



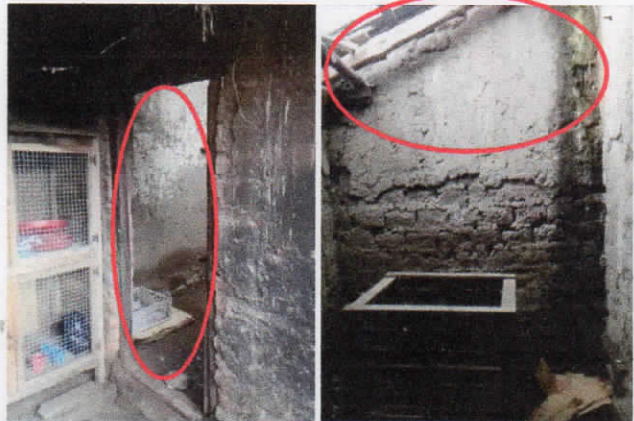
F.32 Contrapios de tierra con alto grado de humedad y Desprendimiento



F.33 Estructura de cubierta inservible en todos sus elementos, Se considera que hubo cielos rasos, pero ya no existe



F.34 Cubierta de la edificación deteriorada a punto del colapso Riesgo eminente para peatones y propietarios



F.35 Puertas y ventanas de madera afectadas y otras inexistentes vigas de cubierta afectadas, desprendidas



F.36 Espacios interiores sin funcionalidad, iluminación, Ventilación, ni instalaciones eléctricas



F.37 Espacio exterior añadido para batería sanitaria y área de lavado también a punto de colapsar

### 1.5 DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS

Debemos señalar en referencia a todo el análisis realizado de la edificación existente, que las patologías mencionadas y los inconvenientes detectados en la misma técnicamente de acuerdo al alto grado de deterioro y afectación de la vivienda, no se considera pertinente conservar esta edificación, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Riesgo eminente de colapso de toda la estructura, poniendo en riesgo la integridad de peatones y propietarios
- Afectación en todo el muro de la fachada frontal de acuerdo al replanteo vial



- Nulo aprovechamiento del espacio en referencia a la ubicación del predio y de la edificación existente por parte de los propietarios, ya que el sector es eminentemente comercial y residencial
- La edificación desmejora notablemente el entorno construido en referencia al entorno urbano

**Razones por la cual se vuelve necesario, realizar un derrocamiento de la edificación existente, con el afán de planificar un nuevo proyecto que brinde las seguridades y facilidades a los propietarios, y que permita solventar su necesidad de espacio en relación a los usos permitidos de comercio y vivienda del sector. Respetando sobremanera las normas y especificaciones de acuerdo a la consideración de Área Histórica según la ubicación del predio.**

**2.1 MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA**

**2.2 PROCEDIMIENTO INTERVENSIÓN PROPUESTA**

El objetivo principal del nuevo proyecto se enmarca en el análisis, planificación y elaboración de una propuesta, que mejore sustancialmente los aspectos espaciales, volumétricos y visuales de la edificación a construir. Para este proceso partimos de los siguientes aspectos:

- **Levantamiento topográfico del predio.-** consideración de área real del lote, especificaciones de niveles y determinar consideraciones de afectaciones existentes, trámites relacionados a la ordenanza 126
- **Levantamiento planimétrico de la edificación existente, Estado Actual.-** Determinamos área real de la edificación, relación y proporción de espacios interiores y exteriores, detalles y características constructivas, y todas las condiciones específicas que nos llevan a realizar un análisis minucioso de lo existente a lo propuesto.
- **Estudios preliminares.-** Analizamos especificaciones del IRM, y documentos habilitantes para el proceso, programación preliminar del proyecto el mismo que se encamina principalmente a brindar una adecuada solución técnica de forma y espacio relacionado a las necesidades de los propietarios, determinación de zonificación, partido arquitectónico, y cumplimiento de todos los requisitos complementarios.
- **Proyecto Arquitectónico.-** Realizados todos los estudios y análisis preliminares, se presenta una propuesta arquitectónica que cumpla con la expectativa de los propietarios, en la creación de espacios bien concebidos en referencia a su uso, con una aplicación adecuada de normas de diseño y características específicas basadas en la condición de Área Histórica. Una nueva edificación que mejore sustancialmente el entorno arquitectónico y urbano existente y guarde además esa sensibilidad de la identidad propia y tradicional de este bello lugar como lo es la parroquia de Píntag.
- **Proyecto Estructural.-** Una vez planificada y definida la arquitectura de la nueva edificación, el complemento paralelo es crear una estructura de soporte ideal, que permita construir una edificación segura sismo resistente, que brinde características de confiabilidad para propietarios que habitaran el espacio y peatones que circulan por el entorno. Esta nueva estructura se calculará de acuerdo a las diferentes normas vigentes y reglamentos establecidos en las NEC correspondientes.
- **Proyecto Eléctrico y Electrónico.-** La energía eléctrica es indispensable para el buen funcionamiento de la nueva edificación, es así que en el ámbito del proyecto de instalaciones eléctricas se requiere garantizar la transferencia de energía desde la acometida pública existente al interior de la misma. Para que esto se haga de manera segura y eficaz es necesario que el proyecto se elabore observando las prescripciones de las distintas normas

tw



aplicables, las cuales ayudan a definir materiales, fase de diseños y especificaciones técnicas determinadas.

Para diseñar adecuadamente el proyecto eléctrico y electrónico se toma en consideración: Determinación de las diversas necesidades en los espacios creados y los puntos de utilización de energía eléctrica, definir el tipo de conductores, canalizadores, protección, control de medición de energía y demás accesorios que requiera la edificación a construirse, hacer más eficiente el uso de energía y generar ahorros, todo este diseño se basa en la elaboración de cálculos, planos y dibujos, así como la aplicación de las disposiciones normativas vigentes.

- **Proyecto Hidro - Sanitario.-** Al igual que el resto de ingenierías, el proyecto hidro-sanitario tiene su importancia básica para el buen funcionamiento de la nueva edificación planificada, ya que en los nuevos usos propuestos existen ambiente que requieren de abastecimiento de agua potable fría y caliente, así como el adecuado tratamiento de aguas servidas y lluvias tanto en el interior como el exterior del proyecto. Los diseños estarán basados en normas vigentes establecidas, los mismos que contarán con los respectivos cálculos de caudales de abastecimiento, descargas de piezas sanitarias, especificaciones de materiales y accesorios, detalles constructivos de instalación, entre otras especificaciones y detalles necesarios para el proceso constructivo. NEC 11

Es muy importante señalar que todo el proceso para el diseño, planificación y construcción de la nueva edificación, contará con profesionales especialistas en cada una de las áreas de trabajo requeridas.

También mencionar que actualmente la edificación cuenta con todos los servicios básicos a nivel de acometidas.

Con todo el proceso de intervención detallado, se garantiza una adecuada solución a las diferentes patologías y problemáticas detectadas en el predio y la edificación existentes, determinando así:

#### EDIFICACIÓN NUEVA - PROPUESTA

1. Planteamiento de estructura de cimentación de acuerdo al cálculo estructural y al sistema constructivo determinado, proyecto sismo resistente.
2. Mamposterías nuevas servirán como divisorias de ambientes, adecuado sistema constructivo, impermeabilizado y revestido para evitar inestabilidad, fisuramientos y traslado de humedad.
3. Uniones constructivas adecuadas entre mamposterías y elementos estructurales como losas, vigas y columnas.
4. Nuevos contrapisos y entrepisos los mismos que conformarán un tramado estructural con todos los elementos propuestos, además contarán con sistemas de impermeabilización para evitar el deterioro y afectación de la edificación.
5. De acuerdo a la propuesta de diseño arquitectónico que se presentará, se considerará la especificación de cielos rasos de acuerdo a su especificación y material, pensando siempre en brindar un acabado elegante y sobrio a los ambientes creados.
6. Los entrepisos y cubierta se construirán de acuerdo al proyecto arquitectónico determinado, basados siempre en sistemas constructivos prácticos y seguros.
7. Colocación de puertas y ventanas nuevas, las mismas que tendrán como referencia de diseño un estilo clásico y que permitan brindar condiciones de seguridad y elegancia a la edificación.
8. Diseño, planificación y construcción total de la ingeniería eléctrica.
9. Diseño, planificación y construcción total de la ingeniería hidro - sanitaria.
10. Con el nuevo proyecto se corregirá la condición de afectación vial existente en el frente de la edificación, colocando el nuevo proyecto a línea de fábrica.



11. Planificación de ingresos vehicular y peatonal independientes, creando 3 estacionamientos indispensables para el adecuado uso del inmueble.
12. Planificación de espacios funcionales, adecuados y relacionados entre sí armónicamente para los diferentes usos determinados
13. En el nuevo proyecto se planifica la creación de baterías sanitarias necesarias y áreas complementarias destinadas a servicios y patios de lavado y secado.
14. Creación de ingreso peatonal exclusivo y tratamiento eficaz de recolección para aguas lluvias en espacios abiertos de todo el edificio.
15. Uno de los aspectos más importantes en la creación de este nuevo elemento arquitectónico, es la integración al entorno construido así como el mejoramiento sustancial al sistema urbano, respetando en lo posible técnicas constructivas, materiales predominantes, y elementos a rescatar de la antigua edificación a derrocar, edificación que se compone de 2 plantas, y mantiene la condición de cubiertas inclinadas predominantes en el entorno con inclinaciones que van de 30 a 45% de pendiente.

### 2.3 ZONIFICACIÓN

En referencia a todo el análisis detallado anteriormente, llegamos a la concepción propia de la nueva propuesta arquitectónica, basada en una Zonificación general de áreas y espacios partiendo siempre de lo general a lo particular. Logramos la ubicación de espacios arquitectónicos en sitios adecuados procurando la satisfacción de necesidades establecidas en la programación previa determinada, tomando siempre en cuenta la integración de ambientes construidos, abiertos, circulaciones y áreas complementarias.

Zonificación Establecida:

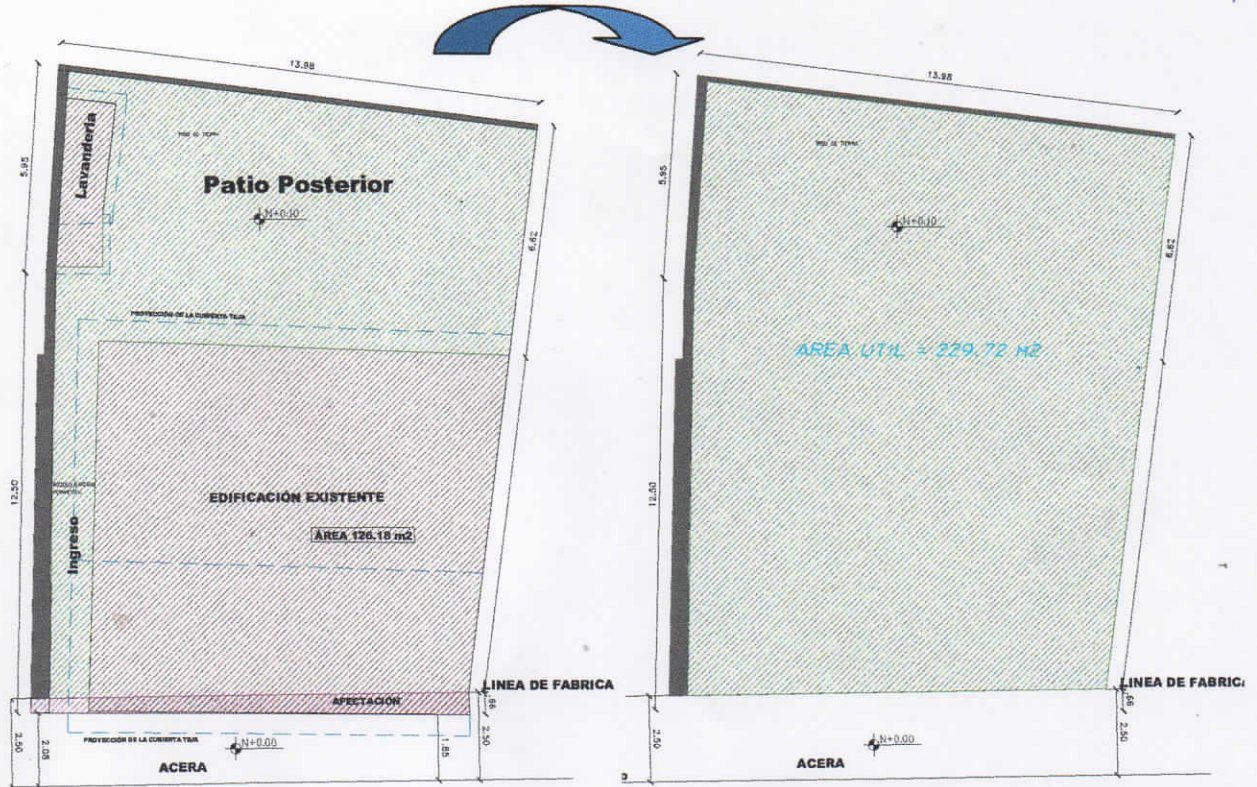
- Área de terreno 229.72 m2
- Zona Comercial
- Zona Vivienda
- Zona Circulación Peatonal
- Zona Estacionamientos
- Zonas de Patios y Complementarias

La distribución de zonas generales en el terreno es de mucha utilidad porque nos permite relacionar en rasgos generales la interrelación de espacios, para posteriormente desglosar en detalle cada parte del proyecto.



*Handwritten signature*



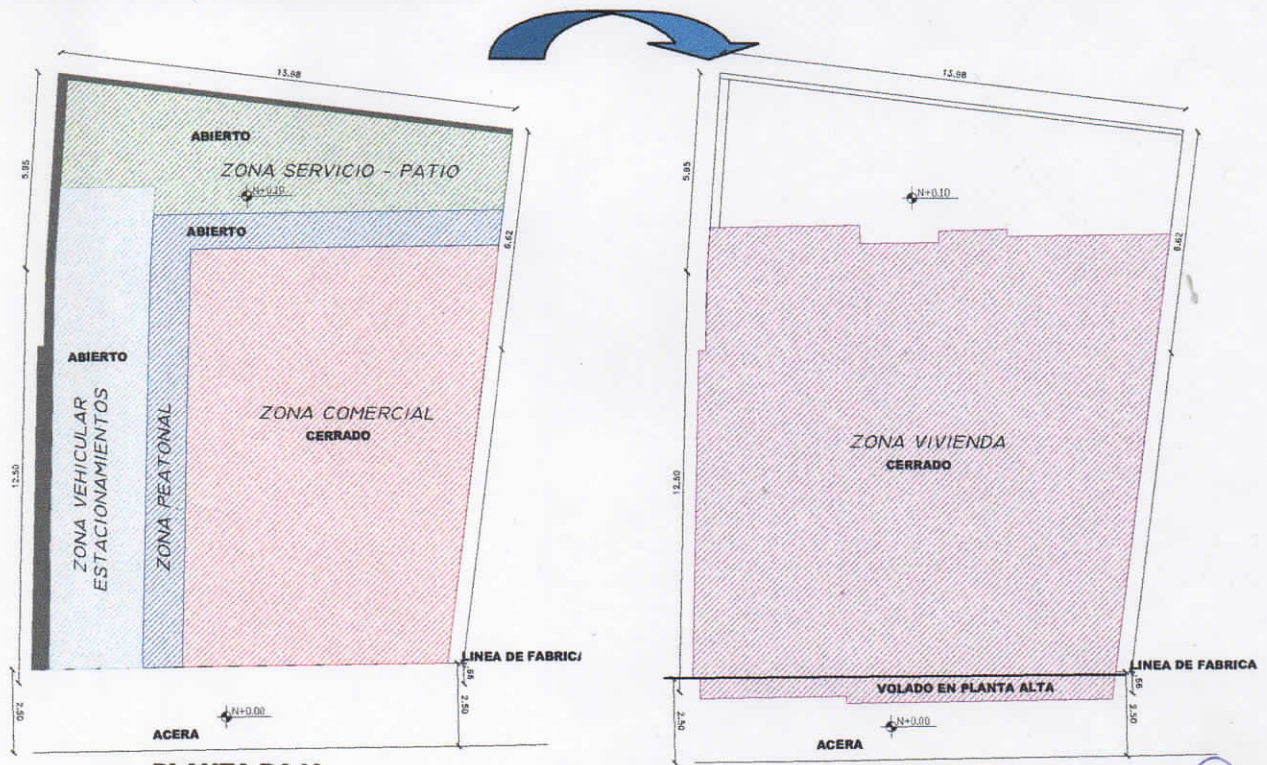


Edificación existente en el predio

Derrocamiento propuesto de todo lo construido, no es factible ni espacial ni estructuralmente conservar ningún elemento existente

La zonificación inicia desde el análisis de la edificación existente, proponiendo el derrocamiento de la misma por las diferentes consideraciones justificativas expuestas. Luego agrupamos áreas de acuerdo al uso, las mismas que mantengan una adecuada proporción, relación y funcionamiento con el fin de resolver las necesidades existentes por parte de los propietarios y el mismo entorno.

Se considera resolver el nuevo proyecto en dos niveles de altura, especificación que es factible de acuerdo a los datos del IRM, determinando en Planta baja: Locales Comerciales, Circulación Vertical, Ingreso Peatonal, Ingreso Vehicular y Estacionamientos, Área de Servicio y Patio – Planta Alta: Vivienda y Circulación Vertical.



**PLANTA BAJA**  
Propuesta de zonificación en Planta Baja  
Comercio y servicios

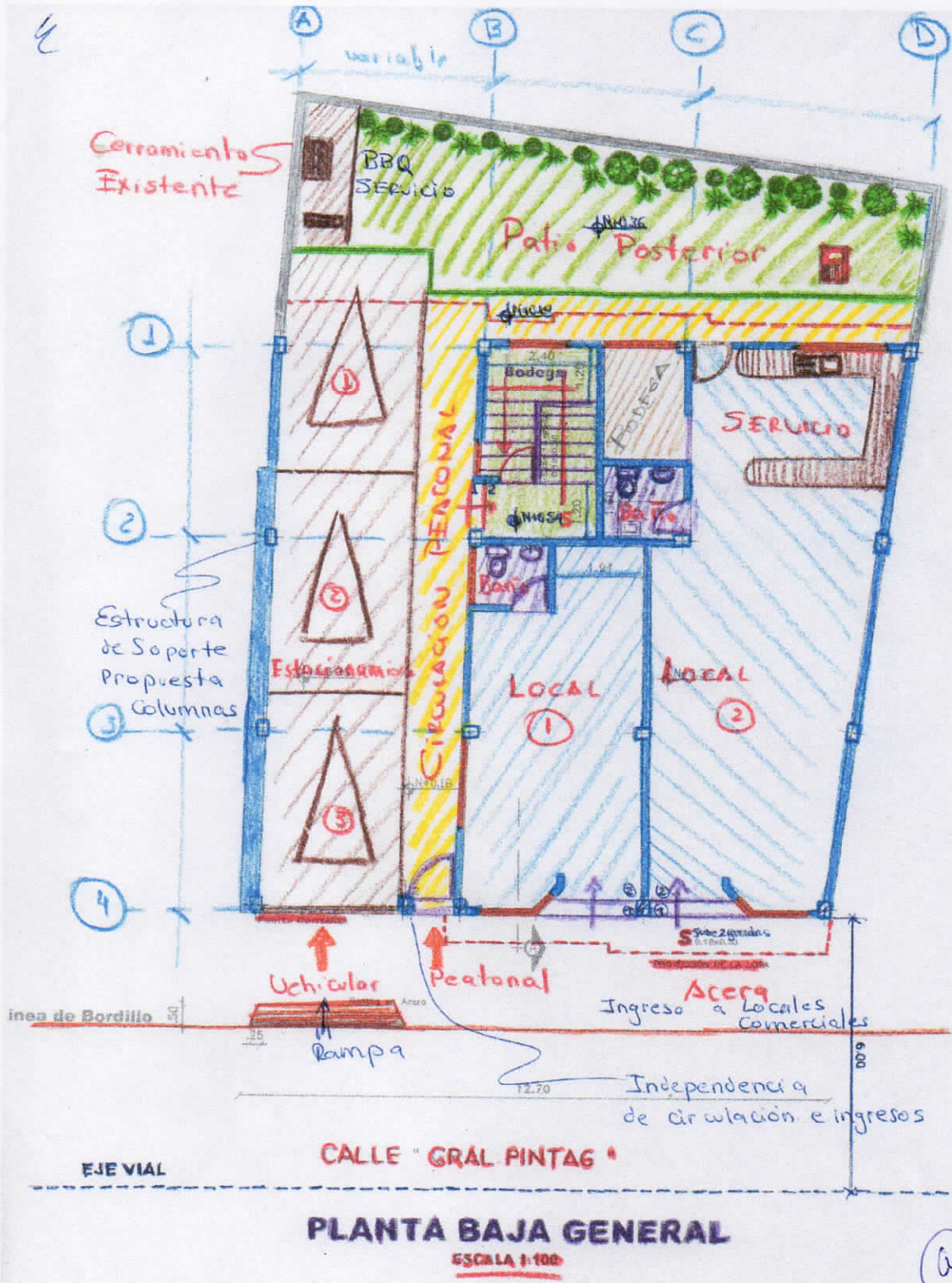
**PLANTA ALTA**  
Propuesta de Zonificación en Planta Alta  
Vivienda



### 2.3 PARTIDO ARQUITECTÓNICO

Realizada una zonificación general de áreas, avanzamos en nuestro proyecto con el análisis de posibilidades específicas de diseño, con el afán de crear una nueva edificación funcional y confortable. En Planta Baja como área construida se planifican dos locales comerciales, los mismos que se diseñaron de acuerdo a la necesidad establecida y al estudio realizado de los comercios del sector, relacionado directamente con la ubicación del proyecto.

Áreas abiertas ingresos vehicular y peatonal independientes, tres estacionamientos y un patio posterior como espacio de servicios. Consideraciones contempladas: accesibilidad, iluminación, ventilación, relación de espacios.

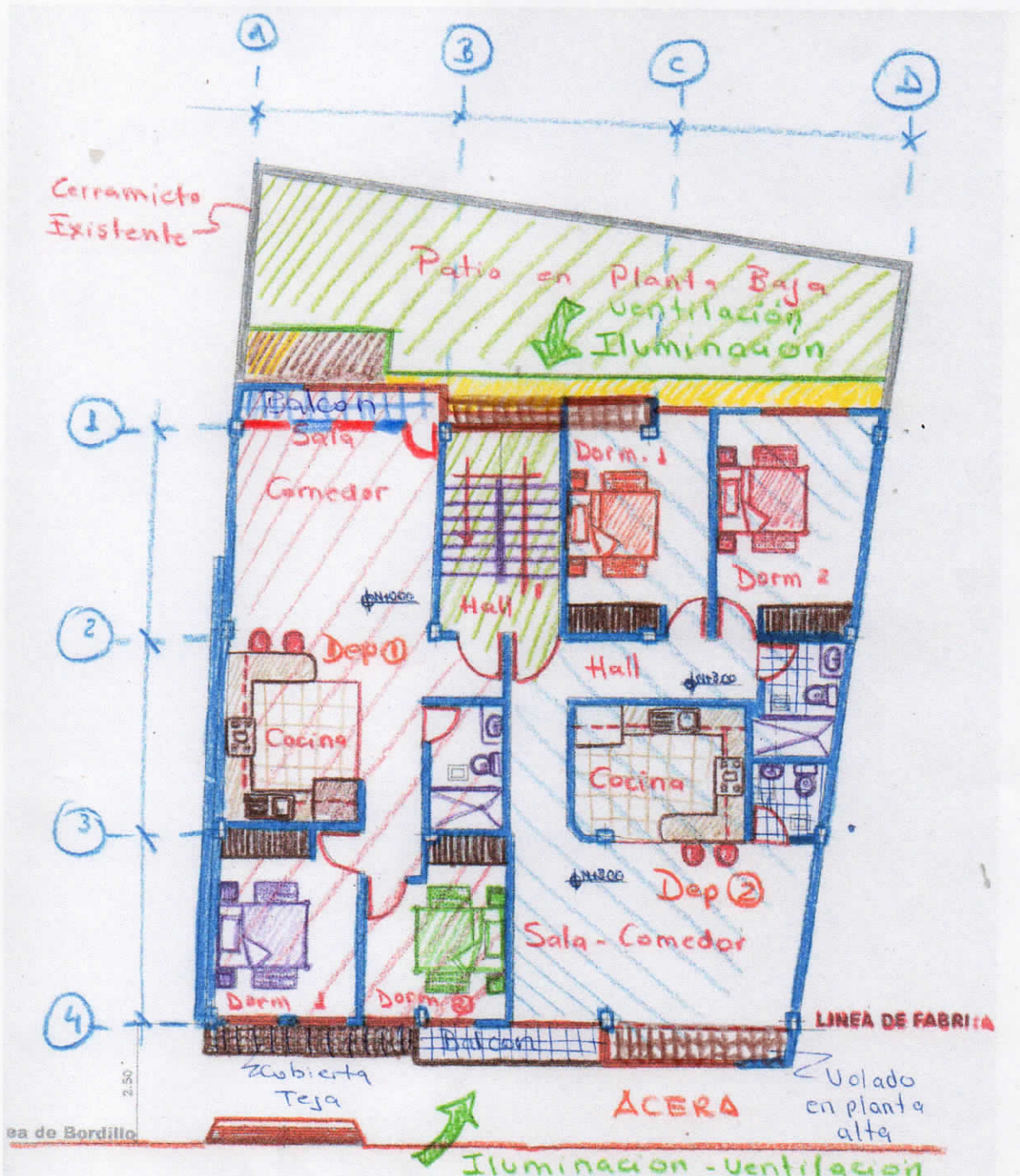


Partido Arquitectónico en planta baja

(Handwritten signature)



En Planta Alta como área construida se planifican dos unidades de vivienda consideradas como departamentos, los mismos que se diseñaron de acuerdo a la necesidad establecida y al estudio realizado de vivienda en el sector, relacionado directamente con la ubicación del proyecto. Ambientes por unidad de vivienda: dos dormitorios, sala-comedor, cocina, un baño y medio; en esta planta también se considera una circulación vertical hacia la terraza accesible, sitio donde se planifican los patios de lavado y secado.



**PLANTA ALTA GENERAL**

- 2 Departamentos
- Circulación Vertical.

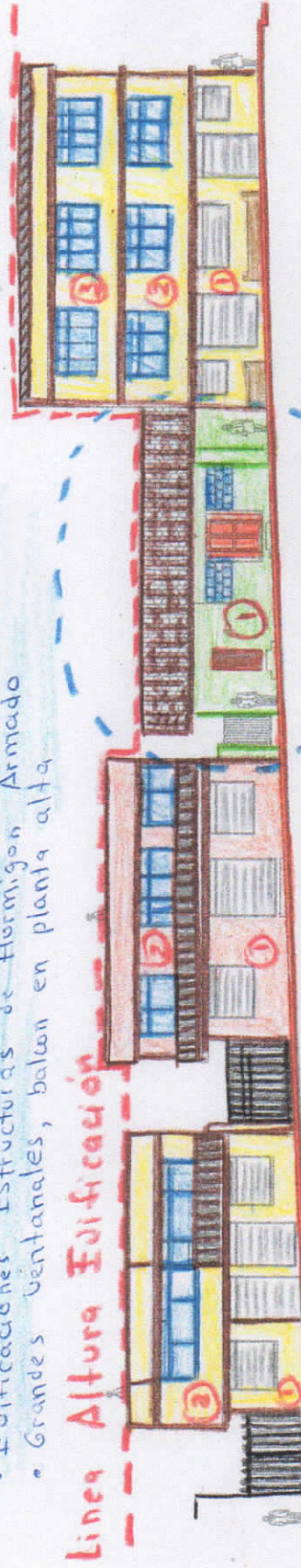
*(Handwritten signature)*



Otro de los análisis sumamente importantes en la consideración del proyecto es la altura de edificación, para lo cual se analizó el entorno construido del sector determinando que: actualmente la edificación de una planta distorsiona sobremanera el mismo, razón por la cual con la nueva propuesta de edificación en dos plantas se brindara una mejor continuidad visual de este entorno. El tratamiento de la nueva fachada se basa en el respeto de esa identidad marcada en la antigua edificación, buscando mantener características de la tipología.

- Características Generales
- Altura de Edificación determinada en 2 y 3 plantas
- Planta Baja en todas las edificaciones (locales Comerciales)
- Edificaciones Estructuras de Hormigón Armado
- Grandes Ventanales, balcon en planta alta

**Linea Altura Edificación**



FACHADA FRONTAL ESQUEMATICA ESTADO ACTUAL  
AV. GENERAL PINTAG

**2 Pendiente Natural Calle Pintag**

- Características Generales
- Mejors notable del entorno construido referente a la continuidad en la altura de edificación
- Propuesta nueva edificación en 2 Plantas

**Linea Altura Edificación**



FACHADA FRONTAL ESQUEMATICA PROPUESTA  
AV. GENERAL PINTAG

**2 Pendiente Natural Calle Pintag**

(u)



FACHADA FRONTAL ESQUEMATICA ANTES - DESPUES



FACHADA FRONTAL  
ESCALA 1:100

FACHADA FRONTAL ESTADO ACTUAL



FACHADA FRONTAL  
ESCALA 1:100

FACHADA FRONTAL PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'W' or similar character enclosed in a circle.



Finalmente es muy importante mencionar que en el proyecto propuesto correspondiente a la morfología e integración de la edificación se destacan los siguientes aspectos:

- Mejoramiento sustancial del entorno urbano construido
- Unificación en la altura de edificación
- Se mantienen elementos importantes como: cubierta inclinada recubierta de teja
- Inclusión de balcón según análisis de edificaciones colindantes y del sector
- Aprovechamiento de niveles de acuerdo a la pendiente existente

ELABORADO POR



*Santiago Morales*  
ARQ. SANTIAGO MORALES  
PROFESIONAL RESPONSABLE  
Reg. Prof. P5290

*Vilma Marina Gallardo Vaca*  
SRA. GALLARDO VACA VILMA MARINA  
PROPIETARIO

*aw*