

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2022-024
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN Y OBRA NUEVA
“SITIO DE DESARROLLO Y AYUDA COMUNITARIA CAFETERÍA PARROQUIA SAN
PEDRO DE CUMBAYÁ”

En atención al trámite Nro. STHV-2022-0753-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 28 de marzo de 2022, mediante el cual el Arq. Víctor Hugo Viteri en calidad de profesional encargado del proyecto en el predio N° 130745, solicita la revisión del proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva denominado: “Sitio de desarrollo y ayuda comunitaria cafetería Parroquia San Pedro de Cumbayá”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

1. ANTECEDENTES:

1.1. El proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva denominado: “Sitio de desarrollo y ayuda comunitaria cafetería Parroquia San Pedro de Cumbayá”, se desarrolla en el lote con predio N° 130745 y clave catastral N° 1051606002, ubicado en las calles Juan Montalvo, Gabriel García Moreno y Francisco de Orellana, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, propiedad de CONSEJO GUBERNATIVO DE BIENES ARQUIDIOCESANOS DE QUITO, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

1.2. En el apartado afectaciones/protecciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

INVENTARIO PRE EXISTENTE	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
OBSERVACIONES	No existe afectación por planificación vial. Propiedad consta en el inventario de edificaciones históricas. Mantendrá morfología y tipología de Centro Histórico.
OBSERVACIONES	Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

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: **absoluta** para el bloque principal de la Iglesia. Según Ficha de Inventario del Distrito Metropolitano de Quito. Razón por la cual le corresponde a esta Secretaría su revisión.

1.4. El predio cuenta con la siguiente zonificación: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: frontal 0m, lateral: 0m, posterior 3m, entre bloques 6m. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

- 1.5. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1650-O de fecha 28 de abril de 2021, esta Secretaría emite observaciones al proyecto en el predio N° 130745.
- 1.6. Con fecha 23 de septiembre de 2021, esta Secretaria brindó asesoría técnica a los profesionales responsables del proyecto, explicando las observaciones descritas en el presente informe técnico.
- 1.7. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3840-O de fecha 24 de septiembre de 2021, esta Secretaría emite observaciones al proyecto en el predio N° 130745.
- 1.8. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-5137-O de fecha 27 de diciembre de 2021, Secretaría emite observaciones al proyecto en el predio N° 130745.
- 1.9. Con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2022-0235-O de fecha 31 de enero de 2022, la Unidad de Catastro Administración Zonal Tumbaco, informa que el predio con N° 130745, no procede a la regularización de áreas del lote, debido a que el lote fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 1.10. Con fecha 04 de mayo de 2022, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, respecto a la consulta realizada mediante correo electrónico institucional por esta Secretaria con relación a la revisión de medios de egreso del presente proyecto, informó lo siguiente: “ (...) *Proyecto de Rehabilitación y Obra Nueva "Sitio de desarrollo y ayuda comunitaria - Cafetería- Parroquia San Pedro de Cumbaya" de predio 130745 no amerita revisión, las áreas ampliadas no se encuentran vinculadas a áreas existentes y su área bruta no supera los 500 m2 ni supera los cuatro pisos incluido subsuelos (...)*”. Razón por la cual el presente proyecto, no debe realizar el trámite de revisión de medios de egreso.

2. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal Ordenanza Metropolitana N°001.

- Libro IV.4. De las Áreas Históricas y Patrimonio, Artículo 3408.- **Intervenciones de rehabilitación.**
- Libro IV.4. De las Áreas Históricas y Patrimonio, Artículo 3409.- **Nuevas Edificaciones.**
- Anexo Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Anexo 6: Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación.
- 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.

3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

El presente proyecto de rehabilitación y obra nueva es una intervención que se realiza en el predio en donde se implanta la Iglesia de la parroquia de Cumbayá, según ficha de inventario vigente el bloque constructivo correspondiente a la Iglesia es el que tiene valoración de protección absoluta.

La intervención considera la rehabilitación de las edificaciones existentes y la construcción de un bloque constructivo nuevo ubicado hacia el sur- este del terreno.

La construcción nueva plantea el uso de cafetería, agregando el uso de comercio en el predio con un área de 175.21 m² y vinculándose funcionalmente con un bloque que no presenta características patrimoniales.

3.1. Emplazamiento

El lote de terreno de polígono regular se encuentra emplazado en las calles Juan Montalvo, Gabriel García Moreno y Francisco de Orellana tal y como se indica en el gráfico a continuación.

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.



Imagen 1. Ubicación.
Fuente: IRM, 2022.



Imagen 2. Forma de manzana.
Fuente: SIREQ, 2022.

Ubicación proyecto

3.2. El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano homogéneo con edificaciones de similitud de altura.



Imagen 3. Perspectiva Fachada Urbana sobre la García Moreno.
Fuente: Google Maps, 2022.



Imagen 4. Fachada sobre la calle Fco. de Orellana.
Fuente: Google Maps, 2022.

3.3. El proyecto

Programa arquitectónico:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer los usos de comercio y culto.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición:
PLANTA SUBSUELO (N+0.00): Preparación de café, circulación y atención al público, área de lavado y desinfección, alacena, baño especial, baño exclusivo personal, parqueadero, área verde, áreas existentes, Iglesia, sacristía, confesionario, aulas, oficinas, casa parroquial, vivienda sacristán, despacho, bodega baño existente, patio, jardines, caminerías, áreas verdes, plazoleta de ingreso.
PLANTA ALTA (N+2.80): Circulación y atención al público, baño público hombres/mujeres, área de degustación abierta, gradas.
- El proyecto tiene (3) accesos peatonales y (2) accesos vehiculares.
- El proyecto de obra nueva tiene una estructura formada por pórticos de acero laminado con columnas tubulares rectangulares rellenas de hormigón, armadas con placas soldadas y losas con deck metálico.
- El área bruta total de construcción es de 1630.05 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina 6/8 de la propuesta arquitectónica.
- El COS TOTAL propuesto es de 49.90 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en Planta Baja propuesto es de 47.82 % y el COS en Planta Baja del IRM es 70%.

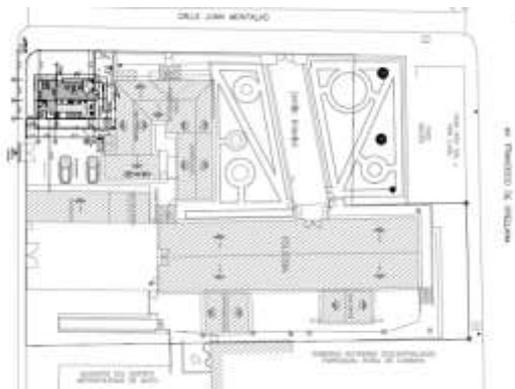


Imagen 5. Implantación propuesta arquitectónica.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°130745, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la forma de ocupación del suelo es (H): Áreas Históricas.
- El predio cuenta con frente hacia 3 calles.
- Presenta adosamientos parciales hacia las colindancias este y sur.

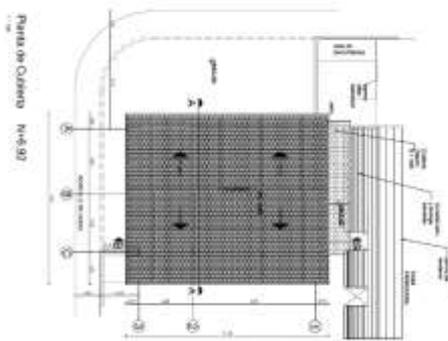


Imagen 6. Implantación propuesta arquitectónica.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

Composición Formal:

- La propuesta formal, presenta la incorporación de un cuerpo de obra nueva, ubicado en el ala noroeste del lote.
- El volumen en su composición formal está conformada por varios cuerpos que se desarrollan en la totalidad del lote.
- La forma de la cubierta es inclinada para todos los volúmenes con los porcentajes permitidos por la normativa vigente.



Imagen 7. Vista satelital de Quinta Fachada.
Fuente: SIREQ, 2022.

Composición Funcional:

- El proyecto nuevo plantea vincular funcionalmente espacios que se encontraban sin uso con el nuevo uso de cafetería.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- Los accesos peatonal y vehicular ubicados sobre la calle Gabriel García Moreno sirven de acceso al bloque de obra nueva.

- La propuesta pone en valor al patrimonio cultural edificado y mixtifica los usos.

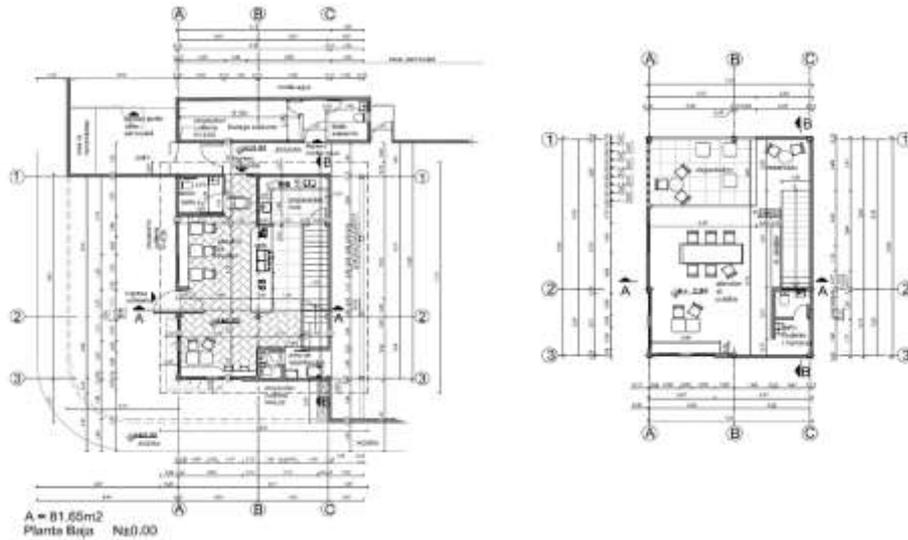


Imagen 8. Composición Funcional Propuesta de Cafetería.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

Materialidad

El proyecto arquitectónico presenta sistemas constructivos con diferente materialidad, correspondiendo a las diferentes etapas de construcción y a su temporalidad.

La propuesta de obra nueva con las siguientes características:

- Estructura mixta con sistema constructivo a porticado mixto con hormigón armado y perfiles metálicos.

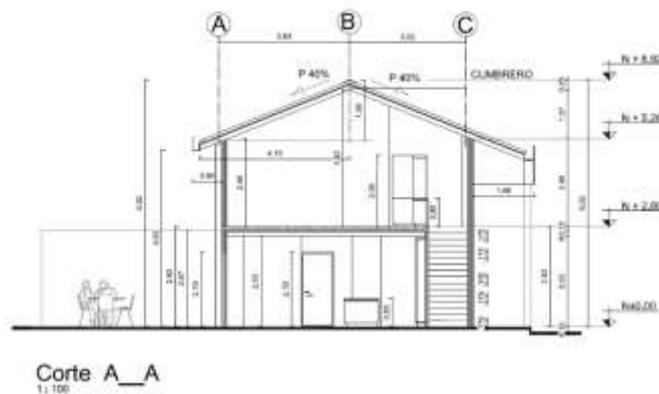


Imagen 9. Corte A – A'.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

4. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), se verifica que los mismos 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 y obra nueva denominado: “Sitio de desarrollo y ayuda comunitaria cafetería Parroquia San Pedro de Cumbayá” en el predio N°130745.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20220513	
Revisión:	V.Figueroa	U.A.H.	20220513	