



Resolución No. 020-SCAHP-2021

Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. –

Asunto: Proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019.

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4784-O, de 7 de diciembre de 2021 y sus anexos, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, relacionado con el proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019.

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4784-O, de 7 de diciembre del 2021, suscrito por el Ing. Darío Vidal 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 rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019” el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-102 proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019”, el cual, en su Criterio Técnico, menciona:

“Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N° 20040”



2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-026, el cual, en su Criterio Técnico, menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería estructural (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019.”

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-024, Proyecto Definitivo De Rehabilitación “PROYECTO RESIDENCIA SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS”, el cual en su Criterio Técnico menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería eléctrica (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIA SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040.”.

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-026, Proyecto Definitivo De Rehabilitación “PROYECTO RESIDENCIA SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” el cual en su Criterio Técnico menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería hidrosanitaria (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA HIDROSANITARIA**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIA SR. MAJI CHIMBOLEMA Y OTROS” en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019.

II. PROPUESTA

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación denominado: “Proyecto Residencial Sr. Maji Chimbolema Manuel y otros”, se desarrolla en el lote con predio N°20040 y clave catastral N°2000103019, ubicado en la calle Vicente León, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.



2.1 Emplazamiento

El lote de terreno de forma trapezoidal se encuentra emplazado en la calle Vicente León, entre las calles Esmeraldas y José Joaquín de Olmedo, tal y como se indica en el gráfico a continuación.



Imagen 1. Ubicación
Fuente: IRM, 2021.



En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es regular con forma de damero adaptada a la topografía del lugar.



Ubicación proyecto

Imagen 2. Forma de manzana.
Fuente: SIREQ, 2021.

2.2 El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano homogéneo, presenta armonía en la composición de vanos y lleno con pequeñas diferencias respecto a la altura de edificaciones.



Imagen 3. Perspectiva Fachada Urbana sobre la calle Vicente León, sentido Sur - Norte
Fuente: Memoria Histórica, 2021.

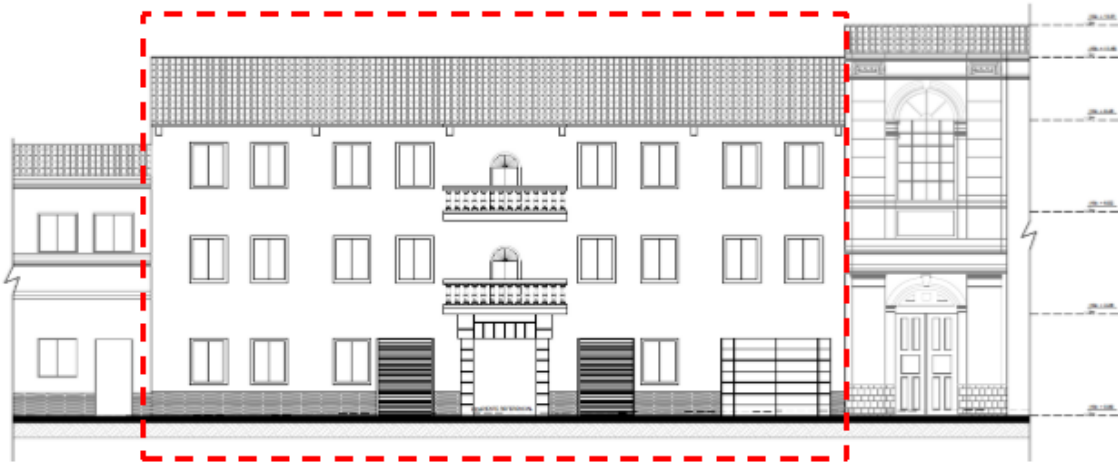


Imagen 4. Fachada Urbana sobre la calle Vicente León, sentido Sur - Norte
Fuente: Memoria Histórica, 2021.

2.3 El Proyecto

Programa Arquitectónico

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer los usos de comercio y vivienda.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición:
PLANTA BAJA (N+0.20): Local Comercial #1, Local Comercial #2, circulación peatonal, gradas #1, circulación vehicular, estacionamientos, gradas #2, patio # 2, cuarto de bombas. PRIMER PISO (N+3.26): Oficina 1, Oficina 2, Oficina 3, Sala de reuniones, sala de administración, circulación peatonal, Departamento 1, Departamento 2, Departamento 3. Gradas patio 2, patio 1, gradas patio 1, lavado departamento 1, lavado departamento 2, lavado departamento 3, secado departamento 1, secado departamento 2, secado departamento 3. SEGUNDO PISO (N+6.52): Sala de uso múltiple comunal y comedor, bodega 3, sshh hombres, sshh mujeres, circulación peatonal, gradas patio 2, comedor, cocina, gradas 1, circulación peatonal lavado y secado, oficina 4, oficina 5, oficina 6, gradas patio 3, guardianía.
- El proyecto tiene (1) acceso peatonal que se encuentra ubicados hacia la calle Vicente León, y cuenta con (1) acceso vehicular. Los accesos vehicular y peatonal son diferenciados.
- El proyecto se realiza en un solo volumen constructivo, con un sistema constructivo de pórticos de hormigón armado, este sistema también se visualiza en la Ficha de Inventario Patrimonial del Distrito Metropolitano de Quito.
- El área bruta total de construcción es de 2263.97 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A10.
- El COS TOTAL propuesto es de 66.82 % y el COS total del IRM es 210%.



- El COS en planta baja propuesto es de 10.05 % y el COS en planta baja del IRM es 70%.



Espacios a crear

Imagen 5. Modificaciones funcionales en segundo nivel.
Fuente: Memoria Técnica, 2021.

Forma de ocupación del predio

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°20040, el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), señala que se deberá contemplar un retiro posterior de 3 m.
- El predio cuenta con un frente, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la calle Vicente León. Es adosada en las colindancias norte y sur.

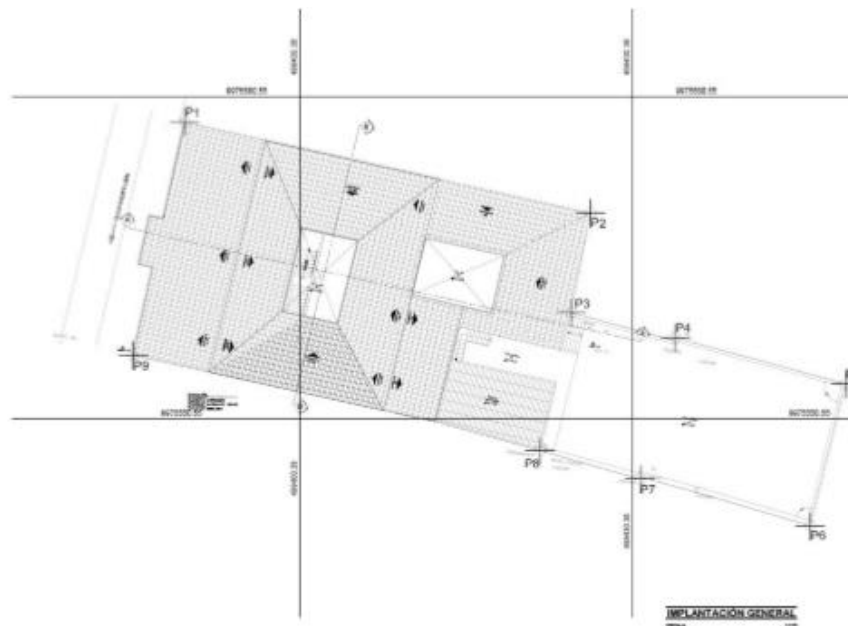


Imagen 6. Forma de Ocupación del Suelo.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2021.

Composición formal

- El volumen en su composición es de un solo cuerpo visto desde la calle Vicente León, presenta una distribución formal que se organiza a través de dos patios centrales.
- El tipo de cubierta es inclinada.

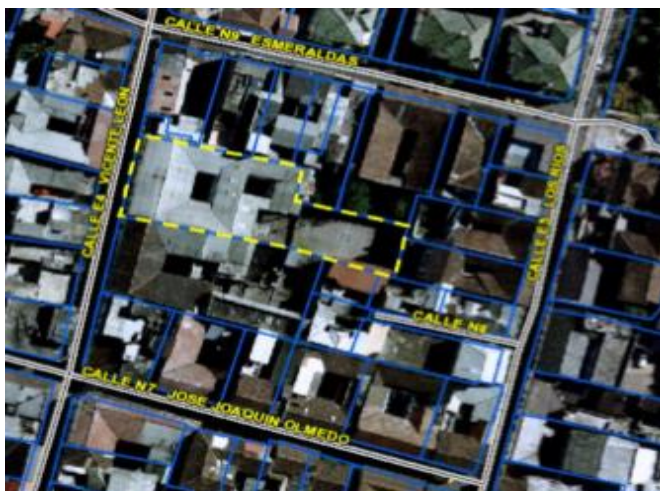


Imagen 7. Vista satelital de Quinta Fachada.
Fuente: SIREQ, 2021.



- La propuesta de rehabilitación plantea la alineación de algunos elementos de la fachada, para generar una composición de acuerdo a la distribución de vanos que serán los ingresos a los locales comerciales y parqueadero respectivamente.
- Se incorpora una losa plana cubierta.

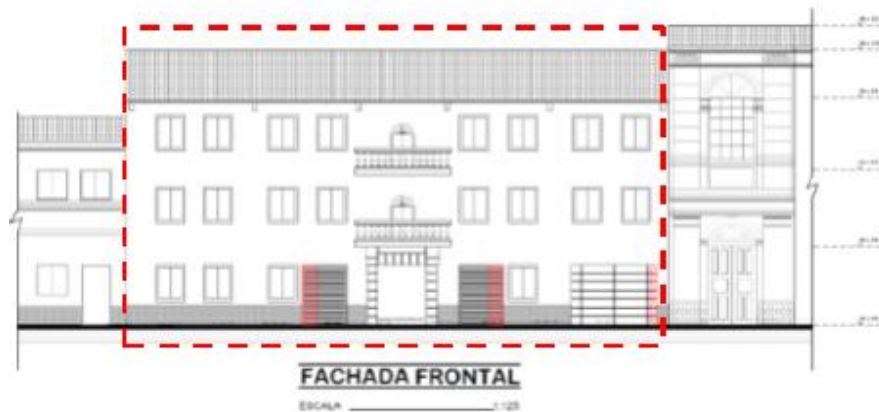


Imagen 8. Fachada Estado Actual.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2021.

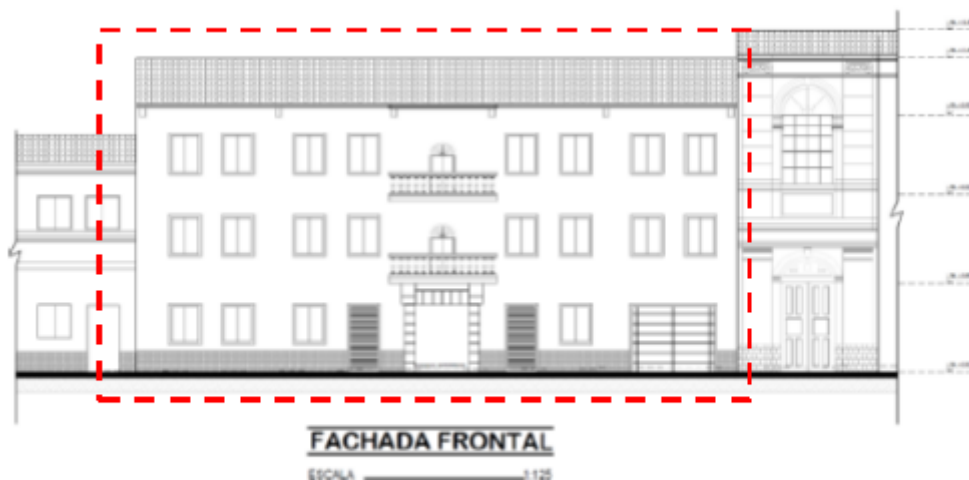


Imagen 9. Fachada Propuesta.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2021.

Composición funcional

- El proyecto pretende funcionar con los siguientes usos: comercio, oficinas, vivienda, áreas comunales.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal se da a través de (1) entrada diferenciada, para el acceso a toda la edificación y (1) acceso vehicular.



- En planta baja se propone la eliminación de baños que presentan problemas de ventilación y se eliminará el ambiente destinado a bodega pues se considera un afectación visual.



Imagen 3 Planta primer piso, estado actual, se marca los elementos a intervenir

■ Áreas a intervenir.

Imagen 10. Composición Funcional Planta Alta.
Fuente: Memoria Técnica, 2021.

- En la planta del primer piso, se propone mejorar funcionalmente el espacio de dos oficinas, convirtiéndolas en una sola.
- Se plantea el uso de vivienda en una oficina existente.
- Se modifica el lugar de gradas interiores (N+3.26 Y N+6.52)
- Se incrementa un área para lavado y secado de los departamentos, cubierta con losa.



Imagen 4 Planta de primer piso propuesta, se marcan las zonas a crearse

 Espacios a crear

Imagen 11. Composición Funcional Planta Primer Piso. Fuente: Memoria Técnica, 2021.

- En la planta de segundo piso, se modifica el lugar de gradas interiores (N+3.26 Y N+6.52).
- Se eliminarán muros divisorios en donde son actualmente servicios sanitarios, en donde se consolidarán los espacios en uno solo en donde se redistribuirán servicios sanitarios que sean más funcionales.
- Se busca reorganizar la planta que no cumple con cualidades funcionales y genera desaprovecho del espacio.
- Se propone la ampliación de la sala comunal de usos múltiples.
- Se crea un nuevo sistema de circulación horizontal tipo balcón en torno al primer patio central.
- Se dotan de servicios sanitarios independientes a cada una de las oficinas.
- Se crean baterías sanitarias, comedor y cocina para uso comunal para la sala de uso múltiple.

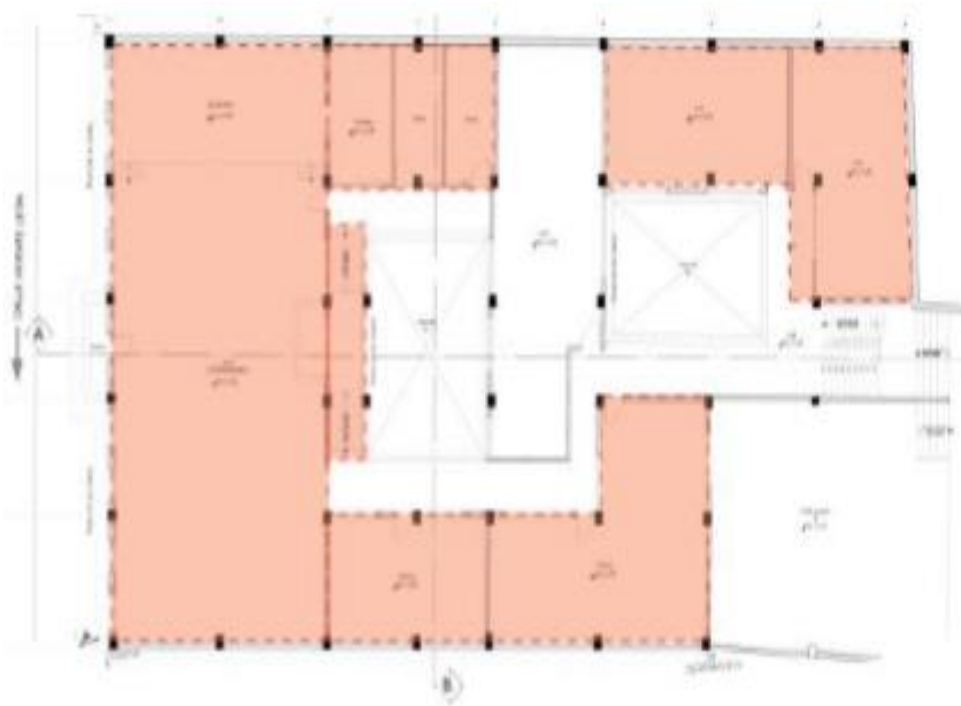


Imagen 12. Composición Funcional Planta Segundo Piso.
Fuente: Memoria Técnica, 2021.

Materialidad

La edificación no presenta características técnicas constructivas o funcionales tipológicas originales de la edificación patrimonial, se evidencia que a la fecha de levantamiento de la ficha de inventario patrimonial (1990) del MDMQ, las modificaciones al sistema constructivo ya existían, según la fotografía de fachada principal en donde se visualizan las vigas de hormigón armado que forman parte de la estructura de pórticos que actualmente posee, la ficha en mención no presenta esquemas de planta que sirvan de guía de la tipología constructiva original. Los elementos formales que presenta la fachada principal armonizan con el entorno urbano, más no corresponden al sistema constructivo original según la ficha catastral el año de construcción data de 1920.

La edificación actualmente presenta el siguiente sistema constructivo:

- Estructura de pórticos de hormigón armado,
- Mampostería mixta de bloque visto, bloque enlucido, ladrillo.
- Cubierta de zinc.



La propuesta de rehabilitación plantea el uso de estructura en perfiles metálicos para las obras de ampliación, al ser un sistema estructural compatible al existente, se mantiene el recubrimiento de fachada con planchas de zinc.



Imagen 13. Fachada principal.
Fuente: Ficha Inventario DMQ, 1990



Imagen 14. Fachada principal.
Fuente: Memoria Técnica, 2021.

III. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS” en el predio N°20040.

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, 21 de diciembre de 2021, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar la aprobación del proyecto definitivo de rehabilitación denominado "PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS" en el predio N°20040 y clave catastral N°2000103019.

Atentamente,

Arq. Viviana Figueroa
Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio

Arq. Mercedes López
Delegada del Colegio de Arquitectos-Pichincha

Arq. Mercedes Cárdenas
Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio

Arq. Eleana Sofía Pazmiño
Delegada de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"

CERTIFICADO DE LA VOTACIÓN:

El Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito, 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



extraordinaria realizada el día martes 21 de diciembre del 2021, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Mercedes López, delegada del Colegio de Arquitectos – Pichincha; Arq. Mercedes Cárdenas delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Eleana Sofía Pazmiño delegada de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”.

A FAVOR total cuatro (4); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: total uno (1).

Quito D.M., 21 de diciembre del 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito.