

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-102
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN
“PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS”**

En atención al trámite Nro. STHV-2021-3177-E ingresado a esta Secretaría con fecha 14 de octubre de 2021, mediante el cual el Arq. Edison Guillermo Farinango, en calidad de profesional encargado del proyecto en el predio Nro. 20040, solicita la revisión del proyecto definitivo de rehabilitación denominado “PROYECTO RESIDENCIAL SR. MAJI CHIMBOLEMA MANUEL Y OTROS”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. El 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 Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.2. En el apartado observaciones y afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

Afectaciones/protecciones	Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercase a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
----------------------------------	---

- 1.3. El predio se encuentra dentro del Inventario 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, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Cuenta con catalogación de protección: **parcial**, según el Distrito Metropolitano de Quito.
- 1.4. El predio cuenta con la siguiente zonificación: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5. Con Informe Nro. 00012821 de fecha 10 de noviembre de 2021, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, emite Informe Favorable de Medios de Egreso.

2. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

Según el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Ordenanza Metropolitana N°001, vigente a la fecha; en los artículos citados a continuación señala lo siguiente:

- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3408.- **Intervenciones de rehabilitación.**
- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3409.- **Nuevas Edificaciones.**
- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3413.- **Estacionamientos en**

áreas patrimoniales.

- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3417.- **Características de propiedad horizontal en áreas patrimoniales.**
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.
- Resolución STHV-RT-N°-009-2014. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos para otorgar la LMU de edificación de los proyectos arquitectónicos a realizarse en lotes que formen parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, así como los ubicados en las Áreas Históricas del DMQ.

Para consulta de la normativa citada, por favor referirse al siguiente link:

http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/C%C3%B3digo%20Municipal/

3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

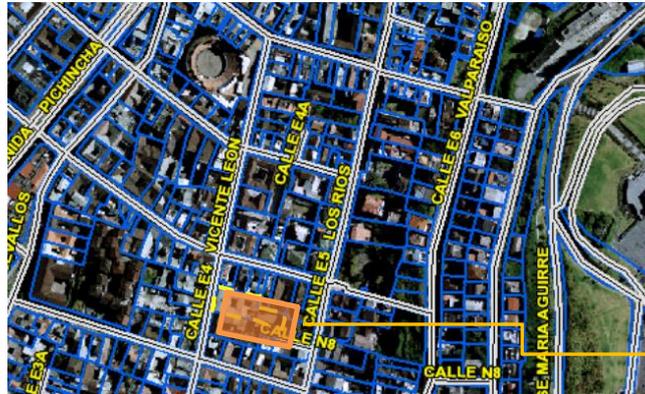
3.1 Emplazamiento

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.

3.2 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.

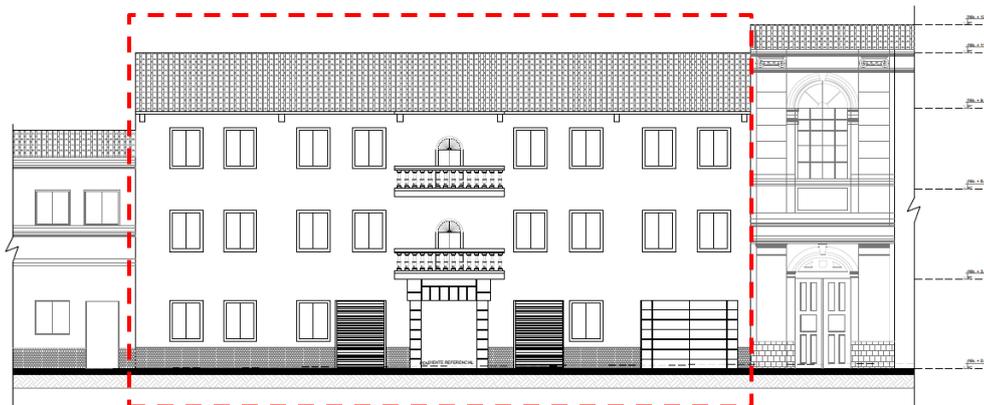


Imagen 4. Fachada Urbana sobre la calle Vicente León, sentido Sur - Norte
 Fuente: Memoria Histórica, 2021.

3.3 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, guardiana.
- 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 Metropolitana (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.

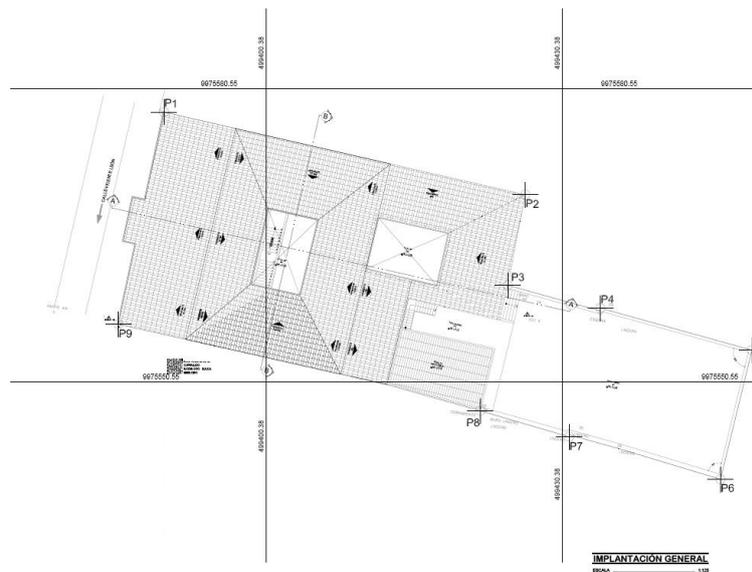


Imagen 6. Forma de Ocupación del Suelo.
 Fuente: Planos Arquitectónicos, 2021.

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.

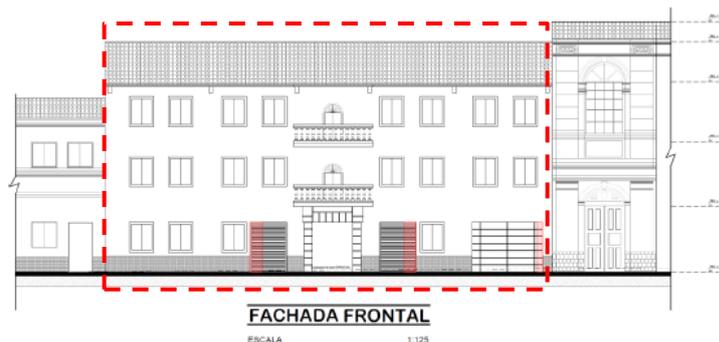


Imagen 8. Fachada Estado Actual.
 Fuente: Planos Arquitectónicos, 2021.

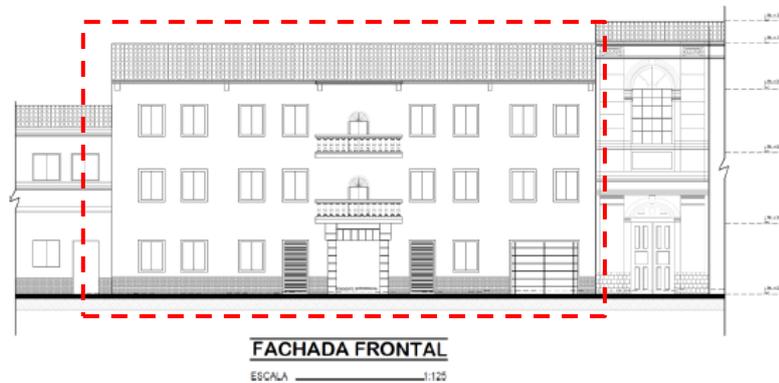


Imagen 9. Fachada Propuesta.
 Fuente: Planos Arquitectónicos, 2021.

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 consolidaran 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.

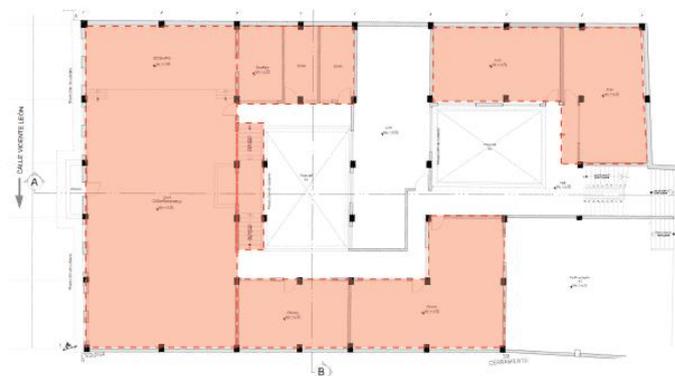


Imagen 12. Composición Funcional Planta Segundo Piso.
 Fuente: Memoria Técnica, 2021.

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.

4. 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.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20211115	
Revisión:	V.Figueroa	U.A.H.	20211115	