



MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA
PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REHABILITACIÓN
“PAZMIÑO (LOCAL KFC PLAZA SAN FRANCISCO)”

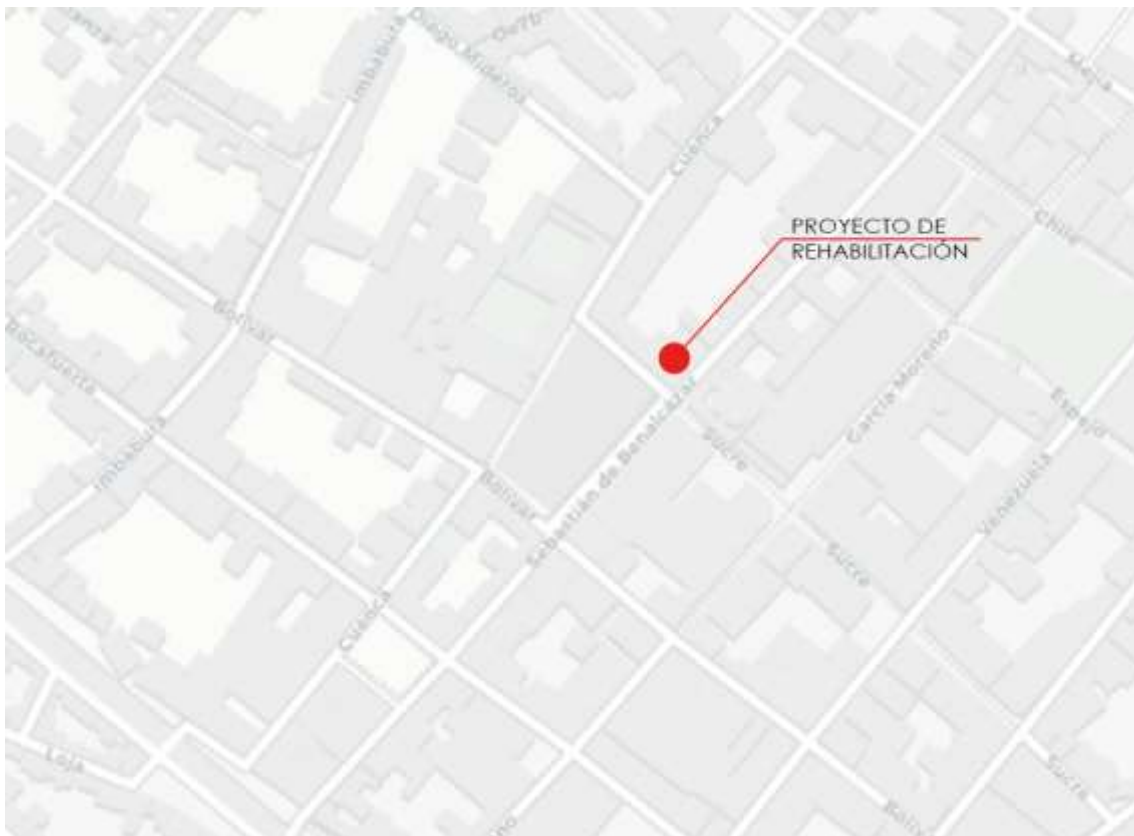
INTRODUCCIÓN

Proyecto

LOCAL KFC PLAZA SAN FRANCISCO

Ubicación

La edificación dispuesta para el proyecto arquitectónico de rehabilitación se encuentra ubicado en la Calle Sucre y Benalcázar, junto a la Plaza San Francisco dentro del Centro Histórico de Quito.



DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL

El Inmueble es esquinero de dos cuerpos, con esquina curva y fachada de gran desarrollo, destinado a Comercio y Servicios. Presenta composición formal asimétrica y ejes comunes en la disposición de vanos ortogonales y de arco rebajado en ambos cuerpos. La tipología y construcción original es con patio interior y ambiente circundante al mismo, se desarrolla en dos plantas, todas las cubiertas de cada una de las crujías son inclinadas a una y dos aguas y tienen revestimiento de teja de barro cocido, de conformidad con los planos arquitectónicos de estado actual. Se complementa con un bloque ubicado en la parte

posterior en el lindero Norte, perpendicular a la calle Sucre, el cual se desarrolla en tres niveles y está conformado por elementos de hormigón armado con losas planas y terraza accesible que se asume fue intervenido años anteriores al levantamiento de las fichas de inventario. Tiene un patio central cubierto y una galería completa alrededor de la cual se distribuyen los espacios internos.

En su gran mayoría su estructura se conforma con muros portantes de adobe/tapial, ladrillo, zócalos de piedra, uniéndose de manera perpendicular entre ellos, formando estructuras tipo cajón arriostrados por los entrepisos y sistema de cubiertas. Existen columnas de piedra que conforman el patio central en planta baja y columnas de madera en la planta alta, los entrepisos son en su gran mayoría de vigas de madera con medias duelas, las cubiertas son con celosías de madera y tejas de barro cocido. Las mamposterías son mixtas entre adobe, ladrillo y gypsum. En algunos sectores se visualiza elementos estructurales de hormigón armado como columnas, vigas, las escaleras son de madera y de hormigón. Los pisos en planta baja en el patio y galerías son de piedra con adornos de huesos y en los locales pisos de madera, en el segundo piso se tiene en su gran mayoría entrepisos de madera.

Es prescindible dejar constancia que el propietario acorde a sus posibilidades económicas han invertido constante y periódicamente en el mantenimiento y mejoras del inmueble, por lo que **no** se evidencia patologías en su estructura o materialidad, es así, que se han obtenido varias licencias de trabajos de mantenimiento en la respectiva municipalidad o administración zonal, tal como se detallan a continuación:

- Licencia 08-67722-1, año 2008, autorización para trabajos de mantenimiento, limpieza general, pintura, obras de protección y cambio de cubiertas.
- Licencia 11-67772-2, año 2011, autorización para trabajos de mantenimiento, limpieza general, pintura.
- Licencia 2022-67772-CCMA-01, año 2022, se autoriza Pintura y Mantenimiento general (pisos, techos, fachadas, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias), de acuerdo a oficio No. STHV-DMGT-2022-2844-O, de fecha 17/08/2022



PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

- Intervención interna

El proyecto de rehabilitación se realiza únicamente en los espacios en los que es necesaria una intervención para facilitar el funcionamiento del local KFC Plaza San Francisco, ya que los demás ambientes de la edificación, así como elementos arquitectónicos, estructurales y sistemas en general, se mantienen en buen estado y adecuados a sus necesidades.

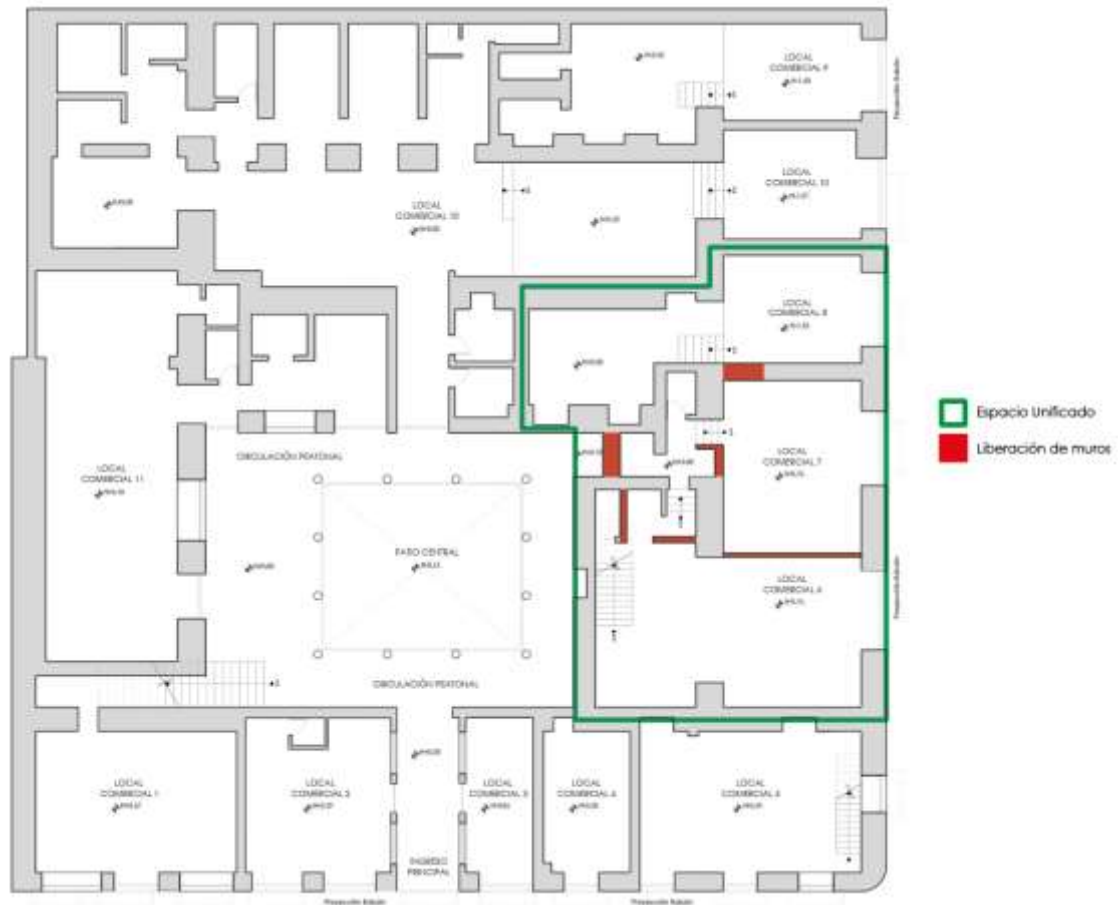
Muros divisorios

Al interior de la edificación se realizan modificaciones principalmente al integrar varios espacios para conformar un solo local comercial de mayor tamaño.

En la planta baja se liberan ciertas paredes divisorias para integrar los espacios, Local comercial 6 al nivel -0.76, Local comercial 7 al nivel -0.76 y Local comercial 8 al nivel -1.33. Al unificar el espacio de estos locales comerciales se obtiene un local comercial en planta baja de 238.27 m².

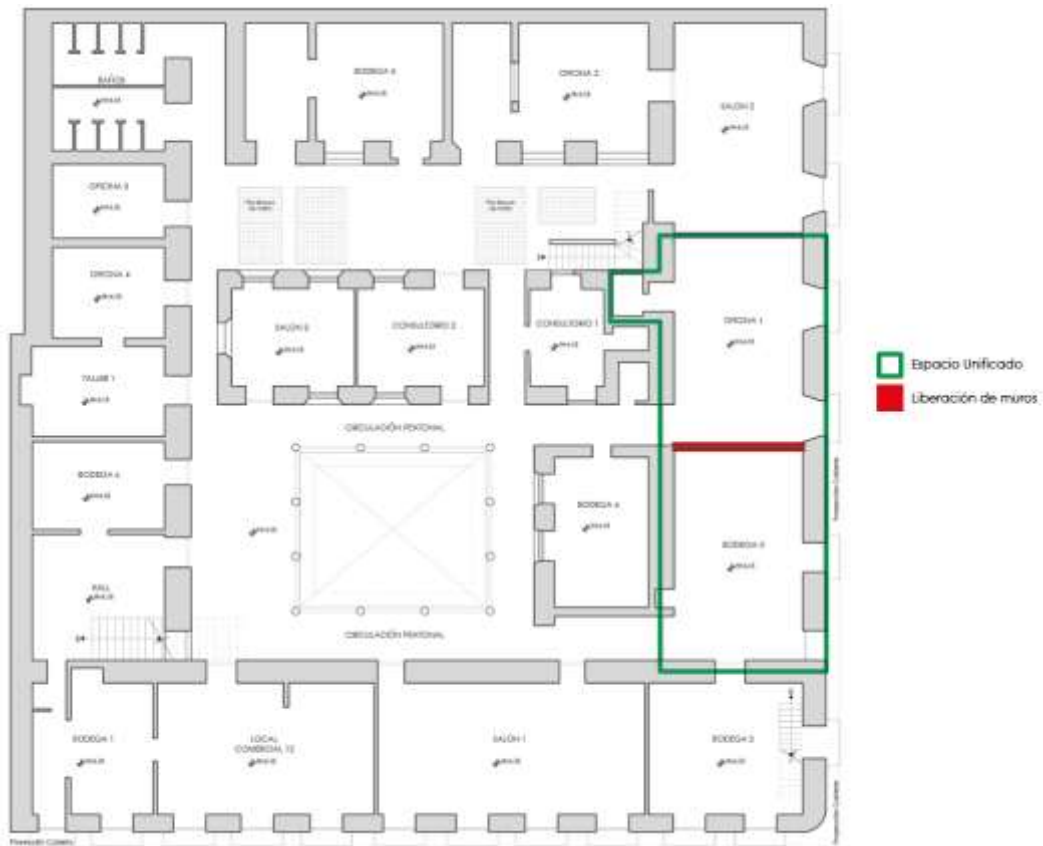
Las liberaciones de mamposterías divisorias no afectan el comportamiento estructural del inmueble ya que no son portantes, existen un par de apertura de vanos que se propone realizar un reforzamiento estructural a través de vigas dintel de hormigón armado y

hastiales verticales de ladrillo, estos detalles se visualizaran en las memorias y planos estructurales.



En planta alta 1 se liberan paredes y se integran los espacios; Bodega 3 y Oficina 1, ambos espacios al nivel +4,18. En planta alta 1 no es necesario realizar un refuerzo estructural ya que las paredes a liberar no cumplen una función estructural en la edificación y son netamente divisorias





Entrepiso

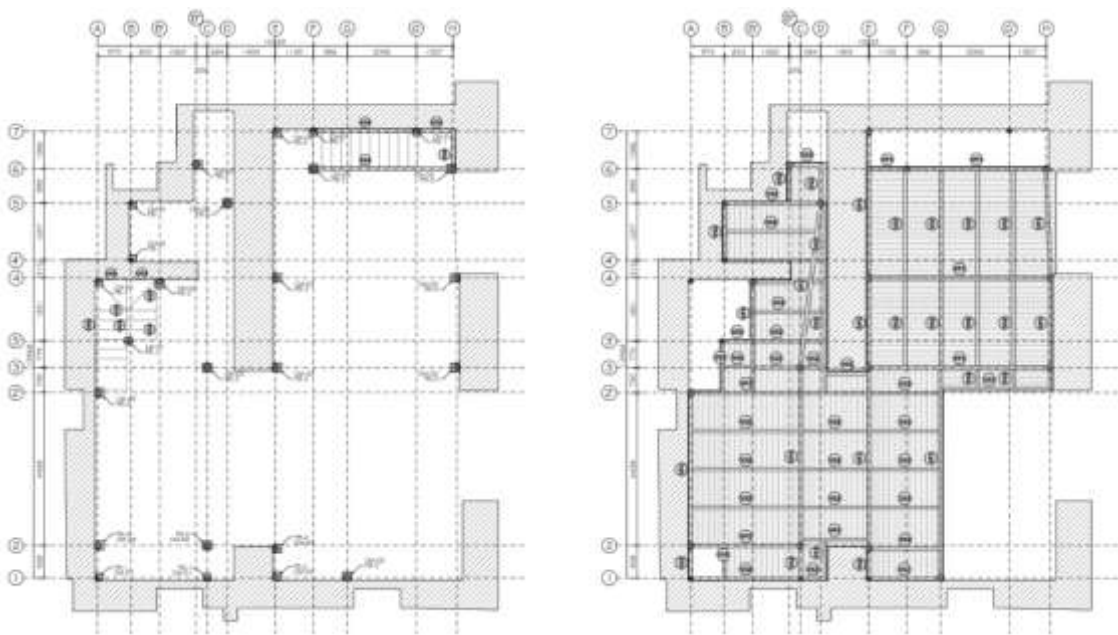
Se realizan aperturas en el entrepiso para generar una conexión vertical visual y física entre los espacios, que es necesaria para complementar las necesidades del nuevo local comercial.

Dichas aperturas a su vez permiten una mejor iluminación y ventilación natural dentro del espacio, y las mismas, no comprometen la seguridad y el comportamiento estructural actual del inmueble. Adicional, el contorno de las liberaciones en los planos horizontales de entrepiso, serán reforzados con vigas.

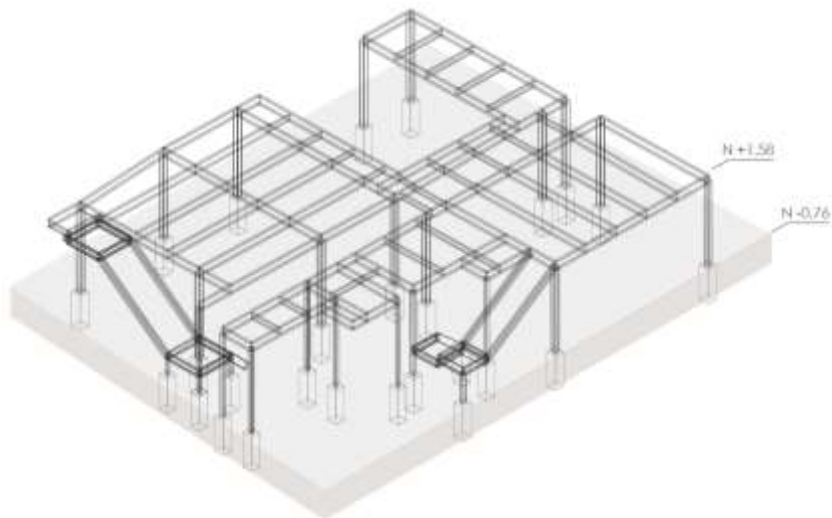


Reforzamiento Estructural

En cuanto a las condiciones estructurales de la edificación existente se puede observar que el material soportante no presenta problemas de relevancia, no obstante, para complementar a la estructura existente y de esta manera garantizar el uso intensivo del nuevo local comercial y reducir los riesgos en eventos sísmicos, se realiza un sistema de entrepiso con una estructura independiente, el cual no comprometa a la tipología estructural portante original, sino más bien aliviane las cargas de servicio a los muros, esta estructura será aislada con juntas cuya tipología estructural será pórticos metálicos con placa deck.

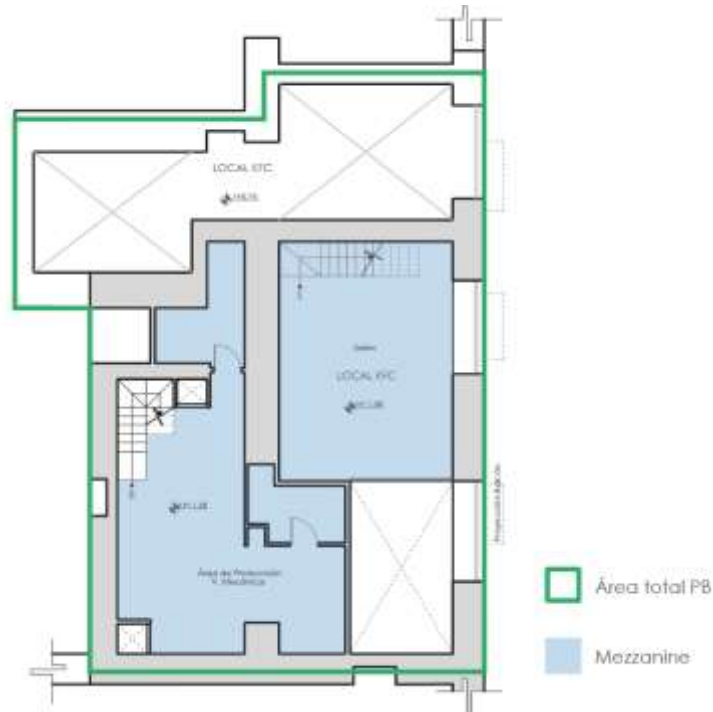


A demás este reforzamiento estructural nos permite implementar un mezzanine y mejorar las condiciones habitables del local.



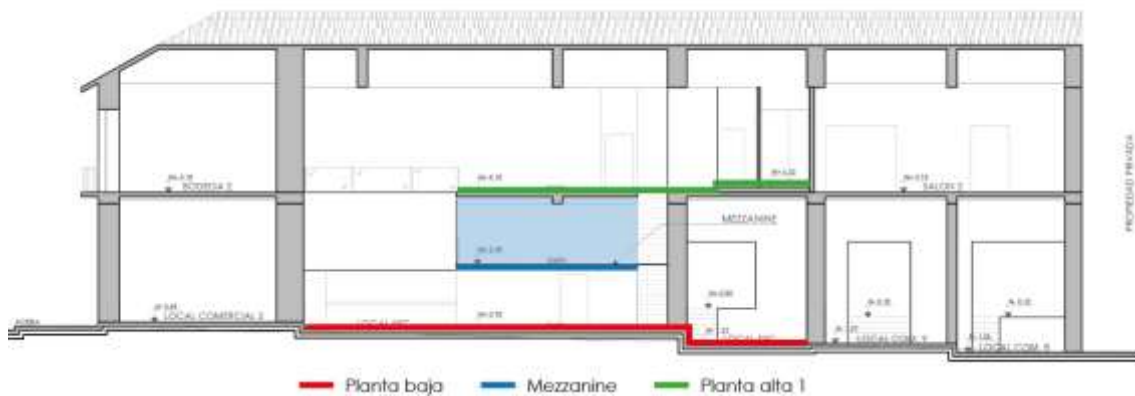
Mezzanine

Se plantea la construcción de un mezzanine de 92.10 m² que representa el 38.99% del área total en planta baja, cumpliendo con el parámetro normativo de estos espacios.



Esto nos permite aumentar el área útil del local sin comprometer la altura del mismo y a su vez sirve como conexión entre los niveles para facilitar la circulación vertical.

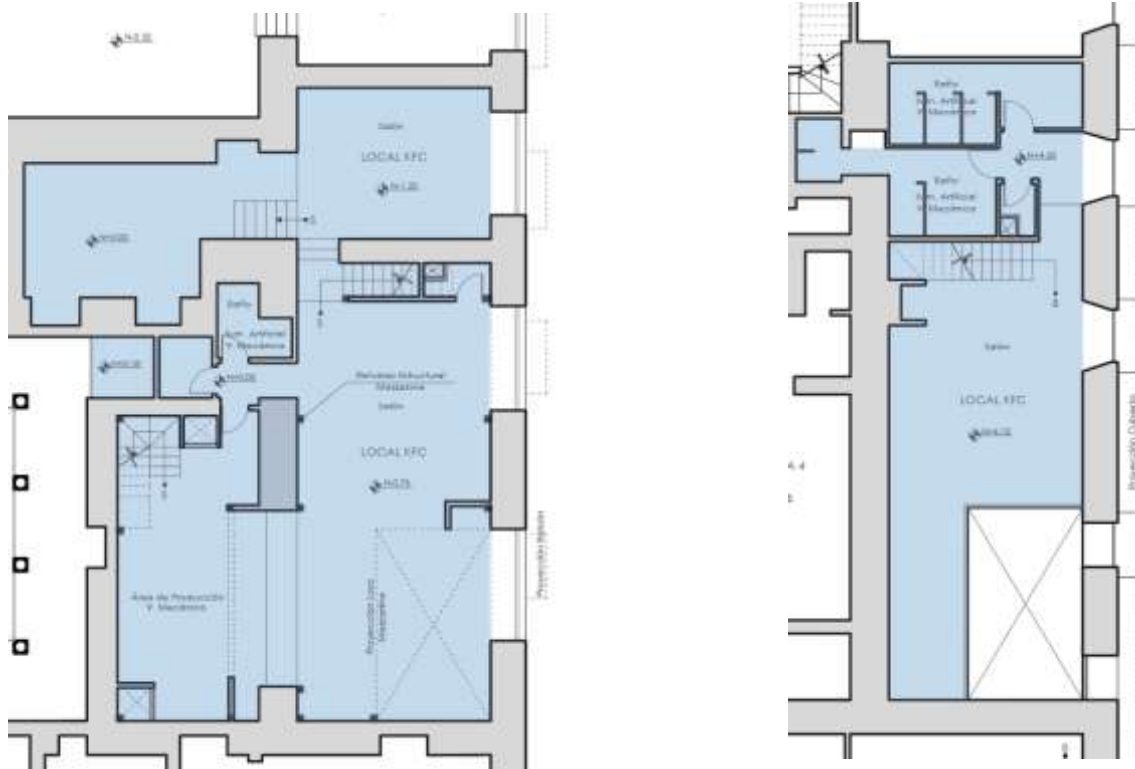
La implementación del mezzanine y de las escaleras de acceso entre los niveles no afectan a la estructura existente de la edificación y puede ser removida del espacio si fuese necesario a futuro.



Remodelación interior

Para adecuar al local comercial conforme a las necesidades se realiza la remodelación total de los espacios unificados, mediante la redistribución de las paredes internas se pueden organizar las distintas zonas requeridas y nos permite la intercomunicación dinámica entre los mismos, incluyendo espacios de acceso universal para personas con la movilidad reducida y así mejorar las condiciones de habitabilidad dentro del proyecto de rehabilitación.

De igual manera se brinda mantenimiento a los materiales existentes y complementando con nuevos materiales que garanticen el confort de los ocupantes, teniendo en cuenta que estos a su vez sean reversibles y no comprometan el diseño histórico de la edificación existente.



Planta Baja

Planta Alta I

Remodelación

Servicios higiénicos

Dentro de la remodelación se tiene como propuesta destinar un espacio en planta alta 1 específicamente para la implementación de servicios higiénicos que sirvan a los usuarios del local comercial, este espacio se compone de 1 cabina, 3 urinarios y lavamanos para hombres adicional a 3 cabinas y lavamanos para mujeres. Las instalaciones para estos servicios son totalmente nuevas por lo que no afectan a las instalaciones y estructura existente.

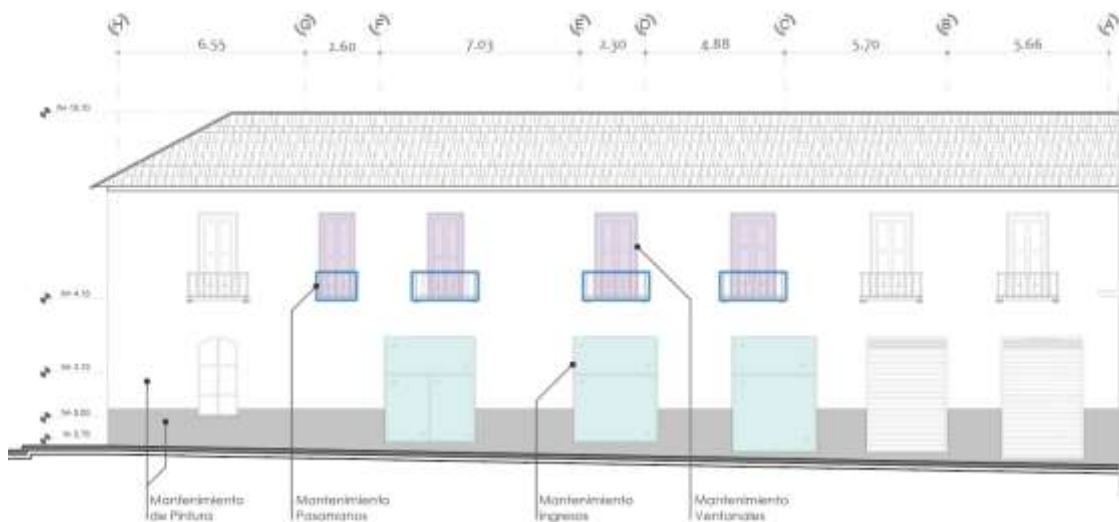


- Intervención en fachada

Mantenimiento de elementos existentes

En cuanto a la rehabilitación de la fachada de la edificación únicamente se propone un mantenimiento a los elementos y materiales existentes con la finalidad de no afectar al diseño arquitectónico histórico que predomina en las fachadas patrimoniales del sector.

El mantenimiento en ventanales y pasamanos de balcones consiste en realzar el valor de la madera con pintura neutra sin cambiar el color original de la misma brindando mayor durabilidad frente a las condiciones climáticas.



Para los ingresos en planta baja se realiza el mantenimiento de las puertas enrollables y se incrementan ventanales en su interior, dejando únicamente un ingreso principal hacia el local comercial. Dicha intervención no afecta a las dimensiones de los vanos dispuestos actualmente en la edificación.

Actualmente, ya se cuenta con un permiso para pintura de fachada mismo que respetará la paleta de colores autorizados para el centro histórico.

RESPONSABLE:

ARQ. LUIS JALIL
P-3296 AM-3505
C.I: 1706577002