



INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-075
PROYECTO DEFINITIVO MODIFICATORIO
“ESTACIÓN DE METRO SAN FRANCISCO”

En atención al trámite N° EPMQ-GG-2021-1017-O, ingresado a esta Secretaría el 05 de agosto de 2021, en relación al proyecto definitivo modificatorio en el predio 6813; se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El lote con predio N° 6813 y clave catastral N° 30001-13-013, se encuentra ubicado en la calle Antonio José de Sucre, barrio González Suárez, parroquia Centro Histórico, y es de propiedad del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana actual (IRM) de consulta.
- Pertenece al patrimonio cultural nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020, cuenta con ficha de inventario con catalogación parcial rehabilitable.
- Tiene zonificación H2 (D203H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (E) Equipamiento.
- Mediante oficio N° STHV-DMDU-1005, de fecha 6 de marzo de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió informe favorable al proyecto definitivo Estación el Metro San Francisco a construirse en el predio N° 6813, con clave catastral 30001-13-013, ubicado en las calles Sucre y Benalcázar, de la parroquia Centro Histórico, barrio González Suárez.
- Con Oficio N° SG 0835 de fecha 29 de marzo de 2017, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el viernes 24 de marzo de 2017 acuerda de manera unánime recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación de proyecto de la boca de acceso a la Estación San Francisco en el predio N° 6813, con clave catastral 30001-13-013, ubicado en las calles Sucre y Benalcázar, de la parroquia Centro Histórico, barrio González Suárez.
- Mediante Oficio N° SG 0999 de fecha 12 de abril de 2017, la Comisión de Áreas históricas y Patrimonio en sesión ordinaria realizada el miércoles 5 de abril de 2017, resolvió autorizar la aprobación de la propuesta definitiva de la boca de acceso a la Estación San Francisco.

• 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 3408 Intervenciones de rehabilitación, Artículo 3409.- Nuevas edificaciones.
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución N° RT2014-009.

II. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo modificatorio en el predio N° 6813, en el cual está construida la Estación de Metro San Francisco.

No se contempla el subsuelo ya que este forma parte de un proyecto integral del Metro de Quito.



PROYECTO APROBADO EN EL AÑO 2016

El concepto original del proyecto, era tener un cubo de luz que ilumine a la boca del metro, y que a su vez permitiese funcionalizar un espacio interior en las crujías perimetrales por donde habría circulación peatonal, es decir repetir un modelo de edificación alrededor de un patio central único cubierto en este caso. Se conservaron los dos muros perimetrales de las fachadas de las calles sucre y Benalcázar, los cuáles se reforzarían.

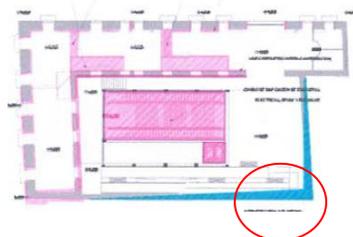


GRAFICO TOMADO DE LA MEMORIA PRESENTADA

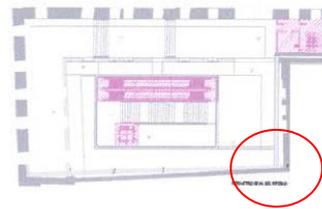
En el 2016 se planteaba la reconstitución de los muros perimetrales maestros internos que conformaban las crujías frontales, mediante pantallas de hormigón armado de un espesor menor de aquel que el levantamiento del estado anterior de la edificación mostraba en dicho año. Esto con el objetivo de ganar unos cuantos centímetros vitales en las circulaciones perimetrales alrededor de los citados muros de concreto. Cabe mencionar que no existían crujías sur ni oriental lo que permitió la concepción del proyecto 2016 de acuerdo a la propuesta y a las necesidades funcionales de ser boca de acceso a la Estación San Francisco. (DATOS TOMADOS DE LA MEMORIA HISTÓRICA PRESENTADA).

MODIFICACIONES DEL PROYECTO DEFINITIVO “ESTACIÓN DE METRO SAN FRANCISCO”

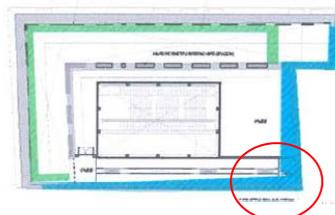
- Al haber realizado las liberaciones necesarias del interior del inmueble en el año 2019 se evidencia una diferencia de áreas entre la del levantamiento del año 2016 y el área actual real.
- El área real es menor a la que se había levantado en el año 2016, la medida de la esquina sur oriental en el levantamiento del 2016 es de 15.55 m y la medida real es de 14.18m. Es decir, el proyecto modificatorio tiene como determinante el hecho de que el lado sur del predio se reduce en 1.07 m, por lo cual se reduce el ancho de la crujía sur.



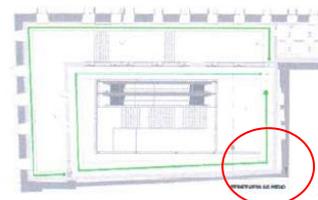
PLANTA BAJA 2016



PLANTA BAJA 2020



PLANTA BAJA 2016

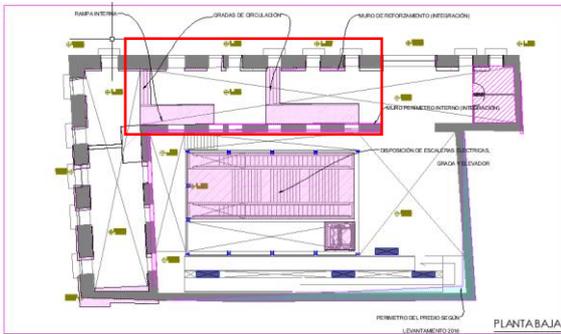


PLANTA ALTA 2020

- Esta diferencia de áreas obligó a modificar el proyecto original sin que se cambie la esencia y funcionalidad del mismo, siendo las modificaciones las siguientes:

1. En la propuesta del 2016, al interior de las crujiás se desarrolló rampas y gradas necesarias para salvar los niveles que caracterizan la topografía del sector, las cuales en el proyecto modificatorio se cambian de ubicación del interior de las crujiás hacia el lado externo de los muros de concreto, es decir las rampas se ubican entre estos muros y la estructura del bloque de vidrio central que cubre las circulaciones de acceso desde el túnel del metro. Estas rampas obligatorias se planifican como unidireccionales controladas por 2 guardias que cuidan los extremos sur y oriente de las crujiás re constituidas. Las rampas obligatorias descritas se continúan con un sistema de rampas perimetrales a los muros internos que constituyen el citado patio central teórico hasta llegar a la cubierta. Con acceso limitada por una puerta, constituyen estas el acceso de mantenimiento de las cubiertas. Se descarta el acceso público porque al recuperar los niveles originales de cubiertas no se genera un mirador hacia la plaza ni a la arquitectura perimetral. (DATOS TOMADOS DE LAMEMORIA DESCRIPTIVA PRESENTADA)

PROYECTO APROBADO EN EL 2016



PROYECTO MODIFICATORIO 2020

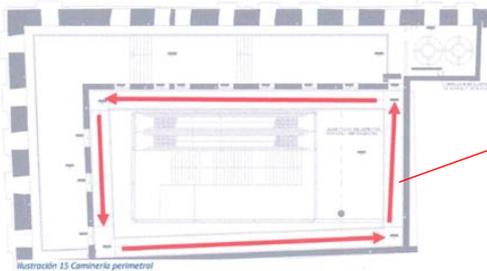
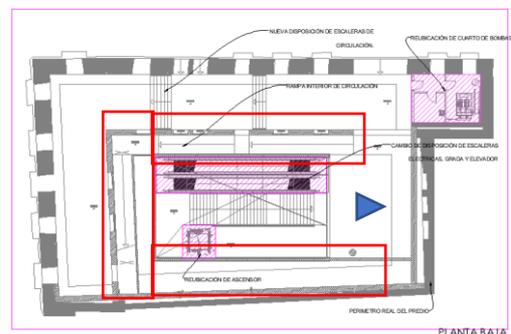
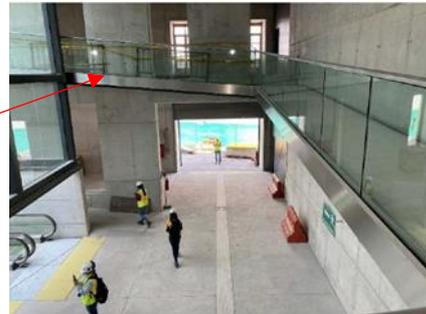
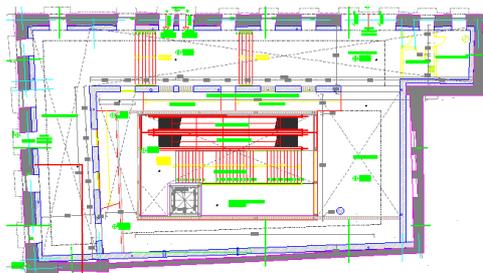


Ilustración 15 Caminera perimetral



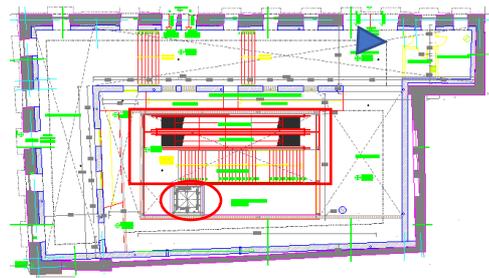
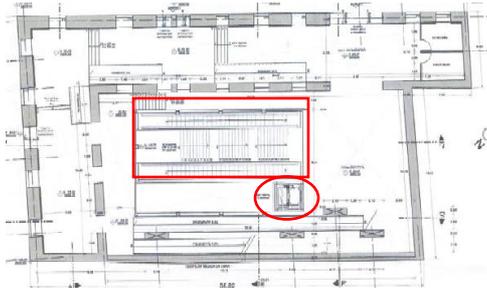
2. Se conservan los muros sur y oriente para no afectar el perímetro patrimonial, y se dispone un muro de hormigón paralelo al original, a manera de una caja de concreto armado, el cual se tomará en cuenta para el cálculo del área útil en el cuadro de áreas.



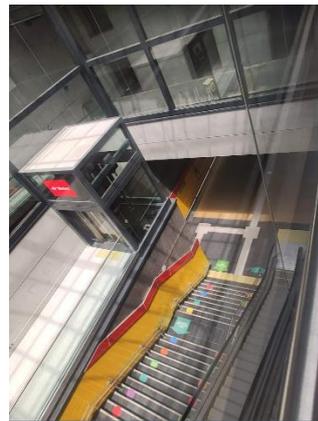
MURO DE HORMIGON PROPUESTO



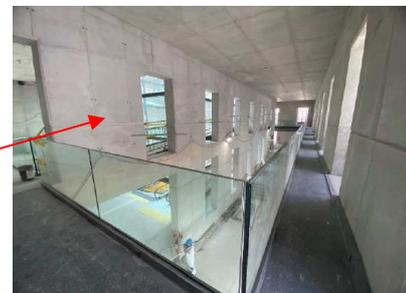
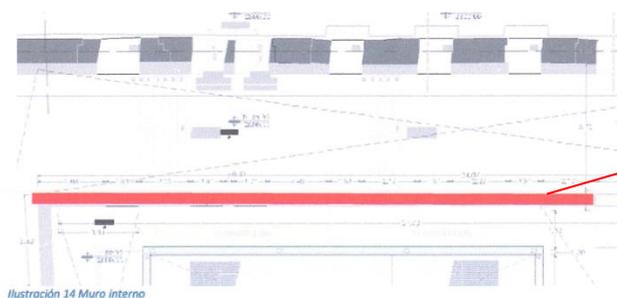
3. Se cambia el diseño de la parte central de la edificación en donde se ubican las escaleras mecánicas y las gradas y se cambia de ubicación el ascensor



FOTOGRAFÍA DE ESCALERA
MECÁNICA, GRADAS
y ASCENSOR



4. El ancho del muro interno que genera el ambiente de las crujiás que se reintegra tanto en el proyecto original cuanto en el proyecto actual, se recalcula a 0.50m de ancho conservando la disposición de las aberturas. Este muro se ubica en la cara interna del muro original que se ubicaba en el sitio.

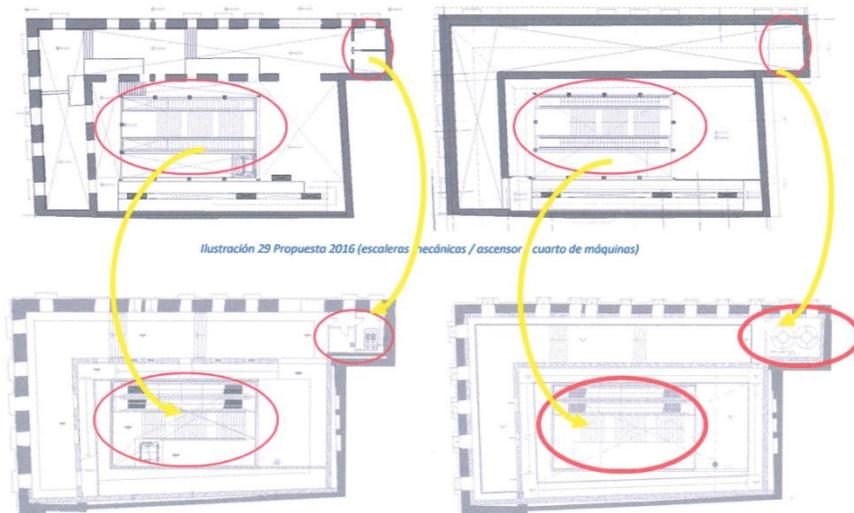


5. La disposición libre de doble altura de las crujiás conforme el proyecto del 2016 creaba la dificultad de mantenimiento de la ventanería ubicada en la segunda planta, por ello se desarrolla una caminería técnica perimetral a los muros externos que permita realizar las labores correspondientes de cuidado

y mantenimiento de los vanos, ventanería e iluminación de ese nivel. (DATOS TOMADOS DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA PRESENTADA)

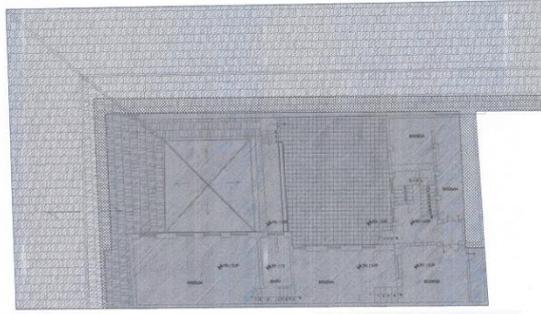


6. Se reestructura espacialmente en el extremo oriental de la crujía de las calles Sucre, es decir en las dos plantas en donde se ubican los tanques de almacenamiento de agua.



7. Se recupera también estrictamente las cotas y disposición de los faldones de la cubierta del inmueble.





IMPLANTACION 2016



IMPLANTACION 2020

De acuerdo al cuadro de áreas presentado:

- El área bruta es de 1861,02 m²
- El COS en planta baja es del 26%.
- EL COS total, es de 157%.

Mediante correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2021, el Cuerpo de bombero de Quito textualmente informe "(...) Por medio del presente informo a usted que el proyecto denominado METRO DE QUITO cuenta con un Visto bueno de planos global con número N° 0000701-AT-VBP-CBDMQ-2016 el mismo que no debe ser actualizado por modificaciones y/o ampliaciones que no afecten los medios de egreso ni los sistemas contra incendios. (...)"

III. CRITERIO TÉCNICO

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 ARQUITECTÓNICO FAVORABLE para el proyecto modificadorio definitivo "Estación de Metro San Francisco" en el predio N° 6813 y clave catastral N° 30001-13-013, ubicado en la calle Antonio José de Sucre, barrio González Suárez, parroquia Centro Histórico, propiedad del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana actual (IRM) de consulta.

Cabe señalar que hubo retrasos en la presentación del informe técnico debido que el cuadro de áreas presentaba errores y fue corregido y remitido con fecha 22 de septiembre de 2021.

Además, se informa que para la emisión del certificado de conformidad deberá realizarse la Regularización de excedentes de áreas, observación que consta en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210923	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210923	