**CONJUNTO HABITACIONAL BLUE WATER.**

**MEMORIA DESCRIPTIVA.**

**MEMORIA HISTORICA DEL PROYECTO.**

El Conjunto habitacional Blue Water es un conjunto de 12 unidades de vivienda de 2 plantas que se encuentra implantado en el predio 371971 en la Parroquia San Antonio de Pichincha, el conjunto posee planos arquitectónicos aprobados originalmente el 27 de Diciembre de 2002 con informe de aprobación 395 , sin embargo como no se obtuvo el permiso de construcción respectivo, estos planos perdieron validez.

El conjunto se encuentra implantado en una zona residencial de baja densidad, donde predominan las viviendas de carácter popular masivas, así como algunas pequeñas industrias que funcionan desde hace años. Se adjunta grafico de implantación del proyecto.

A una distancia de 1,6 KM del conjunto en dirección al Norte (ver mapa adjunto) se encuentra ubicado el Pucará de Rumicucho, el cual se compone de muros y estructuras de pìedra que fueron construidos por los Caranquis e Incas, los vestigios culturales mas importantes registran una variedad de formas cerámicas para uso sobretodo doméstico, (platos, cuencos, ollas), así como cerámica mas fina utilizada por los Incas (aribalos, ollas de 1 pie, ollas de 2 asas, platos) así como cerámica de filiación Panzaleo. Tambien se registran objetos oseos de huesos de llama como agujas, tupos, flautas, cucharas. Mientras que entre los objetos de piedra se encuentran boleadoras, martillos, pulidores y percutores.

Morfológicamente el conjunto habitacional Blue Water posee una construcción de hormigón armado, mampostería de bloque y cubierta inclinada de hormigon de acuerdo a la morfología predominante de la zona según se puede apreciar en las fotografías adjuntas.

El Conjunto Habitacional se encuentra a 1,6 km en línea recta y 2,4 según las vías existentes de las ruinas de Rumicucho. Morfológicamente el conjunto ya existe desde hace 15 años por lo que no se producirán alteraciones visuales nuevas en el entorno.

**ANALISIS Y DIAGNOSTICO.**

Por tratarse de una construcción de hormigón armado que se realizo hace aproximadamente 15 años, y dadas las condiciones climáticas de San Antonio de Pichincha, es decir un clima seco, las estructuras presentan un grado de conservación muy bueno, pues no se evidencia la presencia de fisuras, asentamientos, humedades o filtraciones. (Por este motivo no se presenta planos de patologías ni de intervencion, puesto que no amerita) . Ademas están implantadas en bloques pareados con juntas de dilatación cada 2 viviendas por lo que no han sufrido desplazamientos estructurales horizontales ni verticales.



Se adjunta un cuadro del estado general de cada una de las 12 viviendas, existiendo 8 viviendas con 2 losas y mampostería concluidas, 2 viviendas con losas pero sin mamposterías concluidas y 2 viviendas con solamente una losa de entrepiso concluidas. En el cuadro mencionado se detalla el estado individual de cada casa. Se corrobora esta información con la memoria fotografía particular de cada una de las 12 viviendas.

**PROCEDIMIENTO DE INTERVENCION.**

 Como se ha descrito en el predio se encuentran implantadas 12 viviendas de hormigon armado, las cuales se constituyen en elementos inamovibles, por lo que la presente intervención tiene por objetivo adaptar los requerimientos de la normativa actual y vigente a las construcciones exitentes-

En términos de zonificacion interna las viviendas se ubican en las franjas de los linderos longitudinales este y oeste del predio por lo que se propone un ingreso vial único y centralizado en el lindero norte en la calle s/n el cual tiene la función de vincular la circulación vehicular y peatonal a cada una de las 12 viviendas. Desde esta via central se plantean franjas de circulación peatonal a las viviendas 1 hasta la 8 tienen además sus propios ingresos peatonales desde la via exterior es decir desde la calle Jose Azañero. A las viviendas 9 a 12 esta via interna vincula directamente los estacionamientos y los ingresos peatoanles.

En el planteamiento original se planteaba que las casa 1 hasta la 8 tengan los estacionamientos con acceso directo desde la calle Jose Azañero, pero como este planteamiento contraviene a la normativa actual pues supera el 40% del frente del predio, estos estacionamientos se trasladan hacia la zona interior este del predio.

Como obra nueva se plantea la implantación de la casa comunal adosada a la casa 10 para dar cumplimiento a los requerimientos actuales de propiedad horizontal, esta casa comunal conserva la misma morfología de las 12 viviendas existentes, es decir mampostería enlucida y cubierta inclinada de hormigon recubierta con teja rojiza. Existe también un área verde comunal acorde a las exigencias actuales.

Para conservar las características morfológicas de las construcciones del sector se plantea un acabado de paredes estucadas y pintadas en blanco, con cubierta de teja rojiza sobrepuesta sobre la losa inclinada existente. Ademas las paredes de los patios posteriores serán de baja altura (1,20 m.) para lograr una integración visual del conjunto evitando el encerramiento de espacios.

De esta manera se propone un planteamiento funcional que responda a las necesidades actuales que cumpla con los requerimientos comunales de áreas verdes, sitios comunales, ingreso controlado por medio de una garita y deposito de basura.

Referente al proceso constructivo los pasos a seguirse son..

1. Limpieza general de malezas y escombros existentes.
2. Construccion de cerramiento perimetral en los tramos inexistentes..
3. Fundicion de losas inclinadas de cubierta en las casas 11 y 12
4. Mamposterias de bloque faltantes en todas las construcciones.
5. Construccion de obra civil de la sala comunal, con todos los procesos en secuencia, cimentación, columnas, contrapiso, losa de cubierta y mampostería.
6. Instalaciones eléctricas y sanitarias interiores.
7. Enlucidos horizontales y verticales en todas las construcciones.
8. Colocacion de ventanas y puertas exteriores en todas las construcciones.
9. Estucado interior y exterior de todas las construcciones.
10. Colocacion de recubrimientos de pisos y paredes.
11. Fabricacion de muebles, closets y puertas interiores.
12. Patios interiores de cada casa con sus respectivas instalaciones.
13. Via interior adoquinada incluyendo instalaciones eléctricas y sanitarias exteriores asi como áreas verdes exteriores.
14. Verjas y puertas de hierro exteriores incluyendo garita e ingreso vehicular y peatonal y deposito de basura.
15. Pintura general exterior e interior de todas las construcciones.
16. Limpieza general de la obra.

**PARTIDO ARQUITECTONICO.**

Las casas poseen un patio delantero que es el vinculo entre la circulación externa y la vivienda en si. Desde este patio externo se accede a un porche y luego al área social de planta libre en la cual se encuentran sala y comedor. La cocina tiene vinculo directo con el comedor y acceso al patio posterior, el cual possee el área de lavado secado externos.. Por medio de una grada se accede a la planta alta, bajo estas gradas se plantea un medio baño social que es el único espacio que no tiene iluminación y ventilación lateral, por lo tanto se lo hace mecánicamente.

En la planta alta existe un dormitorio master con closet y baño propio y dos dormitorios adicionales con un baño compartido, asi como una pequeña sala de estar con balcon delantero y otro balcon posterior que se comunica directamente con uno de los dormitorios.

Atentamente,

**Arq. Gustavo Ramirez Benavides**

Ci 0701850828