



INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-054
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN Y OBRA NUEVA
“CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA”

En atención al trámite N° STHV-2021-1718-E, ingresado a esta Secretaría el 21 de mayo del 2021, en relación al proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA”; se emite el siguiente informe técnico arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA” se desarrolla en el lote con predio N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050, ubicado en la calles 5 de Junio, Rodrigo de Chávez y Francisco Barba, barrio Los Dos Puentes, parroquia La Magdalena, propiedad de CORALHIPERMERCADOS CIA.LTDA. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- El inmueble ubicado en el lote con predio N° 3697430, con clave catastral 30403-03-050, se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales, con catalogación Parcial Rehabilitable.
- La ficha actual fue aprobada por el Instituto Nacional de Patrimonio (INPC) el 28 de Junio de 2019, y su contenido textual de las observaciones es el siguiente:
“Con fecha 24 de septiembre de 2018, se solicita al IMP, se realice una visita técnica para establecer el status de inventario de los inmuebles que existen en el predio No. 20700. Con fecha 2 de Octubre de 2018, se realizó la inspección correspondiente al predio No.20700, el complejo arquitectónico de la antigua Cervecería Nacional fue inventariado el 19-12-2013, según consta en la ficha del INPC. Una vez in situ se evidenció que en el predio existen varias edificaciones, las mismas que para el análisis correspondiente fueron organizadas en 9 bloques, es decir se realizaron 9 fichas de inventario cada una con su análisis correspondiente, las mismas fueron revisadas y validadas por la STHV. Cabe indicar que los inmuebles (9 bloques), que se encuentran en el predio inspeccionado presentan un estilo de arquitectura Moderna, la mayor parte de los bloques fueron construidos entre los años 50 y 70, los mismos presentan un sistema técnico constructivo moderno cimentación, columnas, losas de hormigón armado, también existen inmuebles con estructura de madera y cubierta de teja, zinc y asbesto cemento. Finalmente una vez realizado el análisis correspondiente a cada uno de los bloques se recomienda conservar el bloque 6 y el muro de piedra con su respectiva balaustrada estos últimos son elementos que aún se conservan de la época cuando existía la villa Agnes. El análisis de cada uno de los bloques fue remitido mediante Oficio No. IMP-2018-0000135 de fecha 15 de enero de 2019, en el cual se anexo el Memorando N°IMP-DIP-2018-289-2958, Informe 002633 de fecha 19 de julio de 2013 y las 9 fichas de inventario, 3 álbumes y la ficha del INPC.”
Tiene zonificación D5 (D304-80), forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, Uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.

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 TÍTULO I DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES, SECCIÓN II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA (Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación y Artículo IV.4.55.- Nuevas edificaciones.
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución N° RT2014-009.

III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "Centro Comercial La Magdalena", mismo que está ubicado en la parroquia Magdalena.



PROPUESTA CON EL ELEMENTO DE TRANSICIÓN TRANSPARENTE

SILOS

Se plantea rehabilitar los silos de la antigua fábrica de cerveza, los mismos que serán integrados con el Centro Comercial (obra nueva) que se emplazará en la esquina de la Av. Rodrigo de Chávez y Av. 5 de junio, a través de un elemento de transición el cual es un cubo de cristal, totalmente transparente, que conectará visualmente tanto el exterior como el interior, dentro de este se ubicará el ascensor panorámico que recorrerá los diferentes niveles del nuevo Centro Comercial. La construcción que está ubicada sobre los silos será rehabilitada proponiendo un restaurante panorámico, que incluye el aprovechamiento de las losas de cubierta de los silos como miradores y áreas complementarias.

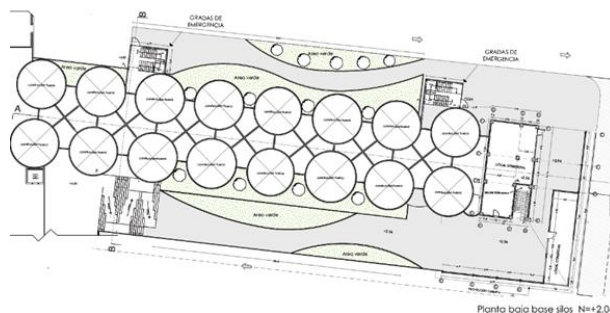


ESTADO ACTUAL

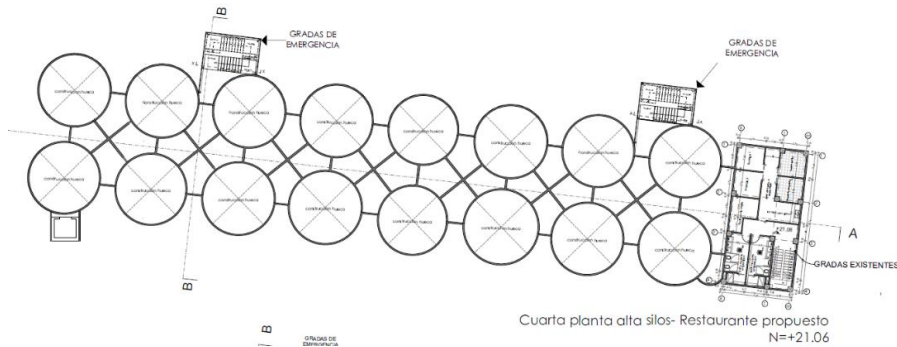


PROPUESTA

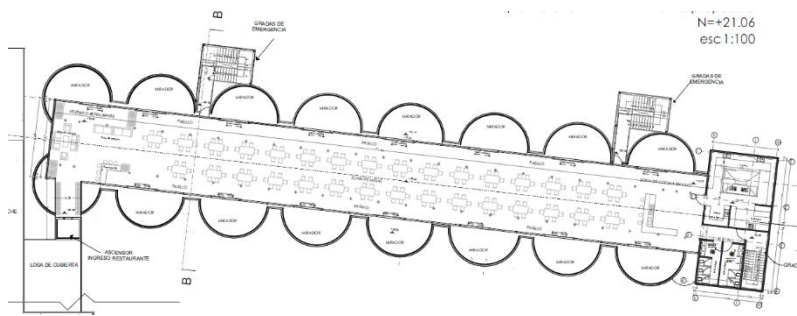
Estará conformado por
PLANTA BAJA DE LOS SILOS N+2.04
Local Comercial 1, Local Comercial 2, circulación interna, áreas verdes, corredor frontal silos



CUARTA PLANTA ALTA DE SILOS N+21.06
Área de apoyo al restaurante, baños y circulación



QUINTA PLANTA ALTA DE LOS SILOS N + 25.26
Área de cocina, zona de mesas, zona de cocina en vico, vestíbulo del restaurante, baños del restaurante, circulación.



BALAUSTRADA

La recuperación de este sector también contempla la intervención en las Balaustradas y muros de Piedra; y todos los elementos que los componen serán intervenidos como: Pasamano el mismo que será restaurado en las partes afectadas, igualmente los Balaustres, serán sometidos a la reposición y restauración. El Zócalo será pulido, y pintado de color blanco. La franja que queda entre las molduras será pintada con el color de los balaustres. El Muro de piedra será recuperado removiendo el revocado y la pintura de grafitis y las gradas de igual manera serán recuperadas.



ESTADO ACTUAL

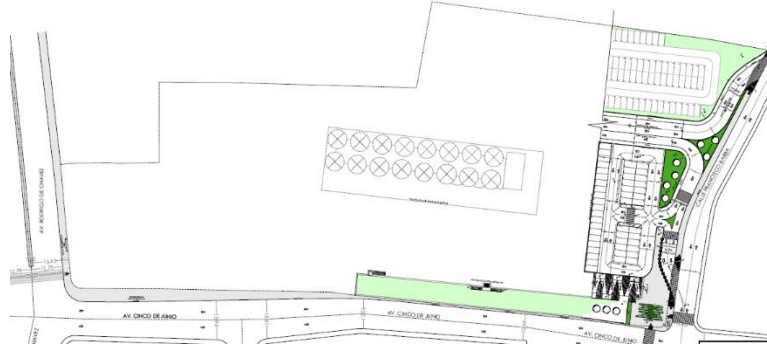


PROPUESTA

CENTRO COMERCIAL

El Centro Comercial, como obra nueva, tiene un área total de construcción de 28.503,44M2 distribuidos en 5 niveles (de acuerdo a los datos del cuadro de área presentado). Está conformado por los siguientes espacios:

Nivel -5.71: Parqueaderos



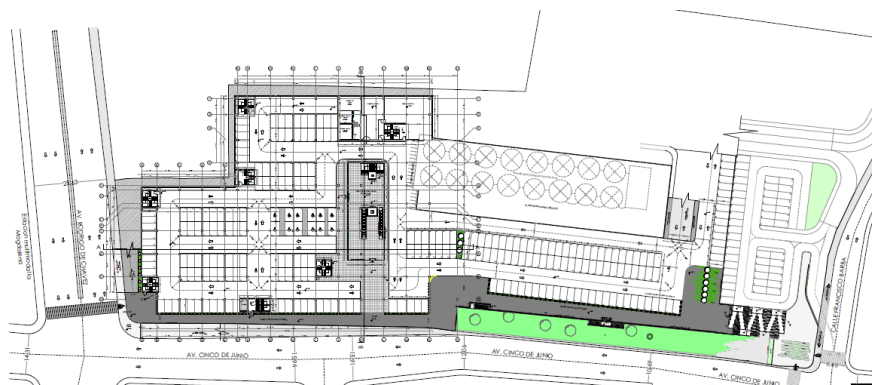
PLANTA NIVEL -5.71

Nivel -3.71: Jardín



PLANTA NIVEL -3.71

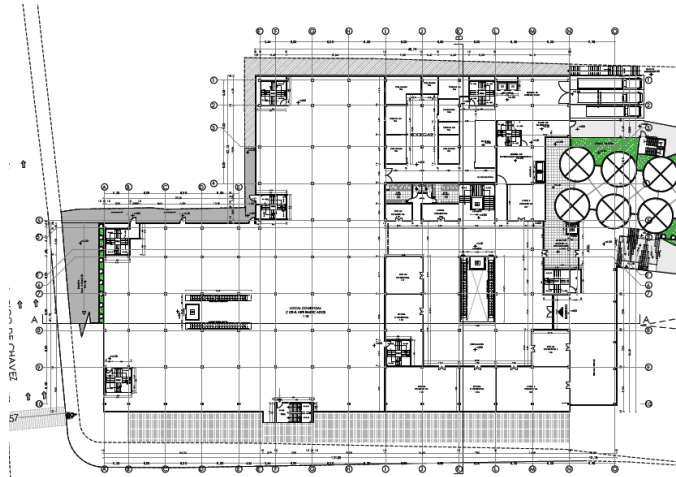
Nivel 0.00: Planta de parqueaderos: Lobby de acceso hacia planta baja, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, cisternas, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores, escaleras de emergencia, parqueaderos cubiertos, parqueaderos al aire libre, paseo de las araucarias.



PLANTA NIVEL 0.00

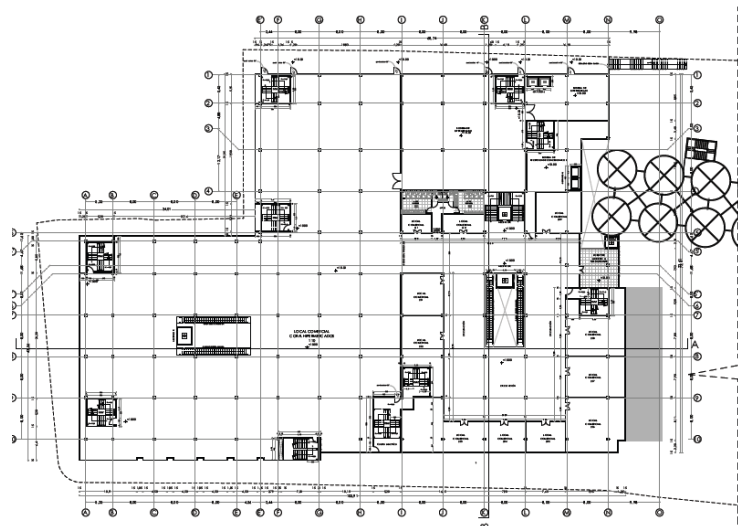
Nivel +4.00: Planta baja de Centro Comercial: Lobby de acceso a restaurante, Local comercial 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Local comercial 110 coral hipermercados, Baños, circulación en

pasillos de centro comercial, Bodegas, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores centro comercial, circulación vertical en gradas de emergencia, circulación vertical en local 110, terraza exterior, parqueaderos exteriores, corredor posterior de silos, áreas verdes.



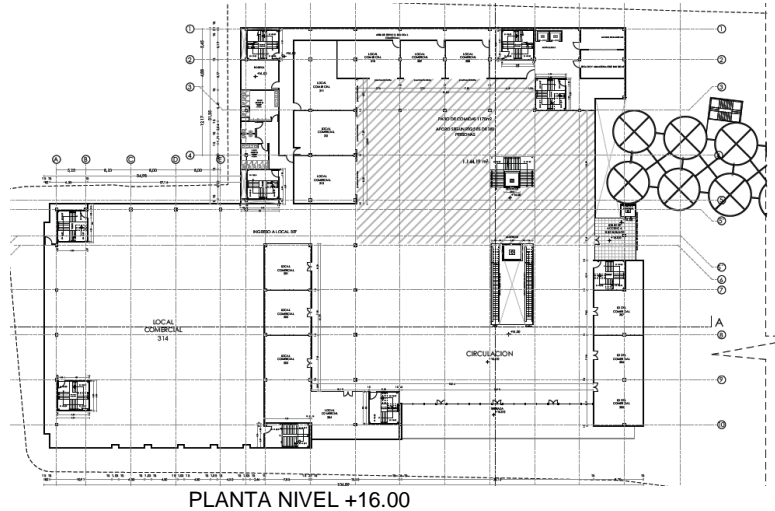
PLANTA NIVEL +4.00

Nivel +10.00: Primera planta alta Centro Comercial: Lobby de acceso a restaurante, Local comercial 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, Local comercial 110 coral hipermercados, Bodega supermercado, bodega recepción de concesionarios, baños, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores centro comercial, circulación vertical en local 110, circulación vertical en gradas de emergencia, circulación en pasillos de centro comercial.

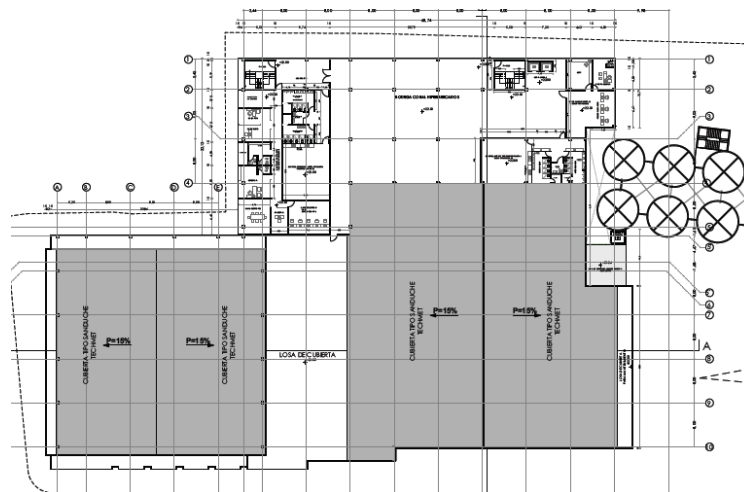


PLANTA NIVEL +10.00

Nivel +16.00: Segunda Planta alta Centro Comercial: Lobby de acceso a restaurante, Local comercial 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, Patio de comidas, baños, área de servicio de centro comercial, circulación vertical en gradas eléctricas y ascensores centro comercial, circulación en pasillos de centro comercial, circulación vertical en gradas de emergencia, terraza exterior.



Nivel +22.00: Tercera planta alta Centro Comercial: Oficinas administrativas Inmobiliaria Piedra Huasi, comedor, vestidores y baños de centro comercial, circulación, oficinas administrativas Coral Hipermercados, comedor, vestidores y baños Coral Hipermercados, bodegas de Coral Hipermercados, circulación vertical en gradas de emergencia.



- El área bruta es de 29361,33m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A.01.
- El COS total propuesto es de 118,67% y el COS total del IRM es 320 %.
- El COS en planta baja propuesto es de 28,06% y el COS en planta baja del IRM es 80%.
- Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tiene informe favorable, (se adjunta el informe)



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** para el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA"; en el predio N° N°3697430 con clave catastral N°30403-03-050.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210624	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210624	