

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2022-047**  
**PROYECTO DEFINITIVO DE OBRA NUEVA**  
**“POLMIR PLAZA”**

En atención al trámite Nro. STHV-2022-1506-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 11 de julio de 2022, mediante el cual el Sr. Fernando Rommel Polo Elmir en calidad de propietario del predio N°115519 solicita la revisión del proyecto definitivo de obra nueva denominado “POLMIR PLAZA”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. El proyecto se encuentra dentro del área histórica de la parroquia de Cumbayá, de acuerdo con el Mapa N°23, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV. De las Áreas Históricas, Art. 3369. Clasificación Territorial del patrimonio. Área 3.
- 1.2. El proyecto definitivo de obra nueva denominado “Polmir Plaza”, se desarrolla en el lote con predio N°115519 y clave catastral N°10415 03 001, ubicado en las Calles Alba Calderón de Gil y Juan Montalvo, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, propiedad del POLO ELMIR FERNANDO ROMMEL, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.3. En el apartado afectaciones/protecciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, constan las observaciones que se describen a continuación:

<b>OBSERVACIONES</b>	AL SUR Calle Alba Calderón de Gil, ancho 12.00m. Línea de fábrica a 6.00m del eje vial SIN AFECTACION. Referencia Base vial, catastro y escrituras. NOTA Radio de curvatura en cerramiento $r=3.00m$ .
<b>OBSERVACIONES</b>	DE ACUERDO AL INFORME TECNICO DE REPLANTEO VIAL, CON OFICIO N° AMZT-DGT-2019-0742, de fecha 01 de abril de 2019. AL ESTE Calle Juan Montalvo, ancho 10.00m. Línea de fábrica a 5.00m del eje vial SIN AFECTACION. Referencia mapa PUOS V2, Base Vial, escrituras.

- 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. Mediante el “Contrato para la prestación del servicio de disposición final de escombros Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos N°7266. (EMGIRS-EP)”, de fecha 15 de enero del 2020, se aprobó, el derrocamiento de la construcción existente.
- 1.6. Con los siguientes oficios, esta Secretaría devuelve el trámite al administrado con observaciones de arquitectura, a ser subsanadas:
  - STHV-DMGT-2020-2779-O de fecha 16 de septiembre de 2020,
  - STHV-DMGT-2020-3742-O de fecha 27 de noviembre de 2020,
  - STHV-DMGT-2021-1880-O de fecha 17 de mayo de 2021,
  - STHV-DMGT-2021-3694-O de fecha 20 de septiembre de 2021,
  - STHV-DMGT-2021-4688-O de fecha 23 de noviembre de 2021.

- STHV-DMGT-2022-1952-O de fecha 31 de marzo de 2022.

1.7. En las siguientes fechas, la Unidad de Áreas Históricas, brindó asesoría de manera virtual y física, con el siguiente detalle:

- Con fecha 14 de mayo de 2021, el equipo técnico de la STHV, se reúne con los técnicos responsables del proyecto en el predio N° 115519, denominado “Polmir Plaza”, para socializar las observaciones de la propuesta presentada de manera virtual.
- Con fecha 17 de noviembre de 2021, el equipo técnico de la STHV, brinda asesoría técnica a los profesionales responsables del proyecto denominado “Polmir Plaza”, de manera virtual.
- Con fecha 22 de noviembre de 2021 el equipo técnico de la STHV, brinda asesoría técnica a los profesionales responsables del proyecto denominado “Polmir Plaza”, de manera virtual.
- Con fecha 24 de marzo de 2022, el equipo técnico de la STHV, brinda asesoría técnica a los profesionales responsables del proyecto denominado “Polmir Plaza”, de manera física en las instalaciones de esta Secretaría.

1.8. Con oficio Nro. STHV-DMGT-2022-1952-O de fecha 07 de junio de 2022, esta Secretaría se emite el informe técnico favorable de Arquitectura Nro. STHV-DMGT-AH-A-2022-031 y se solicita el ingreso del proyecto definitivo con las ingenierías respectivas.

## 2. SUSTENTO NORMATIVO:

### Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

- Libro IV.4 De las Áreas Históricas y Patrimonio, Artículo 3373.- **Inventario de las edificaciones patrimoniales: Continuo:** “Es el registro de todos y cada uno de los predios edificados en el área delimitada del Centro Histórico de Quito.”.
- Libro IV.4. De las Áreas Históricas y Patrimonio, Artículo 3408.- **Intervenciones de rehabilitación.**
- 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.

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

## 3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

La propuesta ingresada corresponde al proyecto definitivo de obra nueva denominado “POLMIR PLAZA”, mismo que está ubicado en el predio N°115519, cuya propuesta consiste en la construcción para uso comercial. La composición volumétrica en general del proyecto consta de un bloque constructivo siguiendo con la morfología de la manzana, constando de 4 plantas arquitectónicas, que se van integrando con el entorno.

Considerando que el lote se encuentra con una pendiente positiva hacia el oeste, el proyecto cuenta con un subsuelo donde constan los parqueaderos, y en cuanto a las demás plantas arquitectónicas se distribuye de la siguiente manera: en planta baja consta de parqueaderos y

locales comerciales, en la segunda planta consta de locales comerciales y en tercera planta se ubican los demás locales comerciales y un espacio para oficinas.

En cuanto al diseño de las fachadas, consta en su composición de llenos y vacíos, con colores sobrios y transparencias, además, hace uso de cubiertas inclinadas utilizando la materialidad del sector respondiendo al contexto.

### 3.1 Emplazamiento

La implantación del proyecto se encuentra en un lote de terreno esquinero, emplazado en las calles Alba Calderón de Gil y Juan Montalvo, cuya morfología de su entorno está compuesto, por lotes de forma regular, adaptados a la topografía del lugar, como se muestra a continuación:



Imagen 1. Forma de manzana.  
Fuente: SIREQ

### 3.2 Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, la integración de la nueva edificación, está implantado en un entorno con construcciones eclécticas, por lo que, su composición se regirá al entorno en cuanto a las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos, ya que, esta nueva edificación, contribuye a un nuevo aporte de la arquitectura de integración con su entorno.



Imagen 2: Inserción de la fachada al contexto  
Fuente: Memoria técnica

### 3.3 Proyecto

#### Programa arquitectónico:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer los usos de comercio.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición:  
 PLANTA SUBSUELO (N-2.60): 29 parqueaderos.  
 PLANTA BAJA (N+/-0.00): 23 parqueadero, 1 local comercial, guardianía, conserje, recepción, gradas, jardinería y plaza de ingreso.  
 PRIMERA PLANTA ALTA (N+3.24): 4 locales comerciales, balcón y gradas.  
 SEGUNDA PLANTA ALTA (N+6.12): 1 local comercial, espacio coworking, balcón, sala de copropietarios, oficina de administración.
- El proyecto cuenta con 52 parqueaderos y su acceso vehicular es por medio de una rampa desde la calle Juan Montalvo, por lo que, considerando que el acceso vehicular es por una vía local, no es necesario presentar el informe por parte de la EPMOP, según consta en las Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.
- El proyecto cuenta con un acceso principal en planta baja a través de gradas que compensan el nivel negativo en relación al nivel natural del terreno, mediante una plaza de ingreso ubicado en el centro del proyecto, mismo que servirá de espacio de distribución a los siguientes espacios.
- Tanto en segunda como en tercera planta cuenta con balcones accesibles a fin de aprovechar las visuales y se encuentra ubicado sobre los 2.5 metros desde la acera, formando parte de la volumetría dentro del predio.
- El proyecto cumple con los coeficientes de ocupación de suelo, correspondientes.

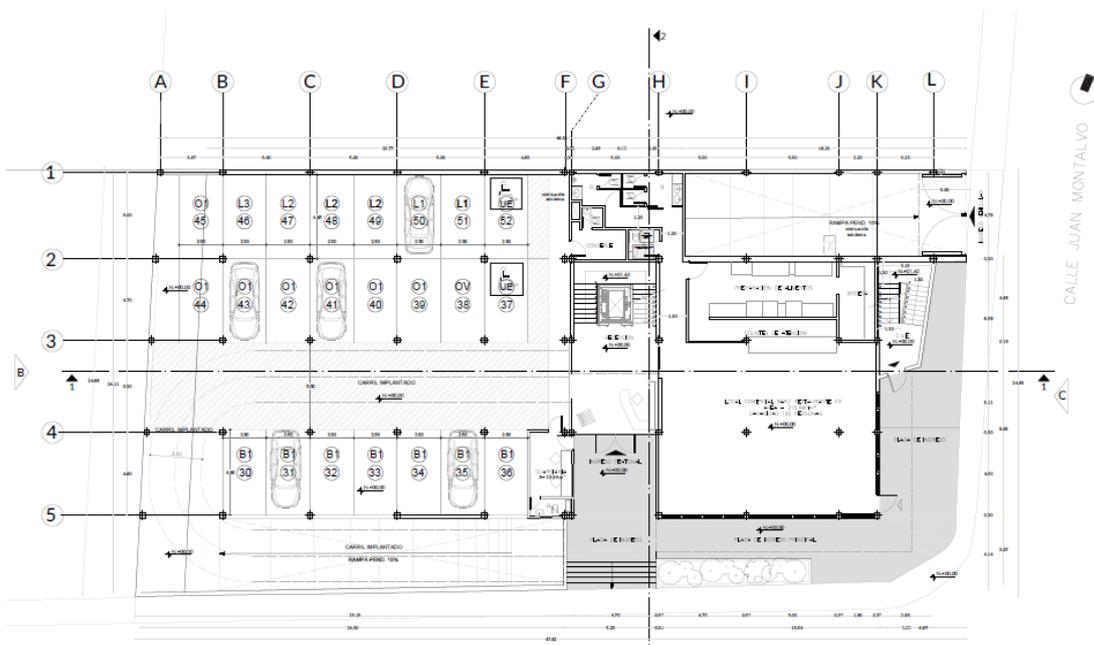


Imagen 3. Propuesta arquitectónica Planta Baja.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

**Forma de ocupación del predio:**

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°115519, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la forma de ocupación del suelo es (H): Áreas Históricas.
- El predio al ser esquinero consta con frente a dos vías y un único retiro posterior en el lado Oeste del predio. Según el diseño del proyecto, propone un retiro en los frentes por motivo de las actividades comerciales que presentan, creando un espacio público de transición.

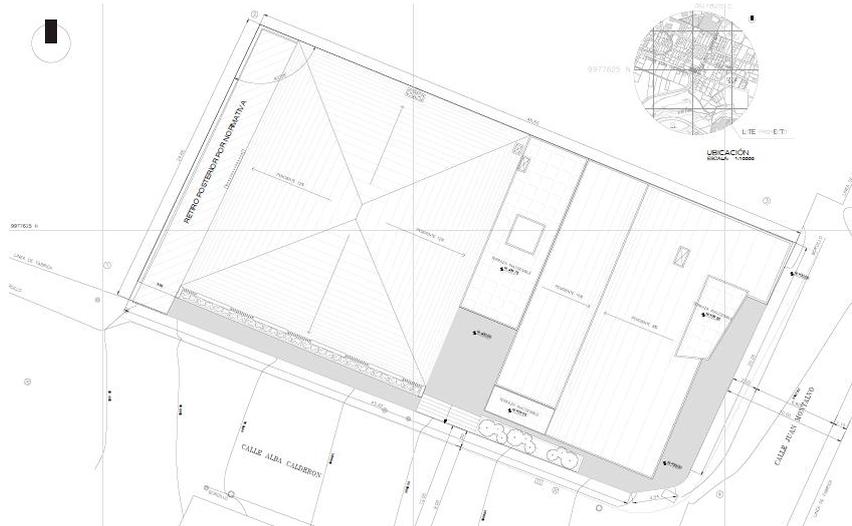


Imagen 4. Implantación propuesta arquitectónica.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

**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 obra nueva denominado “Polmir Plaza” en el predio N°115519 con clave catastral N°1041503001.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	P.Vásquez	U.A.H.	20220808	
Revisión:	V.Figueroa	U.A.H.	20220808	