

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2020-016**  
**PROYECTO DEFINITIVO DE OBRA NUEVA**  
**“TIA GUAYLLABAMBA”**

En atención al trámite STHV-2020-1770-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 27 de octubre de 2020, mediante el cual solicita la revisión del Proyecto Definitivo propuesto por la Compañía denominada TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA SA. A desarrollarse en el predio N°113981. Al respecto informo lo siguiente:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1 El proyecto definitivo de obra nueva “TIA GUAYLLABAMBA” se desarrolla en el lote con predio N°113981 con clave catastral N°14431-06-001, ubicado en las calles CALLE S/N, CALLE SIN NOMBRE y LIBERTADOR SIMON BOLIVAR barrio S.LUIS, parroquia GUAYLLABAMBA, propiedad de TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA S.A según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.2 El predio N°113981 y clave catastral 14431-06-001, se encuentra dentro del área histórica de la parroquia de Guayllabamba, de acuerdo con el Mapa N°27, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV.
- 1.3 Con trámite STHV-2020-1132-E, de 17 de junio de 2020, ingresa a esta Secretaría el proyecto para su revisión. Mediante oficio STHV-DMGT-2020-1916-O, de fecha 16 de julio de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite observaciones al proyecto definitivo de obra nueva denominado “TIA Guayllabamba”, a desarrollarse en el predio N°113981 y devuelve el expediente al administrado, para los fines pertinentes.
- 1.4 Con trámite STHV-2020-1416-E, de 22 de agosto de 2020, ingresa a esta Secretaría el proyecto para su revisión; a pesar de no haber identificado observaciones en la propuesta, mediante oficio STHV-DMGT-2020-3025-O, de fecha 05 de octubre esta Secretaría solicita al administrado completar lo indicado en el oficio STHV-DMGT-2020-2621-O de fecha 04 de septiembre de 2020 en referencia a la posible afectación vial por el paso de vías locales y/o pasajes.
- 1.5 Mediante oficio GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1364-O de fecha 23 de octubre de 2020 la Administración Zonal Eugenio Espejo determina que el predio N°113981 tiene afectación vial; por cuanto el proyecto en inicio fue planteado a línea de fábrica y con el propósito de acoger lo dispuesto por la Administración Zonal Eugenio Espejo el administrado ingresa una nueva propuesta para su revisión a esta Secretaría con trámite STHV-2020-1770-E de fecha 27 de octubre de 2020.
- 1.6 En el apartado Observaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación y el administrado presentó los informes respectivos:

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Observación 1</b> | La delimitación de las zonificaciones solicitara en la Secretaria de Territorial, Hábitat y Vivienda.                                   |
| Informe              | STHV-DMDU-2019-0204-O de fecha 19 de octubre de 2019.<br>Se establece gráficamente la delimitación de la doble zonificación del predio. |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Observación 2</b> | Solicitará informe de replanteo vial para determinar si el lote se encuentra afectado.   |
| Informe              | STHV-DMGT-2020-2621-O de fecha 04 de septiembre de 2020. Este documento señala que si bien no existe afectación vial respecto a vías colectoras y se requiere el informe respectivo emitido por la Administración Zonal competente.  |
| Informe              | Oficio GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1364-O de fecha 23 de octubre de 2020, la Administración Zonal Eugenio Espejo señala que existe afectación vial en los tres frentes del predio e indica las especificaciones técnicas de estas afectaciones.   |
| <b>Observación 3</b> | Consultara en la Dirección de Aviación Civil, si la altura de construcción que consta en el presente informe no excede lo permitido tomando en cuenta el cono de aproximación al aeropuerto.   |
| Informe              | Oficio Nro. DGAC-DSOP-2020-2387-O de fecha 05 de agosto de 2020. Se determina una altura autorizada de 12,00.m, medidos en cualquier sitio dentro del terreno, comprendido entre los puntos indicados en el plano georeferenciado y sobre el nivel natural actual del terreno, de conformidad con el Informe de Regulación Metropolitana No. 720367. |

## 2. SUSTENTO NORMATIVO:

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

- Libro IV. Artículo IV.4.55.- Nuevas edificaciones.
- Anexo: Mapa N°27. Parroquia Guayllabamba.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.

## 3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

### 3.1 Emplazamiento

El lote de terreno se encuentra emplazado en la calle Manabí, entre la avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre, una cuadra al norte del parque central de Guayllabamba.



Imagen 1. Ubicación  
Fuente: <https://territorio.maps.arcgis.com>

A continuación la Imagen 2. Fotografía que data de la década de 1950, en la que se observa la antigua plaza de Guayllabamba, donde actualmente se ubica el parque central. También se aprecia, la antigua iglesia junto a una casona de la época.



Imagen 2. Plaza de Guayllabamba

Fuente: <https://sites.google.com/site/valledeguayllabamba/projectupdates/antiguaplazadeguayllabamba>

Actualmente, el entorno al predio N°113981, se puede considerar alterado, pues las edificaciones que lo componen en su gran mayoría, no guardan características tipomorfológicas, ni constructivas propias del sector, al contrario, predominan las edificaciones relativamente nuevas, construidas en hormigón armado y cubiertas con losa plana del mismo material y técnica constructiva.

Uno de los casos más notables, de este tipo de edificaciones en el sitio, es la Iglesia de Guayllabamba, la misma que fue inaugurada el 8 de junio de 1963, y que conforme a lo que se observa en la Imagen 3, su estilo arquitectónico es moderno.



Imagen 3. Fachada principal del nuevo templo de Guayllabamba

Fuente: <https://sites.google.com/site/valledeguayllabamba/projectupdates/inauguraciondelaactualiglesia>

### 3.2 El Entorno

Conforme se puede observar en las tres imágenes que a continuación se muestran, el predio a intervenir, está rodeado por edificaciones de dos a cuatro pisos de altura, con fachada recta, volados fuera de línea de fábrica en algunos casos, cubiertas planas, que constituyen terrazas

accesibles, cubiertas inclinadas con pendientes poco pronunciadas, en planta baja se observa predominio del uso comercial, y vivienda a partir de la primera planta alta, prima la horizontalidad de los vanos tanto de puertas como de ventanas.



Imagen 4. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido sur-norte.  
Fuente: google maps.



Imagen 5. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido norte-sur.  
Fuente: google maps.



Imagen 6. Calle Manabí. Vista desde la Avenida Libertador Simón Bolívar, hacia la calle Mariscal Sucre.  
Fuente: google maps.

### 3.3 El proyecto

#### Programa arquitectónico

- El proyecto denominado “TIA Guayllabamba”, está conformado por un área construida la cual responde a las necesidades funcionales de un local dedicado al comercio de

productos de primera necesidad, y un área abierta, que incluye plazas de estacionamiento, circulación vehicular y peatonal y área de descarga.

- El acceso peatonal principal, se encuentra ubicado hacia la avenida Libertador Simón Bolívar, mientras que, con la finalidad de no generar congestión vehicular, y conforme a la normativa vigente, el acceso y salida vehicular, se encuentra hacia la calle Mariscal Sucre.
- Interiormente, el proyecto está organizado diferenciando dos bloques funcionales claramente definidos: ventas y servicio al cliente, ubicado hacia el lindero sur, y áreas complementarias y de servicio, hacia el lindero norte.  
De este modo se logra tener un área de ventas espaciosa, que genera fluidez en la circulación de los visitantes, y que ofrece servicios tales como, servicio al cliente, cajero automático y baterías sanitarias. En cuanto a las áreas complementarias y de servicios, el diseño propone una circulación lineal que no interrumpe la de los visitantes.
- Las bodegas con su respectiva área de carga y descarga se ubican en la parte posterior de volumen, hacia el lindero norte, garantizando así que las actividades propias de estos espacios, no interrumpen el correcto funcionamiento de los espacios de parqueo y circulación destinados al público en general.
- El área bruta es de 993.54 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina correspondiente a plantas arquitectónicas.
- El COS total propuesto es de 46.76 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en planta baja propuesto es de 46.76% y el COS en planta baja del IRM es 80%.

#### **Forma de ocupación del predio**

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°113981, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), señala que se deberá contemplar un retiro posterior de 3 m.
- Cabe señalar que el predio N°113981 cuenta con tres frentes, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la avenida Libertador Simón Bolívar y hacia la calle Manabí, mientras que hacia la calle Mariscal Sucre, se destina un espacio abierto no construido, al estacionamiento, circulación vehicular y peatonal y área de carga y descarga.
- En lo que respecta al retiro posterior, el proyecto destina en planta baja, este área como parte de su planteamiento de áreas complementarias y de servicio.
- En cuanto a las edificaciones colindantes, éstas tienen tres y cuatro pisos de altura y se encuentran adosadas al lindero norte del predio, como se puede apreciar en la Imagen 7, la cual se encuentra a continuación.



Av. Libertador Simón Bolívar



Calle Mariscal Sucre

Imagen 7. Colindantes  
Fuente: Google maps

- El volumen propuesto, es un solo bloque constructivo de un piso de altura, con cubierta a dos aguas, fachadas rectas en las que se destaca una pantalla que recorre la cubierta lateralmente, como se puede observar en el siguiente detalle:

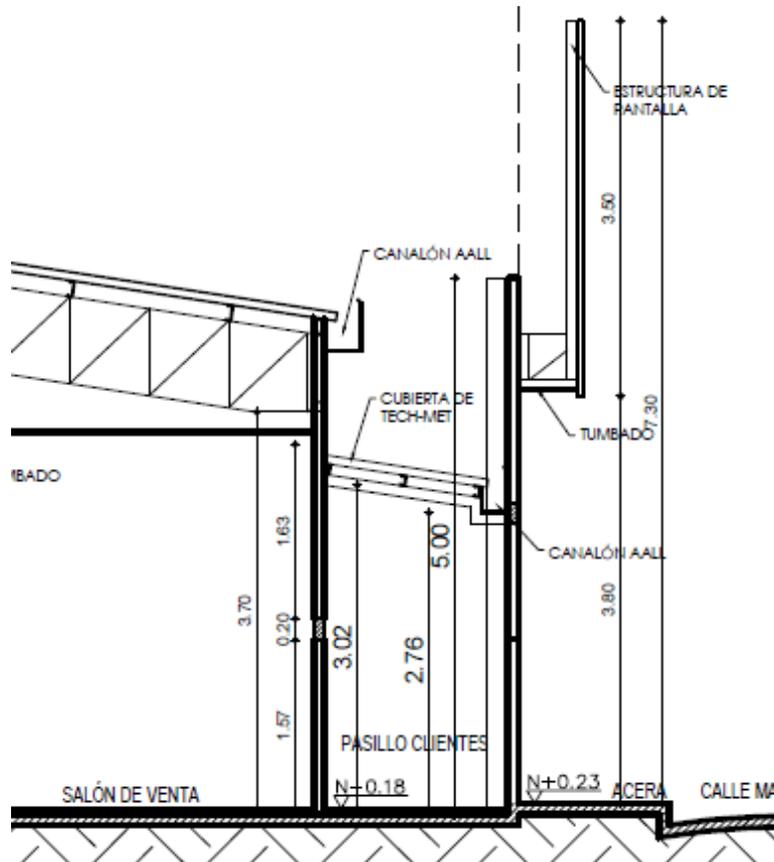


Imagen 8. Corte  
Fuente:

- En Las fachadas propuestas, prima la horizontalidad, en respuesta tanto al entorno, como a la imagen corporativa de las Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A. En la imagen 8, se observa la propuesta para las fachadas de la edificación, y se ha representado el perfil de los inmuebles colindantes. Se verifica que el volumen de obra nueva, no sobrepasa la altura de las edificaciones que conforman el tramo y la manzana en la que se inscribe, por lo tanto, cumple en este sentido con la normativa vigente. En cuanto a los colores propuestos, cabe señalar que para el área histórica de la parroquia Guayllabamba, no existe una paleta de color obligatoria, razón por la cual, se observa gran variedad de colores en las fachadas de las edificaciones que conforman el sitio.

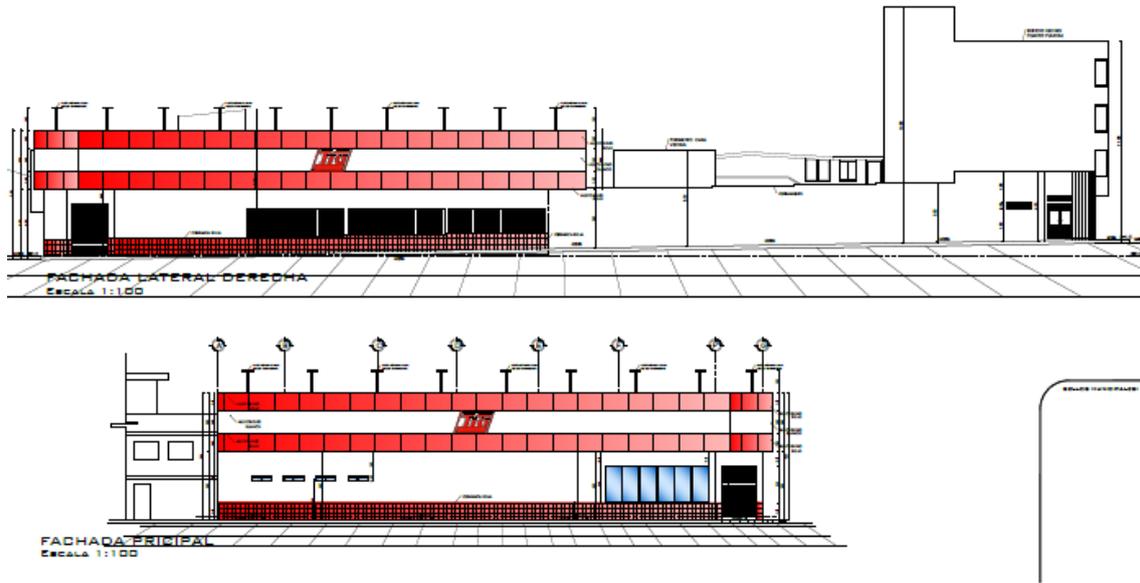


Imagen 8. Fachadas  
Fuente: proyecto definitivo denominado "TIA Guayllabamba"

### **Materialidad**

Para la construcción de la edificación propuesta, se ha considerado:

- Estructura metálica y losas de hormigón con placa colaborante.
- Mamposterías, de cerramientos, paredes exteriores y en paredes interiores, de bloque de hormigón vibropresado.
- La cubierta, a dos aguas con pendiente de 15%, se construirá con estructura metálica y paneles tipo "Techmet" (sánduche).
- En la Pantalla de fachada, se empleará estructura metálica con recubrimiento de aluminio tipo alucobond.

### **4. CRITERIO TÉCNICO**

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple 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 "TIA Guayllabamba", a desarrollarse en el lote con predio N°113981, clave catastral 14431-06-001.

| ACCIÓN      | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA    | FIRMA |
|-------------|-------------|--------------|----------|-------|
| Elaboración | C. Proaño   | U.A.H.       | 20201120 |       |
| Revisión:   | V. Figueroa | U.A.H.       | 20201120 |       |