la inclinación de la cubierta de la casa colindante para de esta manera empatar al cumbrero, ya que se mencionó anteriormente que era una sola cubierta, respondiendo así al contexto urbano.

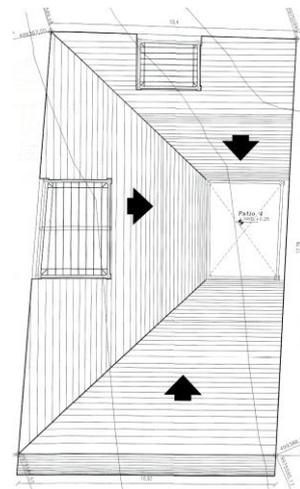
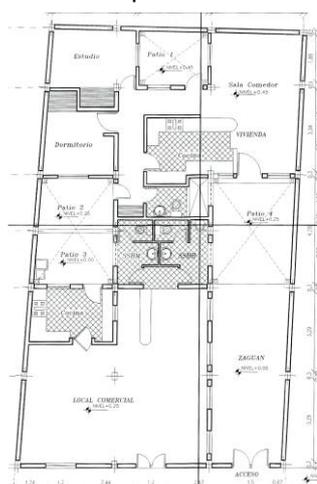
Se mantendrá el patio central y el zaguán, propio de la casa original.

La estructura será de hormigón armado, la misma que será independiente a los muros de las casas aledañas. Las paredes serán de ladrillo, enlucido y pintado, con cadenas perimetrales, donde se asentarán, la cercha de la cubierta será de madera, recubierta con planchas de fibro cemento, sobre las que se colocarán la teja de barro cocido. Los patios, serán cubiertos con material traslúcido y reversible, cubierta apoyada sobre elementos estructurales independientes, que no sobrepasa el nivel del cumbrero.

Los pisos en cocina, baños y patios serán de cerámica, en el área social y descanso se utilizará la madera.

Estará conformada por:

- Planta baja: Local comercial, cocina, baterías sanitarias, patio 3, zaguán, patio 4 y una vivienda conformada por sala, comedor, cocina, patio 1, patio 2, estudio, dormitorio, un baño completo.



- Se derrocará la construcción implantada en la parte posterior, construida en hormigón, en vista de que no presenta estabilidad, ni seguridad alguna (tomado de la memoria descriptiva, foliada como página 40).
- El área bruta actual es de 176,58 m².
- El COS en planta baja es de 69,10%, que comparado con el COS en planta baja del Informe de Regulación Metropolitana que es del 70%, está dentro de lo permitido.
- El COS total es de 69,10 % que comparado con el COS en total del Informe de Regulación Metropolitana que es del 210%, está dentro de lo permitido.
- El proyecto por su área no requiere la aprobación de medios de egreso.

IV. CRITERIO TECNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE ARQUITECTÓNICO** para el proyecto definitivo de restitución “Sr. José Manuel Poalacín Guamán Luis Almeida B,” en el predio N° 29074 y clave catastral N° 20001-24-007.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210120	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210120	